

DADOS DO PEDIDO

|                                                              |                                                 |                                |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------|
| Solicitante<br>Santander                                     | Nº da Proposta<br>0010420421                    | Data Solicitação<br>31/03/2026 |
| Empresa responsável<br>INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA | Avaliador responsável<br>Heraldo Shoji Munakata | CREA<br>5060383263             |
| Proponente<br>JOÃO PEDRO LOPES VIEIRA                        | CPF/CNPJ<br>358.151.638-13                      |                                |

DADOS DO IMÓVEL

|                                          |                           |                                                    |                 |
|------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------|-----------------|
| Endereço<br>Rua Rodrigo dos Santos Terra | Número<br>254             | Complemento                                        |                 |
| Bairro<br>Jardim Maricota                | Município<br>Itapetininga | UF<br>SP                                           | CEP<br>18214105 |
| Tipo do imóvel<br>Casa                   | Matrícula<br>103.638      | Núm. Registro de Imóveis<br>1º CRI DE ITAPETININGA |                 |

RESUMO



|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| METODOLOGIA APLICADA   |                 |
| Método Evolutivo       |                 |
| GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO  |                 |
| II                     |                 |
| GRAU DE PRECISÃO       |                 |
| III                    |                 |
| TERRENO                | ÁREA CONSTRUÍDA |
| 145,00m²               | 94,06m²         |
| R\$ 639,57/m²          | R\$ 2.489,02/m² |
| R\$ 92.737,75          | R\$ 234.117,08  |
| VALOR DE MERCADO       |                 |
| R\$ 327.000,00         |                 |
| VALOR DE VENDA FORÇADA |                 |
| R\$ 235.000,00         |                 |

QUESTIONÁRIO

| IMÓVEL AVALIADO                     |  |                                         |                 |                       |
|-------------------------------------|--|-----------------------------------------|-----------------|-----------------------|
| 01 - Tipo do Imóvel Avaliado        |  | 02 - Tipo de Implantação                |                 |                       |
| Casa                                |  | Isolado                                 |                 |                       |
| 03 - Indício de Ocupação do Imóvel  |  | 04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) |                 |                       |
| Habitado                            |  | 15                                      |                 |                       |
| 05 - Ano Construção                 |  | 06 - Estado de Conservação do Imóvel    |                 |                       |
|                                     |  | Bom                                     |                 |                       |
| 07 - Padrão de Acabamento do Imóvel |  | 08 - Uso do Imóvel                      |                 |                       |
| Normal                              |  | Residencial                             |                 |                       |
| 09 - Fechamento das Paredes         |  | 10 - N° Pavimentos da Unidade           |                 |                       |
| Alvenaria                           |  | 1                                       |                 |                       |
| 11 - N° de Banheiros                |  | 12 - N° de Dormitórios                  |                 |                       |
| 0                                   |  | 0                                       |                 |                       |
| 13 - N° de Vagas Cobertas           |  | 14 - N° de Vagas Descobertas            |                 |                       |
| 0                                   |  | 0                                       |                 |                       |
| 15 - N° de Vagas Privativas         |  | 16 - Fachada Principal                  |                 |                       |
| 0                                   |  | Pintura                                 |                 |                       |
| 17 - Esquadrias                     |  | 18 - Área Privativa (em m²)             |                 |                       |
| Alumínio                            |  | 94,06                                   |                 |                       |
| 19 - Área Comum (em m²)             |  | 20 - Área Total (em m²)                 |                 |                       |
| 0,00                                |  | 94,06                                   |                 |                       |
| 21 - Área Averbada (em m²)          |  | 22 - Área não Averbada (em m²)          |                 |                       |
| 94,06                               |  | 0,00                                    |                 |                       |
| 23 - Face do Imóvel                 |  |                                         |                 |                       |
|                                     |  |                                         |                 |                       |
| 24 - Cômodos                        |  |                                         |                 |                       |
|                                     |  |                                         |                 |                       |
| Tipo de cômodo                      |  | Quantidade                              | Acabamento piso | Acabamento parede     |
| 0                                   |  | 0                                       | 0               | 0                     |
|                                     |  |                                         |                 | Acabamento forro/teto |
|                                     |  |                                         |                 | 0                     |

| CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO                                                                      |                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01 - Região                                                                                   | 02 - Infraestrutura Urbana                                                                                       |
| Residencial Unifamiliar                                                                       | Água<br>Energia Elétrica<br>Esgoto Pluvial<br>Esgoto Sanitário<br>Iluminação Pública<br>Pavimentação<br>Telefone |
| 03 - Tipo de Pavimentação                                                                     | 04 - Restritivos                                                                                                 |
| Asfalto                                                                                       | Nenhum                                                                                                           |
| 05 - Serviços Públicos e Comunitários                                                         | 06 - Localização                                                                                                 |
| Centro Comercial<br>Ônibus<br>Coleta de Lixo<br>Escola<br>Rede Bancária<br>Clínicas/Hospitais | Urbano                                                                                                           |
| 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 - Topografia                | 02 - Formato                    |
| Plana/Semi-Plana               | Regular (Geométrico)            |
| 03 - Área (em m²)              | 04 - Testada/Frente (em metros) |
| 145,00                         | 5,00                            |
| 05 - Fundos (em metros)        | 06 - Lado Direito (em metros)   |
| 5,00                           | 29,00                           |
| 07 - Lado Esquerdo (em metros) | 08 - Fração ideal (em %)        |
| 29,00                          | 100,00                          |

| MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA                                                                                                                                                                     |                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01 - Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia? | 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                                                                                                                                                                                                | Não                                                                                                     |
| 05 - Observações                                                                                                                                                                                   | 06 - O imóvel possui vaga de garagem?                                                                   |
| No ato da vistoria a área construída foi estimada em 94,06m², divergente do que consta no IPTU (94,06m²).                                                                                          | Sim                                                                                                     |
| 07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?                                                                                                                                                     | 08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?                                           |
| Sim                                                                                                                                                                                                | Sim                                                                                                     |
| 09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?                                                                                                                | 10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?                      |
| Sim                                                                                                                                                                                                | Sim                                                                                                     |
| 11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?                                                                                                    | 12 - O imóvel possui características uni-familiares?                                                    |
| Sim                                                                                                                                                                                                | Sim                                                                                                     |
| 13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?                                                                                                                                   | 14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? |
| Sim                                                                                                                                                                                                | Sim                                                                                                     |
| 15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?                                                                                                                                               | 16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?                 |
| Sim                                                                                                                                                                                                | Sim                                                                                                     |
| 17 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?                                                                                                                                                    |                                                                                                         |
| Não                                                                                                                                                                                                |                                                                                                         |

| CONCLUSÃO                            |                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01 - Tipo do Acompanhante            | 02 - Nome Acompanhante Vistoria                                                                                                                      |
| Outros - Vistoria externa            | 0                                                                                                                                                    |
| 03 - Contato Telefônico Acompanhante | 04 - Observações Finais                                                                                                                              |
| 0                                    | -30.081857, -51.215101<br>Imóvel de uso residencial.<br>Nome do vistoriador: Rodolfo Leon Trindade Medeiros.<br>CREA: 5071433968<br>Vistoria externa |

AMOSTRAS



Endereço

R. João de Prisco, Sn/- , Jardim Maricota

Tipo de Imóvel

Valor

Terreno - Lote

R\$ 100.000,00

Área do terreno

150,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-itapetininga-jardim-maricota-150m2-RS100000/id-34642317/

AMOSTRA 2

R\$ 138.000,00



Endereço

R. Baltazar Lorenzetto, Sn/- , Jardim Maricota

Tipo de Imóvel

Valor

Terreno - Lote

R\$ 138.000,00

Área do terreno

210,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

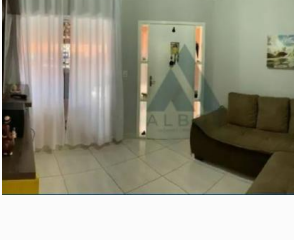
Terreno Plano

URL

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-itapetininga-jardim-nova-alianca-210m2-RS138000/id-34642080/

AMOSTRA 3

R\$ 279.800,00



Endereço

Rua Afonso Samarco, Sn/- , Jardim Maricota

Tipo de Imóvel

Qtd. Quartos

Qtd. Banheiros

Qtd. Vagas

Casa

3

1

2

Área privativa

98,00

Valor

R\$ 279.800,00

Idade aparente

20

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

142,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-maricota-bairros-itapetininga-98m2-venda-RS279800-id-2850886213/

AMOSTRA 4

R\$ 240.000,00



Endereço

Rua Pedro Biagi, 125/- , Jardim Maricota

Tipo de Imóvel

Qtd. Quartos

Qtd. Banheiros

Qtd. Vagas

Casa

3

1

2

Área privativa

100,00

Valor

R\$ 240.000,00

Idade aparente

25

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

125,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-maricota-bairros-itapetininga-com-garagem-100m2-venda-RS240000-id-2650417471/

