LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAS5399
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010485166**	**05/06/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	**Marcos Mansour Chebib Awad**	**5062265096**
Proponente		CPF/CNPJ
JOIRES ANTONIO MACIEL		**545.934.769-68**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
AVENIDA BRASIL	**1400-S**	**LT 4, QD 4 - CONDOMINIO MARIA OLIVIA**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
ALVORADA	**Lucas do Rio Verde**	**MT**	**78455000**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Sobrado	**37.148**	**1º CRI LUCAS DO RIO**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R$ 829.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 580.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Sobrado

02 - Tipo de Implantação
Condomínio

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
1

05 - Ano Construção
-

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Bom

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
1

12 - N° de Dormitórios
1

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)
197,84

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
197,84

21 - Área Averbada (em m²)
197,84

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
-	-	-	-	-

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos
-

02 - Unidades por Andar
-

03 - N° Total de Unidades
-

04 - N° de Elevadores
-

05 - Valor do Condomínio
R$ 0,00

06 - Pagamento do Condomínio
-

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos
-

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 Sanitário
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação
Asfalto

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários
Segurança
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais

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

13 - Fatores Valorizantes
Nenhum

TERRENO

01 - Topografia
Plana/Semi-Plana

02 - Formato
Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)
104,94

04 - Testada/Frente (em metros)
6,85

05 - Fundos (em metros)
0,00

06 - Lado Direito (em metros)
0,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)
0,00

08 - Fração ideal (em %)
0,01

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 habitalidade?
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$ 900.000,00



Endereço
Avenida Brasil, 1400-S , Alvorada

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sobrado	**3**	**2**	**2**

Área privativa	Valor
197,00	**R$ 900.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	**Médio**	**Novo(até 5 anos)**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
183,61	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://mobiliarianossacasamt.com.br/imovel/venda/casas/lucas-do-rio-verde/alvorada-residencial-maria-olivia/3043

AMOSTRA 2

R$ 1.100.000,00



Endereço
Avenida Brasil, 1400 S , Alvorada

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sobrado	**3**	**3**	**2**

Área privativa	Valor
180,00	**R$ 1.100.000,00**

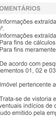
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	**Médio**	**Novo(até 5 anos)**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
181,87	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://mobiliarianossacasamt.com.br/imovel/venda/casas/lucas-do-rio-verde/alvorada-residencial-maria-olivia/2800

AMOSTRA 3

R$ 790.000,00



Endereço
Avenida Brasil, 1400S , Alvorada

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sobrado	**3**	**1**	**2**

Área privativa	Valor
152,00	**R$ 790.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	**Médio**	**Novo(até 5 anos)**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
120,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.prisciliacorretora.com.br/imovel/2856298/sobrado-venda-lucas-do-rio-verde-mt-alvorada

AMOSTRA 4

R$ 550.000,00



Endereço
Avenida Paraná, 2558 , Pioneiro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sobrado	**3**	**2**	**1**

Área privativa	Valor
140,34	**R$ 550.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	**Médio**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
150,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imobiliariacampagnaro.com.br/imovel/venda/sobrado/lucas-do-rio-verde-mt/cidade-nova/sobrado-em-condominio/158319

AMOSTRA 5

R$ 630.000,00



Endereço
Avenida Brasil, 1400 , Alvorada

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sobrado	**3**	**2**	**1**

Área privativa	Valor
186,33	**R$ 630.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	**Médio**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
107,40	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://volpatoimoveis.com.br/imovel/venda/casas/lucas-do-rio-verde/alvorada-residencial-maria-oliveira/252

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	**III**	**II**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 829.000,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 580.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 829.000,00**

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 37.148 do Registro de Imóveis de Lucas do Rio Verde - MT: Terreno com 104,94 m² e Construção com 197,84 m².
- Informações extraídas do IPTU nº 01.52.004.0004.001: Terreno com 104,94 m² e Construção com 197,84 m².
- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 197,84 m² e área de terreno de 104,94 m².
- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R$160.000,00.

- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas ofertas de unidades de imóvel inseridas no mesmo condomínio que o objeto avaliando, elementos 01, 02 e 03, que variam de R$4.100,00 a R$5.500,00/m² por área privativa, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.

- Imóvel pertencente ao Condomínio Residencial Maria Olivia, conforme documentação fornecida.

- 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 novembro/2024 e laudo emitido pela empresa CABERO ENG. E CONSTRUÇÕES LTDA - Engenheiro responsável Vitor Vidal Cabero CREA/CAU 20860.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 15 de Junho 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.



Fachada



Fachada do condomínio



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Identificação do condomínio



Vista da rua



Vista da rua



Vista da rua



Vista da rua



Vizinho


Timemark
15:06
10 jun. 2026
Qua
Av. 1400s - Alvorada, Lucas do Rio
Verde - MT, 78455-000

