

DADOS DO PEDIDO

| | | |
|---|--|---------------------------------------|
| Solicitante Santander | N° da Proposta 0010512372 | Data Solicitação 02/02/2026 |
| Empresa responsável ALESSANDRO LIMA SANCHEZ | Avaliador responsável ENY KAORI UONO SANCHEZ | CREA 5061102131 |
| Proponente ALINE DE LEMO PEREIRA | CPF/CNPJ 411.276.138-47 | |

DADOS DO IMÓVEL

| | | | |
|------------------------------------|----------------------------------|---|------------------------|
| Endereço Rua Dom Pedro I | Número 839 | Complemento | |
| Bairro Cabreúva | Município Campo Grande | UF MS | CEP 79009500 |
| Tipo do imóvel Casa | Matrícula 81.912 | Núm. Registro de Imóveis 03° CRI CAMPO GRANDE - | |

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

II

TERRENO

254,51m²

R\$ 620,95/m²

R\$ 158.037,28

ÁREA CONSTRUÍDA

129,22m²

R\$ 4.835,25/m²

R\$ 624.811,10

VALOR DE MERCADO

R\$ 783.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 548.000,00

QUESTIONÁRIO

| IMÓVEL AVALIADO | |
|--|--|
| 01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa | 02 - Tipo de Implantação Isolado |
| 03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado | 04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 5 |
| 05 - Ano Construção | 06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom |
| 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 3 | 12 - N° de Dormitórios 3 |
| 13 - N° de Vagas Cobertas 2 | 14 - N° de Vagas Descobertas 0 |
| 15 - N° de Vagas Privativas 2 | 16 - Fachada Principal Pintura Texturizada/Pátina/Stucco |
| 17 - Esquadrias Outro - NA | 18 - Área Privativa (em m²) 129,22 |
| 19 - Área Comum (em m²) 0,00 | 20 - Área Total (em m²) 129,22 |
| 21 - Área Averbada (em m²) 129,22 | 22 - Área não Averbada (em m²) 0,00 |
| 23 - Face do Imóvel | |
| 24 - Cômodos | |

| Tipo de cômodo | Quantidade | Acabamento piso | Acabamento parede | Acabamento forro/teto |
|-------------------------|------------|-----------------|-------------------|-----------------------|
| Sala de Estar / Visitas | 1 | Cerâmica | Pintura | Laje |
| Suíte | 1 | Cerâmica | Pintura | Laje |
| Lavabo | 1 | Cerâmica | Pintura | Laje |
| Garagem | 1 | Cerâmica | Pintura | Laje |
| Dormitório | 2 | Cerâmica | Pintura | Laje |
| Cozinha | 1 | Cerâmica | Cerâmica | Laje |
| Churrasqueira | 1 | Cerâmica | Pintura | Laje |
| Banheiro Suíte | 1 | Cerâmica | Cerâmica | Laje |
| Banheiro Social | 1 | Cerâmica | Cerâmica | Laje |
| Área de Serviço Coberta | 1 | Cerâmica | Cerâmica | Laje |
| Banheiro Suíte | 1 | Cerâmica | Cerâmica | Laje |

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 Aeroporto Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Shopping Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais | 06 - Localização Urbano |
| 07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente | 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) 254,51 | 04 - Testada/Frente (em metros) 17,54 |
| 05 - Fundos (em metros) | 06 - Lado Direito (em metros) |
| 07 - Lado Esquerdo (em metros) | 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 - Sem acompanhante | 02 - Nome Acompanhante Vistoria NA |
|---|--|

03 - Contato Telefônico Acompanhante

NA

04 - Observações Finais

OBSERVAÇÕES DO IMÓVEL:
Não foi possível vistoriar a unidade internamente, no ato da vistoria não foi permitida a entrada e nem fornecido o nome dos ocupantes. Para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação por documentos e imóveis semelhantes.
Imóvel aparentemente em boas condições.

COORDENADAS:
-20.452515513103666, -54.629537526342176

DESCRIÇÃO E LOCALIZAÇÃO:
Trata-se da Casa Unifamiliar n.º 839, situada sobre o Lote 14B, da Quadra 15, com acesso pela Rua Dom Pedro I, n.º 859, no bairro Vila Planalto, em Campo Grande - MS.
Matrícula e IPTU se vinculam por endereço, lote e quadra, confirmando a localização.

