

### DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010481258</b>	Data Solicitação <b>05/09/2025</b>
Empresa responsável <b>CABERO ENG. E CONSTRUÇÕES LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Vitor Vidal Cabero</b>	CREA <b>20860</b>
Proponente <b>MARLY APARECIDA PEREIRA</b>		CPF/CNPJ <b>036.389.141-27</b>

### DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua das Andirobas</b>	Número <b>796W</b>	Complemento <b>QD G, LT 2</b>	
Bairro <b>Jardim Primavera III</b>	Município <b>Nova Mutum</b>	UF <b>MT</b>	CEP <b>78456064</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>9.300</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>01º CRI NOVA MUTUM - MT</b>	

### RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

II

ÁREA CONSTRUÍDA

100,46m<sup>2</sup>

VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)

R\$ 4.453,79/m<sup>2</sup>

VALOR DE MERCADO

R\$ 447.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 336.000,00

**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> 5
<b>05 - Ano Construção</b> 2020	<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> 2
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 1	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 1	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 100,46
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0,00	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 100,46
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 100,46	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0,00
<b>23 - Face do Imóvel</b> Sul	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
COZINHA	1	REV CER	REV CER	LAJE;GESSO
ÁREA DE SERVIÇO	1	REV CER	PINTURA	LAJE;GESSO
DORMITÓRIO	1	REV CER	REV CER	LAJE;GESSO
BANHEIRO SOCIAL	2	REV CER;CIMENTADO	PINTURA;ABERTAS	TELHADO APARENTE
SUÍTE	1	REV CER	PINTURA	LAJE;GESSO
BANHEIRO SUÍTE	1	REV CER	REV CER;PINTURA	LAJE;GESSO
GARAGEM	1	REV CER	REV CER;PINTURA	TELHADO APARENTE
SALA	2	REV CER	PINTURA	LAJE;GESSO

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
<b>01 - Região</b> Residencial Unifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Fossa Iluminação Pública Pavimentação Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Asfalto	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum
<b>05 - Serviços Públicos e Comunitários</b> Lazer Ônibus Coleta de Lixo Escola	<b>06 - Localização</b> Urbano
<b>07 - Valor dos Imóveis da Região</b> Estável	<b>08 - Área Urbanizada</b> 25% - 75%
<b>09 - Tendência de uso do terreno</b> Residencial	<b>10 - Situação do Bairro</b> Em Desenvolvimento
<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> Regular (Geométrico)
<b>03 - Área (em m²)</b> 275,00	<b>04 - Testada/Frente (em metros)</b> 10,00
<b>05 - Fundos (em metros)</b> 10,00	<b>06 - Lado Direito (em metros)</b> 27,50
<b>07 - Lado Esquerdo (em metros)</b> 27,50	<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> Outros - 0	<b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b> 0
<b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b> 0	<b>04 - Observações Finais</b> Imóvel possui cobertura desconsiderada na área de cálculo, em face do padrão construtivo.

