

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010558866</b>	Data Solicitação <b>04/03/2026</b>
Empresa responsável <b>INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Heraldo Shoji Munakata</b>	CREA <b>5060383263</b>
Proponente <b>TATIANA RIBEIRO BOPP</b>		CPF/CNPJ <b>805.325.191-91</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>AVENIDA MANDALA</b>	Número <b>S/N</b>	Complemento <b>Mandala Condomínio Campestre - UN 02 QD1 LT2</b>	
Bairro <b>LAGO DO MANSO</b>	Município <b>Chapada dos Guimarães</b>	UF <b>MT</b>	CEP <b>78195000</b>
Tipo do imóvel <b>Terreno - Lote</b>	Matrícula <b>19.905</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1</b>	

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****TERRENO****2753,88m<sup>2</sup>****R\$ 474,56/m<sup>2</sup>****R\$ 1.306.876,51****ÁREA CONSTRUÍDA****VALOR DE MERCADO****R\$ 1.307.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 915.000,00**

**QUESTIONÁRIO**

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Terreno	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 0
05 - Ano Construção 0	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Outro - Terreno	10 - N° Pavimentos da Unidade 0
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Outro - -15.4473, -55.70288
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 0,00
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 0,00
21 - Área Averbada (em m²) 0,00	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Terreno	1	0	00	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	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Interfone Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Cisterna/Poço Artesiano 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	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 %) 4,83

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 A área informada no IPTU é referente a área total (privativa + comum).	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 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 Proprietário / Construtora	02 - Nome Acompanhante Vistoria TATIANA
03 - Contato Telefônico Acompanhante (65) 99989-5530	
04 - Observações Finais Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região. Foi possível aferir sua vinculação através do laudo anterior fornecido. Dados do Vistoriador: Nome: Danilo da Silva Dias da Motta; CAU/CREA: A160505-4;Data da Vistoria: 09/03/2026. . Foi possível aferir sua vinculação através do laudo anterior fornecido. Coordenadas: -15.4473, -55.70288.	

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1	R\$ 1.000.000,00
<p>Endereço R. do Contorno, S/N/Mandala Condomínio Campestre , Lago do Manso</p> <p>Tipo de Imóvel Terreno - Lote</p> <p>Valor R\$ 1.000.000,00</p> <p>Área do terreno 1925,00</p> <p>Padrão terreno Médio</p> <p>Topografia Terreno Plano</p> <p>URL <a href="https://mt.olx.com.br/regiao-de-cuiaba/terrenos/terreno-a-venda-no-condominio-mandala-campestre-em-chapada-dos-guimaraes-1446592075">https://mt.olx.com.br/regiao-de-cuiaba/terrenos/terreno-a-venda-no-condominio-mandala-campestre-em-chapada-dos-guimaraes-1446592075</a></p>	
<p>Endereço R. do Contorno, S/N/Mandala Condomínio Campestre , Lago do Manso</p> <p>Tipo de Imóvel Terreno - Lote</p> <p>Valor R\$ 950.000,00</p> <p>Área do terreno 1750,00</p> <p>Padrão terreno Médio</p> <p>Topografia Terreno Plano</p> <p>URL <a href="https://www.imoveish2a.com.br/imovel/terreno-lote-a-venda-bairro-chapada-dos-guimaraes-em-chapada-dos-guimaraes/51663">https://www.imoveish2a.com.br/imovel/terreno-lote-a-venda-bairro-chapada-dos-guimaraes-em-chapada-dos-guimaraes/51663</a></p>	R\$ 950.000,00
<p>Endereço R. Rio Manso, S/N/Condomínio Portal das Águas , Lago do Manso</p> <p>Tipo de Imóvel Terreno - Lote</p> <p>Valor R\$ 800.000,00</p> <p>Área do terreno 1849,00</p> <p>Padrão terreno Médio</p> <p>Topografia Declive de 10% a 20%</p> <p>URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-zona-rural-bairros-chapada-dos-guimaraes-1849m2-venda-RS800000-id-2721706113/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-zona-rural-bairros-chapada-dos-guimaraes-1849m2-venda-RS800000-id-2721706113/?source=ranking%2Crp</a></p>	R\$ 800.000,00
<p>Endereço Rua Projetada, S/N/Condomínio Porto do Manso Vila Náutica , Água Fria</p> <p>Tipo de Imóvel Terreno - Lote</p> <p>Valor R\$ 302.000,00</p> <p>Área do terreno 520,00</p> <p>Padrão terreno Médio</p> <p>Topografia Terreno Plano</p> <p>URL <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-em-condominio-a-venda-mt-chapada-dos-guimaraes-agua-fria-520m2-RS302000/id-25473925/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-em-condominio-a-venda-mt-chapada-dos-guimaraes-agua-fria-520m2-RS302000/id-25473925/</a></p>	R\$ 302.000,00
<p>Endereço Rodovia Clarismundo Scheffer, S/N/Condomínio Portal do Vale , Centro</p> <p>Tipo de Imóvel Terreno - Lote</p> <p>Valor R\$ 600.000,00</p> <p>Área do terreno 1070,00</p> <p>Padrão terreno Médio</p> <p>Topografia Terreno Plano</p> <p>URL <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-em-condominio-a-venda-mt-chapada-dos-guimaraes-centro-1070m2-RS600000/id-21249131/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-em-condominio-a-venda-mt-chapada-dos-guimaraes-centro-1070m2-RS600000/id-21249131/</a></p>	R\$ 600.000,00

