

DADOS DO PEDIDO

|                                                     |                                                       |                                |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Solicitante<br>Santander                            | N° da Proposta<br>0010124892                          | Data Solicitação<br>19/11/2025 |
| Empresa responsável<br>G3 J CONSULTORIA, AVAL. ENG. | Avaliador responsável<br>José Ricardo Bechelli Mateus | CREA<br>5060881245             |
| Proponente<br>WASHINGTON LUIS ANDRADE SILVA         | CPF/CNPJ<br>005.393.625-65                            |                                |

DADOS DO IMÓVEL

|                                |                        |                                                 |                 |
|--------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------|-----------------|
| Endereço<br>Rua Luar do Sertão | Número<br>239          | Complemento<br>Casa n° 4, Residencial Capri III |                 |
| Bairro<br>Chácara Santa Maria  | Município<br>São Paulo | UF<br>SP                                        | CEP<br>05879450 |
| Tipo do imóvel<br>Casa         | Matrícula<br>324.960   | Núm. Registro de Imóveis<br>11°                 |                 |

RESUMO



|                               |
|-------------------------------|
| METODOLOGIA APLICADA          |
| Comparativo direto de mercado |
| GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO         |
| I                             |
| GRAU DE PRECISÃO              |
| I                             |
| ÁREA CONSTRUÍDA               |
| 65,45m²                       |
| VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)       |
| R\$ 4.531,38/m²               |
| VALOR DE MERCADO              |
| R\$ 297.000,00                |
| VALOR DE VENDA FORÇADA        |
| R\$ 208.000,00                |

QUESTIONÁRIO

| IMÓVEL AVALIADO                                |  |                                                             |                 |                       |
|------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------|
| 01 - Tipo do Imóvel Avaliado<br>Casa           |  | 02 - Tipo de Implantação<br>Condomínio                      |                 |                       |
| 03 - Indício de Ocupação do Imóvel<br>Habitado |  | 04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)<br>20               |                 |                       |
| 05 - Ano Construção                            |  | 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>2                          |                 |                       |
| 11 - N° de Banheiros<br>0                      |  | 12 - N° de Dormitórios<br>0                                 |                 |                       |
| 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 Texturizada/Pátina/Stucco |                 |                       |
| 17 - Esquadrias<br>Outro - alumínio e madeira  |  | 18 - Área Privativa (em m²)<br>65,45                        |                 |                       |
| 19 - Área Comum (em m²)<br>35,02               |  | 20 - Área Total (em m²)<br>100,47                           |                 |                       |
| 21 - Área Averbada (em m²)<br>0,00             |  | 22 - Área não Averbada (em m²)<br>0,00                      |                 |                       |
| 23 - Face do Imóvel                            |  |                                                             |                 |                       |
| 24 - Cômodos                                   |  |                                                             |                 |                       |
| Tipo de cômodo                                 |  | Quantidade                                                  | Acabamento piso | Acabamento parede     |
| casa                                           |  | 1                                                           | não vistoriada  | não vistoriada        |
|                                                |  |                                                             |                 | Acabamento forro/teto |
|                                                |  |                                                             |                 | não vistoriada        |

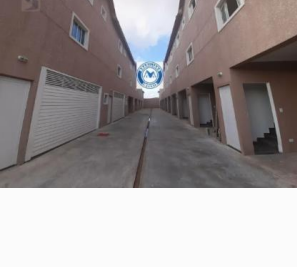
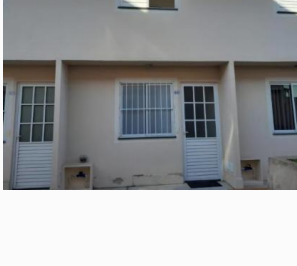
| CONDOMÍNIO                                                                                                                                            |                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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>Vigilância Eletrônica                                                                                             |                                                                                                                                                |
| 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>Clínicas/Hospitais<br>Parque | 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>Regular (Geométrico)    |
| 03 - Área (em m²)<br>0,01           | 04 - Testada/Frente (em metros)<br>0,01 |
| 05 - Fundos (em metros)             | 06 - Lado Direito (em metros)           |
| 07 - Lado Esquerdo (em metros)      | 08 - Fração ideal (em %)<br>7,26        |

