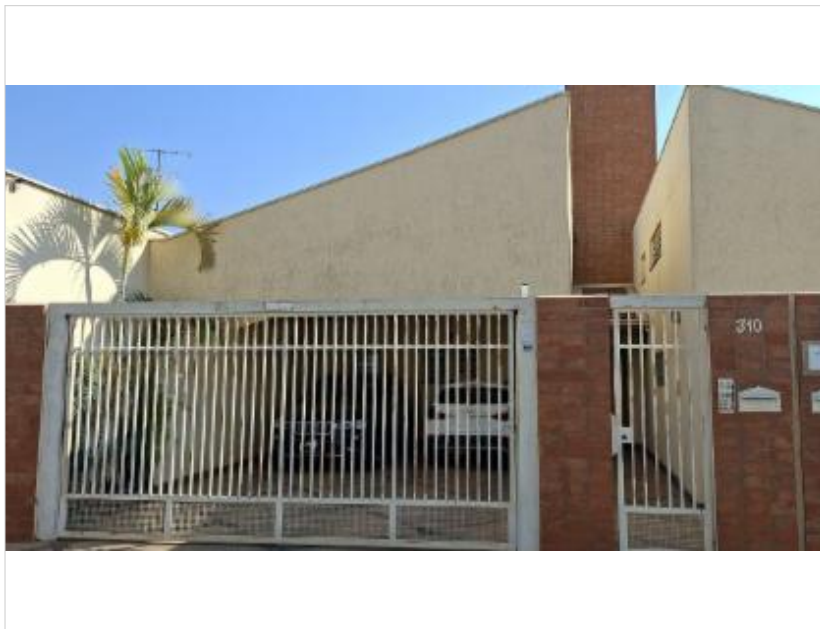


DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010370060	Data Solicitação 12/09/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente Denis Jeronimo Svicero		CPF/CNPJ 228.069.798-03

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Pinheiro Machado	Número 310	Complemento 306	
Bairro Centro	Município Botucatu	UF SP	CEP 18600180
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 17.771	Núm. Registro de Imóveis 1º	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****TERRENO****390,00m²****R\$ 969,19/m²****R\$ 377.984,96****ÁREA CONSTRUÍDA****269,92m²****R\$ 1.964,16/m²****R\$ 530.165,03****VALOR DE MERCADO****R\$ 908.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 636.000,00**

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício 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 Misto
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - Nº Pavimentos da Unidade 1
11 - Nº de Banheiros 0	12 - Nº de Dormitórios 0
13 - Nº de Vagas Cobertas 2	14 - Nº de Vagas Descobertas 2
15 - Nº de Vagas Privativas 4	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 269,92
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 269,92
21 - Área Averbada (em m²) 269,92	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	01	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa

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 Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Shopping Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	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) 390,00	04 - Testada/Frente (em metros) 13,00
05 - Fundos (em metros) 13,00	06 - Lado Direito (em metros) 30,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 30,00	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? Não
05 - Observações No ato da vistoria a área construída foi estimada em 269,92m², divergente do que consta no IPTU (57,59m²).	06 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim
07 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim	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)? Não	14 - Observações Trata-se de um imóvel com tipologia de casa, que aparentemente é usado como residência e comércio.
15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim
17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	18 - 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

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região. Matrícula averba duas construções, localizadas na Rua Pinheiro Machado 310 e 306; Devido à falta da vistoria interna, não foi possível conferir as áreas internas do imóvel, para efeito de cálculo seguimos com a área documentada.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 539.000,00
	Endereço Rua General Tales, 0/0 , Centro Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 539.000,00 Área do terreno 539,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-botucatu-539m2-venda-RS539000-id-2801721641/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 2	R\$ 320.000,00
	Endereço Rua João Simões, 0/0 , Vila Padovan Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 320.000,00 Área do terreno 265,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-padovan-bairros-botucatu-265m2-venda-RS320000-id-2827680020/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 3	R\$ 450.000,00
	Endereço Rua General Tales, 0/0 , Centro Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 450.000,00 Área do terreno 420,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-assumpcao-bairros-botucatu-420m2-venda-RS450000-id-2836131360/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 4	R\$ 300.000,00
	Endereço Rua Amando de Barros, 0/0 , Centro Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 300.000,00 Área do terreno 270,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-botucatu-270m2-venda-RS300000-id-2681159803/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 5	R\$ 880.000,00
	Endereço Rua General Telles, 3064 , Centro Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 3 Qtd. Vagas 2 Área privativa 213,00 Valor R\$ 880.000,00 Idade aparente 20 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular Área do terreno 350,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://hsimoveisbotucatu.com.br/imovel/casa-centro-botucatu-3-quartos-1555169

