

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010464142	Data Solicitação 12/06/2025
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente ELIZETE FERREIRA	CPF/CNPJ 784.492.439-04	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Medianeira	Número 260S	Complemento LOTE 09, QUADRA 135A, CIDADE NOVA	
Bairro Jardim das Palmeiras	Município Lucas do Rio Verde	UF MT	CEP 78462017
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 34.259	Núm. Registro de Imóveis 1º	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 603.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 422.000,00

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		10		
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel		
0		Regular		
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		1		
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		242.61		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
0		242.61		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
242.61		0		
23 - Face do Imóvel				
Norte				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
-		-	-	-

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 Veneza, Rio Verde, Alvorada.	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) 325	04 - Testada/Frente (em metros) 13
05 - Fundos (em metros) 13	06 - Lado Direito (em metros) 25
07 - Lado Esquerdo (em metros) 25	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?	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
Sim	Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
Sim	Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem?	06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Sim	Sim
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Sim	Sim
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Sim	Sim
11 - O imóvel possui características uni-familiares?	12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim	Sim
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
Sim	Sim
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?
Sim	Não

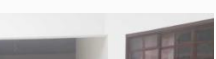
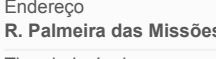
CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante Outros - -	02 - Nome Acompanhante Vistoria -
03 - Contato Telefônico Acompanhante -	04 - Observações Finais -

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 450.000,00
-----------	----------------



Endereço			
Av. Rio de Janeiro, S/N , Jardim das Palmeiras			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	5	2
Área privativa	Valor		
201,02	R\$ 450.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
350,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivaimobiliariarlv.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-2-vagas-jardim-das-palmeiras-lucas-do-rio-verde-mt/1578			

Endereço
R. Palmeira das Missões, S/N , Jardim das Palmeiras

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

Área privativa 204,50	Valor R\$ 850.000,00
---------------------------------	--------------------------------

Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
-----------------------------	--------------------------------------	---

Área do terreno 600,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
----------------------------------	--------------------------------	------------------------------------

URL
<https://imobiliarianossacasamt.com.br/imovel/venda/casas/lucas-do-rio-verde/jardim-das-palmeiras/2073>



Endereço

R. Diamantino, S/N , Jardim Imperial

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	3
Área privativa	Valor		
206,41	R\$ 550.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
300,00	Médio	Terreno Plano	

URL

<https://imobiliarianossacasasamt.com.br/imovel/venda/casas/lucas-do-rio-verde/jardim-imperial/3293>

AMOSTRA 4

R\$ 800.000,00



Endereço

Av. Bahia, 183 , Jardim das Palmeiras

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

3

Qtd. Vagas

2

Área privativa

256,23

Valor

R\$ 800.000,00

Idade aparente

20

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

600,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://imobiliarianossacasamt.com.br/imovel/venda/casas/lucas-do-rio-verde/jardim-das-palmeiras/1379

AMOSTRA 5



Endereço

R. Millôr Fernandes, 2555 , Parque das Américas

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	3	3
Área privativa	Valor		
178,00	R\$ 590.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
525,00	Médio	Terreno Plano	

URL

[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-das-americas-bairros-lucas-do-rio-verde-178m2-venda-R\\$590000-id-2778494320/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-das-americas-bairros-lucas-do-rio-verde-178m2-venda-R$590000-id-2778494320/?source=ranking%2Crp)

R\$ 590.000,00

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

Valor de avaliação	R\$ 603.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 422.000,00

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 603.000,00
--	----------------

COMENTARIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 34.259 do Registro de Imóveis de Lucas do Rio Verde - MT: Terreno com 325,00 m² e área construída com 242,61 m².

- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 232,16 m² e área de terreno de 325,00 m².
- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$210.000,00.

- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$ 200,00 a R\$ 400,00/m², podendo ser utilizado como base para a determinação do valor de mercado.

- No ato da vistoria foi observado que trata-se de imóvel comercial, com a fachada identificada com nome de um bar. Foi considerado o imóvel residencial, conforme averbado em matrícula.

eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 18 de Junho de 2025

29/11/11

Marcos Mansour Chebib Awad

5062265096

■ 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 IIRAPF, 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 pre-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. Sabe do proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.

