

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	N° da Proposta 0010518398	Data Solicitação 27/02/2026
Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL	Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores	CREA 5069767167
Proponente LARISSA FELTRIN MAZALI		CPF/CNPJ 074.473.651-06

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Travessa Projetada 4	Número 56	Complemento Lote 06 - Quadra 06	
Bairro Belvedere Residencial III	Município Sinop	UF MT	CEP 78550768
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 88.775	Núm. Registro de Imóveis 01° CRI SINOP - MT	

RESUMO

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

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
240,00m²	60,12m²
R\$ 349,67/m²	R\$ 3.723,15/m²
R\$ 83.921,31	R\$ 223.835,95

VALOR DE MERCADO
R\$ 308.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 215.000,00

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) 1
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
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 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 0,00
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 60,12
21 - Área Averbada (em m²) 60,12	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Sul	
24 - Cômodos	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Fossa Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Lazer Ônibus Coleta de Lixo Escola	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	08 - Área Urbanizada 25% - 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Em Desenvolvimento
11 - Limites do Bairro O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pelo uso predominante de imóveis residenciais unifamiliares. Há 2 grandes eixos viários próximos ao local que além de se destacarem são as principais vias de acesso ao imóvel, são as vias arteriais: MT-140 (600 m aproximadamente) e BR-163 (6,0 km aproximadamente).	
O local está aproximadamente a 280 m do Mercado Pag Menos e a 1,6 km da Mercearia e conveniência recanto. Há linhas e pontos de ônibus próximos ao local do avaliando. Com relação ao cenário do mercado imobiliário acredita-se em uma perspectiva otimista a curto e médio prazo.	
12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal-baixo	13 - Fatores Valorizantes Nenhum

TERRENO

01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 240,00	04 - Testada/Frente (em metros) 10,00
05 - Fundos (em metros) 10,00	06 - Lado Direito (em metros) 24,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 24,00	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 - Sem acompanhamento	02 - Nome Acompanhante Vistoria Sem acompanhamento
03 - Contato Telefônico Acompanhante Sem acompanhamento	04 - Observações Finais O imóvel encontra-se habitado e a vistoria ocorreu de maneira externa. Para fins de avaliação, foram consideradas as áreas de terreno e construção informadas na matrícula n° 88.775.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 85.000,00
	Endereço Rua Projetada 1, s/n , Belvedere Residencial III Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 85.000,00 Área do terreno 240,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://sonhartimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-residencial-belvedere-3/1245
AMOSTRA 2	R\$ 95.000,00
	Endereço Rua Projetada 1, s/n , Belvedere Residencial III Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 95.000,00 Área do terreno 240,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://koglerimoveis.com.br/imoveis/terreno-no-residencial-belvedere-iii/4703392
AMOSTRA 3	R\$ 350.000,00
	Endereço Travessa Projetada 15, s/n , Belvedere Residencial III Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 2 Área privativa 95,00 Valor R\$ 350.000,00 Idade aparente 1 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Nova(até 5 anos) Área do terreno 240,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://portal.keno.com.br/imovel/casa-sinop-2-quartos-95-m/CA1189-DOM2
AMOSTRA 4	R\$ 320.000,00
	Endereço Rua Projetada 1, s/n , Belvedere Residencial III Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 2 Área privativa 60,01 Valor R\$ 320.000,00 Idade aparente 1 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Nova(até 5 anos) Área do terreno 240,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.x2negociosimobiliarios.com.br/629/imoveis/venda-casa-2-quartos-belvedere-residencial-iii-sinop-mt
AMOSTRA 5	R\$ 270.000,00
	Endereço Travessa Projetada 7, s/n , Belvedere Residencial III Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 1 Área privativa 68,00 Valor R\$ 270.000,00 Idade aparente 1 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Nova(até 5 anos) Área do terreno 240,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-belvedere-residencial-iii-bairros-sinop-com-garagem-68m2-venda-RS270000-id-2821358421/?source=ranking%2Cp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Método Evolutivo	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
--	--------------------------------	------------------------------------

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

Avaliando	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
1	1	Nova(até 5 anos)	70	1,43	0,000	20	0,006
2							
3	1	Nova(até 5 anos)	70	1,43		20	0,006
4	1	Nova(até 5 anos)	70	1,43		20	0,006
5	1	Nova(até 5 anos)	70	1,43		20	0,006

