

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010381913	Data Solicitação 07/10/2025
Empresa responsável CABERO ENG. E CONSTRUÇÕES LTDA	Avaliador responsável Vitor Vidal Cabero	CREA 20860
Proponente JOSÉ ROBERTO VICTORIANO	CPF/CNPJ 550.027.811-87	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua N	Número 0	Complemento QD.12 LT.17		
Bairro PARQUE ATALAIA	Município Cuiabá	UF MT	CEP 78095000	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 98959	Núm. Registro de Imóveis 5		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
II	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
360,00m²	
R\$ 380,42/m²	
R\$ 136.952,31	
VALOR DE MERCADO	
R\$ 137.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 103.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação		
Casa		Isolado		
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)		
Desabitado		20		
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel		
2000		Regular		
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel		
Normal		Residencial		
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade		
Alvenaria		1		
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios		
0		0		
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas		
0		1		
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal		
1		Pintura		
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)		
Alumínio		0,00		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
0,00		0,00		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
0,00		0,00		
23 - Face do Imóvel				
Sul				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
0		0	0	0
				Acabamento forro/teto
				0

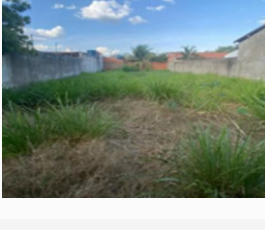
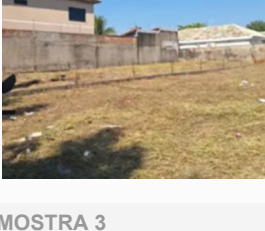
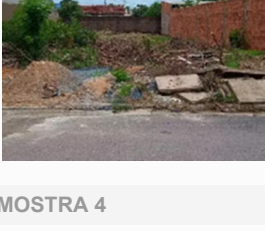
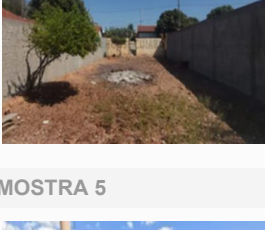
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Fossa Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Asfalto	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola	Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Estável	Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Situação do Bairro
Residencial	Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região
	Normal
13 - Fatores Valorizantes	
Nenhum	

TERRENO	
01 - Topografia	02 - Formato
Plana/Semi-Plana	Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²)	04 - Testada/Frente (em metros)
360,00	12,00
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
12,00	30,00
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %)
30,00	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?	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
Sim	Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	04 - Observações
Não	Imóvel possui área edificada não documentada (casa), porém, de acordo com instruções do banco, apenas o terreno foi considerado.
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	06 - Observações
Não	Área edificada do IPTU difere da estimada no laudo fornecido, portanto, de acordo com instruções do banco, apenas o terreno foi considerado.
07 - O imóvel possui vaga de garagem?	08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Sim	Sim
09 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Sim	Sim
11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Sim	Sim
13 - O imóvel possui características uni-familiares?	14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim	Sim
15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
Sim	Sim
17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	18 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?
Sim	Não

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Outros - 0	0
03 - Contato Telefônico Acompanhante	04 - Observações Finais
0	Vistoria e avaliação conduzidas por aspecto externo, de acordo com solicitação. Foram constatados medidores independentes na fachada.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1				R\$ 170.000,00
	Endereço Rua Adauto Botelho, S/N, 0/0 , CoopHEMA	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 170.000,00	Topografia Terreno Plano
	Área do terreno 360,00	Padrão terreno Médio		
	URL https://mt.olx.com.br/regiao-de-cuiaba/terrenos/terreno-a-venda-no-jd-gramado-143053511?lis=listing_1100			
AMOSTRA 2				R\$ 140.000,00
	Endereço Rua Baio, S/N, 0/0 , Jardim Jockey Club	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 140.000,00	Topografia Terreno Plano
	Área do terreno 360,00	Padrão terreno Médio		
	URL https://mt.olx.com.br/regiao-de-cuiaba/terrenos/oportunidade-unica-terreno-360m-no-jardim-jockey-club-cuiaba-mt-1441057766?lis=listing_1100			
AMOSTRA 3				R\$ 150.000,00
	Endereço Rua N, S/N, 0/0 , Parque Atalaia	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 150.000,00	Topografia Terreno Plano
	Área do terreno 360,00	Padrão terreno Médio		
	URL https://mt.olx.com.br/regiao-de-cuiaba/terrenos/terreno-para-venda-parque-atalaia-cuiaba-te7535-1394624985?lis=listing_1100			
AMOSTRA 4				R\$ 105.000,00
	Endereço Rua Caiapó, S/N, 0/0 , Jardim Mossoró	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 105.000,00	Topografia Terreno Plano
	Área do terreno 260,00	Padrão terreno Médio		
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-mossoro-bairros-cuiaba-260m2-venda-RS105000-id-2615252094/?source=ranking%2Crp			
AMOSTRA 5				R\$ 170.000,00
	Endereço Rua do João de Barro, S/N, 0/0 , Parque Ohara	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 170.000,00	Topografia Terreno Plano
	Área do terreno 360,00	Padrão terreno Médio		
	URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-parque-ohara-cuiaba-mt-360m2-id-2796771116/?source=ranking%2Crp			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	II	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	10	0,184	
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	nu	R\$ 0,01	1,00	0,184	R\$ 0,01		
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	360,00	R\$ 170.000,00	R\$ 472,22	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 425,00		
2	360,00	R\$ 140.000,00	R\$ 388,89	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 350,00		
3	360,00	R\$ 150.000,00	R\$ 416,67	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 375,00		
4	260,00	R\$ 105.000,00	R\$ 403,85	1,00	0,90	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	0,900	S	R\$ 327,12		
5	360,00	R\$ 170.000,00	R\$ 472,22	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 425,00		

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Fator Extra I), F4 (Fator Extra II), F5 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 380,42	R\$ 266,30	R\$ 494,55

SANEAMENTO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 380,42	R\$ 350,26	R\$ 410,58
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
44.0763	11.5861	1.53	0.1586

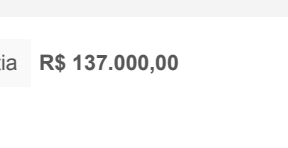
DETALHAMENTO DOS VALORES			
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)	
360,00	R\$ 380,42	R\$ 136.952,31	
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)	
nu	R\$ 0,01	R\$ 0,00	

QUADRO DE RESUMO			
Valor de avaliação	R\$ 136.952,31		
Fator de ajuste do mercado	1.0		
Valor de avaliação ajustado	R\$ 137.000,00		
Fator de liquidez	0,7500		
Valor de venda forçada	R\$ 103.000,00		

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 137.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Goiânia, Quarta-feira, 15 de Outubro 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.

1.0.0

powered by
inspectos.com

1 | 1



FACHADA/IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



FACHADA



FACHADA



MEDIDORES