

**DADOS DO PEDIDO**

|   |  |                                       |
|---|--|---------------------------------------|
| Solicitante<br><b>Santander</b>                                     | Nº da Proposta<br><b>0010207152</b>                  | Data Solicitação<br><b>26/06/2025</b> |
| Empresa responsável<br><b>INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b> | Avaliador responsável<br><b>Daniela Sousa França</b> | CREA<br><b>5071195289</b>             |
| Proponente<br><b>DANIELLE NASCIMENTO LUCIO</b>                      |  | CPF/CNPJ<br><b>076.444.327-52</b>     |

**DADOS DO IMÓVEL**

|                                      |                                    |   |                        |
|--------------------------------------|------------------------------------|---|------------------------|
| Endereço<br><b>Rua Alan Kardec</b>   | Número<br><b>74</b>                | Complemento<br><b>AP 110</b>                                |                        |
| Bairro<br><b>Engenho Novo</b>        | Município<br><b>Rio de Janeiro</b> | UF<br><b>RJ</b>   | CEP<br><b>20710230</b> |
| Tipo do imóvel<br><b>Apartamento</b> | Matrícula<br><b>80910</b>          | Núm. Registro de Imóveis<br><b>01º CRI RIO DE JANEIRO -</b> |                        |

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****ÁREA PRIVATIVA****57,00m<sup>2</sup>****VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)****R\$ 4.249,21/m<sup>2</sup>****VALOR DE MERCADO****R\$ 242.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 174.000,00**

**VISTORIA DO IMÓVEL**

| IMÓVEL AVALIADO                                       |  |
|---|--|
| <b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b><br>Apartamento    | <b>02 - Tipo de Implantação</b><br>Condomínio          |
| <b>03 - Indício de Ocupação do Imóvel</b><br>Habitado | <b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b><br>20   |
| <b>05 - Ano Construção</b>                            | <b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b><br>Regular |
| <b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b><br>Normal  | <b>08 - Uso do Imóvel</b><br>Residencial               |
| <b>09 - Fechamento das Paredes</b><br>Alvenaria       | <b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b><br>1              |
| <b>11 - N° de Banheiros</b><br>1                      | <b>12 - N° de Dormitórios</b><br>1                     |
| <b>13 - N° de Vagas Cobertas</b><br>1                 | <b>14 - N° de Vagas Descobertas</b><br>0               |
| <b>15 - N° de Vagas Privativas</b><br>0               | <b>16 - Fachada Principal</b><br>Pintura               |
| <b>17 - Esquadrias</b><br>Alumínio                    | <b>18 - Área Privativa (em m²)</b><br>57               |
| <b>19 - Área Comum (em m²)</b><br>0                   | <b>20 - Área Total (em m²)</b><br>57                   |
| <b>21 - Área Averbada (em m²)</b><br>57               | <b>22 - Área não Averbada (em m²)</b><br>0             |
| <b>23 - Face do Imóvel</b>                            |  |
| <b>24 - Cômodos</b>                                   |  |

| Tipo de cômodo   | Quantidade | Acabamento piso  | Acabamento parede | Acabamento forro/teto |
|------------------|------------|------------------|-------------------|-----------------------|
| Vistoria Externa | 1          | Vistoria Externa | Vistoria Externa  | Vistoria Externa      |

| CONDOMÍNIO  |  |
|---|--|
| <b>01 - N° Andares/Pavimentos</b>   | <b>02 - Unidades por Andar</b>             |
| <b>03 - N° Total de Unidades</b>  | <b>04 - N° de Elevadores</b><br>0          |
| <b>05 - Valor do Condomínio</b>   | <b>06 - Pagamento do Condomínio</b>        |
| <b>07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>  | <b>08 - Uso do Edifício</b><br>Residencial |
| <b>09 - Padrão de Construção</b><br>Normal  | <b>10 - Estado de Conservação</b><br>Bom   |
| <b>11 - Infraestrutura</b><br>Churrasqueira<br>Interfone<br>Playground<br>Sala de Jogos<br>Salão de Festas<br>TV a Cabo<br>TV Satélite<br>Vigilância Eletrônica |  |

| CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO  |  |
|---|--|
| <b>01 - Região</b><br>Residencial Unifamiliar   | <b>02 - Infraestrutura Urbana</b><br>Água<br>Cisterna/Poço Artesiano<br>Energia Elétrica<br>Esgoto Pluvial<br>Esgoto Sanitário<br>Gás Canalizado<br>Iluminação Pública<br>Pavimentação<br>Telefone |
| <b>03 - Tipo de Pavimentação</b><br>Asfalto   | <b>04 - Restritivos</b><br>Nenhum  |
| <b>05 - Serviços Públicos e Comunitários</b><br>Segurança<br>Lazer<br>Centro Comercial<br>Ônibus<br>Coleta de Lixo<br>Rede Bancária<br>Clínicas/Hospitais<br>Parque | <b>06 - Localização</b><br>Urbano  |
| <b>07 - Valor dos Imóveis da Região</b><br>Crescente  | <b>08 - Área Urbanizada</b><br>Menos 25%   |
| <b>09 - Tendência de uso do terreno</b><br>Residencial  | <b>10 - Situação do Bairro</b><br>Antigo   |
| <b>11 - Limites do Bairro</b>   | <b>12 - Padrão construtivo predominante na Região</b><br>Normal  |
| <b>13 - Fatores Valorizantes</b><br>Nenhum  |  |

| TERRENO                                 |  |
|---|--|
| <b>01 - Fração ideal (em %)</b><br>0,02 |  |

| MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA   |   |
|--|---|
| <b>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?</b><br>Sim | <b>02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?</b><br>Sim                             |
| <b>03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?</b><br>Sim  | <b>04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?</b><br>Sim                            |
| <b>05 - O imóvel possui vaga de garagem?</b><br>Sim  | <b>06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?</b><br>Sim  |
| <b>07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b><br>Sim  | <b>08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b><br>Sim             |
| <b>09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b><br>Sim   | <b>10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b><br>Sim |
| <b>11 - O imóvel possui características uni-familiares?</b><br>Sim   | <b>12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b><br>Sim                                |
| <b>13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b><br>Sim  | <b>14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b><br>Sim  |
| <b>15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b><br>Sim  | <b>16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?</b><br>Não   |

| CONCLUSÃO  |  |
|--|--|
| <b>01 - Tipo do Acompanhante</b><br>Outros - Vistoria Externa  | <b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b><br>Vistoria Externa |
| <b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b><br>Vistoria Externa  |  |
| <b>04 - Observações Finais</b><br>Dados do Vistoriador: Nome: Hagattaclely Brum; CAU/CREA: 2020274469; Data da Vistoria: 28/06/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria Externa; Contato: Vistoria Externa; Tipo de Acompanhante: Vistoria Externa. Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região. |  |

**AMOSTRAS**

| AMOSTRA 1  | R\$ 300.000,00  |                         |                         |            |                |              |   |   |  |
|--|---|-------------------------|-------------------------|------------|----------------|--------------|---|---|--|
|  | Endereço<br><b>Rua Alan Kardec, 74 , Engenho Novo</b> |                         |                         |            |                |              |   |   |  |
| <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </table>  | Tipo de Imóvel  | Qtd. Quartos            | Qtd. Banheiros          | Qtd. Vagas | Apartamento    | 2            | 1 | 1 |  |
| Tipo de Imóvel   | Qtd. Quartos  | Qtd. Banheiros          | Qtd. Vagas              |            |                |              |   |   |  |
| Apartamento  | 2   | 1                       | 1                       |            |                |              |   |   |  |
| <table border="1"> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> </tr> <tr> <td>57,00</td> <td>R\$ 300.000,00</td> <td>R\$ 5.263,16</td> </tr> </table>   | Área privativa  | Valor                   | Valor unitário (R\$/m²) | 57,00      | R\$ 300.000,00 | R\$ 5.263,16 |   |   |  |
| Área privativa   | Valor   | Valor unitário (R\$/m²) |                         |            |                |              |   |   |  |
| 57,00  | R\$ 300.000,00  | R\$ 5.263,16            |                         |            |                |              |   |   |  |
| <table border="1"> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>Médio</td> <td>Regular</td> </tr> </table>   | Idade aparente  | Padrão de acabamento    | Estado de conservação   | 10         | Médio          | Regular      |   |   |  |
| Idade aparente   | Padrão de acabamento                                  | Estado de conservação   |                         |            |                |              |   |   |  |
| 10   | Médio   | Regular                 |                         |            |                |              |   |   |  |
| URL<br><a href="https://www.thiagosampaioimoveisrj.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-a-venda-engenho-novo-rio-de-janeiro/TSAP20148">https://www.thiagosampaioimoveisrj.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-a-venda-engenho-novo-rio-de-janeiro/TSAP20148</a> |   |                         |                         |            |                |              |   |   |  |

