

DADOS DO PEDIDO

| | | |
|---|--|---------------------------------------|
| Solicitante Santander | Nº da Proposta 0010386458 | Data Solicitação 10/10/2025 |
| Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA | Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata | CREA 5060383263 |
| Proponente ALANDELON GONÇALVES DE SOUZA GORDIANO | | CPF/CNPJ 072.735.935-59 |

DADOS DO IMÓVEL

| | | | |
|--|----------------------------------|--|------------------------|
| Endereço Rua Valdivino Bastos de Jesus | Número 43 | Complemento AP 103 BL O RES. ANHANDUY 7 | |
| Bairro Conjunto Aero Rancho | Município Campo Grande | UF MS | CEP 79085103 |
| Tipo do imóvel Apartamento | Matrícula 70.027 | Núm. Registro de Imóveis 2º CRI CAMPO GRANDE | |

RESUMO

| |
|--------------------------------------|
| METODOLOGIA APLICADA |
| Comparativo direto de mercado |
| GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO |
| II |
| GRAU DE PRECISÃO |
| III |
| ÁREA PRIVATIVA |
| 69,33m² |
| VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²) |
| R\$ 2.492,88/m² |
| VALOR DE MERCADO |
| R\$ 173.000,00 |
| VALOR DE VENDA FORÇADA |
| R\$ 125.000,00 |

QUESTIONÁRIO

| | |
|-------------------------------------|--|
| MÓVEL AVALIADO | |
| 01 - Tipo de Imóvel Avaliado | 02 - Tipo de Implantação |
| 03 - Índice de Ocupação do Imóvel | 04 - Meta Aproveitamento do Imóvel (em anos) |
| 05 - Área Construída | 05 - Estado de Conservação do Imóvel |
| 07 - Padrão de Acabamento do Imóvel | 06 - Uso do Imóvel |
| 08 - Fachada das Parede | 07 - Pavimentos da Unidade |
| 09 - Nº de Banheiros | 08 - Nº de Dormitórios |
| 10 - Nº de Vagas Cobertas | 09 - Nº de Vagas Decobertas |
| 11 - Nº de Vagas Privativas | 10 - Fachada Principal |
| 12 - Esquadrias | 11 - Área Privativa (em m²) |
| 13 - Área Comum (em m²) | 12 - Área Total (em m²) |
| 14 - Área Anexada (em m²) | 13 - Área Anexada (em m²) |
| 15 - Face do Imóvel | 14 - Área Anexada (em m²) |

| | | | | |
|--------------|------------|-----------------|-------------------|------------------------|
| 24 - Códigos | Quantidade | Acabamento piso | Acabamento parede | Acabamento forro/teito |
| | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | |
|---|------------------------------|
| CONDÔMIO | |
| 01 - Nº Andares/Pavimentos | 02 - Utilidades por Andar |
| 03 - Nº Total de Unidades | 03 - Nº de Elevadores |
| 04 - Valor do Condomínio | 04 - Pagamento do Condomínio |
| 05 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos | 05 - Uso do Edifício |
| 06 - Padrão de Construção Normativa | 06 - Estado de Conservação |
| 07 - Infraestrutura | 07 - Regime |

| | |
|---------------------------------------|--|
| CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO | |
| 01 - Região | 02 - Infraestrutura Urbana |
| 03 - Tipo de Parquetização | 03 - Resíduos |
| 04 - Serviços Públicos e Comunitários | 04 - Localização |
| 05 - Valor dos Imóveis da Região | 05 - Área Utilizada |
| 06 - Tendência de uso do terreno | 06 - Situação do Bairro |
| 07 - Limites do Bairro | 07 - Padrão construtivo predominante na Região |
| 08 - Fatores Valorizantes | 08 - Normas |

