

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 583300370641	Data Solicitação 27/03/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente JEANNY SILVA DE SOUZA	CPF/CNPJ 405.915.142-49	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Pedro Paulo de Souza	Número 1750	Complemento APTO 105, BL G DO COND FELICITÁ, VG 324	
Bairro Goiânia 2	Município Goiânia	UF GO	CEP 74663520
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 97.058	Núm. Registro de Imóveis 2º CRI GOIÂNIA/GO	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA PRIVATIVA

74,40m²

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)

R\$ 4.595,95/m²

VALOR DE MERCADO

R\$ 342.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 239.000,00

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) 15
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 0
11 - N° de Banheiros 2	12 - N° de Dormitórios 3
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura Texturizada/Pátina/Stucco
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 74,70
19 - Área Comum (em m²) 53,70	20 - Área Total (em m²) 128,10
21 - Área Averbada (em m²) 128,10	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Banheiro	1	-	-	-
Dormitório	1	-	-	-

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 Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Interfone	

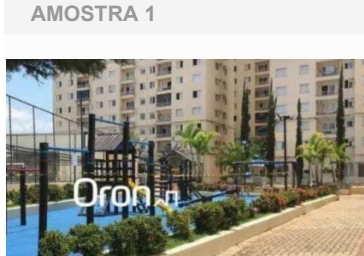
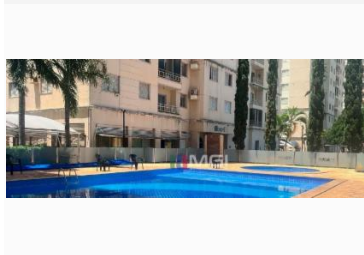
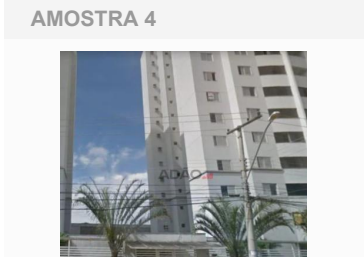
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Gás Canalizado Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Ônibus Coleta de Lixo Escola Parque	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	08 - Área Urbanizada Mais de 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 %) 0,01	

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 - EXTERNO	02 - Nome Acompanhante Vistoria EXTERNO
03 - Contato Telefônico Acompanhante EXTERNO	
04 - Observações Finais	

Dados do Vistoriador: Nome: Denise Inácio de Castro; CAU/CREA: 24629 DGO;Data da Vistoria: 27/03/2026. 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: 16°38'15.3"S 49°15'17.9"W

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 378.000,00
	Endereço Avenida Pedro Paulo de Souza, 1750/0 , Goiânia 2 Tipo de Imóvel Apartamento Área privativa 74,00 Idade aparente 15 URL https://www.62imoveis.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-venda-setor-goiania-2-goiania-go-avenida-pedro-paulo-de-souza-1314920	Qtd. Quartos 3 Valor R\$ 378.000,00 Padrão de acabamento Médio Qtd. Banheiros 3 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.108,11 Estado de conservação Regular
AMOSTRA 2		R\$ 390.000,00
	Endereço Avenida Pedro Paulo de Souza, 1750/0 , Goiânia 2 Tipo de Imóvel Apartamento Área privativa 74,00 Idade aparente 15 URL https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/imoveis/apartamento-3-quartos-1-suite-no-residencial-felicita-goiania-go-1487142864	Qtd. Quartos 3 Valor R\$ 390.000,00 Padrão de acabamento Médio Qtd. Banheiros 3 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.270,27 Estado de conservação Regular
AMOSTRA 3		R\$ 315.000,00
	Endereço Avenida Afonso Pena, 2260/0 , Goiânia 2 Tipo de Imóvel Apartamento Área privativa 56,00 Idade aparente 10 URL https://www.wimoveis.com.br/propriedades/club-cheverry-apartamento-2-quartos-3022365180.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1	Qtd. Quartos 2 Valor R\$ 315.000,00 Padrão de acabamento Médio Qtd. Banheiros 1 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.625,00 Estado de conservação Regular
AMOSTRA 4		R\$ 350.000,00
	Endereço Rua Sebastião Fleury Curado, 0/0 , Goiânia 2 Tipo de Imóvel Apartamento Área privativa 64,00 Idade aparente 15 URL https://www.wimoveis.com.br/propriedades/apartamento-no-crimea-leste-apartamento-com-2-3028983193.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1	Qtd. Quartos 3 Valor R\$ 350.000,00 Padrão de acabamento Médio Qtd. Banheiros 3 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.468,75 Estado de conservação Regular
AMOSTRA 5		R\$ 350.000,00
	Endereço Avenida Pedro Paulo de Souza, 100/0 , Goiânia 2 Tipo de Imóvel Apartamento Área privativa 67,00 Idade aparente 15 URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-goiania-2-bairros-goiania-com-garagem-67m2-venda-RS350000-id-2867588462/	Qtd. Quartos 2 Valor R\$ 350.000,00 Padrão de acabamento Médio Qtd. Banheiros 3 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.223,88 Estado de conservação Regular

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	III	II

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	74,00	R\$ 5.108,11	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R\$ 4.597,30
2	74,00	R\$ 5.270,27	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R\$ 4.743,24
3	56,00	R\$ 5.625,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,93	0,93	-	-	-	0,860	S	R\$ 4.353,75
4	64,00	R\$ 5.468,75	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	-	-	-	0,960	S	R\$ 4.725,00
5	67,00	R\$ 5.223,88	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	-	-	-	0,970	S	R\$ 4.560,45
R\$ 5.339,20														R\$ 4.595,95
F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Vaga), F4 (Padrão de Acabamento), F5 (Estado de Conservação), F6 (Área)														

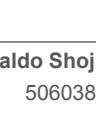
HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.595,95	R\$ 3.217,16	R\$ 5.974,73

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.595,95	R\$ 4.488,70	R\$ 4.703,20
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
156.742	3.4104	1.53	0.0467

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
74,40	R\$ 4.595,95	R\$ 341.938,52

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 341.938,52
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 239.000,00
AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 342.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 30 de Março 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.	



FACHADA



FACHADA



FACHADA



ID



ID



ID



ID



LOGRADOURO DIREITO



LOGRADOURO ESQUERDO



LOGRADOURO FRENTE DIREITA



LOGRADOURO FRENTE ESQUERDA



VISTA DO CONDOMINIO PELA AVENIDA



VISTA DO CONDOMINIO PELA AVENIDA



VISTA DO CONDOMINIO PELA AVENIDA



VISTA DO CONDOMINIO PELA AVENIDA



Croqui



Croqui