

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 105657	Data Solicitação 31/07/2025
Empresa responsável ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	Avaliador responsável ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA 5061102131
Proponente EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO CONDOMINIO ALEXANDRIA SINOP		CPF/CNPJ 21.183.623/0001-17

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Estrada Nanci	Número S/N	Complemento Quadra 20 Lote 4	
Bairro Eunice	Município Sinop	UF MT	CEP 78555592
Tipo do imóvel Terreno - Lote	Matrícula 105657	Núm. Registro de Imóveis 1º RGI SINOP	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

II

TERRENO

652,35m²

R\$ 979,68/m²

R\$ 639.091,98

ÁREA CONSTRUÍDA

VALOR DE MERCADO

R\$ 639.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 447.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Terreno	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 0
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Em Construção
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Alto	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Outro - Terreno sem benfeitorias	10 - N° Pavimentos da Unidade 0
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Outro - Terreno sem benfeitorias
17 - Esquadrias Outro - Terreno sem benfeitorias	18 - Área Privativa (em m²) 0,00
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 0,00
21 - Área Averbada (em m²) 0,00	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Sul	
24 - Cômodos	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Terreno sem benfeitorias	1	Terra	-	Descoberto

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos 0	02 - Unidades por Andar 0
03 - N° Total de Unidades 275	04 - N° de Elevadores 0
05 - Valor do Condomínio 0,00	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos lote 4 quadra 20	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Alto	10 - Estado de Conservação Em Construção
11 - Infraestrutura Churrasqueira Interfone Jardins Piscina Pista de Cooper Playground Quadra Esportiva Sala de Ginástica Sala de Jogos Salão de Festas Sauna TV a Cabo TV Satélite Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Cisterna/Poço Artesiano Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Fossa Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Aeroporto Coleta de Lixo	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	08 - Área Urbanizada Menos 25%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Em Desenvolvimento
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região Alto
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO	
01 - Fração ideal (em %) 100,00	

MACROZONA DE OCUPAÇÃO URBANA	
01 - Zoneamento de Ocupação do Imóvel	02 - Usos Permitidos
03 - Taxa de Ocupação (TO)	04 - Índica de Aproveitamento (IA)

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA	
01 - É possível vincular o imóvel à documentação? Quando as informações descritas na matrícula e no IPTU não identifica a localização física do imóvel. Sim	02 - Foi encontrada alguma divergência entre a área documentada e as áreas constantes no local? Não
03 - O imóvel está encravado? Sem acesso direto ao imóvel, não possuindo servidão de passagem. Não	04 - O imóvel possui fração ideal? Não
05 - O imóvel pode vir a sofrer mutilação? Considerar imóveis de fácil individualização física. Não	06 - O imóvel possui baixa liquidez perante o mercado local? Considerar imóveis com baixa atratividade devido às suas características e perfil de público exclusivo Não
07 - O imóvel encontra-se fora da zona urbana e em local de baixa circulação? Não	08 - O imóvel possui risco de não poder ser dado em garantia? Indicação na matrícula de que o imóvel não pode ser alienado, por exemplo. Não
09 - A atividade do imóvel ou o seu uso atual podem acarretar risco de imagem ao Banco em eventual internalização? Considerar atividades como igrejas, hospitais, escolas, etc. Não	10 - O imóvel é fruto de doação da prefeitura? Analisar se o imóvel foi adquirido através de doação efetuada pelos órgãos públicos. Essa indicação estará averbada na matrícula. Não
11 - O imóvel é considerado tombado? Considerar imóveis com valor histórico, cultural, arquitetônico, ambiental e afetivo para a população, impedindo que venham a ser destruídos ou descaracterizados. Não	12 - O imóvel possui área de Reserva Legal suficiente para atender ao exigido pela Lei ou ao que consta averbado em matrícula? Não
13 - O imóvel possui curso d'água? Considerar córregos, rios, lagos, etc. Não	14 - O imóvel possui servidão de passagem? Analisar se o avaliando é passível de ser licenciado. Não
15 - O imóvel encontra-se em região com histórico de eventos meteorológicos extremos? Considerar regiões com alagamentos, ventanias, deslizamento de terras, etc. Não	16 - O imóvel está suscetível ao risco de invasão e/ou danos físicos? Considerar imóveis passíveis de apropriações indevidas de acordo com a sua localização e vulnerabilidade. Não
17 - O imóvel possui proximidade com áreas de ocupação irregular? Encontra-se próximo de comunidade? Não	18 - No imóvel há indícios de trabalho escravo? Não
19 - O imóvel possui indícios de área alagadiça? Considerar os indícios das vistas presenciais e manchas indicativas nas imagens do Google Earth. Não	20 - Há indicação positiva no LIC? Não
21 - PARECER: Considerando os riscos identificados acima, o imóvel é passível de ser aceito como garantia? Sim	22 - Observações .

