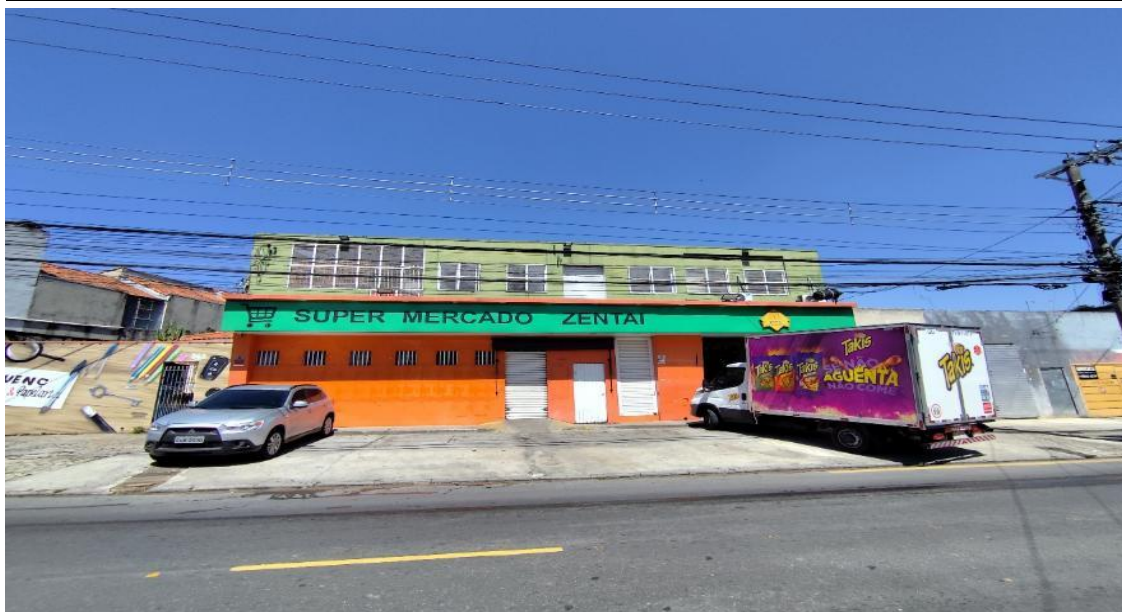


Cliente		CPF	
Manoel Lino do Nascimento			
Endereço	nº	Complemento	
Av. Francisco Tranchesi	32		
Bairro	Município	UF	CEP
Jd Nossa Sra. do Carmo	SÃO PAULO	SP	08270-460



IMÓVEL				
Tipo de Imóvel		Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente
Prédio comercial		Médio	Regular	30
Terreno				
Área (m²)	F. Ideal	Testada (m)	Formato	Topografia
341,19	100	17,00	Regular	Regular
Construção - Unidade Autônoma				
Autônoma	Área privativa	Área comum		Área total
139.582	453,120			453,120
área não averbada:				
Total				453,12

AVALIAÇÃO	VALOR DE LIQUIDEZ FORÇADA
Valor Adotado	
R\$ 1.441.000,00	R\$ 1.027.190,00

Empresa / CREA / Assinatura	Uso exclusivo da Engenharia do Banco
 UON Engenharia S.A. CREA nº 1969854 Data	
São Paulo, quarta-feira, 9 de setembro de 2026	

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Cliente e o responsável pela elaboração deste laudo e não tem validade para outros usos ou terceiros.

"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. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel".

COMPOSIÇÃO E ACABAMENTOS DA UNIDADE									
CÔMODO	QTDE	PAREDES	PISOS	TETO	ESQUADRIAS				
Sala de Estar									
Sala de Jantar									
Sala de TV									
Salão Comercial									
Lavabo									
Suite									
Banheiro									
Dormitório									
Banheiro									
Cozinha									
Área de Serviço									
Despensa									
Dorm. Empregada									
WC Empregada									
Churrasqueira									
Terraço									
Sacada									
Canil									
Sauna									
Garagem Coberta									
Garagem Descoberta									
Uso da unidade avaliada:		Residencial		Posição (andar):					
Fechamento das paredes				Nº pvtos unid auton:					

