

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 00010195927	Data Solicitação 16/10/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente Aurea Fabricia Vieira Silva	CPF/CNPJ 742.820.182-91	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Manoel F. Pereira	Número 1790	Complemento LT 05-A QD 2	
Bairro Jardim Alvorada	Município Pontes e Lacerda	UF MT	CEP 78250000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 28913	Núm. Registro de Imóveis 1º	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
211,16m²	133,30m²
R\$ 416,78/m²	R\$ 1.388,89/m²
R\$ 88.007,75	R\$ 185.138,87
VALOR DE MERCADO	
R\$ 273.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 191.000,00	

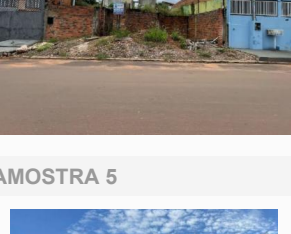
QUESTIONÁRIO

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) 35
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Baixo	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 0
11 - N° de Banheiros 2	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 Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 133,30
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 133,30
21 - Área Averbada (em m²) 133,30	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Oeste	
24 - Cômodos	

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 Coleta de Lixo 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 Irregular
03 - Área (em m²) 211,16	04 - Testada/Frente (em metros) 15,07
05 - Fundos (em metros) 14,99	06 - Lado Direito (em metros) 14,04
07 - Lado Esquerdo (em metros) 14,05	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 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 Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria externa	
04 - Observações Finais Dados do Vistoriador: Nome: Aloiny Lima Oliveira; CAU/CREA: A235628-7;Data da Vistoria: 21/10/2025. Devido a falta de elementos comparativos na cidade do avaliando, foi utilizado amostras em cidades próximas, analisando as diferenças das mesmas diferenciando em seu fator localização. 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. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas. Localização: -15.2248, -59.33366.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 165.000,00
	Endereço Avenida João de Barro, 0/0 , Jardim Alto da Boa Vista Tipo de Imóvel Terreno - Lote Área do terreno 360,00 URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-alto-da-boja-vista-bairros-tangara-da-serra-360m2-venda-RS165000-id-2774788270/	Valor R\$ 165.000,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 2		R\$ 110.856,00
	Endereço Rua Ceará, 0/0 , Jardim Buriti Tipo de Imóvel Terreno - Lote Área do terreno 277,14 URL https://imobiliariaburitti.com.br/moveis/terreno-rua-ceara-porque-santa-cruz/	Valor R\$ 110.856,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 3		R\$ 198.884,00
	Endereço Avenida Antonio Magio, 0/0 , Jardim Sao Jose Tipo de Imóvel Terreno - Lote Área do terreno 497,21 URL https://imobiliariaburitti.com.br/moveis/terreno-na-avenida-antonio-magio-parque-santa-cruz-3/	Valor R\$ 198.884,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 4		R\$ 130.000,00
	Endereço R. Sergipe, 634/0 , Jardim dos Bandeirantes Tipo de Imóvel Terreno - Lote Área do terreno 268,75 URL https://imobiliariaburitti.com.br/moveis/terreno-a-venda-localizado-no-centro-da-cidade/	Valor R\$ 130.000,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 5		R\$ 220.000,00
	Endereço Rua Ver. Ramon Sanches Marques, 0/0 , Jardim Itália Tipo de Imóvel Terreno - Lote Área do terreno 540,00 URL https://hcnegociosimobiliarios.com.br/terreno-a-venda-no-jd-italia-em-tangara-da-serra	Valor R\$ 220.000,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação									
Avaliando	35	Regular	70	50,00	0,025	20	0,313									
1																
2																
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	133,30	R\$ 3.006,69	0,67	0,313	R\$ 1.388,89	R\$ 185.138,87										
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	360,00	R\$ 165.000,00	R\$ 458,33	1,00	0,90	1,07	1,00	-	-	-	-	-	-	1,070	S	R\$ 441,38
2	277,14	R\$ 110.856,00	R\$ 400,00	1,00	0,90	1,03	1,00	-	-	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 370,80
3	497,21	R\$ 198.884,00	R\$ 400,00	1,00	0,90	1,11	1,00	-	-	-	-	-	-	1,110	S	R\$ 399,60
4	268,75	R\$ 130.000,00	R\$ 483,72	1,00	0,90	1,06	1,00	-	-	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 461,47
5	540,00	R\$ 220.000,00	R\$ 407,41	1,00	0,90	1,12	1,00	-	-	-	-	-	-	1,120	S	R\$ 410,67
F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)																
HOMOGENEIZAÇÃO																

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 416,78	R\$ 291,75	R\$ 541,82

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 416,78	R\$ 392,47	R\$ 441,09

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
35.5274	8.5242	1.53	0.1167

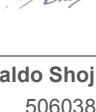
DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²) 211,16	Valor unitário(R\$/m²) R\$ 416,78	Valor parcial (R\$) R\$ 88.007,75
Área construída averbada (m²) 133,30	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 1.388,89	Valor parcial (R\$) R\$ 185.138,87

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 273.146,62
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 273.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 191.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 273.000,00

COMENTÁRIOS	

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 11 de Dezembro de 2025	
	
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 avaliado



id do avaliado



fachada do avaliado



fachada do avaliado



rua lado direito



rua lado esquerdo



vizinho frente lado esquerdo



vizinho frente lado esquerdo



vizinho frente lado direito



vizinho frente lado direito



vizinho lado direito



vizinho lado direito



vizinho lado esquerdo



medidor de agua



medidor de energia



rua de frente do imóvel

