

**DADOS DO PEDIDO**

|                                                |                                                         |                                       |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Solicitante<br><b>Santander</b>                | N° da Proposta<br><b>0010383457</b>                     | Data Solicitação<br><b>27/02/2026</b> |
| Empresa responsável<br><b>M2G2 PATRIMONIAL</b> | Avaliador responsável<br><b>Franz Omar Gomez Flores</b> | CREA<br><b>5069767167</b>             |
| Proponente<br><b>ROSELI DOS SANTOS ROMERO</b>  |                                                         | CPF/CNPJ<br><b>790.187.341-87</b>     |

**DADOS DO IMÓVEL**

|                                            |                                     |                                                                 |                        |
|--------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------|
| Endereço<br><b>Rua das Rendeiras</b>       | Número<br><b>66</b>                 | Complemento<br><b>Residência 01, Condomínio JA Rendeiras II</b> |                        |
| Bairro<br><b>Residencial Esplanada III</b> | Município<br><b>Chapadão do Sul</b> | UF<br><b>MS</b>                                                 | CEP<br><b>79560000</b> |
| Tipo do imóvel<br><b>Casa</b>              | Matrícula<br><b>21.452</b>          | Núm. Registro de Imóveis<br><b>01° CRI CHAPADÃO DO</b>          |                        |

**RESUMO**

|                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------|
| <b>METODOLOGIA APLICADA</b><br>Comparativo direto de mercado             |
| <b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b><br>II                                       |
| <b>GRAU DE PRECISÃO</b><br>III                                           |
| <b>ÁREA CONSTRUÍDA</b><br>64,30m <sup>2</sup>                            |
| <b>VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)</b><br>R\$ 4.260,48/m <sup>2</sup> |
| <b>VALOR DE MERCADO</b><br>R\$ 274.000,00                                |
| <b>VALOR DE VENDA FORÇADA</b><br>R\$ 192.000,00                          |

## QUESTIONÁRIO

| IMÓVEL AVALIADO                                |                                              |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 01 - Tipo do Imóvel Avaliado<br>Casa           | 02 - Tipo de Implantação<br>Condomínio       |
| 03 - Indício de Ocupação do Imóvel<br>Habitado | 04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)<br>1 |
| 05 - Ano Construção                            | 06 - Estado de Conservação do Imóvel<br>Bom  |
| 07 - Padrão de Acabamento do Imóvel<br>Normal  | 08 - Uso do Imóvel<br>Residencial            |
| 09 - Fechamento das Paredes<br>Alvenaria       | 10 - N° Pavimentos da Unidade<br>-           |
| 11 - N° de Banheiros<br>-                      | 12 - N° de Dormitórios<br>-                  |
| 13 - N° de Vagas Cobertas<br>-                 | 14 - N° de Vagas Descobertas<br>-            |
| 15 - N° de Vagas Privativas<br>-               | 16 - Fachada Principal<br>Pintura            |
| 17 - Esquadrias<br>Alumínio                    | 18 - Área Privativa (em m²)<br>64,30         |
| 19 - Área Comum (em m²)<br>0,00                | 20 - Área Total (em m²)<br>64,30             |
| 21 - Área Averbada (em m²)<br>64,30            | 22 - Área não Averbada (em m²)<br>0,00       |
| 23 - Face do Imóvel<br>Sul                     |                                              |
| 24 - Cômodos                                   |                                              |

