

DADOS DO PEDIDO

|                                                             |                                                          |                                |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Solicitante<br>Santander                                    | Nº da Proposta<br>0010362991                             | Data Solicitação<br>26/09/2025 |
| Empresa responsável<br>VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA | Avaliador responsável<br>Rynaldo de Oliveira Roça Junior | CREA<br>SP-78196/D             |
| Proponente<br>TAIS NOTARIO DA SILVA                         | CPF/CNPJ<br>724.607.920-34                               |                                |

DADOS DO IMÓVEL

|                                                      |                       |                                                |                 |
|------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------|-----------------|
| Endereço<br>Rua Marechal Humberto de Alencar Castelo | Número<br>171         | Complemento<br>Lote 15 Quadra C                |                 |
| Bairro<br>Aparecida                                  | Município<br>Alvorada | UF<br>RS                                       | CEP<br>94850810 |
| Tipo do imóvel<br>Casa                               | Matrícula<br>38.874   | Núm. Registro de Imóveis<br>1º CRI de Alvorada |                 |

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 500.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 340.000,00

QUESTIONÁRIO

| IMÓVEL AVALIADO                                |                                                 |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 01 - Tipo do Imóvel Avaliado<br>Casa           | 02 - Tipo de Implantação<br>Isolado             |
| 03 - Indício de Ocupação do Imóvel<br>Habitado | 04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)<br>12   |
| 05 - Ano Construção                            | 06 - Estado de Conservação do Imóvel<br>Regular |
| 07 - Padrão de Acabamento do Imóvel<br>Normal  | 08 - Uso do Imóvel<br>Residencial               |
| 09 - Fechamento das Paredes<br>Alvenaria       | 10 - N° Pavimentos da Unidade<br>-              |
| 11 - N° de Banheiros<br>-                      | 12 - N° de Dormitórios<br>-                     |
| 13 - N° de Vagas Cobertas<br>-                 | 14 - N° de Vagas Descobertas<br>2               |
| 15 - N° de Vagas Privativas<br>2               | 16 - Fachada Principal<br>Pintura               |
| 17 - Esquadrias<br>Alumínio                    | 18 - Área Privativa (em m²)<br>172,85           |
| 19 - Área Comum (em m²)<br>0,00                | 20 - Área Total (em m²)<br>172,85               |
| 21 - Área Averbada (em m²)<br>172,85           | 22 - Área não Averbada (em m²)<br>0,00          |
| 23 - Face do Imóvel                            |                                                 |

| 24 - Cômodos     |            |                 |                   |                       |
|------------------|------------|-----------------|-------------------|-----------------------|
| Tipo de cômodo   | Quantidade | Acabamento piso | Acabamento parede | Acabamento forro/teto |
| Vistoria externa | -          | -               | -                 | -                     |

| CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO                                                                                                                                     |                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01 - Região<br>Residencial Unifamiliar                                                                                                                       | 02 - Infraestrutura Urbana<br>Água<br>Energia Elétrica<br>Esgoto Pluvial<br>Esgoto Sanitário<br>Iluminação Pública<br>Pavimentação<br>Telefone |
| 03 - Tipo de Pavimentação<br>Asfalto                                                                                                                         | 04 - Restritivos<br>Nenhum                                                                                                                     |
| 05 - Serviços Públicos e Comunitários<br>Segurança<br>Lazer<br>Centro Comercial<br>Ônibus<br>Coleta de Lixo<br>Escola<br>Rede Bancária<br>Clínicas/Hospitais | 06 - Localização<br>Urbano                                                                                                                     |
| 07 - Valor dos Imóveis da Região<br>Estável                                                                                                                  | 08 - Área Urbanizada<br>Mais de 75%                                                                                                            |
| 09 - Tendência de uso do terreno<br>Residencial                                                                                                              | 10 - Situação do Bairro<br>Antigo                                                                                                              |
| 11 - Limites do Bairro                                                                                                                                       | 12 - Padrão construtivo predominante na Região<br>Normal                                                                                       |
| 13 - Fatores Valorizantes<br>Nenhum                                                                                                                          |                                                                                                                                                |

