LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAS6304
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010532016**	**10/06/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
M2G2 PATRIMONIAL	**Franz Omar Gomez Flores**	**5069767167**
Proponente		CPF/CNPJ
MEGATRON MECÂNICA E AUTO PEÇAS LTDA		**47.539.475/0001-14**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Corvina	**95**	**Lote 11, Quadra 33**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Lot. Fechado Camping Club	**Sinop**	**MT**	**78551242**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**101.820**	**1º CRI DE SINOP/MT**	

RESUMO



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

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
420,00m²	**124,73m²**
R$ 149,28/m²	**R$ 1.701,39/m²**
R$ 62.698,59	**R$ 212.214,12**

VALOR DE MERCADO
R$ 275.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R$ 192.000,00

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)
35

05 - Ano Construção
0

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 - Nº Pavimentos da Unidade
-

11 - Nº de Banheiros
-

12 - Nº de Dormitórios
-

13 - Nº de Vagas Cobertas
-

14 - Nº de Vagas Descobertas
-

15 - Nº de Vagas Privativas
-

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Madeira

18 - Área Privativa (em m²)
124,73

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
124,73

21 - Área Averbada (em m²)
124,73

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel
Leste

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	1	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Cisterna/Poço Artesiano
Energia Elétrica
Fossa
Iluminação Pública

03 - Tipo de Pavimentação
Terra

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários
Ônibus
Coleta de Lixo
Clínicas/Hospitais

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
Novo

11 - Limites do Bairro
Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se sua localização, Camping Club é um bairro de classe média, localizado na cidade de Sinop/MT. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pelo uso predominante de imóveis residenciais unifamiliares. A densidade demográfica da quadra é baixa e em sua proximidade a predominância é de baixa

O imóvel está em uma via de tráfego local e em sua vizinhança a predominância são vias locais e coletoras. Há 1 grandes eixo viário próximo ao local que além de se destacar é a principal via de acesso ao imóvel; é a via arterial: Rod. BR-163 (1,4 km 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 3,0 km. O local está aproximadamente a 1,1 km do UBS camping club e a 21,5 m do Shopping Sinop.

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

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)
420,00

04 - Testada/Frente (em metros)
12,00

05 - Fundos (em metros)
12,00

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 habitalidade?
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 - Vistoria externa

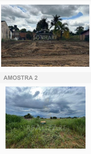
02 - Nome Acompanhante Vistoria
Vistoria externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante
Vistoria externa

04 - Observações Finais
Por se tratar de uma vistoria externa, não obtemos informações referentes a descrição do imóvel, bem como informações pertinentes a vistoria interna do mesmo. Para fins de cálculo foi adotado uma situação paradigma. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas. Para fins de cálculos utilizamos as áreas documentadas.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 75.000,00

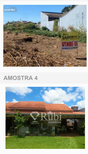


Endereço
R. Tucunare, s/n , Camping Club

Tipo do Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 75.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
495,00	**Medio**	**Terreno Plano**

URL
https://sonhartimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-camping-club/1808

AMOSTRA 2 — R$ 75.000,00



Endereço
R. Coimbra, s/n , Camping club

Tipo do Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 75.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
525,00	**Medio**	**Terreno Plano**

URL
https://realizarimobiliaria.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-camping-club/3065

AMOSTRA 3 — R$ 85.000,00



Endereço
R. da Perapitanga, s/n , Camping club

Tipo do Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 85.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
525,00	**Medio**	**Terreno Plano**

URL
https://nortaonegocios.com/imovel/terreno-a-venda-no-camping-clube-em-sinop/mt/141512

AMOSTRA 4 — R$ 500.000,00



Endereço
R. do Tambaqui, s/n , Camping club

Tipo do Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**2**	**2**
Área privativa	Valor		
165,00	**R$ 500.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	**Medio**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
630,00	**Medio**	**Terreno Plano**	

URL
https://nortaonegocios.com/imovel/casa-a-venda-no-camping-clube-em-sinop/mt/150602

AMOSTRA 5 — R$ 280.000,00



Endereço
R. Carimbé, s/n , Camping club

Tipo do Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**1**	**2**
Área privativa	Valor		
110,00	**R$ 280.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
11	**Medio**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
238,00	**Medio**	**Terreno Plano**	

URL
https://nortaonegocios.com/imovel/casa-a-venda-no-residencial-camping-club-em-sinop/mt/188086

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	35	Regular	70	50,00	0,025	20	0,313
1							
2							
3							
4	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,121
5	11	Regular	70	15,71	0,025	20	0,091

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	124,73	R$ 3.148,99	0,79	0,313	R$ 1.701,39	R$ 212.214,12
1						
2						
3						
4	165,00	R$ 3.148,99	0,90	0,121	R$ 2.491,17	R$ 411.042,39
5	110,00	R$ 3.148,99	0,79	0,091	R$ 2.249,87	R$ 247.485,86

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	495,00	R$ 75.000,00	R$ 151,52	1,00	0,90	1,04	1,10	1,00	-	-	-	-	-	1,140	S	R$ 155,45
2	525,00	R$ 75.000,00	R$ 142,86	1,00	0,90	1,06	1,10	1,00	-	-	-	-	-	1,160	S	R$ 149,14
3	525,00	R$ 85.000,00	R$ 161,90	1,00	0,90	1,06	1,10	1,00	-	-	-	-	-	1,160	S	R$ 169,03
4	630,00	R$ 88.957,61	R$ 141,20	1,00	0,90	1,05	1,10	1,00	-	-	-	-	-	1,150	S	R$ 146,14
5	238,00	R$ 32.514,14	R$ 136,61	1,00	0,90	0,93	1,10	1,00	-	-	-	-	-	1,030	S	R$ 126,64

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Testada), F4 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 149,28**	**R$ 104,50**	**R$ 194,07**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 149,28**	**R$ 138,73**	**R$ 159,83**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
15.4151	**10.3261**	**1.53**	**0.1413**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
420,00	**R$ 149,28**	**R$ 62.698,59**
Área construída averbada (m²)	**Valor unitário (R$/m²)**	**Valor parcial (R$)**
124,73	**R$ 1.701,39**	**R$ 212.214,12**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 274.912,71**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 275.000,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 192.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R$ 275.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 15 de Junho de 2026

Franz Omar Gomez Flores
50097107107

- 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/ data e hora



Fachada



Fachada



Fachada



ID avaliando



Medidores



ID logradouro



Rua



Rua



Rua



Rua



Mapa elementos