

DADOS DO PEDIDO

| | | |
|---|--|---------------------------------------|
| Solicitante Santander | Nº da Proposta 0010086850 | Data Solicitação 27/11/2025 |
| Empresa responsável ALESSANDRO LIMA SANCHEZ | Avaliador responsável ENY KAORI UONO SANCHEZ | CREA 5061102131 |
| Proponente ROBERTA CORREA FIDENCIO GOMES | | CPF/CNPJ 375.089.618-62 |

DADOS DO IMÓVEL

| | | | |
|---|--------------------------------|--|------------------------|
| Endereço Rua Maria Eugênia Oliveira | Número 470 | Complemento APTO 14, BLOCO 14, EDLARIMAR, COND RES VILA DOS BANDEIRANTES | |
| Bairro Jardim Tatiana | Município Votorantim | UF SP | CEP 18119155 |
| Tipo do imóvel Apartamento | Matrícula 21.739 | Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE VOTORANTIM - | |

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****I****GRAU DE PRECISÃO****I****ÁREA PRIVATIVA****41,41m²****VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)****R\$ 3.394,77/m²****VALOR DE MERCADO****R\$ 141.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 98.000,00**

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) 15 |
| 05 - Ano Construção 0 | 06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom |
| 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 1 | 12 - N° de Dormitórios 2 |
| 13 - N° de Vagas Cobertas 1 | 14 - N° de Vagas Descobertas 0 |
| 15 - N° de Vagas Privativas 1 | 16 - Fachada Principal Pintura |
| 17 - Esquadrias Alumínio | 18 - Área Privativa (em m²) 41,41 |
| 19 - Área Comum (em m²) 5,66 | 20 - Área Total (em m²) 47,07 |
| 21 - Área Averbada (em m²) 47,07 | 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 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| CONDOMÍNIO | |
|--|---|
| 01 - N° Andares/Pavimentos 4 | 02 - Unidades por Andar 4 |
| 03 - N° Total de Unidades 16 | 04 - N° de Elevadores 0 |
| 05 - Valor do Condomínio .00 | 06 - Pagamento do Condomínio Mensal |
| 07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 0 | 08 - Uso do Edifício Residencial |
| 09 - Padrão de Construção Normal | 10 - Estado de Conservação Bom |
| 11 - Infraestrutura Jardins Playground Vigilância Eletrônica | |

| 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 Crescente | 08 - Área Urbanizada Mais de 75% |
| 09 - Tendência de uso do terreno Residencial | 10 - Situação do Bairro Antigo |
| 11 - Limites do Bairro 0 | 12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal |
| 13 - Fatores Valorizantes Nenhum | |

| TERRENO |
|---|
| 01 - Fração ideal (em %) 0,29 |

| 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? Sim |
| 05 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim | 06 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim |
| 07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim | 08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim |
| 09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim | 10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim |
| 11 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim | 12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim |
| 13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim | 14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim |
| 15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim | 16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação? Não |

| CONCLUSÃO | |
|---|--|
| 01 - Tipo do Acompanhante Zelador | 02 - Nome Acompanhante Vistoria vistoria externa |
| 03 - Contato Telefônico Acompanhante vistoria externa | |
| 04 - Observações Finais Coordenadas do imóvel: - 23.5461358, - 47.4922774 | |

Apartamento N°14- bloco 14 integrante do Condomínio Vila dos Bandeirantes, situado à R. Maria Eugênia Oliveira, - Jardim Tatiana, Votorantim - SP, 18119-155 N°470 - Dados de terreno e construção retirados da Matrícula N°21739. Matrícula e IPTU se vinculam pelo endereço e pela inscrição cadastral 131128401501401410. Não foi possível vistoriar a unidade internamente. Para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação por documentos e imóveis assemelhados.

AMOSTRAS

| AMOSTRA 1 | R\$ 165.000,00 |
|-----------|----------------|
|-----------|----------------|

| | |
|---|--|
| | Endereço Rua Maria Eugênia Oliveira, 470 , Jardim Tatiana |
| Tipo de Imóvel Apartamento | Qtd. Quartos 2 |
| Área privativa 47,00 | Valor R\$ 165.000,00 |
| Idade aparente 15 | Padrão de acabamento Médio |
| Área do terreno 47,00 | Padrão terreno Topografia |
| URL https://www.chavesnacao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-votorantim-jardim-tatiana-47m2-RS165000/id-29317314/ | Qtd. Banheiros 1 |
| | Qtd. Vagas 1 |
| | Estado de conservação Regular |