ESQUADRIAS				
Características do Condomínio				
	QTDE	Descrição		ESTRUTURA
SUB-SOLO				Concreto
TÉRREO				FECHAMENTO
ANDAR TIPO		Numero de aptos por andar		Alvenaria
COBERTURA				Nº DE ELEVADORES
Uso do Prédio		Residencial	Conserv Áreas Comuns	regular

Infra Estrutura / Equipamentos (marcar com "X")							
Piscina		Salão de festas		Sauna		Depósito individual	
Play Ground		Gerador		Guarita		Vigilância	
Churrasqueira		Quadra Esportiva		Apto. do zelador		Lavanderia	

Descrição sucinta do imóvel	
O avaliando se refere a um Prédio Comercial, localizada no bairro Jd Nossa Sra. do Carmo na cidade de São Paulo-SP. Sua localização oferece boa oferta de serviços e comércio locais, e boa infraestrutura, além de fácil acesso a Av. Afonso de Sampaio e Sousa, Av. Osvaldo Pucci e boa proximidade ao Parque do Carmo, Neo Química Arena, estação Corinthians Itaquera e Shopping Metrô Itaquera. O imóvel possui uma idade estimada de 00 anos, padrão médio e conservação reparos simples.	

Microrregião							
Rede de água	X	Águas pluviais	X	Rede de gás		Guias e sarjetas	X
Rede de esgoto	X	Rede telefônica	X	Asfalto	X	Passeio	X
Rede elétrica	X	Iluminação pública	X	Paralelepípedo		Fossa	
ocupação predominante		padrão construtivo		densidade demográfica		tráfego no trecho	
Residencial unifamiliar		Médio		Médio		Médio	

Serviços Públicos e Comunitários: Preencher com "x" caso exista na proximidade do avaliando							
Coleta de Lixo	X	Centros de Ensino	X	Shopping Center			
Transporte Coletivo	X	Parque Clube	X	Rede de Segurança	X		
Comércio Local	X	Praia		Lazer	X		
Rede Bancária	X	Rede de Saúde	X				

Particularidades (marcar com "X")					
risco ambiental		favela		vista permanente	
vista do mar		histórico de alagamento		rede alta tensão	
córrego		feira livre		parque	

MEMÓRIA DE CÁLCULO						
Áreas						
Compartimento	Real Privativa	Equiv. privativa	Real comum	Equiv. comum	Real Total	Area p. calculo
139582	453,12		-		453,12	453,12
-	-		-		-	-
-	-		-		-	-
-	-		-		-	-
-	-		-		-	-
-	-		-		-	-
Totais	453,12		-		453,12	453,12

As áreas cujos padrão sejam diferentes dos demais deverão ser utilizadas equiv. para o cálculo

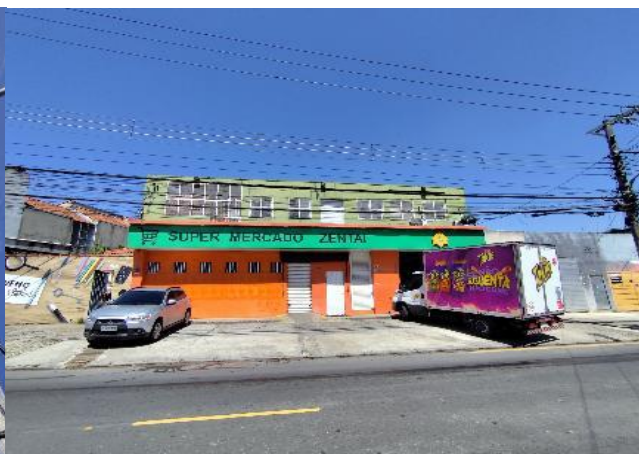
Avaliação						
Terreno	R\$	1.871,71	x	341,19	m² = R\$	638.607,94
Construção	R\$	1.770,33	x	453,12	m² = R\$	802.170,08
					Total	R\$ 1.441.000,00

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES (marcar com "X" caso a resposta seja negativa)			
Data da vistoria	04/09/26		NÃO
1	Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?		
2	As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?		
3	As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?		
4	O imóvel possui vaga de garagem?		
5	Se tem vagas, elas estão documentadas?		
6	O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?		
7	O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?		
8	O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?		
9	O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?		
10	O imóvel possui características unifamiliares?		
11	O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?		
12	O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?		
13	O imóvel não está alugado?		
14	O imóvel apresenta condições de habitualidade ?		
15	O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?		
16	O imóvel não possui suspeitas de contaminação?		