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1	R\$ 420.000,00																
	<p>Endereço <b>Rua das Andirobas, S/N, 0/0 , Jardim Primavera III</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel <b>Casa</b></td> <td>Qtd. Quartos <b>2</b></td> <td>Qtd. Banheiros <b>1</b></td> <td>Qtd. Vagas <b>1</b></td> </tr> <tr> <td>Área privativa <b>130,00</b></td> <td>Valor <b>R\$ 420.000,00</b></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente <b>10</b></td> <td>Padrão de acabamento <b>Médio</b></td> <td colspan="2">Estado de conservação <b>Regular</b>[Reparos simples]</td> </tr> <tr> <td>Área do terreno <b>275,00</b></td> <td>Padrão terreno <b>Médio</b></td> <td colspan="2">Topografia <b>Terreno Plano</b></td> </tr> </table> <p>URL <a href="https://imobiliario.com.br/casa-jardim-primavera-iii/">https://imobiliario.com.br/casa-jardim-primavera-iii/</a></p>	Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>	Qtd. Vagas <b>1</b>	Área privativa <b>130,00</b>	Valor <b>R\$ 420.000,00</b>			Idade aparente <b>10</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b> [Reparos simples]		Área do terreno <b>275,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>	
Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>	Qtd. Vagas <b>1</b>														
Área privativa <b>130,00</b>	Valor <b>R\$ 420.000,00</b>																
Idade aparente <b>10</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b> [Reparos simples]															
Área do terreno <b>275,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>															
	<p>Endereço <b>Rua dos Louros, S/N, 0/0 , Jardim Primavera III</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel <b>Casa</b></td> <td>Qtd. Quartos <b>2</b></td> <td>Qtd. Banheiros <b>1</b></td> <td>Qtd. Vagas <b>1</b></td> </tr> <tr> <td>Área privativa <b>140,00</b></td> <td>Valor <b>R\$ 580.000,00</b></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente <b>15</b></td> <td>Padrão de acabamento <b>Médio</b></td> <td colspan="2">Estado de conservação <b>Regular</b>[Reparos simples]</td> </tr> <tr> <td>Área do terreno <b>360,00</b></td> <td>Padrão terreno <b>Médio</b></td> <td colspan="2">Topografia <b>Terreno Plano</b></td> </tr> </table> <p>URL <a href="https://www.facebook.com/marketplace/item/1295513471514077/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking=browse_serp%3Ab495db7d-875e-43ac-ab2c-69929724427">https://www.facebook.com/marketplace/item/1295513471514077/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking=browse_serp%3Ab495db7d-875e-43ac-ab2c-69929724427</a></p>	Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>	Qtd. Vagas <b>1</b>	Área privativa <b>140,00</b>	Valor <b>R\$ 580.000,00</b>			Idade aparente <b>15</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b> [Reparos simples]		Área do terreno <b>360,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>	
Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>	Qtd. Vagas <b>1</b>														
Área privativa <b>140,00</b>	Valor <b>R\$ 580.000,00</b>																
Idade aparente <b>15</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b> [Reparos simples]															
Área do terreno <b>360,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>															
	<p>Endereço <b>Rua Realeza, S/N, 0/0 , Cidade Nova</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel <b>Casa</b></td> <td>Qtd. Quartos <b>2</b></td> <td>Qtd. Banheiros <b>1</b></td> <td>Qtd. Vagas <b>1</b></td> </tr> <tr> <td>Área privativa <b>116,00</b></td> <td>Valor <b>R\$ 495.000,00</b></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente <b>10</b></td> <td>Padrão de acabamento <b>Médio</b></td> <td colspan="2">Estado de conservação <b>Regular</b>[Reparos simples]</td> </tr> <tr> <td>Área do terreno <b>323,00</b></td> <td>Padrão terreno <b>Médio</b></td> <td colspan="2">Topografia <b>Terreno Plano</b></td> </tr> </table> <p>URL <a href="https://www.facebook.com/marketplace/item/691823873234925/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking=browse_serp%3A3cdea7c3-1198-4496-8623-80df8ef81362">https://www.facebook.com/marketplace/item/691823873234925/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking=browse_serp%3A3cdea7c3-1198-4496-8623-80df8ef81362</a></p>	Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>	Qtd. Vagas <b>1</b>	Área privativa <b>116,00</b>	Valor <b>R\$ 495.000,00</b>			Idade aparente <b>10</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b> [Reparos simples]		Área do terreno <b>323,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>	
Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>	Qtd. Vagas <b>1</b>														
Área privativa <b>116,00</b>	Valor <b>R\$ 495.000,00</b>																
Idade aparente <b>10</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b> [Reparos simples]															
Área do terreno <b>323,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>															
	<p>Endereço <b>Rua Londrina, S/N, 0/0 , Cidade Nova</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel <b>Casa</b></td> <td>Qtd. Quartos <b>2</b></td> <td>Qtd. Banheiros <b>1</b></td> <td>Qtd. Vagas <b>1</b></td> </tr> <tr> <td>Área privativa <b>107,00</b></td> <td>Valor <b>R\$ 490.000,00</b></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente <b>5</b></td> <td>Padrão de acabamento <b>Médio</b></td> <td colspan="2">Estado de conservação <b>Novo</b>[Regular]</td> </tr> <tr> <td>Área do terreno <b>300,00</b></td> <td>Padrão terreno <b>Médio</b></td> <td colspan="2">Topografia <b>Terreno Plano</b></td> </tr> </table> <p>URL <a href="https://www.facebook.com/marketplace/item/631498609585434/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking=browse_serp%3A3cdea7c3-1198-4496-8623-80df8ef81362">https://www.facebook.com/marketplace/item/631498609585434/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking=browse_serp%3A3cdea7c3-1198-4496-8623-80df8ef81362</a></p>	Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>	Qtd. Vagas <b>1</b>	Área privativa <b>107,00</b>	Valor <b>R\$ 490.000,00</b>			Idade aparente <b>5</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Novo</b> [Regular]		Área do terreno <b>300,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>	
Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>	Qtd. Vagas <b>1</b>														
Área privativa <b>107,00</b>	Valor <b>R\$ 490.000,00</b>																
Idade aparente <b>5</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Novo</b> [Regular]															
Área do terreno <b>300,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>															
	<p>Endereço <b>Rua das Andirobas, S/N, 0/0 , Jardim Primavera III</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel <b>Casa</b></td> <td>Qtd. Quartos <b>2</b></td> <td>Qtd. Banheiros <b>1</b></td> <td>Qtd. Vagas <b>1</b></td> </tr> <tr> <td>Área privativa <b>86,00</b></td> <td>Valor <b>R\$ 450.000,00</b></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente <b>10</b></td> <td>Padrão de acabamento <b>Médio</b></td> <td colspan="2">Estado de conservação <b>Novo</b>[Regular]</td> </tr> <tr> <td>Área do terreno <b>275,00</b></td> <td>Padrão terreno <b>Médio</b></td> <td colspan="2">Topografia <b>Terreno Plano</b></td> </tr> </table> <p>URL <a href="https://www.facebook.com/groups/portaldenovamutum/posts/3861213164191531/">https://www.facebook.com/groups/portaldenovamutum/posts/3861213164191531/</a></p>	Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>	Qtd. Vagas <b>1</b>	Área privativa <b>86,00</b>	Valor <b>R\$ 450.000,00</b>			Idade aparente <b>10</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Novo</b> [Regular]		Área do terreno <b>275,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>	
Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>	Qtd. Vagas <b>1</b>														
Área privativa <b>86,00</b>	Valor <b>R\$ 450.000,00</b>																
Idade aparente <b>10</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Novo</b> [Regular]															
Área do terreno <b>275,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>															

