

DADOS DO PEDIDO

|                                                              |                                                 |                                |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------|
| Solicitante<br>Santander                                     | Nº do Pedido<br>141400750905                    | Data Solicitação<br>12/05/2025 |
| Empresa responsável<br>INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA | Avaliador responsável<br>Heraldo Shoji Munakata | CREA<br>5060383263             |
| Proponente<br>FRANCISCO CARLOS DA SILVA JUNIOR               | CPF/CNPJ<br>305.001.767-87                      |                                |

DADOS DO IMÓVEL

|                                                       |                          |                                                   |                 |  |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------|-----------------|--|
| Endereço<br>Rua Expedicionário Elídio Rodrigues Pinto | Número<br>191            | Complemento<br>Casa 01                            |                 |  |
| Bairro<br>Tribobo                                     | Município<br>São Gonçalo | UF<br>RJ                                          | CEP<br>24751340 |  |
| Tipo do imóvel<br>Casa                                | Matrícula<br>50418       | Núm. Registro de Imóveis<br>03º CRI SÃO GONÇALO - | IPTU            |  |

RESUMO

|                                                                                    |                               |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
|  | METODOLOGIA APLICADA          |
|                                                                                    | Comparativo direto de mercado |
|                                                                                    | GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO         |
|                                                                                    | II                            |
|                                                                                    | GRAU DE PRECISÃO              |
|                                                                                    | III                           |
|                                                                                    | ÁREA CONSTRUÍDA               |
| 78,60m²                                                                            |                               |
| VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)                                                            |                               |
| R\$ 3.211,23/m²                                                                    |                               |
| VALOR DE MERCADO                                                                   |                               |
| R\$ 252.000,00                                                                     |                               |
| VALOR DE VENDA FORÇADA                                                             |                               |
| R\$ 174.000,00                                                                     |                               |

VISTORIA DO IMÓVEL

| IMÓVEL AVALIADO                                |                                                 |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 01 - Tipo do Imóvel Avaliado<br>Casa           | 02 - Tipo de Implantação<br>Isolado             |
| 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>78.6             |
| 19 - Área Comum (em m²)<br>0                   | 20 - Área Total (em m²)<br>78.6                 |
| 21 - Área Averbada (em m²)<br>0                | 22 - Área não Averbada (em m²)<br>78.6          |
| 23 - Face do Imóvel                            |                                                 |

| 24 - Cômodos   |            |                 |                   |                       |
|----------------|------------|-----------------|-------------------|-----------------------|
| Tipo de cômodo | Quantidade | Acabamento piso | Acabamento parede | Acabamento forro/teto |
| Terreno Plano  | 1          | -               | -                 | -                     |

| 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>Telefone |
| 03 - Tipo de Pavimentação<br>Asfalto                                                                                                                                     | 04 - Restritivos<br>Nenhum                                                                                                     |
| 05 - Serviços Públicos e Comunitários<br>Segurança<br>Lazer<br>Centro Comercial<br>Ônibus<br>Coleta de Lixo<br>Shopping<br>Escola<br>Rede Bancária<br>Clínicas/Hospitais | 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                                                                                                                                                   | 12 - Padrão construtivo predominante na Região<br>Normal                                                                       |
| 13 - Fatores Valorizantes<br>Nenhum                                                                                                                                      |                                                                                                                                |

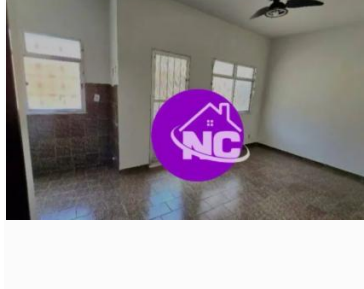
| TERRENO                                |                                         |
|----------------------------------------|-----------------------------------------|
| 01 - Topografia<br>Plana/Semi-Plana    | 02 - Formato<br>Regular (Geométrico)    |
| 03 - Área (em m²)<br>185.73            | 04 - Testada/Frente (em metros)<br>10.8 |
| 05 - Fundos (em metros)<br>5.35        | 06 - Lado Direito (em metros)<br>23     |
| 07 - Lado Esquerdo (em metros)<br>19.3 | 08 - Fração ideal (em %)<br>0.31        |