| TERRENO                                 |                                          |
|-----------------------------------------|------------------------------------------|
| 01 - Topografia<br>Plana/Semi-Plana     | 02 - Formato<br>Irregular                |
| 03 - Área (em m²)<br>443,82             | 04 - Testada/Frente (em metros)<br>10,00 |
| 05 - Fundos (em metros)<br>10,06        | 06 - Lado Direito (em metros)<br>45,00   |
| 07 - Lado Esquerdo (em metros)<br>43,50 | 08 - Fração ideal (em %)<br>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?<br>Sim | 02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?<br>Sim                                                                     |
| 03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?<br>Não                                                                                                                          | 04 - Observações<br>A matrícula não informa área total de terreno, apenas as confrontações. O IPTU informa a área total, utilizada no cálculo. |
| 05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?<br>Sim                                                                                                                               | 06 - O imóvel possui vaga de garagem?<br>Sim                                                                                                   |
| 07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?<br>Sim                                                                                                                                                     | 08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?<br>Sim                                                                           |
| 09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?<br>Sim                                                                                                                | 10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?<br>Sim                                                      |
| 11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?<br>Sim                                                                                                    | 12 - O imóvel possui características uni-familiares?<br>Sim                                                                                    |
| 13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?<br>Sim                                                                                                                                   | 14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?<br>Sim                                 |
| 15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?<br>Sim                                                                                                                                               | 16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?<br>Sim                                                 |
| 17 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?<br>Não                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                |

| CONCLUSÃO                                                |                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01 - Tipo do Acompanhante<br>Outros - Vistoria externa   | 02 - Nome Acompanhante Vistoria<br>Vistoria externa                                                                                                                                                                                 |
| 03 - Contato Telefônico Acompanhante<br>Vistoria externa | 04 - Observações Finais<br>Dados obtidos da matrícula 38.874 do 1° CRI de Alvorada/RS. Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel. |

AMOSTRAS

AMOSTRA 1



Endereço

Rua São Caetano, s/n , Bela Vista

|                                                                                                                                                                                                                                                         |                      |                       |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------|
| Tipo de Imóvel                                                                                                                                                                                                                                          | Qtd. Quartos         | Qtd. Banheiros        | Qtd. Vagas |
| Casa                                                                                                                                                                                                                                                    | 2                    | 1                     | 2          |
| Área privativa                                                                                                                                                                                                                                          | Valor                |                       |            |
| 150,00                                                                                                                                                                                                                                                  | R\$ 400.000,00       |                       |            |
| Idade aparente                                                                                                                                                                                                                                          | Padrão de acabamento | Estado de conservação |            |
| 12                                                                                                                                                                                                                                                      | Médio                | Regular               |            |
| Área do terreno                                                                                                                                                                                                                                         | Padrão terreno       | Topografia            |            |
| 300,00                                                                                                                                                                                                                                                  | Médio                | Terreno Plano         |            |
| URL                                                                                                                                                                                                                                                     |                      |                       |            |
| <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-rs-porto-alegre-rubem-berta-300m2-RS730000/id-29216047/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-rs-porto-alegre-rubem-berta-300m2-RS730000/id-29216047/</a> |                      |                       |            |

AMOSTRA 2



Endereço

Rua Manoel Almeida,, 702 , Bela Vista

|                                                                                                                                                                                                     |                      |                       |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------|
| Tipo de Imóvel                                                                                                                                                                                      | Qtd. Quartos         | Qtd. Banheiros        | Qtd. Vagas |
| Casa                                                                                                                                                                                                | 3                    | 1                     | 2          |
| Área privativa                                                                                                                                                                                      | Valor                |                       |            |
| 130,00                                                                                                                                                                                              | R\$ 380.000,00       |                       |            |
| Idade aparente                                                                                                                                                                                      | Padrão de acabamento | Estado de conservação |            |
| 12                                                                                                                                                                                                  | Médio                | Regular               |            |
| Área do terreno                                                                                                                                                                                     | Padrão terreno       | Topografia            |            |
| 360,00                                                                                                                                                                                              | Médio                | Terreno Plano         |            |
| URL                                                                                                                                                                                                 |                      |                       |            |
| <a href="https://www.fontanadocelar.com.br/imovel/casa-alvorada-4-quartos-70-m/CA4124-FB9?from=sale">https://www.fontanadocelar.com.br/imovel/casa-alvorada-4-quartos-70-m/CA4124-FB9?from=sale</a> |                      |                       |            |

