

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 583300122668	Data Solicitação 24/10/2025
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente Sonia Erci Dias		CPF/CNPJ 084.780.198-55

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Alameda das Rosas	Número SN	Complemento "Casa 414-Quadra M - Cond Terra Nova Rondonopolis"	
Bairro Vila Aurora	Município Rondonópolis	UF MT	CEP 78740620
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 86.881	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de Rondonopolis	

RESUMO


METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
ÁREA CONSTRUÍDA
66,91m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 8.366,13/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 560.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 392.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 15
05 - Ano Construção	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 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 Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 66,91
19 - Área Comum (em m²) 1,05	20 - Área Total (em m²) 67,96
21 - Área Averbada (em m²) 67,96	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
Vistoria externa	1	Vistoria externa	Vistoria externa	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 Regular
11 - Infraestrutura Interfone Jardins	

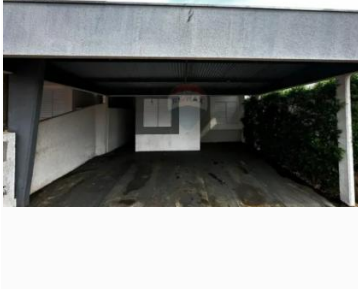
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Multifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Ônibus Coleta de Lixo	06 - Localização 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 Novo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal

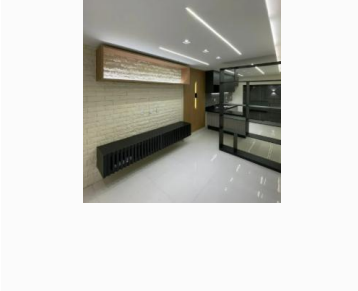
TERRENO	
01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 143,00	04 - Testada/Frente (em metros) 6,50
05 - Fundos (em metros) 6,50	06 - Lado Direito (em metros) 22,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 22,00	08 - Fração ideal (em %) 1,00


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? 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? Não	04 - Observações Vistoria externa
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não	06 - Observações Vistoria externa
07 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim	08 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim
09 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Não	10 - Observações Vistoria externa
11 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Não	12 - Observações Vistoria externa
13 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim	14 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Não
15 - Observações Vistoria externa	16 - O imóvel possui características uni-familiares? Não
17 - Observações Vistoria externa	18 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Não
19 - Observações Vistoria externa	20 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
21 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	22 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
23 - O imóvel possui suspeitas de contaminação? Não	


CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante Outros - Vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria externa	04 - Observações Finais Vistoria externa


AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 400.000,00												
 <p>Endereço Alameda das Rosas, 225 , Vila Aurora</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel Casa</td> <td>Qtd. Quartos 2</td> <td>Qtd. Banheiros 2</td> <td>Qtd. Vagas 2</td> </tr> <tr> <td>Área privativa 47,00</td> <td>Valor R\$ 400.000,00</td> <td>Padrão de acabamento Médio</td> <td>Estado de conservação Regular</td> </tr> <tr> <td>Idade aparente 15</td> <td>Padrão de terreno Médio</td> <td colspan="2">Topografia Terreno Plano</td> </tr> </table> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-vila-aurora-bairros-rondonopolis-47m2-venda-RS400000-id-2789135746/?source=ranking%2Ccp</p>	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2	Área privativa 47,00	Valor R\$ 400.000,00	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	Idade aparente 15	Padrão de terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2										
Área privativa 47,00	Valor R\$ 400.000,00	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular										
Idade aparente 15	Padrão de terreno Médio	Topografia Terreno Plano											

AMOSTRA 2	R\$ 560.000,00												
 <p>Endereço Alameda das Rosas, 225 , Vila Aurora</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel Casa</td> <td>Qtd. Quartos 2</td> <td>Qtd. Banheiros 2</td> <td>Qtd. Vagas 2</td> </tr> <tr> <td>Área privativa 47,00</td> <td>Valor R\$ 560.000,00</td> <td>Padrão de acabamento Médio</td> <td>Estado de conservação Regular</td> </tr> <tr> <td>Idade aparente 15</td> <td>Padrão de terreno Médio</td> <td colspan="2">Topografia Terreno Plano</td> </tr> </table> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-1-quartos-vila-aurora-bairros-rondonopolis-com-garagem-47m2-venda-RS560000-id-2838676326/?source=ranking%2Ccp</p>	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2	Área privativa 47,00	Valor R\$ 560.000,00	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	Idade aparente 15	Padrão de terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2										
Área privativa 47,00	Valor R\$ 560.000,00	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular										
Idade aparente 15	Padrão de terreno Médio	Topografia Terreno Plano											

