

DADOS DO PEDIDO

|                                                              |                                                 |                                |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------|
| Solicitante<br>Santander                                     | Nº do Pedido<br>072093230000220                 | Data Solicitação<br>14/05/2025 |
| Empresa responsável<br>INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA | Avaliador responsável<br>Heraldo Shoji Munakata | CREA<br>5060383263             |
| Proponente<br>URSULA D'AVILA SANTANA                         | CPF/CNPJ<br>133.668.347-30                      |                                |

DADOS DO IMÓVEL

|                               |                             |                                                         |                 |
|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------|
| Endereço<br>Rua Jaunas        | Número<br>81                | Complemento<br>(fundos) Apto 201                        |                 |
| Bairro<br>Vila Valqueire      | Município<br>Rio de Janeiro | UF<br>RJ                                                | CEP<br>21321320 |
| Tipo do imóvel<br>Apartamento | Matrícula<br>202.786        | Núm. Registro de Imóveis<br>9º CRI DO RIO DE JANEIRO/RJ | IPTU            |

RESUMO

|                                                                                    |                               |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
|  | METODOLOGIA APLICADA          |
|                                                                                    | Comparativo direto de mercado |
|                                                                                    | GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO         |
|                                                                                    | II                            |
|                                                                                    | GRAU DE PRECISÃO              |
|                                                                                    | III                           |
|                                                                                    | ÁREA PRIVATIVA                |
| 73,00m²                                                                            |                               |
| VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)                                                            |                               |
| R\$ 4.096,38/m²                                                                    |                               |
| VALOR DE MERCADO                                                                   |                               |
| R\$ 299.000,00                                                                     |                               |
| VALOR DE VENDA FORÇADA                                                             |                               |
| R\$ 206.000,00                                                                     |                               |

VISTORIA DO IMÓVEL

| 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>30   |
| 05 - Ano Construção                            | 06 - Estado de Conservação do Imóvel<br>Regular |
| 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>1              |
| 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>73               |
| 19 - Área Comum (em m²)<br>0                   | 20 - Área Total (em m²)<br>73                   |
| 21 - Área Averbada (em m²)<br>0                | 22 - Área não Averbada (em m²)<br>73            |
| 23 - Face do Imóvel                            |                                                 |

| 24 - Cômodos     |            |                  |                   |                       |
|------------------|------------|------------------|-------------------|-----------------------|
| Tipo de cômodo   | Quantidade | Acabamento piso  | Acabamento parede | Acabamento forro/teto |
| Vistoria externa | 1          | Vistoria externa | Vistoria externa  | Vistoria externa      |

| 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                                                                                                       |
| 07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos                                                                                                 | 08 - Uso do Edifício<br>Residencial                                                                                                |
| 09 - Padrão de Construção<br>Normal                                                                                                                 | 10 - Estado de Conservação<br>Regular                                                                                              |
| 11 - Infraestrutura<br>Jardins                                                                                                                      |                                                                                                                                    |
| CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO                                                                                                                            |                                                                                                                                    |
| 01 - Região<br>Residencial Unifamiliar                                                                                                              | 02 - Infraestrutura Urbana<br>Água<br>Energia Elétrica<br>Esgoto Pluvial<br>Esgoto Sanitário<br>Iluminação Pública<br>Pavimentação |
| 03 - Tipo de Pavimentação<br>Asfalto                                                                                                                | 04 - Restritivos<br>Nenhum                                                                                                         |
| 05 - Serviços Públicos e Comunitários<br>Segurança<br>Centro Comercial<br>Ônibus<br>Coleta de Lixo<br>Escola<br>Rede Bancária<br>Clínicas/Hospitais | 06 - Localização<br>Urbano                                                                                                         |
| 07 - Valor dos Imóveis da Região<br>Crescente                                                                                                       | 08 - Área Urbanizada<br>Menos 25%                                                                                                  |
| 09 - Tendência de uso do terreno<br>Residencial                                                                                                     | 10 - Situação do Bairro<br>Antigo                                                                                                  |
| 11 - Limites do Bairro                                                                                                                              | 12 - Padrão construtivo predominante na Região<br>Normal                                                                           |
| 13 - Fatores Valorizantes<br>Nenhum                                                                                                                 |                                                                                                                                    |