Havendo uma ou mais respostas negativas ou demais considerações, favor justificar abaixo:
Para a avaliação, foram facultadas os seguintes itens legais: Matrícula, IPTU e Apresentação do imóvel. A vistoria foi realizada externamente, não sendo possível confrontar as áreas reais com as áreas constantes nas documentações, assim como não foi possível verificar as condições internas do imóvel avaliado, sendo assim foi levado em consideração um maior conservadorismo com relação ao valor de benfeitorias. Consta em Av.4 a área de construção e endereço do imóvel avaliado.

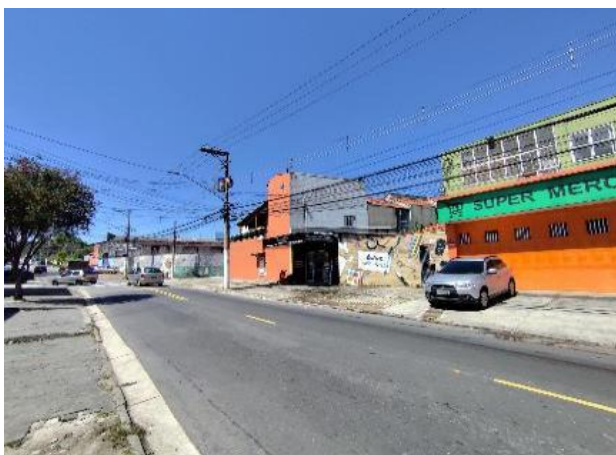
Diagnóstico de mercado:
Imóvel localizado no bairro Jardim Nossa Senhora do Carmo na cidade de São Paulo - SP, possibilitando fácil acesso a Av. Afonso de Sampaio e Sousa, Av. Osvaldo Pucci e boa proximidade ao Parque do Carmo, Neo Química Arena, estação Corinthians Itaquera e Shopping Metrô Itaquera. Depois de meses no patamar de 15%, a taxa selic vem sofrendo baixas neste primeiro semestre de 2026, contudo ainda encontra se em um alto patamar. Somado ao receio da recessão econômica internacional e nacional, deixam o mercado imobiliário com grandes desafios. Ainda há uma expectativa de um ano de grandes desafios para o ano de 2026, devido principalmente a ainda alta da taxa selic. Analisando as características do imóvel e da região, o imóvel apresenta liquidez média junto ao mercado atual.

Cliente		CPF	
Manoel Lino do Nascimento			
Av. Francisco Tranchesi		nº	
		32	
Bairro	Município	UF	CEP
Jd Nossa Sra. do Carmo	SÃO PAULO	SP	08270-460



