

DADOS DO PEDIDO

| | | |
|--|--|---------------------------------------|
| Solicitante Santander | Nº da Proposta 0010386979 | Data Solicitação 09/01/2026 |
| Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA | Avaliador responsável Celso Iazzetti | CREA 0600891382 |
| Proponente VALDISON MOTTA CACERES | | CPF/CNPJ 059.099.711-40 |

DADOS DO IMÓVEL

| | | | |
|---------------------------------------|----------------------------------|---|------------------------|
| Endereço Rua das Hortências | Número 178 | Complemento | |
| Bairro Jardim Jockey Club | Município Campo Grande | UF MS | CEP 79080600 |
| Tipo do imóvel Casa | Matrícula 76.147 | Núm. Registro de Imóveis 2º CAMPO GRANDE/MS | |

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA CONSTRUÍDA

217,48m²VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)**R\$ 4.503,90/m²**

VALOR DE MERCADO

R\$ 980.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 686.000,00

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) 20 |
| 05 - Ano Construção | 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 0 |
| 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 Ferro | 18 - Área Privativa (em m²) 217,48 |
| 19 - Área Comum (em m²) 0,00 | 20 - Área Total (em m²) 217,48 |
| 21 - Área Averbada (em m²) 217,48 | 22 - Área não Averbada (em m²) 0,00 |
| 23 - Face do Imóvel Norte | |
| 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 Energia Elétrica Iluminação Pública |
| 03 - Tipo de Pavimentação Asfalto | 04 - Restritivos Nenhum |
| 05 - Serviços Públicos e Comunitários Coleta de Lixo | 06 - Localização Urbano |
| 07 - Valor dos Imóveis da Região Estável | 08 - Área Urbanizada Mais de 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) 360,00 | 04 - Testada/Frente (em metros) 12,00 |
| 05 - Fundos (em metros) 12,00 | 06 - Lado Direito (em metros) 30,00 |
| 07 - Lado Esquerdo (em metros) 30,00 | 08 - Fração ideal (em %) 1,00 |




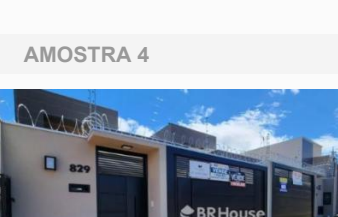
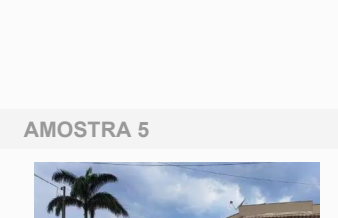
MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

| | |
|---|--|
| 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 matrículas e IPTU do imóvel? Sim |
| 03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Não | 04 - Observações Não foi realizada vistoria interna |
| 05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não | 06 - Observações Não foi realizada vistoria interna |
| 07 - O imóvel possui vaga de garagem? Não | 08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim |
| 09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim | 10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim |
| 11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim | 12 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim |
| 13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim | 14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim |
| 15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim | 16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim |
| 17 - 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 Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos. Foi fornecido laudo inicial de 2023 |

AMOSTRAS

| AMOSTRA 1 | R\$ 350.000,00 |
|--|--|
|  | Endereço Rua Japão, 1442, Jardim Jockey Club |
| | Tipo de Imóvel Casa |
| | Qtd. Quartos 3 |
| | Qtd. Banheiros 3 |
| | Qtd. Vagas 1 |
| | Área privativa 61,00 |
| | Valor R\$ 350.000,00 |
| | Idade aparente 10 |
| | Padrão de acabamento Médio |
| | Estado de conservação Nova/Regular |
| | Área do terreno 115,00 |
| | Padrão terreno Médio |
| | Topografia Terreno Plano |
| | URL https://www.chavesnacao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-ms-campo-grande-jardim-joquei-club-115m2-RS350000/id-36898564/ |
| AMOSTRA 2 | R\$ 575.000,00 |
|  | Endereço Rua Japão, 706, Jardim Jockey Club |
| | Tipo de Imóvel Casa |
| | Qtd. Quartos 2 |
| | Qtd. Banheiros 1 |
| | Qtd. Vagas 6 |
| | Área privativa 142,00 |
| | Valor R\$ 575.000,00 |
| | Idade aparente 20 |
| | Padrão de acabamento Médio |
| | Estado de conservação Regular |
| | Área do terreno 390,00 |
| | Padrão terreno Médio |
| | Topografia Terreno Plano |
| | URL https://www.chavesnacao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-ms-campo-grande-jardim-joquei-club-390m2-RS575000/id-32390987/ |
| AMOSTRA 3 | R\$ 500.000,00 |
|  | Endereço Rua Japão, 191, Jardim Jockey Club |
| | Tipo de Imóvel Casa |
| | Qtd. Quartos 2 |
| | Qtd. Banheiros 2 |
| | Qtd. Vagas 1 |
| | Área privativa 126,00 |
| | Valor R\$ 500.000,00 |
| | Idade aparente 35 |
| | Padrão de acabamento Médio |
| | Estado de conservação Reparos simples |
| | Área do terreno 150,00 |
| | Padrão terreno Médio |
| | Topografia Terreno Plano |
| | URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-jardim-jockey-club-campo-grande-ms-126m2-id-209878731/?source=ranking%2Ccrp |
| AMOSTRA 4 | R\$ 550.000,00 |
|  | Endereço Rua Hikaru Kamiya, 837, Jardim Jockey Club |
| | Tipo de Imóvel Casa |
| | Qtd. Quartos 4 |
| | Qtd. Banheiros 2 |
| | Qtd. Vagas 2 |
| | Área privativa 100,00 |
| | Valor R\$ 550.000,00 |
| | Idade aparente 5 |
| | Padrão de acabamento Médio |
| | Estado de conservação Nova(até 5 anos) |
| | Área do terreno 100,00 |
| | Padrão terreno Médio |
| | Topografia Terreno Plano |
| | URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-jardim-jockey-club-campo-grande-ms-100m2-id-2786989454/?source=ranking%2Ccrp |
| AMOSTRA 5 | R\$ 620.000,00 |
|  | Endereço Rua Hikaru Kamiya, 157, Jardim das Nações |
| | Tipo de Imóvel Casa |
| | Qtd. Quartos 3 |
| | Qtd. Banheiros 3 |
| | Qtd. Vagas 2 |
| | Área privativa 168,00 |
| | Valor R\$ 620.000,00 |
| | Idade aparente 30 |
| | Padrão de acabamento Médio |
| | Estado de conservação Reparos simples |
| | Área do terreno 250,00 |
| | Padrão terreno Médio |
| | Topografia Terreno Plano |
| | URL https://www.chavesnacao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-ms-campo-grande-jardim-parati-250m2-RS620000/id-28987441/?relatedAds=true |