Marcos Mansour Chebi

5062265096

- **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 do Logradouro



Logradouro à Esquerda



Vizinho à Esquerda



Fachada do Imóvel



Vizinho à Direita



Logradouro à Direita



Vista Frontal



Identificação do Imóvel

OS: 0010464142

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: Rua Medianeira, 260S

Andar:

Complemento: LOTE 09, QUADRA
135A, CIDADE NOVA

CEP: 78462-017

Bairro: Jardim das Palmeiras

Cidade: Lucas do Rio Verde - MT

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 10

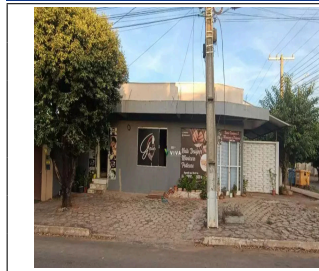
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio

Estado de Conservação IBAPE-SP: C

AvaliaçãoÁrea (m^2): 242,61Unitário ($R\$/m^2$): 2.487,27Valor ($R\%$): 603.437,47Valor adotado ($R\%$):
603.000,00

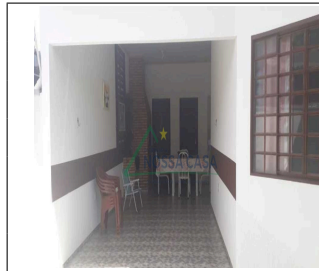
OS: 0010464142

Elemento Comparativo 1



Endereço: Av. Rio de Janeiro, S/N				
CEP: 78455-000		Bairro: Jardim das Palmeiras		Cidade: Lucas do Rio Verde - MT
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 5	Idade aparente: 20 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: VIVA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS			Contato:	Telefone: (65) 9993-86251
Área Construída: 201,02 m²		Data: 18/06/2025	Valor:R\$ 450.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=IDNwcT01ETM				

Elemento Comparativo 2



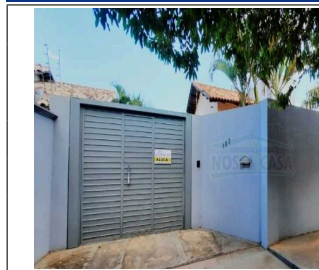
Endereço: R. Palmeira das Missões, S/N					
CEP: 78455-000		Bairro: Jardim das Palmeiras		Cidade: Lucas do Rio Verde - MT	
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 15 anos	
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: C		
Imobiliária: Imobiliária Nossa Casa		Contato:	Telefone: (65) 3549-2223		
Área Construída: 204,50 m²		Data: 18/06/2025	Valor:R\$ 850.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=MDNwcT01ETM					

Elemento Comparativo 3



Endereço: R. Diamantino, S/N				
CEP: 78455-000		Bairro: Jardim Imperial		Cidade: Lucas do Rio Verde - MT
Nº vagas: 3		Nº dormitórios: 3		Nº suítes: 0
		Nº banheiros: 2		Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Imobiliária Nossa Casa		Contato:		Telefone: (65) 3549-2223
Área Construída: 206,41 m²		Data: 18/06/2025		Valor:R\$ 550.000,00
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QDNwcT01ETM				

Elemento Comparativo 4



Endereço: Av. Bahia, 183				
CEP: 78455-000		Bairro: Jardim das Palmeiras		Cidade: Lucas do Rio Verde - MT
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 20 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
Imobiliária: Imobiliária Nossa Casa		Contato:	Telefone: (65) 3549-2223	
Área Construída: 256,23 m ²	Data: 18/06/2025	Valor:R\$ 800.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=UDNwcT01ETM				

Elemento Comparativo 5



Endereço: R. Millôr Fernandes, 2555				
CEP: 78455-000		Bairro: Parque das Américas		Cidade: Lucas do Rio Verde - MT
Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
Imobiliária: Re/Max Encontro		Contato:	Telefone: (66) 9964-50368	
Área Construída: 178,00 m²	Data: 18/06/2025	Valor:R\$ 590.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=YDNwcT01ETM				

