

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>019.899.971-20</b>	Data Solicitação <b>05/11/2025</b>
Empresa responsável <b>INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Heraldo Shoji Munakata</b>	CREA <b>5060383263</b>
Proponente <b>LEONARDO LEONEL DA SILVA</b>		CPF/CNPJ <b>019.899.971-20</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua Campinas</b>	Número <b>151</b>	Complemento <b>Lote 02, Quadra 25</b>	
Bairro <b>Jardim São João</b>	Município <b>Barra do Garças</b>	UF <b>MT</b>	CEP <b>78600286</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>48172</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1</b>	

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****TERRENO****381,15m<sup>2</sup>****R\$ 487,70/m<sup>2</sup>****R\$ 185.888,24****ÁREA CONSTRUÍDA****201,02m<sup>2</sup>****R\$ 3.201,21/m<sup>2</sup>****R\$ 643.506,49****VALOR DE MERCADO****R\$ 829.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 559.000,00**

**QUESTIONÁRIO**

IMÓVEL AVALIADO	
<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Casa	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Isolado
<b>03 - Índice de Ocupação do Imóvel</b> Desabitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 15
<b>05 - Ano Construção</b>	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Regular
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Normal	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 1
<b>11 - N° de Banheiros</b> 1	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 3
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 2	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 2	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 201,02
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0,00	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 201,02
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 201,02	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0,00
<b>23 - Face do Imóvel</b>	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
sala	2	porcelanato	pintura	laje
cozinha	1	porcelanato	porcelanato	laje
banheiro	1	porcelanato	porcelanato	laje
quarto	2	porcelanato	pintura	laje
suíte	1	porcelanato	pintura	laje
área serviço/varanda	1	porcelanato	porcelanato	laje
despensa	1	porcelanato	pintura	laje

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
<b>01 - Região</b> Residencial Unifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Asfalto	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum
<b>05 - Serviços Públicos e Comunitários</b> Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	<b>06 - Localização</b> Urbano
<b>07 - Valor dos Imóveis da Região</b> Estável	<b>08 - Área Urbanizada</b> Mais de 75%
<b>09 - Tendência de uso do terreno</b> Residencial	<b>10 - Situação do Bairro</b> Antigo
<b>11 - Limites do Bairro</b>	<b>12 - Padrão construtivo predominante na Região</b> Normal
<b>13 - Fatores Valorizantes</b> Nenhum	

TERRENO	
<b>01 - Topografia</b> Plana/Semi-Plana	<b>02 - Formato</b> Irregular
<b>03 - Área (em m²)</b> 381,15	<b>04 - Testada/Frente (em metros)</b> 11,00
<b>05 - Fundos (em metros)</b> 12,00	<b>06 - Lado Direito (em metros)</b> 33,15
<b>07 - Lado Esquerdo (em metros)</b> 36,15	<b>08 - Fração ideal (em %)</b> 100,00

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA	
<b>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?</b> Sim	<b>02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?</b> Sim
<b>03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?</b> Sim	<b>04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?</b> Sim
<b>05 - O imóvel possui vaga de garagem?</b> Sim	<b>06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?</b> Sim
<b>07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b> Sim	<b>08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b> Sim
<b>09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b> Sim	<b>10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b> Sim
<b>11 - O imóvel possui características uni-familiares?</b> Sim	<b>12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b> Sim
<b>13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b> Sim	<b>14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b> Sim
<b>15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b> Sim	<b>16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?</b> Não

CONCLUSÃO	
<b>01 - Tipo do Acompanhante</b> Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário	<b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b> LEONARDO LEONEL DA SILVA
<b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b> (66) 98427-1000	<b>04 - Observações Finais</b> Dados do Vistoriador: Nome: Joab Gomes Lorenzo Silva; CAU/CREA: 1219335096;Data da Vistoria: 07/11/2025. No ato da vistoria foi identificado que o logradouro não possui identificação, entretanto, é possível realizar a vinculação utilizando a ferramenta de pesquisa via satélite (Google Maps e/ou Bing Maps).