Vizinho

Nº do item	Endereço	Contato	Valor de Compra/Venda (R$)	Área de terreno (m²)	Área construída (m²)	Especulação	Fator oferta	Valor Unitário descontado fator oferta (R$/m²)	Padrão Construtivo e Estado de Conservação							Terreno				Data
									Padrão (IBAPE)	Fator (IBAPE)	Idade Estimada (anos)	Vida Referencial (anos)	Estado de conservação (IBAPE)	Foc	Parcela das Benfeitorias	Localização	Nota de Localização	Esquina	Parcela do Terreno	
1	Av. Brasil, 1400s - Alvorada, Lucas do Rio Verde - MT, 78455-000	Imobiliária Nossa Casa - (65) 3549-2223	900.000,00	183,61	197,00	Normal	0,90	4.111,68	Casa Padrão Médio (+)	2,355	1	70	a	0,994	85%	Privilegiada	10,00	Não	15%	junho-26
2	Av. Brasil, 1400s - Alvorada, Lucas do Rio Verde - MT, 78455-000	Imobiliária Nossa Casa - (65) 3549-2223	1.100.000,00	101,87	180,00	Normal	0,90	5.500,00	Casa Padrão Médio (+)	2,355	1	70	a	0,994	85%	Privilegiada	10,00	Não	15%	junho-26
3	Av. Brasil, 1400s - Alvorada, Lucas do Rio Verde - MT, 78455-000	Priscilla Rodrigues Corretora - (65) 99636-3874	790.000,00	120,00	152,00	Normal	0,90	4.677,63	Casa Padrão Médio (+)	2,355	1	70	a	0,994	85%	Privilegiada	10,00	Não	15%	junho-26
4	Av. Paraná, 2558 - Pioneiro, Lucas do Rio Verde - MT, 78455-000	Campagnaro Negócios Imobiliários - (65) 99941-8007	550.000,00	140,34	150,00	Normal	0,90	3.300,00	Casa Padrão Médio (+)	1,903	15	70	c	0,878	85%	Privilegiada	10,00	Não	15%	junho-26
5	Av. Brasil, 1400s - Alvorada, Lucas do Rio Verde - MT, 78455-000	Volpato Imóveis - (65) 3549-4858	630.000,00	107,40	186,33	Normal	0,90	3.042,99	Casa Padrão Médio (+)	1,903	15	70	c	0,878	85%	Privilegiada	10,00	Não	15%	junho-26
AV	**Av. Brasil, 1400s - Alvorada, Lucas do Rio Verde - MT, 78455-000**	-		**104,94**	**197,84**	-	-	-	**Casa Padrão Médio (+)**	**2,355**	**1**	**70**	**a**	**0,994**	-	**Privilegiada**	**10,00**	**Não**	-	-

Nº do item	Endereço	Valor de Compra/Venda (R$)	Área construída (m²)	Valor Unitário descontado fator oferta (R$/m²)	Parcela Benfeitoria	Aplicado na Parcela das Benfeitorias		Aplicado em 100% do valor unitário (R$/m²)		Aplicado na Parcela do Terreno			Valor unitário descontado fator oferta (R$/m²)	Variação Monetária final (R$/m²)	Valor Homogeneizado (R$/m²)	Fator acumulado	Valor Saneado (R$/m²)
						Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Parcela Terreno	Fator Transposição	Fator esquina					
1	Av. Brasil, 1400s - Alvorada, Lucas do Rio Verde - MT, 78455-000	900.000,00	197,00	4.111,68	85%	1,000	1,000	0,999	0,919	15%	1,000	1,000	4.111,68	-337,73	3.773,95	0,918	3.773,95
2	Av. Brasil, 1400s - Alvorada, Lucas do Rio Verde - MT, 78455-000	1.100.000,00	180,00	5.500,00	85%	1,000	1,000	0,977	0,990	15%	1,000	1,000	5.500,00	-181,63	5.318,37	0,967	5.318,37
3	Av. Brasil, 1400s - Alvorada, Lucas do Rio Verde - MT, 78455-000	790.000,00	152,00	4.677,63	85%	1,000	1,000	0,936	0,942	15%	1,000	1,000	4.677,63	-569,17	4.108,47	0,878	4.108,47
4	Av. Paraná, 2558 - Pioneiro, Lucas do Rio Verde - MT, 78455-000	550.000,00	150,00	3.300,00	85%	1,132	1,238	0,933	0,918	15%	1,000	1,000	3.300,00	546,16	3.846,16	1,166	3.846,16
5	Av. Brasil, 1400s - Alvorada, Lucas do Rio Verde - MT, 78455-000	630.000,00	186,33	3.042,99	85%	1,132	1,238	0,985	0,988	15%	1,000	1,000	3.042,99	872,45	3.915,44	1,287	3.915,44
Média															4.192,48	-	4.192,48

Valor unitário Saneado (R$/m²)	4.192,48
Desvio Padrão	641,59
Saneamento 30%	5.450,22
Saneamento -30%	2.934,73
Coeficiente de variação final	15,30%
Coeficiente de variação inicial	24,38%

Amplitude do intervalo de confiança	
Distribuição t	1,533
Desvio Padrão	641,59
(1/2) ^ y	2,24
e	439,86
Amplitude do intervalo de confiança	20,98%

Valor de Mercado	R$	829.439,86
Valor de mercado arredondado	R$	829.000,00


PARQUE DAS EMAS
Artesanal
Atacadão
Havan Lucas do Rio Verde
Av. Universitária
163
Mercado e Choperia Palmitense
Av. Paraná
MENINO DEUS
R. Toledo
Hotel Mandino
Av. Beira Mata
04
Oficial Fit Academia
Av. Goiás
Pasqualotto Supermercados
R. Papanduva
R. Dourados
ALVORA
R. Umuarama
Av. São Paulo
R. Vitorino
R. 4
05
Espetinho Do Léo
01 02 03
AV
R. Africa do Sul
Av. Brasil
VENEZA I
URBANO VENEZA
Av. das Nações
Av. Chile