

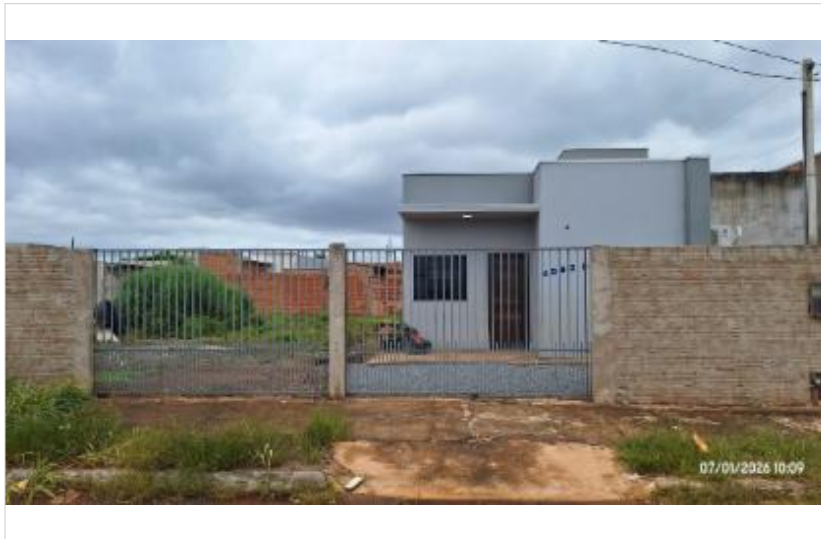
DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010417195	Data Solicitação 05/01/2026
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente FRANCIELI FERNANDES DE OLIVEIRA		CPF/CNPJ 022.412.471-46

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Luiz Alberto Schantz	Número 4082-S	Complemento LOTE 18, QUADRA 145	
Bairro JAIME SEITI FUJII	Município Lucas do Rio Verde	UF MT	CEP 78455000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 32224	Núm. Registro de Imóveis 1	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 469.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 328.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO											
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado										
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 5										
05 - Ano Construção -	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom										
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Baixo	08 - Uso do Imóvel Residencial										
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 1										
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 1										
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) 50,55										
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 50,55										
21 - Área Averbada (em m²) 50,55	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00										
23 - Face do Imóvel Norte											
24 - Cômodos											
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo de cômodo</th> <th>Quantidade</th> <th>Acabamento piso</th> <th>Acabamento parede</th> <th>Acabamento forro/teto</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sala</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto	Sala	-	-	-	-
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto							
Sala	-	-	-	-							

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 Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	08 - Área Urbanizada Mais de 75%
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 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Irregular
03 - Área (em m²) 698,37	04 - Testada/Frente (em metros) 13,39
05 - Fundos (em metros) 42,48	06 - Lado Direito (em metros) 38,36
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 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? Não
05 - Observações IPTU não apresenta área construída do imóvel	06 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim
07 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Não	08 - Observações Trata-se de imóvel isolado
09 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim	10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim
11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim	12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim
13 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim	14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim
15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim
17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	18 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação? Não

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante Outros - -	02 - Nome Acompanhante Vistoria -
03 - Contato Telefônico Acompanhante -	04 - Observações Finais -

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 275.000,00
	Endereço Avenida Ênio Rospierski, s/n , Parque das Américas Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 275.000,00 Área do terreno 444,80 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://imobiliarianossacasamt.com.br/imovel/venda/terreno/lucas-do-rio-verde/jaime-seiti-fujii/2802
AMOSTRA 2	R\$ 380.000,00
	Endereço Rua Nelson Rigo, s/n , Jaime Seiti Fujii Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 380.000,00 Área do terreno 717,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-lucas-do-rio-verde-717-m/TE0388-HLXB?from=sale
AMOSTRA 3	R\$ 265.000,00
	Endereço Rua Papanduva, s/n , Jardim das Palmeiras Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 265.000,00 Área do terreno 600,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://domingosimoveismt.com.br/imovel/venda/terreno/lucas-do-rio-verde/jardim-das-palmeiras/284
AMOSTRA 4	R\$ 320.000,00
	Endereço Rua Nelson Rigo, s/n , Jaime Seiti Fujii Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 0 Área privativa 50,00 Valor R\$ 320.000,00 Idade aparente 5 Padrão de acabamento Baixo Estado de conservação Nova Regular Área do terreno 250,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://imobiliarianossacasamt.com.br/imovel/venda/casas/lucas-do-rio-verde/jaime-seiti-fujii/3013
AMOSTRA 5	R\$ 280.000,00
	Endereço Rua Francisco Alves Peixoto, s/n , Jaime Seiti Fujii Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 1 Área privativa 52,00 Valor R\$ 280.000,00 Idade aparente 5 Padrão de acabamento Baixo Estado de conservação Nova Regular Área do terreno 200,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://portal.kenlo.com.br/imovel/casa-lucas-do-rio-verde-2-quartos-52-m/CA1395-DOM2?from=sale

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Outra	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
-----------------------------	--------------------------------	------------------------------------

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 469.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 328.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 469.000,00

COMENTÁRIOS

-Informações extraídas da matrícula nº 32.224 do Registro de Imóveis de Lucas do Rio Verde - MT: Terreno com 698,37 m² e Construção com 50,55 m². -Informações extraídas do IPTU nº 01.42.145.0018.001: Documento não apresenta áreas do imóvel.
-Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 50,55 m² e área de terreno de 698,37 m²
-Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$323.000,00.

-Avaliação elaborada pelo método evolutivo. Fator de comercialização calculado em 0,99.

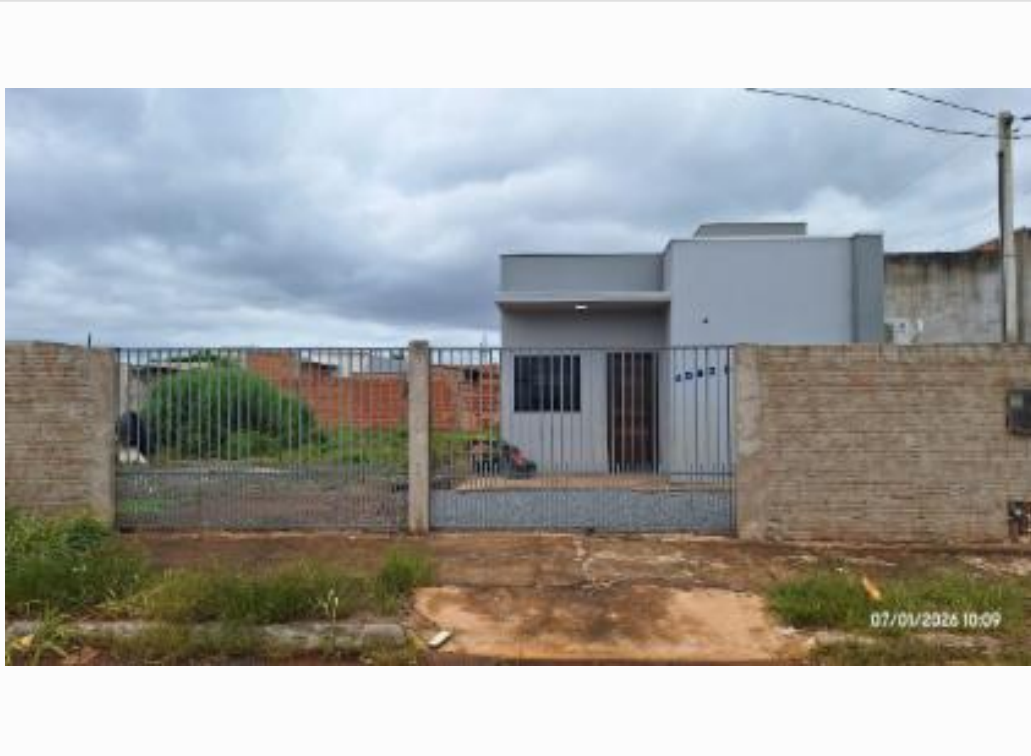
-Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2, conforme vistoria interna realizada em 29 de janeiro de 2024 e laudo emitido pelo - Engenheiro responsável Vitor Vidal Cabero CREA/CAU 20860