| TERRENO                                |                                       |
|----------------------------------------|---------------------------------------|
| 01 - Topografia<br>Plana/Semi-Plana    | 02 - Formato<br>Irregular             |
| 03 - Área (em m²)<br>318.76            | 04 - Testada/Frente (em metros)<br>10 |
| 05 - Fundos (em metros)<br>10.8        | 06 - Lado Direito (em metros)<br>29.4 |
| 07 - Lado Esquerdo (em metros)<br>31.9 | 08 - Fração ideal (em %)<br>29        |

| 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>Não                                                                                                                          | 04 - Observações<br>Matrícula não menciona área construída.                                                    |
| 05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?<br>Não                                                                                                                               | 06 - Observações<br>IPTU não encerra a área de terreno.                                                        |
| 07 - O imóvel possui vaga de garagem?<br>Não                                                                                                                                                              | 08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?<br>Sim                                           |
| 09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?<br>Sim                                                                                                                | 10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?<br>Sim                      |
| 11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?<br>Sim                                                                                                    | 12 - O imóvel possui características uni-familiares?<br>Sim                                                    |
| 13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?<br>Sim                                                                                                                                   | 14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?<br>Sim |
| 15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?<br>Sim                                                                                                                                               | 16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?<br>Sim                 |
| 17 - 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                                  |                                                     |

\*Dados do Vistoriador: Nome: HAGATTACLEY BRUM; CAU/CREA: 2020274469; Data da Vistoria: 15/05/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria externa; Contato: Vistoria externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 0 VagasFoi utilizada a área informada na matrícula, pois essa se refere a área privativa da unidade, sendo que a área informada no IPTU é referente a área total. A matrícula menciona que o imóvel é apartamento residencial, mas não especifica a área construída. Foi considerada a área do IPTU.

Por se tratar de uma vistoria externa, não obtemos informações referentes a descrição do imóvel, bem como informações pertinentes a vistoria interna do mesmo. Para fins de cálculo foi adotado uma situação paradigma. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas."

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

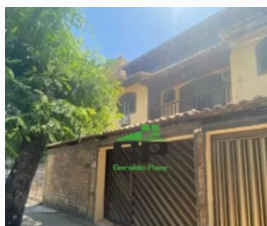


Endereço

Rua Baguari, 304 , Vila Valqueire

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                      |                       |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------|
| Tipo de Imóvel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Qtd. Quartos         | Qtd. Banheiros        | Qtd. Vagas |
| Casa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 2                    | 2                     | 1          |
| Área privativa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Valor                |                       |            |
| 90,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | R\$ 350.000,00       |                       |            |
| Idade aparente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Padrão de acabamento | Estado de conservação |            |
| 35                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Baixo                | Regular               |            |
| Área do terreno                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Padrão terreno       | Topografia            |            |
| 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Popular              | Terreno Plano         |            |
| URL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                      |                       |            |
| <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-armario-de-cozinha-vila-valqueire-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-90m2-id-2803473339/?source=ranking%2Crp">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-armario-de-cozinha-vila-valqueire-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-90m2-id-2803473339/?source=ranking%2Crp</a> |                      |                       |            |

AMOSTRA 2



Endereço

Rua das Camélias, 252 , Vila Valqueire

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                      |                       |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------|
| Tipo de Imóvel                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Qtd. Quartos         | Qtd. Banheiros        | Qtd. Vagas |
| Casa                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 2                    | 2                     | 1          |
| Área privativa                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Valor                |                       |            |
| 74,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | R\$ 342.000,00       |                       |            |
| Idade aparente                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Padrão de acabamento | Estado de conservação |            |
| 30                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Baixo                | Regular               |            |
| Área do terreno                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Padrão terreno       | Topografia            |            |
| 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Popular              | Terreno Plano         |            |
| URL                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                      |                       |            |
| <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-vila-valqueire-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-74m2-id-2700070483/?source=ranking%2Crp">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-vila-valqueire-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-74m2-id-2700070483/?source=ranking%2Crp</a> |                      |                       |            |