| 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>No ato da vistoria a área construída foi estimada em 78,60m², divergente do que consta na matrícula (0,00m²).                                            |
| 05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?<br>Não                                                                                                                               | 06 - Observações<br>No ato da vistoria a área de terreno foi estimada em 185,73m² conforme consta na matrícula, tal área diverge da área que consta no documento (598,50m²). |
| 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                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                              |

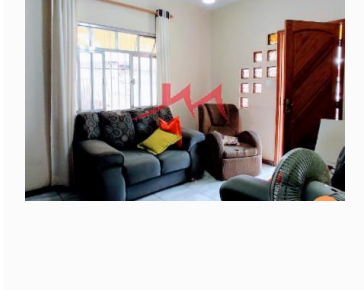
| CONCLUSÃO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 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<br>Dados do Vistoriador: Nome: Emerson Ramos de Andrade; CAU/CREA: 2019101488; Data da Vistoria: 15/05/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria Externa; Contato: Vistoria Externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Terreno Plano, 0 Vagas. Vistoria Externa, logo, 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. |                                                     |

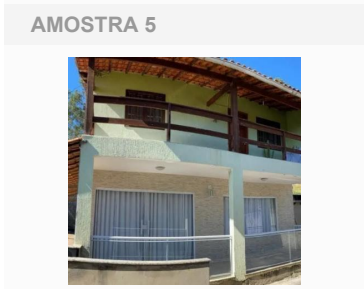
AMOSTRAS

| AMOSTRA 1                                                                          |                                                                                                                        | R\$ 230.000,00                   |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|  | Endereço<br>RUA EXPEDICIONÁRIO PEDRO JOSÉ DE SOUZA JARDIM,, 240/0 , ARSENAL                                            |                                  |
|                                                                                    | Tipo de Imóvel<br>Casa                                                                                                 | Qtd. Quartos<br>2                |
|                                                                                    | Área privativa<br>120,00                                                                                               | Qtd. Banheiros<br>1              |
|                                                                                    | Idade aparente<br>35                                                                                                   | Qtd. Vagas<br>2                  |
|                                                                                    | Área do terreno<br>180,00                                                                                              | Valor<br>R\$ 230.000,00          |
|                                                                                    | URL<br>https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-lavabo-arsenal-sao-goncalo-rj-120m2-id-242899479/ | Padrão de acabamento<br>Baixo    |
|                                                                                    |                                                                                                                        | Estado de conservação<br>Regular |

| AMOSTRA 2                                                                          |                                                                                                                            | R\$ 400.000,00                   |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|  | Endereço<br>RUA OSMAR CIRINO, 30/0 , ARSENAL                                                                               |                                  |
|                                                                                    | Tipo de Imóvel<br>Casa                                                                                                     | Qtd. Quartos<br>4                |
|                                                                                    | Área privativa<br>102,00                                                                                                   | Qtd. Banheiros<br>4              |
|                                                                                    | Idade aparente<br>30                                                                                                       | Qtd. Vagas<br>2                  |
|                                                                                    | Área do terreno<br>280,00                                                                                                  | Valor<br>R\$ 400.000,00          |
|                                                                                    | URL<br>https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-tv-a-cabo-arsenal-sao-goncalo-rj-102m2-id-2777149722/ | Padrão de acabamento<br>Médio    |
|                                                                                    |                                                                                                                            | Estado de conservação<br>Regular |

