

DADOS DO PEDIDO

| | | |
|--|--|---------------------------------------|
| Solicitante Santander | Nº do Pedido 0010421485 | Data Solicitação 31/01/2025 |
| Empresa responsável CABERO ENG. E CONSTRUÇÕES LTDA | Avaliador responsável Vitor Vidal Cabero | CREA 20860 |
| Proponente MARCELINO PARTICIPACOES LTDA | | CPF/CNPJ 48.390.022/0001-31 |

DADOS DO IMÓVEL

| | | | |
|---------------------------------------|-----------------------------|--|------------------------|
| Endereço Rua Caminho do Sol | Número 1160 | Complemento | |
| Bairro Rota do Sol | Município Sorriso | UF MT | CEP 78895000 |
| Tipo do imóvel Casa | Matrícula 27807 | Núm. Registro de Imóveis CRI DE SORRISO/MT | IPTU |

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

II

ÁREA CONSTRUÍDA

444,56m²

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)

R\$ 3.635,74/m²

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 1.616.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 1.212.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

| | |
|--|---|
| 01 - Tipo do Imóvel Avaliado Sobrado | 02 - Tipo de Implantação Isolado |
| 03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado | 04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 5 |
| 05 - Ano Construção 2015 | 06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom |
| 07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Alto | 08 - Uso do Imóvel Residencial |
| 09 - Fechamento das Paredes Alvenaria | 10 - N° Pavimentos da Unidade 2 |
| 11 - N° de Banheiros 3 | 12 - N° de Dormitórios 3 |
| 13 - N° de Vagas Cobertas 2 | 14 - N° de Vagas Descobertas 0 |
| 15 - N° de Vagas Privativas 2 | 16 - Fachada Principal Pintura |
| 17 - Esquadrias Alumínio | 18 - Área Privativa (em m²) 444.56 |
| 19 - Área Comum (em m²) 0 | 20 - Área Total (em m²) 444.56 |
| 21 - Área Averbada (em m²) 444.56 | 22 - Área não Averbada (em m²) 0 |
| 23 - Face do Imóvel Sul | |

24 - Cômodos

| Tipo de cômodo | Quantidade | Acabamento piso | Acabamento parede | Acabamento forro/teto |
|-------------------------------|------------|-----------------|-------------------|-----------------------|
| GARAGEM | 2 | REV CER | PINTURA | MADEIRA |
| PISCINA | 1 | REV CER | REV CER | A CÉU ABERTO |
| VARANDA/CHURRASQUEIRA | 1 | REV CER | REV CER;PINTURA | LAJE;GESSO |
| LAVABO | 1 | REV CER | REV CER | LAJE;GESSO |
| COZINHA/SALÃO DE FESTAS/JOGOS | 3 | REV CER | REV CER;PINTURA | LAJE;GESSO |
| BANHEIRO EXTERNO | 1 | REV CER | REV CER | LAJE;GESSO |
| DEPÓSITO | 1 | REV CER | PINTURA | LAJE;GESSO |
| ÁREA DE SERVIÇO/VARANDA | 1 | REV CER | REV CER;PINTURA | LAJE;GESSO |
| DORMITÓRIO | 2 | REV CER | PINTURA | LAJE;GESSO |
| BANHEIRO SOCIAL | 1 | REV CER | REV CER | LAJE;GESSO |
| SUÍTE | 1 | REV CER | PINTURA | LAJE;GESSO |
| BANHEIRO SUÍTE | 1 | REV CER | REV CER | LAJE;GESSO |
| SACADA | 1 | REV CER | PINTURA;VIDRO | LAJE;GESSO |

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO
01 - Região

Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana

 Água
 Energia Elétrica
 Fossa
 Iluminação Pública
 Pavimentação
 Telefone

03 - Tipo de Pavimentação

Asfalto

04 - Restritivos

Outro - 0

05 - Serviços Públicos e Comunitários

 Segurança
 Lazer
 Coleta de Lixo
 Escola
 Parque

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Estável

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

Outro - 0

TERRENO

| | |
|---|--|
| 01 - Topografia Plana/Semi-Plana | 02 - Formato Regular (Geométrico) |
| 03 - Área (em m²) 450 | 04 - Testada/Frente (em metros) 15 |
| 05 - Fundos (em metros) 15 | 06 - Lado Direito (em metros) 30 |
| 07 - Lado Esquerdo (em metros) 30 | 08 - Fração ideal (em %) 100 |

