

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010312258*	Data Solicitação 23/10/2025
Empresa responsável CABERO ENG. E CONSTRUÇÕES LTDA	Avaliador responsável Vitor Vidal Cabero	CREA 20860
Proponente ARIOZANO ALVES TIMÓTEO JÚNIOR		CPF/CNPJ 625.925.211-00

DADOS DO IMÓVEL

Endereço AVENIDA MATO GROSSO	Número 0	Complemento EDIFÍCIO IBIRATY, AP 22 TIPO B	
Bairro Centro-Norte	Município Cuiabá	UF MT	CEP 78005280
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 68.030	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE CUIABA	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

II

ÁREA PRIVATIVA

150,32m²VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)**R\$ 2.253,68/m²**

VALOR DE MERCADO

R\$ 339.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 254.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 35
05 - Ano Construção 1990	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	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 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 150,32
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 150,32
21 - Área Averbada (em m²) 150,32	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Sul	
24 - Cômodos	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
0	0	0	0	0

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 Bom
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 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 %) 0,33	

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 habitabilidade? 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\$ 340.000,00																								
	<p>Endereço Rua Manoel Leopoldino, 102 - Ed. Paul Ricard, 0/0 , Araés</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>4</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>144,00</td> <td>R\$ 340.000,00</td> <td>R\$ 2.361,11</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>35</td> <td>Médio</td> <td>Regular Reparos simples</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-araes-bairros-cuiaba-com-garagem-144m2-venda-RS340000-id-2821662923/?source=ranking%2Crp</p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	4	1	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		144,00	R\$ 340.000,00	R\$ 2.361,11		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		35	Médio	Regular Reparos simples	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Apartamento	4	1	1																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
144,00	R\$ 340.000,00	R\$ 2.361,11																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
35	Médio	Regular Reparos simples																							
	<p>Endereço Rua Manoel Leopoldino, 102 - Ed. Paul Ricard, 0/0 , Araés</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>4</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>144,00</td> <td>R\$ 370.000,00</td> <td>R\$ 2.569,44</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>35</td> <td>Médio</td> <td>Regular Reparos simples</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-araes-bairros-cuiaba-com-garagem-144m2-venda-RS370000-id-2836471035/?source=ranking%2Crp</p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	4	1	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		144,00	R\$ 370.000,00	R\$ 2.569,44		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		35	Médio	Regular Reparos simples	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Apartamento	4	1	1																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
144,00	R\$ 370.000,00	R\$ 2.569,44																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
35	Médio	Regular Reparos simples																							
	<p>Endereço Rua João Carlos Pereira Leite, S/N - Ed. Belo Horizonte, 0/0 , Quilombo</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>3</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>98,00</td> <td>R\$ 270.000,00</td> <td>R\$ 2.755,10</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>35</td> <td>Médio</td> <td>Regular Reparos simples</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.wimoveis.com.br/propriedades/edificio-belo-horizonte-3018987111.html?n_src=Listado&n_pills=Portaria+24+horas&n_pg=1&n_pos=3</p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	3	1	2	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		98,00	R\$ 270.000,00	R\$ 2.755,10		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		35	Médio	Regular Reparos simples	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Apartamento	3	1	2																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
98,00	R\$ 270.000,00	R\$ 2.755,10																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
35	Médio	Regular Reparos simples																							
	<p>Endereço Travessa das Palmeiras, 44 - Ed. Caiapós, 0/0 , Quilombo</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>3</td> <td>1</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>120,00</td> <td>R\$ 250.000,00</td> <td>R\$ 2.083,33</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>35</td> <td>Médio</td> <td>Reparos simples Reparos importantes</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-quilombo-bairros-cuiaba-120m2-venda-RS250000-id-2847218252/?source=ranking%2Crp</p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	3	1	0	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		120,00	R\$ 250.000,00	R\$ 2.083,33		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		35	Médio	Reparos simples Reparos importantes	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Apartamento	3	1	0																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
120,00	R\$ 250.000,00	R\$ 2.083,33																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
35	Médio	Reparos simples Reparos importantes																							
	<p>Endereço Rua Cândido Mariano, 112 - Ed. Maria Joaquina, 0/0 , Centro Norte</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>3</td> <td>1</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>138,59</td> <td>R\$ 272.000,00</td> <td>R\$ 1.962,62</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>35</td> <td>Médio</td> <td>Regular Reparos simples</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-norte-bairros-cuiaba-138m2-venda-RS272000-id-2824742314/?source=ranking%2Crp</p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	3	1	0	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		138,59	R\$ 272.000,00	R\$ 1.962,62		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		35	Médio	Regular Reparos simples	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Apartamento	3	1	0																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
138,59	R\$ 272.000,00	R\$ 1.962,62																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
35	Médio	Regular Reparos simples																							

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULOS AVALIATIVOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	144,00	R\$ 2.361,11	0,95	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	-	-	-	0,990	S	R\$ 2.220,62
2	144,00	R\$ 2.569,44	0,95	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	-	-	-	0,990	S	R\$ 2.416,56
3	98,00	R\$ 2.755,10	0,95	0,95	1,00	1,00	0,95	1,00	-	-	-	0,900	S	R\$ 2.355,61
4	120,00	R\$ 2.083,33	0,95	1,05	1,00	1,19	0,95	1,00	-	-	-	1,190	S	R\$ 2.355,20
5	138,59	R\$ 1.962,62	0,95	1,05	1,00	1,00	0,98	1,00	-	-	-	1,030	S	R\$ 1.920,42
		R\$ 2.346,32												R\$ 2.253,68

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\$ 2.253,68	R\$ 1.577,58	R\$ 2.929,79

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.253,68	R\$ 2.117,10	R\$ 2.390,27

DETALHAMENTO DOS VALORES			
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
199.6114	8.8571	1.53	0.1212

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 338.773,81
Fator de liquidez	0,7500
Valor de venda forçada	R\$ 254.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 339.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Goiânia, Segunda-feira, 10 de Novembro 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



FACHADA



IDENTIFICAÇÃO NOMINAL



VISTA DA RUA