AMOSTRA 3



Endereço

Rua Carlos Barbosa, 196 , Aparecida

|                                                                                                                                                                                               |                      |                        |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|------------|
| Tipo de Imóvel                                                                                                                                                                                | Qtd. Quartos         | Qtd. Banheiros         | Qtd. Vagas |
| Casa                                                                                                                                                                                          | 4                    | 1                      | 2          |
| Área privativa                                                                                                                                                                                | Valor                |                        |            |
| 155,00                                                                                                                                                                                        | R\$ 550.000,00       |                        |            |
| Idade aparente                                                                                                                                                                                | Padrão de acabamento | Estado de conservação  |            |
| 15                                                                                                                                                                                            | Médio                | RegularReparos simples |            |
| Área do terreno                                                                                                                                                                               | Padrão terreno       | Topografia             |            |
| 530,00                                                                                                                                                                                        | Médio                | Terreno Plano          |            |
| URL                                                                                                                                                                                           |                      |                        |            |
| <a href="https://www.foxtercialmobiliaria.com.br/imovel/754254/c-alvorada-aparecida-casa-2-dorms">https://www.foxtercialmobiliaria.com.br/imovel/754254/c-alvorada-aparecida-casa-2-dorms</a> |                      |                        |            |

AMOSTRA 4



Endereço

Rua Ernesto Alves, 143 , Aparecida

|                                                                                                                                                                                                                       |                      |                       |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------|
| Tipo de Imóvel                                                                                                                                                                                                        | Qtd. Quartos         | Qtd. Banheiros        | Qtd. Vagas |
| Casa                                                                                                                                                                                                                  | 3                    | 1                     | 2          |
| Área privativa                                                                                                                                                                                                        | Valor                |                       |            |
| 73,00                                                                                                                                                                                                                 | R\$ 265.000,00       |                       |            |
| Idade aparente                                                                                                                                                                                                        | Padrão de acabamento | Estado de conservação |            |
| 10                                                                                                                                                                                                                    | Médio                | Regular               |            |
| Área do terreno                                                                                                                                                                                                       | Padrão terreno       | Topografia            |            |
| 300,00                                                                                                                                                                                                                | Médio                | Terreno Plano         |            |
| URL                                                                                                                                                                                                                   |                      |                       |            |
| <a href="https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/587876/casa-aparecida+alvorada+rio-grande-do-sul">https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/587876/casa-aparecida+alvorada+rio-grande-do-sul</a> |                      |                       |            |

AMOSTRA 5



Endereço

Rua Ernesto Alves, 5 , Aparecida

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                      |                       |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------|
| Tipo de Imóvel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Qtd. Quartos         | Qtd. Banheiros        | Qtd. Vagas |
| Casa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 3                    | 1                     | 2          |
| Área privativa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Valor                |                       |            |
| 75,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | R\$ 215.000,00       |                       |            |
| Idade aparente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Padrão de acabamento | Estado de conservação |            |
| 20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Médio                | Reparos simples       |            |
| Área do terreno                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Padrão terreno       | Topografia            |            |
| 300,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Médio                | Terreno Plano         |            |
| URL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                      |                       |            |
| <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-porto-alegre-bairros-alvorada-com-garagem-75m2-venda-RS215000-id-2678387455/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-porto-alegre-bairros-alvorada-com-garagem-75m2-venda-RS215000-id-2678387455/?source=ranking%2Crp</a> |                      |                       |            |