| | |
|---|---|
| MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA | |
| 01 - Conhecimento de condições de instalação, conservação, habilitação e qualidade de vícios construtores que comprometem a estabilidade física do imóvel, e imóvel pode ser coberto como garantia? | 02 - Para a avaliação, foram fornecidas cópias e IPTU do imóvel? |
| 03 - As áreas informadas no matriculo correspondem com o encontrado no local? | 03 - As áreas informadas no IPTU correspondem com o encontrado no local? |
| 04 - O imóvel possui voga de garagem? | 04 - Se possui voga, elas estão documentadas? |
| 05 - O imóvel está suscetível, sem sinais de reforma ou obra? | 05 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? |
| 06 - O imóvel está inscrito em área urbana, com participação no plano diretor? | 06 - O imóvel é construído em concreto armado, sem comprometimento de estrutura ou premissas? |
| 07 - O imóvel possui características unifamiliares? | 07 - O imóvel tem um único uso (residencial ou comercial)? |
| 08 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições de mercado imobiliário e sua liquidez? | 08 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? |
| 09 - O imóvel está localizado em área classificada como de risco pela Defesa Civil? | 09 - O imóvel possui características de conservação? |

| | |
|---|-----------------------------|
| CONCLUSÃO | |
| 01 - Tipo de Acompartilhamento | 02 - Nome Acompartilhamento |
| 03 - Qualidade Imobiliária Acompartilhada | 03 - Observações Finais |

AMOSTRAS

| | | |
|------------------|---|---------------|
| AMOSTRA 1 | | RS 100.000,00 |
| | Endereço: Av. Eng. Lúcio Leal, 1240 - Conjunto Aero Rancho Tipo de Imóvel: Apartamento Área privativa: 100,00 m² Área comum: 10,00 m² Total: 110,00 m² IPTU: R\$ 18.000,00 Valor médio: R\$ 2.424,00 Valor médio (PSV): R\$ 2.424,00 IPTU: R\$ 18.000,00 Valor médio: R\$ 2.424,00 Valor médio (PSV): R\$ 2.424,00 URL: https://www.infobaseim.com.br/area/condominio/apartamento-av-aero-rancho-1240-1 | |
| AMOSTRA 2 | | RS 100.000,00 |
| | Endereço: Av. Val. Thyssen de Almeida, 4150 - Conjunto Aero Rancho Tipo de Imóvel: Apartamento Área privativa: 100,00 m² Área comum: 10,00 m² Total: 110,00 m² IPTU: R\$ 18.000,00 Valor médio: R\$ 2.424,00 Valor médio (PSV): R\$ 2.424,00 IPTU: R\$ 18.000,00 Valor médio: R\$ 2.424,00 Valor médio (PSV): R\$ 2.424,00 URL: https://www.infobaseim.com.br/area/condominio/apartamento-av-val-thyssen-de-almeida-4150-1 | |
| AMOSTRA 3 | | RS 100.000,00 |
| | Endereço: Av. Val. Thyssen de Almeida, 4150 - Conjunto Aero Rancho Tipo de Imóvel: Apartamento Área privativa: 100,00 m² Área comum: 10,00 m² Total: 110,00 m² IPTU: R\$ 18.000,00 Valor médio: R\$ 2.424,00 Valor médio (PSV): R\$ 2.424,00 IPTU: R\$ 18.000,00 Valor médio: R\$ 2.424,00 Valor médio (PSV): R\$ 2.424,00 URL: https://www.infobaseim.com.br/area/condominio/apartamento-av-val-thyssen-de-almeida-4150-1 | |
| AMOSTRA 4 | | RS 200.000,00 |
| | Endereço: R. Waldemar Batista de Jesus, 76 - Conjunto Aero Rancho Tipo de Imóvel: Apartamento Área privativa: 80,00 m² Área comum: 10,00 m² Total: 90,00 m² IPTU: R\$ 20.000,00 Valor médio: R\$ 2.500,00 Valor médio (PSV): R\$ 2.500,00 IPTU: R\$ 20.000,00 Valor médio: R\$ 2.500,00 Valor médio (PSV): R\$ 2.500,00 URL: https://www.infobaseim.com.br/area/condominio/apartamento-av-waldemar-batista-de-jesus-76-3-quartos-com-garagem-com-garagem-generica-pretendo-entregar-170-21220000-200000 | |
| AMOSTRA 5 | | RS 200.000,00 |
| | Endereço: R. Waldemar Batista de Jesus, 76 - Conjunto Aero Rancho Tipo de Imóvel: Apartamento Área privativa: 80,00 m² Área comum: 10,00 m² Total: 90,00 m² IPTU: R\$ 20.000,00 Valor médio: R\$ 2.500,00 Valor médio (PSV): R\$ 2.500,00 IPTU: R\$ 20.000,00 Valor médio: R\$ 2.500,00 Valor médio (PSV): R\$ 2.500,00 URL: https://www.infobaseim.com.br/area/condominio/apartamento-av-waldemar-batista-de-jesus-76-3-quartos-com-garagem-com-garagem-generica-pretendo-entregar-170-21220000-200000 | |

