

DADOS DO PEDIDO

| | | |
|--|--|---------------------------------------|
| Solicitante Santander | Nº da Proposta 641200297353 | Data Solicitação 09/09/2025 |
| Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA | Avaliador responsável Celso Iazzetti | CREA 0600891382 |
| Proponente MARILIA GENARE LIBERATI | | CPF/CNPJ 349.939.438-30 |

DADOS DO IMÓVEL

| | | | |
|--|------------------------------|---|------------------------|
| Endereço Rua Pedro José Senger | Número 1903 | Complemento Apto 02, Torre 02, Edifício Colorado. | |
| Bairro Vila Haro | Município Sorocaba | UF SP | CEP 18015000 |
| Tipo do imóvel Apartamento | Matrícula 209.381 | Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de Sorocaba\SP | |

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****ÁREA PRIVATIVA****50,24m²****VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)****R\$ 5.348,10/m²****VALOR DE MERCADO****R\$ 269.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 188.000,00**

QUESTIONÁRIO

| IMÓVEL AVALIADO | |
|--|---|
| 01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento | 02 - Tipo de Implantação Condomínio |
| 03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado | 04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 10 |
| 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 0 |
| 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 Alumínio | 18 - Área Privativa (em m²) 50,24 |
| 19 - Área Comum (em m²) 12,44 | 20 - Área Total (em m²) 62,68 |
| 21 - Área Averbada (em m²) 62,68 | 22 - Área não Averbada (em m²) 0,00 |
| 23 - Face do Imóvel Norte | |
| 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 Interfone | |

| CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO | |
|---|--|
| 01 - Região Residencial Multifamiliar | 02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone |
| 03 - Tipo de Pavimentação Asfalto | 04 - Restritivos Nenhum |
| 05 - Serviços Públicos e Comunitários Ônibus 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 - Fração ideal (em %) 0,02 |

| 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? Sim | 08 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim |
| 09 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim | 10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim |
| 11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim | 12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim |
| 13 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim | 14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim |
| 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 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 2018, sem condições de análise das amostras |

AMOSTRAS

| AMOSTRA 1 | R\$ 265.000,00 |
|-----------|----------------|
|-----------|----------------|

| | |
|--|--|
| | Endereço Rua Pedro José Senger, 1903 , Vila Haro |
| Tipo de Imóvel Apartamento | Qtd. Quartos 2 |
| Área privativa 53,00 | Valor R\$ 265.000,00 |
| Idade aparente 10 | Padrão de acabamento Médio |
| URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sorocaba-jardim-pretres-de-barros-53m2-RS265000/id-30819602/ | |

| AMOSTRA 2 | R\$ 350.000,00 |
|-----------|----------------|
|-----------|----------------|

| | |
|--|---|
| | Endereço Rua José Martinez Gabarron, 505 , Jardim Gutierrez |
| Tipo de Imóvel Apartamento | Qtd. Quartos 2 |
| Área privativa 50,00 | Valor R\$ 350.000,00 |
| Idade aparente 10 | Padrão de acabamento Médio |
| URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sorocaba-jardim-gutierrez-50m2-RS350000/id-29283137/ | |

| AMOSTRA 3 | R\$ 272.000,00 |
|-----------|----------------|
|-----------|----------------|

| | |
|--|---|
| | Endereço Rua José Martinez Gabarron, 445 , Jardim Gutierrez |
| Tipo de Imóvel Apartamento | Qtd. Quartos 2 |
| Área privativa 47,00 | Valor R\$ 272.000,00 |
| Idade aparente 10 | Padrão de acabamento Médio |
| URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sorocaba-jardim-gutierrez-47m2-RS272000/id-27818195/ | |

| AMOSTRA 4 | R\$ 297.000,00 |
|-----------|----------------|
|-----------|----------------|

| | |
|--|---|
| | Endereço Rua José Martinez Gabarron, 445 , Jardim Gutierrez |
| Tipo de Imóvel Apartamento | Qtd. Quartos 2 |
| Área privativa 45,00 | Valor R\$ 297.000,00 |
| Idade aparente 10 | Padrão de acabamento Médio |
| URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sorocaba-jardim-gutierrez-45m2-RS297000/id-31159011/ | |

| AMOSTRA 5 | R\$ 300.000,00 |
|-----------|----------------|
|-----------|----------------|

| | |
|--|---|
| | Endereço Rua Ramon Haro Martini, 1010 , Vila Haro |
| Tipo de Imóvel Apartamento | Qtd. Quartos 2 |
| Área privativa 56,00 | Valor R\$ 300.000,00 |
| Idade aparente 15 | Padrão de acabamento Médio |
| URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sorocaba-vila-haro-68m2-RS300000/id-33982447/ | |