Cálculo do Valor do Imóvel

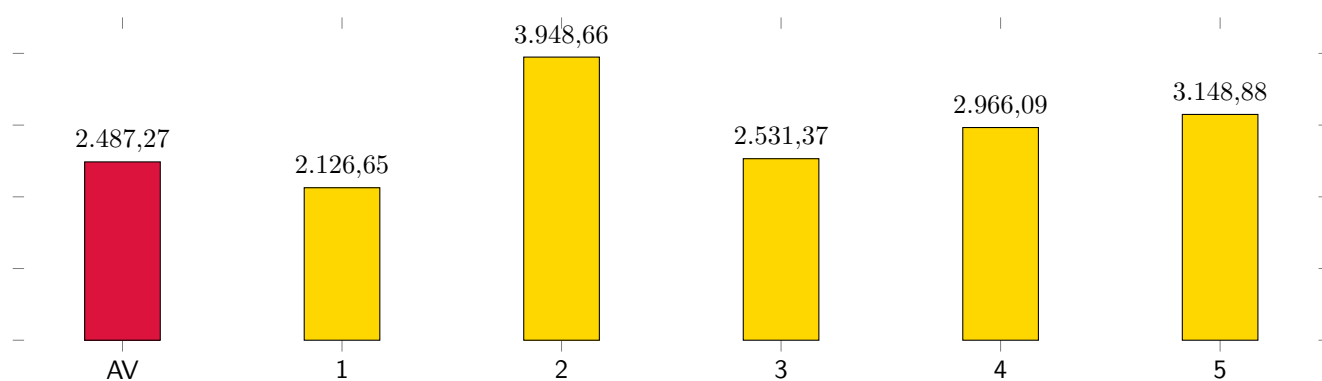
Item	Preço	Área Con- struída (m²)	Fator Oferta	Valor unitário descon- tado fator oferta (R\$/m²)	Parcela das Ben- feitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Constru- tivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator trans- posição	Variação Monetária Final (R\$/m²)	Valor Homo- geneizado (R\$/m²)	Fator Acumu- lado	Valor Saneado (R\$/m²)
1	450.000,00	201,02	0,95	2.126,65	60	1,0951	1,1319	0,9541	0,9004	1,0000	1,0000	-19,71	2.106,94	0,9907	2.106,94
2	850.000,00	204,50	0,95	3.948,66	60	1,0430	1,1319	0,9582	0,7308	1,0000	1,0000	-813,62	3.135,03	0,7939	3.135,03
3	550.000,00	206,41	0,95	2.531,37	60	1,0000	1,1319	0,9604	0,9679	1,0000	1,0000	18,87	2.550,24	1,0075	2.550,24
4	800.000,00	256,23	0,95	2.966,09	60	1,0951	1,0000	1,0137	0,7998	1,0000	1,0000	-383,76	2.582,33	0,8706	2.582,33
5	590.000,00	178,00	0,95	3.148,88	60	1,0000	1,0000	0,9255	0,7293	1,0000	1,0000	-1.087,05	2.061,83	0,6548	2.061,83
AV		242,61													2.487,27

Resumo dos Resultados

Valor Unitário Saneado (R\$/m²)	Desvio Padrão (R\$/m²)	Saneamento +30% (R\$/m²)	Saneamento -30% (R\$/m²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
2.487,27	435,76	3.233,46	1.741,09	17,52	24,02	603.437,47

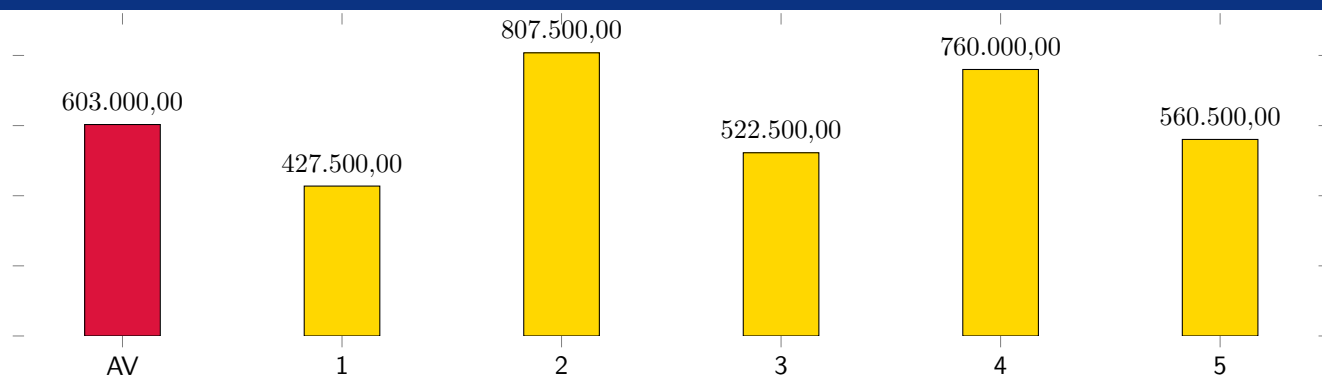
Resultado da Avaliação
Valor de Mercado
R\$ 603.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta