

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010360668	Data Solicitação 09/04/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente EDINALIA PEDREIRA NASCIMENTO	CPF/CNPJ 338.825.568-70	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua 77	Número 873	Complemento Lote nº 13-A, da Quadra nº 192	
Bairro Mansões Águas Quentes	Município Caldas Novas	UF GO	CEP 75694408
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 133.193	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE CALDAS NOVAS	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
250,00m²	104,95m²
R\$ 193,90/m²	R\$ 2.029,49/m²
R\$ 48.473,84	R\$ 212.994,65
VALOR DE MERCADO	
R\$ 261.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 188.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO																																				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado																																			
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 2																																			
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 0																																			
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura																																			
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 104,95																																			
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 104,95																																			
21 - Área Averbada (em m²) 104,95	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00																																			
23 - Face do Imóvel Sul																																				
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>Sala de Estar</td><td>1</td><td>Porcelanato</td><td>Pintura</td><td>Laje</td></tr><tr><td>Dormitório</td><td>2</td><td>Porcelanato</td><td>Pintura</td><td>Laje</td></tr><tr><td>Suíte</td><td>1</td><td>Porcelanato</td><td>Pintura</td><td>Laje</td></tr><tr><td>Banheiro Suíte</td><td>1</td><td>Porcelanato</td><td>Azulejo</td><td>Laje</td></tr><tr><td>Cozinha</td><td>1</td><td>Porcelanato</td><td>Azulejo</td><td>Laje</td></tr><tr><td>Área de Serviços</td><td>1</td><td>Porcelanato</td><td>Azulejo</td><td>Laje</td></tr></table>		Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto	Sala de Estar	1	Porcelanato	Pintura	Laje	Dormitório	2	Porcelanato	Pintura	Laje	Suíte	1	Porcelanato	Pintura	Laje	Banheiro Suíte	1	Porcelanato	Azulejo	Laje	Cozinha	1	Porcelanato	Azulejo	Laje	Área de Serviços	1	Porcelanato	Azulejo	Laje
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto																																
Sala de Estar	1	Porcelanato	Pintura	Laje																																
Dormitório	2	Porcelanato	Pintura	Laje																																
Suíte	1	Porcelanato	Pintura	Laje																																
Banheiro Suíte	1	Porcelanato	Azulejo	Laje																																
Cozinha	1	Porcelanato	Azulejo	Laje																																
Área de Serviços	1	Porcelanato	Azulejo	Laje																																

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
-------------	----------------------------

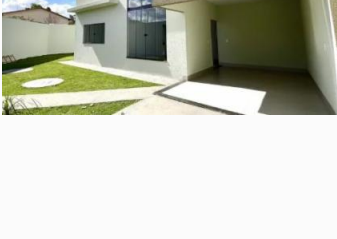
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Cisterna/Poço Artesiano Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública
03 - Tipo de Pavimentação Cascalho	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Lazer Coleta de Lixo Escola 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 Em Desenvolvimento
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO	
01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Irregular
03 - Área (em m²) 250,00	04 - Testada/Frente (em metros) 10,00
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %) 100,00

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? 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 Edinéia
03 - Contato Telefônico Acompanhante (11) 93013-0704	
04 - Observações Finais * Dados do imóvel: Áreas da Matrícula 133.193 do 1º ORI de Caldas Novas/GO: Terreno = 250,00 m²; Construção = 104,95 m². Áreas do IPTU N° 01.0040.00192.0013A.001 do ano 2026: Terreno = 250,00 m²; Construção = 104,95 m². Área estimada no local: Terreno = 250,00 m²; Construção = 104,95 m². Para fins de cálculos adotou-se 0,5 para a cobertura leve de 55,50 m², equivalente de 82,24 m². Coordenadas: 17°42'23.3"S 48°38'17.5"W. Prestador = Patrícia Mendes Ribeiro; Crea = 1014155177D GO; Data = 25/04/2026; Horário = 10:00. O imóvel é composto por 1 sala de estar, 1 área de serviço, 3 dormitórios (sendo 1 suíte), 1 banheiro social, 1 cozinha, 1 banheiro suíte e 1 vagas de garagem. * Observações adicionais:	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 40.000,00
	Endereço R. 36, Sn/- , Mansões Águas Quentes Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 40.000,00 Área do terreno 300,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-mansoes-aguas-quentes-caldas-novas-go-300m2-id-2880102076/	
AMOSTRA 2		R\$ 280.000,00
	Endereço R. 76, Sn/- , Mansões Águas Quentes Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 0 Qtd. Banheiros 0 Qtd. Vagas 0 Área privativa 100,00 Valor R\$ 280.000,00 Idade aparente 5 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Nova Regular Área do terreno 300,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-cozinha-grande-mansoes-aguas-quentes-caldas-novas-go-100m2-id-287077076/	
AMOSTRA 3		R\$ 460.000,00
	Endereço Av. E, Sn/- , Mansões Águas Quentes Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 0 Qtd. Banheiros 0 Qtd. Vagas 0 Área privativa 137,00 Valor R\$ 460.000,00 Idade aparente 5 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Nova Regular Área do terreno 300,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-ambientes-integrados-mansoes-aguas-quentes-caldas-novas-go-137m2-id-2869145691/	
AMOSTRA 4		R\$ 340.000,00
	Endereço R. 84, Sn/- , Mansões Águas Quentes Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 0 Qtd. Banheiros 0 Qtd. Vagas 0 Área privativa 118,00 Valor R\$ 340.000,00 Idade aparente 1 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Nova(até 5 anos) Área do terreno 250,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-infraestrutura-internet-mansoes-aguas-quentes-caldas-novas-go-118m2-id-2866954270/	
AMOSTRA 5		R\$ 378.000,00
	Endereço R.12, Sn/- , Mansões Águas Quentes Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 0 Qtd. Banheiros 0 Qtd. Vagas 0 Área privativa 140,00 Valor R\$ 378.000,00 Idade aparente 5 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Nova Regular Área do terreno 300,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-mobiliado-mansoes-aguas-quentes-caldas-novas-go-140m2-id-2875511584/	

