

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010500085	Data Solicitação 07/05/2026
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente RONISSON GODINHO DOS SANTOS	CPF/CNPJ 011.915.921-03	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Travessa Projetada 6	Número 40	Complemento Lote 11 Quadra 23	
Bairro Residencial Buritis	Município Sinop	UF MT	CEP 78559369
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 105.697	Núm. Registro de Imóveis 1º SINOP/MT	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 435.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 305.000,00

ÁREAS AVALIADAS				
01 = Tipo de Bateria/Análise	02 = Tipo de Regeneração			
Casa	Índice			
03 = Índice de Ocupação do Bônus	04 = Índice Aparente do Bônus (em anos)			
Habitado	1			
05 = Área Construída	06 = Estado de Conservação do Bônus			
	Bom			
07 = Pontos de Acabamento do Bônus	08 = Vício do Bônus			
Normal	Resistência			
09 = Paredamento das Paredes	10 = Pontuação da Unidade			
Alta	-			
11 = N° de Bateria	12 = N° de Distribuição			
-	-			
13 = N° de Vagas Coladas	14 = N° de Vagas Descoladas			
-	-			
15 = N° de Vagas Privativas	16 = Paredado Principal			
-	Paredado			
17 = Bateria	18 = Área Privativa (em m²)			
Alta	65,60			
19 = Área Comum (em m²)	20 = Área Total (em m²)			
0,00	65,60			
21 = Área Atribuída (em m²)	22 = Área não Atribuída (em m²)			
65,60	0,00			
23 = Preço do Bônus				
N/A				
24 = Cálculos				
Nome	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forra-tela

11 • Região Resumo (Urbanização)	87 • Infraestrutura Urbana Agua Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Bombeio Potável Pavimentação Telômetro
88 • Tipo de Pimentação Atividade	84 • Montefino Normas
89 • Serviços Públicos e Comunitários Suprimento Luz Comunicação Cópia de Livro Escudo Plano Elevatório Classe Hospitalar Piquete	90 • Localização Urbanização
91 • Valor dos Imóveis da Região Cosentino	95 • Área Urbanizada Mais de 75%
92 • Presidência da sede do terreno Residência	96 • Situação do Bairro Em Desenvolvimento
93 • Limites do Bairro -	97 • Política construtiva predominantemente na Região Normal
94 • Patrimônio Urbanístico Normas	
TERREIRO	
95 • Topografia Plano (curvatura)	92 • Formato Regular (semelhante)
96 • Área (m²) 210,00	94 • Tabela (Frente) (em metros) 15,00
97 • Paredes (em metros) 15,00	95 • Lado Direito (em metros) 14,00
98 • Lado Esquerdo (em metros) 15,00	96 • Frente total (em %) 100,00

[illegible]

01 • Tipo do Acompanhante Cúrculo - -	02 • Nome Acompanhante História -
03 • Condição do Acompanhante -	04 • Observações Finais

[illegible]

Método/legislação	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	III

Valor de aquisição	R\$ 425,000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçado	R\$ 305,000,00

Valor de avaliação para efeito de garantia: R\$ 435,000,00

• Informações detalhadas da matrícula nº 165.597 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, área de terreno com 210,00m², área construída com 65,95m²;
• Informações detalhadas do IPTU nº 1.348.013.011.200, área de terreno com 210,00m², área construída com 65,95m²;
• Para fins de cálculo de alíquota e área privativa com 65,95m² de terreno;
• Para fins de averbação futura de alteração no terreno e área de 2510,00m² e 65,95m².

• De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, vendas de imóveis com características semelhantes no endereço, que variam de R\$4.200,00 a R\$5.700,00 por área construída, com base em nº de m² praticado na presente avaliação.

Tratando-se de valor estimado, por este motivo não foi possível identificar as características essenciais do imóvel no presente processo, bem como a existência de ônus reais ou contratuais, sendo recomendada a realização de uma visita técnica para confirmação da avaliação realizada em 23/09/2022 e laudo enviado pelo corretor INVESTICOR NEDOCOS IMOBILIÁRIOS LTDA - Engenharia especializada HERALDO SHIOJIMAKURA TEIXEIRA - 099339532.

• A justificativa do imóvel foi considerada de acordo com o laudo anterior, Porém, a nomenclatura atual do imóvel difere da laudo anterior, a nomenclatura

©2010 by **Associação** Todos os Direitos Reservados

Miss M. M. M.