QUADRO DE ÁREAS:
Matrícula (n.º 81.912): Terreno: 254,51 m² | Construção: 129,22 m²
IPTU (Insc. n.º 5210080580): Terreno: 254,51 m² | Construção: 129,22 m²

AMOSTRAS

| | |
|------------------|----------------|
| AMOSTRA 1 | R\$ 650.000,00 |
|------------------|----------------|

| | |
|--|---|
| | Endereço Rua Mandana, 556 , Lagoa Dourada |
| Tipo de Imóvel Casa | Qtd. Quartos 4 |
| Área privativa 125,00 | Valor R\$ 650.000,00 |
| Idade aparente 10 | Padrão de acabamento Médio |
| Área do terreno 255,00 | Padrão terreno Médio |
| URL https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-campo-grande-jardim-jerusalem-4-3025055832.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=25 | Qtd. Banheiros 2 |
| | Qtd. Vagas 2 |
| | Estado de conservação Novo/Regular |
| | Topografia Terreno Plano |

| | |
|------------------|----------------|
| AMOSTRA 2 | R\$ 600.000,00 |
|------------------|----------------|

| | |
|--|---|
| | Endereço Avenida Aeroclube, 1062 , Sobrinho |
| Tipo de Imóvel Casa | Qtd. Quartos 3 |
| Área privativa 103,00 | Valor R\$ 600.000,00 |
| Idade aparente 10 | Padrão de acabamento Médio |
| Área do terreno 210,00 | Padrão terreno Médio |
| URL https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-campo-grande-sobrinho-3-3020247278.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=16 | Qtd. Banheiros 2 |
| | Qtd. Vagas 2 |
| | Estado de conservação Novo/Regular |
| | Topografia Terreno Plano |

| | |
|------------------|----------------|
| AMOSTRA 3 | R\$ 700.000,00 |
|------------------|----------------|

| | |
|--|--|
| | Endereço Rua Marly, 1309 , Vila Nasser |
| Tipo de Imóvel Casa | Qtd. Quartos 3 |
| Área privativa 136,00 | Valor R\$ 700.000,00 |
| Idade aparente 10 | Padrão de acabamento Médio |
| Área do terreno 243,00 | Padrão terreno Médio |
| URL https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-3d-2s-136m-na-vila-nasser-campo-grande-ms-por-3020436336.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=8 | Qtd. Banheiros 3 |
| | Qtd. Vagas 2 |
| | Estado de conservação Novo/Regular |
| | Topografia Terreno Plano |

| | |
|------------------|----------------|
| AMOSTRA 4 | R\$ 125.000,00 |
|------------------|----------------|

| | |
|--|---|
| | Endereço Rua Cassia Vermelha, S/N , Loteamento Jardim das Cassias |
| Tipo de Imóvel Terreno - Lote | Valor R\$ 125.000,00 |
| Área do terreno 250,00 | Padrão terreno Médio |
| URL https://www.wimoveis.com.br/propriedades/imoveis-em-monte-castelo-3019076923.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=2 | Topografia Terreno Plano |

| | |
|------------------|----------------|
| AMOSTRA 5 | R\$ 140.000,00 |
|------------------|----------------|

| | |
|--|--|
| | Endereço Rua Doutor Jaime Ferreira de Vasconcelos, S/N , Vila Nasser |
| Tipo de Imóvel Terreno - Lote | Valor R\$ 140.000,00 |
| Área do terreno 250,00 | Padrão terreno Médio |
| URL https://www.wimoveis.com.br/propriedades/imoveis-na-vila-nasser-3027066440.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=20 | Topografia Terreno Plano |

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

| | | |
|-------------------------|------------------|-----------------------|
| Metodologia | Grau de precisão | Grau de fundamentação |
| Método Evolutivo | II | II |