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? Não |
| 11 - Observações Varanda possui estrutura de madeira. | 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 habitabilidade? 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 Bruno |
| 03 - Contato Telefônico Acompanhante 0 | 04 - Observações Finais Imóvel localizado por apontamento durante a vistoria, visto que possui identificação numérica coincidente com IPTU, porém numeração predial não é citada na Certidão (quadra e lote conferem entre os documentos); não foi anexada em sistema planta de quadra ou projeto; e não é possível utilizar limites e confrontações da documentação. |

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 1.150.000,00



Endereço
Rua Rosa dos Ventos, S/N, 0/0 , Rota do Sol

| Tipo de Imóvel | Qtd. Quartos | Qtd. Banheiros | Qtd. Vagas |
|----------------|--------------|----------------|------------|
| Casa | 1 | 1 | 1 |

| Área privativa | Valor |
|----------------|-------------------------|
| 200,00 | R\$ 1.150.000,00 |

| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação |
|----------------|----------------------|-----------------------|
| 2 | Alto | Nova Regular |

| Área do terreno | Padrão terreno | Topografia |
|-----------------|----------------|----------------------|
| 450,00 | Médio | Terreno Plano |

URL
<https://www.i9imobiliaria.imb.br/imovel/casa-sorriso-3-quartos-200-m/CA0465-I9IN?from=sale>

AMOSTRA 2

R\$ 840.000,00



Endereço
Rua Pedra Doce, S/N, 0/0 , Rota do Sol

| Tipo de Imóvel | Qtd. Quartos | Qtd. Banheiros | Qtd. Vagas |
|----------------|--------------|----------------|------------|
| Casa | 1 | 1 | 1 |

| Área privativa | Valor |
|----------------|-----------------------|
| 145,00 | R\$ 840.000,00 |

| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação |
|----------------|----------------------|-----------------------|
| 5 | Médio | Nova Regular |

| Área do terreno | Padrão terreno | Topografia |
|-----------------|----------------|----------------------|
| 450,00 | Médio | Terreno Plano |

URL
<https://portal.kenlo.com.br/imovel/casa-sorriso-3-quartos-145-m/CA0133-CMDA?from=sale>

AMOSTRA 3

R\$ 930.000,00



Endereço
Rua Pedra Doce, S/N, 0/0 , Monte Líbano II

| Tipo de Imóvel | Qtd. Quartos | Qtd. Banheiros | Qtd. Vagas |
|----------------|--------------|----------------|------------|
| Casa | 1 | 1 | 1 |

| Área privativa | Valor |
|----------------|-----------------------|
| 170,73 | R\$ 930.000,00 |

| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação |
|----------------|----------------------|-----------------------|
| 1 | Médio | Nova Regular |

| Área do terreno | Padrão terreno | Topografia |
|-----------------|----------------|----------------------|
| 312,00 | Médio | Terreno Plano |

URL
<https://www.via163sorriso.real49.com/462/imoveis/venda-casa-3-quartos-loteamento-monte-libano-ii-sorriso-mt>

AMOSTRA 4

R\$ 950.000,00



Endereço
Rua Navegantes, S/N, 0/0 , Rota do Sol

| Tipo de Imóvel | Qtd. Quartos | Qtd. Banheiros | Qtd. Vagas |
|----------------|--------------|----------------|------------|
| Casa | 1 | 1 | 1 |

| Área privativa | Valor |
|----------------|-----------------------|
| 180,00 | R\$ 950.000,00 |

| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação |
|----------------|----------------------|-----------------------|
| 10 | Médio | Nova Regular |

| Área do terreno | Padrão terreno | Topografia |
|-----------------|----------------|----------------------|
| 450,00 | Médio | Terreno Plano |

URL
<https://fipclass.com.br/imovel/casa-rota-do-sol-sorriso-mt-1-quartos-180m2-478>