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante Zelador	02 - Nome Acompanhante Vistoria Júlio
03 - Contato Telefônico Acompanhante 66999059555	04 - Observações Finais .

AMOSTRAS

AMOSTRA	Valor
AMOSTRA 1	R\$ 650.000,00
	Endereço Estr. Nanci, S/n/-, Eunice Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 650.000,00 Área do terreno 502,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL Base interna de dados
AMOSTRA 2	R\$ 691.570,00
	Endereço Estr. Nanci, S/n/-, Eunice Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 691.570,00 Área do terreno 628,70 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL Base interna de dados
AMOSTRA 3	R\$ 748.000,00
	Endereço Estr. Nanci, S/n/-, Eunice Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 748.000,00 Área do terreno 617,95 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL Base interna de dados
AMOSTRA 4	R\$ 540.000,00
	Endereço Estr. Nanci, S/n/-, Eunice Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 540.000,00 Área do terreno 600,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL Base interna de dados
AMOSTRA 5	R\$ 600.000,00
	Endereço Estr. Nanci, S/n/-, Eunice Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 600.000,00 Área do terreno 605,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL Base interna de dados

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	II	III

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
1	1		0,00	0,000	0	0,000
2	1					
3	1					
4	1					
5	1					

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando nu		0,00	0,000		
1					
2					
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	502,00	R\$ 650.000,00	R\$ 1.294,82	1,00	0,92	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	0,930	S	R\$ 1.107,85
2	628,70	R\$ 691.570,00	R\$ 1.100,00	1,00	0,92	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	0,990	S	R\$ 1.001,88
3	617,95	R\$ 748.000,00	R\$ 1.210,45	1,00	0,92	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	0,980	S	R\$ 1.091,35
4	600,00	R\$ 540.000,00	R\$ 900,00	1,00	0,92	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	0,970	S	R\$ 803,16
5	605,00	R\$ 600.000,00	R\$ 991,74	1,00	0,92	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	0,980	S	R\$ 894,15

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 979,68	R\$ 685,77	R\$ 1.273,58

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 979,68	R\$ 890,55	R\$ 1.068,80

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
130,2537	13,2956	1,53	0,1819

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
652,35	R\$ 979,68	R\$ 639.091,98
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
	R\$ 979,68	

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 639.091,98
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 639.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 447.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 639.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 1 de Agosto de 2025

ENY KAORI UONO SANCHEZ
5061102131

- 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 dispositivos 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.

