

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010331353	Data Solicitação 15/09/2025
Empresa responsável CABERO ENG. E CONSTRUÇÕES LTDA	Avaliador responsável Vitor Vidal Cabero	CREA 20860
Proponente DEURIVAL DA SILVA AGUIAR	CPF/CNPJ 964.623.291-49	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço RUA VEREADOR ELZO JOAO RIPPEL	Número 1513	Complemento QUADRA 34, LOTE 15	
Bairro SETOR NOVA QUERENCIA (LOT. NOVA	Município Querência	UF MT	CEP 78643000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 8.235	Núm. Registro de Imóveis CRI de Querência/MT	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
II	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
360,00m²	212,85m²
R\$ 500,32/m²	R\$ 2.678,72/m²
R\$ 180.114,21	R\$ 570.165,94
VALOR DE MERCADO	
R\$ 750.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 563.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação		
Casa		Isolado		
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)		
Habitado		15		
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel		
2010		Regular		
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel		
Normal		Residencial		
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade		
Alvenaria		1		
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios		
0		0		
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas		
1		0		
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal		
1		Pintura		
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)		
Alumínio		212,85		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
0,00		212,85		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
212,85		0,00		
23 - Face do Imóvel				
Norte				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
0		0	0	0

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

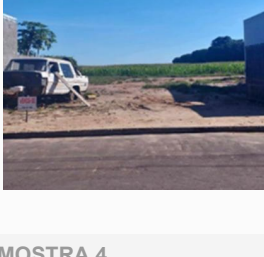
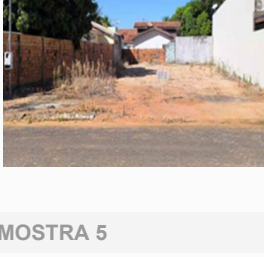
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Fossa Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	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 - Topografia		02 - Formato		
Plana/Semi-Plana		Regular (Geométrico)		
03 - Área (em m²)		04 - Testada/Frente (em metros)		
360,00		12,00		
05 - Fundos (em metros)		06 - Lado Direito (em metros)		
12,00		30,00		
07 - Lado Esquerdo (em metros)		08 - Fração ideal (em %)		
30,00		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?		02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?		
Sim		Sim		
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?		04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?		
Sim		Sim		
05 - O imóvel possui vaga de garagem?		06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?		
Sim		Sim		
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?		08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?		
Sim		Sim		
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?		10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?		
Sim		Sim		
11 - O imóvel possui características uni-familiares?		12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?		
Sim		Sim		
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?		14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?		
Sim		Sim		
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?		16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?		
Sim		Não		

CONCLUSÃO				
01 - Tipo do Acompanhante		02 - Nome Acompanhante Vistoria		
Outros - 0		0		
03 - Contato Telefônico Acompanhante		04 - Observações Finais		
0		Vistoria e avaliação conduzidas por aspecto externo, de acordo com solicitação.		

AMOSTRAS

	Tipo de Imóvel		Valor	Topografia Terreno Plano	
	Terreno - Lote		R\$ 150.000,00		
	Área do terreno	291,94	Padrão terreno		Médio
	URL				
	https://www.facebook.com/commerce/listing/1438409597010491?media_id=1&ref=share_attachment				
AMOSTRA 2					R\$ 200.000,00
	Endereço				https://www.facebook.com/marketplace/item/1160440379456231/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A8a392755-c43f-4b9b-8842-f11c5412e19b
	Rua Projetada G, S/N, 0/0 , Setor Nova Querência				
	Tipo de Imóvel	Valor		Topografia Terreno Plano	
	Terreno - Lote	R\$ 200.000,00			
	Área do terreno	360,00	Padrão terreno		
URL				https://www.facebook.com/marketplace/item/1160440379456231/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A8a392755-c43f-4b9b-8842-f11c5412e19b	
https://www.facebook.com/marketplace/item/1160440379456231/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A8a392755-c43f-4b9b-8842-f11c5412e19b					
AMOSTRA 3					R\$ 230.000,00
	Endereço				https://www.facebook.com/marketplace/item/785050373580251/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A6e56c495-25ba-40c8-be83-1f751eea0438
	Rua Projetada G, S/N, 0/0 , Setor Nova Querência				
	Tipo de Imóvel	Valor		Topografia Terreno Plano	
	Terreno - Lote	R\$ 230.000,00			
	Área do terreno	420,00	Padrão terreno		
URL				https://www.facebook.com/marketplace/item/785050373580251/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A6e56c495-25ba-40c8-be83-1f751eea0438	
https://www.facebook.com/marketplace/item/785050373580251/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A6e56c495-25ba-40c8-be83-1f751eea0438					
AMOSTRA 4					R\$ 200.000,00
	Endereço				https://www.facebook.com/marketplace/item/1464134237838337/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ae4863f76-4fc9-474e-9026-ab8096281d43
	Rua G-21, S/N, 0/0 , Setor G				
	Tipo de Imóvel	Valor		Topografia Terreno Plano	
	Terreno - Lote	R\$ 200.000,00			
	Área do terreno	450,00	Padrão terreno		
URL				https://www.facebook.com/marketplace/item/1464134237838337/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ae4863f76-4fc9-474e-9026-ab8096281d43	
https://www.facebook.com/marketplace/item/1464134237838337/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ae4863f76-4fc9-474e-9026-ab8096281d43					
AMOSTRA 5					R\$ 180.000,00
	Endereço				https://www.facebook.com/marketplace/item/1528246928166197/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A8a392755-c43f-4b9b-8842-f11c5412e19b
	Rua Projetada D, S/N, 0/0 , Setor Nova Querência				
	Tipo de Imóvel	Valor		Topografia Terreno Plano	
	Terreno - Lote	R\$ 180.000,00			
	Área do terreno	360,00	Padrão terreno		
URL				https://www.facebook.com/marketplace/item/1528246928166197/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A8a392755-c43f-4b9b-8842-f11c5412e19b	
https://www.facebook.com/marketplace/item/1528246928166197/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A8a392755-c43f-4b9b-8842-f11c5412e19b					

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodo Evolutivo		II		II												
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	10	0,137									
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	212,85	R\$ 3.103,00	1,00	0,137	R\$ 2.678,72	R\$ 570.165,94										
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	291,94	R\$ 150.000,00	R\$ 513,80	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 488,11
2	360,00	R\$ 200.000,00	R\$ 555,56	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 527,78
3	420,00	R\$ 230.000,00	R\$ 547,62	1,00	0,95	1,05	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 546,25
4	450,00	R\$ 200.000,00	R\$ 444,44	1,00	0,95	1,10	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 464,44
5	360,00	R\$ 180.000,00	R\$ 500,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 475,00
F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Fator Extra I), F4 (Fator Extra II), F5 (Topografia)																
HOMOGENEIZAÇÃO																

HOMOGENEIZAÇÃO				
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)	
5	R\$ 500,32	R\$ 350,22	R\$ 650,41	

SANEAMENTO				
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)	
5	R\$ 500,32	R\$ 476,27	R\$ 524,36	
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade	
35.1448	7.0245	1.53	0.0961	

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
360,00	R\$ 500,32	R\$ 180.114,21
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)



FACHADA



FACHADA/VISTA DA RUA



FACHADA/IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



FACHADA/VIZINHOS



FACHADA