| AMOSTRA 2 | R\$ 153.000,00 |
|-----------|----------------|
|-----------|----------------|

| | |
|---|--|
| | Endereço Rua Maria Eugênia Oliveira, 470 , Jardim Tatiana |
| Tipo de Imóvel Apartamento | Qtd. Quartos 2 |
| Área privativa 47,00 | Valor R\$ 153.000,00 |
| Idade aparente 15 | Padrão de acabamento Médio |
| URL https://www.chavesnacao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-votorantim-jardim-tatiana-RS153000/id-16109407/ | Qtd. Banheiros 1 |
| | Qtd. Vagas 1 |
| | Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.255,32 |
| | Estado de conservação Regular |

| AMOSTRA 3 | R\$ 180.000,00 |
|-----------|----------------|
|-----------|----------------|

| | |
|---|--|
| | Endereço Rua Maria Eugênia Oliveira, 470 , Jardim Tatiana |
| Tipo de Imóvel Apartamento | Qtd. Quartos 2 |
| Área privativa 55,00 | Valor R\$ 180.000,00 |
| Idade aparente 15 | Padrão de acabamento Médio |
| URL https://www.chavesnacao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-votorantim-jardim-tatiana-55m2-RS180000/id-30711499/ | Qtd. Banheiros 1 |
| | Qtd. Vagas 1 |
| | Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.272,73 |
| | Estado de conservação Regular |

| AMOSTRA 4 | R\$ 190.000,00 |
|-----------|----------------|
|-----------|----------------|

| | |
|---|--|
| | Endereço Rua Celso Umberto Reginato, 0 , Jardim Tatiana |
| Tipo de Imóvel Apartamento | Qtd. Quartos 2 |
| Área privativa 50,00 | Valor R\$ 190.000,00 |
| Idade aparente 15 | Padrão de acabamento Médio |
| URL https://www.chavesnacao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-votorantim-jardim-tatiana-50m2-RS190000/id-32303439/ | Qtd. Banheiros 1 |
| | Qtd. Vagas 1 |
| | Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.800,00 |
| | Estado de conservação Regular |

| AMOSTRA 5 | R\$ 199.000,00 |
|-----------|----------------|
|-----------|----------------|

| | |
|---|--|
| | Endereço Rua Celso Umberto Reginato, 0 , Jardim Tatiana |
| Tipo de Imóvel Apartamento | Qtd. Quartos 2 |
| Área privativa 44,00 | Valor R\$ 199.000,00 |
| Idade aparente 15 | Padrão de acabamento Médio |
| URL https://www.chavesnacao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-votorantim-jardim-tatiana-44m2-RS199000/id-29649262/ | Qtd. Banheiros 1 |
| | Qtd. Vagas 1 |
| | Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.522,73 |
| | Estado de conservação Regular |

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

| Metodologia | Grau de precisão | Grau de fundamentação |
|-------------------------------|------------------|-----------------------|
| Comparativo direto de mercado | I | I |

CÁLCULOS AVALIATIVOS

| | Área (m²) | Valor unit. (R\$/m²) | F1 | F2 | F3 | F4 | F5 | F6 | F7 | F8 | F9 | FAT | SAN | Valor homog. (R\$/m²) |
|---|-----------|----------------------|------|------|------|------|------|------|----|----|----|-------|-----|-----------------------|
| 1 | 47,00 | R\$ 3.510,64 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,03 | - | - | - | 1,030 | S | R\$ 3.254,36 |
| 2 | 47,00 | R\$ 3.255,32 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,03 | - | - | - | 1,030 | S | R\$ 3.017,68 |
| 3 | 55,00 | R\$ 3.272,73 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,03 | - | - | - | 1,030 | S | R\$ 3.033,82 |
| 4 | 50,00 | R\$ 3.800,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,04 | - | - | - | 1,040 | S | R\$ 3.556,80 |
| 5 | 44,00 | R\$ 4.522,73 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,01 | - | - | - | 1,010 | S | R\$ 4.111,16 |
| | | R\$ 3.672,28 | | | | | | | | | | | | R\$ 3.394,77 |

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Andar), F6 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

| N° elementos | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R\$/m²) | Limite superior +30% (R\$/m²) |
|--------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 5 | R\$ 3.394,77 | R\$ 2.376,34 | R\$ 4.413,20 |