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

Avaliando	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
1	60,12	R\$ 3.120,10	1,20	0,006	R\$ 3.723,15	R\$ 223.835,95
2						
3	95,00	R\$ 3.120,10	0,90	0,006	R\$ 2.791,24	R\$ 265.167,94
4	60,01	R\$ 3.120,10	1,20	0,006	R\$ 3.721,66	R\$ 223.336,53
5	68,00	R\$ 3.120,10	0,90	0,006	R\$ 2.791,24	R\$ 189.804,42

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

1	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit.	Final
1	240,00	R\$ 85.000,00	R\$ 354,17	1,00	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 336,46	
2	240,00	R\$ 95.000,00	R\$ 395,83	1,00	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 376,04	
3	240,00	R\$ 84.832,06	R\$ 353,47	1,00	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 335,79	
4	240,00	R\$ 96.663,47	R\$ 402,76	1,00	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 382,63	
5	240,00	R\$ 80.195,58	R\$ 334,15	1,00	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 317,44	

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 349,67	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 244,77	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 454,57
--------------------------	---	--	--

SANEAMENTO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 349,67	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 330,36	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 368,99
Desvio padrão 28.2285	Coef. Variação 8.0729	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.1105

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²) 240,00	Valor unitário(R\$/m²) R\$ 349,67	Valor parcial (R\$) R\$ 83.921,31
Área construída averbada (m²) 60,12	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.723,15	Valor parcial (R\$) R\$ 223.835,95

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 307.757,26
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 308.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 215.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 308.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 9 de Março de 2026

Franz Omar Gomez Flores
 5069767167

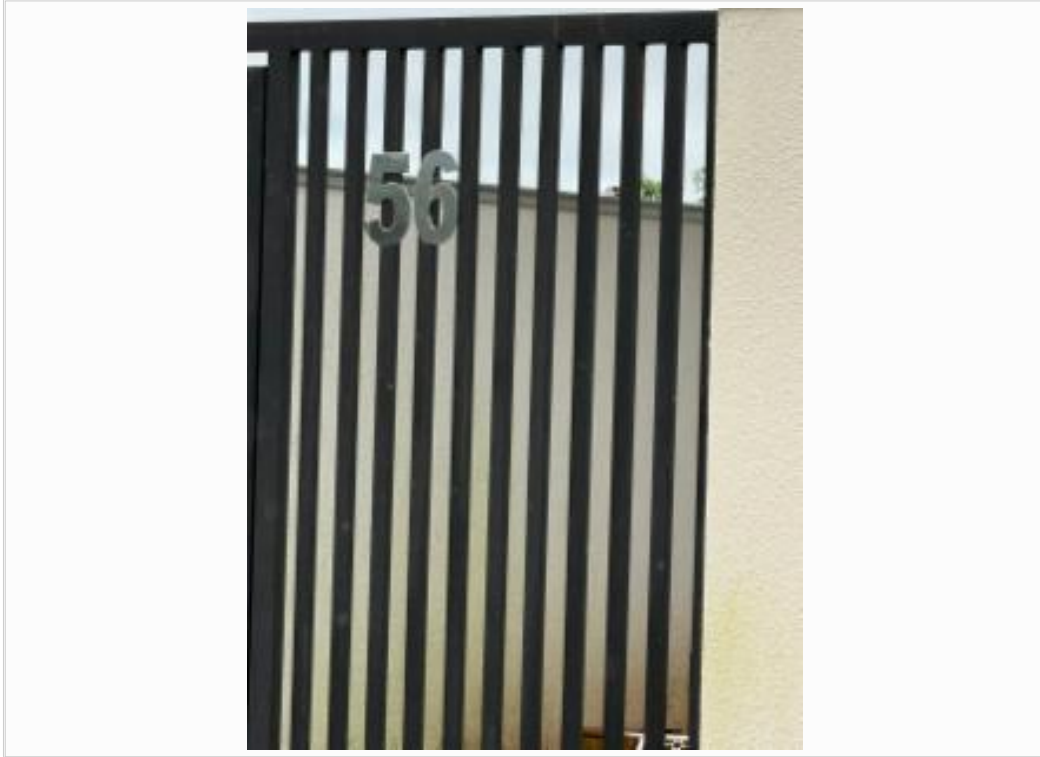
- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição 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 / Data e Hora



Fachada



Número predial



Rua à esquerda



Rua à direita



Medidores de água e energia



Mapa dos elementos