

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	N° da Proposta 0010560944	Data Solicitação 15/05/2026
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente CARLOS ALBERTO BENITEZ	CPF/CNPJ 162.018.188-63	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Lourenço Gomes Monteiro	Número 721	Complemento Lote 13, Quadra 44	
Bairro Jardim Estoril	Município Ponta Porã	UF MS	CEP 79903400
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 23.148	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI PONTA PORÃ/MS	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO

360,00m²

R\$ 272,92/m²

R\$ 98.249,42

ÁREA CONSTRUÍDA

104,40m²

R\$ 2.778,12/m²

R\$ 290.036,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 388.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 272.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado	02 - Tipo de Implantação
Casa	Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
Habitado	10
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel
	Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel	08 - Uso do Imóvel
Normal	Cúrtio - Vistoria externo
09 - Fechamento das Paredes	10 - N° Pavimentos da Unidade
Cúrtio - Vistoria externo	0
11 - N° de Banheiros	12 - N° de Dormitórios
0	0
13 - N° de Vagas Cobertas	14 - N° de Vagas Descobertas
0	0
15 - N° de Vagas Privativas	16 - Fachada Principal
0	Pintura
17 - Esquadrias	18 - Área Privativa (em m²)
Cúrtio - Vistoria externo	104,40
19 - Área Consum (em m²)	20 - Área Total (em m²)
0,00	104,40
21 - Área Averbada (em m²)	22 - Área não Averbada (em m²)
104,40	0,00
23 - Faze do Imóvel	
Leito	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externo	1	Vistoria externo	Vistoria externo	Vistoria externo

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Regiões	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água
	Energia Elétrica
	Esgoto Pluvial
	Esgoto Sanitário
	Irrigação Pluvial
	Pavimentação
	Teléfono
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Asfalto	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Ondas	Urbano
Coleta de Lixo	
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Estável	25% - 75%
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Situação do Bairro
Residencial	Artigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na região
	Normal

TERRENO	
01 - Topografia	02 - Formato
Plano/Semi-Plano	Regular (Geométrico)
03 - Área (em m ²)	04 - Testada/Frente (em metros)
390,00	12,00
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
12,00	30,00
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração Ideal (em %)
30,00	1,00

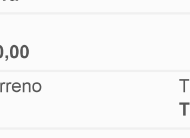
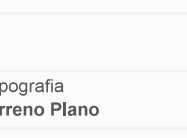
MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

01 - Considerando as condições de localização, conservação, funcionalidade e existência de vistoria construtiva que comprovam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia?	02 - Para a avaliação, foram fornecidas matrículas e IPTU do imóvel?
Sim	Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	04 - Observações
Não	Não foi realizada vistoria interna
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	06 - Observações
Não	Não foi realizada vistoria interna
07 - O imóvel possui vaga de garagem?	08 - O imóvel está conduzido, sem sinais de reforma ou obras?
Sim	Sim
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?
Sim	Sim
11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pre-moldado?	12 - O imóvel possui características não-familiares?
Sim	Sim
13 - O imóvel tem um único uso (residencial ou só comercial)?	14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
Sim	Sim
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
Sim	Sim

17 - O Imóvel é

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante Outros - Vitória externo	02 - Nome Acompanhante Vitória Vitória externo
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vitória externo	04 - Observações Finais Não foi realizada a visita 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. Não foi apresentado laudo interno.