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

|             |                  |                       |
|-------------|------------------|-----------------------|
| Metodologia | Grau de precisão | Grau de fundamentação |
| Outra       | III              | II                    |

| QUADRO DE RESUMO       |                |
|------------------------|----------------|
| Valor de avaliação     | R\$ 500.000,00 |
| Fator de liquidez      | 0,6800         |
| Valor de venda forçada | R\$ 340.000,00 |

| AVALIAÇÃO FINAL                            |                |
|--------------------------------------------|----------------|
| Valor de avaliação para efeito de garantia | R\$ 500.000,00 |

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

|                                                                                     |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Curitiba, Segunda-feira, 29 de Setembro de 2025                                     |  |
|  |  |
| Rynaldo de Oliveira Roça Junior                                                     |  |
| SP-78196/D                                                                          |  |

■ 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



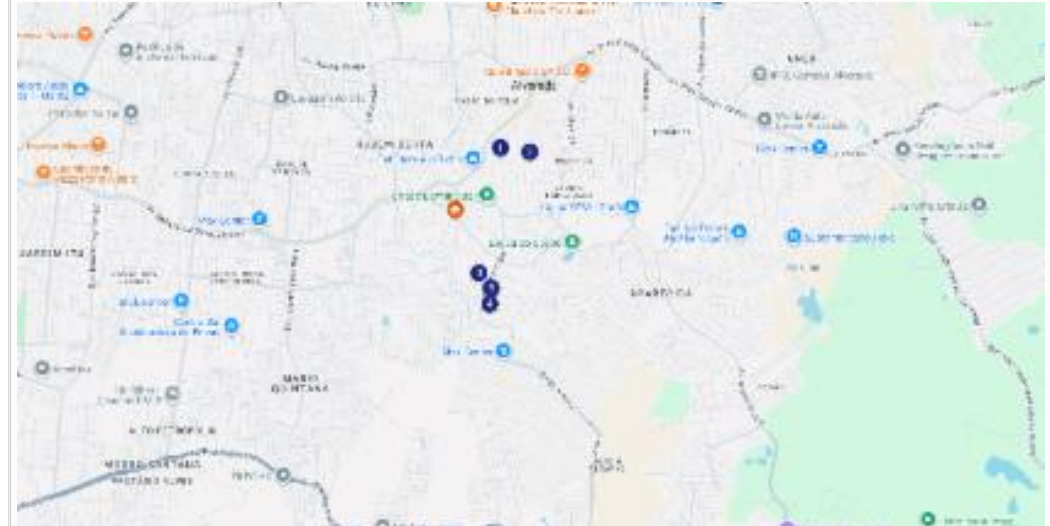
Fachada



Logradouro



Logradouro



Croqui de amostras

## ELEMENTOS COMPARATIVOS

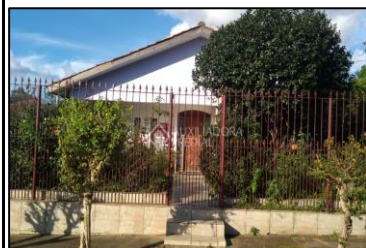
| Amostra n.º 1                                                                              |                                   | Data                    | set-25          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|-----------------|
| Empreendimento: Unidade Isolada                                                            |                                   |                         |                 |
| Endereço:                                                                                  | Rua São Caetano                   | Nº :                    | s/n             |
| Bairro:                                                                                    | Bela Vista                        | Cidade:                 | Alvorada UF: RS |
| Tipo:                                                                                      | Casa                              | Padrão de construção:   | Médio           |
| Estado de conservação                                                                      | Regular                           | Idade Aparente (anos):  | 12              |
| Área Construída (m²)                                                                       | 150,00                            | Área de Terreno (m²)    | 300,00          |
| N.º dormitórios                                                                            | 2                                 | N.º Suítes:             | 0               |
|                                                                                            |                                   | N.º vagas               | 2               |
| Valor total (R\$)                                                                          | R\$ 400.000,00                    | Valor unitário (R\$/m²) | 2.666,67        |
| Fonte/ telefone:                                                                           | Credito Real - Tel.: 51 2165-0965 | Status:                 | Oferta          |
| Casa contendo: sala de estar/jantar, cozinha, 03 dormitórios, bwc social e área de serviço |                                   |                         |                 |



