

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010341696-001049924	Data Solicitação 23/04/2026
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente BRUNO PERREZ	CPF/CNPJ 018.982.061-63	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua dos Pássaros	Número 491	Complemento Lote 11/ Quadra 01	
Bairro Residencial Nossa Senhora Aparecida	Município Sinop	UF MT	CEP 78556339
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 56.054	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI SINOP	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 1.351.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 946.000,00

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)

5

05 - Ano Construção

-

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

-

11 - N° de Banheiros

-

12 - N° de Dormitórios

-

13 - N° de Vagas Cobertas

-

14 - N° de Vagas Descobertas

-

15 - N° de Vagas Privativas

-

16 - Fachada Principal

Pintura

17 - Esquadrias

Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)

197,45

19 - Área Comum (em m²)

0,00

20 - Área Total (em m²)

197,45

21 - Área Averbada (em m²)

197,45

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
-	-	-	-	-

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
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais
Parque

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

-

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal-alto

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO

01 - Topografia

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

308,00

04 - Testada/Frente (em metros)

14,00

05 - Fundos (em metros)

14,00

06 - Lado Direito (em metros)

22,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)

22,00

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 - -

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

-

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 850.000,00



Endereço

Rua Santo Antônio, 425 , Residencial Nossa Senhora Aparecida

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

110,00

Valor

R\$ 850.000,00

Idade aparente

5

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

NovoRegular

Área do terreno

150,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-residencial-nossa-senhora-aparecida-bairros-sinop-com-garagem-110m2-venda-RS850000-id-2879854381/

AMOSTRA 2

R\$ 800.000,00



Endereço

Rua das Garças, 480 , Residencial Nossa Senhora Aparecida

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

112,00

Valor

R\$ 800.000,00

Idade aparente

10

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

NovoRegular

Área do terreno

187,20

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-residencial-nossa-senhora-aparecida-bairros-sinop-com-garagem-112m2-venda-RS800000-id-2764479152/

AMOSTRA 3

R\$ 1.390.000,00



Endereço

Rua Guarapuava, 212 , Jardim Dubai

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

163,13

Valor

R\$ 1.390.000,00

Idade aparente

5

Padrão de acabamento

Alto

Estado de conservação

NovoRegular

Área do terreno

334,25

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://casagoldimoveis.com.br/imovel/casa-sao-lourenco-sinop-mt-3-quartos-163.13m2-4118

AMOSTRA 4

R\$ 1.180.000,00



Endereço

Avenida Joaquim Socreppa, 2928 , Jardim Curitiba

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

170,00

Valor

R\$ 1.180.000,00

Idade aparente

5

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

NovoRegular

Área do terreno

252,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://casagoldimoveis.com.br/imovel/casa-jardim-curitiba-sinop-mt-3-quartos-170m2-3277

AMOSTRA 5

R\$ 1.050.000,00



Endereço

Rua Budapeste, 66 , Residencial Recanto Suíço

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

145,00

Valor

R\$ 1.050.000,00

Idade aparente

10

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

NovoRegular

Área do terreno

420,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://casagoldimoveis.com.br/imovel/casa-recanto-suico-sinop-mt-3-quartos-142m2-2566

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Outra

Grau de precisão

III

Grau de fundamentação

II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação

R\$ 1.351.000,00

Fator de liquidez

0,7000

Valor de venda forçada

R\$ 946.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia

R\$ 1.351.000,00

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 56.054 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Sinop - MT: área de terreno com 308,00m², área construída com 197,45m².
- Informações extraídas do IPTU nº 01.064.001.011.000: área de terreno com 308,00m², área construída com 197,45m².
- Para fins de cálculos foi adotada a área privativa com 197,45m² e terreno com 308,00m².
- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$360.000,00.

- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$6.200,00 a R\$7.700,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.

-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, conforme vistoria interna realizada em 14/outubro/2022 e laudo emitido pela empresa o ANALITY CONSULTORIA E ASSESSORIA LTDA - Engenheiro responsável FERNANDO JOSE NERONE CREA-N/A.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 30 de Abril de 2026



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.

1.0.0

powered by
inspectos.com

1 | 1



Fachada



Id avaliando



Id logradouro



Rua



Rua



Medidor



Id vizinho



Id vizinho



Vizinho



Vizinho



Cidade: **Bom**
Local: **Rua dos Pássaros, 401, Residencial Nazar Senhara Aparecida, Sinop - MT 78556-339**
Data Base:
Proposta:
Elaborado:
Conferido:

