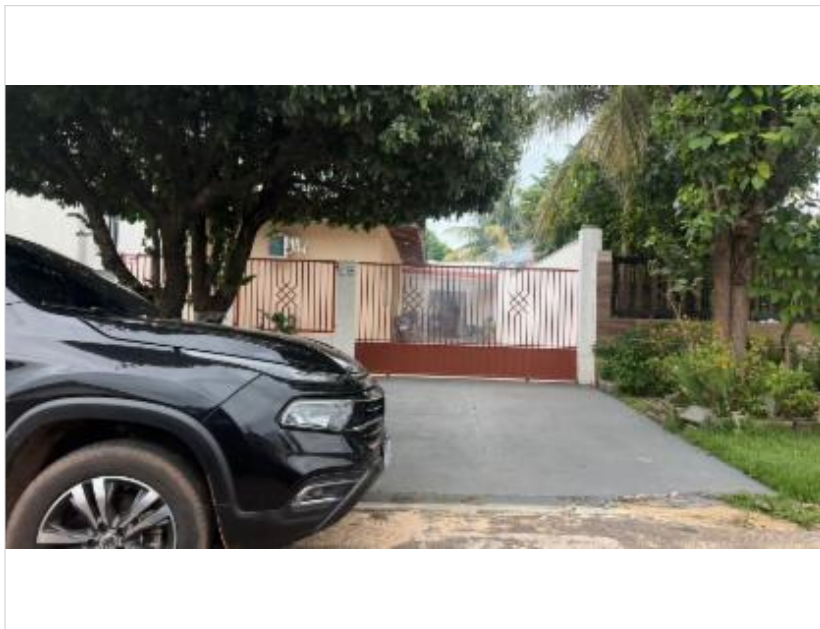


**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010459831</b>	Data Solicitação <b>02/02/2026</b>
Empresa responsável <b>MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP</b>	Avaliador responsável <b>Marcos Fortunato Taveira</b>	CREA <b>5.068.999.408</b>
Proponente <b>BRUNO PERREZ</b>		CPF/CNPJ <b>018.982.061-63</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua das Papoulas</b>	Número <b>215</b>	Complemento <b>LT 04-A/ QD 05</b>	
Bairro <b>Jardim Paraíso</b>	Município <b>Sinop</b>	UF <b>MT</b>	CEP <b>78556182</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>30.149</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1º CRI SINOP/MT</b>	

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****TERRENO****280,00m<sup>2</sup>****R\$ 793,20/m<sup>2</sup>****R\$ 222.096,38****ÁREA CONSTRUÍDA****118,00m<sup>2</sup>****R\$ 3.404,80/m<sup>2</sup>****R\$ 401.765,92****VALOR DE MERCADO****R\$ 624.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 437.000,00**

**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) 12
05 - Ano Construção 0	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
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 -	12 - N° de Dormitórios -
13 - N° de Vagas Cobertas -	14 - N° de Vagas Descobertas -
15 - N° de Vagas Privativas -	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 118,00
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 118,00
21 - Área Averbada (em m²) 118,00	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Norte	
24 - Códodos	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Trata-se de vistoria externa	1	-	-	-

**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 Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada 25% - 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 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 280,00	04 - Testada/Frente (em metros) 8,00
05 - Fundos (em metros) 8,00	06 - Lado Direito (em metros) 35,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 35,00	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 - Trata-se de vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria -
03 - Contato Telefônico Acompanhante -	
04 - Observações Finais Imóvel residencial situado à Rua das Papoulas, 215, Zona 09 Jardim Paraíso, Município de Sinop - MT. Coordenada de localização: 11°52'17.7"S 55°31'25.9"W  Dados extraídos dos documentos disponibilizados e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.  A matrícula menciona que o avaliando possui área de terreno de 280,00m² e área total construída de 118,00m².  Trata-se de uma vistoria e externa, não sendo possível verificar suas condições físicas e de habitabilidade. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos.  A matrícula não menciona o número do imóvel, vincula com documento IPTU (Certidão de Valor Venal) através das informações de lote e quadra.  Avaliação feita pelo Método Evolutivo. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III Precisão.  As benfeitorias foram avaliadas pelo método do custo de reedificação, ou método sintético, com base no trabalho "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos". Nesse trabalho as edificações, classificadas de acordo com a sua tipologia construtiva, têm seus valores relacionados a intervalos recomendados do "Custo Unitário Básico de Edificações - R8-N" publicado mensalmente pelo SINDUSCON.	