SANEAMENTO

| N° elementos | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R\$/m²) | Limite superior +30% (R\$/m²) |
|--------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 5 | R\$ 3.394,77 | R\$ 3.082,77 | R\$ 3.706,76 |

| Desvio padrão | Coef. Variação | T de Student | Intervalo Confiabilidade |
|---------------|----------------|--------------|--------------------------|
| 455.9783 | 13.4318 | 1.53 | 0.1838 |

DETALHAMENTO DOS VALORES

| Área averbada (m²) | Valor unitário (R\$/m²) | Valor parcial (R\$) |
|--------------------|-------------------------|-----------------------|
| 41,41 | R\$ 3.394,77 | R\$ 140.577,24 |

QUADRO DE RESUMO

| | |
|------------------------|-----------------------|
| Valor de avaliação | R\$ 140.577,24 |
| Fator de liquidez | 0,7000 |
| Valor de venda forçada | R\$ 98.000,00 |

AVALIAÇÃO FINAL

| | |
|--|-----------------------|
| Valor de avaliação para efeito de garantia | R\$ 141.000,00 |
|--|-----------------------|

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

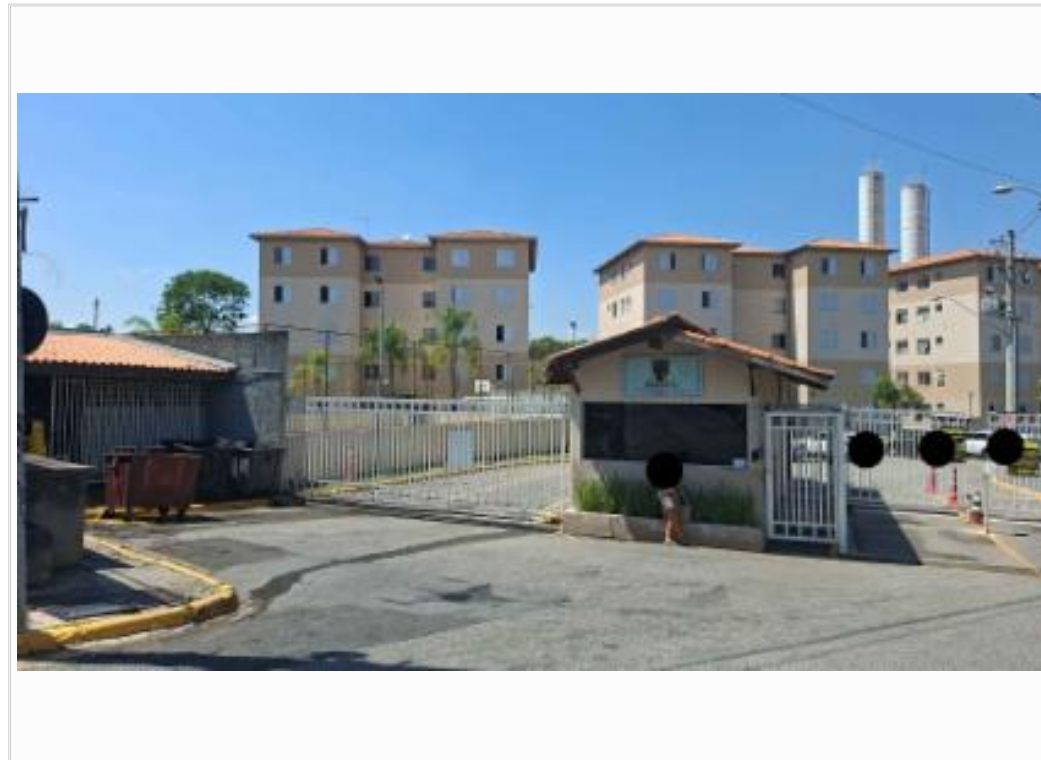
São Paulo, Terça-feira, 2 de Dezembro de 2025

ENY KAORI UONO SANCHEZ
5061102131

- 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 do condomínio



Fachada do condomínio

28/11/2025 10:16

23°32'44"S / 47°29'30"W



identificação numérica condomínio

28/11/2025 10:11

23°32'43"S / 47°29'30"W



placa da rua

28/11/2025 10:16

23°32'44"S / 47°29'30"W



Logradouro esquerdo



Vizinho direita

28/11/2025 10:16

23°32'44"S / 47°29'30"W



Vizinho esquerdo

28/11/2025 10:16

23°32'44"S / 47°29'30"W



Numeração vizinho esquerdo



Croqui de localização do avaliando



Croqui de localização das amostras