LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAL5113
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante **Santander**	N° do Pedido **0010294010**	Data Solicitação **12/06/2025**
Empresa responsável **INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**	Avaliador responsável **Heraldo Shoji Munakata**	CREA **5060383263**
Proponente **CAROLINA AQUINO RAMPONI SENA**		CPF/CNPJ **001.028.501-60**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço **Rua 119**	Número **330**	Complemento **CS1 - LT 4 QD 33**	
Bairro **Setor Aeroporto**	Municipio **Catalão**	UF **GO**	CEP **75705600**
Tipo do imóvel **Casa**	Matrícula **62.377**	Núm. Registro de Imóveis **1°**	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA
Método Evolutivo
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
150,00m²	**103,89m²**
R$ 325,26/m²	**R$ 2.846,36/m²**
R$ 48.789,52	**R$ 295.708,31**

VALOR DE MERCADO
R$ 344.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R$ 248.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Casa

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Desabitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
5

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
1

11 - N° de Banheiros
2

12 - N° de Dormitórios
3

13 - N° de Vagas Cobertas
1

14 - N° de Vagas Descobertas
1

15 - N° de Vagas Privativas
2

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
103.89

19 - Área Comum (em m²)
0

20 - Área Total (em m²)
103.89

21 - Área Averbada (em m²)
103.89

22 - Área não Averbada (em m²)
0

23 - Face do Imóvel
Norte

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Suíte	1	Porcelanato	Pintura	Gesso
Sala de Estar / Visitas	1	Porcelanato	Pintura	Gesso
Dormitório	2	Porcelanato	Pintura	Gesso
Cozinha	1	Porcelanato	Azulejo	Gesso
Banheiro Social	1	Porcelanato	Azulejo	Gesso
Área de Serviço Coberta	1	Porcelanato	Azulejo	Telha cerâmica
Banheiro Suíte	1	Porcelanato	Azulejo	Gesso

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação
Asfalto

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários
Segurança
Lazer
Ônibus
Coleta de Lixo

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
Novo

11 - Limites do Bairro

12 - Padrão construtivo predominante na Região
Normal

13 - Fatores Valorizantes
Nenhum

TERRENO

01 - Topografia
Plana/Semi-Plana

02 - Formato
Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)
150

04 - Testada/Frente (em metros)
6

05 - Fundos (em metros)
6

06 - Lado Direito (em metros)
25

07 - Lado Esquerdo (em metros)
25

08 - Fração ideal (em %)
50

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
Proprietário / Construtora

02 - Nome Acompanhante Vistoria
Carolina Aquino Ramponi Sena

03 - Contato Telefônico Acompanhante
(64) 98123-2883

04 - Observações Finais
Dados do Vistoriador: Nome: Heliene Leão; CAU/CREA: CREA 16356/D GO; Data da Vistoria: 16/06/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Carolina Aquino Ramponi Sena; Contato: (64) 98123-2883; Tipo de Acompanhante: Proprietário / Construtora. O imóvel é composto por: 1 Suíte, 1 Sala de Estar / Visitas, 1 Garagem, 2 Dormitório, 1 Cozinha, 1 Banheiro Social, 1 Área de Serviço Coberta, 1 Banheiro Suíte, 2 Vagas. Casa averbada como condomínio, mas verificou-se durante a vistoria que se trata de casa isolada sem portaria/guarita de acesso e área comum.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 110.000,00

Endereço: **Rua 116, 0 , Setor Aeroporto**
Tipo de Imóvel: **Terreno - Lote**
Valor: **R$ 110.000,00**
Área do terreno: **300,00**
Padrão terreno: **Médio**
Topografia: **Terreno Plano**
URL: **https://www.savanaimoveis.com.br/imovel/catalao/setor-aeroporto/loteamento/venda/93715/860c1711-4dc2-4668-bf38-583da7e5c24e**

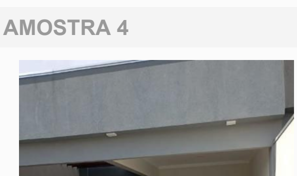
AMOSTRA 2 — R$ 390.000,00

Endereço: **Rua 115, 0 , Setor Aeroporto**
Tipo de Imóvel: **Casa**
Qtd. Quartos: **3**
Qtd. Banheiros: **2**
Qtd. Vagas: **1**
Área privativa: **93,00**
Valor: **R$ 390.000,00**
Idade aparente: **5**
Padrão de acabamento: **Médio**
Estado de conservação: **Nova(até 5 anos)**
Área do terreno: **160,00**
Padrão terreno: **Médio**
Topografia: **Terreno Plano**
URL: **https://amimoveiscatalao.com.br/imovel/36ab10d4-2d5f-461b-8009-a33ddfb5ccae**

