LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT5443
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010585194**	**23/07/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
CABERO ENG. E CONSTRUÇÕES LTDA	**Vitor Vidal Cabero**	**20860**
Proponente		CPF/CNPJ
MARCOS BRAGA DOS SANTOS		**890.016.721-91**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua JK	**s/nº**	**lote nº 04, da quadra J, setor D**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Loteamento Jardim Amazônia II	**Barra do Garças**	**MT**	**78601428**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Terreno - Lote	**75.844**	**01º CRI BARRA DO GARÇA**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

II

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
586,50m²	
R$ 136,96/m²	
R$ 80.326,06	

VALOR DE MERCADO

R$ 80.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 56.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Terreno

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Desabitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
1

05 - Ano Construção
2025

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
1

15 - N° de Vagas Privativas
1

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
586,50

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
586,50

21 - Área Averbada (em m²)
586,50

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel
Sul

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
TERRENO	1	VEGETAÇÃO	0	0

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação
Asfalto

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários
Parque

06 - Localização
Suburbano

07 - Valor dos Imóveis da Região
Estável

08 - Área Urbanizada
Menos 25%

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 - 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?
Não

10 - Observações
Imóvel encontra-se em região sem esgoto, sem rede de água, em desenvolvimento.

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 habitalidade?
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

Imóvel localizado com auxílio de laudo anterior fornecido (TAO3336, vizinho lateral), visto que não possui identificação numérica. Foi anexada em sistema planta de quadra, sendo possível utilizar limites e confrontações da documentação e confirmar o imóvel em avaliação. Dimensões do terreno - inclusive área - foram estimadas no local e baseadas na documentação fornecida, visto que avaliando não possui delimitação física (muros).

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 50.000,00



Endereço
Rua Emílio Perez Chagas Neto, 0/0 , Jardim Amazônia I

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 50.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
450,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-barra-do-garcas-450-m/TE0040-POLX?from=sale

AMOSTRA 2 — R$ 50.000,00



Endereço
Rua Emílio Perez Chagas Neto, 0/0 , Jardim Amazônia I

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 50.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
450,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.polianacarvalho.com.br/imovel/terreno-barra-do-garcas-450-m/TE0041-POLX

AMOSTRA 3 — R$ 80.000,00



Endereço
Alameda Industrial, 0/0 , Jardim Nova Barra

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 80.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
450,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-barra-do-garcas-450-m/TE0607-CBCR?from=sale

AMOSTRA 4 — R$ 50.000,00



Endereço
Rua das Palmeiras, S/N, 0/0 , Jardim Paraíso

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 50.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.mybrokerbarra.com.br/imovel/terreno-barra-do-garcas-360-m/TE0115-CBCR?from=sale

AMOSTRA 5 — R$ 70.000,00



Endereço
Rua das Palmeiras, S/N, 0/0 , Jardim Paraíso

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 70.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
450,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-barra-do-garcas-450-m/TE0112-KERD?from=sale

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	**II**	**II**

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando				0,00	0,000	0	0,000
1							
2							
3							
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	nu		0,00	0,000		
1						
2						
3						
4						
5						

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	450,00	R$ 50.000,00	R$ 111,11	1,00	0,95	1,00	1,10	1,00	-	-	-	-	-	1,100	S	R$ 116,11
2	450,00	R$ 50.000,00	R$ 111,11	1,00	0,95	1,00	1,10	1,00	-	-	-	-	-	1,100	S	R$ 116,11
3	450,00	R$ 80.000,00	R$ 177,78	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 168,89
4	360,00	R$ 50.000,00	R$ 138,89	1,00	0,95	0,98	1,05	1,00	-	-	-	-	-	1,030	S	R$ 135,90
5	450,00	R$ 70.000,00	R$ 155,56	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 147,78

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Fator Extra I), F4 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 136,96**	**R$ 95,87**	**R$ 178,05**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 136,96**	**R$ 121,63**	**R$ 152,28**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
22.3995	**16.355**	**1.53**	**0.2238**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
586,50	**R$ 136,96**	**R$ 80.326,06**

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
	R$ 136,96	

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 80.326,06**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 80.000,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 56.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 80.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Goiânia, Quarta-feira, 26 de Agosto de 2026



Vitor Vidal Cabero
20860

- 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.



TERRENO



TERRENO/VISTA DA RUA



TERRENO



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA