LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAM6115
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**010481618**	**07/08/2025**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
CABERO ENG. E CONSTRUÇÕES LTDA	**Vitor Vidal Cabero**	**20860**
Proponente		CPF/CNPJ
PATRICIA HELENA DE CAMPOS		**891.379.491-87**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Avenida Projetada	**s/n**	**Casa 8, Qd. 26, Condomínio RNI Origem do Sol**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
SESMARIA CHAPEU DO SOL (PETROPOLIS)	**Várzea Grande**	**MT**	**78110002**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**130337**	**CRI de Várzea Grande/MT**	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

II

ÁREA CONSTRUÍDA

79,69m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 5.836,74/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 465.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 349.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Casa

02 - Tipo de Implantação
Condomínio

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
1

05 - Ano Construção
2024

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Regular

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
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
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
79,69

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
79,69

21 - Área Averbada (em m²)
79,69

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
0	0	0	0	0

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos
0

02 - Unidades por Andar
0

03 - N° Total de Unidades
0

04 - N° de Elevadores
0

05 - Valor do Condomínio
R$ 0,00

06 - Pagamento do Condomínio
Mensal

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos
0

08 - Uso do Edifício
Residencial

09 - Padrão de Construção
Normal

10 - Estado de Conservação
Regular

11 - Infraestrutura
Interfone
TV a Cabo
TV Satélite
Vigilância Eletrônica

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
Lazer
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola

06 - Localização
Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região
Estável

08 - Área Urbanizada
26% - 75%

09 - Tendência de uso do terreno
Residencial

10 - Situação do Bairro
Em Desenvolvimento

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)
200,00

04 - Testada/Frente (em metros)
8,00

05 - Fundos (em metros)
8,00

06 - Lado Direito (em metros)
25,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)
25,00

08 - Fração Ideal (em %)
0,14

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

01 - Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a estabilidade 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
Área edificada do IPTU difere da Certidão, provavelmente por levantamento diferente por parte da Prefeitura.

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 aparentar vícios construtivos?
Sim

10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?
Sim

11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Sim

12 - O imóvel possui características uni-familiares?
Sim

13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim

14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
Sim

15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
Sim

16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
Sim

17 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?
Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante
Outros - 0

02 - Nome Acompanhante Vistoria
0

03 - Contato Telefônico Acompanhante
0

04 - Observações Finais
Endereço cadastrado em sistema estava incompleto. Vistoria e avaliação conduzidas por aspecto externo, de acordo com solicitado. Área privativa da unidade que foi utilizada para fins de avaliação foi de 79,69m².

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 380.000,00

Endereço
Avenida Universitária, SN - Condomínio Origem do Sol, 89, Xicoxa Grande

Tipo do Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	1	1	1

Área privativa	Valor
60,20	R$ 380.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
2	Médio	Novo/Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
141,96	Médio	Terreno Plano

URL
https://ret.cdv.com.br/regiao-de-ocalia/imoveis/venda-se-casa-2-4-vendo-1-suite-no-condominio-origem-do-sol-em-xicoxa-grande-mt-127349289061?id=listing_1901

AMOSTRA 2 — R$ 480.000,00

Endereço
Avenida Universitária, SN - Condomínio Origem do Sol, 89, Xicoxa Grande

Tipo do Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	1	1	1

Área privativa	Valor
79,69	R$ 480.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
2	Médio	Novo/Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
180,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://ret.cdv.com.br/regiao-de-ocalia/imoveis/venda-linda-casa-mesmo-no-condominio-origem-do-sol-141307668979?id=listing_1901

AMOSTRA 3 — R$ 450.000,00

Endereço
Avenida Universitária, SN - Condomínio Origem do Sol, 89, Xicoxa Grande

Tipo do Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	1	1	1

Área privativa	Valor
79,69	R$ 450.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
2	Médio	Novo/Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
180,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.facebook.com/marketplace/item/1540147259161553/?refsrc=deprecated&referral_code=null&referral_story_type=post&__tn__=C&__cft__[0]=AZXJ2Ab4Zd5721-e2hd-4f1d-b3e8-947fc9ca763d

AMOSTRA 4 — R$ 370.000,00

Endereço
Avenida Universitária, SN - Condomínio Origem do Sol, 89, Xicoxa Grande

Tipo do Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	1	1	1

Área privativa	Valor
69,47	R$ 370.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
2	Médio	Novo/Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
141,96	Médio	Terreno Plano

URL
https://ret.cdv.com.br/regiao-de-ocalia/imoveis/condominio-origem-do-sol-3-quartos-sendo-1-suite-petropolis-xicoxa-grande-mt-14634167778?id=listing_1901

AMOSTRA 5 — R$ 380.415,00

Endereço
Avenida Universitária, SN - Condomínio Origem do Sol, 89, Xicoxa Grande

Tipo do Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	1	1	1

Área privativa	Valor
69,47	R$ 380.415,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
2	Médio	Novo/Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
141,96	Médio	Terreno Plano

URL
https://ret.cdv.com.br/regiao-de-ocalia/imoveis/condominio-origem-do-sol-casa-a-venda-69-47m-2-quartos-petropolis-chapeu-do-sol-133511785875?id=listing_1901

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	II	II

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R$/m²)
1	60,20	R$ 4.312,29	0,95	1,00	1,80	0,90	1,10	1,00	-	-	-	1,080	S	R$ 5.896,66
2	79,69	R$ 6.023,34	0,95	1,00	1,80	1,80	1,25	1,00	-	-	-	1,080	S	R$ 8.908,28
3	79,69	R$ 5.799,82	0,95	1,00	1,80	1,80	1,25	1,00	-	-	-	1,080	S	R$ 8.749,42
4	69,47	R$ 5.681,44	0,95	1,00	1,80	0,85	1,10	1,00	-	-	-	1,080	S	R$ 5.827,31
5	69,47	R$ 5.910,52	0,95	1,00	1,80	0,85	1,10	1,00	-	-	-	1,080	S	R$ 5.795,99
		R$ 5.911,48												R$ 5.836,74

F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área), F5 (Fator Extra II), F6 (Fator Extra III)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	R$ 5.836,74	R$ 4.085,72	R$ 7.587,76

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	R$ 5.836,74	R$ 5.728,66	R$ 5.947,46

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
101,8465	2,7729	1,53	0,0379

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
79,69	R$ 5.836,74	R$ 465.129,53

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R$ 465.129,53
Fator de liquidez	0,7500
Valor de venda forçada	R$ 349.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R$ 465.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Goiânia, Sexta-feira, 12 de Setembro de 2025

Vitor Vidal Cabeiro
29960

- 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 CONDOMÍNIO

GUARITA

IDENTIFICAÇÃO NOMINAL DO CONDOMÍNIO

CASAS DO CONDOMÍNIO

VISTA DA RUA

VISTA DA RUA