

DADOS DO PEDIDO

|                                                                  |                                                |                                       |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Solicitante<br><b>Santander</b>                                  | N° da Proposta<br><b>00010210918</b>           | Data Solicitação<br><b>16/01/2026</b> |
| Empresa responsável<br><b>WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA</b> | Avaliador responsável<br><b>Celso Iazzetti</b> | CREA<br><b>0600891382</b>             |
| Proponente<br><b>LEANDRO MONTEIRO</b>                            | CPF/CNPJ<br><b>324.412.898-02</b>              |                                       |

DADOS DO IMÓVEL

|                                                       |                            |                                                        |                        |
|-------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------|
| Endereço<br><b>Avenida Paschoalino Antonio Santis</b> | Número<br><b>541</b>       | Complemento<br><b>Lote 49, Quadra 19</b>               |                        |
| Bairro<br><b>Jardim Maria Luíza I</b>                 | Município<br><b>Bariri</b> | UF<br><b>SP</b>                                        | CEP<br><b>17253142</b> |
| Tipo do imóvel<br><b>Casa</b>                         | Matrícula<br><b>10.385</b> | Núm. Registro de Imóveis<br><b>1º CRI DE BARIRI/SP</b> |                        |

RESUMO



|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| METODOLOGIA APLICADA   |                 |
| Método Evolutivo       |                 |
| GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO  |                 |
| II                     |                 |
| GRAU DE PRECISÃO       |                 |
| III                    |                 |
| TERRENO                | ÁREA CONSTRUÍDA |
| 250,00m²               | 199,52m²        |
| R\$ 467,05/m²          | R\$ 2.188,66/m² |
| R\$ 116.763,41         | R\$ 436.681,03  |
| VALOR DE MERCADO       |                 |
| R\$ 553.000,00         |                 |
| VALOR DE VENDA FORÇADA |                 |
| R\$ 387.000,00         |                 |

## QUESTIONÁRIO

| MÓVEL 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) |
| 18,00                                      | 20                                      |
| 05 - Ano Construção                        | 06 - Estado de Conservação do Imóvel    |
|                                            | Regular                                 |
| 07 - Padrão de Acabamento do Imóvel        | 08 - Uso do Imóvel                      |
| Normal                                     | Residencial                             |
| 09 - Fechamento das Paredes                | 10 - Nº Pavimentos da Unidade           |
| Alvenaria                                  | 0                                       |
| 11 - Nº de Banheiros                       | 12 - Nº de Dormitórios                  |
| 0                                          | 0                                       |
| 13 - Nº de Vagas Cobertas                  | 14 - Nº de Vagas Descobertas            |
| 0                                          | 0                                       |
| 15 - Nº de Vagas Privativas                | 16 - Fachada Principal                  |
| 0                                          | Pintura                                 |
| 17 - Esquadrias                            | 18 - Área Privativa (em m²)             |
| Outro - Não foi realizada vistoria interna | 19,52                                   |
| 19 - Área Consum (em m²)                   | 20 - Área Total (em m²)                 |
| 0,00                                       | 195,52                                  |
| 21 - Área Averbada (em m²)                 | 22 - Área não Averbada (em m²)          |
| 199,52                                     | 0,00                                    |
| 23 - Face do Imóvel                        |                                         |
| Oeste                                      |                                         |

| Tipo de cômodo   | Quantidade | Acabamento piso  | Acabamento parede | Acabamento forro/teto |
|------------------|------------|------------------|-------------------|-----------------------|
| VISTORIA EXTERNA | 1          | VISTORIA EXTERNA | VISTORIA EXTERNA  | VISTORIA EXTERNA      |

#### CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

|                                                        |                                                            |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 01 - Regiões Residenciais Urbanas                      | 02 - Infraestrutura Urbana                                 |
|                                                        | Água                                                       |
|                                                        | Energia Elétrica                                           |
|                                                        | Esgoto Pluvial                                             |
|                                                        | Esgoto Sanitário                                           |
|                                                        | Iluminação Pública                                         |
|                                                        | Pavimentação                                               |
|                                                        | Telhado                                                    |
| 03 - Tipo de Pavimentação Asfalto                      | 04 - Restrições Nenhum                                     |
| 05 - Serviços Públicos e Comunitários Centro Comercial | 06 - Localização Urbano                                    |
| Ónibus                                                 |                                                            |
| Coleta de Lixo                                         |                                                            |
| Escola                                                 |                                                            |
| Clínica/Hospitais                                      |                                                            |
| Parque                                                 |                                                            |
| 07 - Valor dos Imóveis do Regiões Crescente            | 08 - Área Urbanizada Mais de 75%                           |
| 09 - Tendência de uso do terreno Residencial           | 10 - Situação do Bairro Em Desenvolvimento                 |
| 11 - Limites do Bairro                                 | 12 - Padrão construtivo predominantemente na Região Normal |