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia <b>Comparativo direto de mercado</b>	Grau de precisão <b>II</b>	Grau de fundamentação <b>II</b>
---	-------------------------------	------------------------------------

CÁLCULOS AVALIATIVOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	130,00	R\$ 3.230,77	0,90	1,20	1,10	1,10	1,00	1,00	-	-	-	1.400	S	R\$ 4.070,77
2	140,00	R\$ 4.142,86	0,90	1,00	1,10	1,10	0,95	1,00	-	-	-	1.150	S	R\$ 4.287,86
3	116,00	R\$ 4.267,24	0,90	1,00	1,10	1,10	1,00	1,00	-	-	-	1.200	S	R\$ 4.608,62
4	107,00	R\$ 4.579,44	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1.000	S	R\$ 4.121,50
5	86,00	R\$ 5.232,56	0,90	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1.100	S	R\$ 5.180,23
		<b>R\$ 4.290,57</b>											<b>R\$ 4.453,79</b>	

F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área), F5 (Fator Extra II), F6 (Fator Extra III)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 4.453,79</b>	<b>R\$ 3.117,66</b>	<b>R\$ 5.789,93</b>

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 4.453,79</b>	<b>R\$ 4.140,92</b>	<b>R\$ 4.766,67</b>
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
<b>457.2608</b>	<b>10.2668</b>	<b>1.53</b>	<b>0.1405</b>

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>100,46</b>	<b>R\$ 4.453,79</b>	<b>R\$ 447.428,24</b>

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	<b>R\$ 447.428,24</b>
Fator de liquidez	<b>0,7500</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 336.000,00</b>

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 447.000,00</b>

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

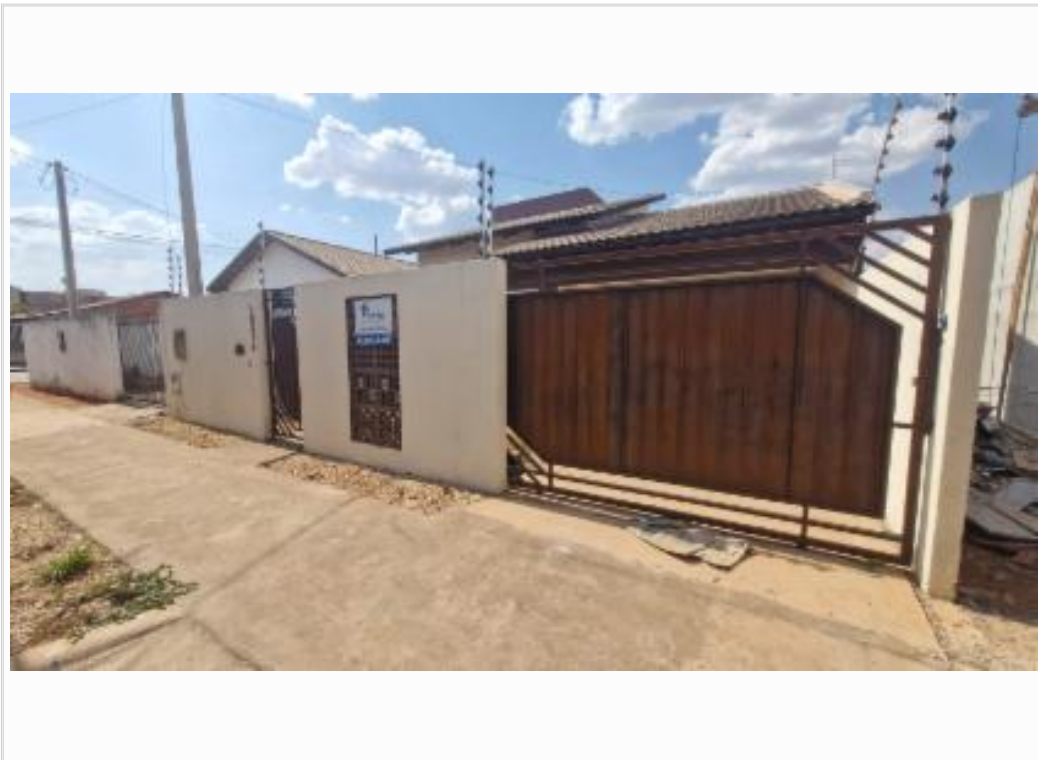
GoIânia, Quinta-feira, 11 de Setembro de 2025