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

| CONCLUSÃO                                          |                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01 - Tipo do Acompanhante<br>Outros - sem vistoria | 02 - Nome Acompanhante Vistoria<br>0                                                                                                                             |
| 03 - Contato Telefônico Acompanhante<br>0          | 04 - Observações Finais<br>Avaliação pelo aspecto externo e considerando-se o imóvel em bom estado de conservação.<br>No local observou-se os números 239 e 243. |

AMOSTRAS

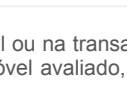
|                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                  |                   |                     |                 |                          |                         |  |  |                      |                               |                                  |  |                         |                         |                             |  |                                                                                                                                                                                  |  |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------|---------------------|-----------------|--------------------------|-------------------------|--|--|----------------------|-------------------------------|----------------------------------|--|-------------------------|-------------------------|-----------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| AMOSTRA 1                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | R\$ 380.000,00                   |                   |                     |                 |                          |                         |  |  |                      |                               |                                  |  |                         |                         |                             |  |                                                                                                                                                                                  |  |  |  |
|                                                                                                | <div>Endereço<br/>Rua Luar do Sertão, 0 , Chácara Santa Maria</div> <table><tr><td>Tipo de Imóvel<br/>Casa</td><td>Qtd. Quartos<br/>2</td><td>Qtd. Banheiros<br/>2</td><td>Qtd. Vagas<br/>4</td></tr><tr><td>Área privativa<br/>100,00</td><td>Valor<br/>R\$ 380.000,00</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td>Idade aparente<br/>10</td><td>Padrão de acabamento<br/>Médio</td><td colspan="2">Estado de conservação<br/>Regular</td></tr><tr><td>Área do terreno<br/>0,01</td><td>Padrão terreno<br/>Médio</td><td colspan="2">Topografia<br/>Terreno Plano</td></tr><tr><td colspan="4">URL<br/>https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-chacara-santa-maria-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-RS380000-id-2734813690/?source=ranking%2Crp</td></tr></table>            | Tipo de Imóvel<br>Casa           | Qtd. Quartos<br>2 | Qtd. Banheiros<br>2 | Qtd. Vagas<br>4 | Área privativa<br>100,00 | Valor<br>R\$ 380.000,00 |  |  | Idade aparente<br>10 | Padrão de acabamento<br>Médio | Estado de conservação<br>Regular |  | Área do terreno<br>0,01 | Padrão terreno<br>Médio | Topografia<br>Terreno Plano |  | URL<br>https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-chacara-santa-maria-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-RS380000-id-2734813690/?source=ranking%2Crp           |  |  |  |
| Tipo de Imóvel<br>Casa                                                                                                                                                           | Qtd. Quartos<br>2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Qtd. Banheiros<br>2              | Qtd. Vagas<br>4   |                     |                 |                          |                         |  |  |                      |                               |                                  |  |                         |                         |                             |  |                                                                                                                                                                                  |  |  |  |
| Área privativa<br>100,00                                                                                                                                                         | Valor<br>R\$ 380.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                  |                   |                     |                 |                          |                         |  |  |                      |                               |                                  |  |                         |                         |                             |  |                                                                                                                                                                                  |  |  |  |
| Idade aparente<br>10                                                                                                                                                             | Padrão de acabamento<br>Médio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Estado de conservação<br>Regular |                   |                     |                 |                          |                         |  |  |                      |                               |                                  |  |                         |                         |                             |  |                                                                                                                                                                                  |  |  |  |
| Área do terreno<br>0,01                                                                                                                                                          | Padrão terreno<br>Médio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Topografia<br>Terreno Plano      |                   |                     |                 |                          |                         |  |  |                      |                               |                                  |  |                         |                         |                             |  |                                                                                                                                                                                  |  |  |  |
| URL<br>https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-chacara-santa-maria-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-RS380000-id-2734813690/?source=ranking%2Crp           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                  |                   |                     |                 |                          |                         |  |  |                      |                               |                                  |  |                         |                         |                             |  |                                                                                                                                                                                  |  |  |  |
