

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010444706	Data Solicitação 16/05/2025
Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL	Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores	CREA 5069767167
Proponente ELIEZER PAULO WELTER	CPF/CNPJ 703.546.811-09	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Travessa B	Número 29	Complemento LOTE 20 - QUADRA 10	
Bairro Residencial Sabrina III	Município Sinop	UF MT	CEP 78559882
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 81.305	Núm. Registro de Imóveis 1º	IPTU

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	II
	GRAU DE PRECISÃO
	III
	ÁREA CONSTRUÍDA
51,30m²	
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	
R\$ 5.394,33/m²	
VALOR DE MERCADO	
R\$ 277.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 194.000,00	

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 7
05 - Ano Construção 2018	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Baixo	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 2
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Madeira	18 - Área Privativa (em m²) 51.3
19 - Área Comum (em m²) 264.72	20 - Área Total (em m²) 264.72
21 - Área Averbada (em m²) 51.3	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Sul	
24 - Cômodos	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Fossa Iluminação Pública Pavimentação
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários 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 Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se sua localização, Residencial Sabrina III é um bairro de classe baixa, localizado na cidade de Sinop/MT. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pelo predominante de áreas residenciais unifamiliares. A densidade demográfica da quadra é média e em sua proximidade a predominância é de média.	

O imóvel está em uma via de trânsito local e em sua vizinhança a predominância são vias locais e coletoras. Há 1 grande eixo viário próximo ao local que além de se destacar é a principal via de acesso ao imóvel; é a via arterial: Estr. Sabrina (407 m aproximadamente).

O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. A região é abastecida com poucos equipamentos de educação e equipamentos de saúde, lazer e cultura em um raio aproximado de 1,0 km. O local está aproximadamente a 950 m da UBS Sabrina.

Com relação ao cenário do mercado imobiliário, acredita-se em uma expectativa otimista a curto e médio prazo.

12 - Padrão construtivo predominante na Região Baixo	13 - Fatores Valorizantes Nenhum
---	-------------------------------------

TERRENO	
01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 264.72	04 - Testada/Frente (em metros) 10
05 - Fundos (em metros) 10	06 - Lado Direito (em metros) 26.37
07 - Lado Esquerdo (em metros) 26.42	08 - Fração ideal (em %) 100

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? Não	06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim
07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Não	08 - Observações Durante a vistoria foi observado pontos de infiltração na parede da cozinha, e no dormitório, bem como falta de revestimento na parede do banheiro.
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 Corretor	02 - Nome Acompanhante Vistoria ELIEZER
03 - Contato Telefônico Acompanhante 66996461510	04 - Observações Finais Durante a vistoria foi observado que a casa avaliada não possui identificação, não sendo possível o vínculo do imóvel a documentação.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1



Endereço

Rua das Esmeraldas, 0 , Jardim do Ouro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1
Área privativa	Valor		
57,21	R\$ 315.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
125,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://olsimobiliaria.com.br/imovel/venda/casas/sinop/jardim-safira/1116			

AMOSTRA 2



Endereço

Travessa 5, 0 , Residencial Sabrina II

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1
Área privativa	Valor		
52,00	R\$ 270.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
1	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
200,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://orgafiscoimoveis.com.br/imovel/casa-a-venda-no-bairro-residencial-sabrina-iii-em-sinop-mt/734			

AMOSTRA 3



Endereço

Rua Projetada 2, 0 , Residencial Buritis

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	1	1	1
Área privativa	Valor		
50,00	R\$ 350.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
1	Médio	Nova(até 5 anos)	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
300,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://orgafiscoimoveis.com.br/imovel/casa-a-venda-no-bairro-jardim-dos-buritis-em-sinop-mt/790			

AMOSTRA 4



Endereço

Rua 1, 0 , Residencial Montreal Park

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1
Área privativa	Valor		
70,00	R\$ 340.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	NovaRegular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
200,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://orgafiscoimoveis.com.br/imovel/casa-a-venda-no-bairro-residencial-montreal-park-em-sinop-mt/733			

AMOSTRA 5



Endereço

Rua Santa Clara, 0 , Residencial São Francisco

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	2	1
Área privativa	Valor		
101,00	R\$ 550.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
300,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://olsimobiliaria.com.br/imovel/venda/casas/sinop/residencial-buritis/398			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Comparativo direto de mercado	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
--	-------------------------	-----------------------------

