

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010342575	Data Solicitação 24/07/2024
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente DAVID MARQUES DE OLIVEIRA	CPF/CNPJ 028.247.531-10	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço RUA JOAQUIM MURTINHO	Número SN	Complemento QD 40 SETOR 003	
Bairro CENTRO	Município Poconé	UF MT	CEP 78175000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 20.508	Núm. Registro de Imóveis 1	IPTU

RESUMO



26 de julho de 2024 às 12:12:37
S 16° 15' 51", W 56° 37' 57"
Rua Joaquim Murtinho, Brasil

METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 1.600.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 1.120.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

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) 1
05 - Ano Construção 0	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Alto	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 2
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 1
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) 220.83
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 220.83
21 - Área Averbada (em m²) 220.83	22 - Área não Averbada (em m²) 0

23 - Face do Imóvel
Norte

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-	-	-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica 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
Rede Bancária

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

Centro, Boa Nova, Jurumirim

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)

374.87

04 - Testada/Frente (em metros)

18.5

05 - Fundos (em metros)

19

06 - Lado Direito (em metros)

20

07 - Lado Esquerdo (em metros)

20

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?

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?

Não

04 - Observações

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

Não

06 - Observações

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

07 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Não

09 - Observações

Trata-se de imóvel isolado.

10 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Não

11 - Observações

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

12 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Não

13 - Observações

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

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

Sim

17 - Observações

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

19 - Observações

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

21 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

16 - O imóvel possui características uni-familiares?

Não

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

Não

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

Sim

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

Sim

23 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO**01 - Tipo do Acompanhante**

Outros - -

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

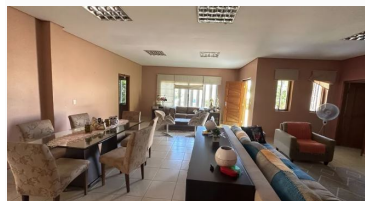
04 - Observações Finais

-

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 2.000.000,00



Endereço			
Rua João Libano, s/n , Centro-Norte			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	5	5	6
Área privativa	Valor		
400,00	R\$ 2.000.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
30	Alto	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
500,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-centro-norte-bairros-varzea-grande-com-garagem-400m2-venda-RS2000000-id-2621589815/			

AMOSTRA 2

R\$ 1.500.000,00



Endereço			
Rua Pres. Wenceslau Braz, s/n , Centro-Sul			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	5	4	4
Área privativa	Valor		
330,00	R\$ 1.500.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Alto	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
400,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-centro-sul-bairros-varzea-grande-com-garagem-330m2-venda-RS1500000-id-2719234945/			

AMOSTRA 3

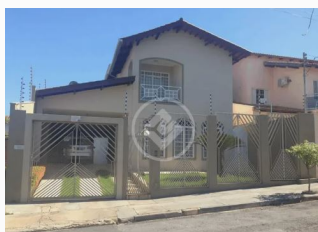
R\$ 1.500.000,00



Endereço			
Rua Portugal, s/n , Ponte Nova			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	4	4	4
Área privativa	Valor		
300,00	R\$ 1.500.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Alto	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
720,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-ponte-nova-bairros-varzea-grande-com-garagem-500m2-venda-RS1500000-id-2652370808/			

AMOSTRA 4

R\$ 1.100.000,00



Endereço			
Rua Gertrudes Probest, s/n , Glória			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	5
Área privativa	Valor		
250,00	R\$ 1.100.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Alto	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
300,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-gloria-bairros-varzea-grande-com-garagem-134m2-venda-RS1100000-id-2664336322/			

AMOSTRA 5
R\$ 830.000,00


Endereço			
Rua Presidente Campos Sales, s/n , Centro Sul			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	3	4
Área privativa	Valor		
160,00	R\$ 830.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Alto	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
432,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-centro-sul-bairros-varzea-grande-com-garagem-160m2-venda-RS830000-id-2729069047/			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 1.600.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 1.120.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.600.000,00
--	-------------------------

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 20.508 do Registro de Imóveis de Poconé - MT: Terreno com 374,87 m² e Construção com 220,83 m².
- Informações extraídas do IPTU nº 01.002.040.0089.001: Terreno com 374,87 m² e Construção com 220,83 m².
- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 220,83 m² e área de terreno de 374,87 m²
- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$150.000,00.
- Trata-se de imóvel localizado em Poconé, município brasileiro do estado do Mato Grosso, com população estimada em 33.315 habitantes (IBGE 2021). Em pesquisa por elementos de comparação para a elaboração desta avaliação, foi possível observar a baixa oferta de imóveis na região, onde as transações em sua maioria são realizadas por meio de contratos particulares, sem registro em cartório. Também foi possível observar a inexistência de imobiliárias e corretores autônomos na cidade, onde para fins da composição da amostra de elementos de comparação, se fez necessário a ampliação do raio de pesquisa para a cidade vizinha de Várzea Grande que possui similares características mercadológicas.
- Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 30 de Julho de 2024