| AMOSTRA 2                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | R\$ 315.000,00                   |                   |                     |                 |                          |                         |  |  |                      |                               |                                  |  |                         |                         |                             |  |                                                                                                                                                                                  |  |  |  |
|                                                                                                | <div>Endereço<br/>Rua Luar do Sertão, 655 , Chácara Santa Maria</div> <table><tr><td>Tipo de Imóvel<br/>Casa</td><td>Qtd. Quartos<br/>2</td><td>Qtd. Banheiros<br/>2</td><td>Qtd. Vagas<br/>1</td></tr><tr><td>Área privativa<br/>58,00</td><td>Valor<br/>R\$ 315.000,00</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td>Idade aparente<br/>20</td><td>Padrão de acabamento<br/>Médio</td><td colspan="2">Estado de conservação<br/>Regular</td></tr><tr><td>Área do terreno<br/>0,01</td><td>Padrão terreno<br/>Médio</td><td colspan="2">Topografia<br/>Terreno Plano</td></tr><tr><td colspan="4">URL<br/>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-chacara-santa-maria-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-58m2-venda-RS315000-id-2816627839/?source=ranking%2Crp</td></tr></table> | Tipo de Imóvel<br>Casa           | Qtd. Quartos<br>2 | Qtd. Banheiros<br>2 | Qtd. Vagas<br>1 | Área privativa<br>58,00  | Valor<br>R\$ 315.000,00 |  |  | Idade aparente<br>20 | Padrão de acabamento<br>Médio | Estado de conservação<br>Regular |  | Área do terreno<br>0,01 | Padrão terreno<br>Médio | Topografia<br>Terreno Plano |  | URL<br>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-chacara-santa-maria-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-58m2-venda-RS315000-id-2816627839/?source=ranking%2Crp |  |  |  |
| Tipo de Imóvel<br>Casa                                                                                                                                                           | Qtd. Quartos<br>2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Qtd. Banheiros<br>2              | Qtd. Vagas<br>1   |                     |                 |                          |                         |  |  |                      |                               |                                  |  |                         |                         |                             |  |                                                                                                                                                                                  |  |  |  |
| Área privativa<br>58,00                                                                                                                                                          | Valor<br>R\$ 315.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                  |                   |                     |                 |                          |                         |  |  |                      |                               |                                  |  |                         |                         |                             |  |                                                                                                                                                                                  |  |  |  |
| Idade aparente<br>20                                                                                                                                                             | Padrão de acabamento<br>Médio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Estado de conservação<br>Regular |                   |                     |                 |                          |                         |  |  |                      |                               |                                  |  |                         |                         |                             |  |                                                                                                                                                                                  |  |  |  |
| Área do terreno<br>0,01                                                                                                                                                          | Padrão terreno<br>Médio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Topografia<br>Terreno Plano      |                   |                     |                 |                          |                         |  |  |                      |                               |                                  |  |                         |                         |                             |  |                                                                                                                                                                                  |  |  |  |
| URL<br>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-chacara-santa-maria-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-58m2-venda-RS315000-id-2816627839/?source=ranking%2Crp |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                  |                   |                     |                 |                          |                         |  |  |                      |                               |                                  |  |                         |                         |                             |  |                                                                                                                                                                                  |  |  |  |
| AMOSTRA 3                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | R\$ 330.000,00                   |                   |                     |                 |                          |                         |  |  |                      |                               |                                  |  |                         |                         |                             |  |                                                                                                                                                                                  |  |  |  |
|                                                                                                | <div>Endereço<br/>Rua Luar do Sertão, 665 , Chácara Santa Maria</div> <table><tr><td>Tipo de Imóvel<br/>Casa</td><td>Qtd. Quartos<br/>2</td><td>Qtd. Banheiros<br/>1</td><td>Qtd. Vagas<br/>1</td></tr><tr><td>Área privativa<br/>57,00</td><td>Valor<br/>R\$ 330.000,00</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td>Idade aparente<br/>20</td><td>Padrão de acabamento<br/>Médio</td><td colspan="2">Estado de conservação<br/>Regular</td></tr><tr><td>Área do terreno<br/>0,01</td><td>Padrão terreno<br/>Médio</td><td colspan="2">Topografia<br/>Terreno Plano</td></tr><tr><td colspan="4">URL<br/>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-chacara-santa-maria-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-57m2-venda-RS330000-id-2580701716/?source=ranking%2Crp</td></tr></table> | Tipo de Imóvel<br>Casa           | Qtd. Quartos<br>2 | Qtd. Banheiros<br>1 | Qtd. Vagas<br>1 | Área privativa<br>57,00  | Valor<br>R\$ 330.000,00 |  |  | Idade aparente<br>20 | Padrão de acabamento<br>Médio | Estado de conservação<br>Regular |  | Área do terreno<br>0,01 | Padrão terreno<br>Médio | Topografia<br>Terreno Plano |  | URL<br>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-chacara-santa-maria-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-57m2-venda-RS330000-id-2580701716/?source=ranking%2Crp |  |  |  |