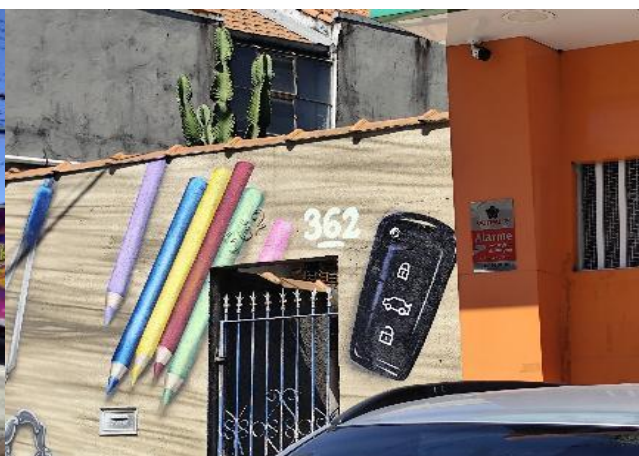
Id logradouro

Fachada



Vista a direita

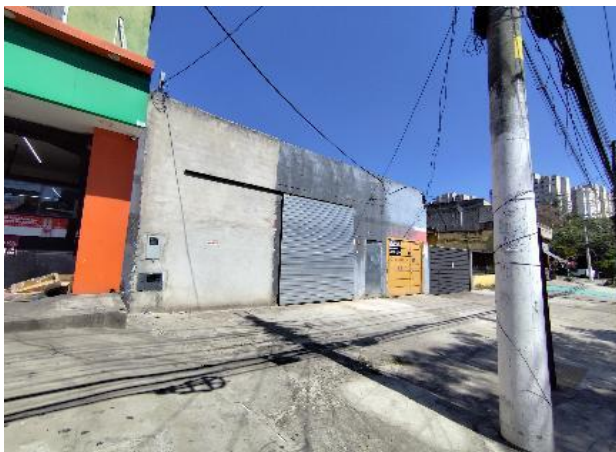
Vista a esquerda



Fachada

Id numérica vizinho a direita

Cliente		CPF	
Manoel Lino do Nascimento			
Av. Francisco Tranchesi		nº	32
Bairro	Município	UF	CEP
Jd Nossa Sra. do Carmo	SÃO PAULO	SP	08270-460