| AMOSTRA 2  | R\$ 234.000,00  |                         |                         |            |                |              |   |   |  |
|--|---|-------------------------|-------------------------|------------|----------------|--------------|---|---|--|
|  | Endereço<br><b>Rua Alan Kardec, 74 , Engenho Novo</b> |                         |                         |            |                |              |   |   |  |
| <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>1</td> </tr> </table>  | Tipo de Imóvel  | Qtd. Quartos            | Qtd. Banheiros          | Qtd. Vagas | Apartamento    | 2            | 2 | 1 |  |
| Tipo de Imóvel   | Qtd. Quartos  | Qtd. Banheiros          | Qtd. Vagas              |            |                |              |   |   |  |
| Apartamento  | 2   | 2                       | 1                       |            |                |              |   |   |  |
| <table border="1"> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> </tr> <tr> <td>54,00</td> <td>R\$ 234.000,00</td> <td>R\$ 4.333,33</td> </tr> </table>   | Área privativa  | Valor                   | Valor unitário (R\$/m²) | 54,00      | R\$ 234.000,00 | R\$ 4.333,33 |   |   |  |
| Área privativa   | Valor   | Valor unitário (R\$/m²) |                         |            |                |              |   |   |  |
| 54,00  | R\$ 234.000,00  | R\$ 4.333,33            |                         |            |                |              |   |   |  |
| <table border="1"> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>Médio</td> <td>Regular</td> </tr> </table>   | Idade aparente  | Padrão de acabamento    | Estado de conservação   | 20         | Médio          | Regular      |   |   |  |
| Idade aparente   | Padrão de acabamento                                  | Estado de conservação   |                         |            |                |              |   |   |  |
| 20   | Médio   | Regular                 |                         |            |                |              |   |   |  |
| URL<br><a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-engenho-novo-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-77m2-venda-RS350000-id-2816372876/?source=ranking%2Ccrp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-engenho-novo-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-77m2-venda-RS350000-id-2816372876/?source=ranking%2Ccrp</a> |   |                         |                         |            |                |              |   |   |  |

| AMOSTRA 3  | R\$ 290.000,00   |                         |                         |            |                |              |   |   |  |
|--|--|-------------------------|-------------------------|------------|----------------|--------------|---|---|--|
|  | Endereço<br><b>Rua Maria Antônia, 108 , Engenho Novo</b> |                         |                         |            |                |              |   |   |  |
| <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </table>  | Tipo de Imóvel   | Qtd. Quartos            | Qtd. Banheiros          | Qtd. Vagas | Apartamento    | 2            | 1 | 1 |  |
| Tipo de Imóvel   | Qtd. Quartos   | Qtd. Banheiros          | Qtd. Vagas              |            |                |              |   |   |  |
| Apartamento  | 2  | 1                       | 1                       |            |                |              |   |   |  |
| <table border="1"> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> </tr> <tr> <td>79,00</td> <td>R\$ 290.000,00</td> <td>R\$ 3.670,89</td> </tr> </table>   | Área privativa   | Valor                   | Valor unitário (R\$/m²) | 79,00      | R\$ 290.000,00 | R\$ 3.670,89 |   |   |  |
| Área privativa   | Valor  | Valor unitário (R\$/m²) |                         |            |                |              |   |   |  |
| 79,00  | R\$ 290.000,00   | R\$ 3.670,89            |                         |            |                |              |   |   |  |
| <table border="1"> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>Médio</td> <td>Regular</td> </tr> </table>   | Idade aparente   | Padrão de acabamento    | Estado de conservação   | 20         | Médio          | Regular      |   |   |  |
| Idade aparente   | Padrão de acabamento                                     | Estado de conservação   |                         |            |                |              |   |   |  |
| 20   | Médio  | Regular                 |                         |            |                |              |   |   |  |
| URL<br><a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-engenho-novo-zona-norte-rio-de-janeiro-79m2-venda-RS290000-id-2764946816/?source=ranking%2Ccrp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-engenho-novo-zona-norte-rio-de-janeiro-79m2-venda-RS290000-id-2764946816/?source=ranking%2Ccrp</a> |  |                         |                         |            |                |              |   |   |  |