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULOS AVALIATIVOS

| | Área (m²) | Valor unit. (R\$/m²) | F1 | F2 | F3 | F4 | F5 | F6 | F7 | F8 | F9 | FAT | SAN | Valor homog. (R\$/m²) |
|---|-----------|----------------------|------|------|------|------|----|----|----|----|----|-------|-----|-----------------------|
| 1 | 61,00 | R\$ 5.737,70 | 0,90 | 1,10 | 0,90 | 1,00 | - | - | - | - | - | 1,000 | S | R\$ 5.163,93 |
| 2 | 142,00 | R\$ 4.049,30 | 0,90 | 1,10 | 1,00 | 1,00 | - | - | - | - | - | 1,100 | S | R\$ 4.008,80 |
| 3 | 126,00 | R\$ 3.968,25 | 0,90 | 1,20 | 1,15 | 1,00 | - | - | - | - | - | 1,350 | S | R\$ 4.821,43 |
| 4 | 100,00 | R\$ 5.500,00 | 0,90 | 1,00 | 0,85 | 1,00 | - | - | - | - | - | 0,850 | S | R\$ 4.207,50 |
| 5 | 168,00 | R\$ 3.690,48 | 0,90 | 1,20 | 1,10 | 1,00 | - | - | - | - | - | 1,300 | S | R\$ 4.317,86 |
| | | R\$ 4.589,15 | | | | | | | | | | | | R\$ 4.503,90 |

F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

| | | | |
|-------------------|--------------------------------------|---|---|
| N° elementos 5 | Valor unitário médio R\$ 4.503,90 | Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 3.152,73 | Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 5.855,08 |
|-------------------|--------------------------------------|---|---|

SANEAMENTO

| | | | |
|-------------------|--------------------------------------|---|---|
| N° elementos 5 | Valor unitário médio R\$ 4.503,90 | Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 4.178,61 | Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 4.829,20 |
|-------------------|--------------------------------------|---|---|

| | | | |
|---------------------------|---------------------------|----------------------|------------------------------------|
| Desvio padrão 475.4093 | Coef. Variação 10.5555 | T de Student 1.53 | Intervalo Confiabilidade 0.1444 |
|---------------------------|---------------------------|----------------------|------------------------------------|

DETALHAMENTO DOS VALORES

| | | |
|------------------------------|---|---------------------------------------|
| Área averbada (m²) 217,48 | Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.503,90 | Valor parcial (R\$) R\$ 979.509,17 |
|------------------------------|---|---------------------------------------|

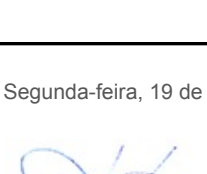
QUADRO DE RESUMO

| | |
|------------------------|----------------|
| Valor de avaliação | R\$ 979.509,17 |
| Fator de liquidez | 0,7000 |
| Valor de venda forçada | R\$ 686.000,00 |

AVALIAÇÃO FINAL

| | |
|--|----------------|
| Valor de avaliação para efeito de garantia | R\$ 980.000,00 |
|--|----------------|

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

| | |
|---|---|
| São Paulo, Segunda-feira, 19 de Janeiro de 2026 |  |
| | Celso Iazzetti 0600891382 |

- 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 responsável verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.



vista parcial da fachada



vista parcial da fachada



vista parcial da fachada



vista parcial da fachada



vista parcial da fachada



vista parcial da rua



vista parcial da rua