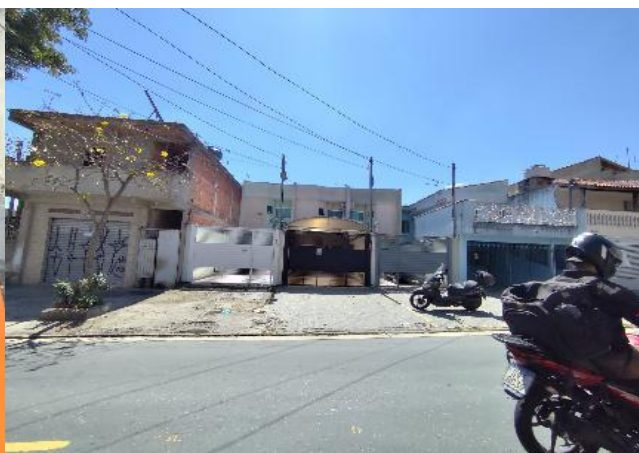
Vizinho a esquerda



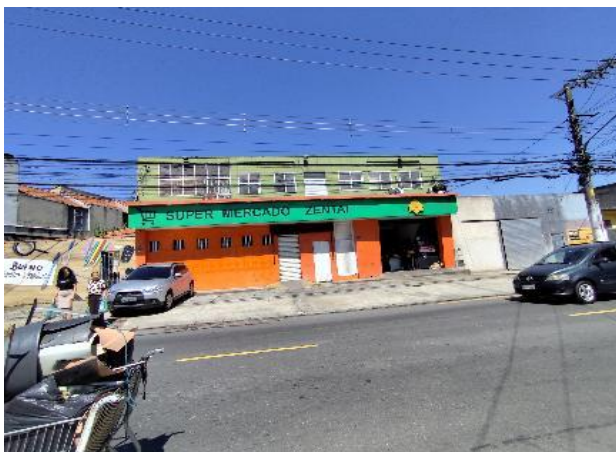
Id numerica vizinho a esquerda



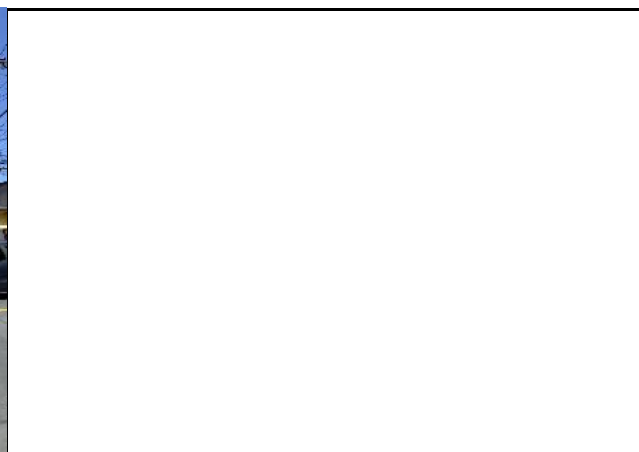
Vista Geral



Vista Frontal



Vista Geral



ANEXO AMOSTRAS

Amostra n.º 2	Data	08/09/26
---------------	------	----------

Amostra n.º 3	Data	08/09/26
---------------	------	----------

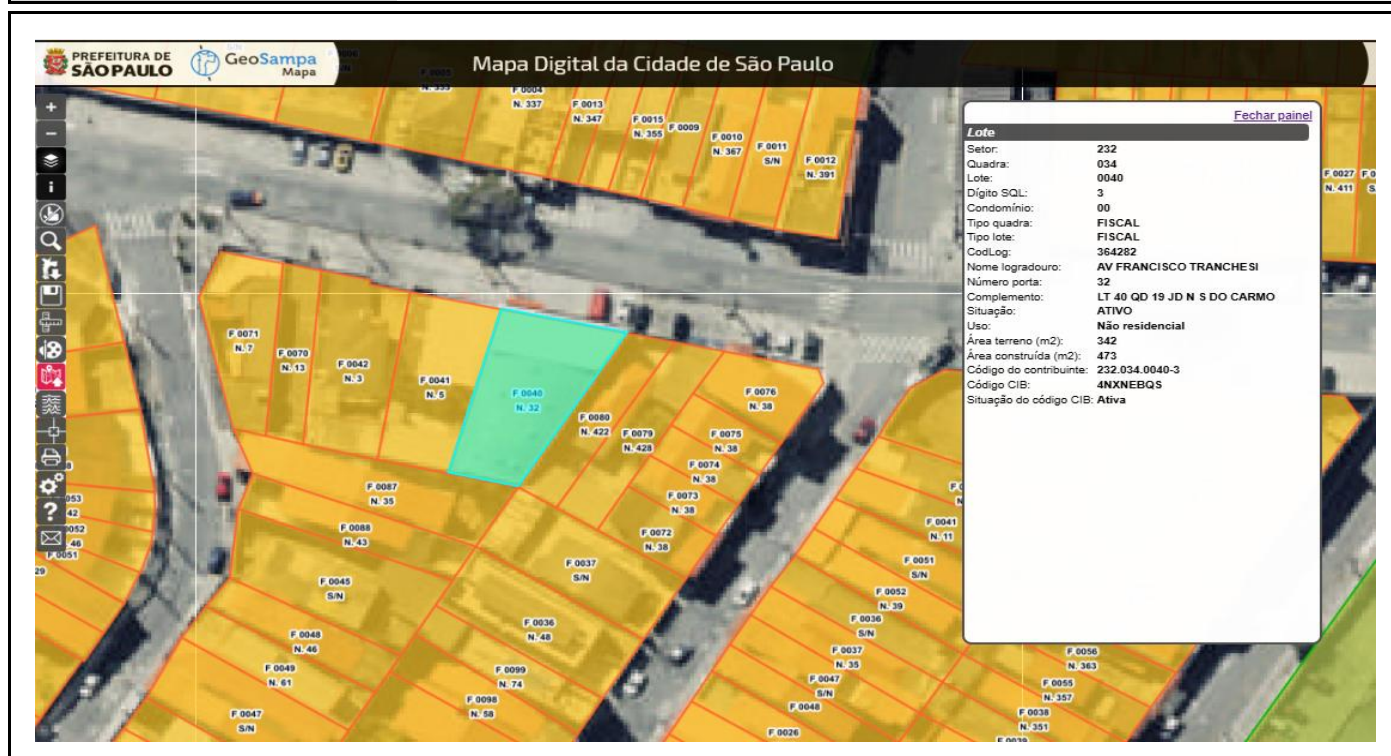
Amostra n.º 4	Data	08/09/26
---------------	------	----------

