LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAO9980
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**.11735743**	**05/12/2025**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Jéssica Vieira de Jesus**	**A261262-3**
Proponente		CPF/CNPJ
ELDMAR CAMARGO SCARPATT		**005.578.981-10**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
RUA DEPUTADO MURILO DOMINGOS	**S/N**	**LT. 03-B, QD 03**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
CENTRO	**Santo Afonso**	**MT**	**78425000**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Prédio Comercial	**12212**	**RI DE ARENÁPOLIS - MT**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Método Evolutivo
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
861,31m²	**190,03m²**
R$ 52,91/m²	**R$ 2.535,61/m²**
R$ 45.572,72	**R$ 481.841,77**

VALOR DE MERCADO
R$ 527.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R$ 355.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado	**02 - Tipo de Implantação**
Prédio Comercial	Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel	**04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)**
Habitado	15
05 - Ano Construção	**06 - Estado de Conservação do Imóvel**
	Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel	**08 - Uso do Imóvel**
Normal	Comercial
09 - Fechamento das Paredes	**10 - Nº Pavimentos da Unidade**
Alvenaria	1
11 - Nº de Banheiros	**12 - Nº de Dormitórios**
0	0
13 - Nº de Vagas Cobertas	**14 - Nº de Vagas Descobertas**
0	0
15 - Nº de Vagas Privativas	**16 - Fachada Principal**
0	Pintura
17 - Esquadrias	**18 - Área Privativa (em m²)**
Alumínio	190,03
19 - Área Comum (em m²)	**20 - Área Total (em m²)**
0,00	190,03
21 - Área Averbada (em m²)	**22 - Área não Averbada (em m²)**
190,03	0,00
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria Externa	-	-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região	**02 - Infraestrutura Urbana**
Comercial	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**
Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Clínicas/Hospitais Parque	Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região	**08 - Área Urbanizada**
Estável	Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno	**10 - Situação do Bairro**
Comercial	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	**02 - Usos Permitidos**
Não tivemos acesso ao zoneamento	Não tivemos acesso ao zoneamento
03 - Taxa de Ocupação (TO)	**04 - Índice de Aproveitamento (IA)**
Não tivemos acesso ao zoneamento	Não tivemos acesso ao zoneamento

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

01 - É possível vincular o imóvel à documentação? Quando as informações descritas na matrícula e no RTU não identifica a localização física do imóvel.	**02 - Foi encontrada alguma divergência entre a área documentada e as áreas constantes no local?**
Sim	Não
03 - O imóvel está encravado? Sem acesso direto ao imóvel, não possuindo servidão de passagem.	**04 - O imóvel possui fração ideal?**
Não	Não
05 - O imóvel pode vir a sofrer mutilação? Considerar imóveis de fácil individualização física.	**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	Não
07 - O imóvel encontra-se fora da zona urbana e em local de baixa circulação?	**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	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.	**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	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.	**12 - O imóvel possui área de Reserva Legal suficiente para atender ao exigido pela Lei ou ao que consta averbado em matrícula?**
Não	Não
13 - O imóvel possui curso d'água? Considerar córregos, rios, lagos, etc.	**14 - O imóvel possui servidão de passagem? Analisar se o avaliando é passivel de ser licenciado.**
Não	Não
15 - O imóvel encontra-se em região com histórico de eventos meteorológicos extremos? Considerar regiões com alagamentos, enchentes, deslizamento de terras, etc.	**16 - O imóvel está suscetível ao risco de invasão e/ou danos físicos? Considerar imóveis passiveis de apropriações indevidas de acordo com a sua localização e vulnerabilidade.**
Não	Não
17 - O imóvel possui proximidade com áreas de ocupação irregular? Encontra-se próximo de comunidade?	**18 - No imóvel há indícios de trabalho escravo?**
Não	Não
19 - O imóvel possui indícios de área alagadiça? Considerar os indícios das vistorias presenciais e manchas indicativas nas imagens do Google Earth.	**20 - Há indicação positiva no LIC?**
Não	Não
21 - PARECER: Considerando os riscos identificados acima, o imóvel é passivel de ser aceito como garantia?	**22 - Observações**
Sim	Não foram encontrados riscos pertinentes ao imóvel.

