

DADOS DO PEDIDO

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

DADOS DO IMÓVEL

|                                  |                           |                                                   |                 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------|-----------------|
| Endereço<br>RUA JOSE AMBRÓSIO    | Número<br>S/N             | Complemento<br>LT. 24-B, QD. 08                   |                 |
| Bairro<br>CENTRO                 | Município<br>Santo Afonso | UF<br>MT                                          | CEP<br>78425000 |
| Tipo do imóvel<br>Terreno - Lote | Matrícula<br>11917        | Núm. Registro de Imóveis<br>RI DE ARENÁPOLIS - MT |                 |

RESUMO



|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| METODOLOGIA APLICADA   |                 |
| Método Evolutivo       |                 |
| GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO  |                 |
| II                     |                 |
| GRAU DE PRECISÃO       |                 |
| III                    |                 |
| TERRENO                | ÁREA CONSTRUÍDA |
| 372,68m²               |                 |
| R\$ 61,31/m²           |                 |
| R\$ 22.847,41          |                 |
| VALOR DE MERCADO       |                 |
| R\$ 23.000,00          |                 |
| VALOR DE VENDA FORÇADA |                 |
| R\$ 16.000,00          |                 |

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado

Terreno

02 - Tipo de Implantação

Isolado

03 - Indício de Ocupação do Imóvel

Desabitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)

0

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel

Regular

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel

Normal

08 - Uso do Imóvel

Outro - Terreno

09 - Fechamento das Paredes

Outro - Terreno

10 - N° Pavimentos da Unidade

0

11 - N° de Banheiros

0

12 - N° de Dormitórios

0

13 - N° de Vagas Cobertas

0

14 - N° de Vagas Descobertas

0

15 - N° de Vagas Privativas

0

16 - Fachada Principal

Outro - Terreno

17 - Esquadrias

Outro - Terreno

18 - Área Privativa (em m²)

0,00

19 - Área Comum (em m²)

0,00

20 - Área Total (em m²)

0,00

21 - Área Averbada (em m²)

0,00

22 - Área não Averbada (em m²)

0,00

23 - Face do Imóvel

24 - Cômodos

| Tipo de cômodo | Quantidade | Acabamento piso | Acabamento parede | Acabamento forro/teto |
|----------------|------------|-----------------|-------------------|-----------------------|
| Terreno        | -          | -               | -                 | -                     |

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

Centro Comercial  
Ônibus  
Coleta de Lixo

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 - Fração ideal (em %)

100,00

MACROZONA DE OCUPAÇÃO URBANA

01 - Zoneamento de Ocupação do Imóvel

Não há zoneamento disponível.

02 - Usos Permitidos

Não há zoneamento disponível.

03 - Taxa de Ocupação (TO)

Não há zoneamento disponível.

04 - Índica de Aproveitamento (IA)

Não há zoneamento disponível.

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

01 - É possível vincular o imóvel à documentação? Quando as informações descritas na matrícula e no IPTU não identifica a localização física do imóvel.

Sim

02 - Foi encontrada alguma divergência entre a área documentada e as áreas constantes no local?

Não

03 - O imóvel está encravado? Sem acesso direto ao imóvel, não possuindo servidão de passagem.

Não

04 - O imóvel possui fração ideal?

Não

05 - O imóvel pode vir a sofrer mutilação? Considerar imóveis de fácil individualização física.

Não

06 - O imóvel possui baixa liquidez perante o mercado local? Considerar imóveis com baixa atratividade devido às suas características e perfil de público exclusivo

Não

07 - O imóvel encontra-se fora da zona urbana e em local de baixa circulação?

Não

08 - O imóvel possui risco de não poder ser dado em garantia? Indicação na matrícula de que o imóvel não pode ser alienado, por exemplo.

Não

09 - A atividade do imóvel ou o seu uso atual podem acarretar risco de imagem ao Banco em eventual internalização? Considerar atividades como Igrejas, hospitais, escolas, etc.

Não

10 - O imóvel é fruto de doação da prefeitura? Analisar se o imóvel foi adquirido através de doação efetuada pelos órgãos públicos. Essa indicação estará averbada na matrícula.

Não

11 - O imóvel é considerado tombado? Considerar imóveis com valor histórico, cultural, arquitetônico, ambiental e afetivo para a população, impedindo que venham a ser destruídos ou descaracterizados.

Não

12 - O imóvel possui área de Reserva Legal suficiente para atender ao exigido pela Lei ou ao que consta averbado em matrícula?

Não

13 - O imóvel possui curso d'água? Considerar córregos, rios, lagos, etc.

Não

14 - O imóvel possui servidão de passagem? Analisar se o avaliando é passível de ser licenciado.

Não

15 - O imóvel encontra-se em região com histórico de eventos meteorológicos extremos? Considerar regiões com alagamentos, ventanias, deslizamento de terras, etc.

