LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAR9038
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010508666**	**07/05/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
M2G2 PATRIMONIAL	**Franz Omar Gomez Flores**	**5069767167**
Proponente		CPF/CNPJ
JOELSON DAVID JUNIOR DA SILVA ZANELLA		**058.623.071-84**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Mangueira	**525-E**	**Lote 11, Quadra 45**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Jardim Primaveras	**Lucas do Rio Verde**	**MT**	**78462530**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**23.759**	**1º CRI LUCAS DO RIO**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Método Evolutivo
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
250,00m²	**153,85m²**
R$ 636,23/m²	**R$ 1.919,53/m²**
R$ 159.058,59	**R$ 295.319,15**

VALOR DE MERCADO
R$ 454.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R$ 318.000,00

LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAR9038
RENEGOCIAÇÃO CI

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Casa

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indicio de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
11

05 - Ano Construção
-

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Regular

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Baixo

08 - Uso do Imóvel
Residencial

09 - Fechamento das Paredes
Alvenaria

10 - Nº Pavimentos da Unidade
-

11 - Nº de Banheiros
-

12 - Nº de Dormitórios
-

13 - Nº de Vagas Cobertas
-

14 - Nº de Vagas Descobertas
-

15 - Nº de Vagas Privativas
-

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Ferro

18 - Área Privativa (em m²)
153,85

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
153,85

21 - Área Averbada (em m²)
153,85

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel
Leste

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	1	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

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

03 - Tipo de Pavimentação
Asfalto

04 - Restritivos
Nenhum

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

06 - Localização
Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região
Crescente

08 - Área Urbanizada
25% - 75%

09 - Tendência de uso do terreno
Residencial

10 - Situação do Bairro
Antigo

11 - Limites do Bairro
Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se sua localização, Jardim Primaveras é um bairro de classe média, localizado na cidade de Lucas do Rio Verde/SP. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pelo uso predominante de imóveis residenciais unifamiliares. A densidade demográfica da quadra é média e em sua proximidade a predominância é de média.

O imóvel está em uma via de tráfego local e em sua vizinhança a predominância são vias locais e coletoras. Há 2 grandes eixos vários próximos ao local que além de se destacarem são as principais vias de acesso ao imóvel; são as vias arterias: Av. Ângelo Antônio Dall Alba (160 m aproximadamente) e Av. Mato Grosso (700 m aproximadamente).

O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. A região é abastecida com poucos equipamentos de educação e equipamentos de saúde, lazer e cultura em um raio aproximado de 1,0 km. O local está aproximadamente a 1,6 km do Hospital São Lucas e a 2,7 km do Parque das Buritis.

Com relação ao cenário do mercado imobiliário, acredita-se em uma expectativa otimista a curto e médio prazo.

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)
250,00

04 - Testada/Frente (em metros)
10,00

05 - Fundos (em metros)
10,00

06 - Lado Direito (em metros)
25,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)
25,00

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 possui 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?
Não

05 - Observações
O IPTU registra área construída de 117,73 m², enquanto a matrícula indica área construída de 153,85 m².

06 - O imóvel possui vaga de garagem?
Sim

07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Sim

08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
Sim

09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Sim

10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?
Sim

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 - Vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria
Vistoria externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante
Vistoria externa

04 - Observações Finais
O IPTU registra área construída de 117,73 m², enquanto a matrícula indica área construída de 153,85 m². Por se tratar de uma vistoria externa, não obtemos informações referentes a descrição do imóvel, bem como informações pertinentes a vistoria interna do mesmo. Para fins de cálculo foi adotado uma situação paradigma. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas. Para fins de cálculos utilizamos as áreas documentadas.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 520.000,00



Endereço
Avenida Sergipe, 2715 , Veneza

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

Área privativa	Valor
84,22	**R$ 520.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
454,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://imobiliarianossacasamt.com.br/imovel/venda/casas/lucas-do-rio-verde/jardim-das-palmeiras/2273

AMOSTRA 2

R$ 800.000,00



Endereço
Avenida Bahia, 183 , Rio Verde

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

Área privativa	Valor
256,23	**R$ 800.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
600,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://imobiliarianossacasamt.com.br/imovel/venda/casas/lucas-do-rio-verde/jardim-das-palmeiras/1379