AMOSTRAS

	Endereço Rua Europa, s/n, Jardim Nova Ponte Parê	R\$ 85.000,00
	Tipo de imóvel Terreno - Lote	Valor
	Área construída Frente terreno	R\$ 15.000,00
	370 m²	Pavimento térreo
	URL https://www.brisnetvenda.com.br/imoveis/venda/terreno-em-gonta-ponte-jardim-estoril/844502/	Médio Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 2		R\$ 400,00
	Endereço Rua México, 536, Jardim Estoril	R\$ 400,00
	Tipo de imóvel Casa	Qtd. Quartos
	Área construída 109 m²	4
	Área privativa 109 m²	Valor
	109 m²	R\$ 400,000,00
	Estado presente 16	Pavimento de acabamento
	16 m²	Módulo Regular
	Área do terreno 360 m²	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.casatibetereck.com.br/imoveis/8348465/casa-venda-ponte-pora-em-jardim-estoril/	
AMOSTRA 3		R\$ 360,000,00
	Endereço Rua Roberto Barreto da Silva, 770, Jardim São João 1º Etapa	R\$ 360,000,00
	Tipo de imóvel Casa	Qtd. Quartos
	Área construída 230 m²	3
	Área privativa 230 m²	Qtd. Banheiros
	230 m²	2
	Estado presente 11	Pavimento de acabamento
	11 m²	Módulo Não Regul.
	Área do terreno 360 m²	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.casatibetereck.com.br/imoveis/8504277/casa-venda-ponte-pora-em-jardim-estoril/	
AMOSTRA 4		R\$ 900,000,00
	Endereço Rua Bolivia, s/n, Jardim Estoril	R\$ 900,000,00
	Tipo de imóvel Casa	Qtd. Quartos
	Área construída 160 m²	3
	Área privativa 160 m²	Qtd. Banheiros
	160 m²	2
	Estado presente 11	Pavimento de acabamento
	11 m²	Módulo Não Regul. 1 ano(s)
	Área do terreno 360 m²	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.kipes.com.br/imoveis/E011903/terreno-casa-3-quartos-gonta-ponte-jardim-estoril?af=sem-lucro&af=passo3	
AMOSTRA 5		R\$ 130,000,00
	Endereço Rua Santiago, s/n, Jardim Estoril	R\$ 130,000,00
	Tipo de imóvel Terreno - Lote	Valor
	Área construída Frente terreno	R\$ 130.000,00
	360 m²	Pavimento térreo
	URL https://www.kipes.com.br/imoveis/E011415/terreno-terreno-360m-na-gonta-ponte-jardim-estoril?af=sem-lucro&af=passo3	Médio Topografia Terreno Plano

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de probabilidade				Grau de fundamentação		
Método Evolutivo	II				II		
CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO							
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida útil	% da	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avançado	10	Regular	60	16,67	0,025	20	0,006
1	16	Regular	60	20,67	0,026	20	0,152
2	11	Novo/Regular	60	13,33	0,003	20	0,009
4	1	Novo(até 5 anos)	60	1,67		20	0,006
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA						
Avulsão	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
1	104,40	R\$ 2.560,40	1,20	0,066	R\$ 2.778,12	R\$ 290.036,00
2	109,40	R\$ 2.560,40	1,20	0,152	R\$ 2.605,46	R\$ 285.037,96
3	250,00	R\$ 2.560,40	1,50	0,089	R\$ 3.468,79	R\$ 874.656,65
4	168,00	R\$ 2.560,40	1,80	0,006	R\$ 4.581,07	R\$ 769.819,37
5						

CÁLCULO DE VALOR DEL TERRENO																
	Area (m ²)	Valor Terreno	Valor Unit.	L Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	370,00	R\$ 85.000,00	R\$ 229,73	1,00	0,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,00	5	R\$ 212,96
2	360,00	R\$ 114.962,00	R\$ 319,34	1,00	0,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,00	5	R\$ 287,41
3	360,00	R\$ 85.303,25	R\$ 236,95	1,00	0,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,00	5	R\$ 213,26
4	360,00	R\$ 130.380,63	R\$ 362,17	1,00	0,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,00	5	R\$ 325,95
5	360,00	R\$ 98.111	R\$ 272,53	1,00	0,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,00	5	R\$ 325,00

F1 (Clima), F2 (Água), F3 (Topografia)			
HOMOGENIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior <30% (R\$im²)	Limite superior >30% (R\$im²)
5	R\$ 272,82	R\$ 195,04	R\$ 354,79
SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior <30% (R\$im²)	Limite superior >30% (R\$im²)
5	R\$ 272,82	R\$ 234,07	R\$ 311,76
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
56,7655	20,7997	1,53	0,2846

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
360,00	R\$ 272,92	R\$ 98.249,42
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
104,40	R\$ 2.778,12	R\$ 290.036,00

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação:	R\$ 388.285,42
Fator de ajuste do mercado:	1,0
Valor de avaliação ajustado:	R\$ 388.000,00
Fator de liquidez:	0,7000
Valor de venda forçada:	R\$ 272.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 388.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 11 de Junho de 2026



Celso Iazz
00000012

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 de 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.

■ 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, divisões e eventuais débitos do imóvel.



fachada



fachada



vista da rua



vista da rua