| AMOSTRA 3                                                                          |                                                                                                        | R\$ 300.000,00                   |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|  | Endereço<br>Rua Francisco Fernandes Filho, 43/0 , ARSENAL                                              |                                  |
|                                                                                    | Tipo de Imóvel<br>Casa                                                                                 | Qtd. Quartos<br>2                |
|                                                                                    | Área privativa<br>104,00                                                                               | Qtd. Banheiros<br>1              |
|                                                                                    | Idade aparente<br>35                                                                                   | Qtd. Vagas<br>1                  |
|                                                                                    | Área do terreno<br>360,00                                                                              | Valor<br>R\$ 300.000,00          |
|                                                                                    | URL<br>https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-no-arsenal-excelente-localizacao-2969321254.html | Padrão de acabamento<br>Médio    |
|                                                                                    |                                                                                                        | Estado de conservação<br>Regular |

| AMOSTRA 4                                                                          |                                                                                               | R\$ 270.000,00                   |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|  | Endereço<br>RUA CLODOMIRO ANTUNES DA COSTA, s/nº0 , ARSENAL                                   |                                  |
|                                                                                    | Tipo de Imóvel<br>Casa                                                                        | Qtd. Quartos<br>3                |
|                                                                                    | Área privativa<br>122,00                                                                      | Qtd. Banheiros<br>3              |
|                                                                                    | Idade aparente<br>30                                                                          | Qtd. Vagas<br>1                  |
|                                                                                    | Área do terreno<br>159,00                                                                     | Valor<br>R\$ 270.000,00          |
|                                                                                    | URL<br>https://www.dreamcasa.com.br/imovel/casa-3-quartos-arsenal-sao-goncalo-venda-ca4950701 | Padrão de acabamento<br>Baixo    |
|                                                                                    |                                                                                               | Estado de conservação<br>Regular |

| AMOSTRA 5                                                                          |                                                                                                                   | R\$ 240.000,00                   |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|  | Endereço<br>RUA EXPEDICIONÁRIO LUÍS LÓPEZ DORNELES, s/nº0 , MARIA PAULA                                           |                                  |
|                                                                                    | Tipo de Imóvel<br>Casa                                                                                            | Qtd. Quartos<br>3                |
|                                                                                    | Área privativa<br>140,00                                                                                          | Qtd. Banheiros<br>3              |
|                                                                                    | Idade aparente<br>40                                                                                              | Qtd. Vagas<br>1                  |
|                                                                                    | Área do terreno<br>259,00                                                                                         | Valor<br>R\$ 240.000,00          |
|                                                                                    | URL<br>https://rj.olx.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/imoveis/casa-a-venda-maria-paula-1391647960?lis=listing_1001 | Padrão de acabamento<br>Baixo    |
|                                                                                    |                                                                                                                   | Estado de conservação<br>Regular |

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

| CÁLCULOS AVALIATÓRIOS |           |                      |      |      |      |      |      |    |    |    |    |       |     |                       |
|-----------------------|-----------|----------------------|------|------|------|------|------|----|----|----|----|-------|-----|-----------------------|
|                       | Área (m²) | Valor unit. (R\$/m²) | F1   | F2   | F3   | F4   | F5   | F6 | F7 | F8 | F9 | FAT   | SAN | Valor homog. (R\$/m²) |
| 1                     | 120,00    | R\$ 1.916,67         | 0,95 | 1,00 | 1,57 | 1,11 | 0,99 | -  | -  | -  | -  | 1,670 | S   | R\$ 3.040,79          |
| 2                     | 102,00    | R\$ 3.921,67         | 0,95 | 1,00 | 0,88 | 1,00 | 1,05 | -  | -  | -  | -  | 0,930 | S   | R\$ 3.464,71          |
| 3                     | 104,00    | R\$ 2.884,67         | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,11 | 1,09 | -  | -  | -  | -  | 1,200 | S   | R\$ 3.288,46          |
| 4                     | 122,00    | R\$ 2.213,11         | 0,95 | 1,00 | 1,57 | 1,00 | 0,96 | -  | -  | -  | -  | 1,530 | S   | R\$ 3.216,76          |
| 5                     | 140,00    | R\$ 1.714,29         | 0,95 | 1,00 | 1,57 | 1,26 | 1,04 | -  | -  | -  | -  | 1,870 | S   | R\$ 3.045,43          |
| R\$ 2.530,05          |           |                      |      |      |      |      |      |    |    |    |    |       |     | R\$ 3.211,23          |