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1	R\$ 850.000,00
	Endereço Rua das Pereiras, 34/11°52'17.3"S 55°31'01.2"W , Jardim Paraíso Tipo de Imóvel Casa Terreno - Lote Área do terreno 126,00 Idade aparente 2 Área do terreno 480,00 URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-paraíso-bairros-sinop-com-garagem-126m2-venda-RS850000-Id-2847436522/?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-paraíso-bairros-sinop-com-garagem-126m2-venda-RS850000-Id-2847436522/?source=ranking%2Cp</a>
	Endereço Avenida André Antônio Maggi, 0/11°52'26.7"S 55°31'28.9"W , Jardim Paraíso Tipo de Imóvel Terreno - Lote Área do terreno 624,00 URL <a href="https://www.cantoacanto.com.br/terrenos/terreno-jardim-paraíso-ii-TE00284">https://www.cantoacanto.com.br/terrenos/terreno-jardim-paraíso-ii-TE00284</a>
	Endereço Rua dos Pajuras, 0/11°52'17.2"S 55°31'00.0"W , Jardim Paraíso Tipo de Imóvel Terreno - Lote Área do terreno 444,00 URL <a href="https://realizareimobiliaria.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-jardim-paraíso-2/2519">https://realizareimobiliaria.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-jardim-paraíso-2/2519</a>
	Endereço Rua das Papoulas, 0/11°52'14.0"S 55°31'24.9"W , Jardim Paraíso Tipo de Imóvel Terreno - Lote Área do terreno 280,00 URL <a href="https://imobiliariacentroeste.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-jardim-paraíso-ii/2067">https://imobiliariacentroeste.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-jardim-paraíso-ii/2067</a>
	Endereço Rua dos Mamoeiros, 0/11°52'23.4"S 55°31'16.7"W , Jardim Paraíso Tipo de Imóvel Terreno - Lote Área do terreno 320,00 URL <a href="https://casagoldimoveis.com.br/imovel/terreno-jardim-paraíso-sinop-mt-2971">https://casagoldimoveis.com.br/imovel/terreno-jardim-paraíso-sinop-mt-2971</a>

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia <b>Método Evolutivo</b>	Grau de precisão <b>III</b>	Grau de fundamentação <b>II</b>
--	--------------------------------	------------------------------------

**CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO**

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	12	Regular	70	17,14	0,025	20	0,098
1	2	Nova(até 5 anos)	70	2,86		20	0,012
2							
3							
4							
5							

**CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUIDA**

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	118,00	R\$ 3.120,10	1,21	0,098	R\$ 3.404,80	R\$ 401.765,92
1	126,00	R\$ 3.120,10	1,21	0,012	R\$ 3.730,02	R\$ 469.982,16
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	480,00	R\$ 380.017,84	R\$ 791,70	1,00	0,90	1,07	1,00	-	-	-	-	-	-	1,070	S	R\$ 762,41
2	624,00	R\$ 460.000,00	R\$ 737,18	1,00	0,90	1,11	1,00	-	-	-	-	-	-	1,110	S	R\$ 736,44
3	444,00	R\$ 390.000,00	R\$ 878,38	1,00	0,90	1,06	1,00	-	-	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 837,97
4	280,00	R\$ 250.000,00	R\$ 892,86	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 803,57
5	320,00	R\$ 285.000,00	R\$ 890,63	1,00	0,90	1,03	1,00	-	-	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 825,61

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

**HOMOGENEIZAÇÃO**

N° elementos <b>5</b>	Valor unitário médio <b>R\$ 793,20</b>	Limite inferior -30% (R\$/m²) <b>R\$ 555,24</b>	Limite superior +30% (R\$/m²) <b>R\$ 1.031,16</b>
--------------------------	---	--	--

**SANEAMENTO**

N° elementos <b>5</b>	Valor unitário médio <b>R\$ 793,20</b>	Limite inferior -30% (R\$/m²) <b>R\$ 763,91</b>	Limite superior +30% (R\$/m²) <b>R\$ 822,50</b>
Desvio padrão <b>42.8134</b>	Coef. Variação <b>5.3976</b>	T de Student <b>1.53</b>	Intervalo Confiabilidade <b>0.0739</b>

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área do terreno (m²) <b>280,00</b>	Valor unitário(R\$/m²) <b>R\$ 793,20</b>	Valor parcial (R\$) <b>R\$ 222.096,38</b>
Área construída averbada (m²) <b>118,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 3.404,80</b>	Valor parcial (R\$) <b>R\$ 401.765,92</b>

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 623.862,30</b>
Fator de ajuste do mercado	<b>1,0</b>
Valor de avaliação ajustado	<b>R\$ 624.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,7000</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 437.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 624.000,00</b>
--	-----------------------