Amostra n.º 5	Data	08/09/26
---------------	------	----------

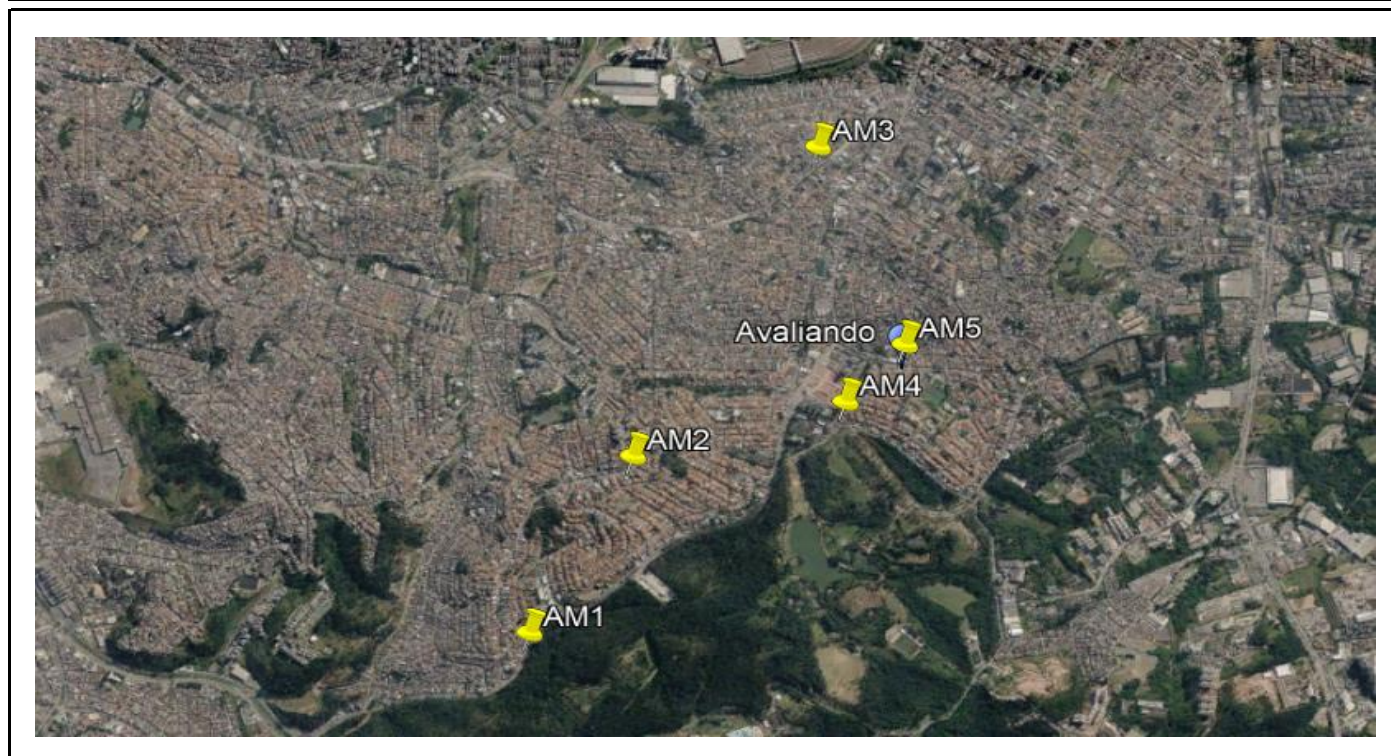
Mapa Com localização

Coordenadas - Avaliando :