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

| CONDOMÍNIO                                          |                                     |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 01 - N° Andares/Pavimentos                          | 02 - Unidades por Andar             |
| 03 - N° Total de Unidades                           | 04 - N° de Elevadores               |
| 05 - Valor do Condomínio                            | 06 - Pagamento do Condomínio        |
| 07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos | 08 - Uso do Edifício<br>Residencial |
| 09 - Padrão de Construção<br>Normal                 | 10 - Estado de Conservação<br>Bom   |
| 11 - Infraestrutura<br>Interfone                    |                                     |

| CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO                                                                                              |                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01 - Região<br>Residencial Unifamiliar                                                                                | 02 - Infraestrutura Urbana<br>Água<br>Energia Elétrica<br>Esgoto Pluvial<br>Esgoto Sanitário<br>Iluminação Pública<br>Pavimentação<br>Telefone |
| 03 - Tipo de Pavimentação<br>Asfalto                                                                                  | 04 - Restritivos<br>Nenhum                                                                                                                     |
| 05 - Serviços Públicos e Comunitários<br>Centro Comercial<br>Ônibus<br>Coleta de Lixo<br>Escola<br>Clínicas/Hospitais | 06 - Localização<br>Urbano                                                                                                                     |
| 07 - Valor dos Imóveis da Região<br>Crescente                                                                         | 08 - Área Urbanizada<br>25% - 75%                                                                                                              |
| 09 - Tendência de uso do terreno<br>Residencial                                                                       | 10 - Situação do Bairro<br>Antigo                                                                                                              |
| 11 - Limites do Bairro                                                                                                |                                                                                                                                                |

Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se sua localização, Residencial Esplanada III é um bairro de classe média, localizado na cidade de Chapadão do Sul/MS. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pelo uso predominante de imóveis 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 2 grandes eixos viários próximos ao local que além de se destacarem são as principais vias de acesso ao imóvel; são as vias arteriais: Av. Espírito Santo (80 m aproximadamente) e Av. Santa Catarina (240 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 2,9 km do Hospital de Chapadão do Sul e a 1,1 km da Escola Érico Veríssimo.

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

|                                                          |                                     |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 12 - Padrão construtivo predominante na Região<br>Normal | 13 - Fatores Valorizantes<br>Nenhum |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------|

| TERRENO                                 |                                         |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| 01 - Topografia<br>Plana/Semi-Plana     | 02 - Formato<br>Regular (Geométrico)    |
| 03 - Área (em m²)<br>150,00             | 04 - Testada/Frente (em metros)<br>6,00 |
| 05 - Fundos (em metros)<br>6,00         | 06 - Lado Direito (em metros)<br>25,00  |
| 07 - Lado Esquerdo (em metros)<br>25,00 | 08 - Fração ideal (em %)<br>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?<br>Sim | 02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?<br>Sim                             |
| 03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?<br>Sim                                                                                                                          | 04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?<br>Sim                            |
| 05 - O imóvel possui vaga de garagem?<br>Sim                                                                                                                                                              | 06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?<br>Sim                                                  |
| 07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?<br>Sim                                                                                                                                      | 08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?<br>Sim             |
| 09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?<br>Sim                                                                                                                 | 10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?<br>Sim |
| 11 - O imóvel possui características uni-familiares?<br>Sim                                                                                                                                               | 12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?<br>Sim                                |
| 13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?<br>Sim                                                                                            | 14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?<br>Sim                                            |
| 15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?<br>Sim                                                                                                            | 16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?<br>Não                                                 |

| CONCLUSÃO                                                |                                                     |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 01 - Tipo do Acompanhante<br>Outros - Vistoria externa   | 02 - Nome Acompanhante Vistoria<br>Vistoria externa |
| 03 - Contato Telefônico Acompanhante<br>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 paradigmática. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas. Para fins de cálculos utilizamos as áreas documentadas. Embora registrado na matrícula como casa em condomínio, o imóvel possui características físicas de uma residência unifamiliar isolada, destacando-se o acesso individual e direto ao logradouro público.