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	57,21	R\$ 5.506,03	0,90	1,00	1,04	1,03	-	-	-	-	-	1,070	S	R\$ 5.302,31
2	52,00	R\$ 5.192,31	0,90	1,13	1,04	1,00	-	-	-	-	-	1,170	S	R\$ 5.467,50
3	50,00	R\$ 7.000,00	0,90	0,91	0,96	0,99	-	-	-	-	-	0,860	S	R\$ 5.418,00
4	70,00	R\$ 4.857,14	0,90	1,13	1,03	1,04	-	-	-	-	-	1,200	S	R\$ 5.245,71
5	101,00	R\$ 5.445,54	0,90	1,00	1,04	1,09	-	-	-	-	-	1,130	S	R\$ 5.538,12
R\$ 5.600,21														R\$ 5.394,33
F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área)														
HOMOGENEIZAÇÃO														

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 5.394,33	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 3.776,03	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 7.012,63

SANEAMENTO			
N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 5.394,33	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 5.312,55	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 5.476,11

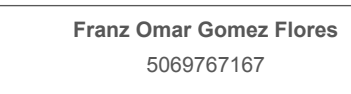
Desvio padrão 119.5242	Coef. Variação 2.2157	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.0303
---------------------------	--------------------------	----------------------	------------------------------------

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²) 51,30	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.394,33	Valor parcial (R\$) R\$ 276.729,03

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 276.729,03
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 194.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 277.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 20 de Maio de 2025

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



FACHADA/DATA E HORA



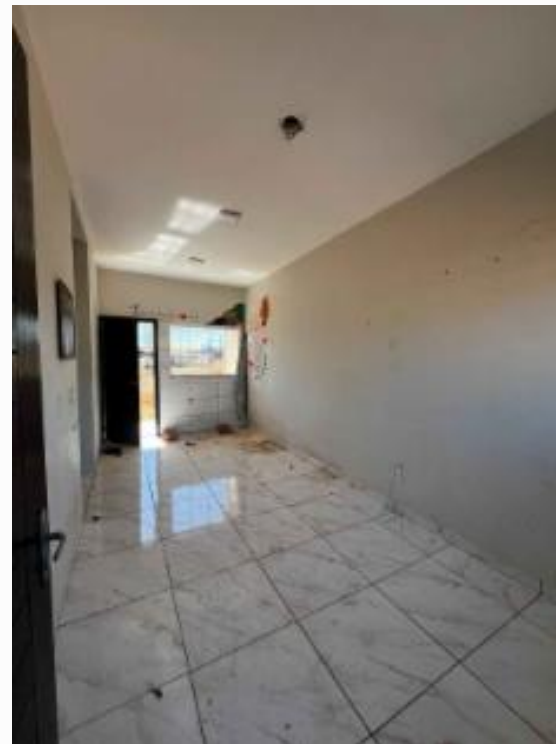
FACHADA/DATA E HORA



SALA



PONTO DE ILUMINAÇÃO NA SALA SEM BOCAL



SALA/COZINHA



COZINHA



INFILTRACAO COZINHA



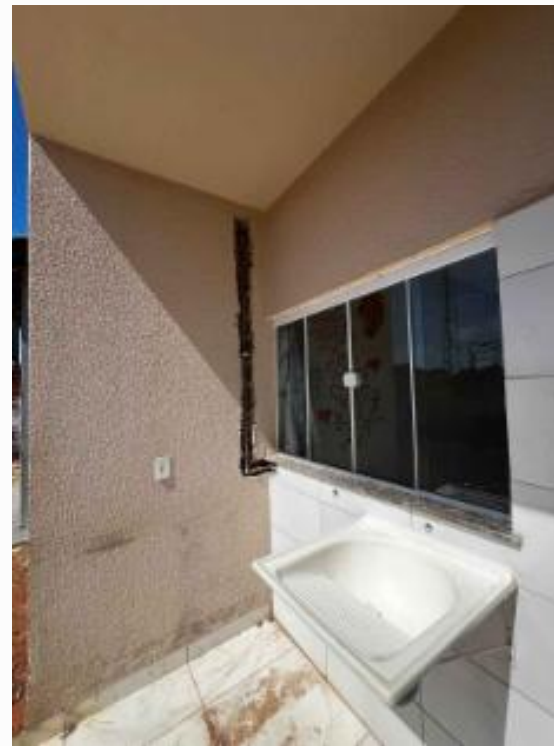
INFILTRACAO COZINHA



INFILTRACAO COZINHA



INFILTRACAO COZINHA



LAVANDERIA



LAVANDERIA



FACHADA FUNDOS



BANHEIRO SOCIAL



BANHEIRO SOCIAL



BANHEIRO SOCIAL



DORMITÓRIO 1



DORMITÓRIO 1



DORMITÓRIO 2



MEDIDOR DE ENERGIA



HIDRÔMETRO



RUA VISTA LADO DIREITO



RUA LADO ESQUERDO



Mapa de elementos