

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010475604	Data Solicitação 11/08/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente INÊS JUSTINA MELCHIOR		CPF/CNPJ 732.461.071-49

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Santo Ângelo	Número 388-E	Complemento Setor 01, Quadra 30, Lote 14, Unidade 01	
Bairro Pioneiro	Município Lucas do Rio Verde	UF MT	CEP 78460071
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 15878	Núm. Registro de Imóveis 1	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****TERRENO****800,00m²****R\$ 538,26/m²****R\$ 430.607,47****ÁREA CONSTRUÍDA****227,39m²****R\$ 3.143,30/m²****R\$ 714.755,98****VALOR DE MERCADO****R\$ 1.145.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 772.000,00**

VISTORIA DO IMÓVEL

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) 20
05 - Ano Construção 0	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 3	12 - N° de Dormitórios 4
13 - N° de Vagas Cobertas 2	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 227,39
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 227,39
21 - Área Averbada (em m²) 227,39	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
-	-	-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Fossa Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Shopping Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	08 - Área Urbanizada Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Em Desenvolvimento
11 - Limites do Bairro 0	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) 800,00	04 - Testada/Frente (em metros) 20,00
05 - Fundos (em metros) 20,00	06 - Lado Direito (em metros) 40,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 40,00	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 No ato da vistoria a área construída foi estimada em 227,39m², divergente do que consta no IPTU (266,09m²).	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 habitabilidade? 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 - Vistoria interna	02 - Nome Acompanhante Vistoria -
03 - Contato Telefônico Acompanhante -	
04 - Observações Finais Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 330.000,00
	Endereço R. Calçara, 0/0 , PIONEIRO Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 330.000,00 Área do terreno 520,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pioneiro-bairros-lucas-do-rio-verde-520m2-venda-RS330000-id-2789949019/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 2	R\$ 190.000,00
	Endereço R. Bromildo Lawisch, 0/0 , Parque das Araras Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 190.000,00 Área do terreno 312,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-ml-lucas-do-rio-verde-zona-rural-312m2-RS190000/id-32881491/
AMOSTRA 3	R\$ 145.000,00
	Endereço R. dos Abacateiros, 0/0 , Centro Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 145.000,00 Área do terreno 284,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-cerrado-bairros-lucas-do-rio-verde-284m2-venda-RS145000-id-2825484563/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 4	R\$ 298.000,00
	Endereço R. Atenas, 0/0 , Centro Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 298.000,00 Área do terreno 492,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-florais-dos-buritis-bairros-lucas-do-rio-verde-492m2-venda-RS298000-id-2774029715/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 5	R\$ 350.000,00
	Endereço Rua Projetada, 0/0 , Pioneiro Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 350.000,00 Área do terreno 600,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.domusbroskers.com.br/imovel/terreno-lucas-do-rio-verde-600-m/TE0231-DOM2?from=sale

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164
1							
2							
3							
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m³)	Valor Final
Avaliando	227,39	R\$ 3.006,69	1,25	0,164	R\$ 3.143,30	R\$ 714.755,98
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	520,00	R\$ 330.000,00	R\$ 634,62	1,00	0,90	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 542,60
2	312,00	R\$ 190.000,00	R\$ 608,97	1,00	0,90	0,89	1,15	1,00	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 570,00
3	284,00	R\$ 145.000,00	R\$ 510,56	1,00	0,90	0,88	1,20	1,00	-	-	-	-	-	1,080	S	R\$ 496,27
4	492,00	R\$ 298.000,00	R\$ 605,69	1,00	0,90	0,94	1,15	1,00	-	-	-	-	-	1,090	S	R\$ 594,18
5	600,00	R\$ 350.000,00	R\$ 583,33	1,00	0,90	0,93	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 488,25

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\$ 538,26	R\$ 376,78	R\$ 699,74

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 538,26	R\$ 506,87	R\$ 569,65
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
45.8747	8.5228	1.53	0.1166

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
800,00	R\$ 538,26	R\$ 430.607,47
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
227,39	R\$ 3.143,30	R\$ 714.755,98

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 1.145.363,45
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 1.145.000,00
Fator de liquidez	0,6744
Valor de venda forçada	R\$ 772.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para avaliação	R\$ 1.145.000,00
-----------------------------------	-------------------------

COMENTÁRIOS

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 13 de Agosto de 2025

Heraldo Shoji Munakata
 5060383263

■ 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.