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia Método Evolutivo	Grau de precisão III	Grau de fundação II
---------------------------------	-------------------------	------------------------

**CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO**

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando				0,00	0,000	0	0,000
1							
2							
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	nu		0,00	0,000		
1						
2						
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	1925,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 519,48	1,00	0,95	0,96	1,00	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 473,77
2	1750,00	R\$ 950.000,00	R\$ 542,86	1,00	0,95	0,94	1,00	-	-	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 484,77
3	1849,00	R\$ 800.000,00	R\$ 432,67	1,00	0,95	0,95	1,25	-	-	-	-	-	-	1,200	S	R\$ 493,24
4	520,00	R\$ 302.000,00	R\$ 580,77	1,00	0,95	0,81	1,00	-	-	-	-	-	-	0,810	S	R\$ 446,90
5	1070,00	R\$ 600.000,00	R\$ 560,75	1,00	0,95	0,89	1,00	-	-	-	-	-	-	0,890	S	R\$ 474,11

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)

**HOMOGENEIZAÇÃO**

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 474,56	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 332,19	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 616,93
-------------------	------------------------------------	---	---

**SANEAMENTO**

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 474,56	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 462,61	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 486,50
-------------------	------------------------------------	---	---

Desvio padrão 17.4571	Coef. Variação 3.6786	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.0503
--------------------------	--------------------------	----------------------	------------------------------------

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área do terreno (m²) 2753,88	Valor unitário(R\$/m²) R\$ 474,56	Valor parcial (R\$) R\$ 1.306.876,51
---------------------------------	--------------------------------------	---

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 474,56	Valor parcial (R\$)
-------------------------------	---------------------------------------	---------------------

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	R\$ 1.306.876,51
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 1.307.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 915.000,00

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.307.000,00
--	------------------

**COMENTÁRIOS**

Dados do Vistoriador: Nome: Danilo da Silva Dias da Motta; CAU/CREA: A160505-4;Data da Vistoria: 09/03/2026. Foi possível aferir sua vinculação através do laudo anterior fornecido. Coordenadas: -15.4473, -55.70288.

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Sexta-feira, 27 de Março de 2026

Heraldo Shoji Munakata  
5060383263

- 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 analisado, 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.



1 fachada



2 id



3 fachada



4 rua



5 rua



6 fachada



7 rua



8 rua



9 viz



10 viz



11 terreno



12 terreno



13 terreno



14 terreno



15 terreno



16 terreno



17 terreno



18 terreno



19 terreno



20 terreno



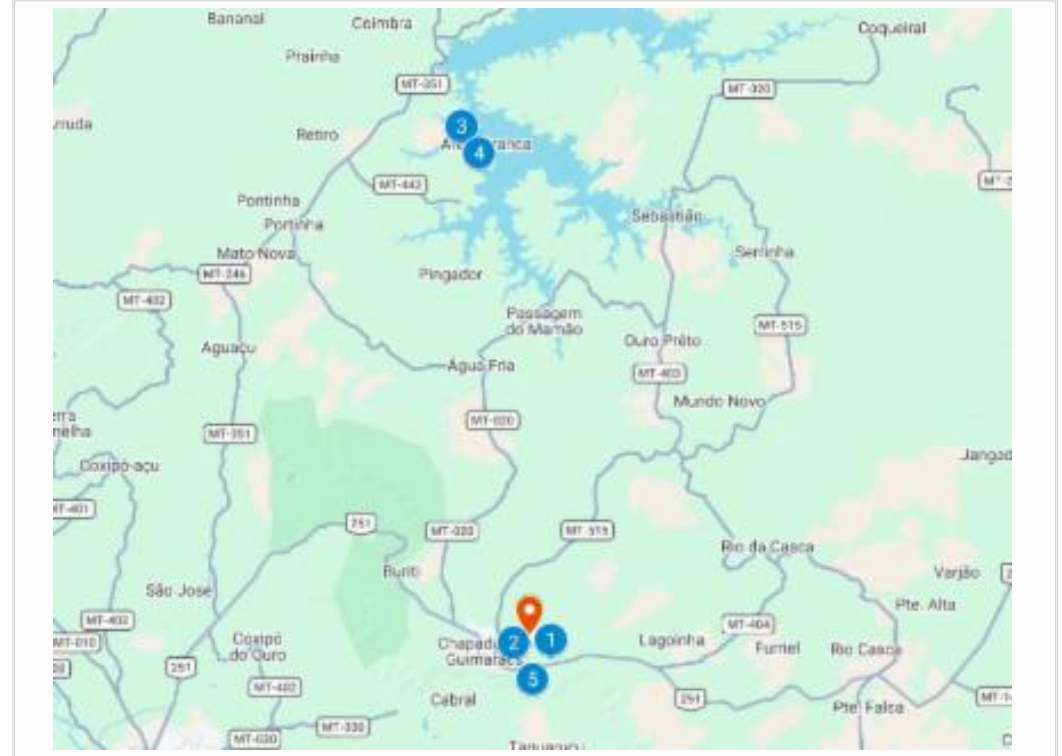
21 terreno



22 fachada serviço



croqui



croqui