AMOSTRA 3

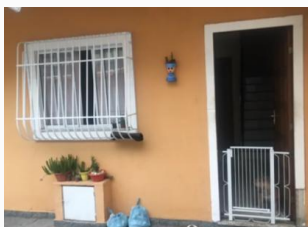


Endereço

Rua das Azaléas, 56 , Vila Valqueire

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                      |                       |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------|
| Tipo de Imóvel                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Qtd. Quartos         | Qtd. Banheiros        | Qtd. Vagas |
| Casa                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 2                    | 1                     | 0          |
| Área privativa                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Valor                |                       |            |
| 57,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | R\$ 320.000,00       |                       |            |
| Idade aparente                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Padrão de acabamento | Estado de conservação |            |
| 30                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Baixo                | Regular               |            |
| Área do terreno                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Padrão terreno       | Topografia            |            |
| 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Popular              | Terreno Plano         |            |
| URL                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                      |                       |            |
| <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-vila-valqueire-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-57m2-id-2801932490/?source=ranking%2Crp">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-vila-valqueire-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-57m2-id-2801932490/?source=ranking%2Crp</a> |                      |                       |            |

AMOSTRA 4

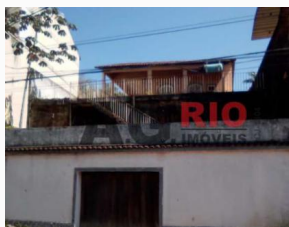


Endereço

Rua Potirendaba, 0 , Vila Valqueire

|                                                                                                                                                                                                                                                                   |                      |                       |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------|
| Tipo de Imóvel                                                                                                                                                                                                                                                    | Qtd. Quartos         | Qtd. Banheiros        | Qtd. Vagas |
| Casa                                                                                                                                                                                                                                                              | 2                    | 2                     | 2          |
| Área privativa                                                                                                                                                                                                                                                    | Valor                |                       |            |
| 70,00                                                                                                                                                                                                                                                             | R\$ 430.000,00       |                       |            |
| Idade aparente                                                                                                                                                                                                                                                    | Padrão de acabamento | Estado de conservação |            |
| 20                                                                                                                                                                                                                                                                | Baixo                | Regular               |            |
| Área do terreno                                                                                                                                                                                                                                                   | Padrão terreno       | Topografia            |            |
| 1,00                                                                                                                                                                                                                                                              | Popular              | Terreno Plano         |            |
| URL                                                                                                                                                                                                                                                               |                      |                       |            |
| <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-vila-valqueire-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-70m2-id-2652120893/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-vila-valqueire-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-70m2-id-2652120893/</a> |                      |                       |            |

AMOSTRA 5



Endereço

Rua Luiz Beltrão, 0 , Vila Valqueire

|                                                                                                                                                                                                 |                      |                       |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------|
| Tipo de Imóvel                                                                                                                                                                                  | Qtd. Quartos         | Qtd. Banheiros        | Qtd. Vagas |
| Casa                                                                                                                                                                                            | 2                    | 2                     | 2          |
| Área privativa                                                                                                                                                                                  | Valor                |                       |            |
| 70,00                                                                                                                                                                                           | R\$ 370.000,00       |                       |            |
| Idade aparente                                                                                                                                                                                  | Padrão de acabamento | Estado de conservação |            |
| 30                                                                                                                                                                                              | Baixo                | Regular               |            |
| Área do terreno                                                                                                                                                                                 | Padrão terreno       | Topografia            |            |
| 1,00                                                                                                                                                                                            | Popular              | Terreno Plano         |            |
| URL                                                                                                                                                                                             |                      |                       |            |
| <a href="https://www.agriomoveis.com.br/imovel/casa-2-quartos-a-venda-rio-de-janeiro-rj/VVCA20204">https://www.agriomoveis.com.br/imovel/casa-2-quartos-a-venda-rio-de-janeiro-rj/VVCA20204</a> |                      |                       |            |