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

| | Idade Aparente | Estado de Conservação | Vida Útil | % da VU | Coef. Ross Heidecke | Valor Residual (%) | Depreciação |
|-----------|----------------|-----------------------|-----------|---------|---------------------|--------------------|-------------|
| Avaliando | 5 | Nova(até 5 anos) | 60 | 8,33 | 0,006 | 20 | 0,036 |
| 1 | 10 | Novo/Regular | 60 | 16,67 | 0,003 | 20 | 0,080 |
| 2 | 10 | Novo/Regular | 60 | 16,67 | 0,003 | 20 | 0,080 |
| 3 | 10 | Novo/Regular | 60 | 16,67 | 0,003 | 20 | 0,080 |
| 4 | | | | | | | |
| 5 | | | | | | | |

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

| | Área (m²) | CUB (R\$/m²) | Ajuste Padrão Acab. | Depreciação | CUB Ajustado (R\$/m²) | Valor Final |
|-----------|-----------|--------------|---------------------|-------------|-----------------------|----------------|
| Avaliando | 129,22 | R\$ 2.129,86 | 2,36 | 0,006 | R\$ 4.835,25 | R\$ 624.811,10 |
| 1 | 125,00 | R\$ 2.129,86 | 1,74 | 0,080 | R\$ 3.415,36 | R\$ 426.919,79 |
| 2 | 103,00 | R\$ 2.129,86 | 2,15 | 0,080 | R\$ 4.220,70 | R\$ 434.732,20 |
| 3 | 136,00 | R\$ 2.129,86 | 1,90 | 0,080 | R\$ 3.728,87 | R\$ 507.126,82 |
| 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 Final |
|---|-----------|----------------|-------------|-----------|------|------|------|------|------|----|----|----|----|-------|-----|-------------|
| 1 | 255,00 | R\$ 223.080,21 | R\$ 874,82 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | - | - | - | - | 1,000 | S | R\$ 787,34 |
| 2 | 210,00 | R\$ 165.267,80 | R\$ 786,99 | 1,00 | 0,90 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | - | - | - | - | 0,950 | S | R\$ 672,88 |
| 3 | 243,00 | R\$ 192.873,18 | R\$ 793,72 | 1,00 | 0,90 | 0,98 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | - | - | - | - | 0,980 | S | R\$ 700,06 |
| 4 | 250,00 | R\$ 125.000,00 | R\$ 500,00 | 1,00 | 0,90 | 0,99 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | - | - | - | - | 0,990 | S | R\$ 445,50 |
| 5 | 250,00 | R\$ 140.000,00 | R\$ 560,00 | 1,00 | 0,90 | 0,99 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | - | - | - | - | 0,990 | S | R\$ 498,96 |

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Testada), F4 (Vegetação), F5 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

| | | | |
|--------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| N° elementos | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R\$/m²) | Limite superior +30% (R\$/m²) |
| 5 | R\$ 620,95 | R\$ 434,66 | R\$ 807,23 |

SANEAMENTO

| | | | |
|--------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| N° elementos | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R\$/m²) | Limite superior +30% (R\$/m²) |
| 5 | R\$ 620,95 | R\$ 522,80 | R\$ 719,10 |

| | | | |
|-----------------|----------------|--------------|--------------------------|
| Desvio padrão | Coef. Variação | T de Student | Intervalo Confiabilidade |
| 143.4442 | 23.1009 | 1.53 | 0.3161 |

DETALHAMENTO DOS VALORES

| | | |
|----------------------|------------------------|-----------------------|
| Área do terreno (m²) | Valor unitário(R\$/m²) | Valor parcial (R\$) |
| 254,51 | R\$ 620,95 | R\$ 158.037,28 |

| | | |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Área construída averbada (m²) | Valor unitário (R\$/m²) | Valor parcial (R\$) |
| 129,22 | R\$ 4.835,25 | R\$ 624.811,10 |

QUADRO DE RESUMO

| | |
|-----------------------------|-----------------------|
| Valor de avaliação | R\$ 782.848,39 |
| Fator de ajuste do mercado | 1.0 |
| Valor de avaliação ajustado | R\$ 783.000,00 |
| Fator de liquidez | 0,7000 |
| Valor de venda forçada | R\$ 548.000,00 |

AVALIAÇÃO FINAL

| | |
|--|-----------------------|
| Valor de avaliação para efeito de garantia | R\$ 783.000,00 |
|--|-----------------------|

COMENTÁRIOS

Não foi possível vistoriar a unidade internamente, no ato da vistoria não foi permitida a entrada e nem fornecido o nome dos ocupantes. Para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação por documentos e imóveis semelhantes.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

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

ENY KAORI UONO SANCHEZ
5061102131

- 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.

