

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010502738	Data Solicitação 30/10/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente BERLY MOREIRA DOS SANTOS	CPF/CNPJ 476.740.671-49	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Serra Negra	Número 700	Complemento LT 07-A QD F	
Bairro Caldas do Oeste	Município Caldas Novas	UF GO	CEP 75689111
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 71.296	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI CALDAS NOVAS -	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
608,75m²	178,20m²
R\$ 308,31/m²	R\$ 1.354,01/m²
R\$ 187.683,71	R\$ 241.283,72
VALOR DE MERCADO	
R\$ 429.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 289.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação		
Casa		Isolado		
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)		
Habitado		15		
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel		
		Regular		
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel		
Normal		Residencial		
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade		
Alvenaria		1		
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios		
0		0		
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas		
0		0		
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal		
0		Pintura		
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)		
Alumínio		178,20		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
0,00		178,20		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
178,20		0,00		
23 - Face do Imóvel				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
Vistoria Externa		0	-	-
				Acabamento forro/teto
				-

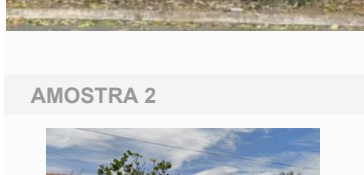
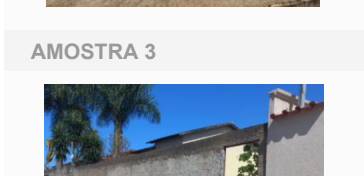
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Asfalto	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Coleta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

TERRENO	
01 - Topografia	02 - Formato
Plana/Semi-Plana	Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²)	04 - Testada/Frente (em metros)
608,75	13,00
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
13,00	47,03
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %)
46,68	1,00

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?	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
Sim	Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
Sim	Não
05 - Observações	06 - O imóvel possui vaga de garagem?
No ato da vistoria do laudo anterior a área construída foi estimada em 178,20m², divergente do que consta no IPTU (94,70m²).	Não
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Sim	Sim
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Sim	Sim
11 - O imóvel possui características uni-familiares?	12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim	Sim
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
Sim	Sim
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?
Sim	Não

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Outros - Vistoria externa	Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante	
Vistoria externa	
04 - Observações Finais	
Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região. Coordenadas: -17.747757, -48.603624.	

AMOSTRAS

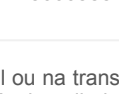
AMOSTRA 1		R\$ 130.000,00
	Endereço Rua 2, 0 , Estância Itaici	
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 130.000,00
	Área do terreno 360,00	Padrão terreno Médio
		Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-estancia-itaguaui-bairros-caldas-novas-360m2-venda-RS130000-id-2839806919/?source=ranking%2Crp	
AMOSTRA 2		R\$ 220.000,00
	Endereço Rua 73, 0 , Estância Itaici	
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 220.000,00
	Área do terreno 720,00	Padrão terreno Médio
		Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-estancia-itaguaui-bairros-caldas-novas-720m2-venda-RS220000-id-2835303572/?source=ranking%2Crp	
AMOSTRA 3		R\$ 118.000,00
	Endereço Rua 89, 0 , Estância Itaici	
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 118.000,00
	Área do terreno 360,00	Padrão terreno Médio
		Topografia Declive até 5%
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-estancia-itaguaui-bairros-caldas-novas-360m2-venda-RS118000-id-2616508536/?source=ranking%2Crp	
AMOSTRA 4		R\$ 160.000,00
	Endereço Avenida B, 0 , Estância Itaici	
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 160.000,00
	Área do terreno 360,00	Padrão terreno Médio
		Topografia Terreno Plano
	URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-go-caldas-novas-estancia-itaguaui-360m2-RS160000/id-20933886/	
AMOSTRA 5		R\$ 120.000,00
	Endereço Avenida A, 0 , Estância Itaici	
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 120.000,00
	Área do terreno 360,00	Padrão terreno Médio
		Topografia Terreno Plano
	URL https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/oportunidade-imperdivel-lote-a-venda-no-bairro-estancia-itaguaui-caldas-novas-360m-1437554359	

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão		Grau de fundamentação	
Método Evolutivo	III		II	
CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO				
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU
Avaliando	15	Regular	70	21,43
1				
2				
3				
4				
5				
CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA				
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação
Avaliando	178,20	R\$ 1.960,99	0,79	0,122
1				
2				
3				
4				
5				
CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO				
	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal
1	360,00	R\$ 130.000,00	R\$ 361,11	1,00
2	720,00	R\$ 220.000,00	R\$ 305,56	0,90
3	360,00	R\$ 118.000,00	R\$ 327,78	0,94
4	360,00	R\$ 160.000,00	R\$ 444,44	1,00
5	360,00	R\$ 120.000,00	R\$ 333,33	0,94
F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)				
HOMOGENEIZAÇÃO				
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)	
5	R\$ 308,31	R\$ 215,82	R\$ 400,80	
SANEAMENTO				
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)	
5	R\$ 308,31	R\$ 281,71	R\$ 334,91	
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade	
38.8721	12.6081	1.53	0.1725	
DETALHAMENTO DOS VALORES				
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)		
608,75	R\$ 308,31	R\$ 187.683,71		
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)		
178,20	R\$ 1.354,01	R\$ 241.283,72		
QUADRO DE RESUMO				
Valor de avaliação		R\$ 428.967,43		
Fator de ajuste do mercado		1.0		
Valor de avaliação ajustado		R\$ 429.000,00		
Fator de liquidez		0,6736		
Valor de venda forçada		R\$ 289.000,00		
AVALIAÇÃO FINAL				
Valor de avaliação para efeito de garantia		R\$ 429.000,00		
COMENTÁRIOS				
Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região. Coordenadas: -17.747757, -48.603624				

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 12 de Novembro 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.

1.0.0

powered by
inspectos.com

1 | 1



Fachada avaliando



Vista da rua



Vista da rua



Vizinho direito



Vizinho esquerdo



Vizinho esquerdo



Vizinho frontal



Fachada avaliando



Fachada avaliando



Fachada avaliando



Fachada avaliando



Identificação avaliando



Medidor luz



Croqui