AMOSTRA 3

R$ 270.000,00



Endereço
Rua Duvardos, 2068S , Jardim das Palmeiras

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 270.000,00**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imobiliariaidealmt.com.br/imovel/venda/terreno/lucas-do-rio-verde-mt/jardim-das-palmeiras/lote-a-venda--jardim-das-palmeiras--lucas-do-rio-verde---mt/469240

AMOSTRA 4

R$ 190.000,00



Endereço
Rua Lavras do Sul, 1319 , Parque das Araras

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 190.000,00**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.domusbrokers.com.br/imovel/terreno-lucas-do-rio-verde-300-m/TE9378-DOM27from=sale

AMOSTRA 5

R$ 195.000,00



Endereço
R. José da Anchieta, 1494 , Parque das Araras

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 195.000,00**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.capitalimoveis.net.br/imovel/2731652/lote-venda-lucas-do-rio-verde-mt-parque-das-araras

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	11	Regular	70	15,71	0,025	20	0,091
1	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164
2	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
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	153,85	R$ 3.142,83	0,67	0,091	R$ 1.919,53	R$ 295.319,15	
1	84,22	R$ 3.142,83	1,20	0,164	R$ 3.152,89	R$ 265.536,15	
2	256,23	R$ 3.142,83	0,67	0,209	R$ 1.670,58	R$ 428.052,09	
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	454,00	R$ 254.463,85	R$ 560,49	1,00	0,90	1,08	1,00	-	-	-	-	-	-	1,080	S	R$ 544,80
2	600,00	R$ 371.947,91	R$ 619,91	1,00	0,90	1,12	1,00	-	-	-	-	-	-	1,120	S	R$ 624,87
3	300,00	R$ 270.000,00	R$ 900,00	1,00	0,90	1,05	0,90	1,00	-	-	-	-	-	0,950	S	R$ 769,50
4	300,00	R$ 190.000,00	R$ 633,33	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R$ 598,50
5	300,00	R$ 195.000,00	R$ 650,00	1,00	0,90	1,05	1,05	1,00	-	-	-	-	-	1,100	S	R$ 643,50

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$ 636,23**	**R$ 445,36**	**R$ 827,10**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 636,23**	**R$ 579,27**	**R$ 693,20**
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
83,2554	**13,0857**	**1,53**	**0,1791**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
250,00	**R$ 636,23**	**R$ 159.058,59**
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
153,85	**R$ 1.919,53**	**R$ 295.319,15**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 454.377,74**
Fator de ajuste do mercado	**1,0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 454.000,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 318.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 454.000,00**

COMENTÁRIOS

Fator Extra I = Fator local

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 11 de Maio de 2026

Franz Omar Gomez Flores
5069767167

- 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. Caso ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.

08/05/2026 12:31 13°4'45"S / 55°53'55"W



Fachada

08/05/2026 12:31 13°4'45"S / 55°53'55"W



Fachada

08/05/2026 12:31 13°4'45"S / 55°53'55"W



Fachada

08/05/2026 12:30 13°4'45"S / 55°53'55"W



ID avaliando

08/05/2026 12:30 13°4'45"S / 55°53'55"W



Relógio de energia elétrica

08/05/2026 12:30 13°4'45"S / 55°53'55"W



Hidrômetro

08/05/2026 12:28 13°5'1"S / 55°54'3"W



ID Logradouro

08/05/2026 12:30 13°4'45"S / 55°53'55"W



Rua lado direito

Santander

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

08/05/2026 12:30 13°4'45"S / 55°53'55"W



Rua lado esquerdo

08/05/2026 12:30 13°4'45"S / 55°53'55"W



Vizinho lado direito

08/05/2026 12:31 13°4'45"S / 55°53'55"W



Vizinho lado esquerdo

08/05/2026 12:30 13°4'45"S / 55°53'55"W



Vizinho frontal

08/05/2026 12:30 13°4'45"S / 55°53'55"W



Vizinho frontal a esquerda



Mapa elementos