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

|                   |                                      |                                               |                                               |
|-------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| N° elementos<br>5 | Valor unitário médio<br>R\$ 3.211,23 | Limite inferior -30% (R\$/m²)<br>R\$ 2.247,86 | Limite superior +30% (R\$/m²)<br>R\$ 4.174,60 |
|-------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|

SANEAMENTO

|                   |                                      |                                               |                                               |
|-------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| N° elementos<br>5 | Valor unitário médio<br>R\$ 3.211,23 | Limite inferior -30% (R\$/m²)<br>R\$ 3.089,41 | Limite superior +30% (R\$/m²)<br>R\$ 3.333,05 |
|-------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|

|                           |                          |                      |                                    |
|---------------------------|--------------------------|----------------------|------------------------------------|
| Desvio padrão<br>178.0342 | Coef. Variação<br>5.5441 | T de Student<br>1.53 | Intervalo Confiabilidade<br>0.0759 |
|---------------------------|--------------------------|----------------------|------------------------------------|

DETALHAMENTO DOS VALORES

|                             |                                         |                                       |
|-----------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|
| Área averbada (m²)<br>78,60 | Valor unitário (R\$/m²)<br>R\$ 3.211,23 | Valor parcial (R\$)<br>R\$ 252.402,68 |
|-----------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|

QUADRO DE RESUMO

|                                                                   |                                            |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Valor de avaliação<br>Fator de liquidez<br>Valor de venda forçada | R\$ 252.402,68<br>0,6892<br>R\$ 174.000,00 |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|

AVALIAÇÃO FINAL

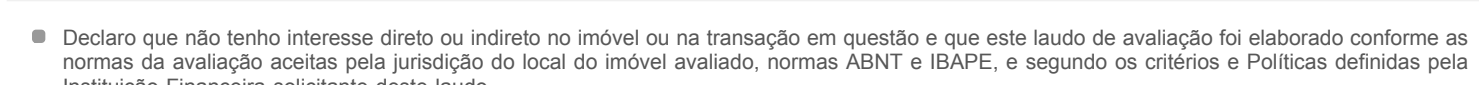
|                                            |                |
|--------------------------------------------|----------------|
| Valor de avaliação para efeito de garantia | R\$ 252.000,00 |
|--------------------------------------------|----------------|

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Emerson Ramos de Andrade; CAU/CREA: 2019101488; Data da Vistoria: 15/05/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria Externa; Contato: Vistoria Externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Terreno Plano, 0 Vagas. Vistoria Externa, logo, 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.

