

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010443827	Data Solicitação 23/02/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente KÉSSIA LOPES DE SOUZA MIRANDA	CPF/CNPJ 055.204.771-67	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Dirce	Número 36	Complemento Apto.2602, Torre B, Cond. Intense Parque Cascavel	
Bairro Vila Rosa	Município Goiânia	UF GO	CEP 74345120
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 349.039	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE GOIÂNIA\GO	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
ÁREA PRIVATIVA
151,65m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 6.114,94/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 927.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 625.000,00

QUESTIONÁRIO

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) 5
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Alto	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros -	12 - N° de Dormitórios -
13 - N° de Vagas Cobertas -	14 - N° de Vagas Descobertas -
15 - N° de Vagas Privativas -	16 - Fachada Principal Pintura Texturizada/Pátina/Stucco
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 185,27
19 - Área Comum (em m²) 80,89	20 - Área Total (em m²) 151,65
21 - Área Averbada (em m²) 266,16	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel	
24 - Cômodos	

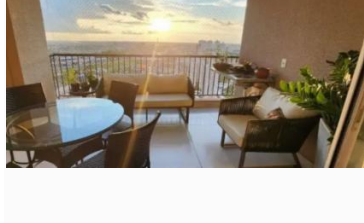
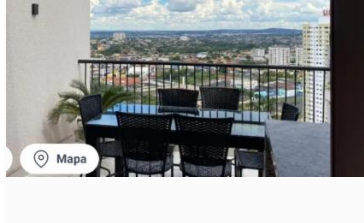
CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos -	02 - Unidades por Andar -
03 - N° Total de Unidades -	04 - N° de Elevadores -
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos -	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Alto	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Interfone 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 Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Parque	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	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-alto
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO
01 - Fração ideal (em %) 0,76

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 - EXTERNA	02 - Nome Acompanhante Vistoria -
03 - Contato Telefônico Acompanhante -	
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.VISTORIADOR: CECILIA FERREIRA SILVA CREA: 1020413204D-GO, -16.74372, -49.29169"	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 997.000,00
	Endereço Rua Dirce ,, 36/0 , Vila Rosa Tipo de Imóvel Apartamento Qtd. Quartos 4 Qtd. Banheiros 5 Qtd. Vagas 2 Área privativa 151,65 Valor R\$ 997.000,00 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.574,35 Idade aparente 5 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Nova(até 5 anos) URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/cobertura-a-venda-3-quartos-com-garagem-go-goiania-vila-rosa-150m2-RS997000/id-27544636/	
AMOSTRA 2		R\$ 887.000,00
	Endereço Rua Dirce ,, 36/0 , Vila Rosa Tipo de Imóvel Apartamento Qtd. Quartos 4 Qtd. Banheiros 5 Qtd. Vagas 3 Área privativa 151,65 Valor R\$ 887.000,00 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.848,99 Idade aparente 5 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Nova(até 5 anos) URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-com-piscina-vila-rosa-goiania-go-152m2-id-2852055460/?source=ranking%2Crp	
AMOSTRA 3		R\$ 1.650.000,00
	Endereço R. T-29, s/n/0 , St. Bueno Tipo de Imóvel Apartamento Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 5 Qtd. Vagas 3 Área privativa 180,00 Valor R\$ 1.650.000,00 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 9.166,67 Idade aparente 5 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Nova(até 5 anos) URL https://www.62imoveis.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-venda-setor-bueno-goiania-go-rua-t-29-1237107	
AMOSTRA 4		R\$ 915.000,00
	Endereço R. 138, s/n/0 , St. Marista Tipo de Imóvel Apartamento Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 4 Qtd. Vagas 2 Área privativa 92,00 Valor R\$ 915.000,00 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 9.945,65 Idade aparente 5 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Nova(até 5 anos) URL https://www.62imoveis.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-venda-setor-marista-goiania-go-rua-138-793743	
AMOSTRA 5		R\$ 570.000,00
	Endereço R. 27-A, s/n/0 , St. Aeroporto Tipo de Imóvel Apartamento Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 1 Área privativa 73,00 Valor R\$ 570.000,00 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.808,22 Idade aparente 5 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Nova(até 5 anos) URL https://www.62imoveis.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-venda-setor-oeste-goiania-go-rua-27-1307335	