AMOSTRA 3 — R$ 310.000,00

Endereço: **Rua 123, 0 , Setor Aeroporto**
Tipo de Imóvel: **Casa**
Qtd. Quartos: **2**
Qtd. Banheiros: **1**
Qtd. Vagas: **1**
Área privativa: **80,00**
Valor: **R$ 310.000,00**
Idade aparente: **5**
Padrão de acabamento: **Médio**
Estado de conservação: **Nova(até 5 anos)**
Área do terreno: **125,00**
Padrão terreno: **Médio**
Topografia: **Terreno Plano**
URL: **https://amimoveiscatalao.com.br/imovel/fd3d5deb-e1d9-4f57-ae84-a3f1f5396ced**

AMOSTRA 4 — R$ 395.000,00



Endereço: **Rua 121, 0 , Setor Aeroporto**
Tipo de Imóvel: **Casa**
Qtd. Quartos: **3**
Qtd. Banheiros: **2**
Qtd. Vagas: **2**
Área privativa: **100,00**
Valor: **R$ 395.000,00**
Idade aparente: **1**
Padrão de acabamento: **Médio**
Estado de conservação: **Nova(até 5 anos)**
Área do terreno: **150,00**
Padrão terreno: **Médio**
Topografia: **Terreno Plano**
URL: **https://www.savanaimoveis.com.br/imovel/catalao/setor-aeroporto/casa/venda/35012/c6f47bb9-c2f7-42d1-b3ec-44903f861ce5**

AMOSTRA 5 — R$ 410.000,00

Endereço: **Rua 120, 0 , Setor Aeroporto**
Tipo de Imóvel: **Casa**
Qtd. Quartos: **3**
Qtd. Banheiros: **2**
Qtd. Vagas: **2**
Área privativa: **105,00**
Valor: **R$ 410.000,00**
Idade aparente: **1**
Padrão de acabamento: **Médio**
Estado de conservação: **Nova(até 5 anos)**
Área do terreno: **150,00**
Padrão terreno: **Médio**
Topografia: **Terreno Plano**
URL: **https://amimoveiscatalao.com.br/imovel/415ce8d9-dcb2-4cda-aeb0-eb7e860d17c7**

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	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	5	Nova(até 5 anos)	70	7,14	0,000	20	0,030
1							
2	5	Nova(até 5 anos)	70	7,14		20	0,030
3	5	Nova(até 5 anos)	70	7,14		20	0,030
4	1	Nova(até 5 anos)	70	1,43		20	0,006
5	1	Nova(até 5 anos)	70	1,43		20	0,006

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	103,89	R$ 1.960,99	1,50	0,030	R$ 2.846,36	R$ 295.708,31
1						
2	93,00	R$ 1.960,99	1,90	0,030	R$ 3.619,81	R$ 336.642,43
3	80,00	R$ 1.960,99	1,74	0,030	R$ 3.315,47	R$ 265.237,23
4	100,00	R$ 1.960,99	1,74	0,006	R$ 3.397,50	R$ 339.749,75
5	105,00	R$ 1.960,99	1,74	0,006	R$ 3.397,50	R$ 356.737,24

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	300,00	R$ 110.000,00	R$ 366,67	1,00	0,90	1,09	1,00	-	-	-	-	-	-	1,090	S	R$ 359,70
2	160,00	R$ 53.357,57	R$ 333,48	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R$ 306,14
3	125,00	R$ 44.762,77	R$ 358,10	1,00	0,90	0,96	1,00	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R$ 309,40
4	150,00	R$ 55.250,25	R$ 368,33	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 331,50
5	150,00	R$ 53.262,76	R$ 355,09	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 319,58

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 325,26**	**R$ 227,68**	**R$ 422,84**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 325,26**	**R$ 310,45**	**R$ 340,08**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
21.6478	**6.6555**	**1.53**	**0.0911**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
150,00	**R$ 325,26**	**R$ 48.789,52**

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
103,89	**R$ 2.846,36**	**R$ 295.708,31**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 344.497,83**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 344.000,00**
Fator de liquidez	**0,7188**
Valor de venda forçada	**R$ 248.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 344.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 23 de Junho 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

ID

Vista Rua

Vista Rua

Medidor

Hidrômetro

Vizinho Direito

ID Vizinho Direito

Vizinho Esquerdo

Garagem

Garagem

Garagem

Sala de Estar

Cozinha

Banheiro

Dormitório

Dormitório 2

Suíte

Banheiro Suíte

Corredor

Área de Serviço

Mapa - Av

Mapa - Av x Elem