■ **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 além enquadramento de operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divises e overflows dentro do imóvel.**



Fachada



Fachada



Id avaliando



Id logradouro



Medidor



Rua



Vizinho



Vizinho

Cliente: Bases
Local: LOT QUINTAS DO CASTELO DA TORRE - IETAPA, Cr 15 Quad. Reserva da Leões, Aço da Terra, Mata de São João - BA

Bela Base:

Propriedade:

Estimativa:

Confirmação:

Nr. de item	Endereço	Cantidade	Valor de Comprovação (R\$)	Dia de entrega (m)	Expectação	Fator de correção	Valor Unitário (R\$/m³)	Padrão Quantitativo e Estado de Conservação							Tercenos			Data
								Padrão (IBAPE)	Quantidade Estimada (m³)	Idade Referencial (anos)	Estado de conservação (IBAPE)	Fec	Porcentagem de deterioração	Localização	Meta de localização	Exigência	Porcentagem de deterioração	
1	R. Santa Ana, 2415 - Ror. São Francisco, Smap - MT, 78859-186	Gadonilmanuár - (64) 94253-4115	420.000,00	165,40	Normal	0,90	4.571,29	Casa Pedra Média	2,154	1	70	+	0,994	Intermediária	8,00	Não	20%	maio-26
2	R. Santa Helena, 2587 - Residencial Buriú, Smap - MT, 78859-150	Gadonilmanuár - (64) 94253-4115	520.000,00	240,00	Normal	0,90	5.200,00	Casa Pedra Média	2,355	1	70	+	0,994	Intermediária	8,00	Não	20%	maio-26
3	R. Santa Lúcia - Ror. São Francisco, Smap - MT, 78859-195	Canta & Contabilidade - (64) 99939-3003	515.000,00	202,50	Normal	0,90	5.652,44	Casa Pedra Média	2,154	1	70	+	0,994	Intermediária	8,00	Não	20%	maio-26
4	Rua Santa Helena, 2587 - Residencial Buriú, Smap - MT, 78859-150	Gadonilmanuár - (64) 94253-4115	420.000,00	240,00	Normal	0,90	4.744,71	Casa Pedra Média	2,154	1	70	+	0,994	Intermediária	8,00	Não	20%	maio-26
5	R. Santa Laurencia - Ror. São Francisco, Smap - MT, 78859-192	Gadonilmanuár - (64) 94253-4115	520.000,00	250,00	Normal	0,90	4.824,32	Casa Pedra Média	2,154	1	70	+	0,994	Intermediária	8,00	Não	20%	maio-26
26	LOT QUINTAS DO CASTELO DA TORRE - IETAPA, Cr 15 Quad. Reserva da Leões, Aço da Terra, Mata de São João - BA	-		218,00	-	-	-	Casa Pedra Média	2,154	1	70	+	0,994	Intermediária	8,00	Não	-	-

Nº de item	Endereço	Valor da Compra/Revenda (R\$)	Área construída (m²)	Valor Unitário decorrente da futura oferta (R\$/m²)	Parcela Beneficiária	Aplicada na Parcela das Beneficiárias			Aplicada em 100% do valor unitário (R\$/m²)		Aplicada na Parcela da Terraem			Valor unitário decorrente da futura oferta (R\$/m²)	Variação Mensal final (R\$/m²)	Valor Homogeneizada (R\$/m²)	Futura acumulada	Valor Saneado (R\$/m²)	
						Fator de Adequação ou Obsolescência ou Estado da Conservação (FAC)	Fator Padrão Construtivo "a"	Fator Padrão	Fator área da terraem / área construída	Parcela Terraem	Fator Transportação	Fator							
1	R. Santa Rita, 2915 - Ror. São Francisco, Smap - MT, 78559-186	420.000,00	32,42	4.571,29	80%	1,000	1,000	1,000	0,994	1,054	1,000	20%	1,000	1,000	4.571,29	217,19	4.748,48	1,040	4.748,48
2	R. Santa Helena - Ror. São Francisco, Smap - MT, 78559-150	520.000,00	90,00	5.200,00	80%	1,000	0,915	0,915	1,013	0,979	1,000	20%	1,000	1,000	5.200,00	-404,42	4.895,58	0,924	4.895,58
3	R. Santa Lúcia - Ror. São Francisco, Smap - MT, 78559-135	515.000,00	82,00	5.652,44	80%	1,000	1,000	1,000	0,999	0,998	1,000	20%	1,000	1,000	5.652,44	-45,71	5.552,73	0,988	5.552,73
4	Rua Santa Helena, 2587 - Residencial Buriti, Smap - MT, 78559-150	620.000,00	119,00	4.764,71	80%	1,000	1,000	1,000	1,042	1,050	1,000	20%	1,000	1,000	4.764,71	429,47	5.204,18	1,092	5.204,18
5	R. São Laurence - Ror. São Francisco, Smap - MT, 78559-122	520.000,00	95,00	4.925,32	80%	1,000	1,000	1,000	1,026	0,993	1,000	20%	1,000	1,000	4.925,32	44,35	4.970,67	1,009	4.970,67
Total																5.410,33	-	5.410,33	

Valor unitário Saneado (R\$/m²)		5.080,33		Amplitude do intervalo de confiança	
Desvio Padrão		325,59		Distribuição t	1,533
Saneamento 30%		6.604,42		Desvio Padrão	325,59
Saneamento -30%		3.556,23		{(12) - 3	2,24
Coefficiente de variação final		6,41%		e	223,22
Coefficiente de variação inicial		8,83%		Amplitude do intervalo de confiança	8,79%
Valor de Mercado		R\$	434.875,94		
Valor de mercado arredondado		R\$	435.000,00		

