LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT9476
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010323326**	**10/08/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Heraldo Shoji Munakata**	**5060383263**
Proponente		CPF/CNPJ
ANDRIELLEN ROSA XAVIER DE GOUVEIA		**017.660.731-58**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua JB1	**S/N**	**Q 1 L 28**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Jardim Belvedere	**Goiânia**	**GO**	**74594150**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**151.293**	**2º O.R.I. de Goiânia/GO**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA CONSTRUÍDA

176,85m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 5.093,13/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 901.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 647.000,00

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)
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
3

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
Outro - VIDRO TEMPERADO

18 - Área Privativa (em m²)
176,85

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
176,85

21 - Área Averbada (em m²)
176,85

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel
Norte

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA

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
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Shopping
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais
Parque

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Estável

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 - Topografia

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

300,00

04 - Testada/Frente (em metros)

10,00

05 - Fundos (em metros)

10,00

06 - Lado Direito (em metros)

30,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)

30,00

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 habitalidade?

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 - VISTORIA EXTERNA

02 - Nome Acompanhante Vistoria

VISTORIA EXTERNA

03 - Contato Telefônico Acompanhante

VISTORIA EXTERNA

04 - Observações Finais

- LOCALIZAÇÃO: 16°37'35.9"S 49°18'39.5"W
- VISTORIA EXTERNA
- POSSUI INDÍCIOS DE OCUPAÇÃO

ENGENHEIRO: JEFFERSON ALVES SILVA
CREA: 1016284616
DATA E HORA: 11/08/2026 AS 14:30

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 850.000,00



Endereço
Rua RP 1, S/N/- , Residencial Recreio Panorama

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**1**

Área privativa	Valor
127,00	**R$ 850.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
2	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
216,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/imoveis/casa-alto-padrao-no-setor-recreio-panorama-goiania-go-1522660724?lis=listing_1001

AMOSTRA 2 — R$ 430.000,00



Endereço
Rua RP 5, S/N/- , Jardim Belvedere

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**1**

Área privativa	Valor
109,00	**R$ 430.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova|Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
150,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/imoveis/casa-no-recreio-panorama-goiania-go-1523429423?lis=listing_1001

AMOSTRA 3 — R$ 900.000,00



Endereço
Rua RP 3, S/N/- , Jardim Belvedere

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**1**

Área privativa	Valor
127,00	**R$ 900.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
2	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
216,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/residencial-recreio-panorama-casa-de-rua-com-3-3032815261.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=21&n_search_id=4086d5a8-a4fc-4961-aa09-

AMOSTRA 4 — R$ 820.000,00



Endereço
Rua RP 1, S/N/- , Jardim Belvedere

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**1**

Área privativa	Valor
112,00	**R$ 820.000,00**

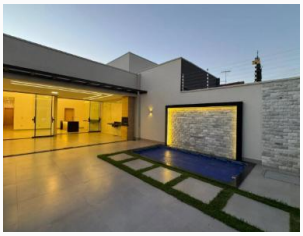
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
2	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
180,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/imoveis/casa-3-4-residencial-recreio-panorama-1525591394?lis=listing_1001

AMOSTRA 5

R$ 890.000,00



Endereço
Rua RP 5, S/N/- , Jardim Belvedere

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**1**
Área privativa	Valor		
133,00	**R$ 890.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
2	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
210,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/imoveis/casa-a-venda-no-recreio-panorama-3-suites-piscina-area-gourmet-1523647647?lis=listing_1001

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
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	127,00	R$ 6.692,91	0,90	1,00	0,97	0,92	-	-	-	-	-	0,890	S	R$ 5.361,02
2	109,00	R$ 3.944,95	0,90	1,31	1,00	0,94	-	-	-	-	-	1,250	S	R$ 4.438,07
3	127,00	R$ 7.086,61	0,90	0,89	0,97	0,92	-	-	-	-	-	0,780	S	R$ 4.974,80
4	112,00	R$ 7.321,43	0,90	0,89	0,97	0,94	-	-	-	-	-	0,800	S	R$ 5.271,43
5	133,00	R$ 6.691,73	0,90	1,00	0,97	0,93	-	-	-	-	-	0,900	S	R$ 5.420,30
		R$ 6.347,53												**R$ 5.093,13**

F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 5.093,13**	**R$ 3.565,19**	**R$ 6.621,06**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 5.093,13**	**R$ 4.816,52**	**R$ 5.369,73**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
404.2581	**7.9373**	**1.53**	**0.1086**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
176,85	**R$ 5.093,13**	**R$ 900.719,32**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 900.719,32**
Fator de liquidez	**0,7182**
Valor de venda forçada	**R$ 647.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 901.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 11 de Agosto 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 DO AVALIANDO



FACHADA DO AVALIANDO



FACHADA DO AVALIANDO



FACHADA DO AVALIANDO



FACHADA DO AVALIANDO



FACHADA DO AVALIANDO



RUA À ESQUERDA



RUA À DIREITA



ID DO AVALIANDO



HIDRÔMETRO



MEDIDOR DE ENERGIA



VIZINHO DIREITA



ID VIZINHO DIREITA



ID VIZINHO ESQUERDA



VIZINHO ESQUERDA



ID VIZINHO FRENTE



VIZINHO FRENTE



elementos