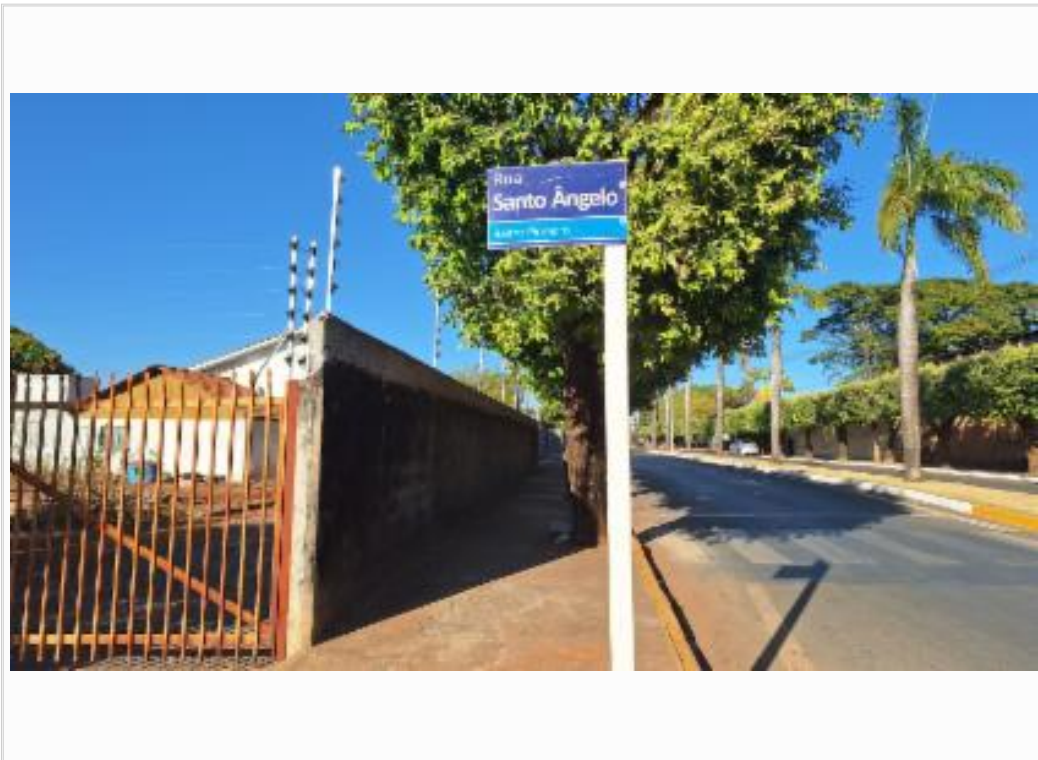
■ A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.