04/02/2026 15:42

20°27'8"S / 54°37'46"W



Fachada do Imóvel Avaliado

04/02/2026 15:41

20°27'8"S / 54°37'48"W



Identificação do Logradouro

04/02/2026 15:40

20°27'8"S / 54°37'46"W



Vizinho à Direita

04/02/2026 15:41

20°27'8"S / 54°37'46"W



Identificação do Vizinho à Direita

04/02/2026 15:40

20°27'8"S / 54°37'46"W



Arruamento à Direita



Vizinho à Esquerda



Vizinho à Esquerda



Arruamento à Esquerda

04/02/2026 15:42

20°27'8"S / 54°37'46"W



Vizinho à Frente



Fachada do Imóvel Avaliado

04/02/2026 15:40

20°27'9"S / 54°37'46"W



Identificação do Imóvel Avaliado

04/02/2026 15:40

20°27'8"S / 54°37'46"W



Cavalete

04/02/2026 15:40

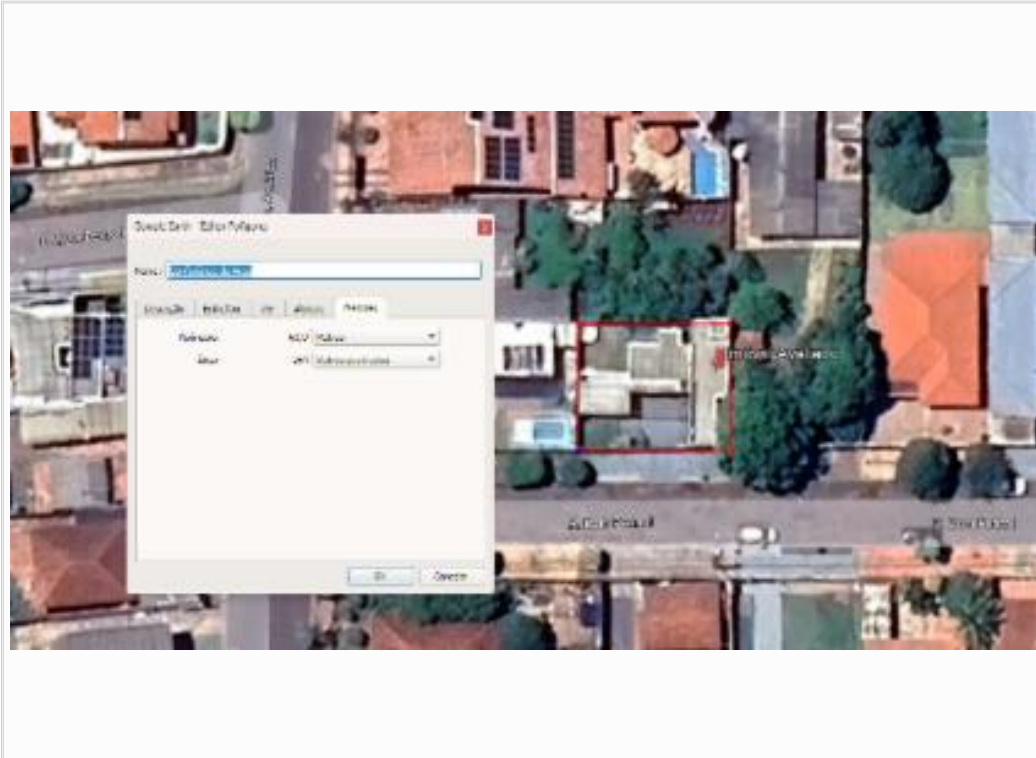
20°27'9"S / 54°37'46"W



Relógio



Croqui de Localização



Conferência de Área