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1	R\$ 200.000,00
	Endereço Rua Manoel Ferreira da Luz , S/N/0 , Jardim São João Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 200.000,00 Área do terreno 360,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sao-joao-bairros-barra-do-garcas-360m2-venda-RS200000-id-2820563729/?source=ranking%2Ccrp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sao-joao-bairros-barra-do-garcas-360m2-venda-RS200000-id-2820563729/?source=ranking%2Ccrp</a>

AMOSTRA 2	R\$ 200.000,00
	Endereço Rua João David de Campos, S/N/0 , Jardim São João Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 200.000,00 Área do terreno 360,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL <a href="https://www.mybrokerbarra.com.br/imovel/terreno-barra-do-garcas-360-m/TE0722-CBCR?from=sale">https://www.mybrokerbarra.com.br/imovel/terreno-barra-do-garcas-360-m/TE0722-CBCR?from=sale</a>

AMOSTRA 3	R\$ 200.000,00
	Endereço Avenida Eva Gomos de Castro, S/N/0 , Jardim São João Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 200.000,00 Área do terreno 430,00 Padrão terreno Médio Topografia Declive de 5% a 10% URL <a href="https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-barra-do-garcas-430-m/TE0075-KERD?from=sale">https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-barra-do-garcas-430-m/TE0075-KERD?from=sale</a>

AMOSTRA 4	R\$ 200.000,00
	Endereço Rua José Gerônimo, S/N/0 , Jardim São João Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 200.000,00 Área do terreno 360,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL <a href="https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-barra-do-garcas-360-m/TE0022-KERD?from=sale">https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-barra-do-garcas-360-m/TE0022-KERD?from=sale</a>

AMOSTRA 5	R\$ 980.000,00
	Endereço Rua Vitória Pereira da Silva, S/N/0 , Jardim São João Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 4 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 2 Área privativa 215,00 Valor R\$ 980.000,00 Idade aparente 15 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular Área do terreno 360,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL <a href="https://www.mybrokerbarra.com.br/imovel/casa-barra-do-garcas-4-quartos-215-m/CA0545-CBCR">https://www.mybrokerbarra.com.br/imovel/casa-barra-do-garcas-4-quartos-215-m/CA0545-CBCR</a>

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
<b>Método Evolutivo</b>	<b>III</b>	<b>II</b>

**CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO**

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,122
1							
2							
3							
4							
5	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,121

**CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA**

	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m³)	Valor Final
Avaliando	201,02	R\$ 3.006,69	1,21	0,122	R\$ 3.201,21	R\$ 643.506,49
1						
2						
3						
4						
5	215,00	R\$ 3.006,69	1,39	0,121	R\$ 3.663,03	R\$ 787.551,96

**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	360,00	R\$ 200.000,00	R\$ 555,56	1,00	0,90	0,99	1,00	-	-	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 495,00
2	360,00	R\$ 200.000,00	R\$ 555,56	1,00	0,90	0,99	1,00	-	-	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 495,00
3	430,00	R\$ 200.000,00	R\$ 465,12	1,00	0,90	1,03	1,11	-	-	-	-	-	-	1,140	S	R\$ 477,21
4	360,00	R\$ 200.000,00	R\$ 555,56	1,00	0,90	0,99	1,00	-	-	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 495,00
5	360,00	R\$ 192.448,04	R\$ 534,58	1,00	0,90	0,99	1,00	-	-	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 476,31

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

**HOMOGENEIZAÇÃO**

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 487,70</b>	<b>R\$ 341,39</b>	<b>R\$ 634,01</b>

**SANEAMENTO**

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 487,70</b>	<b>R\$ 480,86</b>	<b>R\$ 494,54</b>
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
<b>9,996</b>	<b>2,0496</b>	<b>1,53</b>	<b>0,028</b>