| Tipo de Imóvel<br>Casa                                                                                                                                                           | Qtd. Quartos<br>2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Qtd. Banheiros<br>1              | Qtd. Vagas<br>1   |                     |                 |                          |                         |  |  |                      |                               |                                  |  |                         |                         |                             |  |                                                                                                                                                                                  |  |  |  |
| Área privativa<br>57,00                                                                                                                                                          | Valor<br>R\$ 330.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                  |                   |                     |                 |                          |                         |  |  |                      |                               |                                  |  |                         |                         |                             |  |                                                                                                                                                                                  |  |  |  |
| Idade aparente<br>20                                                                                                                                                             | Padrão de acabamento<br>Médio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Estado de conservação<br>Regular |                   |                     |                 |                          |                         |  |  |                      |                               |                                  |  |                         |                         |                             |  |                                                                                                                                                                                  |  |  |  |
| Área do terreno<br>0,01                                                                                                                                                          | Padrão terreno<br>Médio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Topografia<br>Terreno Plano      |                   |                     |                 |                          |                         |  |  |                      |                               |                                  |  |                         |                         |                             |  |                                                                                                                                                                                  |  |  |  |
| URL<br>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-chacara-santa-maria-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-57m2-venda-RS330000-id-2580701716/?source=ranking%2Crp |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                  |                   |                     |                 |                          |                         |  |  |                      |                               |                                  |  |                         |                         |                             |  |                                                                                                                                                                                  |  |  |  |
| AMOSTRA 4                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | R\$ 320.000,00                   |                   |                     |                 |                          |                         |  |  |                      |                               |                                  |  |                         |                         |                             |  |                                                                                                                                                                                  |  |  |  |
|                                                                                                | <div>Endereço<br/>Rua Luar do Sertão, 0 , Chácara Santa Maria</div> <table><tr><td>Tipo de Imóvel<br/>Casa</td><td>Qtd. Quartos<br/>2</td><td>Qtd. Banheiros<br/>2</td><td>Qtd. Vagas<br/>0</td></tr><tr><td>Área privativa<br/>65,00</td><td>Valor<br/>R\$ 320.000,00</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td>Idade aparente<br/>20</td><td>Padrão de acabamento<br/>Médio</td><td colspan="2">Estado de conservação<br/>Regular</td></tr><tr><td>Área do terreno<br/>0,01</td><td>Padrão terreno<br/>Médio</td><td colspan="2">Topografia<br/>Terreno Plano</td></tr><tr><td colspan="4">URL<br/>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-valo-velho-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-65m2-venda-RS340000-id-2851881335/?source=ranking%2Crp</td></tr></table>            | Tipo de Imóvel<br>Casa           | Qtd. Quartos<br>2 | Qtd. Banheiros<br>2 | Qtd. Vagas<br>0 | Área privativa<br>65,00  | Valor<br>R\$ 320.000,00 |  |  | Idade aparente<br>20 | Padrão de acabamento<br>Médio | Estado de conservação<br>Regular |  | Área do terreno<br>0,01 | Padrão terreno<br>Médio | Topografia<br>Terreno Plano |  | URL<br>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-valo-velho-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-65m2-venda-RS340000-id-2851881335/?source=ranking%2Crp          |  |  |  |
| Tipo de Imóvel<br>Casa                                                                                                                                                           | Qtd. Quartos<br>2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Qtd. Banheiros<br>2              | Qtd. Vagas<br>0   |                     |                 |                          |                         |  |  |                      |                               |                                  |  |                         |                         |                             |  |                                                                                                                                                                                  |  |  |  |
| Área privativa<br>65,00                                                                                                                                                          | Valor<br>R\$ 320.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                  |                   |                     |                 |                          |                         |  |  |                      |                               |                                  |  |                         |                         |                             |  |                                                                                                                                                                                  |  |  |  |
| Idade aparente<br>20                                                                                                                                                             | Padrão de acabamento<br>Médio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Estado de conservação<br>Regular |                   |                     |                 |                          |                         |  |  |                      |                               |                                  |  |                         |                         |                             |  |                                                                                                                                                                                  |  |  |  |