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Comparativo direto de mercado			III					II						
CÁLCULOS AVALIATÓRIOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	151,65	R\$ 6.574,35	0,90	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,050	S	R\$ 6.212,76
2	151,65	R\$ 5.848,99	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R\$ 5.264,09
3	180,00	R\$ 9.166,67	0,90	1,00	0,80	1,00	1,04	0,90	-	-	-	0,740	S	R\$ 6.105,00
4	92,00	R\$ 9.945,65	0,90	1,05	0,80	1,00	0,94	0,90	-	-	-	0,690	S	R\$ 6.176,25
5	73,00	R\$ 7.808,22	0,90	1,16	1,00	1,00	0,91	0,90	-	-	-	0,970	S	R\$ 6.816,58
		R\$ 7.868,78												R\$ 6.114,94
F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área), F6 (Fator Extra I)														
HOMOGENEIZAÇÃO														

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 6.114,94	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 4.280,46	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 7.949,42

SANEAMENTO			
N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 6.114,94	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 5.735,56	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 6.494,31
Desvio padrão 554.4492	Coef. Variação 9.0671	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.1241

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²) 151,65	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.114,94	Valor parcial (R\$) R\$ 927.330,04

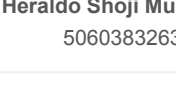
QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 927.330,04
Fator de liquidez	0,6745
Valor de venda forçada	R\$ 625.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 927.000,00

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.VISTORIADOR: CECILIA FERREIRA SILVA CREA: 1020413204D-GO, -16.74372, -49.29169"	

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sábado, 28 de Fevereiro de 2026



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.



IDENTIFICAÇÃO



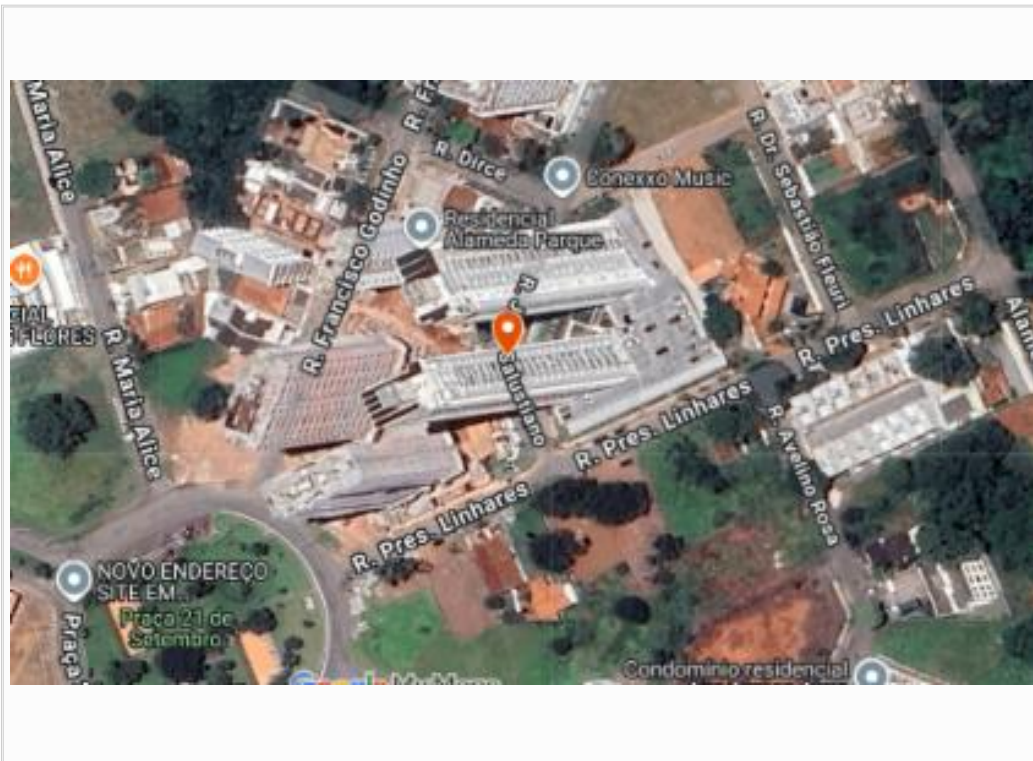
FACHADA



LOGRADOURO



croqui



croqui