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------------|-------------------------------|-------------------------------|------|------|------|------|----|----|----|-----|-----|-----------------------|---------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|
| Matrícula | 01 | 02 | 03 | 04 | 05 | 06 | 07 | 08 | 09 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 | 71 | 72 | 73 | 74 | 75 | 76 | 77 | 78 | 79 | 80 | 81 | 82 | 83 | 84 | 85 | 86 | 87 | 88 | 89 | 90 | 91 | 92 | 93 | 94 | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 | 100 |
| Comparativo direto de mercado | II | | | | | | | | | | III | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CALCULOS AVALIATORIOS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Área (m²) | Valor unit. (R\$/m²) | F1 | F2 | F3 | F4 | F5 | F6 | F7 | F8 | F9 | FAT | SAN | Valor homog. (R\$/m²) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 74,08 | R\$ 2.424,00 | 0,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | - | - | - | - | - | - | R\$ 2.424,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 97,08 | R\$ 2.424,00 | 0,00 | 1,00 | 0,82 | 0,95 | 0,95 | - | - | - | - | - | R\$ 2.292,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 97,08 | R\$ 2.424,00 | 0,00 | 1,00 | 0,82 | 0,95 | 0,95 | - | - | - | - | - | R\$ 2.292,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | 90,08 | R\$ 2.292,00 | 0,00 | 1,00 | 0,82 | 1,00 | 1,00 | - | - | - | - | - | R\$ 2.158,13 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | 90,08 | R\$ 2.292,00 | 0,00 | 1,00 | 0,82 | 1,00 | 1,00 | - | - | - | - | - | R\$ 2.158,13 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | R\$ 2.462,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| F1 (Cláusula), F2 (Fuga), F3 (Previdência), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| RENOVAÇÃO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Nº alternância | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R\$/m²) | Limite superior +30% (R\$/m²) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | R\$ 2.462,00 | R\$ 1.703,40 | R\$ 3.220,60 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| SANCAÇÃO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Nº alternância | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R\$/m²) | Limite superior +30% (R\$/m²) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | R\$ 2.462,00 | R\$ 2.292,00 | R\$ 2.632,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Quanto período | Coef. de aplicação | 7 em (Sete) | 1 em (Um) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 252.798 | 11.343 | 1,2 | 0,2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| DETALHAMENTO DOS VALORES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Área avaliada (m²) | Valor unitário (R\$/m²) | Valor global (R\$) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 82,03 | R\$ 2.462,00 | R\$ 202.018,06 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| QUADRO DE RISCO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Valor de avaliação: R\$ 173.000,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fator de liquidez: 0,7200 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Valor de venda líquida: R\$ 125.000,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AValiação FINAL | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Valor de avaliação para efeito de garantia: R\$ 173.000,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| RESPONSÁVEL PELO LAUDO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

São Paulo, Três de Maio, 11 de Outubro de 2025

Henrique Ingh Moniz
066390290

Declaramos que não temos interesse direto ou indireto no imóvel ou na habitação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas de avaliação imobiliária para fins de prestação de serviços de avaliação imobiliária, conforme o RIT/07 e o RIT/08 e em conformidade com as Normas técnicas para Avaliação Imobiliária estabelecidas pelo Conselho Brasileiro de Intermediação Imobiliária - CIBRAIM.

LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO EXCLUSIVO para o documento formal de avaliação imobiliária em nome do Banco Santander e a responsabilidade pela elaboração deste laudo é somente do avaliador e utilizado apenas 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 de financiamento máximo e/ou o empenhamento de garantia em relação a linhas operacionais estabelecidas pelo Banco Santander. Cabe ao proprietário verificar a exata localização, metragem, diâmetro e estrutura do imóvel.



FACHADA



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



VIZINHO DIREITO



VIZINHO ESQUERDO



VIZINHO FRONTAL



FACHADA



FACHADA



FACHADA



IDENTIFICAÇÃO



IDENTIFICAÇÃO



ELEMENTOS