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 23 de Março de 2026

Marcos Mansour Chebib Awad
5062265096

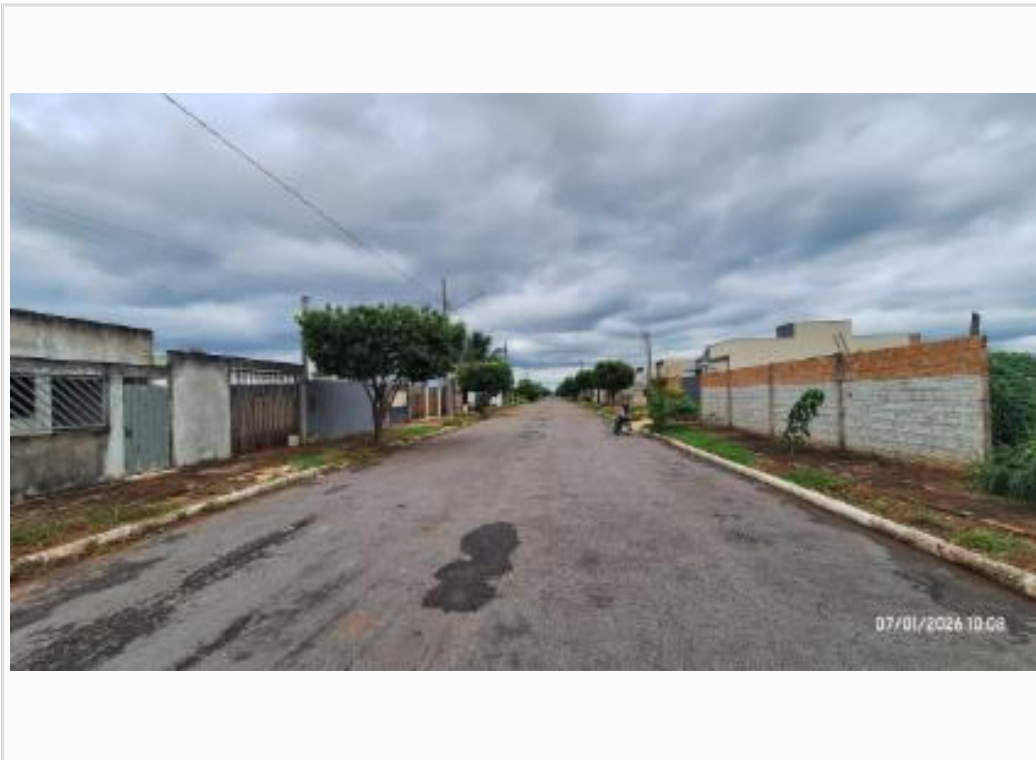
- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e políticas definidas pela Instituição 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 abrir 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.