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	2	Nova(até 5 anos)	79	2,53	0,000	20	0,010									
1																
2	5	Nova Regular	79	6,33	0,003	20	0,030									
3	5	Nova Regular	79	6,33	0,003	20	0,030									
4	1	Nova(até 5 anos)	79	1,27		20	0,005									
5	5	Nova Regular	79	6,33	0,003	20	0,030									
CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA																
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final										
Avaliando	104,95	R\$ 1.942,06	1,06	0,010	R\$ 2.029,49	R\$ 212.994,65										
1																
2	100,00	R\$ 1.942,06	1,20	0,030	R\$ 2.260,56	R\$ 226.055,78										
3	137,00	R\$ 1.942,06	1,56	0,030	R\$ 2.938,73	R\$ 402.605,35										
4	118,00	R\$ 1.942,06	1,20	0,005	R\$ 2.318,82	R\$ 273.620,72										
5	140,00	R\$ 1.942,06	1,20	0,030	R\$ 2.260,56	R\$ 316.478,10										
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\$ 40.000,00	R\$ 133,33	1,50	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,550	S	R\$ 186,00
2	300,00	R\$ 53.944,22	R\$ 179,81	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 169,92
3	300,00	R\$ 57.394,65	R\$ 191,32	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 180,79
4	250,00	R\$ 66.379,28	R\$ 265,52	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 238,97
5	300,00	R\$ 61.521,90	R\$ 205,07	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 193,79
F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)																
HOMOGENEIZAÇÃO																
Nº elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)				Limite superior +30% (R\$/m²)									

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 193,90	R\$ 135,73	R\$ 252,06

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 193,90	R\$ 175,66	R\$ 212,13

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
26.6455	13.7422	1.53	0.1881

DETALHAMENTO DOS VALORES	
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)
250,00	R\$ 193,90
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)
104,95	R\$ 2.029,49

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 261.468,49
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 261.000,00
Fator de liquidez	0,7176
Valor de venda forçada	R\$ 188.000,00
AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 261.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 27 de Abril de 2026	
	
Heraldo Shoji Munakata 5060383263	
■ Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação 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



Identificação Avaliando



Vista da Rua Direita



Vista da rua



Medidor de Água



Medidor de Luz



Fachada Interna



Vista Fundos



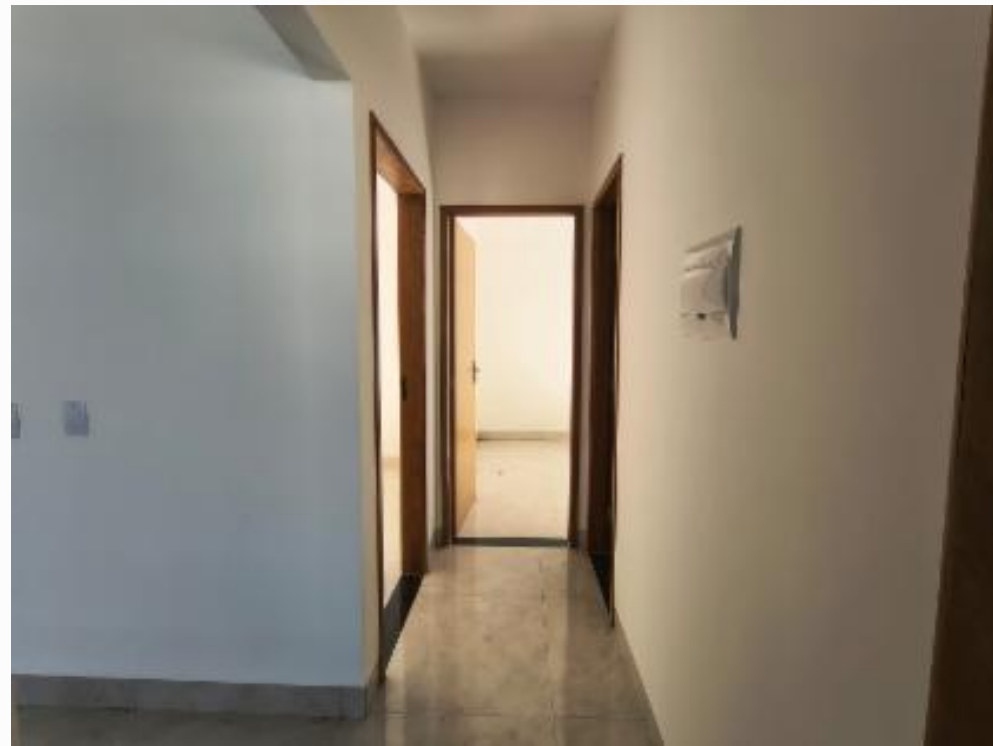
Garagem



Sala de Estar



Cozinha



Circulação



Dormitório 1



Banheiro Social



Dormitório 2



Suíte



Banheiro Suíte



Área de Serviços



elementos