AMOSTRA 5

R\$ 300.000,00



Endereço

R. Manoel de Campos, Sn/- , Jardim Maricota

Tipo de Imóvel

Qtd. Quartos

Qtd. Banheiros

Qtd. Vagas

Casa

2

1

2

Área privativa

150,00

Valor

R\$ 300.000,00

Idade aparente

30

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Reparos simples

Área do terreno

300,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://sednaimoveis.com.br/imovel/6642/casa-residencial/venda/jardim-maricota/itapetininga/sp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

| CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO |                |                       |           |         |                     |                    |             |  |
|---------------------------------------|----------------|-----------------------|-----------|---------|---------------------|--------------------|-------------|--|
|                                       | Idade Aparente | Estado de Conservação | Vida Útil | % da VU | Coef. Ross Heidecke | Valor Residual (%) | Depreciação |  |
| Avaliando                             | 15             | Regular               | 70        | 21,43   | 0,025               | 20                 | 0,122       |  |
| 1                                     |                |                       |           |         |                     |                    |             |  |
| 2                                     |                |                       |           |         |                     |                    |             |  |
| 3                                     | 20             | Regular               | 70        | 28,57   | 0,025               | 20                 | 0,164       |  |
| 4                                     | 25             | Regular               | 70        | 35,71   | 0,025               | 20                 | 0,209       |  |
| 5                                     | 30             | Reparos simples       | 70        | 42,86   | 0,181               | 20                 | 0,345       |  |

| CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA |           |              |                     |             |                       |                |  |
|-------------------------------------|-----------|--------------|---------------------|-------------|-----------------------|----------------|--|
|                                     | Área (m²) | CUB (R\$/m²) | Ajuste Padrão Acab. | Depreciação | CUB Ajustado (R\$/m²) | Valor Final    |  |
| Avaliando                           | 94,06     | R\$ 2.044,29 | 1,39                | 0,122       | R\$ 2.489,02          | R\$ 234.117,08 |  |
| 1                                   |           |              |                     |             |                       |                |  |
| 2                                   |           |              |                     |             |                       |                |  |
| 3                                   | 98,00     | R\$ 2.044,29 | 1,06                | 0,164       | R\$ 1.804,73          | R\$ 176.863,73 |  |
| 4                                   | 100,00    | R\$ 2.044,29 | 0,79                | 0,209       | R\$ 1.270,99          | R\$ 127.098,82 |  |
| 5                                   | 150,00    | R\$ 2.044,29 | 0,67                | 0,345       | R\$ 899,81            | R\$ 134.972,20 |  |

| CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO |           |                |             |           |      |      |      |    |    |    |    |    |    |       |     |             |            |  |
|-----------------------------|-----------|----------------|-------------|-----------|------|------|------|----|----|----|----|----|----|-------|-----|-------------|------------|--|
|                             | Área (m²) | Valor Terreno  | Valor Unit. | I. Fiscal | F1   | F2   | F3   | F4 | F5 | F6 | F7 | F8 | F9 | FAT   | SAN | Valor Unit. | Final      |  |
| 1                           | 150,00    | R\$ 100.000,00 | R\$ 666,67  | 1,00      | 0,90 | 1,01 | 1,00 | -  | -  | -  | -  | -  | -  | 1,010 | S   | R\$ 606,00  | R\$ 606,00 |  |
| 2                           | 210,00    | R\$ 138.000,00 | R\$ 657,14  | 1,00      | 0,90 | 1,05 | 1,00 | -  | -  | -  | -  | -  | -  | 1,050 | S   | R\$ 621,00  | R\$ 621,00 |  |
| 3                           | 142,00    | R\$ 102.936,27 | R\$ 724,90  | 1,00      | 0,90 | 0,99 | 1,00 | -  | -  | -  | -  | -  | -  | 0,990 | S   | R\$ 645,89  | R\$ 645,89 |  |
| 4                           | 125,00    | R\$ 112.901,18 | R\$ 903,21  | 1,00      | 0,90 | 0,96 | 1,00 | -  | -  | -  | -  | -  | -  | 0,960 | S   | R\$ 780,37  | R\$ 780,37 |  |
| 5                           | 300,00    | R\$ 165.027,80 | R\$ 550,09  | 1,00      | 0,90 | 1,10 | 1,00 | -  | -  | -  | -  | -  | -  | 1,100 | S   | R\$ 544,59  | R\$ 544,59 |  |