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
1	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
2							
3							
4							
5	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUIDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m³)	Valor Final
Avaliando	269,92	R\$ 2.048,48	1,21	0,209	R\$ 1.964,16	R\$ 530.165,03
1						
2						
3						
4						
5	213,00	R\$ 2.048,48	1,39	0,164	R\$ 2.373,57	R\$ 505.569,47

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 Unit. Final
1	539,00	R\$ 539.000,00	R\$ 1.000,00	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 936,00
2	265,00	R\$ 320.000,00	R\$ 1.207,55	1,00	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 1.032,45
3	420,00	R\$ 450.000,00	R\$ 1.071,43	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 983,57
4	270,00	R\$ 300.000,00	R\$ 1.111,11	1,00	0,90	0,96	1,00	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 960,00
5	350,00	R\$ 374.430,53	R\$ 1.069,80	1,00	0,90	0,97	1,00	-	-	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 933,94

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 969,19	R\$ 678,43	R\$ 1.259,95

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 969,19	R\$ 941,32	R\$ 997,07

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
40.7365	4.2031	1.53	0.0575

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
390,00	R\$ 969,19	R\$ 377.984,96
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
269,92	R\$ 1.964,16	R\$ 530.165,03

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 908.149,98
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 908.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 636.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 908.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS
RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 5 de Março de 2026

Heraldo Shoji Munakata
 5060383263

- 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.



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Id. numérica



Id. logradouro



Vista da rua 01



Vista da rua 02



Fachada comercial



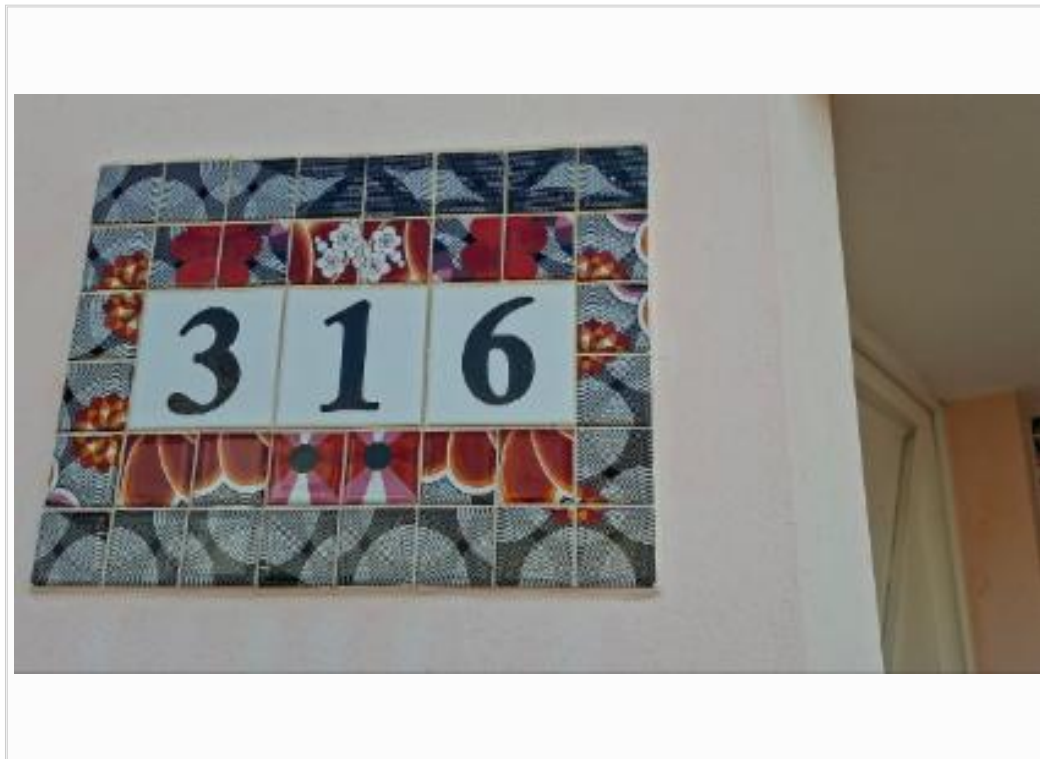
Id. numérica entrada comercial



Fachada vizinho



Garagem



Id. numérica vizinho



Mapa avaliando



Mapa - Av x Elem