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



VISTA DA RUA



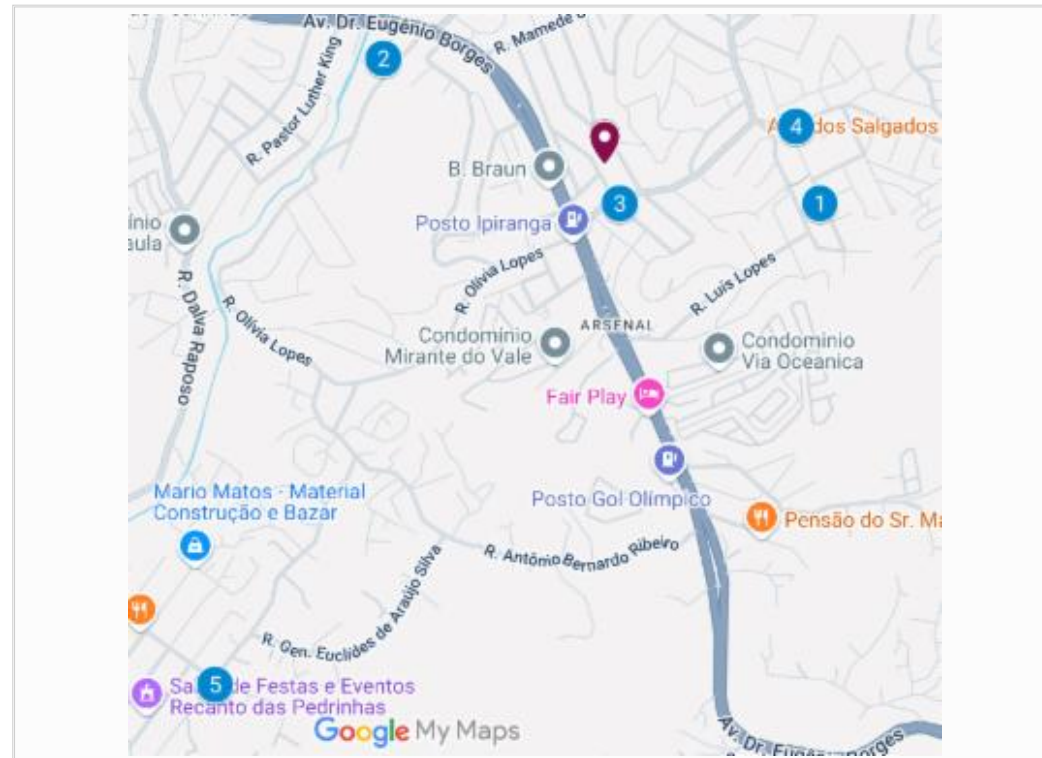
IDENT CASA



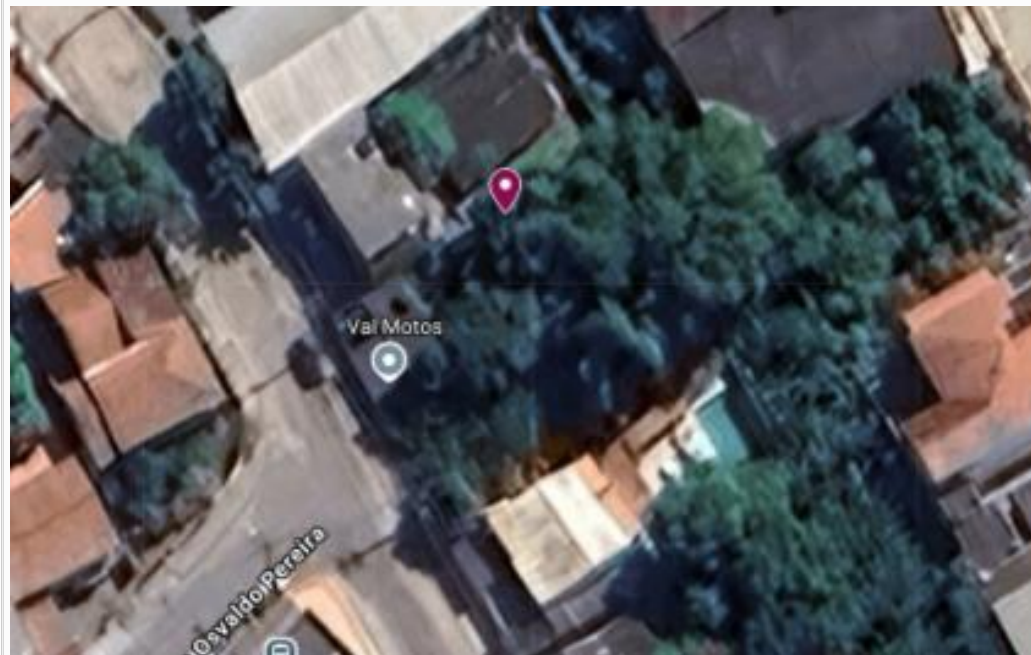
FACHADA CASA



IDENT CASA



Amostras



Avaliando