CONCLUSÃO

01 - Tipo de Acompanhamento	**02 - Nome Acompanhante Vistoria**
Outros - Vistoria Externa	-
03 - Contato Telefônico Acompanhante	

04 - Observações Finais

O avaliando possui uma área de terreno documentada de 861,31 m², sendo 6,68 metros de frente e uma área construída averbada de 190,03 m², considerada para cálculo. A vistoria foi realizada externamente, dessa forma, não foi possível confirmar as informações referentes as áreas e distribuição interna dos cômodos. Observações: (1) Não há placa com nome da rua. (2) Não há identificação numérica no avaliando. (3) Os coqueiros estavam próximos a entrada, impossibilitando vários ângulos da fachada do imóvel. (3) Ocupantes do estabelecimento estavam próximo a entrada, dificultando o registro de mais fotos da fachada. Localização: 14°29'41.6"S 56°59'56.2"W. A vinculação foi confirmada a partir do laudo anterior fornecido.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 25.000,00

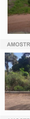


Endereço
Rua José de Santos, S/N - , Bela Vista

Tipo do Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R$ 25.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
436,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.facebook.com/marketplace/item/1144309593712651?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A74d2da4b-6b8f-4c47-bbab-87ba467a9eb8

AMOSTRA 2 — R$ 55.000,00



Endereço
Av Rio Branco, S/N - , Maracanã

Tipo do Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R$ 55.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
432,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.facebook.com/groups/imoveisbarradobugres/posts/pfbid02LLWW3asBbWGNSRTD24KSVMfbuN7qJKNMjG5zDhgR4NJvy7HyaJhepkjWYCdvRmi

AMOSTRA 3 — R$ 40.000,00



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

Tipo do Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R$ 40.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.facebook.com/photo/?fbid=955053029900561&set=a.799335771341706&__nc=1&__xt=#

AMOSTRA 4 — R$ 25.000,00



Endereço
Rua Juscelino Kubitscheck, S/N - , Vila Nova

Tipo do Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R$ 25.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
382,36	Médio	Terreno Plano

URL
http://www.globalimobiliariamt.com.br/8/detalhes.html

AMOSTRA 5 — R$ 40.000,00



Endereço
R. Jânio Quadros, S/N - , São Mateus

Tipo do 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/87/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	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,122
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	190,03	R$ 3.006,69	0,96	0,122	R$ 2.535,61	R$ 461.841,77
1						
2						
3						
4						
5						

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	L 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	0,89	1,00	-	-	-	-	-	-	0,790	S	R$ 52,90
2	432,00	R$ 55.000,00	R$ 127,31	0,60	0,90	0,92	1,00	-	-	-	-	-	-	0,520	S	R$ 59,58
3	300,00	R$ 40.000,00	R$ 133,33	0,60	0,90	0,88	1,00	-	-	-	-	-	-	0,480	S	R$ 57,60
4	382,36	R$ 25.000,00	R$ 65,40	0,90	0,90	0,90	1,00	-	-	-	-	-	-	0,800	S	R$ 47,09
5	630,63	R$ 40.000,00	R$ 63,43	0,90	0,90	0,93	1,00	-	-	-	-	-	-	0,830	S	R$ 47,38

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 52,91**	**R$ 37,04**	**R$ 68,78**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 52,91**	**R$ 49,00**	**R$ 56,83**
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
5.7225	**10.8154**	**1.53**	**0.148**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
861,31	**R$ 52,91**	**R$ 45.572,72**
Área construída avaliando (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
190,03	**R$ 2.535,61**	**R$ 481.841,77**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 527.414,48**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 527.000,00**
Fator de liquidez	**0,6738**
Valor de venda forçada	**R$ 355.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R$ 527.000,00**

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; entretanto, sua vinculação foi possível por meio do laudo anterior disponibilizado. O avaliando possui uma área de terreno documentada de 861,31 m², sendo 6,68 metros de frente e uma área construída averbada de 190,03 m², considerada para cálculo. A vistoria foi realizada externamente, dessa forma, não foi possível confirmar as informações referentes as áreas e distribuição interna dos cômodos. Observações: (1) Não há placa com nome da rua. (2) Não há identificação numérica no avaliando. (3) Os ocupantes estavam próximos a entrada, impossibilitando vários ângulos da fachada do imóvel. (3) Ocupantes do estabelecimento estavam próximo a entrada, dificultando o registro de mais fotos da fachada. Localização: 14°29'41.6"S 56°59'56.2"W. A vinculação foi confirmada a partir do laudo anterior fornecido.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 17 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 as empresas/pessoal 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, dívidas e eventuais defeitos do imóvel.