| Amostra n.º 2                                                                              |                             | Data                    | set-25          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|-----------------|
| Empreendimento: Unidade Isolada                                                            |                             |                         |                 |
| Endereço:                                                                                  | Rua Manoel Almeida,         | Nº :                    | 702             |
| Bairro:                                                                                    | Bela Vista                  | Cidade:                 | Alvorada UF: RS |
| Tipo:                                                                                      | Casa                        | Padrão de construção:   | Médio           |
| Estado de conservação                                                                      | Regular                     | Idade Aparente (anos):  | 12              |
| Área Construída (m²)                                                                       | 130,00                      | Área de Terreno (m²)    | 360,00          |
| N.º dormitórios                                                                            | 3                           | N.º Suítes:             | 0               |
|                                                                                            |                             | N.º vagas               | 2               |
| Valor total (R\$)                                                                          | R\$ 380.000,00              | Valor unitário (R\$/m²) | 2.923,08        |
| Fonte/ telefone:                                                                           | Foxter - Tel.: 51 3083-7777 | Status:                 | Oferta          |
| Casa contendo: sala de estar/jantar, cozinha, 03 dormitórios, bwc social e área de serviço |                             |                         |                 |



| Amostra n.º 3                                                                              |                                          | Data                    | set-25          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------|-----------------|
| Empreendimento: Unidade Isolada                                                            |                                          |                         |                 |
| Endereço:                                                                                  | Rua Carlos Barbosa                       | Nº :                    | 196             |
| Bairro:                                                                                    | Aparecida                                | Cidade:                 | Alvorada UF: RS |
| Tipo:                                                                                      | Casa                                     | Padrão de construção:   | Médio           |
| Estado de conservação                                                                      | Entre regular e reparos simples          | Idade Aparente (anos):  | 15              |
| Área Construída (m²)                                                                       | 155,00                                   | Área de Terreno (m²)    | 530,00          |
| N.º dormitórios                                                                            | 4                                        | N.º Suítes:             | 0               |
|                                                                                            |                                          | N.º vagas               | 2               |
| Valor total (R\$)                                                                          | R\$ 550.000,00                           | Valor unitário (R\$/m²) | 3.548,39        |
| Fonte/ telefone:                                                                           | Auxiliadora Predial - Tel.: 51 3216-6100 | Status:                 | Oferta          |
| Casa contendo: sala de estar/jantar, cozinha, 04 dormitórios, bwc social e área de serviço |                                          |                         |                 |



| Amostra n.º 4                                                                              |                                          | Data                    | set-25          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------|-----------------|
| Empreendimento: Unidade Isolada                                                            |                                          |                         |                 |
| Endereço:                                                                                  | Rua Ernesto Alves                        | Nº :                    | 143             |
| Bairro:                                                                                    | Aparecida                                | Cidade:                 | Alvorada UF: RS |
| Tipo:                                                                                      | Casa                                     | Padrão de construção:   | Médio           |
| Estado de conservação                                                                      | Regular                                  | Idade Aparente (anos):  | 10              |
| Área Construída (m²)                                                                       | 73,00                                    | Área de Terreno (m²)    | 300,00          |
| N.º dormitórios                                                                            | 3                                        | N.º Suítes:             | 0               |
|                                                                                            |                                          | N.º vagas               | 2               |
| Valor total (R\$)                                                                          | R\$ 265.000,00                           | Valor unitário (R\$/m²) | 3.630,14        |
| Fonte/ telefone:                                                                           | Auxiliadora Predial - Tel.: 51 3216-6100 | Status:                 | Oferta          |
| Casa contendo: sala de estar/jantar, cozinha, 03 dormitórios, bwc social e área de serviço |                                          |                         |                 |



