

DADOS DO PEDIDO

| | | |
|--|--|---------------------------------------|
| Solicitante Santander | Nº da Proposta | Data Solicitação 25/07/2025 |
| Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA | Avaliador responsável Celso Iazzetti | CREA 0600891382 |
| Proponente NEILON VICTOR PORTUGAL MARTINS | | CPF/CNPJ 323.107.068-68 |

DADOS DO IMÓVEL

| | | | |
|-------------------------------|-------------------------------|--|------------------------|
| Endereço Rua Jatobá | Número 94 | Complemento LT 04, QD E-09, 1º SETOR | |
| Bairro Centro | Município Xinguara | UF PA | CEP 68555320 |
| Tipo do imóvel Casa | Matrícula 5.153-L2X | Núm. Registro de Imóveis 1 CRI DE XINGUARA | |

RESUMO

| |
|--|
| METODOLOGIA APLICADA Comparativo direto de mercado |
| GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II |
| GRAU DE PRECISÃO III |
| ÁREA CONSTRUÍDA 408,84m² |
| VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) R\$ 4.475,62/m² |
| VALOR DE MERCADO R\$ 1.830.000,00 |
| VALOR DE VENDA FORÇADA R\$ 1.281.000,00 |

VISTORIA DO IMÓVEL

| 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) 25 |
| 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 0 |
| 15 - N° de Vagas Privativas 0 | 16 - Fachada Principal Pintura |
| 17 - Esquadrias Ferro | 18 - Área Privativa (em m²) 408,84 |
| 19 - Área Comum (em m²) 0,00 | 20 - Área Total (em m²) 408,84 |
| 21 - Área Averbada (em m²) 408,84 | 22 - Área não Averbada (em m²) 0,00 |
| 23 - Face do Imóvel Sul | |
| 24 - Cômodos | |

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

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

| | |
|--|--|
| 01 - Região Residencial Unifamiliar | 02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Fossa Iluminação Pública Pavimentação Telefone |
| 03 - Tipo de Pavimentação Lajota | 04 - Restritivos Nenhum |
| 05 - Serviços Públicos e Comunitários Coleta de Lixo | 06 - Localização Urbano |
| 07 - Valor dos Imóveis da Região Estável | 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) 732,96 | 04 - Testada/Frente (em metros) 11,95 |
| 05 - Fundos (em metros) 11,78 | 06 - Lado Direito (em metros) 61,95 |
| 07 - Lado Esquerdo (em metros) 61,60 | 08 - Fração ideal (em %) 1,00 |

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? Não | 04 - Observações Não foi realizada vistoria interna |
| 05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não | 06 - Observações Não foi realizada vistoria interna |
| 07 - O imóvel possui vaga de garagem? Não | 08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim |
| 09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim | 10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim |
| 11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim | 12 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim |
| 13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim | 14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim |
| 15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim | 16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim |
| 17 - O imóvel possui suspeitas de contaminação? Não | |

CONCLUSÃO

| | |
|---|---|
| 01 - Tipo do Acompanhante Outros - Vistoria externa | 02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria externa |
| 03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria externa | 04 - Observações Finais Não foi realizada a vistoria 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. Foi fornecido laudo de 2021 sem condições de análise |

AMOSTRAS

| AMOSTRA 1 | R\$ 1.000.000,00 | | | | |
|-----------|---|--------------------------------------|---|----------------------------|------------------------|
| | Endereço Rua Pontes de Miranda, 74 , Centro | Tipo de Imóvel Casa | Qtd. Quartos 3 | Qtd. Banheiros 2 | Qtd. Vagas 5 |
| | Área privativa 196,72 | Valor R\$ 1.000.000,00 | | | |
| | Idade aparente 35 | Padrão de acabamento Médio | Estado de conservação Reparos simples | | |
| | Área do terreno 800,00 | Padrão terreno Médio | Topografia Terreno Plano | | |
| | URL https://www.habitarpa.com.br/imovel/venda/terreno/xinguara/centro/terreno_comercial_unico_no_centro_de_xinguara/777644 | | | | |