01/08/2025 14:59

11°49'23"S / 55°34'18"W



Fachada

01/08/2025 14:58

11°49'23"S / 55°34'18"W



Identificação lote

01/08/2025 14:59

11°49'23"S / 55°34'18"W



Fachada

01/08/2025 15:00

11°49'22"S / 55°34'17"W



Vista da via interna

01/08/2025 15:00

11°49'22"S / 55°34'18"W



Lote

01/08/2025 15:00

11°49'22"S / 55°34'18"W



Lote

01/08/2025 15:00

11°49'22"S / 55°34'18"W



Lote

01/08/2025 15:00

11°49'22"S / 55°34'18"W



Lote

01/08/2025 15:00

11°49'22"S / 55°34'18"W



Lote

01/08/2025 15:01

11°49'22"S / 55°34'18"W



Lote

01/08/2025 15:01

11°49'22"S / 55°34'18"W



Lote

01/08/2025 15:01

11°49'23"S / 55°34'18"W



Lote

01/08/2025 15:01

11°49'23"S / 55°34'18"W



Lote

01/08/2025 15:01

11°49'23"S / 55°34'18"W



Lote

01/08/2025 15:01

11°49'23"S / 55°34'18"W



Lote

01/08/2025 15:01

11°49'23"S / 55°34'18"W



Lote

01/08/2025 15:02

11°49'23"S / 55°34'19"W



Vista Condomínio

01/08/2025 15:02

11°49'23"S / 55°34'19"W



Vista Condomínio

01/08/2025 15:03

11°49'25"S / 55°34'20"W



Vista Condomínio

01/08/2025 15:09

11°49'26"S / 55°34'21"W



Vista Condomínio

01/08/2025 15:09

11°49'26"S / 55°34'21"W



Vista Condomínio

01/08/2025 15:10

11°49'28"S / 55°34'23"W



Vista Condomínio

01/08/2025 15:10

11°49'28"S / 55°34'23"W



Vista Condomínio

01/08/2025 15:11

11°49'30"S / 55°34'23"W



Vista Condomínio

01/08/2025 15:11

11°49'30"S / 55°34'23"W



Vista Condomínio

01/08/2025 15:14

11°49'29"S / 55°34'23"W



Vista Condomínio

01/08/2025 15:14

11°49'29"S / 55°34'22"W



Vista Condomínio

01/08/2025 15:14

11°49'29"S / 55°34'22"W



Vista Condomínio

01/08/2025 15:15

11°49'28"S / 55°34'21"W



Vista Condomínio

01/08/2025 15:15

11°49'28"S / 55°34'21"W



Vista Condomínio

01/08/2025 15:15

11°49'28"S / 55°34'21"W



Vista Condomínio

01/08/2025 15:16

11°49'29"S / 55°34'21"W



Vista Condomínio

01/08/2025 15:16

11°49'29"S / 55°34'21"W



Vista Condomínio

01/08/2025 15:16

11°49'29"S / 55°34'21"W



Vista Condomínio

01/08/2025 15:22

11°49'43"S / 55°34'33"W



Vista Condomínio

01/08/2025 15:23

11°49'42"S / 55°34'33"W



Vista Condomínio

01/08/2025 15:24

11°49'44"S / 55°34'35"W



Fachada Condomínio

01/08/2025 15:24

11°49'44"S / 55°34'35"W



Via acesso Condomínio

01/08/2025 15:24

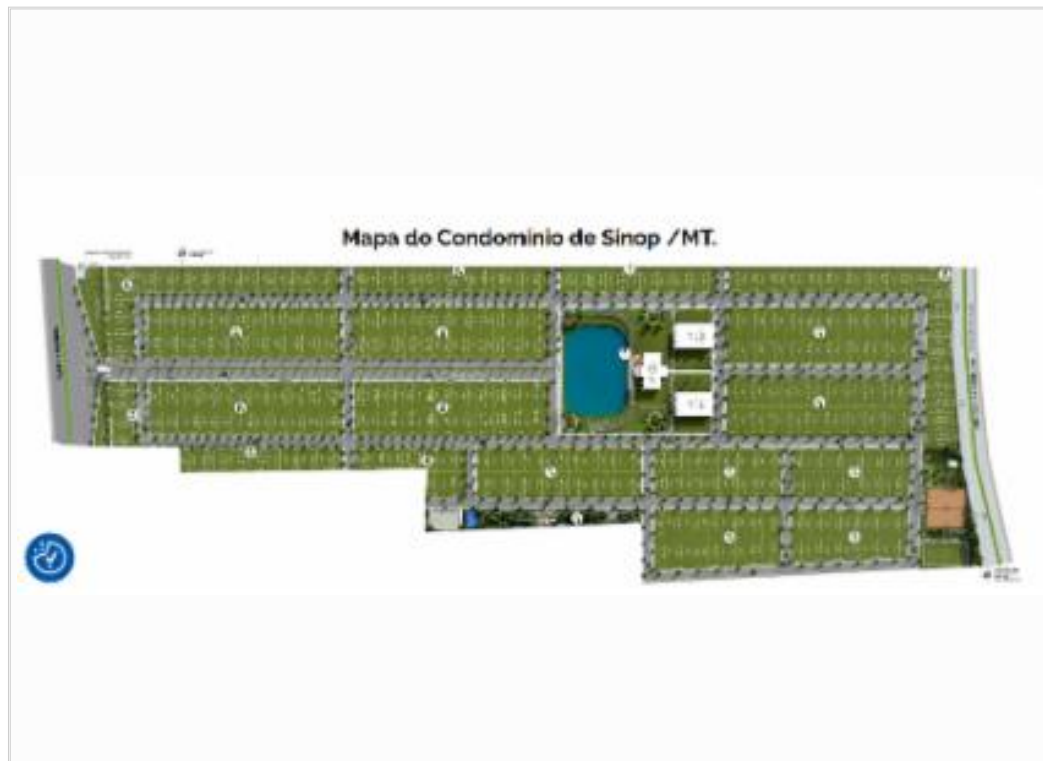
11°49'44"S / 55°34'35"W



Via acesso Condomínio



Croqui de localização



Croqui de localização



Croqui de localização

01/08/2025 16:14

11°51'48"S / 55°31'10"W



Planta Condomínio

01/08/2025 16:14

11°51'48"S / 55°31'10"W



Planta Condomínio