Confidential

Proprietário:	BANCO SANTANDER S/A.	Dossiê:	02.25731
Tipo de Imóvel:	Apartamento	Uso do imóvel:	Residencial
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Endereço Completo:	Rua Doutor Ubaldino do Amaral, nº 250, Apartamento 132, Edifício Pedro Alcoléa, Centro - Sorocaba / SP		
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Idade Imóvel:	35

Metragens

Área Terreno Total	Matrícula:	-
	IPTU/ITR:	-
	Levantamento Planialtimétrico:	-
	Empregada na avaliação:	-
Área Construída Total*: *Somente averbada	Matrícula:	244,18m²
	IPTU:	244,18m²
	Planta/Layout:	-
	Contrato:	-
Área Privativa empregada na avaliação:		173,25m²





Observações impactantes na avaliação

A vistoria limitou-se à inspeção externa, não sendo possível verificar a conformidade entre as metragens constantes na documentação e a situação física existente. Para fins de cálculo, adotaram-se as áreas e demais elementos constantes nos documentos disponíveis.
Ressalta-se que não foram fornecidas pela portaria informações acerca da ocupação da unidade em questão.
Os dados considerados foram extraídos da Matrícula nº 89.797 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Sorocaba / SP, bem como da Ficha de Dados Cadastrais com inscrição imobiliária nº 44.62.96.0335.02.026

Indício de contaminação ambiental

Não existem indícios de contaminação no local ou em seu entorno.

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua					
Valor de Mercado:	-	Valor de Liq. Forçada:	-	% Desc:	-
-Construções e Benfeitorias Averbadas					
Valor de Mercado:	R$ 795.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R$ 554.000,00	% Desc:	-30,31%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas					
Valor de Mercado:	-	Valor de Liq. Forçada:	-	% Desc:	-
-Fator Comercialização (quando aplicável)					
FC	1,00				

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)

Valor de Mercado:	**R$ 795.000,00**	**Valor de Liq. Forçada:**	**R$ 554.000,00**	**% Desc:**	**-30,31%**
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	15 meses				
Validade do Laudo	12 meses				

Data do laudo:	30/06/2026	Assinatura Avaliador			
Data da vistoria:	16/06/2026				
Nome Avaliador:	Engº Marcos Fortunato Taveira	CREA Resp.:	5.068.999.408	ART nº:	-

Confidential

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 795.000,00

Considerações

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)	%		Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)	%	
IPTU	0,02%	ao mês	Taxa da aplicação financeira	14,25%	Taxa Selic
Manutenção/Administração	0,55%	ao mês	Inflação média ao ano	4,79%	IPCA 12 Meses
Comissão de venda	0,60%	ao mês	Custo financeiro	9,03%	ao ano
Total 1	**1,17%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,75%**	**ao mês**

Despesas totais(Total 1+Total2) = 1,92% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 15 Meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 69,69% R$ 554.000,00

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	Alto		médio/alto		médio		médio/baixo		baixo	
Nível de Demanda:	Alto		médio/alto		médio		médio/baixo		baixo	
Absorção:	Rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil		difícil	
Desempenho Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo		recessivo	

Considerações

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Santander

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Solicitante:	**BANCO SANTANDER S/A.**		
Dossiê:	02.25731		
Matrícula:	nº 89.797 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Sorocaba / SP		
Inscrição imobiliária:	nº 44.62.96.0335.02.026		
Logradouro:	Rua Doutor Ubaldino do Amaral	**Nº**	250
Complemento:	Apartamento 132	**Empreendimento:**	Edifício Pedro Alcoléa
CEP:	18010-040	**Bairro:**	Centro
Cidade:	Sorocaba	**UF:**	SP



2 - AVALIAÇÃO

Valor de mercado:	Valor de Liquidação:
R$ 795.000,00	**R$ 554.000,00**
(Setecentos e noventa e cinco mil reais)	**(Quinhentos e cinquenta e quatro mil reais**

Prazo de venda:
15 meses

Metodologia de cálculo:
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Tratamento por fatores

3 - CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES DO AVALIANDO

DIMENSÕES

Privativa coberta	Privativa descoberta	Comum	Total	Fração ideal
173,25m²	0,00m²	70,93m²	244,18m²	1,73340%