23°33'49.81"S 46°27'45.93"O



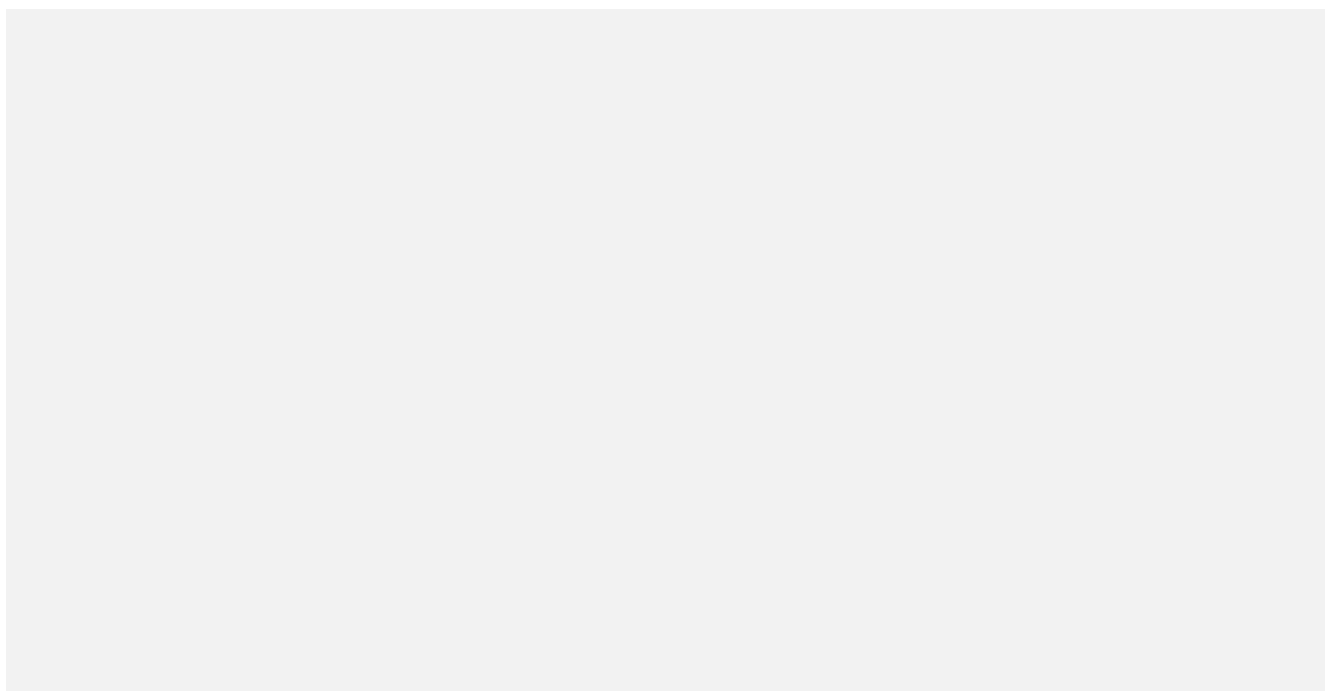
Mapa Com localização das Amostras



Mapa com Entorno do Avaliando



Mapa Adicional



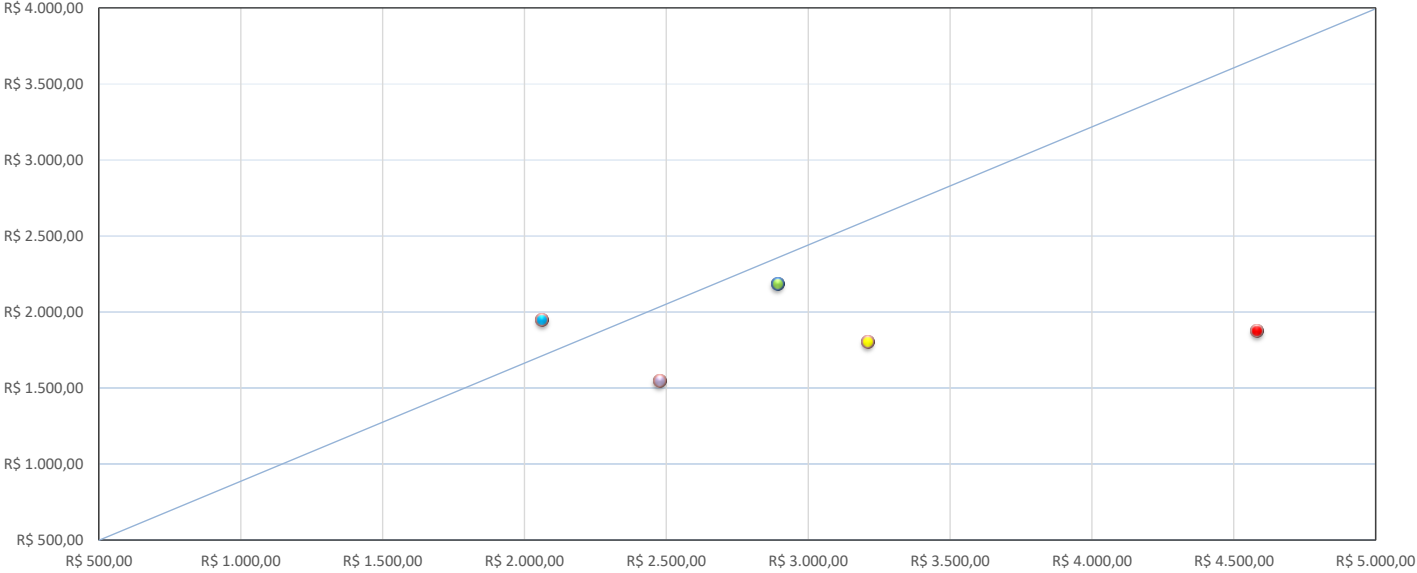
USO LIVRE

DADOS COMPARATIVOS
PLANILHA DE CÁLCULO DE VALORES

LOCAL :- Av. Francisco Tranchesi										FRENTE: 17,00 FUNDO: 17,00		Tipo de Imóvel: Prédio comercial													
BAIRRO :- Jd Nossa Sra. do Carmo										PROF.MIN. 20,07		Padrão:										R: 0,2			
CIDADE :- SÃO PAULO										IF: 100		PROF.MAX. 20,07		Zona:										São Paulo, 09/09/2026	
DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS										FATORES DE CORREÇÃO															
No.	FONTE	LOCALIZAÇÃO	tipo	VALOR R\$	TERRENO ÁREA (M2)	CONSTR. ÁREA (M2)	FTE. (M)	PROF. (M)	F.TRANS- POSIÇÃO	FATOR FONTE	FATOR TOPOGRAF	Custo Const CUB-R\$/m²	Coef. Ajust. BDI	idade apar. amost(anos)	vida útil (anos)	Estado Conserv	Fator Foc-benf	RESIDUO R\$	FATOR ESQ.	C-Fe	Fator Área	Fator localiz	Outros	VL. UNIT. R\$	
1	Classe A imóveis / (11) 99759-3000	Avenida Afonso de Sampaio e Sousa, 2369 Jardim Nossa Senhora do Carmo São Paulo		1650000	600,00	614,00	10,00	60,00	100	0,85	1,00	1.267,12	1,20	20	70	c	0,84	618.264,23	1,00	1,00	1,00	1,50	1,00	1.545,66	
2	DF CASA IMOVEIS / (11) 35716696	Avenida Maria Luiza Americano, 1500 Cidade Líder São Paulo		2800000	550,00	500,00	10,00	55,00	100	0,85	1,00	2.406,25	1,20	10	70	b	0,93	#####	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.876,57	
3	Catita Imoveis - Itaquera / (11) 2741-5050	Avenida Líder, 3023 Cidade Líder São Paulo		1070000	300,00	259,00	10,00	30,00	100	0,85	1,00	2.235,26	1,20	30	70	e	0,66	450.985,59	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	1.803,94	
4	Tamada Imoveis / (11) 96593-5749	Avenida Osvaldo Pucci, 221 Parque Do Carmo São Paulo		2500000	778,00	0,00	10,00	77,80	100	0,85	1,00	1.000,00	1,20	0	70	i	0,00	#####	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	2.185,09	
