

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010374699</b>	Data Solicitação <b>02/01/2026</b>
Empresa responsável <b>CABERO ENG. E CONSTRUÇÕES LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Vitor Vidal Cabero</b>	CREA <b>20860</b>
Proponente <b>CLARINDO TIAGO BATISTA DE QUEIROZ</b>		CPF/CNPJ <b>014.619.241-97</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua Haroldo de Campos</b>	Número <b>92</b>	Complemento <b>LT 22 QD 34</b>	
Bairro <b>Jardim Atlântico</b>	Município <b>Rondonópolis</b>	UF <b>MT</b>	CEP <b>78735731</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>28.997</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>11º RONDONÓPOLIS</b>	

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****II****ÁREA CONSTRUÍDA****102,59m<sup>2</sup>****VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)****R\$ 3.751,83/m<sup>2</sup>****VALOR DE MERCADO****R\$ 385.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 289.000,00**

**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) 102,59
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 102,59
21 - Área Averbada (em m²) 102,59	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Oeste	
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 Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	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 Nenhum	

**TERRENO**

01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 200,00	04 - Testada/Frente (em metros) 10,00
05 - Fundos (em metros) 10,00	06 - Lado Direito (em metros) 20,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 20,00	08 - Fração ideal (em %) 100,00

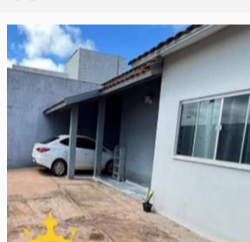
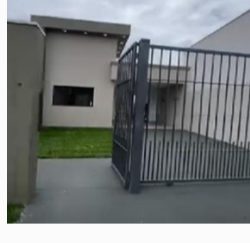

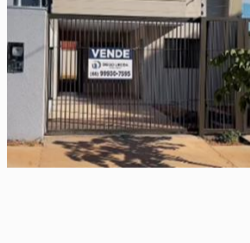

**MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA**

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? Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim	06 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim	08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim	10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim
11 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim	12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	16 - 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 (TAA5872), visto que não possui identificação numérica; não foi anexada em sistema planta de quadra ou projeto; e não é possível utilizar limites e confrontações da documentação.

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1		R\$ 350.000,00
	Endereço Rua João Alves Ramos, S/N, 0/0, Lot. Residencial Três Américas	
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1
Área privativa 100,00	Valor R\$ 350.000,00	Qtd. Vagas 1
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Novo Regular
Área do terreno 240,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL <a href="https://www.facebook.com/commerce/llisting/86386724300088?media_id=0&amp;ref=share_attachment">https://www.facebook.com/commerce/llisting/86386724300088?media_id=0&amp;ref=share_attachment</a>		
AMOSTRA 2		R\$ 315.000,00
	Endereço Rua São Pedro, S/N (Lote 16 da Quadra 12), 0/0, Parque São Jorge	
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1
Área privativa 75,40	Valor R\$ 315.000,00	Qtd. Vagas 1
Idade aparente 1	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Novo Regular
Área do terreno 180,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL <a href="https://www.facebook.com/reel/1156493089182693">https://www.facebook.com/reel/1156493089182693</a>		
AMOSTRA 3		R\$ 299.000,00
	Endereço Rua São Cristóvão, S/N, 0/0, Parque São Jorge	
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1
Área privativa 97,00	Valor R\$ 299.000,00	Qtd. Vagas 1
Idade aparente 1	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Novo Regular
Área do terreno 180,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL <a href="https://www.facebook.com/commerce/llisting/2316616362098456/?media_id=0&amp;ref=share_attachment">https://www.facebook.com/commerce/llisting/2316616362098456/?media_id=0&amp;ref=share_attachment</a>		
AMOSTRA 4		R\$ 325.000,00
	Endereço Rua São Pedro, S/N, 0/0, Parque São Jorge	
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1
Área privativa 77,63	Valor R\$ 325.000,00	Qtd. Vagas 1
Idade aparente 19	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Novo Regular
Área do terreno 180,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL <a href="https://www.facebook.com/reel/1731860597372615">https://www.facebook.com/reel/1731860597372615</a>		
AMOSTRA 5		R\$ 310.000,00
	Endereço Rua Santa Terezinha, S/N, 0/0, Parque São Jorge	
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1
Área privativa 73,00	Valor R\$ 310.000,00	Qtd. Vagas 1
Idade aparente 1	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Novo Regular
Área do terreno 180,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL <a href="https://www.facebook.com/commerce/llisting/1711324419732836/?media_id=0&amp;ref=share_attachment">https://www.facebook.com/commerce/llisting/1711324419732836/?media_id=0&amp;ref=share_attachment</a>		

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia Comparativo direto de mercado	Grau de precisão II	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	100,00	R\$ 3.500,00	0,95	1,00	1,04	0,99	1,00	1,00	-	-	-	1,030	S	R\$ 3.424,75
2	75,40	R\$ 4.177,72	0,95	1,00	0,97	0,93	1,05	1,00	-	-	-	0,950	S	R\$ 3.770,39
3	97,00	R\$ 3.082,47	0,95	1,15	0,97	0,99	1,05	1,00	-	-	-	1,160	S	R\$ 3.396,88
4	77,63	R\$ 4.186,53	0,95	1,00	1,12	0,93	1,05	1,00	-	-	-	1,100	S	R\$ 4.374,92
5	73,00	R\$ 4.246,58	0,95	1,00	0,97	0,92	1,05	1,00	-	-	-	0,940	S	R\$ 3.792,20
		<b>R\$ 3.838,66</b>												<b>R\$ 3.751,83</b>

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

**HOMOGENEIZAÇÃO**

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 3.751,83	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 2.626,28	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 4.877,38
-------------------	--------------------------------------	---	---

**SANEAMENTO**

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 3.751,83	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 3.481,75	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 4.021,91
Desvio padrão 394.7117	Coef. Variação 10.5205	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.144

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área averbada (m²) 102,59	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.751,83	Valor parcial (R\$) R\$ 384.900,12
------------------------------	---	---------------------------------------

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	R\$ 384.900,12
Fator de liquidez	0,7500
Valor de venda forçada	R\$ 289.000,00

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 385.000,00
--	----------------

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

GoIânia, Segunda-feira, 12 de Janeiro de 2026

*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/VISTA DA RUA



FACHADA/VISTA DA RUA