Averbada	Não averbada	Total (av. + não av.)	Terreno	Testada
173,25m²	0,00m²	173,25m²	0,00m²	0,00m

CARACTERÍSTICAS

Tipo	Uso	Ocupação	Implantação	Imóvel habitado?
Apartamento	Residencial	Unifamiliar	Condomínio	Sim

Padrão construtivo	Idade	Estado de conservação
Superior - Com Elevador	35	Necessitando de reparos simples

Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas cobertas	Vagas descobertas
0	0	0	2	0

Foi realizada vistoria interna?	Imóvel possui condições de habitabilidade?
Não	Inconclusivo, foi realizada apenas a vistoria externa.

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da região: Residencial

Infraestrutura urbana

[x] Água	[x] Esgoto sanitário	[x] Energia elétrica	[x] Iluminação Pública	[ ] Fossa
[x] Pavimentação	[x] Esgoto pluvial	[x] Telefone	[ ] Gás canalizado	[ ] Cisterna/Poço

Serviços públicos e comunitários

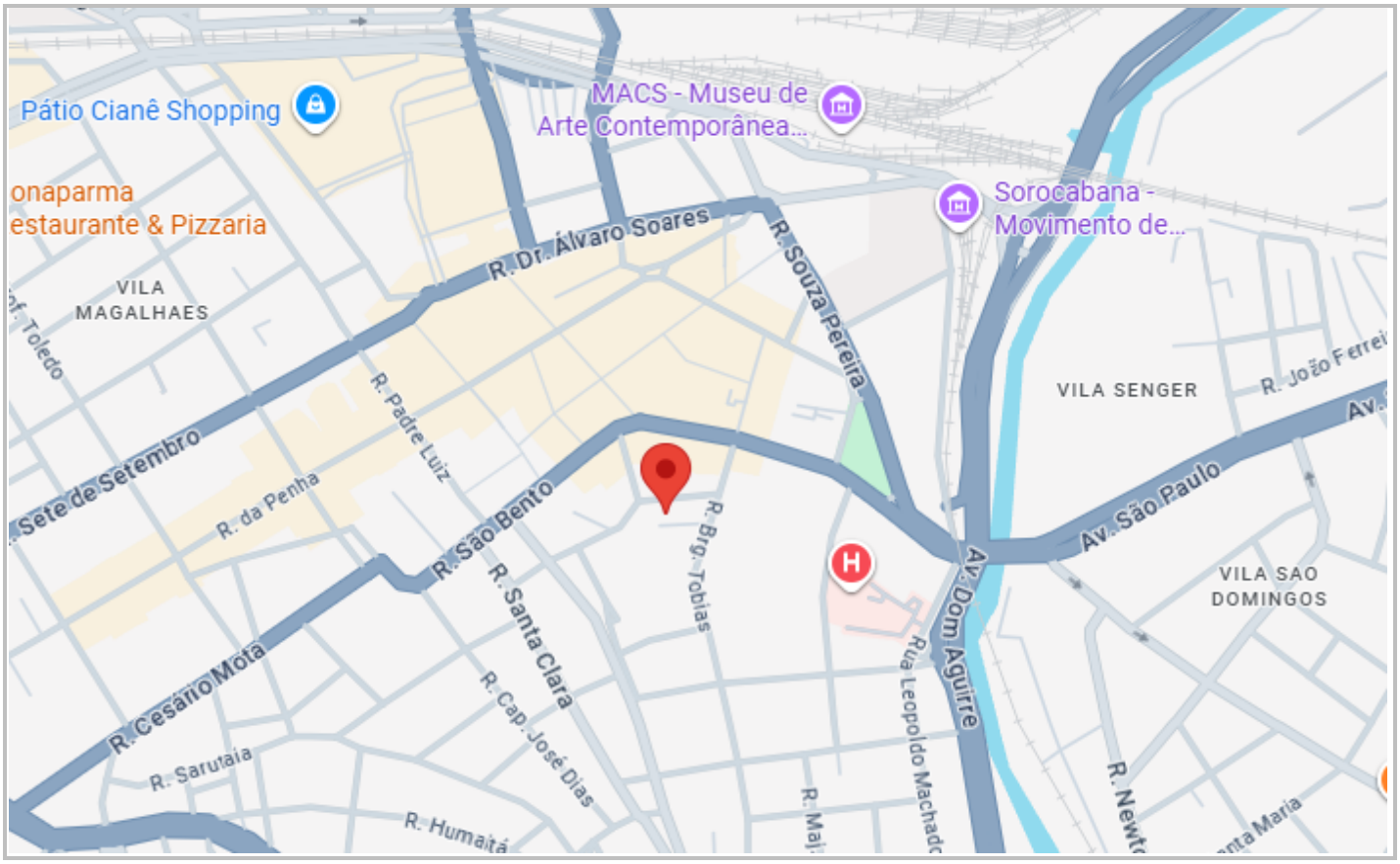
[ ] Metrô	[x] Rede bancária	[x] Lazer	[ ] Aeroporto	[x] Clínicas/Hospitais
[x] Escola	[x] Centro comercial	[x] Parque	[x] Segurança	[x] Coleta de lixo
[x] Ônibus	[x] Shopping			

