

DADOS DO PEDIDO

|                                                            |                                                  |                                |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------|
| Solicitante<br>Santander                                   | Nº da Proposta<br>0010408513                     | Data Solicitação<br>28/04/2026 |
| Empresa responsável<br>AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E | Avaliador responsável<br>Eng. José Roberto Gomes | CREA<br>0601238927             |
| Proponente<br>B.S.G. FLORESTAL LTDA EPP                    | CPF/CNPJ<br>32.076.538/0001-76                   |                                |

DADOS DO IMÓVEL

|                               |                       |                                                   |                 |  |
|-------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------|-----------------|--|
| Endereço<br>Rua Tuffi Aidar   | Número<br>297         | Complemento<br>Apto. 13                           |                 |  |
| Bairro<br>Jardim Capitão      | Município<br>Sorocaba | UF<br>SP                                          | CEP<br>18052320 |  |
| Tipo do imóvel<br>Apartamento | Matrícula<br>132.952  | Núm. Registro de Imóveis<br>2º CRI DE SOROCABA/SP |                 |  |

RESUMO

|                                                                                    |                               |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
|  | METODOLOGIA APLICADA          |
|                                                                                    | Comparativo direto de mercado |
|                                                                                    | GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO         |
|                                                                                    | III                           |
|                                                                                    | GRAU DE PRECISÃO              |
|                                                                                    | I                             |
|                                                                                    | ÁREA PRIVATIVA                |
| 52,49m²                                                                            |                               |
| VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)                                                            |                               |
| R\$ 4.404,66/m²                                                                    |                               |
| VALOR DE MERCADO                                                                   |                               |
| R\$ 231.000,00                                                                     |                               |
| VALOR DE VENDA FORÇADA                                                             |                               |
| R\$ 166.000,00                                                                     |                               |

QUESTIONÁRIO

| IMÓVEL AVALIADO                                |                                              |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 01 - Tipo do Imóvel Avaliado<br>Apartamento    | 02 - Tipo de Implantação<br>Condomínio       |
| 03 - Indício de Ocupação do Imóvel<br>Habitado | 04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)<br>5 |
| 05 - Ano Construção<br>2021                    | 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>0           |
| 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>0            |
| 15 - N° de Vagas Privativas<br>0               | 16 - Fachada Principal<br>Pintura            |
| 17 - Esquadrias<br>Alumínio                    | 18 - Área Privativa (em m²)<br>52,49         |
| 19 - Área Comum (em m²)<br>4,16                | 20 - Área Total (em m²)<br>56,65             |
| 21 - Área Averbada (em m²)<br>52,49            | 22 - Área não Averbada (em m²)<br>0,00       |
| 23 - Face do Imóvel<br>Sul                     |                                              |
| 24 - Cômodos                                   |                                              |

| CONDOMÍNIO                                                              |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 01 - N° Andares/Pavimentos<br>0                                         | 02 - Unidades por Andar<br>0           |
| 03 - N° Total de Unidades<br>0                                          | 04 - N° de Elevadores<br>0             |
| 05 - Valor do Condomínio<br>R\$ 0,00                                    | 06 - Pagamento do Condomínio<br>Mensal |
| 07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos<br>vistoria externa | 08 - Uso do Edifício<br>Residencial    |
| 09 - Padrão de Construção<br>Normal                                     | 10 - Estado de Conservação<br>Bom      |
| 11 - Infraestrutura<br>TV a Cabo<br>TV Satélite                         |                                        |

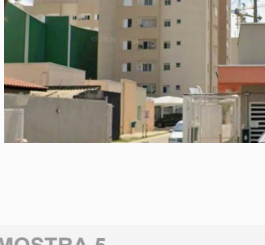
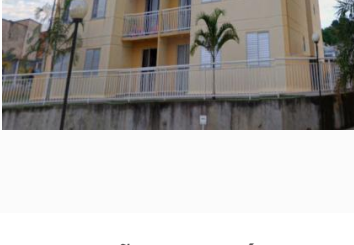
| CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO                                                                                                                                       |                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01 - Região<br>Residencial Unifamiliar                                                                                                                         | 02 - Infraestrutura Urbana<br>Água<br>Energia Elétrica<br>Esgoto Sanitário<br>Gás Canalizado<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>Ônibus<br>Coleta de Lixo<br>Shopping<br>Escola<br>Rede Bancária<br>Clínicas/Hospitais<br>Parque<br>Outro | 06 - Localização<br>Urbano                                                                                                                     |
| 07 - Valor dos Imóveis da Região<br>Crescente                                                                                                                  | 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<br>jd simis, vila jardimi, jardim tatiana, jd primavera                                                                                 | 12 - Padrão construtivo predominante na Região<br>Normal                                                                                       |
| 13 - Fatores Valorizantes<br>Nenhum                                                                                                                            |                                                                                                                                                |