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

| CÁLCULOS AVALIATÓRIOS                                                                    |                      |                         |                               |      |      |                     |      |                               |    |    |    |       |              |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------------|------|------|---------------------|------|-------------------------------|----|----|----|-------|--------------|-----------------------|
|                                                                                          | Área (m²)            | Valor unit. (R\$/m²)    | F1                            | F2   | F3   | F4                  | F5   | F6                            | F7 | F8 | F9 | FAT   | SAN          | Valor homog. (R\$/m²) |
| 1                                                                                        | 90,00                | R\$ 3.888,89            | 0,90                          | 1,00 | 1,00 | 1,11                | 1,05 | -                             | -  | -  | -  | 1,160 | S            | R\$ 4.060,00          |
| 2                                                                                        | 74,00                | R\$ 4.621,62            | 0,90                          | 1,00 | 1,00 | 1,00                | 1,00 | -                             | -  | -  | -  | 1,000 | S            | R\$ 4.159,46          |
| 3                                                                                        | 57,00                | R\$ 5.614,04            | 0,90                          | 1,00 | 0,88 | 1,00                | 0,94 | -                             | -  | -  | -  | 0,820 | S            | R\$ 4.143,16          |
| 4                                                                                        | 70,00                | R\$ 6.142,86            | 0,90                          | 1,00 | 0,88 | 0,85                | 0,99 | -                             | -  | -  | -  | 0,720 | S            | R\$ 3.980,57          |
| 5                                                                                        | 70,00                | R\$ 5.285,71            | 0,90                          | 1,00 | 0,88 | 1,00                | 0,99 | -                             | -  | -  | -  | 0,870 | S            | R\$ 4.138,71          |
|                                                                                          |                      | R\$ 5.110,62            |                               |      |      |                     |      |                               |    |    |    |       | R\$ 4.096,38 |                       |
| F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área) |                      |                         |                               |      |      |                     |      |                               |    |    |    |       |              |                       |
| HOMOGENEIZAÇÃO                                                                           |                      |                         |                               |      |      |                     |      |                               |    |    |    |       |              |                       |
| N° elementos                                                                             | Valor unitário médio |                         | Limite inferior -30% (R\$/m²) |      |      |                     |      | Limite superior +30% (R\$/m²) |    |    |    |       |              |                       |
| 5                                                                                        | R\$ 4.096,38         |                         | R\$ 2.867,47                  |      |      |                     |      | R\$ 5.325,30                  |    |    |    |       |              |                       |
| SANEAMENTO                                                                               |                      |                         |                               |      |      |                     |      |                               |    |    |    |       |              |                       |
| N° elementos                                                                             | Valor unitário médio |                         | Limite inferior -30% (R\$/m²) |      |      |                     |      | Limite superior +30% (R\$/m²) |    |    |    |       |              |                       |
| 5                                                                                        | R\$ 4.096,38         |                         | R\$ 4.044,84                  |      |      |                     |      | R\$ 4.147,92                  |    |    |    |       |              |                       |
| Desvio padrão                                                                            | Coef. Variação       |                         | T de Student                  |      |      |                     |      | Intervalo Confiabilidade      |    |    |    |       |              |                       |
| 75.3224                                                                                  | 1.8388               |                         | 1.53                          |      |      |                     |      | 0.0252                        |    |    |    |       |              |                       |
| DETALHAMENTO DOS VALORES                                                                 |                      |                         |                               |      |      |                     |      |                               |    |    |    |       |              |                       |
| Área averbada (m²)                                                                       |                      | Valor unitário (R\$/m²) |                               |      |      | Valor parcial (R\$) |      |                               |    |    |    |       |              |                       |
| 73,00                                                                                    |                      | R\$ 4.096,38            |                               |      |      | R\$ 299.035,81      |      |                               |    |    |    |       |              |                       |
| QUADRO DE RESUMO                                                                         |                      |                         |                               |      |      |                     |      |                               |    |    |    |       |              |                       |
| Valor de avaliação                                                                       |                      |                         | R\$ 299.035,81                |      |      |                     |      |                               |    |    |    |       |              |                       |
| Fator de liquidez                                                                        |                      |                         | 0,6900                        |      |      |                     |      |                               |    |    |    |       |              |                       |
| Valor de venda forçada                                                                   |                      |                         | R\$ 206.000,00                |      |      |                     |      |                               |    |    |    |       |              |                       |
| AVALIAÇÃO FINAL                                                                          |                      |                         |                               |      |      |                     |      |                               |    |    |    |       |              |                       |
| Valor de avaliação para efeito de garantia                                               |                      |                         | R\$ 299.000,00                |      |      |                     |      |                               |    |    |    |       |              |                       |
| RESPONSÁVEL PELO LAUDO                                                                   |                      |                         |                               |      |      |                     |      |                               |    |    |    |       |              |                       |
| São Paulo, Sexta-feira, 16 de Maio de 2025                                               |                      |                         |                               |      |      |                     |      |                               |    |    |    |       |              |                       |

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 16 de Maio de 2025



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



IDENTIFICAÇÃO





Vista da Rua



Vista da Rua



Vista da Rua



FACHADA



FACHADA



FACHADA





FACHADA



FACHADA



VIZINHO



FACHADA





VISTA DA RUA



VIZINHO



VIZINHO



VIZINHO





VIZINHO



MAPA





MAPA