C_FOTO_8 Avaliando.jpeg



C_FOTO_1 Logradouro à esquerda.jpeg



C_FOTO_2 Logradouro à direita.jpeg



C_FOTO_3 Vizinho frontal.jpeg



C_FOTO_4 Vizinho à esquerda.jpeg



C_FOTO_5 ID vizinho à esquerda.jpeg



C_FOTO_6 Vizinho à direita.jpeg



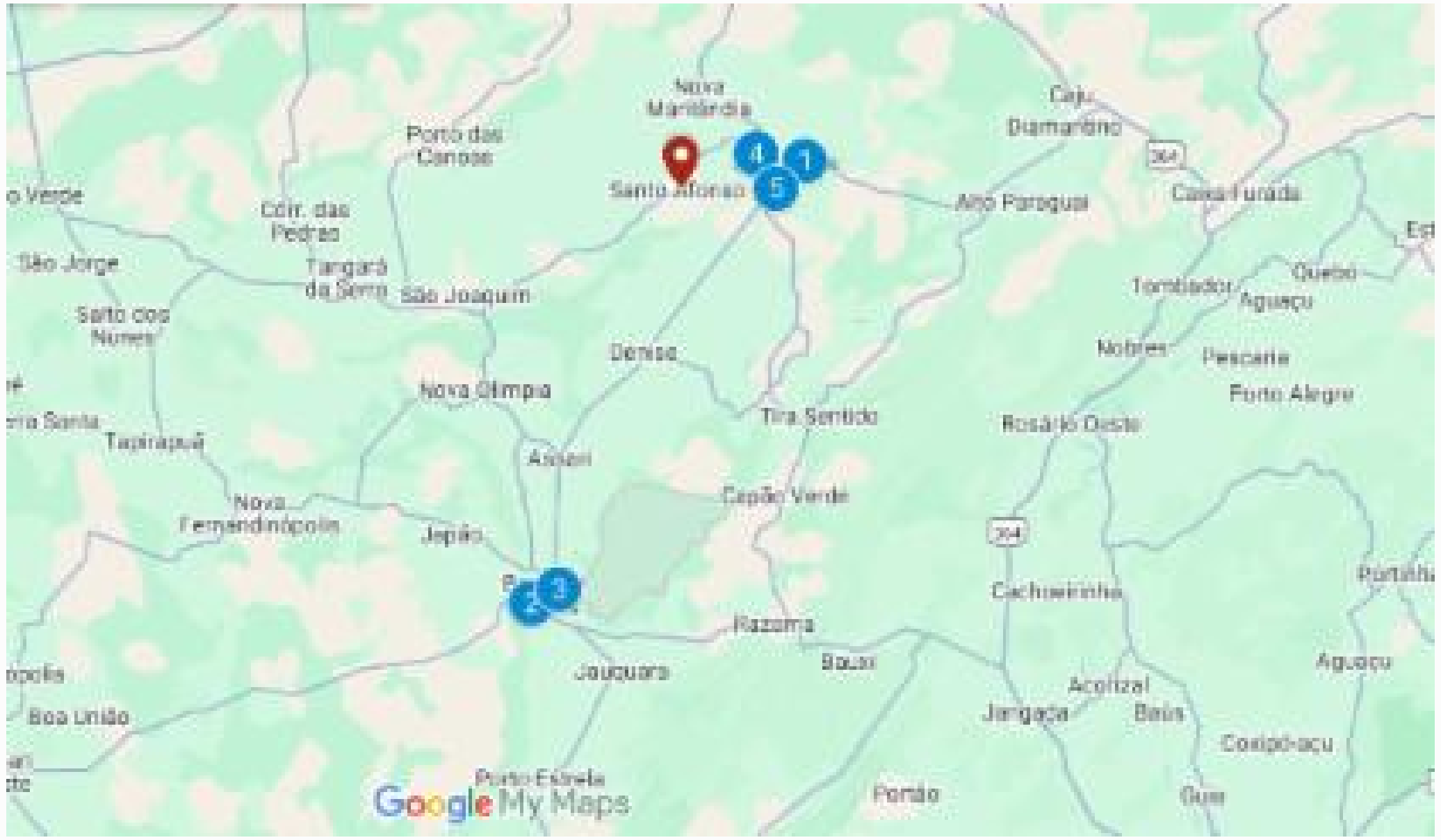
C_FOTO_7 Fachada do avaliando.jpeg



C_FOTO_9 Avaliando.jpeg



Croqui


Nova Marilândia
Porto das Canoas
Caju
Diamantino
Santo Afonso
Alto Paraguai
Cor. das Pedras
São Jorge
Tangará da Serra
São Joaquim
Tombador
Quebo
Nobres
Pescaria
Denise
Nova Olímpia
Porto Alegre
Tira Sentido
Rosário Oeste
Tapirapuã
Assari
Capão Verde
Nova Fernandópolis
Jepião
Cachoeirinha
Razoma
Jauquara
Bauxi
Acorizal
Jangada
Boa União
Porto Estrela
Google My Maps

Croqui 02