LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT1763
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010410976**	**06/07/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	**ENY KAORI UONO SANCHEZ**	**5061102131**
Proponente		CPF/CNPJ
SAGLA LEITE GARCIA RODRIGUES		**041.471.681-75**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Juvenal Badoco	**164**	**CS 02, LT 18U, QD 02, COND. RESIDENCIAL GIRASSOL I**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Loteamento Buritis	**Campo Verde**	**MT**	**78841212**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**16126**	**1**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

II

ÁREA CONSTRUÍDA

63,70m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 4.657,46/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 297.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 208.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Sobrado

02 - Tipo de Implantação
Condomínio

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
4

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Bom

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
2

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)
63,70

19 - Área Comum (em m²)
39,93

20 - Área Total (em m²)
117,93

21 - Área Averbada (em m²)
117,93

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel
Norte

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	-	-	-	-

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos

02 - Unidades por Andar

03 - N° Total de Unidades

04 - N° de Elevadores

05 - Valor do Condomínio

06 - Pagamento do Condomínio

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

08 - Uso do Edifício
Residencial

09 - Padrão de Construção
Normal

10 - Estado de Conservação
Bom

11 - Infraestrutura

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
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Clínicas/Hospitais

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Crescente

08 - Área Urbanizada

25% - 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

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

78,00

04 - Testada/Frente (em metros)

48,00

05 - Fundos (em metros)

06 - Lado Direito (em metros)

07 - Lado Esquerdo (em metros)

08 - Fração ideal (em %)

8,73

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 habitalidade?

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

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário

02 - Nome Acompanhante Vistoria

SAGLA LEITE GARCIA RODRIGUES

03 - Contato Telefônico Acompanhante

(11) 11111-1111

04 - Observações Finais

Coordenadas: -15.529737150489373, -55.190885536314504

Área da matrícula Nº16126: Terreno: 78,00m²; Construção: 63,70m²;
Área estimada no local: Terreno: 78,00m²; Construção: 63,70m²;

Casa Nº02 integrante do Condomínio Residencial Girassol I, situado à Rua Juvenal Badoco, 164 - Dados de terreno e construção retirados da Matrícula Nº16126

Importante ressaltar que, conforme a regra de produto para renegociação, não é realizada vistoria interna do imóvel. Assim, o padrão construtivo e o estado de conservação foram estimados apenas a partir dos aspectos externos observado e foi considerado as áreas averbadas.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 230.000,00



Endereço
Rua Coqueiro, S/N , Canelas

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**1**

Área privativa	Valor
80,00	**R$ 230.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
3	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
81,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
Banco de dados Uono Sanchez

AMOSTRA 2 — R$ 380.000,00



Endereço
Avenida Castelo Branco, S/N , Centro-Sul

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**1**	**2**

Área privativa	Valor
65,00	**R$ 380.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
3	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
136,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
Banco de dados Uono Sanchez

AMOSTRA 3 — R$ 300.000,00



Endereço
Rodovia Mário Andreazza, S/N , Petrópolis

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**2**

Área privativa	Valor
58,00	**R$ 300.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
131,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
Banco de dados Uono Sanchez

AMOSTRA 4 — R$ 330.000,00



Endereço
R. Espanha, Marajo , Várzea Grande

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**2**	**1**

Área privativa	Valor
72,00	**R$ 330.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
9	**Médio**	**Nova|Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
250,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
Banco de dados Uono Sanchez

AMOSTRA 5

R$ 275.000,00



Endereço
R. Estado de São Paulo - Várzea Grande, S/N , Várzea Grande

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**1**	**1**
Área privativa	Valor		
50,00	**R$ 275.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
50,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
Banco de dados Uono Sanchez

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R$/m²)
1	80,00	R$ 2.875,00	0,95	1,00	1,10	1,10	1,05	-	-	-	-	1,250	S	R$ 3.414,06
2	65,00	R$ 5.846,15	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R$ 5.553,84
3	58,00	R$ 5.172,41	0,95	1,00	1,00	1,00	0,97	-	-	-	-	0,970	S	R$ 4.766,38
4	72,00	R$ 4.583,33	0,95	1,00	1,00	1,00	1,03	-	-	-	-	1,030	S	R$ 4.484,79
5	50,00	R$ 5.500,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,97	-	-	-	-	0,970	S	R$ 5.068,25
		R$ 4.795,38												**R$ 4.657,46**

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 4.657,46**	**R$ 3.260,22**	**R$ 6.054,70**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 4.657,46**	**R$ 4.110,08**	**R$ 5.204,85**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
799.9946	**17.1766**	**1.53**	**0.2351**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
63,70	**R$ 4.657,46**	**R$ 296.680,45**

QUADRO DE RESUMO

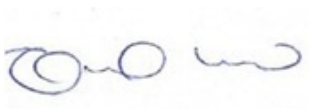
Valor de avaliação	**R$ 296.680,45**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 208.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 297.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 10 de Julho de 2026



ENY KAORI UONO SANCHEZ
5061102131

- 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



Número de identificação



Logradouro



Vizinho esquerdo



Vizinho direito



Relógio



Rua a esquerda



Rua a esquerda



Relógio



CROQUI AMOSTRAS



CROQUI AVALIANDO