

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010286049	Data Solicitação 01/08/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente Tiago Da Silva Miranda Borges	CPF/CNPJ 039.586.851-37	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua L3	Número 210	Complemento BL:A,AP: 901,9ºANDAR,COND.TORRES VEREDAS DO BOSQUE	
Bairro JARDIM EUROPA I E II	Município Anápolis	UF GO	CEP 75085540
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 87.065	Núm. Registro de Imóveis 2CRI	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
ÁREA PRIVATIVA
84,85m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 5.105,49/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 433.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 311.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO											
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio										
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 10										
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular										
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial										
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 1										
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 1										
13 - N° de Vagas Cobertas 2	14 - N° de Vagas Descobertas 0										
15 - N° de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Pintura										
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 59,85										
19 - Área Comum (em m²) 71,94	20 - Área Total (em m²) 131,79										
21 - Área Averbada (em m²) 59,85	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00										
23 - Face do Imóvel											
24 - Cômodos											
<table><tr><th>Tipo de cômodo</th><th>Quantidade</th><th>Acabamento piso</th><th>Acabamento parede</th><th>Acabamento forro/teto</th></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr></table>		Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto					
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto							

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Regular
11 - Infraestrutura Churrasqueira Piscina Playground TV a Cabo TV Satélite Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Gás Canalizado Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada 25% - 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO
01 - Fração ideal (em %) 0,03

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA	
01 - Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia? Sim	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Sim	04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim	06 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim	08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim	10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim
11 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim	12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação? Não

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante Outros - Vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria 0
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria externa	
04 - Observações Finais Nome do Condomínio: Condomínio Residencial Torres Veredas do Bosque. Dados do Vistoriador: Nome: ISAAC CAMPISTA MADEIRA; CAU/CREA: A2803780; Data da Vistoria: 04/08/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Externa; Contato: 0; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 2 Vagas, sendo 1 vaga Simples Coberta nº 228; 1 vaga Simples Coberta nº 229.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1



Endereço

R. L-3, 210 , Jardim Europa

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	2
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
60,00	R\$ 360.000,00	R\$ 6.000,00	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Regular	

URL

https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/imoveis/apartamento-a-venda-no-condominio-veredas-do-bosque-conforto-e-praticidade-1422773502?lis=listing_no_category

AMOSTRA 2

R\$ 340.000,00



Endereço

R. L-3, 210 , Jardim Europa

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	2
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
60,00	R\$ 340.000,00	R\$ 5.666,67	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Regular	

URL

https://imoveisanapolis.com/imovel/apartamento-a-venda-no-bairro-jardim-europa-i-e-ii-em-anapolis-go/2491

AMOSTRA 3

R\$ 600.000,00



Endereço

Rua L-018, 643 , Jardim Europa I e II

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
79,00	R\$ 600.000,00	R\$ 7.594,94	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
1	Médio	Nova(até 5 anos)	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-europa-bairros-anapolis-com-garagem-79m2-venda-R\$600000-id-2814648274/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4

R\$ 585.000,00



Endereço

Rua L-018, 643 , Jardim Europa I e II

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
78,00	R\$ 585.000,00	R\$ 7.500,00	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
1	Médio	Nova(até 5 anos)	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-europa-bairros-anapolis-com-garagem-78m2-venda-R\$585000-id-2813672919/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5

R\$ 590.000,00



Endereço

Rua Padre Castelli, 11 , Jundiá

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	2	0
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
91,00	R\$ 590.000,00	R\$ 6.483,52	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova Regular	

URL

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-mobiliado-jundiia-anapolis-go-91m2-id-2748747101/?source=ranking%2Crp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	60,00	R\$ 6.000,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,92	-	-	-	0,920	S	R\$ 4.968,00
2	60,00	R\$ 5.666,67	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,92	-	-	-	0,920	S	R\$ 4.692,00
3	79,00	R\$ 7.594,94	0,90	1,00	1,03	0,89	0,89	0,98	-	-	-	0,790	S	R\$ 5.400,00
4	78,00	R\$ 7.500,00	0,90	1,00	1,03	0,89	0,89	0,98	-	-	-	0,790	S	R\$ 5.332,50
5	91,00	R\$ 6.483,52	0,90	1,00	1,05	0,89	0,92	1,02	-	-	-	0,880	S	R\$ 5.134,95
		R\$ 6.649,02										R\$ 5.105,49		
F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Vaga), F4 (Padrão de Acabamento), F5 (Estado de Conservação), F6 (Área)														
HOMOGENEIZAÇÃO														
N° elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)				Limite superior +30% (R\$/m²)							
5	R\$ 5.105,49		R\$ 3.573,84				R\$ 6.637,14							
SANEAMENTO														
N° elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)				Limite superior +30% (R\$/m²)							
5	R\$ 5.105,49		R\$ 4.909,25				R\$ 5.301,73							
Desvio padrão	Coef. Variação		T de Student				Intervalo Confiabilidade							
286.799	5.6175		1.53				0.0769							
DETALHAMENTO DOS VALORES														
Área averbada (m²)		Valor unitário (R\$/m²)				Valor parcial (R\$)								
84,85		R\$ 5.105,49				R\$ 433.200,74								
QUADRO DE RESUMO														
Valor de avaliação			R\$ 433.200,74											
Fator de liquidez			0,7182											
Valor de venda forçada			R\$ 311.000,00											
AVALIAÇÃO FINAL														
Valor de avaliação para efeito de garantia			R\$ 433.000,00											
COMENTÁRIOS														
Nome do Condomínio: Condomínio Residencial Torres Veredas do Bosque. Dados do Vistoriador: Nome: ISAAC CAMPISTA MADEIRA; CAU/CREA: A2803780; Data da Vistoria: 04/08/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Externa; Contato: 0; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 2 Vagas, sendo 1 vaga Simples Coberta nº 228; 1 vaga Simples Coberta nº 229.														
RESPONSÁVEL PELO LAUDO														

COMENTÁRIOS
Nome do Condomínio: Condomínio Residencial Torres Veredas do Bosque. Dados do Vistoriador: Nome: ISAAC CAMPISTA MADEIRA; CAU/CREA: A2803780; Data da Vistoria: 04/08/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Externa; Contato: 0; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 2 Vagas, sendo 1 vaga Simples Coberta nº 228; 1 vaga Simples Coberta nº 229.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 5 de Agosto de 2025



Heraldo Shoji Munakata
5060383263

- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira solicitante deste laudo.
- LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e somente poderá ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Banco Santander e terceiros autorizados.
- A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.



FACHADA DO CONDOMINIO



FACHADA DO CONDOMINIO



LOGRADOURO



LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO



FACHADA DO BLOCO



IDENTIFICAÇÃO DO BLOCO



FACHADA DO CONDOMÍNIO





MAPA AV