

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010477388	Data Solicitação 04/04/2025
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente Wanderson Coutinho Lopes	CPF/CNPJ 952.803.402-00	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Américo Mendes	Número 286	Complemento Lote 25, Quadra 08	
Bairro Jardim Viena	Município Sinop	UF MT	CEP 78558314
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 52.532	Núm. Registro de Imóveis 1	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO

300,00m²

R\$ 314,15/m²

R\$ 94.243,67

ÁREA CONSTRUÍDA

57,04m²

R\$ 4.634,15/m²

R\$ 264.331,98

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 359.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 251.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação		
Casa		Isolado		
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)		
Habitado		2		
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel		
2024		Bom		
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel		
Normal		Residencial		
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade		
Alvenaria		1		
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios		
1		2		
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas		
0		1		
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal		
1		Pintura		
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)		
Alumínio		57.04		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
0		57.04		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
57.04		0		
23 - Face do Imóvel				
Sul				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
0	0	0	0	0

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Asfalto	Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Estável

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)

300

04 - Testada/Frente (em metros)

10

05 - Fundos (em metros)

10

06 - Lado Direito (em metros)

30

07 - Lado Esquerdo (em metros)

30

08 - Fração ideal (em %)

100

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 - vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

Imóvel residencial, situado à Avenida Américo Mendes, nº 286, Bairro Jardim Viena, Município de Sinop - MT. Coordenada de localização: 11°57'40.7"S 55°31'11.6"W.

Dados extraídos dos documentos disponibilizados e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

O imóvel está identificado sob nº 288, entretanto, a numeração que consta nos documentos enviados é divergente, sendo sob nº 286, não havendo informações que permitam a determinação de vínculo entre as situações física e documental. A localização foi verificada de acordo com a avaliação anterior.

Foi realizada apenas a vistoria externa. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos da edificação. Pelo mesmo motivo, não é possível descrever a divisão interna do imóvel em questão.

Avaliação feita pelo Método Evolutivo. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III Precisão.

As benfeitorias foram avaliadas pelo método do custo de reedição, ou método sintético, com base no trabalho "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos". Nesse trabalho as edificações, classificadas de acordo com a sua tipologia construtiva, têm seus valores relacionados a intervalos recomendados do "Custo Unitário Básico de Edificações - R8-N" publicado mensalmente pelo SINDUSCON.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 250.000,00



Endereço
Estrada Xingu, 19/- , Jardim Viena

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

Área privativa	Valor
100,00	R\$ 250.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
40	Baixo	Reparos simples

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://nortanegocios.com/imovel/casa-para-locacao-no-jardim-viena-em-sinop/mt/123812>

AMOSTRA 2

R\$ 420.000,00



Endereço
Rua Congonhas, S/N/- , Jardim Viena

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

Área privativa	Valor
74,00	R\$ 420.000,00

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://imobiliariacentrooeste.com.br/imovel/casa-a-venda-no-jardim-viena/1846>

AMOSTRA 3

R\$ 120.000,00



Endereço
Rua São Francisco de Assis, 86/- , Jardim Viena

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 120.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-viena-bairros-sinop-300m2-venda-RS120000-id-2750095140/>

AMOSTRA 4

R\$ 130.000,00



Endereço
Rua Congonhas, S/N/- , Jardim Viena

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 130.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-viena-bairros-sinop-360m2-venda-RS130000-id-2749529396/>

AMOSTRA 5

R\$ 110.000,00



Endereço
Jardim Viena, S/N/- , Jardim Viena

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 110.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.toziimoveis.com.br/venda-terreno-terreno-jardim-viena-sinop,8364>

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)	70	2,86	0,000	20	0,012
1	40	Reparos simples	70	57,14	0,181	20	0,439
2	5	Nova(até 5 anos)	70	7,14		20	0,030
3							
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA							
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final	
Avaliando	57,04	R\$ 3.006,69	1,56	0,012	R\$ 4.634,15	R\$ 264.331,98	
1	100,00	R\$ 3.006,69	0,91	0,439	R\$ 1.534,95	R\$ 153.494,53	
2	74,00	R\$ 3.006,69	1,56	0,030	R\$ 4.549,72	R\$ 336.679,52	
3							
4							
5							

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\$ 96.505,47	R\$ 321,68	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 289,52
2	300,00	R\$ 83.320,48	R\$ 277,73	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 249,96
3	300,00	R\$ 120.000,00	R\$ 400,00	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 360,00
4	360,00	R\$ 130.000,00	R\$ 361,11	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 341,25
5	300,00	R\$ 110.000,00	R\$ 366,67	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 330,00

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 314,15	R\$ 219,90	R\$ 408,39

SANEAMENTO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 314,15	R\$ 283,90	R\$ 344,39
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
44.2008	14.0702	1.53	0.1925

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
300,00	R\$ 314,15	R\$ 94.243,67
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
57,04	R\$ 4.634,15	R\$ 264.331,98

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 358.575,65
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 359.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 251.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 359.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 11 de Abril de 2025

**Marcos Fortunato Taveira**
5.068.999.408

- 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.



rua



avaliando



rua



vizinho



vizinho



avaliando