| TERRENO                          |
|----------------------------------|
| 01 - Fração ideal (em %)<br>6,25 |

| 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 - vistoria externa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 02 - Nome Acompanhante Vistoria<br>vistoria externa |
| 03 - Contato Telefônico Acompanhante<br>vistoria externa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                     |
| 04 - Observações Finais<br>TAR7412 10:00 vistoria externa<br>Informações do Imóvel: Matrícula 132.952 /R. Tuffi Aidar, 297- Jardim Capitaó, Sorocaba - SP, 18052-320<br>Tipo do imóvel: Apartamento 13<br>Coordenadas geográficas (GPS): 23°31'58.86"S 47°30'10.27"W<br>Observações gerais da vistoria: terreno<br>área privativa: 52,49m²<br>Área Comum: 4,16m²<br>Área Total (Construída): 56,65m²<br>ração Ideal: 6,25%<br>construção 2021 - 5 anos<br><br>Alex Alves Gomes<br>Cau: A154104-8 |                                                     |

AMOSTRAS

| AMOSTRA 1                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | R\$ 275.600,00                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Endereço<br>Rua Tuffi Aidar, 297/Ed. Maria Clara , Jardim Capitaão<br>Tipo de Imóvel<br>Apartamento<br>Área privativa<br>52,49<br>Idade aparente<br>3<br>URL<br>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-capitaio-bairros-sorocaba-com-garagem-56m2-venda-RS240000-id-2861215682/?source=ranking%2Crp                 | Qtd. Quartos<br>2<br>Valor<br>R\$ 275.600,00<br>Padrão de acabamento<br>Médio<br>Qtd. Banheiros<br>1<br>Valor unitário (R\$/m²)<br>R\$ 5.250,52<br>Estado de conservação<br>Nova(até 5 anos) |
|  | Endereço<br>Rua Tuffi Aidar, 297/Ed. Maria Clara , Jardim Capitaão<br>Tipo de Imóvel<br>Apartamento<br>Área privativa<br>52,49<br>Idade aparente<br>3<br>URL<br>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-capitaio-bairros-sorocaba-com-garagem-56m2-venda-RS240000-id-2861215682/?source=ranking%2Crp                 | Qtd. Quartos<br>2<br>Valor<br>R\$ 240.000,00<br>Padrão de acabamento<br>Médio<br>Qtd. Banheiros<br>1<br>Valor unitário (R\$/m²)<br>R\$ 4.572,30<br>Estado de conservação<br>Nova(até 5 anos) |
|  | Endereço<br>Rua Terêncio Costa Dias, 1020/Residencial Butiá , Jardim Bertanha<br>Tipo de Imóvel<br>Apartamento<br>Área privativa<br>60,00<br>Idade aparente<br>15<br>URL<br>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-santa-isabel-bairros-sorocaba-com-garagem-60m2-venda-RS265000-id-2840237872/?source=ranking%2Crp | Qtd. Quartos<br>2<br>Valor<br>R\$ 260.000,00<br>Padrão de acabamento<br>Médio<br>Qtd. Banheiros<br>1<br>Valor unitário (R\$/m²)<br>R\$ 4.333,33<br>Estado de conservação<br>Regular          |
|  | Endereço<br>Rua Terêncio Costa Dias, 1020/Residencial Butiá , Jardim Bertanha<br>Tipo de Imóvel<br>Apartamento<br>Área privativa<br>52,00<br>Idade aparente<br>15<br>URL<br>https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-52-m-por-r\$-3003112579.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=2  | Qtd. Quartos<br>2<br>Valor<br>R\$ 265.000,00<br>Padrão de acabamento<br>Médio<br>Qtd. Banheiros<br>1<br>Valor unitário (R\$/m²)<br>R\$ 5.096,15<br>Estado de conservação<br>Regular          |
|  | Endereço<br>Rua Celso Umberto Reginato, 35/Cond. Veredas dos Bandeirantes , Jardim Tatiana<br>Tipo de Imóvel<br>Apartamento<br>Área privativa<br>55,00<br>Idade aparente<br>15<br>URL<br>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-tatiana-bairros-votorantim-com-garagem-55m2-venda-RS212000-id-2881377286/           | Qtd. Quartos<br>2<br>Valor<br>R\$ 212.000,00<br>Padrão de acabamento<br>Médio<br>Qtd. Banheiros<br>1<br>Valor unitário (R\$/m²)<br>R\$ 3.854,55<br>Estado de conservação<br>Regular          |