| AMOSTRA 4  | R\$ 239.000,00                                   |                         |                         |            |                |              |   |   |  |
|--|--|-------------------------|-------------------------|------------|----------------|--------------|---|---|--|
|  | Endereço<br><b>Rua Caiapó, 35 , Engenho Novo</b> |                         |                         |            |                |              |   |   |  |
| <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </table>  | Tipo de Imóvel                                   | Qtd. Quartos            | Qtd. Banheiros          | Qtd. Vagas | Apartamento    | 2            | 1 | 1 |  |
| Tipo de Imóvel   | Qtd. Quartos                                     | Qtd. Banheiros          | Qtd. Vagas              |            |                |              |   |   |  |
| Apartamento  | 2  | 1                       | 1                       |            |                |              |   |   |  |
| <table border="1"> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> </tr> <tr> <td>72,00</td> <td>R\$ 239.000,00</td> <td>R\$ 3.319,44</td> </tr> </table>   | Área privativa                                   | Valor                   | Valor unitário (R\$/m²) | 72,00      | R\$ 239.000,00 | R\$ 3.319,44 |   |   |  |
| Área privativa   | Valor  | Valor unitário (R\$/m²) |                         |            |                |              |   |   |  |
| 72,00  | R\$ 239.000,00                                   | R\$ 3.319,44            |                         |            |                |              |   |   |  |
| <table border="1"> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> </tr> <tr> <td>25</td> <td>Médio</td> <td>Regular</td> </tr> </table>   | Idade aparente                                   | Padrão de acabamento    | Estado de conservação   | 25         | Médio          | Regular      |   |   |  |
| Idade aparente   | Padrão de acabamento                             | Estado de conservação   |                         |            |                |              |   |   |  |
| 25   | Médio  | Regular                 |                         |            |                |              |   |   |  |
| URL<br><a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-engenho-novo-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-72m2-venda-RS239000-id-2644981005/?source=ranking%2Ccrp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-engenho-novo-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-72m2-venda-RS239000-id-2644981005/?source=ranking%2Ccrp</a> |  |                         |                         |            |                |              |   |   |  |

| AMOSTRA 5  | R\$ 240.000,00  |                         |                         |            |                |              |   |   |  |
|--|---|-------------------------|-------------------------|------------|----------------|--------------|---|---|--|
|  | Endereço<br><b>Rua Martins Lage, 0 , Engenho Novo</b> |                         |                         |            |                |              |   |   |  |
| <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </table>  | Tipo de Imóvel  | Qtd. Quartos            | Qtd. Banheiros          | Qtd. Vagas | Apartamento    | 2            | 1 | 1 |  |
| Tipo de Imóvel   | Qtd. Quartos  | Qtd. Banheiros          | Qtd. Vagas              |            |                |              |   |   |  |
| Apartamento  | 2   | 1                       | 1                       |            |                |              |   |   |  |
| <table border="1"> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> </tr> <tr> <td>48,00</td> <td>R\$ 240.000,00</td> <td>R\$ 5.000,00</td> </tr> </table>   | Área privativa  | Valor                   | Valor unitário (R\$/m²) | 48,00      | R\$ 240.000,00 | R\$ 5.000,00 |   |   |  |
| Área privativa   | Valor   | Valor unitário (R\$/m²) |                         |            |                |              |   |   |  |
| 48,00  | R\$ 240.000,00  | R\$ 5.000,00            |                         |            |                |              |   |   |  |
| <table border="1"> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>Médio</td> <td>Regular</td> </tr> </table>   | Idade aparente  | Padrão de acabamento    | Estado de conservação   | 20         | Médio          | Regular      |   |   |  |
| Idade aparente   | Padrão de acabamento                                  | Estado de conservação   |                         |            |                |              |   |   |  |
| 20   | Médio   | Regular                 |                         |            |                |              |   |   |  |
| URL<br><a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-engenho-novo-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-48m2-venda-RS240000-id-2455049165/?source=ranking%2Ccrp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-engenho-novo-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-48m2-venda-RS240000-id-2455049165/?source=ranking%2Ccrp</a> |   |                         |                         |            |                |              |   |   |  |

