

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 11735743	Data Solicitação 05/12/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Jéssica Vieira de Jesus	CREA A261262-3
Proponente ELDMAR CAMARGO SCARPATT	CPF/CNPJ 005.578.981-10	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço RUA MANOEL DA NOBREGA	Número S/N	Complemento LT. 11, QD. 08	
Bairro CENTRO	Município Santo Afonso	UF MT	CEP 78425000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 11916	Núm. Registro de Imóveis RI DE ARENÁPOLIS - MT	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
I	
GRAU DE PRECISÃO	
II	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
415,89m²	180,62m²
R\$ 58,30/m²	R\$ 2.511,85/m²
R\$ 24.248,00	R\$ 453.690,90
VALOR DE MERCADO	
R\$ 478.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 323.000,00	

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)		
Habitado		25		
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel		
		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		
1		1		
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas		
0		0		
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal		
0		Pintura		
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)		
Alumínio		180,62		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
0,00		180,62		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
180,62		0,00		
23 - Face do Imóvel				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
Vistoria Externa		-	-	-
Acabamento forro/teto				

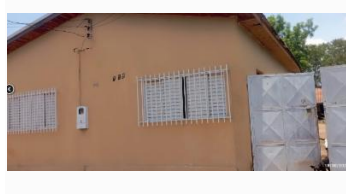
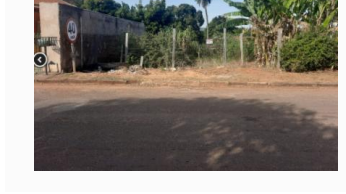
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Asfalto	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo	Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Estável	25% - 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	Irregular
03 - Área (em m²)	04 - Testada/Frente (em metros)
415,89	15,33
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
0,00	0,00
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %)
0,00	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 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
Sim	Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem?	06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Sim	Sim
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Sim	Sim
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Sim	Sim
11 - O imóvel possui características uni-familiares?	12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim	Sim
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
Sim	Sim
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?
Sim	Não

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Outros - Vistoria Externa	-
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.O imóvel e o logradouro não possuem identificação no local; ainda assim, sua localização pôde ser confirmada por meio do Google Maps. O imóvel também não apresenta numeração visível, e sua vinculação foi possível com base no laudo anteriormente fornecido. Para os cálculos, considerou-se a área de terreno averbada na matrícula, a qual diverge da informada no laudo anterior. No documento anterior, consta área total de 788,57 m², dos quais 372,68 m² não estão averbados. Essa porção não averbada foi desconsiderada, uma vez que a área de 415,89 m² se aproxima mais da medida real obtida por meio de satélite.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1					R\$ 25.000,00
	Endereço Rua José de Santos, S/N/- , Bela Vista				
	Tipo de Imóvel	Valor			
	Terreno - Lote	R\$ 25.000,00			
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		
	336,00	Médio	Terreno Plano		
	URL https://www.facebook.com/marketplace/item/1144309590312613?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A74d20a4b-0b8f-4c47-bbab-87ba4d7a0eb8				
AMOSTRA 2					R\$ 270.000,00
	Endereço R. João de Souza Leal, S/N/- , Jardim Canaã				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Casa	3	2	1	
	Área privativa	Valor			
	122,82	R\$ 270.000,00			
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
	35	Baixo	Regular		
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		
	600,00	Médio	Terreno Plano		
	URL http://www.globalimobiliariamt.com.br/69/detalhes.html				
AMOSTRA 3					R\$ 420.000,00
	Endereço Av. Daury Riva, S/N/- , Bela Vista				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Casa	3	2	5	
	Área privativa	Valor			
	166,00	R\$ 420.000,00			
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
	25	Baixo	Regular		
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		
	921,38	Médio	Terreno Plano		
	URL http://www.globalimobiliariamt.com.br/66/detalhes.html				
AMOSTRA 4					R\$ 25.000,00
	Endereço Rua Jucelino Kubitscheck, S/N/- , Vila Nova				
	Tipo de Imóvel	Valor			
	Terreno - Lote	R\$ 25.000,00			
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		
	382,26	Médio	Terreno Plano		
	URL http://www.globalimobiliariamt.com.br/58/detalhes.html				
AMOSTRA 5					R\$ 40.000,00
	Endereço R. Jânio Quadros, S/N/- , São Mateus				
	Tipo de Imóvel	Valor			
	Terreno - Lote	R\$ 40.000,00			
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		
	630,63	Médio	Terreno Plano		
	URL http://www.globalimobiliariamt.com.br/57/detalhes.html				

