LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAJ1409
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° do Pedido	Data Solicitação
Santander	**010342382**	**31/01/2025**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
CABERO ENG. E CONSTRUÇÕES LTDA	**Vitor Vidal Cabero**	**20860**
Proponente		CPF/CNPJ
MARLEI CASAGRANDE GALERA		**537.987.911-04**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Avenida Mato Grosso	**3115E**	**Lote 2, Quadra 14**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Jardim Primaveras	**Lucas do Rio Verde**	**MT**	**78455000**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	IPTU
Imóvel Misto (Comercial e Residencial)	**4886**	**1º CRI de Lucas do Rio**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

II

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
375,00m²	258,28m²
R$ 669,73/m²	R$ 2.632,97/m²
R$ 251.149,95	R$ 680.043,14

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R$ 931.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 698.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Misto (Residencial e Comercial)

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
15

05 - Ano Construção
2010

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Regular

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Normal

08 - Uso do Imóvel
Misto

09 - Fechamento das Paredes
Alvenaria

10 - N° Pavimentos da Unidade
2

11 - N° de Banheiros
0

12 - N° de Dormitórios
0

13 - N° de Vagas Cobertas
1

14 - N° de Vagas Descobertas
0

15 - N° de Vagas Privativas
1

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Ferro

18 - Área Privativa (em m²)
258.28

19 - Área Comum (em m²)
0

20 - Área Total (em m²)
258.28

21 - Área Averbada (em m²)
258.28

22 - Área não Averbada (em m²)
0

23 - Face do Imóvel
Sul

24 - Cômodos

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
Esgoto Sanitário
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação
Asfalto

04 - Restritivos
Córregos/Rios

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança
Lazer
Coleta de Lixo
Escola
Clínicas/Hospitais
Parque

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

Outro - 0

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)

100

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

Área edificada do IPTU difere da Certidão, provavelmente por levantamento diferente por parte da Prefeitura; porém não foi possível confirmar no local.

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)?

Não

14 - Observações

Imóvel de uso misto, de acordo com averbado.

15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

Sim

16 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?

Sim

17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

18 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante

Outros - 0

02 - Nome Acompanhante Vistoria

0

03 - Contato Telefônico Acompanhante

0

04 - Observações Finais

Vistoria e avaliação conduzidas por aspecto externo, de acordo com solicitado. Imóvel localizado com auxílio do laudo anterior, visto que possui identificação numérica coincidente com documentação apenas pintada no medidor. Dimensões do terreno - inclusive área 375m² (frente 12,5m) - foram estimadas no local e baseadas na documentação fornecida.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 350.000,00



Endereço
Avenida Ângelo Antônio Dall'Alba, 456-S, 0/0 , Jardim Primaveras

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 350.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
498,14	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivaimobiliarialrv.com.br/1246/imoveis/venda-terreno-jardim-primaveras-lucas-do-rio-verde-mt

AMOSTRA 2 — R$ 200.000,00



Endereço
Rua Carvoeiro, S/N, 0/0 , Jardim Primaveras

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 200.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
250,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.mettaimoveislrv.com.br/imovel/2757445/terreno-venda-lucas-do-rio-verde-mt-jardim-primavera

AMOSTRA 3 — R$ 170.000,00



Endereço
Rua Mangueira, S/N, 0/0 , Jardim Primaveras

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 170.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
250,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.facebook.com/commerce/listing/1288858499201102/?media_id=0&ref=share_attachment

AMOSTRA 4 — R$ 240.000,00



Endereço
Avenida Goiás, S/N, 0/0 , Jardim Imperial

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 240.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imobiliarianossacasamt.com.br/imovel/venda/terreno/lucas-do-rio-verde/jardim-imperial/2731

AMOSTRA 5 — R$ 360.000,00



Endereço
Avenida Tiradentes, S/N, 0/0 , Parque das Américas

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 360.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
490,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.facebook.com/marketplace/item/952182770164853/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A43eaa097-aeb4-4c2a-b321-a7bdfd09fd6d

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método 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	258,28	R$ 3.050,00	1,00	0,137	R$ 2.632,97	R$ 680.043,14
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	498,14	R$ 350.000,00	R$ 702,61	1,00	0,95	1,05	0,90	1,00	-	-	-	-	-	0,950	S	R$ 634,11
2	250,00	R$ 200.000,00	R$ 800,00	1,00	0,95	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,950	S	R$ 722,00
3	250,00	R$ 170.000,00	R$ 680,00	1,00	0,95	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,950	S	R$ 613,70
4	300,00	R$ 240.000,00	R$ 800,00	1,00	0,95	0,95	0,90	1,00	-	-	-	-	-	0,850	S	R$ 646,00
5	490,00	R$ 360.000,00	R$ 734,69	1,00	0,95	1,05	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,050	S	R$ 732,86

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Fator Extra I), F4 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 669,73**	**R$ 468,81**	**R$ 870,65**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 669,73**	**R$ 632,75**	**R$ 706,72**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
54.0567	**8.0714**	**1.53**	**0.1105**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
375,00	**R$ 669,73**	**R$ 251.149,95**

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
258,28	**R$ 2.632,97**	**R$ 680.043,14**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 931.193,09**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 931.000,00**
Fator de liquidez	**0,7500**
Valor de venda forçada	**R$ 698.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 931.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Goiânia, Quinta-feira, 6 de Fevereiro de 2025



Vitor Vidal Cabero
20860

- 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



VISTA DA RUA/FACHADA



VISTA DA RUA/FACHADA



FACHADA



FACHADA



FACHADA



FACHADA



FACHADA