

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010340339	Data Solicitação 03/12/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Daniela Sousa França	CREA 5071195289
Proponente GRIGORY ANUFRIEV		CPF/CNPJ 287.672.091-49

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Zenilton Ferreira Campos	Número 1521	Complemento Qd. 27 Lt. 12	
Bairro RESIDENCIAL BURITIS PRIMAVERA III	Município Primavera do Leste	UF MT	CEP 78850000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 23.517	Núm. Registro de Imóveis 1	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
250,00m ²	96,45m ²
R\$ 802,75/m ²	R\$ 3.078,54/m ²
R\$ 200.686,94	R\$ 296.925,44
VALOR DE MERCADO	
R\$ 498.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 335.000,00	

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 0	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 1	12 - N° de Dormitórios 2
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 96,45
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 96,45
21 - Área Averbada (em m²) 96,45	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 Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	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 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 250,00	04 - Testada/Frente (em metros) 12,50
05 - Fundos (em metros) 12,50	06 - Lado Direito (em metros) 20,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 20,00	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? Não
05 - Observações O IPTU fornecido não cita áreas.	06 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim
07 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim	08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Não	10 - Observações
11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim	12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim
13 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim	14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim
15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim
17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	18 - 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

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 Geográficas: -15.530300, -54.335219

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 350.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Passo Fundo, SN/0, Jardim Italia
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 350.000,00
	Área do terreno 450,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.imobiliariaghouse.com.br/imovel/lote--terreno-jardim-italia-primavera-do-leste-venda-RS190000-code-34

AMOSTRA 2	R\$ 275.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Taranto, SN/0, Parque das Águas
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 275.000,00
	Área do terreno 325,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.horusimob.com.br/imovel/venda-terrenos-residenciais-em-primavera-do-leste/terreno-no-parque-das-aguas-688

AMOSTRA 3	R\$ 275.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Taranto, SN/0, Parque das Águas
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 275.000,00
	Área do terreno 325,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.imobiliariaghouse.com.br/imovel/lote--terreno-parque-das-aguas-primavera-do-leste-code-746

AMOSTRA 4	R\$ 690.000,00
-----------	----------------

	Endereço R. Jussara, SN/0, Primavera II
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 131,00
	Valor R\$ 690.000,00
	Idade aparente 5
	Padrão de acabamento Alto
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	Área do terreno 240,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-primavera-ii-bairros-primavera-do-leste-com-garagem-131m2-venda-RS690000-id-2741669462?source=ranking%2Cp

AMOSTRA 5	R\$ 680.000,00
-----------	----------------

	Endereço R. Cerejeira, SN/0, Buritís
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 4
	Qtd. Banheiros 5
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 200,00
	Valor R\$ 680.000,00
	Idade aparente 5
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	Área do terreno 240,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.imobiliariasohareimoveis.com.br/imovel/casa-primavera-do-leste-3-quartos-200-m/CA0162-SOQT?from=sale

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO

	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							
3							
4	5	Nova(até 5 anos)	70	7,14		20	0,030
5	5	Nova(até 5 anos)	70	7,14		20	0,030

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	96,45	R\$ 3.006,69	1,06	0,030	R\$ 3.078,54	R\$ 296.925,44

1						
2						
3						
4	131,00	R\$ 3.006,69	1,20	0,030	R\$ 3.499,79	R\$ 458.472,12
5	200,00	R\$ 3.006,69	0,79	0,030	R\$ 2.292,36	R\$ 458.472,12

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	450,00	R\$ 350.000,00	R\$ 777,78	1,00	0,90	1,09	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	1,090	S	R\$ 763,00
2	325,00	R\$ 275.000,00	R\$ 846,15	1,00	0,90	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	1,030	S	R\$ 784,38
3	325,00	R\$ 275.000,00	R\$ 846,15	1,00	0,90	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	1,030	S	R\$ 784,38
4	240,00	R\$ 231.527,88	R\$ 964,70	1,00	0,90	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	0,990	S	R\$ 859,55
5	240,00	R\$ 221.527,88	R\$ 923,03	1,00	0,90	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	0,990	S	R\$ 822,42

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Testada), F4 (Vegetação), F5 (Fator Extra I), F6 (Fator Extra II), F7 (Fator Extra III), F8 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 802,75	R\$ 561,92	R\$ 1.043,57

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 802,75	R\$ 776,54	R\$ 828,95

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
38,3	4,7711	1,53	0,0653

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
250,00	R\$ 802,75	R\$ 200.686,94

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
96,45	R\$ 3.078,54	R\$ 296.925,44

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 497.612,38
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 498.000,00
Fator de liquidez	0,6740
Valor de venda forçada	R\$ 335.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 498.000,00
--	----------------

COMENTÁRIOS

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 Geográficas: -15.530300, -54.335219

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 10 de Dezembro de 2025

Daniela Sousa França
5071195289

- 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 DIFERENCIAL 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



FACHADA



ID



PLACA



REGISTROS



REGISTROS



RUA



RUA



VIZ DIREITO



VIZ ESQUERDO



VIZ FRENTE



Croqui de localização



Croqui das amostras