

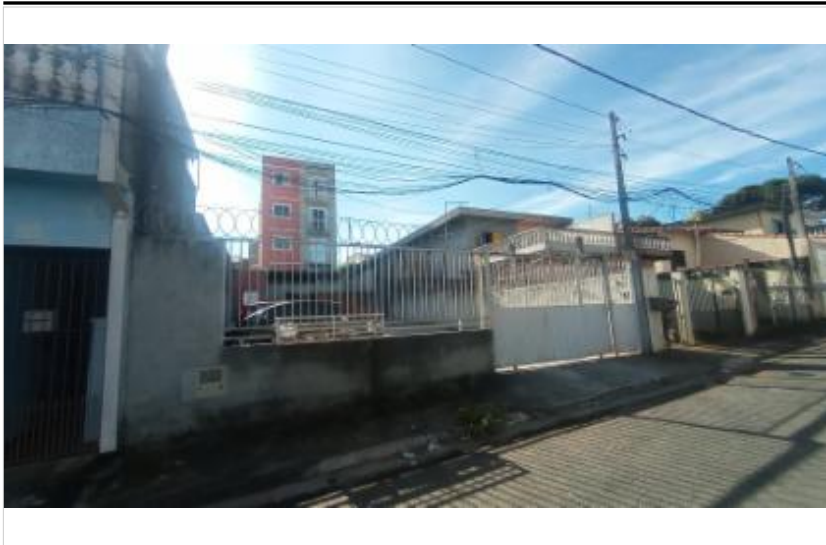
DADOS DO PEDIDO

|                                                            |                                                  |                                |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------|
| Solicitante<br>Santander                                   | Nº da Proposta<br>0010460097                     | Data Solicitação<br>20/04/2026 |
| Empresa responsável<br>AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E | Avaliador responsável<br>Eng. José Roberto Gomes | CREA<br>0601238927             |
| Proponente<br>FELIPE SCHIRATO DE PAULA E SILVA CORREIA     | CPF/CNPJ<br>488.142.338-02                       |                                |

DADOS DO IMÓVEL

|                                              |                     |                                                               |                 |
|----------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------|
| Endereço<br>Rua Maria do Carmo Nunes Feitosa | Número<br>55        | Complemento<br>Ap 12, Bl. B, Residencial VILLAGE Pitangueiras |                 |
| Bairro<br>Caxangá                            | Município<br>Suzano | UF<br>SP                                                      | CEP<br>08660039 |
| Tipo do imóvel<br>Apartamento                | Matrícula<br>97.029 | Núm. Registro de Imóveis<br>01º CRI SUZANO - SP               |                 |

RESUMO



|                               |
|-------------------------------|
| METODOLOGIA APLICADA          |
| Comparativo direto de mercado |
| GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO         |
| III                           |
| GRAU DE PRECISÃO              |
| I                             |
| ÁREA PRIVATIVA                |
| 45,85m²                       |
| VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)       |
| R\$ 5.343,99/m²               |
| VALOR DE MERCADO              |
| R\$ 245.000,00                |
| VALOR DE VENDA FORÇADA        |
| R\$ 174.000,00                |

QUESTIONÁRIO

| IMÓVEL AVALIADO                                |                                              |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 01 - Tipo do Imóvel Avaliado<br>Apartamento    | 02 - Tipo de Implantação<br>Condomínio       |
| 03 - Indício de Ocupação do Imóvel<br>Habitado | 04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)<br>2 |
| 05 - Ano Construção<br>2023                    | 06 - Estado de Conservação do Imóvel<br>Bom  |
| 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>1           |
| 11 - N° de Banheiros<br>1                      | 12 - N° de Dormitórios<br>1                  |
| 13 - N° de Vagas Cobertas<br>0                 | 14 - N° de Vagas Descobertas<br>1            |
| 15 - N° de Vagas Privativas<br>0               | 16 - Fachada Principal<br>Pintura            |
| 17 - Esquadrias<br>Alumínio                    | 18 - Área Privativa (em m²)<br>45,85         |
| 19 - Área Comum (em m²)<br>40,11               | 20 - Área Total (em m²)<br>85,96             |
| 21 - Área Averbada (em m²)<br>85,96            | 22 - Área não Averbada (em m²)<br>0,00       |
| 23 - Face do Imóvel<br>Norte                   |                                              |

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

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

| CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO |  |
|--------------------------|--|
|--------------------------|--|