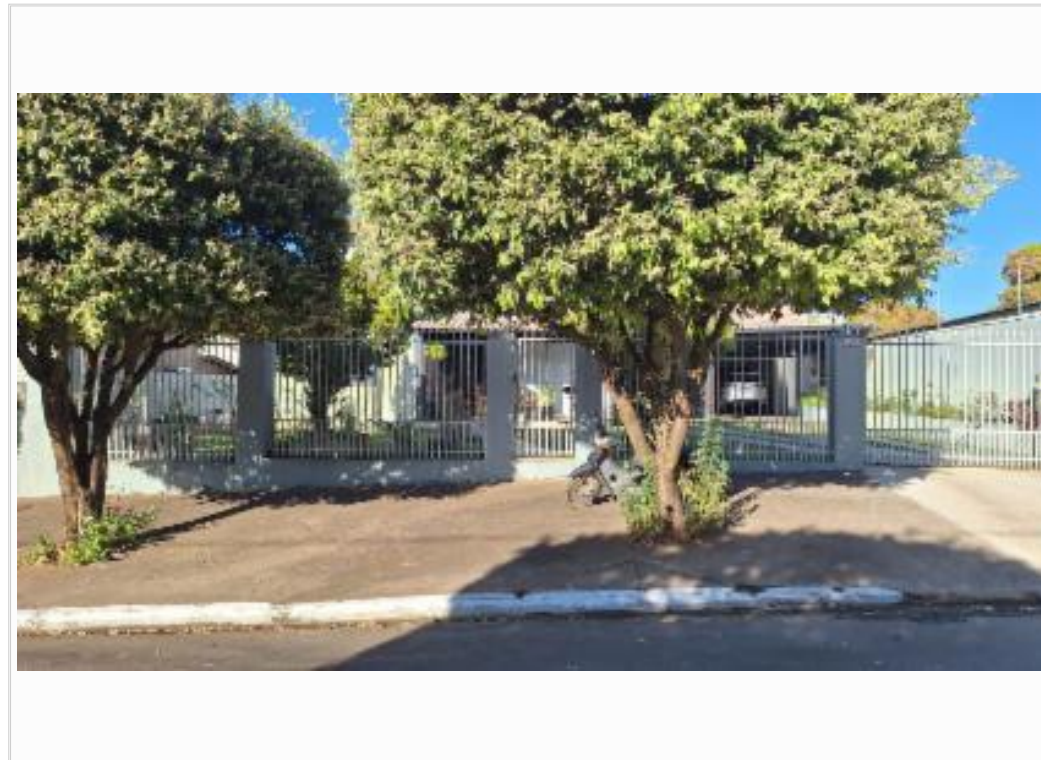
Vistoria externa



Vistoria externa



Identificação logradouro



Vizinho



Vizinho



Fachada



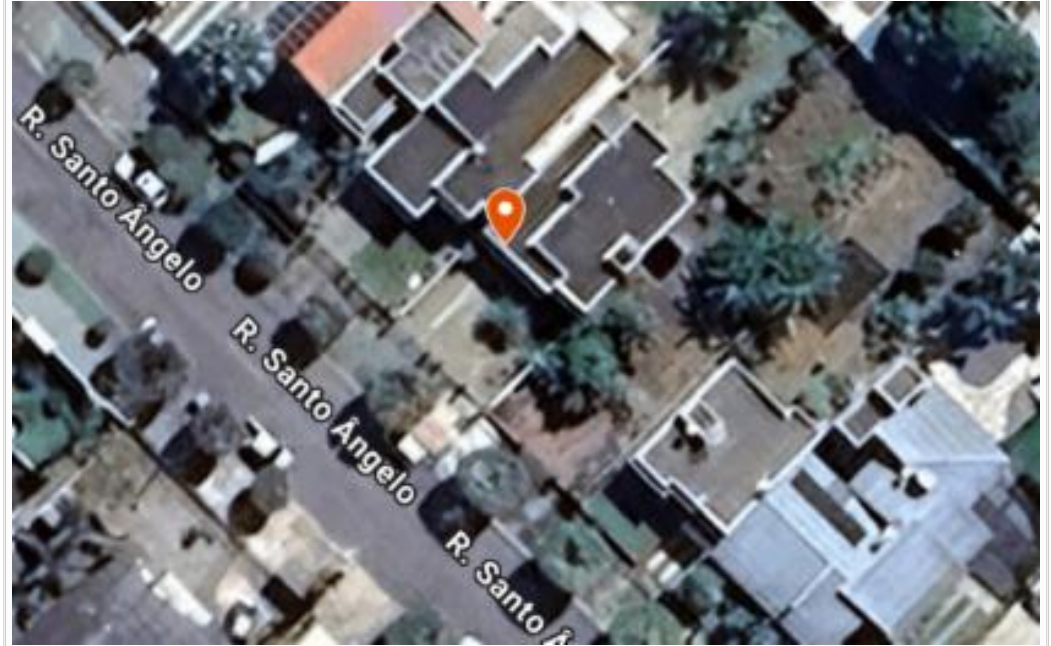
Identificação



Medidor



Medidor



croqui