*Vitor Vidal Cabero*

**Vitor Vidal Cabero**

20860

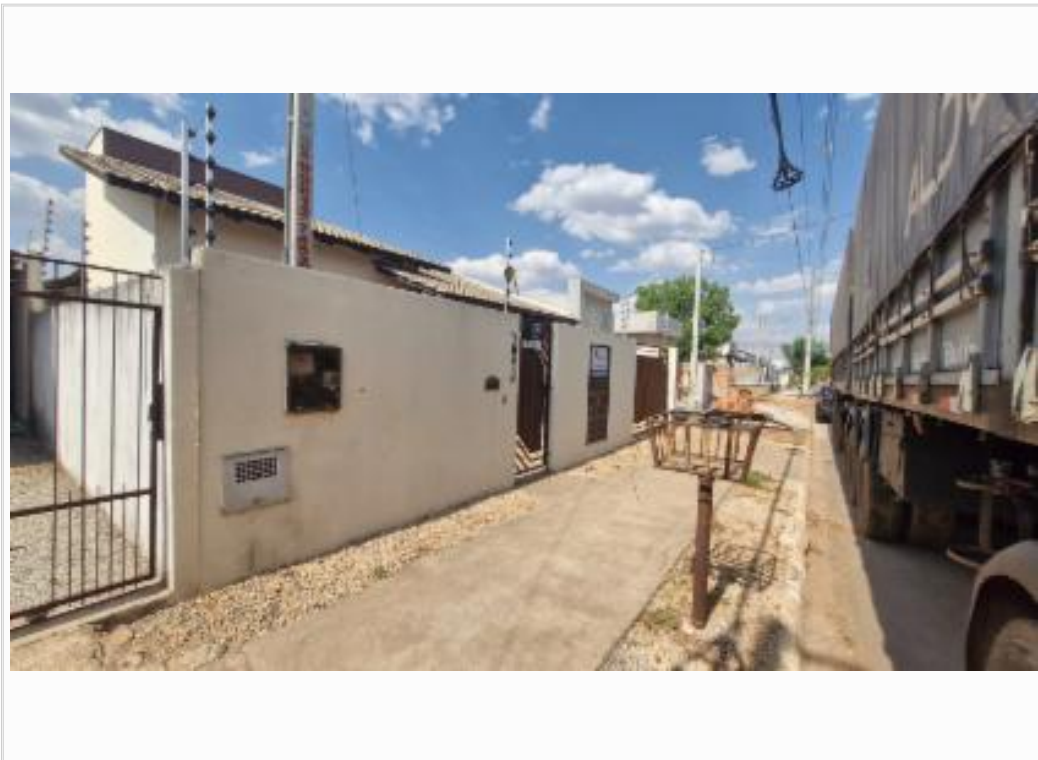
- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição 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