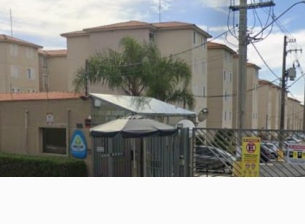
|                                       |  |                                                |  |
|---------------------------------------|--|------------------------------------------------|--|
| 01 - Região                           |  | 02 - Infraestrutura Urbana                     |  |
| Residencial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

| TERRENO                  |  |  |  |  |
|--------------------------|--|--|--|--|
| 01 - Fração ideal (em %) |  |  |  |  |
| 12,48                    |  |  |  |  |

| 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? |  | 02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?                             |  |  |
| Sim                                                                                                                                                                                                |  | Sim                                                                                             |  |  |
| 03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?                                                                                                                          |  | 04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?                            |  |  |
| Sim                                                                                                                                                                                                |  | Sim                                                                                             |  |  |
| 05 - O imóvel possui vaga de garagem?                                                                                                                                                              |  | 06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?                                                  |  |  |
| Sim                                                                                                                                                                                                |  | Sim                                                                                             |  |  |
| 07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?                                                                                                                                      |  | 08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?             |  |  |
| Sim                                                                                                                                                                                                |  | Sim                                                                                             |  |  |
| 09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?                                                                                                                 |  | 10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? |  |  |
| Sim                                                                                                                                                                                                |  | Sim                                                                                             |  |  |
| 11 - O imóvel possui características uni-familiares?                                                                                                                                               |  | 12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?                                |  |  |
| Sim                                                                                                                                                                                                |  | Sim                                                                                             |  |  |
| 13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?                                                                                            |  | 14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?                                            |  |  |
| Sim                                                                                                                                                                                                |  | Sim                                                                                             |  |  |
| 15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?                                                                                                            |  | 16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?                                                 |  |  |
| Sim                                                                                                                                                                                                |  | Não                                                                                             |  |  |

| CONCLUSÃO                            |  |                                         |  |  |
|--------------------------------------|--|-----------------------------------------|--|--|
| 01 - Tipo do Acompanhante            |  | 02 - Nome Acompanhante Vistoria         |  |  |
| Outros - vistoria externa            |  | vistoria externa                        |  |  |
| 03 - Contato Telefônico Acompanhante |  | 04 - Observações Finais                 |  |  |
| vistoria externa                     |  | Ap 12, Residencial VILLAGE Pitangueiras |  |  |

AMOSTRAS

| AMOSTRA 1                                                                          |                                                |                |                         |            | R\$ 225.000,00 |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------|-------------------------|------------|----------------|
|  | Endereço                                       |                |                         |            |                |
|                                                                                    | Estrada Sueo Haguihara, 300 , Caxangá          |                |                         |            |                |
|                                                                                    | Tipo de Imóvel                                 | Qtd. Quartos   | Qtd. Banheiros          | Qtd. Vagas |                |
|                                                                                    | Apartamento                                    | 2              | 1                       | 1          |                |
|                                                                                    | Área privativa                                 | Valor          | Valor unitário (R\$/m²) |            |                |
|                                                                                    | 42,00                                          | R\$ 225.000,00 | R\$ 5.357,14            |            |                |
|  | Endereço                                       |                |                         |            |                |
|                                                                                    | Estrada Sueo Haguihara, 200 , Caxangá          |                |                         |            |                |
|                                                                                    | Tipo de Imóvel                                 | Qtd. Quartos   | Qtd. Banheiros          | Qtd. Vagas |                |
|                                                                                    | Apartamento                                    | 2              | 1                       | 1          |                |
|                                                                                    | Área privativa                                 | Valor          | Valor unitário (R\$/m²) |            |                |
|                                                                                    | 42,00                                          | R\$ 235.000,00 | R\$ 5.595,24            |            |                |
|  | Endereço                                       |                |                         |            |                |
|                                                                                    | Rua Maria do Carmo Nunes Feitosa, 55 , Caxangá |                |                         |            |                |
|                                                                                    | Tipo de Imóvel                                 | Qtd. Quartos   | Qtd. Banheiros          | Qtd. Vagas |                |
|                                                                                    | Apartamento                                    | 2              | 1                       | 1          |                |
|                                                                                    | Área privativa                                 | Valor          | Valor unitário (R\$/m²) |            |                |
|                                                                                    | 45,85                                          | R\$ 260.000,00 | R\$ 5.670,67            |            |                |
|  | Endereço                                       |                |                         |            |                |
|                                                                                    | Estrada Santa Mônica, 1383 , Parque Santa Rosa |                |                         |            |                |
|                                                                                    | Tipo de Imóvel                                 | Qtd. Quartos   | Qtd. Banheiros          | Qtd. Vagas |                |
|                                                                                    | Apartamento                                    | 2              | 1                       | 1          |                |
|                                                                                    | Área privativa                                 | Valor          | Valor unitário (R\$/m²) |            |                |
|                                                                                    | 44,00                                          | R\$ 170.000,00 | R\$ 3.863,64            |            |                |
|  | Endereço                                       |                |                         |            |                |
|                                                                                    | Estrada Santa Mônica, 100 , Parque Santa Rosa  |                |                         |            |                |
|                                                                                    | Tipo de Imóvel                                 | Qtd. Quartos   | Qtd. Banheiros          | Qtd. Vagas |                |
|                                                                                    | Apartamento                                    | 2              | 1                       | 1          |                |
|                                                                                    | Área privativa                                 | Valor          | Valor unitário (R\$/m²) |            |                |
|                                                                                    | 49,00                                          | R\$ 185.000,00 | R\$ 3.775,51            |            |                |