Não

16 - O imóvel está suscetível ao risco de invasão e/ou danos físicos? Considerar imóveis passíveis de apropriações indevidas de acordo com a sua localização e vulnerabilidade.

Não

17 - O imóvel possui proximidade com áreas de ocupação irregular? Encontra-se próximo de comunidade?

Não

18 - No imóvel há indícios de trabalho escravo?

Não

19 - O imóvel possui indícios de área alagadiça? Considerar os indícios das vistorias presenciais e manchas indicativas nas imagens do Google Earth.

Não

20 - Há indicação positiva no LIC?

Não

21 - PARECER: Considerando os riscos identificados acima, o imóvel é passível de ser aceito como garantia?

Sim

22 - Observações

Não foram identificados riscos pertinentes ao terreno avaliando.

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante

Outros - Vistoria Externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

Imóvel situado à Rua José Ambrósio, sem número, lote 24B da quadra 08 do bairro Centro do município de Santo Antônio - MT. O avaliando possui uma área de terreno documentada de 372,68 m², sendo 21,66 metros de frente, sem benfeitorias. A vistoria foi realizada externamente. Observações: (1) Não há placa com nome da rua. (2) Não há identificação numérica no avaliando e confrontantes. A vinculação do imóvel se deu via laudo anterior fornecido. Localização: 14°29'42.8"S 56°59'54.4"W.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 25.000,00



Endereço

Rua José de Santos, S/N/- , Bela Vista

Tipo de Imóvel

Terreno - Lote

Valor

R\$ 25.000,00

Área do terreno

336,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

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\$ 55.000,00



Endereço

Av Rio Branco, S/N/- , Maracanã

Tipo de Imóvel

Terreno - Lote

Valor

R\$ 55.000,00

Área do terreno

432,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.facebook.com/gaimoveisbarradobugres/posts/pfbid02LLHW3asBtrWGNsRTD24K5VMfbzN7gXjNMjG5zUhgR4Njuy7HyajhepkjMYCDuWml

AMOSTRA 3

R\$ 40.000,00



Endereço

Rua Dr. João Batista de Oliveira, S/N/- , Jardim Imperial

Tipo de Imóvel

Terreno - Lote

Valor

R\$ 40.000,00

Área do terreno

300,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.facebook.com/photo/?fbid=955030259005613&set=a.798335771341730&\_rdc=1&\_rdr#

AMOSTRA 4

R\$ 25.000,00



Endereço

Rua Jucelino Kubitscheck, S/N/- , Vila Nova

Tipo de Imóvel

Terreno - Lote

Valor

R\$ 25.000,00

Área do terreno

382,26

Padrão terreno

Médio

Topografia

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

Terreno - Lote

Valor

R\$ 40.000,00

Área do terreno

630,63

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

http://www.globalimobiliariamt.com.br/57/detalhes.html

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Grau de precisão

Grau de fundamentação

Método Evolutivo

III

II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

|           | Idade Aparente | Estado de Conservação | Vida Útil | % da VU | Coef. Ross Heidecke | Valor Residual (%) | Depreciação |
|-----------|----------------|-----------------------|-----------|---------|---------------------|--------------------|-------------|
| Avaliando |                |                       |           | 0,00    | 0,000               | 0                  | 0,000       |
| 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        |              | 0,00                | 0,000       |                       |             |
| 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 | 336,00    | R\$ 25.000,00 | R\$ 74,40   | 0,90      | 0,90 | 0,97 | 1,00 | -  | -  | -  | -  | -  | -  | 0,870 | S   | R\$ 58,26         |
| 2 | 432,00    | R\$ 55.000,00 | R\$ 127,31  | 0,60      | 0,90 | 1,04 | 1,00 | -  | -  | -  | -  | -  | -  | 0,640 | S   | R\$ 73,33         |
| 3 | 300,00    | R\$ 40.000,00 | R\$ 133,33  | 0,60      | 0,90 | 0,95 | 1,00 | -  | -  | -  | -  | -  | -  | 0,550 | S   | R\$ 66,00         |
| 4 | 382,26    | R\$ 25.000,00 | R\$ 65,40   | 0,90      | 0,90 | 1,01 | 1,00 | -  | -  | -  | -  | -  | -  | 0,910 | S   | R\$ 53,56         |
| 5 | 630,63    | R\$ 40.000,00 | R\$ 63,43   | 0,90      | 0,90 | 1,07 | 1,00 | -  | -  | -  | -  | -  | -  | 0,970 | S   | R\$ 55,37         |

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

| N° elementos | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R\$/m²) | Limite superior +30% (R\$/m²) |
|--------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 5            | R\$ 61,31            | R\$ 42,91                     | R\$ 79,70                     |