5	MARTINS&CO RUJA IMÓVEIS / (11) 2524-	Avenida Francisco Tranchesi, 333 Jardim Nossa Senhora do Carmo São Paulo		630000	275,00	0,00	10,00	27,50	100	0,85	1,00	1.000,00	1,20	0	70	i	0,00	535.500,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.947,27	
CONSIDERAÇÕES					Liquidação Forçada																				
A empresa deverá justificar abaixo caso utilize outros fatores na homogeneização do imóvel.					i = tx de juros i = 14,50% ao ano i = 0,011348 ao mês VALOR PRESENTE VM / (1 + i)^n 0,582 VELOCIDADE DE VENDAS 48 meses VALOR DE MERCADO R\$ 1.441.000,00 LIQUIDAÇÃO FORÇADA R\$ 838.382,171 (ARREDONDANDO) R\$ 838.380,00														MÉDIA R\$ 1.871,71						
																			DESV.PADRÃO R\$ 231,75						
																			LIMITE SUPERIOR R\$ 2.433,22						
																			LIMITE INFERIOR R\$ 1.310,20						
																			MÉDIA PONDERADA R\$ 1.871,71						
Obs.: RESIDUO = Terreno = transformação - (p/m2 constr. x área constr. x (idade imóvel / 80)-1)					área terreno	área constr.	frente	prof.		p/m2 terreno	p/m2 constr					idade	fator idade	esquina	C-fe	C-Pe	VALORES				
terreno	341,19		17,00	20,07		1.871,71											1,00	1,00	1,00	R\$	638.600,00				
construção		453,12				2.682,31										30	0,66				R\$	802.200,00			
																				TOTAL	R\$	1.440.800,00			

ANEXO - PLANILHA DE CÁLCULOS (GRÁFICO)

Valor Observado x Valores Estimado pelo Modelo



ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Minimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU II

Grau de Fundamentação

II

Grau de Precisão

III



ANEXO DOCUMENTAÇÃO - 01

Cliente		CPF	
Manoel Lino do Nascimento			
Endereço		nº	Complemento
Av. Francisco Tranchesi		32	
	Município		
Jd Nossa Sra. do Carmo	SÃO PAULO	SP	08270-460

DOCUMENTOS