|                                |                                 |
|--------------------------------|---------------------------------|
| TERRENO                        |                                 |
| 01 - Topografia                | 02 - Formato                    |
| Plano/Semi-Plano               | Regular (Geométrico)            |
| 03 - Área (em m²)              | 04 - Testada/Frente (em metros) |
| 250,00                         | 10,00                           |
| 05 - Fundos (em metros)        | 06 - Lado Direito (em metros)   |
| 10,00                          | 25,00                           |
| 07 - Lado Esquerdo (em metros) | 08 - Fração Ideal (em %)        |
| 25,00                          | 1,00                            |

### MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

|                                                                                                                                                                                                    |                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 01 - Considerando as condições de localização, conservação, infraestrutura e ausência de vícios construtivos que comprometam a aptidão física do mesmo, o imóvel pode ser arrendado como garantia? | Sim<br>Não                        |
| 02 - Para a avaliação, foram fornecidas matrículas e IPTU do imóvel?                                                                                                                               | Sim<br>Não                        |
| 03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?                                                                                                                          | Não                               |
| 04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?                                                                                                                               | Não                               |
| 05 - O imóvel possui vagas de garagem?                                                                                                                                                             | Sim<br>Não                        |
| 06 - Observações                                                                                                                                                                                   | Não consta informação documentada |
| 11 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?                                                                                                                | Sim<br>Não                        |
| 12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pre-moldado?                                                                                                    | Sim<br>Não                        |
| 13 - O imóvel tem um único uso (se residencial ou não comercial)?                                                                                                                                  | Sim<br>Não                        |
| 17 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?                                                                                                                                               | Sim<br>Não                        |
| 18 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?                                                                                                                                                    | Não                               |
| 07 - Observações                                                                                                                                                                                   | Não foi realizada vistoria imove  |
| 08 - Observações                                                                                                                                                                                   | Não foi realizada vistoria imove  |
| 08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?                                                                                                                                                     | Não                               |
| 10 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obra?                                                                                                                                       | Sim                               |
| 12 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos                                                                                                                  | Sim                               |
| 14 - O imóvel possui características unifamiliares?                                                                                                                                                | Sim                               |
| 15 - O imóvel possui boas garantias dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?                                                                                             | Sim                               |
| 16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?                                                                                                            | Sim                               |

## CONCLUSÃO

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01 - Tipo do Acompanhante            | 02 - Nome Acompanhante                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Outros - VISTORIA EXTERNA            | VISTORIA EXTERNA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 03 - Contato Telefônico Acompanhante | 04 - Observações Finais                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| VISTORIA EXTERNA                     | <p>Não foi realizada a visita interna ao imóvel. Não é possível descrever a divisão interna. O espaço construído, desde a entrada e saída de construção foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos. Foi fornecido laudo de 2021 que utilizou área de construção 213,06 m<sup>2</sup>. Na presente avaliação foi considerada área averbada de 199,52 m<sup>2</sup></p> |

## AMOSTRAS

[illegible]

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

| Metodologia      | Grau de precisão | Grau de fundamentação |
|------------------|------------------|-----------------------|
| Método Evolutivo | III              | II                    |

#### CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

|         | Idade Aparente | Estado de Conservação   | Vida Útil | % da VU | Coef. Ross Heidecke | Valor Residual (%) | Depreciação |
|---------|----------------|-------------------------|-----------|---------|---------------------|--------------------|-------------|
| Avião 1 | 20             | Regular                 | 60        | 33,33   | 0,025               | 20                 | 0,193       |
| 2       | 20             | Regular                 | 60        | 33,33   | 0,025               | 20                 | 0,193       |
| 3       | 25             | Regular                 | 90        | 41,67   | 0,025               | 20                 | 0,250       |
| 4       | 20             | Regular/Reparos simples | 60        | 33,33   | 0,081               | 20                 | 0,228       |
| 5       | 25             | Regular                 | 60        | 41,67   | 0,025               | 20                 | 0,250       |

## CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

|          | Área (m²) | CUB (R\$/m²) | Ajuste Padrão Acab. | Depreciação | CUB Ajustado (R\$/m²) | Valor Final    |
|----------|-----------|--------------|---------------------|-------------|-----------------------|----------------|
| Avançado | 199,52    | R\$ 2.086,96 | 1,30                | 0,193       | R\$ 2.186,06          | R\$ 436.681,03 |
| 1        | 106,06    | R\$ 2.086,96 | 1,20                | 0,193       | R\$ 2.021,01          | R\$ 212.206,27 |
| 2        | 175,00    | R\$ 2.086,96 | 1,00                | 0,290       | R\$ 1.565,22          | R\$ 273.913,50 |
| 3        |           |              |                     |             |                       |                |
| 4        | 130,00    | R\$ 2.086,96 | 1,30                | 0,228       | R\$ 2.094,47          | R\$ 272.281,50 |
| c        | 456,06    | R\$ 6.000,00 | + 60                | 0,069       | R\$ 6.317,63          | R\$ 600.000,00 |

#### CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

| CÁLCULO DE VALOR DE LA TERREÑA |           |                |             |           |      |      |      |    |    |    |    |    |    |          |                   |
|--------------------------------|-----------|----------------|-------------|-----------|------|------|------|----|----|----|----|----|----|----------|-------------------|
|                                | Área (m²) | Valor Terreno  | Valor Unit. | I. Fiscal | F1   | F2   | F3   | F4 | F5 | F6 | F7 | F8 | F9 | FAT SAN  | Valor Unit. Final |
| 1                              | 145       | R\$ 97.793,73  | R\$ 660,77  | 1,00      | 0,00 | 0,94 | 1,00 | -  | -  | -  | -  | -  | -  | 0,940 \$ | R\$ 559,01        |
| 2                              | 289       | R\$ 116.086,50 | R\$ 456,24  | 1,00      | 0,00 | 1,00 | 1,00 | -  | -  | -  | -  | -  | -  | 1,000 \$ | R\$ 409,72        |
| 3                              | 160       | R\$ 80.000,00  | R\$ 500,00  | 1,00      | 0,00 | 0,95 | 1,00 | -  | -  | -  | -  | -  | -  | 0,950 \$ | R\$ 427,50        |
| 4                              | 290       | R\$ 147.718,50 | R\$ 509,87  | 1,00      | 0,00 | 1,00 | 1,00 | -  | -  | -  | -  | -  | -  | 1,000 \$ | R\$ 531,79        |
| 5                              | 520       | R\$ 213.911,40 | R\$ 411,37  | 1,00      | 0,00 | 1,10 | 1,00 | -  | -  | -  | -  | -  | -  | 1,100 \$ | R\$ 497,25        |

## E1 (Data) E2 (Área) E3 (Topografía)

| HOMOGENEIZAÇÃO |                      |                               |                               |
|----------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Nº elementos   | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R\$/m²) | Limite superior +30% (R\$/m²) |
| 5              | R\$ 467,05           | R\$ 326,94                    | R\$ 607,17                    |

## SANEAMENTO

|               |                      |                               |                               |
|---------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Nº elementos  | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R\$/m²) | Limite superior +30% (R\$/m²) |
| 5             | R\$ 467,05           | R\$ 417,39                    | R\$ 516,72                    |
| Desvio padrão | Coef. Variação       | T de Student                  | Intervalo Confiabilidade      |
| 72.5649       | 15,541               | 1,53                          | 0,2127                        |

**DETALHAMEN**

|                               |                         |                     |
|-------------------------------|-------------------------|---------------------|
| Área do terreno (m²)          | Valor unitário (R\$/m²) | Valor parcial (R\$) |
| 250,00                        | R\$ 467,06              | R\$ 116.763,41      |
| Área construída averbada (m²) | Valor unitário (R\$/m²) | Valor parcial (R\$) |
| 199,52                        | R\$ 2.180,66            | R\$ 436.681,03      |

## QUADRO DE RESUMO

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Valor de avaliação          | R\$ 553.444,44 |
| Fator de ajuste do mercado  | 1,0            |
| Valor de avaliação ajustado | R\$ 553.000,00 |
| Fator de liquidez           | 0,7000         |
| Valor de venda forçada      | R\$ 387.000,00 |

## ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΗ

Valor de avaliação para efeito de garantia R\$ 553.000,00

## RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 18 de Fevereiro de 2026



Celso Iazzetti  
0000991397

■ 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 CONFENCIAL 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 transação tem por finalidade a venda e o arrendo da unidade imobiliária objeto do cadastramento no nome do mandante/morador mesmo sob o sigilo referente à operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisões e eventuais defeitos do imóvel.



vista da fachada



id predial.



vista do logradouro



vista do logradouro



medidores



medidores