FACHADA/IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



FACHADA/VISTA DA RUA



FACHADA/GARAGEM



SALA/COZINHA



SALA/COZINHA/CORREDOR



SALA/COZINHA/CORREDOR



DORMITÓRIO



CORREDOR/BANHEIRO SOCIAL



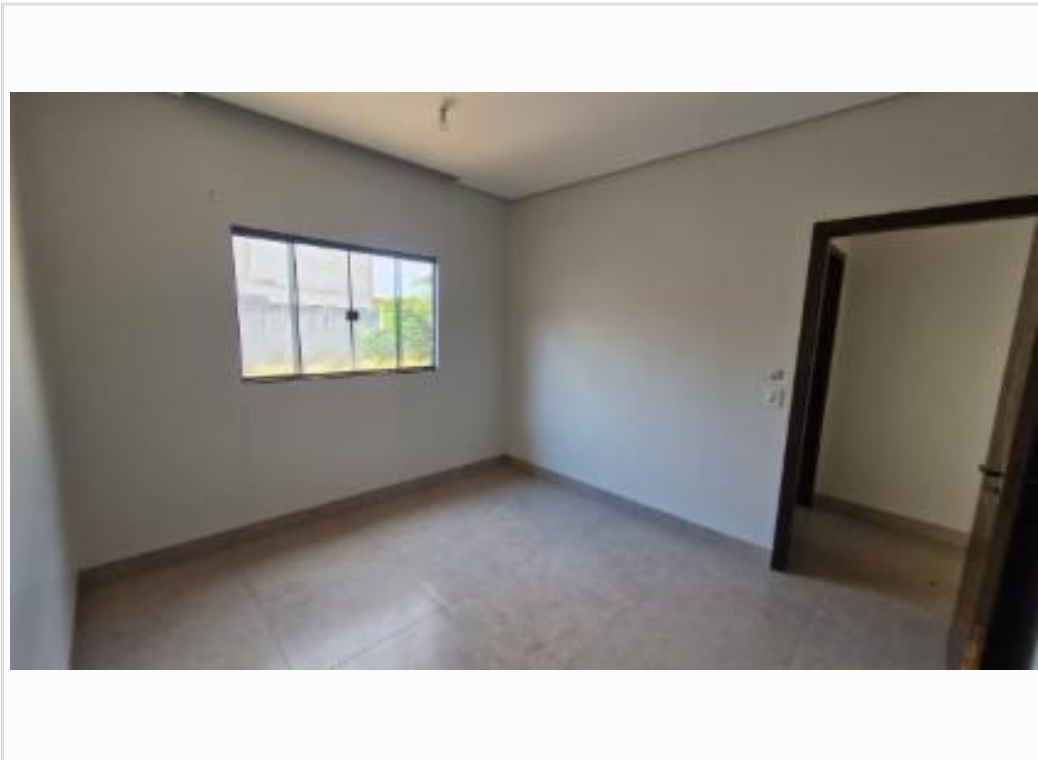
BANHEIRO SOCIAL



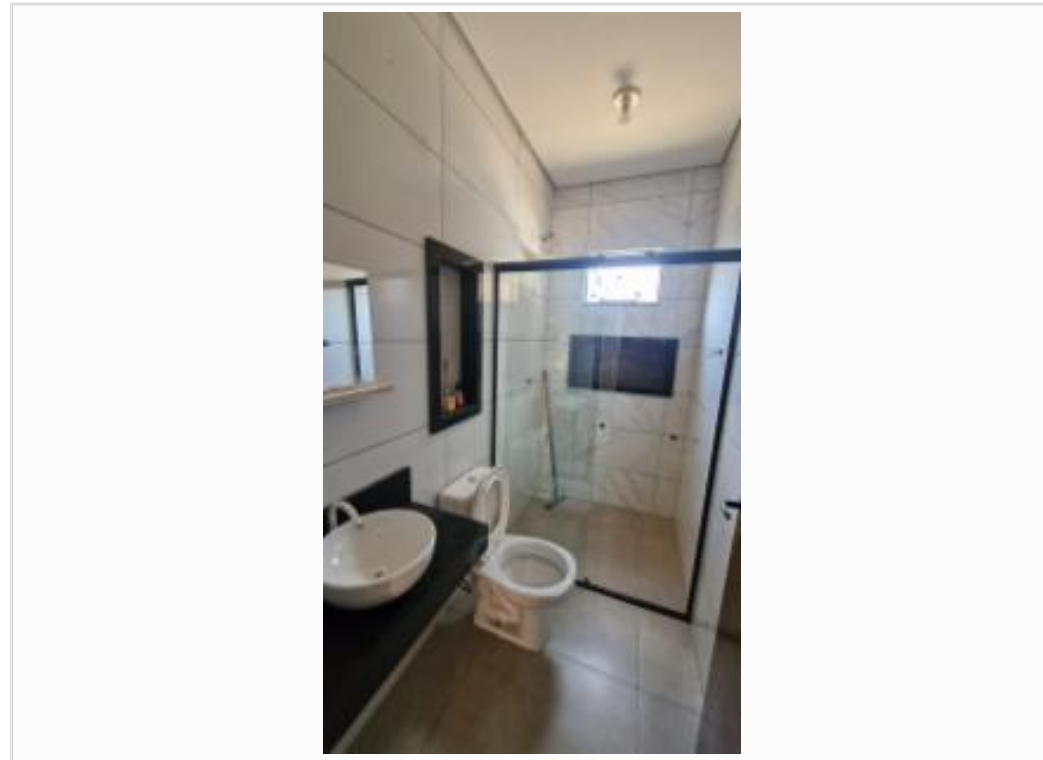
SUÍTE



SUÍTE



DORMITÓRIO



BANHEIRO SUÍTE



ÁREA DE SERVIÇO



FUNDOS/ÁREA DE SERVIÇO



FUNDOS