## AMOSTRAS

| AMOSTRA 1 | R\$ 310.000,00 |
|-----------|----------------|
|-----------|----------------|

|                                                                                                                                                                                                                                |                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                | Endereço<br>Rua dos Periquitos, s/n , Esplanada V |
| Tipo de Imóvel<br>Casa                                                                                                                                                                                                         | Qtd. Quartos<br>2                                 |
| Área privativa<br>77,59                                                                                                                                                                                                        | Valor<br>R\$ 310.000,00                           |
| Idade aparente<br>1                                                                                                                                                                                                            | Padrão de acabamento<br>Médio                     |
| Área do terreno<br>138,72                                                                                                                                                                                                      | Padrão terreno<br>Médio                           |
| URL<br><a href="https://elitemobiliariams.com.br/imovel/casa-a-venda-no-bairro-esplanada-3-em-chapadao-do-sul-ms/406">https://elitemobiliariams.com.br/imovel/casa-a-venda-no-bairro-esplanada-3-em-chapadao-do-sul-ms/406</a> | Qtd. Banheiros<br>2                               |
|                                                                                                                                                                                                                                | Qtd. Vagas<br>1                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                | Estado de conservação<br>Nova(até 5 anos)         |
|                                                                                                                                                                                                                                | Topografia<br>Terreno Plano                       |

| AMOSTRA 2 | R\$ 350.000,00 |
|-----------|----------------|
|-----------|----------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                    |                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                    | Endereço<br>Rua Maracanã, s/n , Esplanada 1 |
| Tipo de Imóvel<br>Casa                                                                                                                                                                                                                             | Qtd. Quartos<br>2                           |
| Área privativa<br>75,79                                                                                                                                                                                                                            | Valor<br>R\$ 350.000,00                     |
| Idade aparente<br>5                                                                                                                                                                                                                                | Padrão de acabamento<br>Médio               |
| Área do terreno<br>150,00                                                                                                                                                                                                                          | Padrão terreno<br>Médio                     |
| URL<br><a href="https://www.wesleiqueiroz.com.br/imovel/casa-2-quartos-residencial-esplanada-1-chapadao-do-sul-7579m2-code-741">https://www.wesleiqueiroz.com.br/imovel/casa-2-quartos-residencial-esplanada-1-chapadao-do-sul-7579m2-code-741</a> | Qtd. Banheiros<br>1                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                    | Qtd. Vagas<br>1                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                    | Estado de conservação<br>Nova(até 5 anos)   |
|                                                                                                                                                                                                                                                    | Topografia<br>Terreno Plano                 |

| AMOSTRA 3 | R\$ 350.000,00 |
|-----------|----------------|
|-----------|----------------|

|                                                                                                                                                                                                                      |                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                      | Endereço<br>R. Marrecos, s/n , Esplada 3  |
| Tipo de Imóvel<br>Casa                                                                                                                                                                                               | Qtd. Quartos<br>2                         |
| Área privativa<br>70,00                                                                                                                                                                                              | Valor<br>R\$ 350.000,00                   |
| Idade aparente<br>1                                                                                                                                                                                                  | Padrão de acabamento<br>Médio             |
| Área do terreno<br>150,00                                                                                                                                                                                            | Padrão terreno<br>Médio                   |
| URL<br><a href="https://www.guilhermedinizimoveis.com.br/imovel/3387978/casa-venda-chapadao-do-sul-ms-esplada-3">https://www.guilhermedinizimoveis.com.br/imovel/3387978/casa-venda-chapadao-do-sul-ms-esplada-3</a> | Qtd. Banheiros<br>2                       |
|                                                                                                                                                                                                                      | Qtd. Vagas<br>1                           |
|                                                                                                                                                                                                                      | Estado de conservação<br>Nova(até 5 anos) |
|                                                                                                                                                                                                                      | Topografia<br>Terreno Plano               |

