LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT2261
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010351483**	**08/07/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
CABERO ENG. E CONSTRUÇÕES LTDA	**Vitor Vidal Cabero**	**20860**
Proponente		CPF/CNPJ
TIAGO MELO DE MOURA		**028.283.331-59**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua José Luiz Coelho	**14**	**Área "01B", QD 11, Loteamento "Vila Pirineu"**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Centro-Sul	**Várzea Grande**	**MT**	**78125320**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**121.379**	**1º**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

II

ÁREA CONSTRUÍDA

90,36m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 4.457,08/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 403.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 302.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Casa

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
5

05 - Ano Construção
2020

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
1

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
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
90,36

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
90,36

21 - Área Averbada (em m²)
90,36

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
X	X	X	X	X

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

Lazer
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Estável

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)

180,00

04 - Testada/Frente (em metros)

7,50

05 - Fundos (em metros)

7,50

06 - Lado Direito (em metros)

24,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)

24,00

08 - Fração ideal (em %)

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?

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.

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)?

Sim

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

Sim

15 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?

Sim

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

Sim

17 - 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.
De acordo com vistoria externa, aparentemente, avaliando encontra-se habitado, porém considerado Desabitado para fins de avaliação.
Avaliando possui propaganda comercial na calçada, porém considerado residencial para fins de avaliação.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 550.000,00



Endereço
Rua Manoel de Paula, S/N, 0/0 , Centro Sul

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

Área privativa	Valor
112,00	**R$ 550.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
216,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://mt.olx.com.br/regiao-de-cuiaba/imoveis/imovel-para-venda-tem-112-metros-quadrados-com-3-quartos-em-centro-sul-varzea-grande-m-1434310367?lis=listing_1001

AMOSTRA 2 — R$ 550.000,00



Endereço
Rua Manoel de Paula, S/N, 0/0 , Centro Sul

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

Área privativa	Valor
112,00	**R$ 550.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
216,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://mt.olx.com.br/regiao-de-cuiaba/imoveis/casa-a-venda-no-centro-sul-de-varzea-grande-1449353654?lis=listing_1001

AMOSTRA 3 — R$ 520.000,00



Endereço
Rua Afonso Amaurílio, 34, 0/0 , Centro Sul

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

Área privativa	Valor
112,00	**R$ 520.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
180,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-centro-sul-bairros-varzea-grande-com-garagem-112m2-venda-RS520000-id-2661305858/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4 — R$ 490.000,00



Endereço
Rua Bahia, S/N, 0/0 , Centro Sul

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

Área privativa	Valor
110,00	**R$ 490.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
180,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-centro-sul-bairros-varzea-grande-com-garagem-110m2-venda-RS490000-id-2896193616/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5

R$ 475.000,00



Endereço
Rua Jacob do Bandolin, S/N, 0/0 , Costa Verde

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

Área privativa	Valor
107,00	**R$ 475.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
180,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-costa-verde-bairros-varzea-grande-com-garagem-107m2-venda-RS475000-id-2751594134/?source=ranking%2Crp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R$/m²)
1	112,00	R$ 4.910,71	0,95	1,00	0,95	1,06	1,00	1,00	-	-	-	1,010	S	R$ 4.711,83
2	112,00	R$ 4.910,71	0,95	1,00	0,95	1,06	1,00	1,00	-	-	-	1,010	S	R$ 4.711,83
3	112,00	R$ 4.642,86	0,95	1,00	0,95	1,06	1,00	1,00	-	-	-	1,010	S	R$ 4.454,82
4	110,00	R$ 4.454,55	0,95	1,00	0,95	1,05	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R$ 4.231,82
5	107,00	R$ 4.439,25	0,95	1,00	0,95	1,04	1,00	1,00	-	-	-	0,990	S	R$ 4.175,11
		R$ 4.671,62												**R$ 4.457,08**

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)
5	**R$ 4.457,08**	**R$ 3.119,96**	**R$ 5.794,21**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 4.457,08**	**R$ 4.282,62**	**R$ 4.631,54**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
254.9715	**5.7206**	**1.53**	**0.0783**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
90,36	**R$ 4.457,08**	**R$ 402.742,00**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 402.742,00**
Fator de liquidez	**0,7500**
Valor de venda forçada	**R$ 302.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 403.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Goiânia, Segunda-feira, 20 de Julho de 2026



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



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



FACHADA/VIZINHOS



VISTA DA RUA