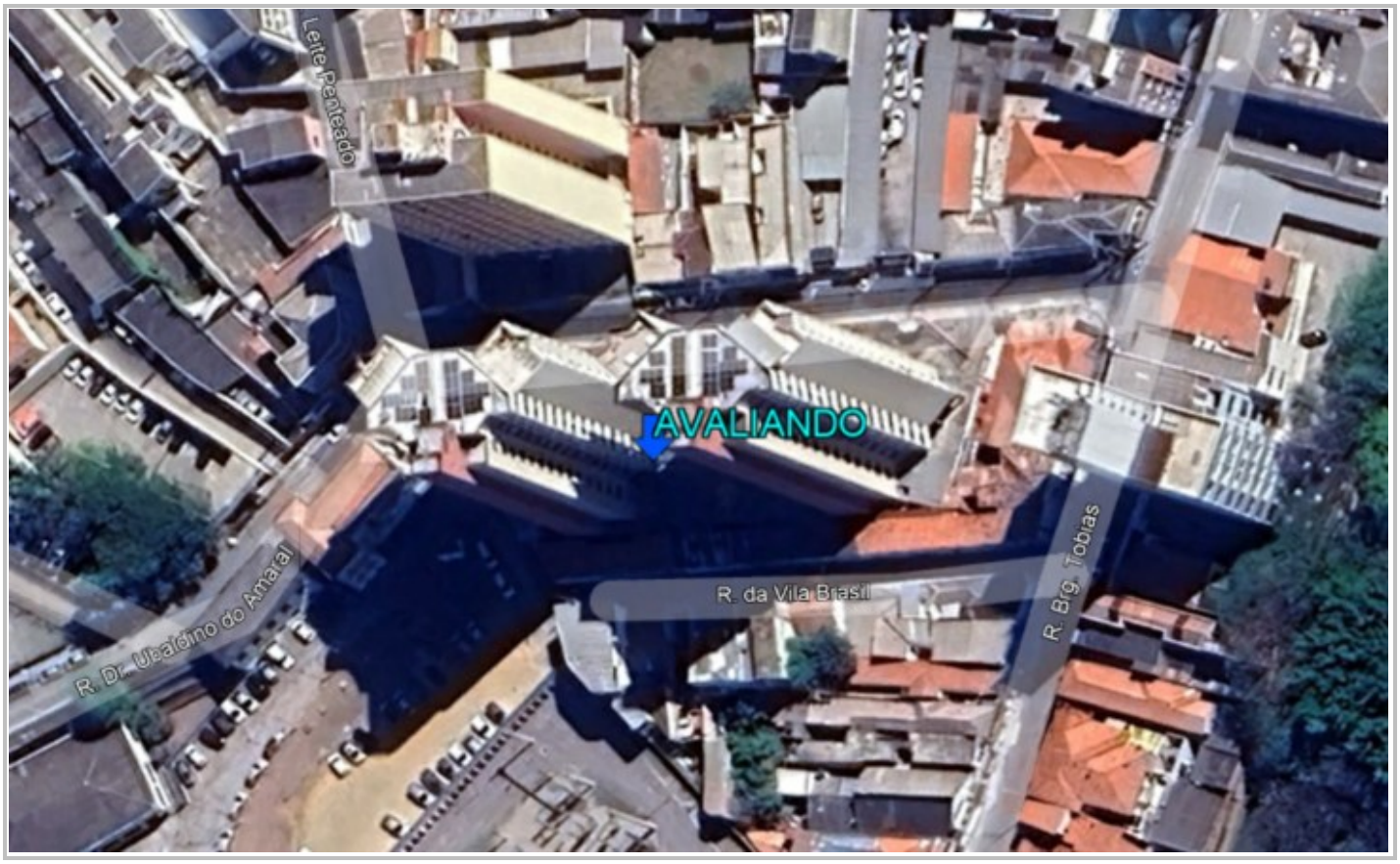
5 - CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO | Caso existente