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 | 53,00 | R\$ 5.000,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,01 | - | - | - | - | - | 1,010 | S | R\$ 4.545,00 |
| 2 | 50,00 | R\$ 7.000,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | - | - | - | - | - | 1,000 | S | R\$ 6.300,00 |
| 3 | 47,00 | R\$ 5.787,23 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 0,99 | - | - | - | - | - | 0,990 | S | R\$ 5.156,43 |
| 4 | 45,00 | R\$ 6.600,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 0,98 | - | - | - | - | - | 0,980 | S | R\$ 5.821,20 |
| 5 | 56,00 | R\$ 5.357,14 | 0,90 | 0,97 | 1,00 | 1,05 | - | - | - | - | - | 1,020 | S | R\$ 4.917,86 |
| | | R\$ 5.948,88 | | | | | | | | | | | | R\$ 5.348,10 |

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

HOMOGENEIZAÇÃO

| | | | |
|--------------------------|---|--|--|
| N° elementos 5 | Valor unitário médio R\$ 5.348,10 | Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 3.743,67 | Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 6.952,53 |
|--------------------------|---|--|--|

SANEAMENTO

| | | | |
|--------------------------|---|--|--|
| N° elementos 5 | Valor unitário médio R\$ 5.348,10 | Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 4.864,66 | Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 5.831,53 |
|--------------------------|---|--|--|

| | | | |
|----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|---|
| Desvio padrão 706.5329 | Coef. Variação 13.2109 | T de Student 1.53 | Intervalo Confiabilidade 0.1808 |
|----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|---|

DETALHAMENTO DOS VALORES

| | | |
|------------------------------------|--|--|
| Área averbada (m²) 50,24 | Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.348,10 | Valor parcial (R\$) R\$ 268.688,37 |
|------------------------------------|--|--|

QUADRO DE RESUMO

| | |
|------------------------|-----------------------|
| Valor de avaliação | R\$ 268.688,37 |
| Fator de liquidez | 0,7000 |
| Valor de venda forçada | R\$ 188.000,00 |

AVALIAÇÃO FINAL

| | |
|--|-----------------------|
| Valor de avaliação para efeito de garantia | R\$ 269.000,00 |
|--|-----------------------|

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

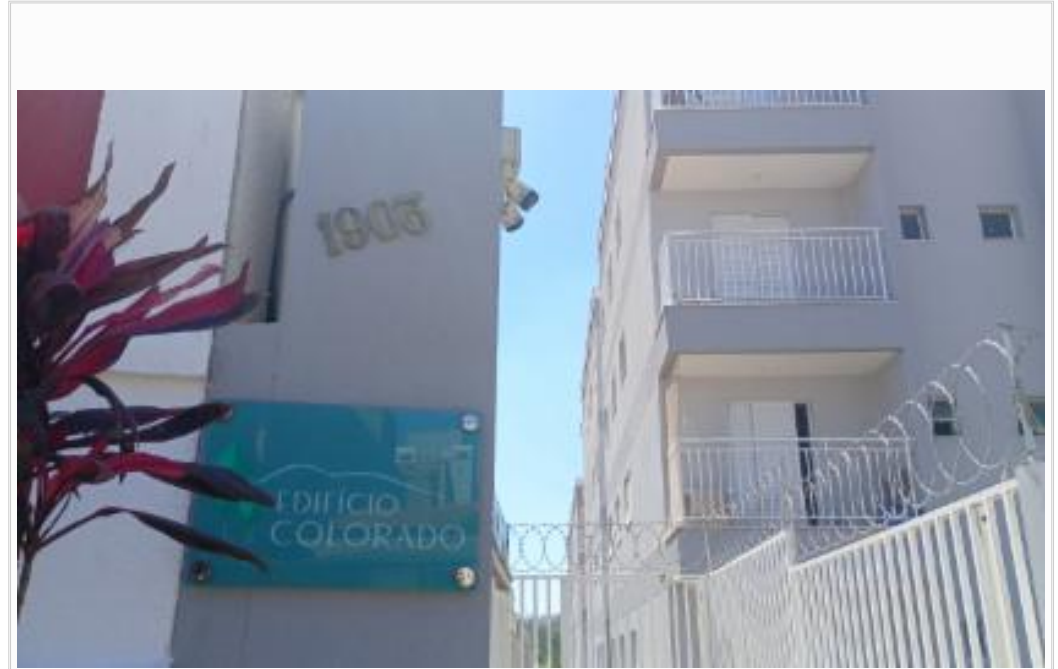
São Paulo, Quarta-feira, 17 de Setembro de 2025