| AMOSTRA 4 | R\$ 350.000,00 |
|-----------|----------------|
|-----------|----------------|

|                                                                                                                                                                                                                                |                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                | Endereço<br>R. Azulão, 348 , Esplanada 4  |
| Tipo de Imóvel<br>Casa                                                                                                                                                                                                         | Qtd. Quartos<br>2                         |
| Área privativa<br>81,70                                                                                                                                                                                                        | Valor<br>R\$ 350.000,00                   |
| Idade aparente<br>1                                                                                                                                                                                                            | Padrão de acabamento<br>Médio             |
| Área do terreno<br>163,40                                                                                                                                                                                                      | Padrão terreno<br>Médio                   |
| URL<br><a href="https://elitemobiliariams.com.br/imovel/casa-a-venda-no-bairro-esplanada-4-em-chapadao-do-sul-ms/420">https://elitemobiliariams.com.br/imovel/casa-a-venda-no-bairro-esplanada-4-em-chapadao-do-sul-ms/420</a> | Qtd. Banheiros<br>1                       |
|                                                                                                                                                                                                                                | Qtd. Vagas<br>1                           |
|                                                                                                                                                                                                                                | Estado de conservação<br>Nova(até 5 anos) |
|                                                                                                                                                                                                                                | Topografia<br>Terreno Plano               |

| AMOSTRA 5 | R\$ 330.000,00 |
|-----------|----------------|
|-----------|----------------|

|                                                                                                                                                                                                                              |                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                              | Endereço<br>Rua Cambuí, s/n , Sibipiruna  |
| Tipo de Imóvel<br>Casa                                                                                                                                                                                                       | Qtd. Quartos<br>2                         |
| Área privativa<br>80,00                                                                                                                                                                                                      | Valor<br>R\$ 330.000,00                   |
| Idade aparente<br>1                                                                                                                                                                                                          | Padrão de acabamento<br>Médio             |
| Área do terreno<br>1320,62                                                                                                                                                                                                   | Padrão terreno<br>Médio                   |
| URL<br><a href="https://elitemobiliariams.com.br/imovel/casa-a-venda-no-bairro-sibipiruna-em-chapadao-do-sul-ms/419">https://elitemobiliariams.com.br/imovel/casa-a-venda-no-bairro-sibipiruna-em-chapadao-do-sul-ms/419</a> | Qtd. Banheiros<br>2                       |
|                                                                                                                                                                                                                              | Qtd. Vagas<br>1                           |
|                                                                                                                                                                                                                              | Estado de conservação<br>Nova(até 5 anos) |
|                                                                                                                                                                                                                              | Topografia<br>Terreno Plano               |

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

|                                              |                         |                             |
|----------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| Metodologia<br>Comparativo direto de mercado | Grau de precisão<br>III | Grau de fundamentação<br>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 | 77,59 | R\$ 3.995,36        | 0,90 | 1,13 | 1,00 | 1,05 | - | - | - | - | - | 1,180 | S | R\$ 4.243,07        |
| 2 | 75,79 | R\$ 4.618,02        | 0,90 | 1,00 | 1,03 | 1,04 | - | - | - | - | - | 1,070 | S | R\$ 4.447,15        |
| 3 | 70,00 | R\$ 5.000,00        | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,02 | - | - | - | - | - | 1,020 | S | R\$ 4.590,00        |
| 4 | 81,70 | R\$ 4.283,97        | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,06 | - | - | - | - | - | 1,060 | S | R\$ 4.086,91        |
| 5 | 80,00 | R\$ 4.125,00        | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,06 | - | - | - | - | - | 1,060 | S | R\$ 3.935,25        |
|   |       | <b>R\$ 4.404,47</b> |      |      |      |      |   |   |   |   |   |       |   | <b>R\$ 4.260,48</b> |

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

| HOMOGENEIZAÇÃO |                      |                               |                               |
|----------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| N° elementos   | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R\$/m²) | Limite superior +30% (R\$/m²) |
| 5              | <b>R\$ 4.260,48</b>  | <b>R\$ 2.982,33</b>           | <b>R\$ 5.538,62</b>           |

| SANEAMENTO   |                      |                               |                               |
|--------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| N° elementos | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R\$/m²) | Limite superior +30% (R\$/m²) |
| 5            | <b>R\$ 4.260,48</b>  | <b>R\$ 4.079,56</b>           | <b>R\$ 4.441,39</b>           |