[ ] Academia	[ ] Espaço gourmet	[ ] Lavanderia	[ ] Playground	[ ] Salão de festas
[ ] Brinquedoteca	[x] Interfone	[ ] Piscina	[ ] Quadra	[ ] Sauna
[ ] Churrasqueira	[ ] Jardins	[ ] Pista de cooper	[ ] Salão de jogos	[x] Vig. Eletrônica

6 - LOCALIZAÇÃO

23°30'03.5"S 47°27'22.7"W





7 - PESQUISA IMOBILIÁRIA — COMPARATIVO DIRETO

COMPARATIVO 01 — R$ 900.000,00

Endereço:	**Rua Doutor Ubaldino do Amaral, nº 250 / Edifício Pedro Alcoléa**				**Bairro:**	Centro	
Cidade:	Sorocaba	**UF:**	SP	**Fonte:**	AE Patrimônio	**Tel.:**	(15) 3035-7400



CONSTRUÇÃO			→	Apartamento
Padrão Construtivo		**Idade**	**Estado de Conservação**	
Superior - Com Elevador		35	Entre regular e necessitando de reparos simples	
Área	**Dormitórios**	**Banheiros**	**Vagas**	**Andar**
173,25m²	3	1	1	9º
TERRENO				
Topografia		**Consistência**		
Plano		Seco		
Área		**Testada**	**Situação**	
0,00m²		0,00m	Meio de quadra	

Valor unitário (área privativa / construída)
R$ 5.194,81/m²

COMPARATIVO 02 — R$ 989.900,00

Endereço:	**Rua Doutor Ubaldino do Amaral, nº 250 / Edifício Pedro Alcoléa**				**Bairro:**	Centro	
Cidade:	Sorocaba	**UF:**	SP	**Fonte:**	Imobiliária Company	**Tel.:**	(15) 99854-5003

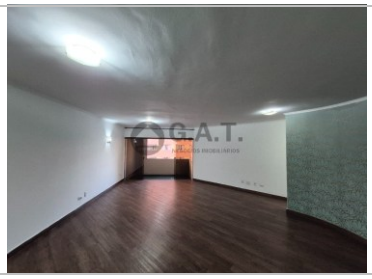


CONSTRUÇÃO			→	Apartamento
Padrão Construtivo		**Idade**	**Estado de Conservação**	
Superior - Com Elevador		35	Regular	
Área	**Dormitórios**	**Banheiros**	**Vagas**	**Andar**
173,25m²	3	1	2	9º
TERRENO				
Topografia		**Consistência**		
Plano		Seco		
Área		**Testada**	**Situação**	
0,00m²		0,00m	Meio de quadra	

Valor unitário (área privativa / construída)
R$ 5.713,71/m²

COMPARATIVO 03 — R$ 750.000,00

Endereço:	**Rua Doutor Ubaldino do Amaral, nº 250 / Edifício Pedro Alcoléa**				**Bairro:**	Centro	
Cidade:	Sorocaba	**UF:**	SP	**Fonte:**	G.A.T. Negócios Imobiliários	**Tel.:**	(15) 3414-1900



CONSTRUÇÃO			→	Apartamento
Padrão Construtivo		**Idade**	**Estado de Conservação**	
Superior - Com Elevador		35	Entre regular e necessitando de reparos simples	
Área	**Dormitórios**	**Banheiros**	**Vagas**	**Andar**
173,25m²	3	1	1	4º
TERRENO				
Topografia		**Consistência**		
Plano		Seco		
Área		**Testada**	**Situação**	
0,00m²		0,00m	Meio de quadra	