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>381,15</b>	<b>R\$ 487,70</b>	<b>R\$ 185.888,24</b>
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>201,02</b>	<b>R\$ 3.201,21</b>	<b>R\$ 643.506,49</b>

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 829.394,73</b>
Fator de ajuste do mercado	<b>1,0</b>
Valor de avaliação ajustado	<b>R\$ 829.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,6743</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 559.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 829.000,00</b>
--	-----------------------

**COMENTÁRIOS**

Dados do Vistoriador: Nome: Joab Gomes Lorenzo Silva; CAU/CREA: 1219335096;Data da Vistoria: 07/11/2025. No ato da vistoria foi identificado que o logradouro não possui identificação, entretanto, é possível realizar a vinculação utilizando a ferramenta de pesquisa via satélite (Google Maps e/ou Bing Maps).

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Sexta-feira, 7 de Novembro de 2025

**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 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



id avaliando



logradouro



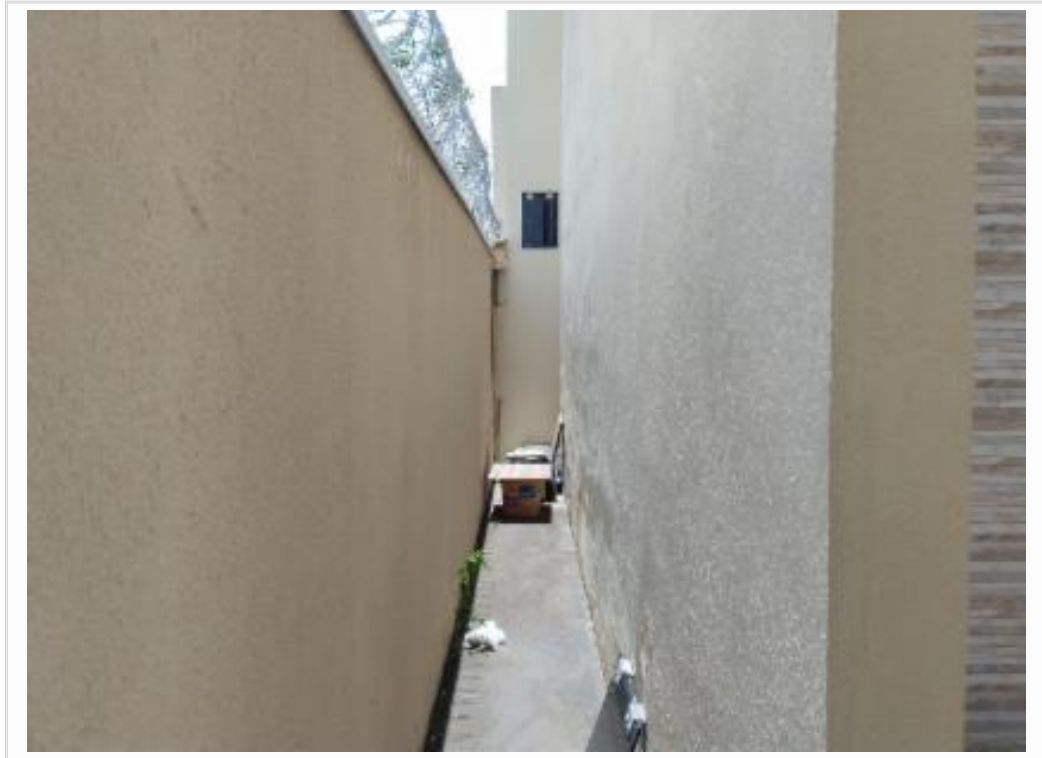
logradouro



vizinho esquerda - sem id



vizinho direita - sem id



lateral



garagem



sala 1



sala 2



cozinha



área serviço



área serviço



despensa



banheiro



quarto



suíte



suíte



quarto 2



piscina



piscina



medidor



hidrômetro



Croqui Avaliando



Croqui Elementos Amostrais