| AMOSTRA 2 | R\$ 680.000,00 | | | | |
|-----------|---|--------------------------------------|--|----------------------------|------------------------|
| | Endereço Rua Bauxita, 28 , Nova Xinguara | Tipo de Imóvel Casa | Qtd. Quartos 2 | Qtd. Banheiros 2 | Qtd. Vagas 1 |
| | Área privativa 132,70 | Valor R\$ 680.000,00 | | | |
| | Idade aparente 10 | Padrão de acabamento Médio | Estado de conservação Nova Regular | | |
| | Área do terreno 200,00 | Padrão terreno Médio | Topografia Terreno Plano | | |
| | URL https://www.habitarpa.com.br/imovel/venda/casa/xinguara/nova_xinguara/residencia_nova_no_setor_nova_xinguara/7846327 | | | | |

| AMOSTRA 3 | R\$ 1.300.000,00 | | | | |
|-----------|---|--------------------------------------|--|----------------------------|------------------------|
| | Endereço Rua José Iwassaki, s/n , Tanaka | Tipo de Imóvel Casa | Qtd. Quartos 3 | Qtd. Banheiros 3 | Qtd. Vagas 2 |
| | Área privativa 240,00 | Valor R\$ 1.300.000,00 | | | |
| | Idade aparente 10 | Padrão de acabamento Médio | Estado de conservação Nova Regular | | |
| | Área do terreno 900,00 | Padrão terreno Médio | Topografia Terreno Plano | | |
| | URL https://www.habitarpa.com.br/imovel/venda/casa/xinguara/tanaka_i/casa_com_3_suites_a_venda_900_00_m_de_terreno_e_m_xinguara_pa/43219662 | | | | |

| AMOSTRA 4 | R\$ 850.000,00 | | | | |
|-----------|---|--------------------------------------|--|----------------------------|------------------------|
| | Endereço Rua Tangará, s/n , Centro | Tipo de Imóvel Casa | Qtd. Quartos 3 | Qtd. Banheiros 4 | Qtd. Vagas 3 |
| | Área privativa 196,64 | Valor R\$ 850.000,00 | | | |
| | Idade aparente 10 | Padrão de acabamento Médio | Estado de conservação Nova Regular | | |
| | Área do terreno 427,50 | Padrão terreno Médio | Topografia Terreno Plano | | |
| | URL https://www.habitarpa.com.br/imovel/venda/casa/xinguara/centro/belissima_casa_a_venda_i_setor_nobre_i_xinguara/63575371 | | | | |

| AMOSTRA 5 | R\$ 1.600.000,00 | | | | |
|-----------|---|--------------------------------------|--|----------------------------|------------------------|
| | Endereço Rua Mogno, s/n , Centro | Tipo de Imóvel Casa | Qtd. Quartos 4 | Qtd. Banheiros 4 | Qtd. Vagas 2 |
| | Área privativa 277,30 | Valor R\$ 1.600.000,00 | | | |
| | Idade aparente 1 | Padrão de acabamento Médio | Estado de conservação Nova(até 5 anos) | | |
| | Área do terreno 304,29 | Padrão terreno Médio | Topografia Terreno Plano | | |
| | URL https://www.habitarpa.com.br/imovel/venda/casa/xinguara/setor_nobre/casa_de_alto_padrao_a_venda_no_setor_nobre_e_m_xinguara_pa/786334 | | | | |