| Amostra n.º 5                                                                              |                                        | Data                    | set-25          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------|-----------------|
| Empreendimento: Unidade Isolada                                                            |                                        |                         |                 |
| Endereço:                                                                                  | Rua Ernesto Alves                      | Nº :                    | 5               |
| Bairro:                                                                                    | Aparecida                              | Cidade:                 | Alvorada UF: RS |
| Tipo:                                                                                      | Casa                                   | Padrão de construção:   | Médio           |
| Estado de conservação                                                                      | Reparos Simples                        | Idade Aparente (anos):  | 20              |
| Área Construída (m²)                                                                       | 75,00                                  | Área de Terreno (m²)    | 300,00          |
| N.º dormitórios                                                                            | 3                                      | N.º Suítes:             | 0               |
|                                                                                            |                                        | N.º vagas               | 2               |
| Valor total (R\$)                                                                          | R\$ 215.000,00                         | Valor unitário (R\$/m²) | 2.866,67        |
| Fonte/ telefone:                                                                           | Fontana Doce Lar - Tel.: 51 98444-1008 | Status:                 | Oferta          |
| Casa contendo: sala de estar/jantar, cozinha, 03 dormitórios, bwc social e área de serviço |                                        |                         |                 |



PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

| Nº                  | Endereço                                             | Área Construída (m²) | Área de Terreno (m²) | Vagas | Dorm. | Suítes | Preço Pedido (R\$) | Unitário (R\$/m²) | Fatores de Ajustes |        |      |               |        |         |      | Unit. Homg (R\$/m²) | Unit. Saneado (R\$/m²) |
|---------------------|------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|-------|-------|--------|--------------------|-------------------|--------------------|--------|------|---------------|--------|---------|------|---------------------|------------------------|
|                     |                                                      |                      |                      |       |       |        |                    |                   | Oferta             | Local. | Área | Ross Heidecke | Padrão | Terreno | Vaga |                     |                        |
| Aval.               | Rua Marechal Humberto de Alencar Castelo Branco, 171 | 172,85               | 443,82               | 2     | -     | -      | -                  | -                 | 1,0                | 1,0    | 1,0  | 0,86          | 1,0    | 1,0     | 1,0  | -                   | -                      |
| 1                   | Rua São Caetano, s/n                                 | 150,00               | 300,00               | 2     | 2     | 0      | 400.000,00         | 2.666,67          | 0,90               | 1,00   | 0,98 | 1,00          | 1,00   | 1,05    | 1,00 | 2.449,76            | 2.449,76               |
| 2                   | Rua Manoel Almeida,, 702                             | 130,00               | 360,00               | 2     | 3     | 0      | 380.000,00         | 2.923,08          | 0,90               | 1,00   | 0,97 | 1,00          | 1,00   | 1,03    | 1,00 | 2.603,93            | 2.603,93               |
| 3                   | Rua Carlos Barbosa, 196                              | 155,00               | 530,00               | 2     | 4     | 0      | 550.000,00         | 3.548,39          | 0,90               | 1,00   | 0,99 | 1,10          | 1,00   | 0,98    | 1,00 | 3.311,72            | 3.311,72               |
| 4                   | Rua Ernesto Alves, 143                               | 73,00                | 300,00               | 2     | 3     | 0      | 265.000,00         | 3.630,14          | 0,90               | 1,00   | 0,90 | 0,97          | 1,00   | 1,05    | 1,00 | 2.928,99            | 2.928,99               |
| 5                   | Rua Ernesto Alves, 5                                 | 75,00                | 300,00               | 2     | 3     | 0      | 215.000,00         | 2.866,67          | 0,90               | 1,00   | 0,90 | 1,33          | 1,00   | 1,05    | 1,00 | 3.175,84            | 3.175,84               |
| Unitário seco médio |                                                      |                      |                      |       |       |        |                    | 3.126,99          |                    |        |      |               |        |         |      | 2.894,05            | 2.894,05               |

