

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	N° da Proposta 0010363724	Data Solicitação 02/06/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente JOZAIR VASCONCELOS DA CRUZ	CPF/CNPJ 458.308.601-63	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço AVENIDA AMAZONAS	Número 402	Complemento CS 02, LT 02, QD 278, COND. RESIDENCIAL AMAZONAS		
Bairro JARDIM DAS PALMEIRAS	Município Campo Novo do Parecis	UF MT	CEP 78360000	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 12.209	Núm. Registro de Imóveis 1		

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	II
	GRAU DE PRECISÃO
	III
	ÁREA CONSTRUÍDA
84,14m²	
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	
R\$ 3.340,37/m²	
VALOR DE MERCADO	
R\$ 281.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 202.000,00	

QUESTIONÁRIO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação	
Casa		Condomínio	
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)	
Habitado		5	
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel	
		Bom	
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel	
Normal		Residencial	
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade	
Alvenaria		1	
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios	
1		1	
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas	
1		1	
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal	
2		Pintura	
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)	
Alumínio		135,00	
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)	
0,00		135,00	
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)	
0,00		0,00	
23 - Face do Imóvel			
24 - Cômodos			
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso
EXTERNA		-	-
			Acabamento parede
			Acabamento forro/teto
			-

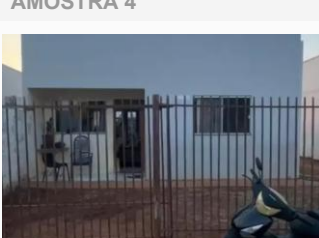
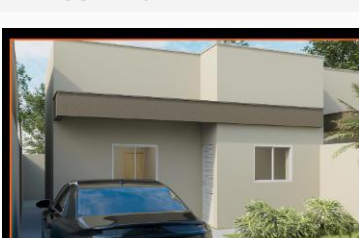
CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício
	Residencial
09 - Padrão de Construção	10 - Estado de Conservação
Normal	Regular
11 - Infraestrutura	
Interfone	
Jardins	
TV a Cabo	
TV Satélite	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água
	Energia Elétrica
	Esgoto Pluvial
	Esgoto Sanitário
	Iluminação Pública
	Pavimentação
	Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Asfalto	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Coleta de Lixo	Urbano
Rede Bancária	
Clínicas/Hospitais	
Parque	
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Crescente	Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Situação do Bairro
Residencial	Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região
	Normal
13 - Fatores Valorizantes	
Nenhum	

TERRENO	
01 - Topografia	02 - Formato
Plana/Semi-Plana	Irregular
03 - Área (em m²)	04 - Testada/Frente (em metros)
830,00	0,00
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
07 - Lado Esquerdo (em metros)	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?	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
Sim	Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
Sim	Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem?	06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Sim	Sim
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Sim	Sim
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Sim	Sim
11 - O imóvel possui características uni-familiares?	12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim	Sim
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
Sim	Sim
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?
Sim	Não
CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Outros - externa	externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante	04 - Observações Finais
externa	Maiara de Carvalho
	CAU A2410591
	-13.655020 -57.904280
	at 830,00m²
	ac 135,00m²