AMOSTRA 5
R\$ 1.300.000,00


| | | | |
|--|-------------------------------------|--|------------------------|
| Endereço Rua Vale Dourado, S/N, 0/0 , Rota do Sol | | | |
| Tipo de Imóvel Casa | Qtd. Quartos 1 | Qtd. Banheiros 1 | Qtd. Vagas 1 |
| Área privativa 256,00 | Valor R\$ 1.300.000,00 | | |
| Idade aparente 10 | Padrão de acabamento Alto | Estado de conservação Nova Regular | |
| Área do terreno 450,00 | Padrão terreno Médio | Topografia Terreno Plano | |
| URL https://rrimoveismt.com/imovel/casa-a-venda-no-bairro-rota-do-sol-em-sorriso-mt/106 | | | |

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

| | | |
|---|-------------------------------|------------------------------------|
| Metodologia Comparativo direto de mercado | Grau de precisão II | Grau de fundamentação II |
|---|-------------------------------|------------------------------------|

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

| | Área (m²) | Valor unit. (R\$/m²) | F1 | F2 | F3 | F4 | F5 | F6 | F7 | F8 | F9 | FAT | SAN | Valor homog. (R\$/m²) |
|---------------------|-----------|----------------------|------|------|------|------|------|----|----|----|----|-------|-----|-----------------------|
| 1 | 200,00 | R\$ 5.750,00 | 0,90 | 0,85 | 0,95 | 0,85 | 1,00 | - | - | - | - | 0,650 | S | R\$ 3.363,75 |
| 2 | 145,00 | R\$ 5.793,10 | 0,90 | 1,00 | 0,95 | 0,80 | 1,00 | - | - | - | - | 0,750 | S | R\$ 3.910,34 |
| 3 | 170,73 | R\$ 5.447,20 | 0,90 | 0,85 | 0,95 | 0,80 | 1,15 | - | - | - | - | 0,750 | S | R\$ 3.676,86 |
| 4 | 180,00 | R\$ 5.277,78 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 0,80 | 1,00 | - | - | - | - | 0,800 | S | R\$ 3.800,00 |
| 5 | 256,00 | R\$ 5.078,13 | 0,90 | 0,85 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | - | - | - | - | 0,750 | S | R\$ 3.427,73 |
| R\$ 5.469,24 | | | | | | | | | | | | | | R\$ 3.635,74 |

F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área), F5 (Fator Extra I)

HOMOGENEIZAÇÃO

| | | | |
|--------------------------|---|--|--|
| Nº elementos 5 | Valor unitário médio R\$ 3.635,74 | Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 2.545,02 | Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 4.726,46 |
|--------------------------|---|--|--|

SANEAMENTO

| | | | |
|----------------------------------|---|--|--|
| Nº elementos 5 | Valor unitário médio R\$ 3.635,74 | Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 3.474,79 | Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 3.796,69 |
| Desvio padrão 235.2258 | Coef. Variação 6.4698 | T de Student 1.53 | Intervalo Confiabilidade 0.0885 |

DETALHAMENTO DOS VALORES

| | | |
|-------------------------------------|--|--|
| Área averbada (m²) 444,56 | Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.635,74 | Valor parcial (R\$) R\$ 1.616.303,45 |
|-------------------------------------|--|--|

QUADRO DE RESUMO

| | |
|------------------------|-------------------------|
| Valor de avaliação | R\$ 1.616.303,45 |
| Fator de liquidez | 0,7500 |
| Valor de venda forçada | R\$ 1.212.000,00 |

AVALIAÇÃO FINALValor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 1.616.000,00****COMENTÁRIOS**

0,85

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Goiânia, Quarta-feira, 5 de Fevereiro de 2025

**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.



FACHADA



FACHADA/VISTA DA RUA



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



FACHADA



PISCINA



LAVABO



VARANDA



CHURRASQUEIRA/VARANDA



ÁREA DE SERVIÇO/VARANDA



VARANDA



COZINHA/VARANDA



ESCADA/SALA DE JOGOS



HALL



BANHEIRO SOCIAL



BANHEIRO SOCIAL



SALÃO DE FESTAS



SACADA



DORMITÓRIO



BANHEIRO SUÍTE



SUÍTE