|               |                |              |                          |
|---------------|----------------|--------------|--------------------------|
| Desvio padrão | Coef. Variação | T de Student | Intervalo Confiabilidade |
| 264.4028      | 6.2059         | 1.53         | 0.0849                   |

| DETALHAMENTO DOS VALORES |                         |                       |
|--------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Área averbada (m²)       | Valor unitário (R\$/m²) | Valor parcial (R\$)   |
| 64,30                    | <b>R\$ 4.260,48</b>     | <b>R\$ 273.948,64</b> |

| QUADRO DE RESUMO       |                       |
|------------------------|-----------------------|
| Valor de avaliação     | <b>R\$ 273.948,64</b> |
| Fator de liquidez      | <b>0,7001</b>         |
| Valor de venda forçada | <b>R\$ 192.000,00</b> |

| AVALIAÇÃO FINAL                            |                       |
|--------------------------------------------|-----------------------|
| Valor de avaliação para efeito de garantia | <b>R\$ 274.000,00</b> |

## RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 3 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



Fachada



Fachada



Fachada



ID avaliando



ID logradouro



Rua Lado direito



Rua Lado esquerdo



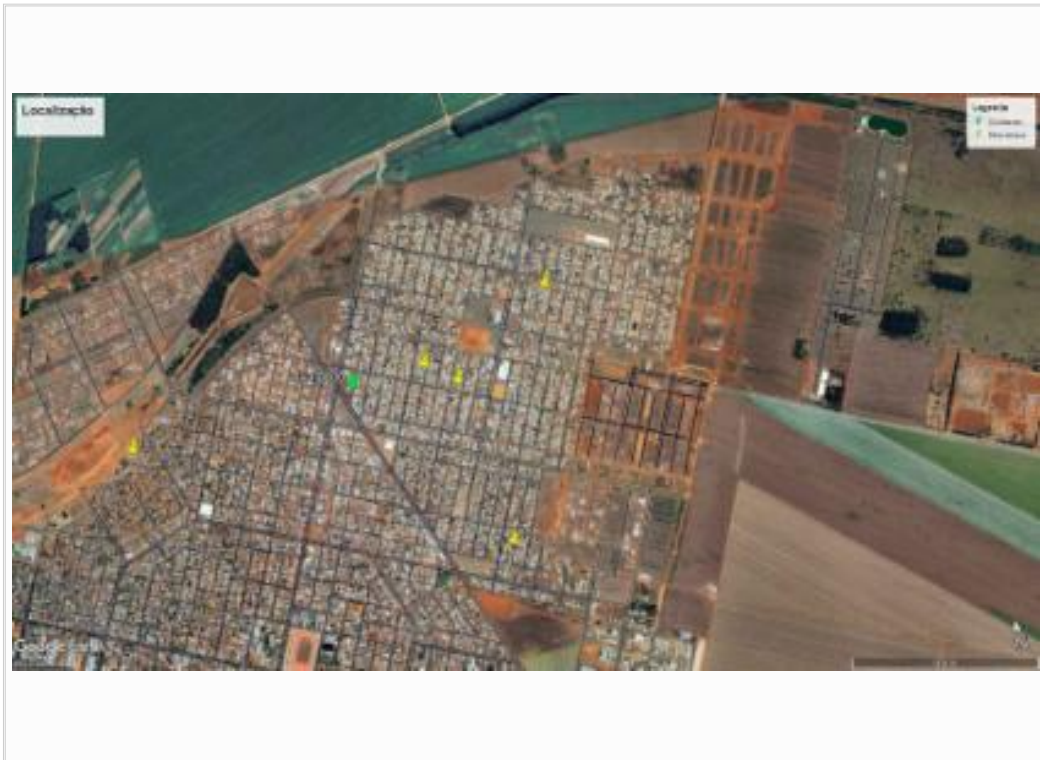
Rua



Rua



Rua



Mapa elementos