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

| | | |
|---|--------------------------------|------------------------------------|
| Metodologia Comparativo direto de mercado | Grau de precisão III | Grau de fundamentação 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 | 196,72 | R\$ 5.083,37 | 0,90 | 1,20 | 1,15 | 0,91 | - | - | - | - | - | 1,260 | S | R\$ 5.764,54 |
| 2 | 132,70 | R\$ 5.124,34 | 0,90 | 1,10 | 1,15 | 0,87 | - | - | - | - | - | 1,120 | S | R\$ 5.165,34 |
| 3 | 240,00 | R\$ 5.416,67 | 0,90 | 0,90 | 0,85 | 0,94 | - | - | - | - | - | 0,690 | S | R\$ 3.363,75 |
| 4 | 196,64 | R\$ 4.322,62 | 0,90 | 0,90 | 1,00 | 0,91 | - | - | - | - | - | 0,810 | S | R\$ 3.151,19 |
| 5 | 277,30 | R\$ 5.769,92 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | - | - | - | - | - | 0,950 | S | R\$ 4.933,28 |
| | | R\$ 5.143,38 | | | | | | | | | | | | R\$ 4.475,62 |

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

HOMOGENEIZAÇÃO

| | | | |
|--------------------------|---|--|--|
| N° elementos 5 | Valor unitário médio R\$ 4.475,62 | Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 3.132,93 | Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 5.818,30 |
|--------------------------|---|--|--|

SANEAMENTO

| | | | |
|-----------------------------------|---|--|--|
| N° elementos 5 | Valor unitário médio R\$ 4.475,62 | Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 3.685,27 | Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 5.265,97 |
| Desvio padrão 1155.0803 | Coef. Variação 25.8083 | T de Student 1.53 | Intervalo Confiabilidade 0.3532 |

DETALHAMENTO DOS VALORES

| | | |
|-------------------------------------|--|--|
| Área averbada (m²) 408,84 | Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.475,62 | Valor parcial (R\$) R\$ 1.829.812,10 |
|-------------------------------------|--|--|

QUADRO DE RESUMO

| | |
|-------------------------------|-------------------------|
| Valor de avaliação | R\$ 1.829.812,10 |
| Fator de liquidez | 0,7000 |
| Valor de venda forçada | R\$ 1.281.000,00 |

AVALIAÇÃO FINAL

| | |
|---|-------------------------|
| Valor de avaliação para efeito de garantia | R\$ 1.830.000,00 |
|---|-------------------------|

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 1 de Agosto de 2025

Celso Iazzetti
0600891382

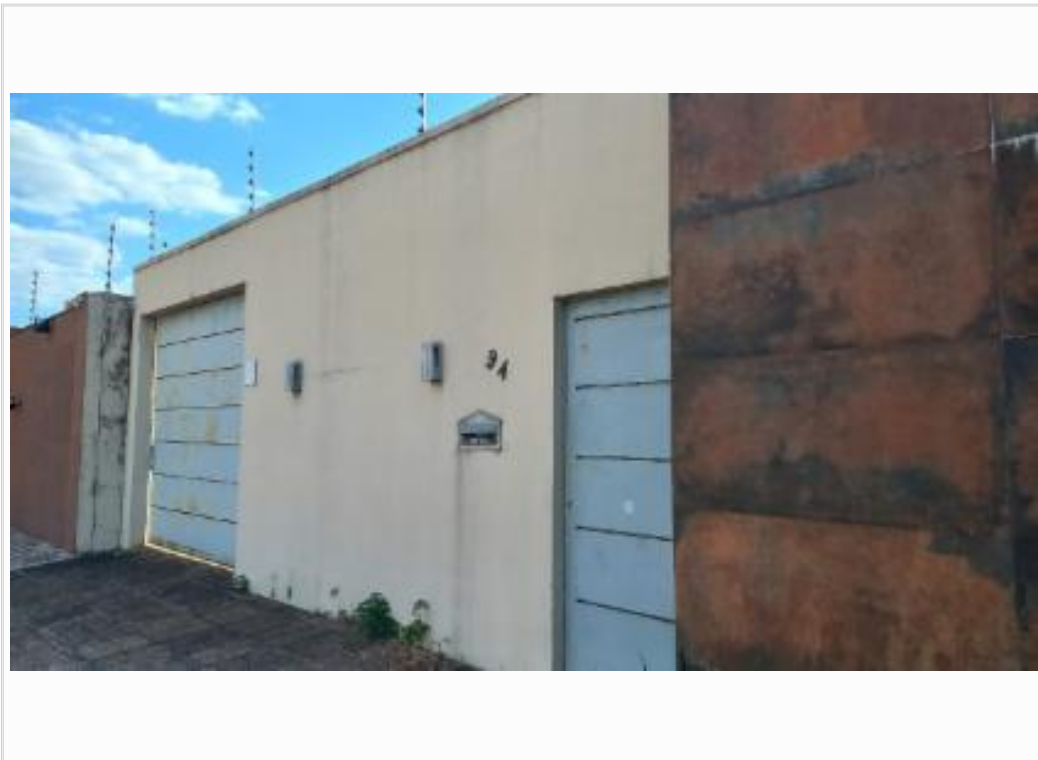
- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição 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.