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

|                               |                  |                       |
|-------------------------------|------------------|-----------------------|
| Metodologia                   | Grau de precisão | Grau de fundamentação |
| Comparativo direto de mercado | I                | III                   |

| CÁLCULOS AVALIATÓRIOS |           |                      |      |      |      |      |      |    |    |    |    |       |     |                       |
|-----------------------|-----------|----------------------|------|------|------|------|------|----|----|----|----|-------|-----|-----------------------|
|                       | Área (m²) | Valor unit. (R\$/m²) | F1   | F2   | F3   | F4   | F5   | F6 | F7 | F8 | F9 | FAT   | SAN | Valor homog. (R\$/m²) |
| 1                     | 52,49     | R\$ 5.250,52         | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,99 | -  | -  | -  | -  | 0,990 | S   | R\$ 4.678,22          |
| 2                     | 52,49     | R\$ 4.572,30         | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,98 | -  | -  | -  | -  | 0,980 | S   | R\$ 4.032,77          |
| 3                     | 60,00     | R\$ 4.333,33         | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,12 | 0,98 | -  | -  | -  | -  | 1,100 | S   | R\$ 4.290,00          |
| 4                     | 52,00     | R\$ 5.096,15         | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,12 | 1,00 | -  | -  | -  | -  | 1,120 | S   | R\$ 5.136,92          |
| 5                     | 55,00     | R\$ 3.854,55         | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,12 | 1,00 | -  | -  | -  | -  | 1,120 | S   | R\$ 3.885,38          |
| R\$ 4.621,37          |           |                      |      |      |      |      |      |    |    |    |    |       |     | R\$ 4.404,66          |

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Andar)

| HOMOGENEIZAÇÃO |                      |                               |                               |
|----------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| N° elementos   | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R\$/m²) | Limite superior +30% (R\$/m²) |
| 5              | R\$ 4.404,66         | R\$ 3.083,26                  | R\$ 5.726,06                  |

| SANEAMENTO    |                      |                               |                               |
|---------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| N° elementos  | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R\$/m²) | Limite superior +30% (R\$/m²) |
| 5             | R\$ 4.404,66         | R\$ 4.057,08                  | R\$ 4.752,23                  |
| Desvio padrão | Coef. Variação       | T de Student                  | Intervalo Confiabilidade      |
| 507.9722      | 11.5326              | 1.53                          | 0.1578                        |

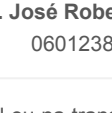
| DETALHAMENTO DOS VALORES |                         |                     |
|--------------------------|-------------------------|---------------------|
| Área averbada (m²)       | Valor unitário (R\$/m²) | Valor parcial (R\$) |
| 52,49                    | R\$ 4.404,66            | R\$ 231.200,50      |

| QUADRO DE RESUMO       |                |
|------------------------|----------------|
| Valor de avaliação     | R\$ 231.200,50 |
| Fator de liquidez      | 0,7200         |
| Valor de venda forçada | R\$ 166.000,00 |

| AVALIAÇÃO FINAL                            |                |
|--------------------------------------------|----------------|
| Valor de avaliação para efeito de garantia | R\$ 231.000,00 |

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 6 de Maio de 2026



Eng. José Roberto Gomes  
0601238927

Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira solicitante deste laudo.

LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e somente poderá ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Banco Santander e terceiros autorizados.

A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.



Rua Tuffi Aider



Fachada



Identificação numérica



Vizinho esquerdo



id Vizinho esquerdo



Vizinho direito



Vizinho frente.



id Vizinho frente



Esquerda Rua



Direita Rua



croqui loc