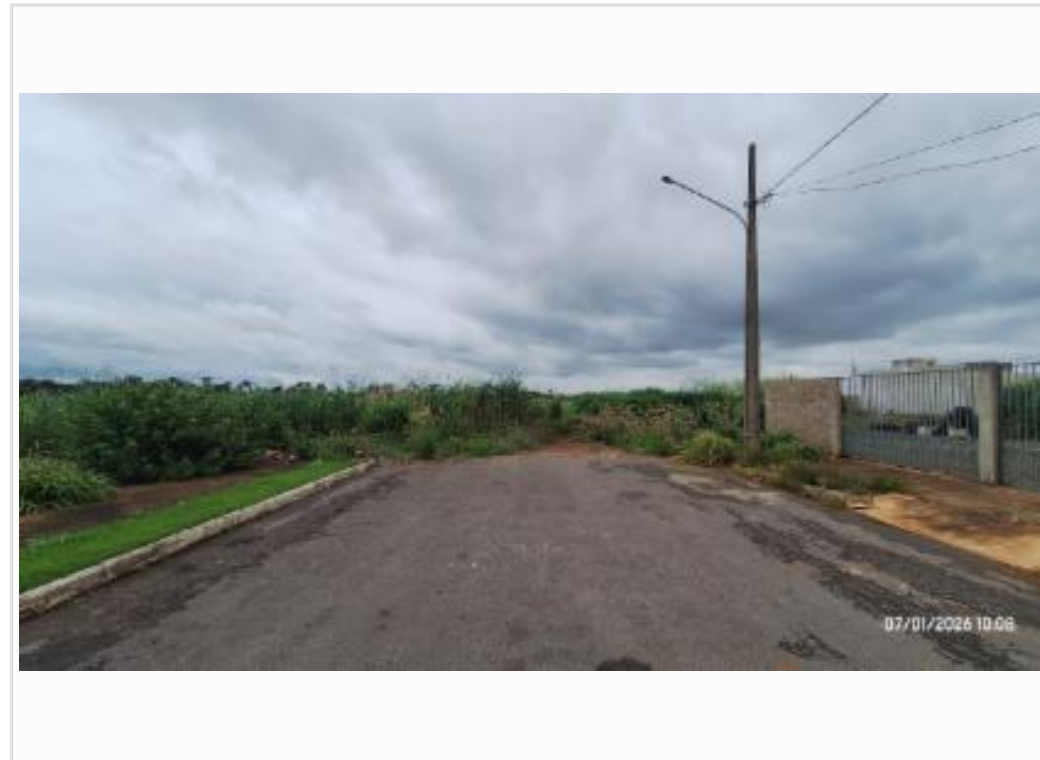
Fachada



Identificação avaliando



Vista da via



Vista da via

ELEMENTOS DE COMPARAÇÃO

Item	Endereço	Contato	Preço (R\$)	Preço descontado fator oferta (R\$) e FC p/ im. Com benf.	Benfeitoria (R\$)	Área de terreno (m ²)	Fator oferta	AT - Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m ²)	Nota Localização/ Transposição	Nota Zoneamento	Esquina	Topografia	Fator Topografia (IBAPE)	Data	
Terreno nú	1	Avenida Enio Rospierski, s/n - Jaime Seiti Fujii, Lucas do Rio Verde - MT, 78464-175	Nossa Casa - (65) 3549-2223	275.000,00	247.500,00	0,00	444,80	0,90	556,43	8,00	8,00	Não	Terreno plano	1,00	7-jan-26
	2	Rua do Ânimo, s/n - Jaime Seiti Fujii, Lucas do Rio Verde - MT, 78464-305	Hlx Agro - (65) 99694-3094	380.000,00	342.000,00	0,00	717,00	0,90	476,99	8,00	8,00	Não	Terreno plano	1,00	7-jan-26
	3	Rua Papanduva, s/n -Jardim das Palmeiras, Lucas do Rio Verde - MT, 78464-305	Domingos Imóveis - (65) 99633-1427	265.000,00	238.500,00	0,00	600,00	0,90	397,50	8,00	8,00	Não	Terreno plano	1,00	7-jan-26
Terreno com benfeitorias	4	Rua Nelson Rigo, s/n - Jaime Seiti Fujii, Lucas do Rio Verde - MT, 78464-305	Nossa Casa - (65) 3549-2223	320.000,00	291.264,04	149.231,66	250,00	0,90	568,13	8,00	8,00	Não	Terreno plano	1,00	7-jan-26
	5	Rua Francisco Alves Peixoto, s/n - Jaime Seiti Fujii, Lucas do Rio Verde - MT,78464-327	Domus Imobiliária - (65) 3549-2775	280.000,00	254.856,04	155.200,92	200,00	0,90	498,28	8,00	8,00	Não	Terreno plano	1,00	7-jan-26
Avaliando	Rua Luiz Alberto Schantz, 4082 S - Jaime Seiti Fujii, Lucas do Rio Verde, MT, 78464-349			-	-	698,37	-		8,00	8,00	Não	Terreno plano	1,00	7-jan-26	