AMOSTRA 3	R\$ 550.000,00												
 <p>Endereço Alameda das Rosas, 38 , Vila Aurora</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel Casa</td> <td>Qtd. Quartos 2</td> <td>Qtd. Banheiros 2</td> <td>Qtd. Vagas 2</td> </tr> <tr> <td>Área privativa 46,00</td> <td>Valor R\$ 550.000,00</td> <td>Padrão de acabamento Médio</td> <td>Estado de conservação Regular</td> </tr> <tr> <td>Idade aparente 15</td> <td>Padrão de terreno Médio</td> <td colspan="2">Topografia Terreno Plano</td> </tr> </table> <p>URL https://www.chavesnamo.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-2-quartos-com-garagem-mt-rondonopolis-colina-verde-143m2-RS550000-id-35244064/</p>	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2	Área privativa 46,00	Valor R\$ 550.000,00	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	Idade aparente 15	Padrão de terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2										
Área privativa 46,00	Valor R\$ 550.000,00	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular										
Idade aparente 15	Padrão de terreno Médio	Topografia Terreno Plano											

AMOSTRA 4	R\$ 450.000,00												
 <p>Endereço Rua Durvalino Vitorino, 2884 , Vila Goulart III</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel Casa</td> <td>Qtd. Quartos 2</td> <td>Qtd. Banheiros 2</td> <td>Qtd. Vagas 2</td> </tr> <tr> <td>Área privativa 60,00</td> <td>Valor R\$ 450.000,00</td> <td>Padrão de acabamento Médio</td> <td>Estado de conservação Nova/Regular</td> </tr> <tr> <td>Idade aparente 15</td> <td>Padrão de terreno Médio</td> <td colspan="2">Topografia Terreno Plano</td> </tr> </table> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-vila-goulart-iii-bairros-rondonopolis-com-garagem-60m2-venda-RS450000-id-2826584420/?source=showcase%2Cdp</p>	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2	Área privativa 60,00	Valor R\$ 450.000,00	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova/Regular	Idade aparente 15	Padrão de terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2										
Área privativa 60,00	Valor R\$ 450.000,00	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova/Regular										
Idade aparente 15	Padrão de terreno Médio	Topografia Terreno Plano											

AMOSTRA 5	R\$ 560.000,00												
 <p>Endereço Rua Durvalino Vitorino, 2884 , Vila Goulart III</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel Casa</td> <td>Qtd. Quartos 3</td> <td>Qtd. Banheiros 3</td> <td>Qtd. Vagas 2</td> </tr> <tr> <td>Área privativa 60,00</td> <td>Valor R\$ 560.000,00</td> <td>Padrão de acabamento Médio</td> <td>Estado de conservação Nova/Regular</td> </tr> <tr> <td>Idade aparente 15</td> <td>Padrão de terreno Médio</td> <td colspan="2">Topografia Terreno Plano</td> </tr> </table> <p>URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-piscina-semi olimpica-vila-goulart-rondonopolis-mt-74m2-id-2809784429/?source=ranking%2Ccp</p>	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 2	Área privativa 60,00	Valor R\$ 560.000,00	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova/Regular	Idade aparente 15	Padrão de terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 2										
Área privativa 60,00	Valor R\$ 560.000,00	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova/Regular										
Idade aparente 15	Padrão de terreno Médio	Topografia Terreno Plano											

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Comparativo direto de mercado	Grau de precisão III	Grau de fundamentação 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	47,00	R\$ 8.510,64	0,90	1,00	1,00	0,92	-	-	-	-	-	0,920	S	R\$ 7.046,81
2	47,00	R\$ 11.914,89	0,90	1,00	1,00	0,92	-	-	-	-	-	0,920	S	R\$ 9.865,53
3	46,00	R\$ 11.956,52	0,90	1,00	1,00	0,95	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 10.222,82
4	60,00	R\$ 7.500,00	0,90	1,00	1,00	0,97	-	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 6.547,50
5	60,00	R\$ 9.333,33	0,90	1,00	1,00	0,97	-	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 8.148,00
		R\$ 9.843,08												R\$ 8.366,13

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 8.366,13	R\$ 5.856,29	R\$ 10.875,97

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 8.366,13	R\$ 7.242,28	R\$ 9.489,99
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
1642.4916	19.6326	1.53	0.2687

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
66,91	R\$ 8.366,13	R\$ 559.777,90

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 559.777,90
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 392.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 560.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Domingo, 25 de Janeiro de 2026



Celso Iazzetti
0600891382

- 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.



vista parcial do acesso ao condomínio



vista parcial do acesso ao condomínio



vista parcial da fachada do condomínio



vista parcial da fachada do condomínio



vista parcial do acesso ao condomínio



vista parcial da fachada do condomínio



vista parcial da fachada do condomínio