LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAS4991
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010374534**	**03/06/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
CABERO ENG. E CONSTRUÇÕES LTDA	**Vitor Vidal Cabero**	**20860**
Proponente		CPF/CNPJ
RENYEL BRUNO RODRIGUES PRUDENCIO		**975.535.221-04**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Avenida Bosque da Saúde	**355**	**Ap 1501, VGS 35/35A e 40, Ed. Salvador Dali**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Bosque da Saúde	**Cuiabá**	**MT**	**78050070**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Apartamento	**65.171, 65.215 e 62.220**	**6º CRI DE CUIABÁ/MT**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

II

ÁREA PRIVATIVA

181,03m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 6.095,39/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 1.103.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 828.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Apartamento

02 - Tipo de Implantação
Condomínio

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
25

05 - Ano Construção
2000

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Regular

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Alto

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
3

14 - N° de Vagas Descobertas
0

15 - N° de Vagas Privativas
3

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
181,03

19 - Área Comum (em m²)
50,68

20 - Área Total (em m²)
231,71

21 - Área Averbada (em m²)
181,03

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
x	x	x	x	x

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos
0

02 - Unidades por Andar
0

03 - N° Total de Unidades
0

04 - N° de Elevadores
0

05 - Valor do Condomínio
R$ 0,00

06 - Pagamento do Condomínio
Mensal

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos
0

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 Pluvial
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
Shopping
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais
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
Nenhum

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)
2,54

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 - 0

02 - Nome Acompanhante Vistoria

0

03 - Contato Telefônico Acompanhante

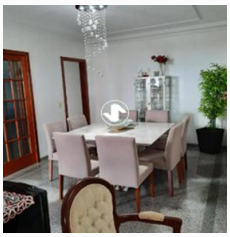
0

04 - Observações Finais

Vistoria e avaliação conduzidas por aspecto externo, de acordo com solicitado.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 1.100.000,00

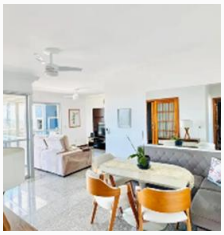


Endereço
Avenida Bosque da Saúde, 355 - Ed. Salvador Dali, 0/0 , Bosque da Saúde

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**1**	**3**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
181,00	**R$ 1.100.000,00**	**R$ 6.077,35**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
26	**Médio**	**Regular|Reparos simples**	

URL
https://mt.olx.com.br/regiao-de-cuiaba/imoveis/apartamento-para-locacao-no-edificio-salvador-dali-3-quartos-3-suites-181m-2-vagas-bosq-1489153040?lis=listing_no_category

AMOSTRA 2 — R$ 1.100.000,00



Endereço
Avenida Bosque da Saúde, 355 - Ed. Salvador Dali, 0/0 , Bosque da Saúde

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**1**	**3**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
181,00	**R$ 1.100.000,00**	**R$ 6.077,35**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
26	**Médio**	**Regular|Reparos simples**	

URL
https://mt.olx.com.br/regiao-de-cuiaba/imoveis/edificio-salvador-dali-com-3-suites-1469830592?lis=listing_no_category

AMOSTRA 3 — R$ 1.050.000,00



Endereço
Avenida Bosque da Saúde, 355 - Ed. Salvador Dali, 0/0 , Bosque da Saúde

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**1**	**3**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
181,00	**R$ 1.050.000,00**	**R$ 5.801,10**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
26	**Médio**	**Regular|Reparos simples**	

URL
https://mt.olx.com.br/regiao-de-cuiaba/imoveis/condominio-edificio-salvador-dali-1499102893?lis=listing_no_category

AMOSTRA 4 — R$ 1.400.000,00



Endereço
Avenida Bosque da Saúde, 250 - Ed. Solar Riviera, 0/0 , Bosque da Saúde

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**1**	**2**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
211,00	**R$ 1.400.000,00**	**R$ 6.635,07**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
26	**Médio**	**Regular|Reparos simples**	

URL
https://mt.olx.com.br/regiao-de-cuiaba/imoveis/ed-solar-rivera-apartamento-de-211-mts-com-3-suites-bosque-da-saude-codigo-146659-1441609172?lis=listing_1001

AMOSTRA 5 — R$ 1.250.000,00



Endereço
Avenida Bosque da Saúde, 250 - Ed. Solar Riviera, 0/0 , Bosque da Saúde

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**1**	**2**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
211,00	**R$ 1.250.000,00**	**R$ 5.924,17**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
26	**Médio**	**Regular|Reparos simples**	

URL
https://mt.olx.com.br/regiao-de-cuiaba/imoveis/oportunidade-apartamento-amplo-com-211-33m-03-suites-no-bosque-da-saude-otima-localiza-1479464560?lis=listing_1001

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	**II**	**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	181,00	R$ 6.077,35	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R$ 5.773,48
2	181,00	R$ 6.077,35	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R$ 5.773,48
3	181,00	R$ 5.801,10	0,95	1,00	1,00	1,08	1,00	1,00	-	-	-	1,080	S	R$ 5.951,93
4	211,00	R$ 6.635,07	0,95	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,050	S	R$ 6.618,48
5	211,00	R$ 5.924,17	0,95	1,05	1,00	1,08	1,00	1,00	-	-	-	1,130	S	R$ 6.359,60
		R$ 6.103,01												**R$ 6.095,39**

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área), F6 (Fator Extra I)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 6.095,39**	**R$ 4.266,78**	**R$ 7.924,01**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 6.095,39**	**R$ 5.836,82**	**R$ 6.353,97**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
377.909	**6.1999**	**1.53**	**0.0848**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
181,03	**R$ 6.095,39**	**R$ 1.103.449,26**

MATRÍCULAS

Matrícula	Tipo	Valor	Fator de Liquidez	Valor de Liquidez
65220	Vaga	R$ 32.000,00	0,7500	R$ 24.000,00
65215	Vaga	R$ 63.000,00	0,7500	R$ 47.250,00
65171	Apartamento	R$ 1.008.449,26	0,7500	R$ 756.336,95

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 1.103.449,26**
Fator de liquidez	**0,7500**
Valor de venda forçada	**R$ 828.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 1.103.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Goiânia, Quinta-feira, 13 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.



FACHADA



IDENTIFICAÇÃO NOMINAL E NUMÉRICA



FACHADA



FACJADA/VISTA DA RUA