Nº de item	Endereço	Contato	Valor de Compra/Venda (R\$)	Área do terreno (m²)	Área construída (m²)	Especulação	Faturamento	Valor Unitário da construção faturamento (R\$/m²)	Padrão Construtivo e Estado de Conservação							Terreno				Data
									Padrão (IBAPE)	Fatur (IBAPE)	Idade Estimada (anos)	Vida Referencial (anos)	Estado de conservação (IBAPE)	Fac	Parcela das Benfeitorias	Localização	Nota de Localização	Equipe	Parcela do Terreno	
1	R. Santa Antônia, 425 - Ror. Nazar Sra. Aparecida II, Sinop - MT, 78556-328	Godanilmao - (66) 99253-0185	850.000,00	150,00	110,00	Normal	0,90	6.954,55	Casa Padrão Média (*)	2,355	5	70	b	0,967	70%	Intermediária	8,00	Não	30%	abril-26
2	R. dos Garças, 480 - Ror. Nazar Sra. Apar. Sinop - MT, 78556-386	Contato A Contato Imóveis - (66) 99929-3002	800.000,00	187,20	112,00	Normal	0,90	6.428,57	Casa Padrão Média	2,154	10	70	b	0,932	70%	Intermediária	8,00	Não	30%	abril-26
3	R. Guarapuava, 212 - Jardim Duboi, Sinop - MT, 78898-000	Casa Gald Imóveis - (66) 99680-9903	1.390.000,00	334,25	163,13	Normal	0,90	7.668,73	Casa Padrão Superior	2,656	5	70	b	0,967	70%	Intermediária	8,00	Não	30%	abril-26
4	Av. Joaquim Sacramento, 2928, Sinop - MT, 78555-038	Casa Gald Imóveis - (66) 99680-9903	1.120.000,00	252,00	170,00	Normal	0,90	6.247,06	Casa Padrão Média (*)	2,355	5	70	b	0,967	70%	Intermediária	8,00	Não	30%	abril-26
5	R. Budapest, 66 - Rocante Suiza, Sinop - MT, 78555-629	Casa Gald Imóveis - (66) 99680-9903	1.050.000,00	420,00	145,00	Normal	0,90	6.517,24	Casa Padrão Média	2,154	10	70	b	0,932	70%	Intermediária	8,00	Não	30%	abril-26
6	Rua dos Pássaros, 401, Residencial Nazar Senhara Aparecida, Sinop - MT 78556-339	-	-	308,00	197,45	-	-	-	Casa Padrão Superior	2,656	5	70	b	0,967	-	Intermediária	8,00	Não	-	-

Nº do item	Endereço	Valor da Compra/Venda (R\$)	Área construída (m²)	Valor Unitário decorrente do valor ofertado (R\$/m²)	Parcela Beneficiária	Aplicada na Parcela das Beneficiárias		Aplicada em 100% do valor unitário (R\$/m²)		Aplicada na Parcela do Terreno			Valor unitário decorrente do valor ofertado (R\$/m²)	Variação Monetária final (R\$/m²)	Valor Homogeneizado (R\$/m²)	Valor acumulado	Valor Saneado (R\$/m²)
						Fatur de Adequação em Obratititima e em Estado de Conservação (Fac)	Fatur Padrão Construtiv m	Fatur Área	Fatur Área do terreno / Área construída	Parcela Terreno	Fatur Transparição	Fatur Arquiva					
1	R. Santa Antônia, 425 - Ror. Nazza Sra. Aparecida II, Sinap - MT, 78556-328	850.000,00	110,00	6.954,55	70%	1,000	1,128	0,929	1,034	30%	1,000	1,000	6.954,55	369,56	7.324,11	1,053	7.324,11
2	R. da Garça, 480 - Ror. Nazza Sra. Apar, Sinap - MT, 78556-356	900.000,00	112,00	6.428,57	70%	1,037	1,233	0,932	0,983	30%	1,000	1,000	6.428,57	665,78	7.094,35	1,104	7.094,35
3	R. Guarapuva, 212 - Jardim Dubai, Sinap - MT, 78898-000	1.390.000,00	163,13	7.668,73	70%	1,000	1,000	0,953	0,934	30%	1,000	1,000	7.668,73	-862,90	6.805,83	0,887	6.805,83
4	Av. Joaquim Sacroppa, 2928, Sinap - MT, 78555-838	1.120.000,00	170,00	6.247,06	70%	1,000	1,128	0,963	1,013	30%	1,000	1,000	6.247,06	409,60	6.656,66	1,066	6.656,66
5	R. Budapest, 66 - Recanta Suíça, Sinap - MT, 78555-629	1.050.000,00	145,00	6.517,24	70%	1,037	1,233	0,926	0,857	30%	1,000	1,000	6.517,24	-185,95	6.331,29	0,971	6.331,29
Média															6.842,45	-	6.842,45

Valor unitário Saneado (R\$/m²)	6.842,45
Desvio Padrão	384,90
Saneamento 30%	8.895,18
Saneamento -30%	4.789,71
Coefficiente de variação final	5,63%
Coefficiente de variação inicial	8,41%

Amplitude do intervalo de confiança	
Distribuição t	1,533
Desvio Padrão	384,90
(1/2) ^ g	2,24
e	263,88
Amplitude do intervalo de confiança	7,71%
Valor de Mercado	R\$ 1.351.040,92
Valor de mercado arredondado	R\$ 1.351.000,00