Celso Iazzetti
0600891382

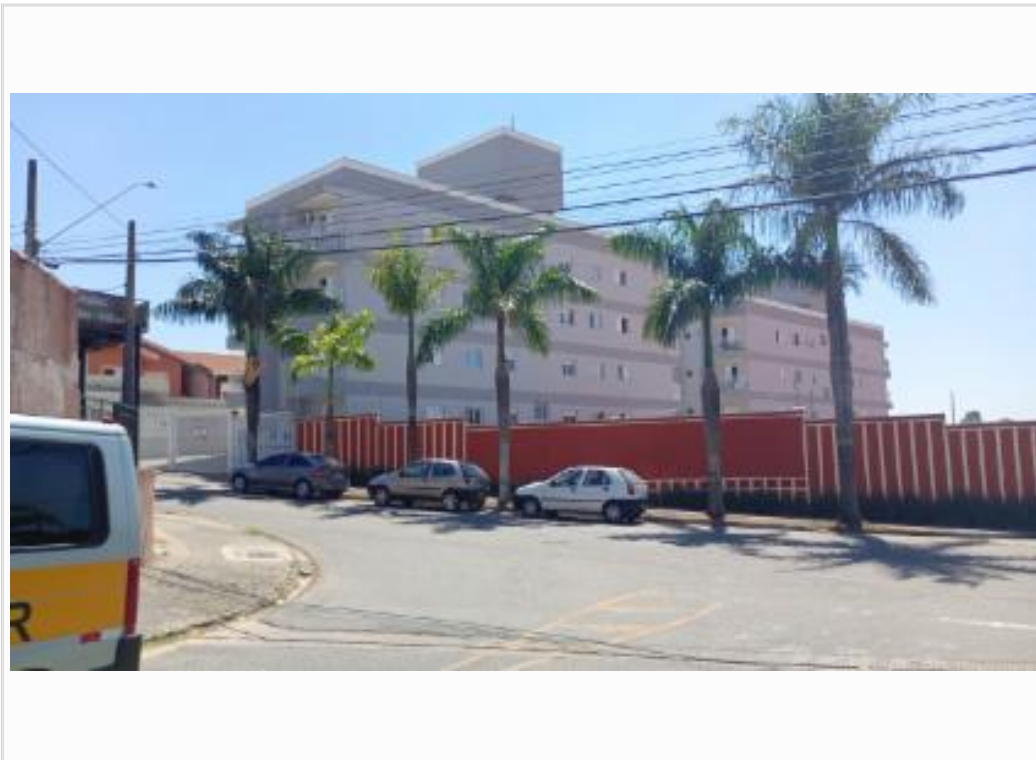
- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição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



vista da fachada do edifício - id



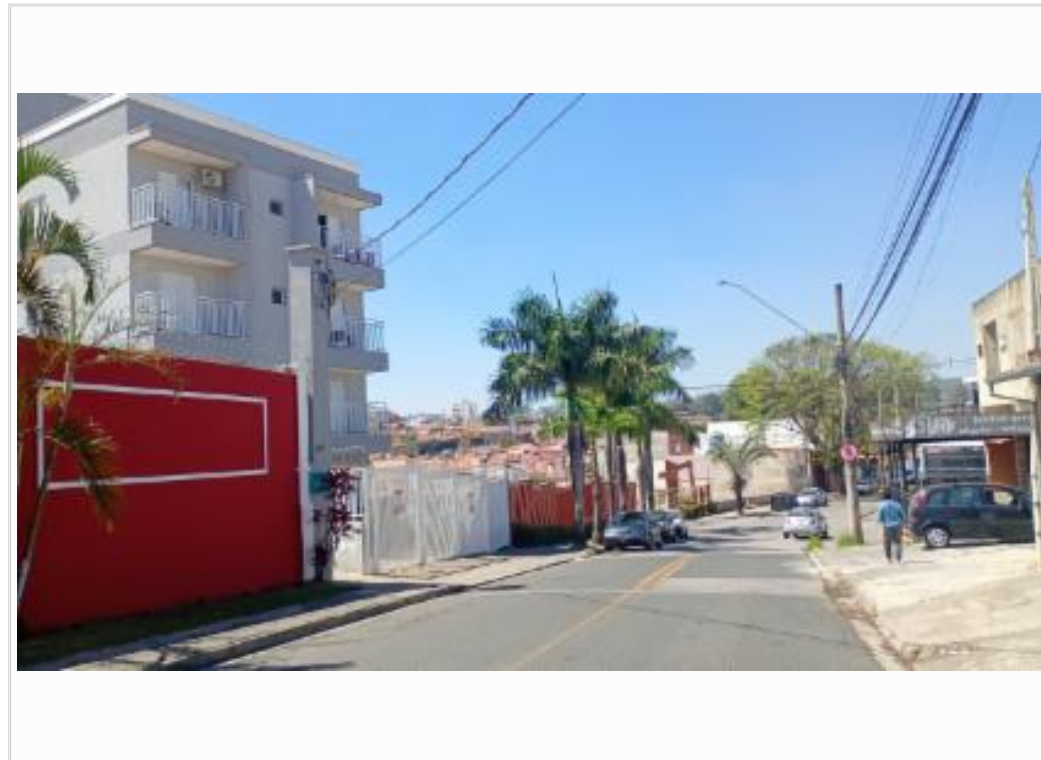
vista da fachada do edifício



vista da fachada do edifício



vista da fachada da rua



vista da fachada da rua