AMOSTRAS

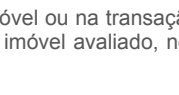
AMOSTRA 1		R\$ 240.000,00
	Endereço Rua das Pombas, Sn/- , JARDIM DAS PALMEIRAS Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 1 Área privativa 50,00 Valor R\$ 240.000,00 Idade aparente 10 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Novo Regular Área do terreno 1,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.facebook.com/Imobiliarianossasenhoraaparecida/posts/casa-venda-localizada-no-bairro-jardim-das-palmeiras-rua-das-pombas-quintal-indi/1444154637140184/	
AMOSTRA 2		
	Endereço Rua Rouxinol, Sn/- , JARDIM DAS PALMEIRAS Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 1 Área privativa 61,00 Valor R\$ 290.000,00 Idade aparente 10 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Novo Regular Área do terreno 1,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://grupobrolio.com.br/site/imovel/casa-a-venda-bairro-jardim-das-palmeiras	
AMOSTRA 3		
	Endereço Rua Uirapuru, Sn/- , JARDIM DAS PALMEIRAS Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 1 Área privativa 72,45 Valor R\$ 280.000,00 Idade aparente 10 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Novo Regular Área do terreno 1,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.facebook.com/commerce/listing/1343025371080157/?media_id=0&ref=share_attachment	
AMOSTRA 4		
	Endereço R. João de Barro, Sn/- , JARDIM DAS PALMEIRAS Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 1 Área privativa 60,00 Valor R\$ 280.000,00 Idade aparente 10 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Novo Regular Área do terreno 1,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://casanovaimoveistga.com.br/imoveis-venda/1953-casa-para-venda-jardim-palmeiras-campo-novo-do-parecis-ca1953	
AMOSTRA 5		
	Endereço AVENIDA AMAZONAS, Sn/- , JARDIM DAS PALMEIRAS Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 1 Área privativa 57,66 Valor R\$ 299.000,00 Idade aparente 10 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Novo Regular Área do terreno 1,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.instagram.com/p/DQpEBp-EX16/	

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

CÁLCULOS AVALIATIVOS															
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)	
1	50,00	R\$ 4.800,00	0,90	1,00	0,86	1,00	0,94	-	-	-	-	0,800	S	R\$ 3.456,00	
2	61,00	R\$ 4.754,10	0,90	1,00	0,86	1,00	0,92	-	-	-	-	0,780	S	R\$ 3.337,38	
3	72,45	R\$ 3.864,73	0,90	1,00	0,86	1,00	0,96	-	-	-	-	0,820	S	R\$ 2.852,17	
4	60,00	R\$ 4.666,67	0,90	1,00	0,86	1,00	0,92	-	-	-	-	0,780	S	R\$ 3.276,00	
5	57,66	R\$ 5.185,57	0,90	1,00	0,86	1,00	0,95	-	-	-	-	0,810	S	R\$ 3.780,28	
R\$ 4.654,21														R\$ 3.340,37	
F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área)															
HOMOGENEIZAÇÃO															
Nº elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)					Limite superior +30% (R\$/m²)							
5	R\$ 3.340,37		R\$ 2.338,26					R\$ 4.342,48							
SANEAMENTO															
Nº elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)					Limite superior +30% (R\$/m²)							
5	R\$ 3.340,37		R\$ 3.111,02					R\$ 3.569,71							
Desvio padrão	Coef. Variação		T de Student					Intervalo Confiabilidade							
335.18	10.0342		1.53					0.1373							
DETALHAMENTO DOS VALORES															
Área averbada (m²)		Valor unitário (R\$/m²)					Valor parcial (R\$)								
84,14		R\$ 3.340,37					R\$ 281.058,43								
QUADRO DE RESUMO															
Valor de avaliação						R\$ 281.058,43									
Fator de liquidez						0,7173									
Valor de venda forçada						R\$ 202.000,00									
AVALIAÇÃO FINAL															
Valor de avaliação para efeito de garantia						R\$ 281.000,00									
RESPONSÁVEL PELO LAUDO															
São Paulo, Domingo, 7 de Junho de 2026															

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Domingo, 7 de Junho de 2026



Heraldo Shoji Munakata

5060383263

■ 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 IBAPÉ, 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) FACHADA



(2) FACHADA



(3) IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA.



(4) PLACA DA RUA.



(5) LOGRADOURO.



(6) LOGRADOURO.



(7) VIZINHO LATERAL.



(8) VIZINHO LATERAL.



(9) VISTA INTERNA.



(10) VISTA INTERNA.



(12) VISTA INTERNA.



(11) VISTA INTERNA



(13) VISTA INTERNA.