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº do item	Endereço	Preço (R\$)	Área de terreno (m²)	AT - Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Fator Área	AT - Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²) descontado fator área	Fator Transposição	Fator Topografia	Fator Zoneamento	Valor Homogeneizado (R\$/m²)	Fator acumulado	Média do valor Saneado por tipologia (R\$/m²)	Valor Saneado (R\$/m²)	
Terreno nú	1	Avenida Enio Rospierski, s/n - Jaime Seiti Fujii, Lucas do Rio Verde - MT, 78464-175	275.000,00	444,80	556,43	0,9452	525,92	1,0000	1,00	1,00	525,92	0,95	462,92	525,92
	2	Rua do Ânimo, s/n - Jaime Seiti Fujii, Lucas do Rio Verde - MT, 78464-305	380.000,00	717,00	476,99	1,0066	480,14	1,0000	1,00	1,00	480,14	1,01		480,14
	3	Rua Papanduva, s/n - Jardim das Palmeiras, Lucas do Rio Verde - MT, 78464-305	265.000,00	600,00	397,50	0,9628	382,70	1,0000	1,00	1,00	382,70	0,96		382,70
Terreno com benfeitorias	4	Rua Nelson Rigo, s/n - Jaime Seiti Fujii, Lucas do Rio Verde - MT, 78464-305	320.000,00	250,00	568,13	0,8795	499,67	1,0000	1,00	1,00	499,67	0,88	462,92	499,67
	5	Rua Francisco Alves Peixoto, s/n - Jaime Seiti Fujii, Lucas do Rio Verde - MT, 78464-327	280.000,00	200,00	498,28	0,8553	426,17	1,0000	1,00	1,00	426,17	0,86		426,17
Média										462,92	-		462,92	

Valor unitário Saneado (R\$/m²)	462,92
Desvio Padrão	57,88
Saneamento 30%	601,79
Saneamento -30%	324,04
Coefficiente de variação inicial	13,75%
Coefficiente de variação final	12,50%

Amplitude do intervalo de confiança	
Distribuição t	1,533
Desvio Padrão	57,88
(1/2) ^ y	2,24
e	39,68
Amplitude do intervalo de confiança	17,14%

Valor de mercado	R\$	323.288,55
Valor de mercado arredondado	R\$	323.000,00

ENQUADRAMENTO EVOLUTIVO

Elementos												
item	Área Construída (m²)	Relação (AT/AC)	Classificação Padrão de Acabamento (IBAPE)	Edificação	Idade (Anos)	Classificação Quanto ao Estado de Conservação	Vida Útil (anos)	FOC	CC SINDUSCON			Benefitorias (R\$)
									Custo SINDUSCON MT - R8 - B (R\$/m²)	BDI*	Etapa da obra %	
4	50,00	5,00	Casa Padrão Simples	Imóvel Residencial	5	b	70	0,9669	2.799,750	1,1025	100%	R\$ 149.231,66
5	52,00	3,85	Casa Padrão Simples	Imóvel Residencial	5	b	70	0,9669	2.799,750	1,1025	100%	R\$ 155.200,92

Avaliando												
item	Área Construída (m²)	Relação (AT/AC)	Classificação Padrão de Acabamento (IBAPE)	Edificação	Idade (Anos)	Classificação Quanto ao Estado de Conservação	Vida Útil (anos)	FOC	CC SINDUSCON			Benefitorias (R\$)
									Custo SINDUSCON MT - R8 - B (R\$/m²)	BDI*	Etapa da obra %	
Av	50,55	13,82	Casa Padrão Simples	Imóvel residencial	5	b	70	0,9669	2.799,750	1,1025	100%	R\$ 150.873,21

VALOR DA AVALIAÇÃO

FC		0,99
Valor Terreno	R\$	323.288,55
Valor Benfeitoria	R\$	150.873,21
Valor Patrimonial	R\$	474.161,75
Valor de Mercado	R\$	468.848,07
Valor de mercado arredondado	R\$	469.000,00

MAPA