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

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

**Marcos Fortunato Taveira**  
5.068.999.408

- 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



fachada



fachada



id



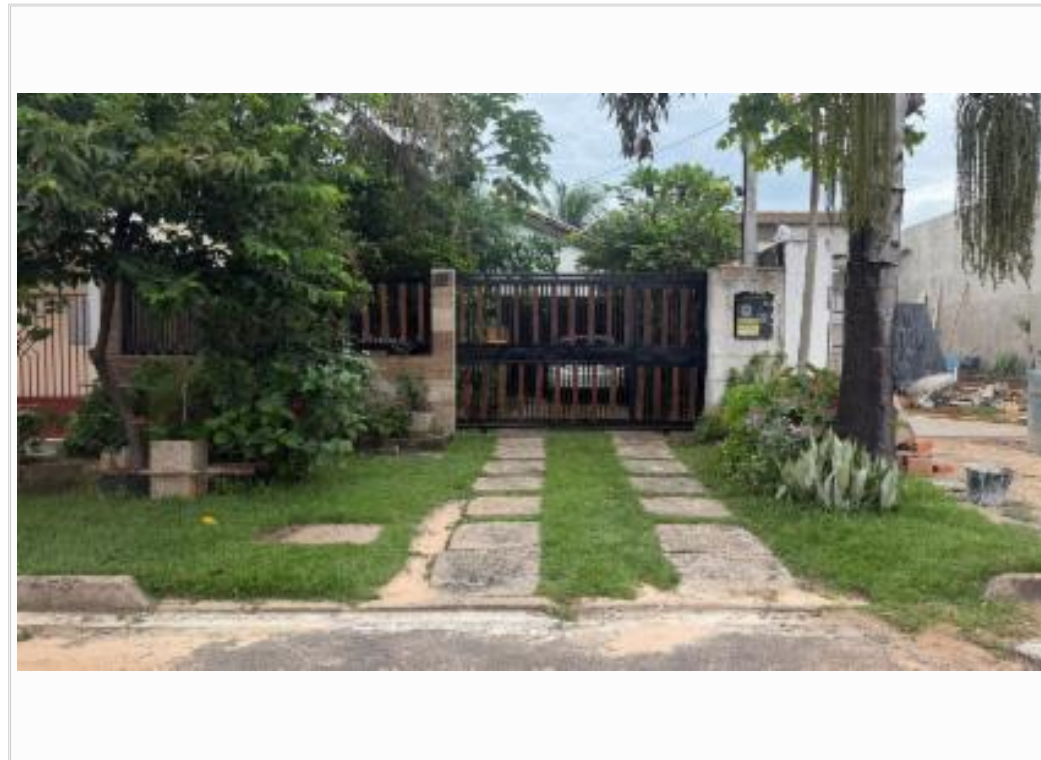
placa



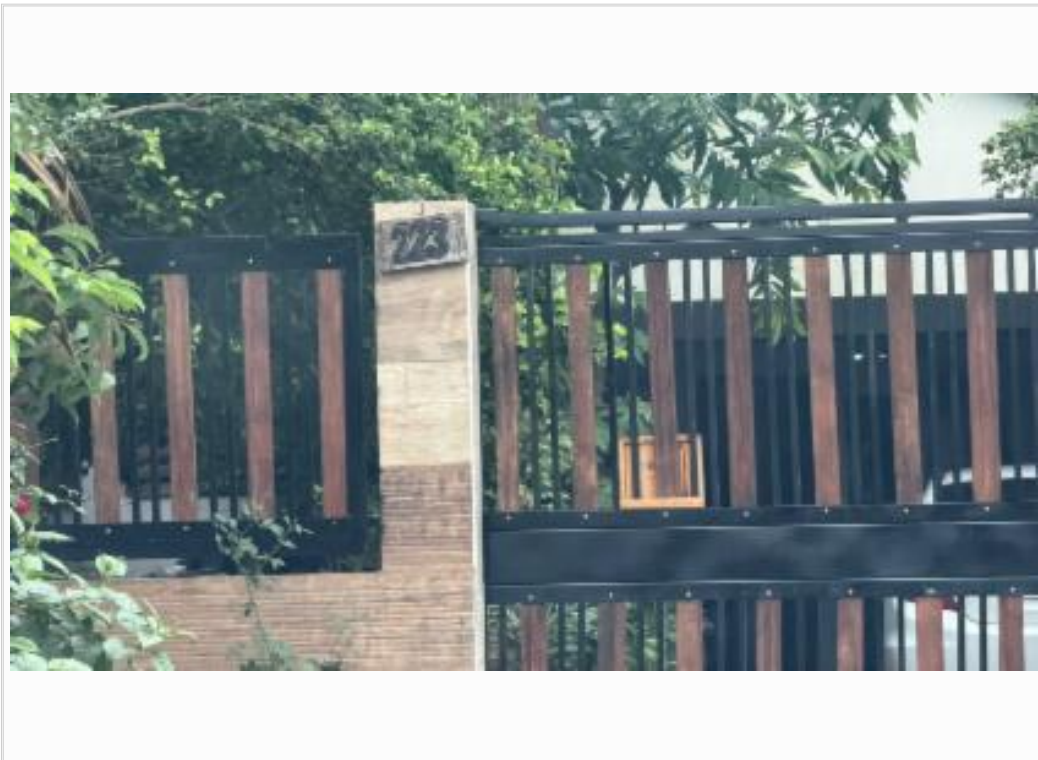
rua



rua



viz direito



viz direito



viz esquerdo



viz esquerdo



11°52'17.7"S 55°31'25.9"W