| Metodologia                                                                    |           |                      | Grau de precisão |      |      |      |    |    |    |    |    | Grau de fundamentação |     |                       |  |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------|------------------|------|------|------|----|----|----|----|----|-----------------------|-----|-----------------------|--|
| Comparativo direto de mercado                                                  |           |                      | I                |      |      |      |    |    |    |    |    | III                   |     |                       |  |
| CÁLCULOS AVALIATÓRIOS                                                          |           |                      |                  |      |      |      |    |    |    |    |    |                       |     |                       |  |
|                                                                                | Área (m²) | Valor unit. (R\$/m²) | F1               | F2   | F3   | F4   | F5 | F6 | F7 | F8 | F9 | FAT                   | SAN | Valor homog. (R\$/m²) |  |
| 1                                                                              | 42,00     | R\$ 5.357,14         | 0,95             | 1,00 | 1,08 | 0,99 | -  | -  | -  | -  | -  | 1,070                 | S   | R\$ 5.445,53          |  |
| 2                                                                              | 42,00     | R\$ 5.595,24         | 0,95             | 1,00 | 1,07 | 0,98 | -  | -  | -  | -  | -  | 1,050                 | S   | R\$ 5.581,25          |  |
| 3                                                                              | 45,85     | R\$ 5.670,67         | 0,95             | 1,00 | 1,00 | 1,00 | -  | -  | -  | -  | -  | 1,000                 | S   | R\$ 5.387,14          |  |
| 4                                                                              | 44,00     | R\$ 3.863,64         | 0,95             | 1,16 | 1,28 | 0,99 | -  | -  | -  | -  | -  | 1,430                 | S   | R\$ 5.248,75          |  |
| 5                                                                              | 49,00     | R\$ 3.775,51         | 0,95             | 1,16 | 1,28 | 0,97 | -  | -  | -  | -  | -  | 1,410                 | S   | R\$ 5.057,30          |  |
|                                                                                |           | R\$ 4.852,44         |                  |      |      |      |    |    |    |    |    |                       |     | R\$ 5.343,99          |  |
| F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Andar) |           |                      |                  |      |      |      |    |    |    |    |    |                       |     |                       |  |

| HOMOGENEIZAÇÃO |                      |                               |                               |  |
|----------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|--|
| N° elementos   | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R\$/m²) | Limite superior +30% (R\$/m²) |  |
| 5              | R\$ 5.343,99         | R\$ 3.740,80                  | R\$ 6.947,19                  |  |

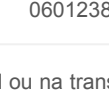
| SANEAMENTO    |                      |                               |                               |  |
|---------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|--|
| N° elementos  | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R\$/m²) | Limite superior +30% (R\$/m²) |  |
| 5             | R\$ 5.343,99         | R\$ 5.207,26                  | R\$ 5.480,73                  |  |
| Desvio padrão | Coef. Variação       | T de Student                  | Intervalo Confiabilidade      |  |
| 199.8306      | 3.7393               | 1.53                          | 0.0512                        |  |

| DETALHAMENTO DOS VALORES |                         |                     |  |  |
|--------------------------|-------------------------|---------------------|--|--|
| Área averbada (m²)       | Valor unitário (R\$/m²) | Valor parcial (R\$) |  |  |
| 45,85                    | R\$ 5.343,99            | R\$ 245.022,14      |  |  |

| QUADRO DE RESUMO       |  |                |  |  |
|------------------------|--|----------------|--|--|
| Valor de avaliação     |  | R\$ 245.022,14 |  |  |
| Fator de liquidez      |  | 0,7114         |  |  |
| Valor de venda forçada |  | R\$ 174.000,00 |  |  |

| AVALIAÇÃO FINAL                            |  |                |  |  |
|--------------------------------------------|--|----------------|--|--|
| Valor de avaliação para efeito de garantia |  | R\$ 245.000,00 |  |  |

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

|                                                                                     |  |  |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|
| São Paulo, Segunda-feira, 18 de Maio de 2026                                        |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| Eng. José Roberto Gomes                                                             |  |  |  |  |
| 0601238927                                                                          |  |  |  |  |

- 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.

21/04/2026 09:05

23°33'36"S / 46°20'5"W



fachada

21/04/2026 09:05

23°33'36"S / 46°20'5"W



rua

21/04/2026 09:05

23°33'36"S / 46°20'5"W



condominio

21/04/2026 09:06

23°33'36"S / 46°20'5"W



fachada

21/04/2026 09:06

23°33'36"S / 46°20'5"W



fachada

21/04/2026 09:06

23°33'36"S / 46°20'5"W



fachada

21/04/2026 09:07

23°33'36"S / 46°20'5"W



fachada

21/04/2026 09:08

23°33'36"S / 46°20'5"W



garagem

21/04/2026 09:08

23°33'36"S / 46°20'5"W



garagem

21/04/2026 09:09

23°33'34"S / 46°20'6"W



logradouro



rua