| Área do terreno<br>0,01                                                                                                                                                          | Padrão terreno<br>Médio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Topografia<br>Terreno Plano      |                   |                     |                 |                          |                         |  |  |                      |                               |                                  |  |                         |                         |                             |  |                                                                                                                                                                                  |  |  |  |
| URL<br>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-valo-velho-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-65m2-venda-RS340000-id-2851881335/?source=ranking%2Crp          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                  |                   |                     |                 |                          |                         |  |  |                      |                               |                                  |  |                         |                         |                             |  |                                                                                                                                                                                  |  |  |  |
| AMOSTRA 5                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | R\$ 340.000,00                   |                   |                     |                 |                          |                         |  |  |                      |                               |                                  |  |                         |                         |                             |  |                                                                                                                                                                                  |  |  |  |
|                                                                                                | <div>Endereço<br/>Rua Pietro Vanucci, 115 , Jardim Guarujá</div> <table><tr><td>Tipo de Imóvel<br/>Casa</td><td>Qtd. Quartos<br/>2</td><td>Qtd. Banheiros<br/>1</td><td>Qtd. Vagas<br/>1</td></tr><tr><td>Área privativa<br/>65,00</td><td>Valor<br/>R\$ 340.000,00</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td>Idade aparente<br/>20</td><td>Padrão de acabamento<br/>Médio</td><td colspan="2">Estado de conservação<br/>Regular</td></tr><tr><td>Área do terreno<br/>0,01</td><td>Padrão terreno<br/>Médio</td><td colspan="2">Topografia<br/>Terreno Plano</td></tr><tr><td colspan="4">URL<br/>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-jardim-guaruja-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-65m2-venda-RS340000-id-2701581083/?source=ranking%2Crp</td></tr></table>           | Tipo de Imóvel<br>Casa           | Qtd. Quartos<br>2 | Qtd. Banheiros<br>1 | Qtd. Vagas<br>1 | Área privativa<br>65,00  | Valor<br>R\$ 340.000,00 |  |  | Idade aparente<br>20 | Padrão de acabamento<br>Médio | Estado de conservação<br>Regular |  | Área do terreno<br>0,01 | Padrão terreno<br>Médio | Topografia<br>Terreno Plano |  | URL<br>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-jardim-guaruja-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-65m2-venda-RS340000-id-2701581083/?source=ranking%2Crp      |  |  |  |
| Tipo de Imóvel<br>Casa                                                                                                                                                           | Qtd. Quartos<br>2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Qtd. Banheiros<br>1              | Qtd. Vagas<br>1   |                     |                 |                          |                         |  |  |                      |                               |                                  |  |                         |                         |                             |  |                                                                                                                                                                                  |  |  |  |
| Área privativa<br>65,00                                                                                                                                                          | Valor<br>R\$ 340.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                  |                   |                     |                 |                          |                         |  |  |                      |                               |                                  |  |                         |                         |                             |  |                                                                                                                                                                                  |  |  |  |
| Idade aparente<br>20                                                                                                                                                             | Padrão de acabamento<br>Médio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Estado de conservação<br>Regular |                   |                     |                 |                          |                         |  |  |                      |                               |                                  |  |                         |                         |                             |  |                                                                                                                                                                                  |  |  |  |
| Área do terreno<br>0,01                                                                                                                                                          | Padrão terreno<br>Médio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Topografia<br>Terreno Plano      |                   |                     |                 |                          |                         |  |  |                      |                               |                                  |  |                         |                         |                             |  |                                                                                                                                                                                  |  |  |  |
| URL<br>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-jardim-guaruja-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-65m2-venda-RS340000-id-2701581083/?source=ranking%2Crp      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                  |                   |                     |                 |                          |                         |  |  |                      |                               |                                  |  |                         |                         |                             |  |                                                                                                                                                                                  |  |  |  |