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)

| HOMOGENEIZAÇÃO |                      |                               |                               |
|----------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| N° elementos   | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R\$/m²) | Limite superior +30% (R\$/m²) |
| 5              | R\$ 639,57           | R\$ 447,70                    | R\$ 831,44                    |

| SANEAMENTO   |                      |                               |                               |
|--------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| N° elementos | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R\$/m²) | Limite superior +30% (R\$/m²) |
| 5            | R\$ 639,57           | R\$ 579,96                    | R\$ 699,18                    |

|               |                |              |                          |
|---------------|----------------|--------------|--------------------------|
| Desvio padrão | Coef. Variação | T de Student | Intervalo Confiabilidade |
| 87.1178       | 13.6213        | 1.53         | 0.1864                   |

| DETALHAMENTO DOS VALORES |                        |                     |
|--------------------------|------------------------|---------------------|
| Área do terreno (m²)     | Valor unitário(R\$/m²) | Valor parcial (R\$) |
| 145,00                   | R\$ 639,57             | R\$ 92.737,75       |

|                               |                         |                     |
|-------------------------------|-------------------------|---------------------|
| Área construída averbada (m²) | Valor unitário (R\$/m²) | Valor parcial (R\$) |
| 94,06                         | R\$ 2.489,02            | R\$ 234.117,08      |

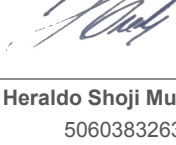
| QUADRO DE RESUMO |  |
|------------------|--|
|                  |  |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Valor de avaliação          | R\$ 326.854,83 |
| Fator de ajuste do mercado  | 1.0            |
| Valor de avaliação ajustado | R\$ 327.000,00 |
| Fator de liquidez           | 0,7187         |
| Valor de venda forçada      | R\$ 235.000,00 |

| AVALIAÇÃO FINAL                            |                |
|--------------------------------------------|----------------|
| Valor de avaliação para efeito de garantia | R\$ 327.000,00 |

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

|                                             |
|---------------------------------------------|
| São Paulo, Quarta-feira, 1 de Abril de 2026 |
|---------------------------------------------|



Heraldo Shoji Munakata  
5060383263

- 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

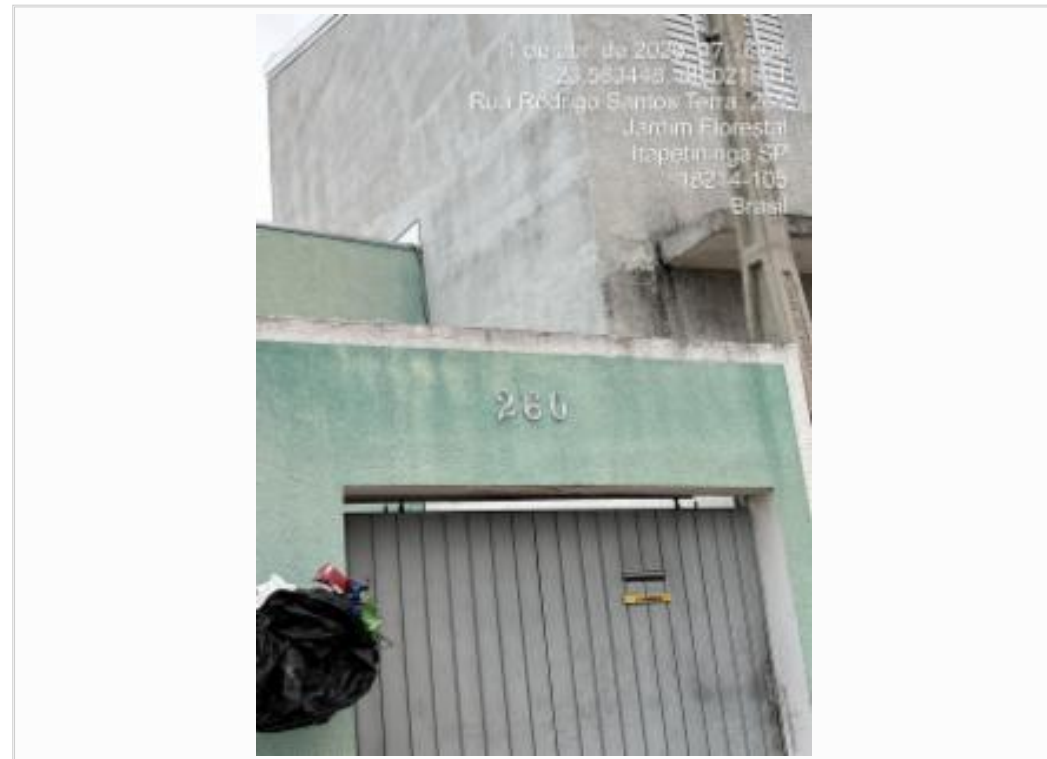


VISTA DA RUA





VIZINHO DIREITO



VIZINHO DIREITO



VIZINHO ESQUERDO



VIZINHO ESQUERDO



VIZINHO FRONTAL



VIZINHO FRONTAL





FACHADA



FACHADA



FACHADA



IDENTIFICAÇÃO





elementos