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia		Grau de precisão		Grau de fundamentação												
Método Evolutivo		II		I												
CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO																
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação									
Avaliando	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209									
1																
2	35	Regular	70	50,00	0,025	20	0,313									
3	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209									
4																
5																
CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA																
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final										
Avaliando	180,62	R\$ 3.006,69	1,06	0,209	R\$ 2.511,85	R\$ 453.690,90										
1																
2	122,82	R\$ 3.006,69	0,91	0,313	R\$ 1.883,82	R\$ 231.371,21										
3	166,00	R\$ 3.006,69	0,91	0,209	R\$ 2.169,00	R\$ 360.054,35										
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	336,00	R\$ 25.000,00	R\$ 74,40	1,00	0,90	0,95	0,95	1,00	-	-	-	-	-	0,900	S	R\$ 60,27
2	600,00	R\$ 38.628,79	R\$ 64,38	1,00	0,90	1,05	0,95	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 57,94
3	921,38	R\$ 59.945,65	R\$ 65,06	1,00	0,90	1,10	0,95	1,00	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 61,48
4	382,26	R\$ 25.000,00	R\$ 65,40	1,00	0,90	0,98	0,95	1,00	-	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 54,74
5	630,63	R\$ 40.000,00	R\$ 63,43	1,00	0,90	1,05	0,95	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 57,09
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\$ 58,30		R\$ 40,81		R\$ 75,80											
SANEAMENTO																
N° elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)		Limite superior +30% (R\$/m²)											
5	R\$ 58,30		R\$ 56,48		R\$ 60,12											
Desvio padrão	Coef. Variação		T de Student		Intervalo Confiabilidade											
2.6586	4.56		1.53		0.0624											
DETALHAMENTO DOS VALORES																
Área do terreno (m²)		Valor unitário(R\$/m²)		Valor parcial (R\$)												
415,89		R\$ 58,30		R\$ 24.248,00												
Área construída averbada (m²)		Valor unitário (R\$/m²)		Valor parcial (R\$)												
180,62		R\$ 2.511,85		R\$ 453.690,90												
QUADRO DE RESUMO																
Valor de avaliação		R\$ 477.938,90														
Fator de ajuste do mercado		1.0														
Valor de avaliação ajustado		R\$ 478.000,00														
Fator de liquidez		0,6757														
Valor de venda forçada		R\$ 323.000,00														
AVALIAÇÃO FINAL																
Valor de avaliação para efeito de garantia		R\$ 478.000,00														
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.O imóvel e o logradouro não possuem identificação no local; ainda assim, sua localização pôde ser confirmada por meio do Google Maps. O imóvel também não apresenta numeração visível, e sua vinculação foi possível com base no laudo anteriormente fornecido. Para os cálculos, considerou-se a área de terreno averbada na matrícula, a qual diverge da informada no laudo anterior. No documento anterior, consta área total de 788,57 m², dos quais 372,68 m² não estão averbados. Essa porção não averbada foi desconsiderada, uma vez que a área de 415,89 m² se aproxima mais da medida real obtida por meio de satélite.																

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 12 de Dezembro de 2025



Jéssica Vieira de Jesus

A261262-3

■ 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



C_FOTO_01 Logradouro à esquerda.jpeg



C_FOTO_02 Logradouro à direita.jpeg



C_FOTO_03 Vizinho frontal.jpeg



C_FOTO_04 Vizinho à direita.jpeg



C_FOTO_05 Vizinho à esquerda.jpeg



C_FOTO_06 Fachada do avaliando.jpeg



C_FOTO_07 Fachada do avaliando.jpeg



C_FOTO_08 Fachada do avaliando.jpeg



C_FOTO_09 Fachada do avaliando.jpeg



C_FOTO_10 Fachada do avaliando.jpeg



C_FOTO_11 Fachada do avaliando.jpeg



C_FOTO_12 Energia.jpeg