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

| Tabela 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011) |                                                                             |                                                                                                                   |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Item                                                                                                      | Descrição                                                                   | Resultado                                                                                                         | Pontos |
| 1                                                                                                         | Caracterização do imóvel avaliando                                          | Completa quanto a todos os fatore analisados                                                                      | 3      |
| 2                                                                                                         | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados               | Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II                                         | 2      |
| 3                                                                                                         | Identificação dos dados de mercado                                          | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados | 1      |
| 4                                                                                                         | Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores | Os ajustes utilizados se encontram dentro do intervalo admissível para atingir grau II - 0,5 a 2,0                | 2      |
| Total                                                                                                     |                                                                             |                                                                                                                   | 8      |

| Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores |                                                      |                            |                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Graus                                                                                                               | III                                                  | II                         | I                          |
| Pontos Mínimos                                                                                                      | 10                                                   | 6                          | 4                          |
| Itens obrigatórios                                                                                                  | 2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no grau II | 2 e 4 no mínimo no grau II | todos, no mínimo no grau I |
| QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:                                                                |                                                      |                            | Grau II                    |

| Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores |      |      |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|----------|
| Graus                                                                                               | III  | II   | I        |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa                  | ≤30% | ≤40% | ≤50%     |
| Intervalo de confiança                                                                              |      |      | 17,32%   |
| QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:                                                     |      |      | Grau III |

Comentários:

| HOMOGENEIZAÇÃO                        |          |
|---------------------------------------|----------|
| Número de elementos                   | 5        |
| Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²) | 2.894,05 |
| Limite Superior (R\$/m²) (+30%)       | 3.762,26 |
| Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)       | 2.025,83 |

| SANEAMENTO                      |             |         |
|---------------------------------|-------------|---------|
| Número de elementos saneados    | 5           |         |
| Unitário Médio Saneado (R\$/m²) | 2894,05     |         |
| Desvio Padrão                   | 366,2756701 |         |
| Coefficiente de Variação        | 12,65617107 |         |
| t de Student                    | 1,53        |         |
| Limite Superior (R\$/m²)        | 3.144,67    | 0,0866  |
| Limite Inferior (R\$/m²)        | 2.643,43    | -0,0866 |
| Intervalo de Confiabilidade     | 17,32%      |         |

| FORMAÇÃO DE VALOR               |            |
|---------------------------------|------------|
| Área adotada para cálculo (m²)  | 172,85     |
| Unitário (R\$/m²)               | 2.894,05   |
| Valor de Mercado p/ Venda (R\$) | 500.236,00 |

| VALOR DE AVALIAÇÃO                |            |
|-----------------------------------|------------|
| Área adotada para cálculo (m²)    | 172,85     |
| Unitário (R\$/m²)                 | 2.892,68   |
| Valor de Mercado para Venda (R\$) | 500.000,00 |
| Valor de Venda Forçada (R\$)      | 340.000,00 |

| VALOR FINAL DO IMÓVEL                                                                           |          |                           |                                                                                                                   |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| R\$ 500.000,00                                                                                  |          |                           |                                                                                                                   |                       |
| Cálculo do valor de liquidação forçada                                                          |          |                           |                                                                                                                   |                       |
| Considerações:                                                                                  |          |                           |                                                                                                                   |                       |
| Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)                                                       |          | %                         | Despesas financeiras: (taxas de mercado)                                                                          |                       |
| IPTU                                                                                            | 1.200,00 | 0,02% ao mês              | Taxa da aplicação financ.                                                                                         | 17,00% Taxa Selic+2%  |
| Manutenção/administração                                                                        |          | 0,40% ao mês              | Inflação média ao ano                                                                                             | 5,13% IPCA 12 meses   |
| Comissão de venda                                                                               |          | 0,25% ao mês              | Custo financeiro                                                                                                  | 11,29% ao ano         |
| Total 1                                                                                         |          | 0,67% ao mês              | Total 2                                                                                                           | 0,90% ao mês          |
| Despesas totais Total 1 Total 2 =                                                               |          | 1,57% fixas + financeiras |                                                                                                                   |                       |
| Prazo de comercialização                                                                        | 24       | meses                     | (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta) |                       |
| O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. |          |                           |                                                                                                                   | 68,00% R\$ 340.000,00 |