Valor unitário (área privativa / construída)
R$ 4.329,00/m²

COMPARATIVO 04 — R$ 850.000,00

Endereço:	**Rua Doutor Ubaldino do Amaral, nº 250 / Edifício Pedro Alcoléa**				**Bairro:**	Centro	
Cidade:	Sorocaba	**UF:**	SP	**Fonte:**	Mendes Ortega	**Tel.:**	(15) 3224-4140



CONSTRUÇÃO			→	Apartamento
Padrão Construtivo		**Idade**	**Estado de Conservação**	
Superior - Com Elevador		35	Regular	
Área	**Dormitórios**	**Banheiros**	**Vagas**	**Andar**
173,25m²	3	1	2	7º
TERRENO				
Topografia		**Consistência**		
Plano		Seco		
Área		**Testada**	**Situação**	
0,00m²		0,00m	Meio de quadra	

Valor unitário (área privativa / construída)
R$ 4.906,20/m²

COMPARATIVO 05 — R$ 750.000,00

Endereço:	**Rua Doutor Ubaldino do Amaral, nº 250 / Edifício Pedro Alcoléa**				**Bairro:**	Centro	
Cidade:	Sorocaba	**UF:**	SP	**Fonte:**	Emaximóvel	**Tel.:**	(15) 2101-0900



CONSTRUÇÃO			→	Apartamento
Padrão Construtivo		**Idade**	**Estado de Conservação**	
Superior - Com Elevador		35	Entre regular e necessitando de reparos simples	
Área	**Dormitórios**	**Banheiros**	**Vagas**	**Andar**
173,25m²	3	1	2	5º
TERRENO				
Topografia		**Consistência**		
Plano		Seco		
Área		**Testada**	**Situação**	
0,00m²		0,00m	Meio de quadra	

Valor unitário (área privativa / construída)
R$ 4.329,00/m²

8 - CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

AVALIANDO						
CONSTRUÇÃO		→	Apartamento		TERRENO	
Padrão Construtivo	**Idade**	**Estado de Conservação**		**Topografia**	**Consistência**	
Superior - Com Elevador	35	Necessitando de reparos simples		Plano	Seco	
Área	**Dormitórios**	**Banheiros**	**Vagas**	**Andar**	**Área**	**Testada**	**Situação**
173,25m²	0	0	2	13º	0,00m²	0,00m	Meio de quadra

Comparativo	VU/m²	f.f.	f.l.	f.ac.	f.eq.	f.ic.	f.a.	f.v.	-	-	F. Homog.	VU/m² Hom.
01	R$ 5.194,81	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9278	1,0435	1,0250	1,0000	1,0000	0,9963	R$ 4.657,96
02	R$ 5.713,71	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	0,8920	1,0435	1,0000	1,0000	1,0000	0,9355	R$ 4.810,70
03	R$ 4.329,00	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9278	1,2632	1,0250	1,0000	1,0000	1,2160	R$ 4.737,53
04	R$ 4.906,20	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	0,8920	1,0909	1,0000	1,0000	1,0000	0,9829	R$ 4.340,25
05	R$ 4.329,00	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9278	1,2000	1,0000	1,0000	1,0000	1,1278	R$ 4.394,06

Somatório = R$ 22.940,50

Valor Unitário Homogeneizado (Média) = R$ 4.588,10

Limite Inferior (-30%) = R$ 3.211,67

Limite Superior (+30%) = R$ 5.964,53

f.f. - Fonte; f.l. - Localização; f.ac. - Área construída; f.eq. - Equivalência (Padrão construtivo); f.ic. - Idade / Conservação; f.a. - Andar; f.v. - Vaga; -; -

9 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área privativa	Ponderação	Área resultante	Valor/m²	Total - Área privativa
173,25m²	1,00	173,25m²	R$ 4.588,10	R$ 795.000,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:		
F.a.m.	**R$ 795.000,00**	**(Setecentos e noventa e cinco mil reais)**
1,00		

10 - GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR | TRATAMENTO POR FATORES

ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO			
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa central	**GRAU**		
	III	**II**	**I**
	≤ 30%	**≤ 40%**	**≤ 50%**
Intervalo de confiança	**6,27%**		
GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO			**III**

Quando a amplitude do intervalo de confiança **ultrapassar 50% não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessário **justificativa** com base no diagnóstico do mercado. (ABNT 14653-2 - 2011 - Item 13.4)*

MEMORIAL DE CÁLCULOS		
Média Saneada		**R$ 4.588,10**
Limite superior		**R$ 5.964,53**
Limite inferior		**R$ 3.211,67**
Desvio Padrão		**209,67**
Coeficiente de Variação		**4,57%**
Total de elementos saneados		**5**
T de Student		**1,53**
Intervalo de confiança		
Limite Superior	**3,13%**	**R$ 4.731,84**
Limite Inferior	**-3,13%**	**R$ 4.444,36**

São Paulo, 30 de junho de 2026.