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

| Metodologia<br>Comparativo direto de mercado |                                      | Grau de precisão<br>I                   |                                               | Grau de fundamentação<br>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                                            | 100,00                               | R\$ 3.800,00                            | 0,90                                          | 1,00                       | -  | -  | -                                     | -                                             | -  | -  | -  | 1,000 | S   | R\$ 3.420,00          |
| 2                                            | 58,00                                | R\$ 5.431,03                            | 0,90                                          | 1,00                       | -  | -  | -                                     | -                                             | -  | -  | -  | 1,000 | S   | R\$ 4.887,93          |
| 3                                            | 57,00                                | R\$ 5.789,47                            | 0,90                                          | 1,00                       | -  | -  | -                                     | -                                             | -  | -  | -  | 1,000 | S   | R\$ 5.210,52          |
| 4                                            | 65,00                                | R\$ 4.923,08                            | 0,90                                          | 1,00                       | -  | -  | -                                     | -                                             | -  | -  | -  | 1,000 | S   | R\$ 4.430,77          |
| 5                                            | 65,00                                | R\$ 5.230,77                            | 0,90                                          | 1,00                       | -  | -  | -                                     | -                                             | -  | -  | -  | 1,000 | S   | R\$ 4.707,69          |
|                                              |                                      | R\$ 5.034,87                            |                                               |                            |    |    |                                       |                                               |    |    |    |       |     | R\$ 4.531,38          |
| F1 (Oferta), F2 (Fator Extra I)              |                                      |                                         |                                               |                            |    |    |                                       |                                               |    |    |    |       |     |                       |
| HOMOGENEIZAÇÃO                               |                                      |                                         |                                               |                            |    |    |                                       |                                               |    |    |    |       |     |                       |
| N° elementos<br>5                            | Valor unitário médio<br>R\$ 4.531,38 |                                         | Limite inferior -30% (R\$/m²)<br>R\$ 3.171,97 |                            |    |    |                                       | Limite superior +30% (R\$/m²)<br>R\$ 5.890,80 |    |    |    |       |     |                       |
| SANEAMENTO                                   |                                      |                                         |                                               |                            |    |    |                                       |                                               |    |    |    |       |     |                       |
| N° elementos<br>5                            | Valor unitário médio<br>R\$ 4.531,38 |                                         | Limite inferior -30% (R\$/m²)<br>R\$ 4.064,20 |                            |    |    |                                       | Limite superior +30% (R\$/m²)<br>R\$ 4.998,56 |    |    |    |       |     |                       |
| Desvio padrão<br>682.7765                    |                                      | Coef. Variação<br>15.0677               | T de Student<br>1.53                          |                            |    |    |                                       | Intervalo Confiabilidade<br>0.2062            |    |    |    |       |     |                       |
| DETALHAMENTO DOS VALORES                     |                                      |                                         |                                               |                            |    |    |                                       |                                               |    |    |    |       |     |                       |
| Área averbada (m²)<br>65,45                  |                                      | Valor unitário (R\$/m²)<br>R\$ 4.531,38 |                                               |                            |    |    | Valor parcial (R\$)<br>R\$ 296.579,02 |                                               |    |    |    |       |     |                       |
| QUADRO DE RESUMO                             |                                      |                                         |                                               |                            |    |    |                                       |                                               |    |    |    |       |     |                       |
| Valor de avaliação                           |                                      | R\$ 296.579,02                          |                                               |                            |    |    |                                       |                                               |    |    |    |       |     |                       |
| Fator de liquidez                            |                                      | 0,7000                                  |                                               |                            |    |    |                                       |                                               |    |    |    |       |     |                       |
| Valor de venda forçada                       |                                      | R\$ 208.000,00                          |                                               |                            |    |    |                                       |                                               |    |    |    |       |     |                       |
| AVALIAÇÃO FINAL                              |                                      |                                         |                                               |                            |    |    |                                       |                                               |    |    |    |       |     |                       |
| Valor de avaliação para efeito de garantia   |                                      | R\$ 297.000,00                          |                                               |                            |    |    |                                       |                                               |    |    |    |       |     |                       |

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Bernardo do Campo, Quarta-feira, 21 de Janeiro de 2026



José Ricardo Bechelli Mateus

5060881245

- 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 residencial



id. residencial



acesso ao residencial