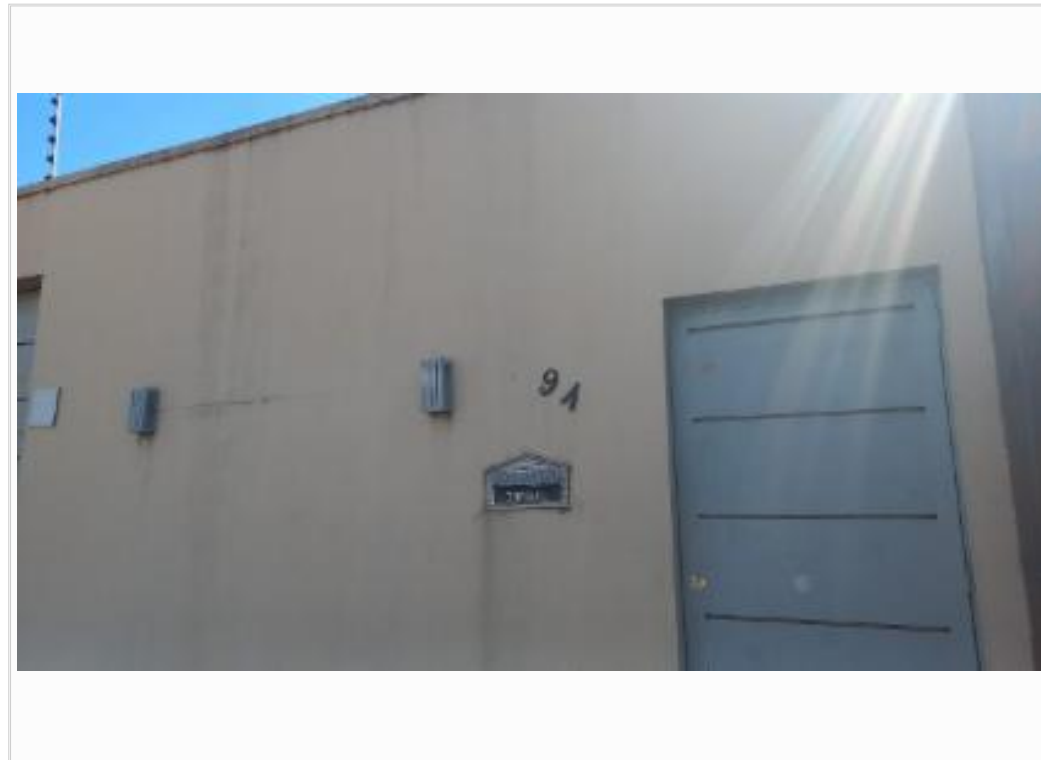
vista parcial da fachada



vista parcial da fachada



vista parcial da fachada



vista parcial da fachada



vista parcial da fachada



vista parcial da rua com o imóvel a esquerda



vista parcial da rua com o imóvel a direita