11 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I
01	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
02	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	05	03
03	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
04	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				
Graus		III	II	I
Pontos Mínimos		10	6	4
Itens obrigatórios		Itens 2 e 4 no grau III, com os demais, no mínimo, no grau II	Itens 2 e 4, no mínimo, no grau II e os demais, no mínimo, no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

12 - GRAU DE PRECISÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

13 - CONCLUSÃO

Apartamento 132, localizado no 13º andar do Edifício Pedro Alcoléa, situado à Rua Doutor Ubaldino do Amaral nº 250, Centro, Município de Sorocaba / SP. Coordenadas de localização: 23°30'03.5"S 47°27'22.7"W

Foi realizada exclusivamente a vistoria externa do imóvel. O padrão construtivo, a idade aparente e o estado de conservação foram determinados com base nos elementos visíveis da fachada. Em razão da ausência de acesso ao interior, não foi possível descrever a divisão interna da unidade, tampouco sobre a composição do condomínio e características das áreas comuns.

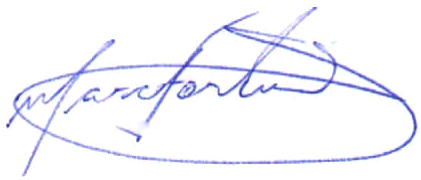
Não foram fornecidas informações na portaria acerca da ocupação do apartamento.

Os dados considerados foram extraídos da Matrícula nº 89.797 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Sorocaba / SP, bem como da Ficha de Dados Cadastrais com inscrição imobiliária nº 44.62.96.0335.02.026.

Conforme matrícula, o avaliando possui área privativa de 173,25m², área comum de 70,93m² (nesta inclusas 02 vagas de garagem), área total de 244,18m², fração ideal de 1,7334%.

Não foi possível verificar se as metragens que constam na matrícula estão de acordo com o que, de fato, existe no local, visto que foi realizada apenas a vistoria externa no imóvel. Para efeito de cálculo foram utilizadas as áreas documentadas.

Avaliação feita pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III de Precisão.



Engº Marcos Fortunato Taveira
CREA: 5.068.999.408
MK Avaliações Imobiliárias Ltda.
São Paulo, 30 de junho de 2026.

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada, vista 01



Fachada, vista 02



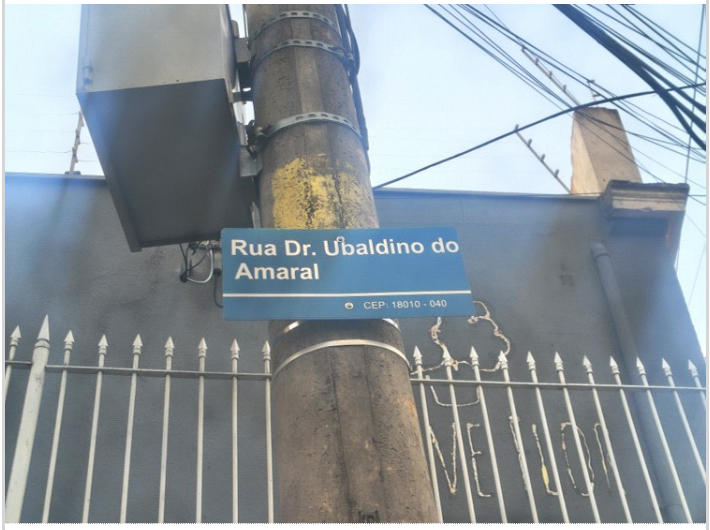
Fachada, vista 03



Identificação



Rua Doutor Ubaldino do Amaral



Identificação da via

ANEXO B | LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