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 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 principal



Identificação numérica



Fachada lateral



Vista da rua lado esquerdo



Vizinho lateral esquerda



Vizinho lateral esquerda



Vista da rua lado direito



Vista da rua e vizinho lateral

OS: 0010342575

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: RUA JOAQUIM MURTINHO, S/N

Andar:

Complemento: QD 40 SETOR 003

CEP: 78175-000

Bairro: CENTRO

Cidade: Poconé - MT

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 1

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior (+)

Estado de Conservação IBAPE-SP: A

AvaliaçãoÁrea (m^2): 220,83Unitário ($R\$/m^2$): 7.246,40Valor ($R\%$): 1.600.221,76Valor adotado ($R\%$):
1.600.000,00

OS: 0010342575

Elemento Comparativo 1



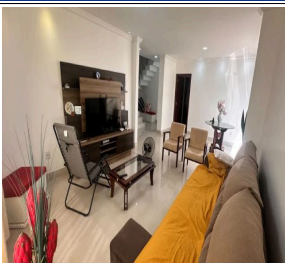
Endereço: Rua João Líbano, s/n				
CEP: 78135-730		Bairro: Centro Norte		Cidade: Várzea Grande - MT
Nº vagas: 6	Nº dormitórios: 5	Nº suítes: 3	Nº banheiros: 5	Idade aparente: 30 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Rose Brito Corretora		Contato:	Telefone: (65) 9932-27828	
Área Construída: 400,00 m²		Data: 28/07/2024	Valor: R\$ 2.000.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=Q02UzNzgD0				

Elemento Comparativo 2



Endereço: Rua Pres. Wenceslau Braz, s/n				
CEP: 78125-175		Bairro: Centro Sul		Cidade: Várzea Grande - MT
Nº vagas: 4		Nº dormitórios: 5		Nº suítes: 3
		Nº banheiros: 4		Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: JOSY CACERES IMOVEIS			Contato:	Telefone: (65) 9999-40054
Área Construída: 330,00 m²		Data: 28/07/2024		Valor: R\$ 1.500.000,00
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AM3UzNzgD0				

Elemento Comparativo 3



Endereço: Rua Portugal, s/n				
CEP: 78125-175		Bairro: Ponte Nova		Cidade: Várzea Grande - MT
Nº vagas: 4	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 3	Nº banheiros: 4	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Rose Brito Corretora		Contato:	Telefone: (65) 9932-27828	
Área Construída: 300,00 m²		Data: 28/07/2024	Valor: R\$ 1.500.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QM3UzNzgD0				

Elemento Comparativo 4



Endereço: Rua Gertrudes Probest, s/n				
CEP: 78135-730		Bairro: Glória		Cidade: Várzea Grande - MT
Nº vagas: 5	Nº dormitórios: 3		Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2
Idade aparente: 10 anos				
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: My Broker Cuiabá!		Contato:		Telefone: (65) 9965-81555
Área Construída: 250,00 m²		Data: 28/07/2024		Valor: R\$ 1.100.000,00
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gM3UzNzgD0				

Elemento Comparativo 5



Endereço: Rua Pres. Campos Sales, s/n				
CEP: 78134-146		Bairro: Centro Sul		Cidade: Várzea Grande - MT
Nº vagas: 4	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Vicente de Paulo Renier		Contato:	Telefone: (65) 9995-30709	
Área Construída: 160,00 m²		Data: 28/07/2024	Valor: R\$ 830.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wM3UzNzgD0				

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	2.000.000,00	400,00	0,95	4.750,00	95	1,3415	1,2767	1,0771	1,0406	1,0000	1,0000	3.348,76	8.098,76	1,7050	8.098,76
2	1.500.000,00	330,00	0,95	4.318,18	95	1,0852	1,3965	1,0515	1,0448	1,0000	1,0000	2.391,43	6.709,62	1,5538	6.709,62
3	1.500.000,00	300,00	0,95	4.750,00	95	1,0852	1,3965	1,0390	0,9560	1,0000	1,0000	2.149,74	6.899,74	1,4526	6.899,74
4	1.100.000,00	250,00	0,95	4.180,00	95	1,0852	1,5807	1,0315	1,0461	1,0000	1,0000	2.968,47	7.148,47	1,7102	7.148,47
5	830.000,00	160,00	0,95	4.928,13	95	1,0852	1,5807	0,9226	0,9415	1,0000	1,0000	2.447,27	7.375,40	1,4966	7.375,40
AV		220,83													7.246,40

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\$)
7.246,40	538,73	9.420,32	5.072,48	7,43	10,19	1.600.221,76

Resultado da Avaliação
Valor de Mercado
R\$ 1.600.000,00

