

### DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010485494</b>	Data Solicitação <b>19/12/2025</b>
Empresa responsável <b>ALESSANDRO LIMA SANCHEZ</b>	Avaliador responsável <b>ENY KAORI UONO SANCHEZ</b>	CREA <b>5061102131</b>
Proponente <b>ARY APARECIDO CARVALHO SANTANA</b>		CPF/CNPJ <b>544.028.161-49</b>

### DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Madre Maria Augusta</b>	Número <b>23</b>	Complemento <b>Casa 03, Cond. Residencial Leblon</b>	
Bairro <b>Jardim Leblon</b>	Município <b>Campo Grande</b>	UF <b>MS</b>	CEP <b>79092450</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>125.243</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>2º CRI de Campo</b>	

### RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

**Comparativo direto de mercado**

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

**III**

GRAU DE PRECISÃO

**II**

ÁREA CONSTRUÍDA

**50,04m<sup>2</sup>**

VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)

**R\$ 4.298,06/m<sup>2</sup>**

VALOR DE MERCADO

**R\$ 215.000,00**

VALOR DE VENDA FORÇADA

**R\$ 151.000,00**

## QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Condomínio
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 1
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura Texturizada/Pátina/Stucco
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 50,85
19 - Área Comum (em m²) 0,81	20 - Área Total (em m²) 50,85
21 - Área Averbada (em m²) 50,04	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
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 Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Regular
11 - Infraestrutura TV a Cabo	

## CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Cascalho	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	

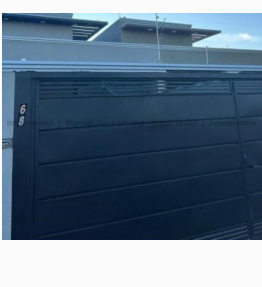

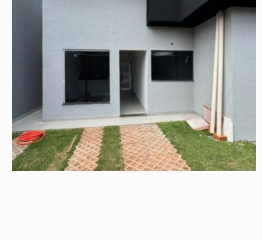
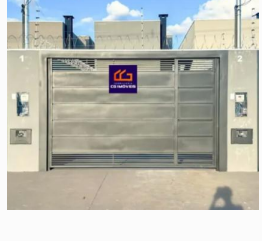
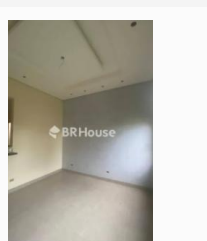
## TERRENO

01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 94,40	04 - Testada/Frente (em metros) 6,50
05 - Fundos (em metros) 6,50	06 - Lado Direito (em metros) 14,46
07 - Lado Esquerdo (em metros) 14,59	08 - Fração ideal (em %) 26,46

## 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 - vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria NA
03 - Contato Telefônico Acompanhante NA	04 - Observações Finais Coordenadas do imóvel:-20.502394691513345, -54.663614752504365 Casa N°23, situado à Rua madre maria Augusta - Dados de terreno e construção retirados da Matrícula N°125.243. Foi possível vincular a matrícula e o IPTU através do número de inscrição imobiliária N°734009166-8.

## AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 420.000,00
	Endereço Rua Frei Luiz Maria de Santana, s/n , Jardim Tijuca Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 2 Área privativa 90,00 Valor R\$ 420.000,00 Idade aparente 1 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Nova(até 5 anos) Área do terreno 180,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-casa-terrea-jardim-leblon/630910
AMOSTRA 2	R\$ 280.000,00
	Endereço Rua Orlandina Oliveira Lima, s/n , Residencial Oliveira Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 1 Área privativa 50,00 Valor R\$ 280.000,00 Idade aparente 1 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Nova(até 5 anos) Área do terreno 97,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-ms-campo-grande-residencial-oliveira-97m2-RS280000/id-36994271/
AMOSTRA 3	R\$ 285.000,00
	Endereço Avenida Paulo Corrêa da Costa, s/n , Jardim Leblon Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 2 Área privativa 52,00 Valor R\$ 285.000,00 Idade aparente 1 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Nova(até 5 anos) Área do terreno 0,01 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-jardim-leblon-campo-grande-ms-52m2-id-2781902973/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 4	R\$ 350.000,00
	Endereço Rua Tupiniquins, s/n , Jardim Leblon Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 2 Área privativa 70,00 Valor R\$ 350.000,00 Idade aparente 1 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Nova Regular Área do terreno 0,01 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-jardim-leblon-campo-grande-ms-70m2-id-2850971633/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 5	R\$ 270.000,00
	Endereço Rua Sotero Cardoso, s/n , Jardim Tijuca Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 2 Área privativa 65,00 Valor R\$ 270.000,00 Idade aparente 1 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Nova(até 5 anos) Área do terreno 0,01 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-jardim-leblon-campo-grande-ms-65m2-id-2776435118/?source=ranking%2Crp

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

## CÁLCULOS AVALIATIVOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	90,00	R\$ 4.666,67	0,90	1,00	0,93	1,07	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 4.200,00
2	50,00	R\$ 5.600,00	0,90	1,00	0,93	0,99	-	-	-	-	-	0,920	S	R\$ 4.636,80
3	52,00	R\$ 5.480,77	0,90	1,00	0,93	1,00	-	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 4.587,40
4	70,00	R\$ 5.000,00	0,90	1,00	0,93	1,04	-	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 4.365,00
5	65,00	R\$ 4.153,85	0,90	1,00	0,93	1,06	-	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 3.701,08
		<b>R\$ 4.980,26</b>												<b>R\$ 4.298,06</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\$ 4.298,06</b>	<b>R\$ 3.008,64</b>	<b>R\$ 5.587,47</b>

## SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	<b>R\$ 4.298,06</b>	<b>R\$ 4.040,00</b>	<b>R\$ 4.556,11</b>

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
377.1425	8.7747	1.53	0.1201

## DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
50,04	<b>R\$ 4.298,06</b>	<b>R\$ 215.074,80</b>

## QUADRO DE RESUMO

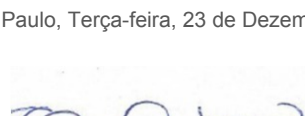
Valor de avaliação	<b>R\$ 215.074,80</b>
Fator de liquidez	<b>0,7000</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 151.000,00</b>

## AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 215.000,00</b>
--	-----------------------

## RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 23 de Dezembro de 2025



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.

20/12/2025 10:34

20°30'8"S / 54°39'48"W



Fachada do imóvel

20/12/2025 10:35

20°30'8"S / 54°39'48"W



Numero predial

20/12/2025 10:37

20°30'8"S / 54°39'48"W



Nome da rua

20/12/2025 10:34

20°30'8"S / 54°39'48"W



Rua baixo

20/12/2025 10:34

20°30'8"S / 54°39'48"W



Rua cima

20/12/2025 10:34

20°30'8"S / 54°39'48"W



Vizinho a direito

20/12/2025 10:34

20°30'8"S / 54°39'48"W



Vizinho a esquerda

20/12/2025 10:35

20°30'8"S / 54°39'48"W



Cavalete

20/12/2025 10:35

20°30'8"S / 54°39'48"W



Relógio

20/12/2025 10:35

20°30'8"S / 54°39'48"W



Area em frente ao imóvel



Croqui de amostras



Croqui de localização