SANEAMENTO

| N° elementos | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R\$/m²) | Limite superior +30% (R\$/m²) |
|--------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 5            | R\$ 61,31            | R\$ 55,67                     | R\$ 66,94                     |

|               |                |              |                          |
|---------------|----------------|--------------|--------------------------|
| Desvio padrão | Coef. Variação | T de Student | Intervalo Confiabilidade |
| 8.233         | 13.4294        | 1.53         | 0.1838                   |

DETALHAMENTO DOS VALORES

|                               |                         |                     |
|-------------------------------|-------------------------|---------------------|
| Área do terreno (m²)          | Valor unitário(R\$/m²)  | Valor parcial (R\$) |
| 372,68                        | R\$ 61,31               | R\$ 22.847,41       |
| Área construída averbada (m²) | Valor unitário (R\$/m²) | Valor parcial (R\$) |
|                               | R\$ 61,31               |                     |

QUADRO DE RESUMO

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Valor de avaliação          | R\$ 22.847,41 |
| Fator de ajuste do mercado  | 1.0           |
| Valor de avaliação ajustado | R\$ 23.000,00 |
| Fator de liquidez           | 0,6955        |
| Valor de venda forçada      | R\$ 16.000,00 |

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia R\$ 23.000,00

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.O imóvel trata-se de um terreno sem benfeitorias. O imóvel e o logradouro não possuem identificação no local; entretanto, sua vinculação foi possível por meio do laudo anterior disponibilizado. Para fins de cálculos utilizamos a área de terreno averbada em matrícula.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 15 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\_06 Fachada do avaliando.jpeg



C\_FOTO\_01 Logradouro à esquerda.jpeg



C\_FOTO\_02 Logradouro à esquerda.jpeg



C\_FOTO\_03 Vizinho à direita.jpeg



C\_FOTO\_04 Vizinho à esquerda.jpeg



C\_FOTO\_05 Vizinho frontal.jpeg



C\_FOTO\_07 Fachada do avaliando.jpeg



C\_FOTO\_08 Fachada do avaliando.jpeg



C\_FOTO\_09 Fachada do avaliando.jpeg



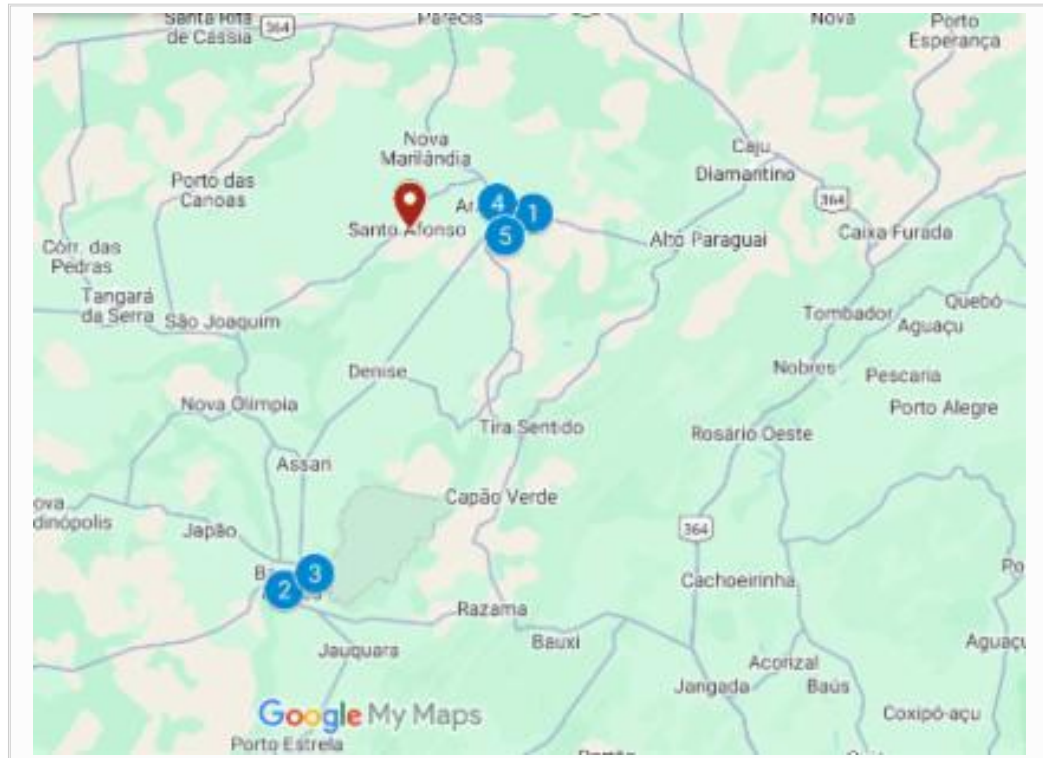
C\_FOTO\_10 Fachada do avaliando.jpeg



C\_FOTO\_11 Energia.jpeg



Croqui 2



Croqui