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

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

| CÁLCULOS AVALIATIVOS |           |                      |      |      |      |      |      |      |    |    |    |       |                     |                       |
|----------------------|-----------|----------------------|------|------|------|------|------|------|----|----|----|-------|---------------------|-----------------------|
|                      | Área (m²) | Valor unit. (R\$/m²) | F1   | F2   | F3   | F4   | F5   | F6   | F7 | F8 | F9 | FAT   | SAN                 | Valor homog. (R\$/m²) |
| 1                    | 57,00     | R\$ 5.263,16         | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | -  | -  | -  | 1,000 | S                   | R\$ 4.736,84          |
| 2                    | 54,00     | R\$ 4.333,33         | 0,90 | 1,00 | 1,14 | 1,00 | 0,99 | 1,00 | -  | -  | -  | 1,130 | S                   | R\$ 4.407,00          |
| 3                    | 79,00     | R\$ 3.670,89         | 0,90 | 1,00 | 1,14 | 1,00 | 1,04 | 1,00 | -  | -  | -  | 1,180 | S                   | R\$ 3.898,49          |
| 4                    | 72,00     | R\$ 3.319,44         | 0,90 | 1,00 | 1,14 | 1,10 | 1,06 | 1,00 | -  | -  | -  | 1,300 | S                   | R\$ 3.883,74          |
| 5                    | 48,00     | R\$ 5.000,00         | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,96 | 1,00 | -  | -  | -  | 0,960 | S                   | R\$ 4.320,00          |
|                      |           | <b>R\$ 4.317,36</b>  |      |      |      |      |      |      |    |    |    |       | <b>R\$ 4.249,21</b> |                       |

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área), F6 (Fator Extra I)

| HOMOGENEIZAÇÃO |                      |                               |                               |
|----------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| N° elementos   | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R\$/m²) | Limite superior +30% (R\$/m²) |
| 5              | <b>R\$ 4.249,21</b>  | <b>R\$ 2.974,45</b>           | <b>R\$ 5.523,98</b>           |

| SANEAMENTO     |                      |                               |                               |
|----------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| N° elementos   | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R\$/m²) | Limite superior +30% (R\$/m²) |
| 5              | <b>R\$ 4.249,21</b>  | <b>R\$ 4.001,50</b>           | <b>R\$ 4.496,93</b>           |
| Desvio padrão  | Coef. Variação       | T de Student                  | Intervalo Confiabilidade      |
| <b>362.032</b> | <b>8.52</b>          | <b>1.53</b>                   | <b>0.1166</b>                 |

| DETALHAMENTO DOS VALORES |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| Área averbada (m²)       | Valor unitário (R\$/m²) |
| <b>57,00</b>             | <b>R\$ 4.249,21</b>     |
|                          | Valor parcial (R\$)     |
|                          | <b>R\$ 242.205,24</b>   |

| QUADRO DE RESUMO       |                       |
|------------------------|-----------------------|
| Valor de avaliação     | <b>R\$ 242.205,24</b> |
| Fator de liquidez      | <b>0,7191</b>         |
| Valor de venda forçada | <b>R\$ 174.000,00</b> |

| AVALIAÇÃO FINAL                            |                       |
|--|-----------------------|
| Valor de avaliação para efeito de garantia | <b>R\$ 242.000,00</b> |

| COMENTÁRIOS  |  |
|--|--|
| Dados do Vistoriador: Nome: Hagattaclely Brum; CAU/CREA: 2020274469; Data da Vistoria: 28/06/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria Externa; Contato: Vistoria Externa; Tipo de Acompanhante: Vistoria Externa. Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região. |  |

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Segunda-feira, 30 de Junho de 2025

**Daniela Sousa França**  
5071195289

- 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



identificação



Avaliando



Avaliando



Avaliando



Avaliando



Avaliando



Avaliando



Avaliando



Mapa



condomínio a esquerda



Vista da Rua



Mapa



condomínio a direita