

DADOS DO PEDIDO

|                                                              |                                                 |                                |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------|
| Solicitante<br>Santander                                     | Nº da Proposta<br>0010267337                    | Data Solicitação<br>01/10/2025 |
| Empresa responsável<br>INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA | Avaliador responsável<br>Heraldo Shoji Munakata | CREA<br>5060383263             |
| Proponente<br>JILSON DA SILVA MOURA                          | CPF/CNPJ<br>126.378.937-45                      |                                |

DADOS DO IMÓVEL

|                        |                              |                                                |                 |
|------------------------|------------------------------|------------------------------------------------|-----------------|
| Endereço<br>Rua Haiffa | Número<br>8                  | Complemento                                    |                 |
| Bairro<br>Pilar        | Município<br>Duque de Caxias | UF<br>RJ                                       | CEP<br>25235230 |
| Tipo do imóvel<br>Casa | Matrícula<br>30282           | Núm. Registro de Imóveis<br>1º CRI de Duque de |                 |

RESUMO

|                                                                                    |                               |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
|  | METODOLOGIA APLICADA          |
|                                                                                    | Comparativo direto de mercado |
|                                                                                    | GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO         |
|                                                                                    | II                            |
|                                                                                    | GRAU DE PRECISÃO              |
|                                                                                    | III                           |
|                                                                                    | ÁREA CONSTRUÍDA               |
|                                                                                    | 38,00m²                       |
|                                                                                    | VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)       |
|                                                                                    | R\$ 5.397,10/m²               |
| VALOR DE MERCADO                                                                   |                               |
| R\$ 205.000,00                                                                     |                               |
| VALOR DE VENDA FORÇADA                                                             |                               |
| R\$ 138.000,00                                                                     |                               |

QUESTIONÁRIO

| IMÓVEL AVALIADO                     |                                         |
|-------------------------------------|-----------------------------------------|
| 01 - Tipo do Imóvel Avaliado        | 02 - Tipo de Implantação                |
| Casa                                | Condomínio                              |
| 03 - Indício de Ocupação do Imóvel  | 04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) |
| Habitado                            | 15                                      |
| 05 - Ano Construção                 | 06 - Estado de Conservação do Imóvel    |
| 0                                   | Regular                                 |
| 07 - Padrão de Acabamento do Imóvel | 08 - Uso do Imóvel                      |
| Baixo                               | Residencial                             |
| 09 - Fechamento das Paredes         | 10 - N° Pavimentos da Unidade           |
| Alvenaria                           | -                                       |
| 11 - N° de Banheiros                | 12 - N° de Dormitórios                  |
| -                                   | -                                       |
| 13 - N° de Vagas Cobertas           | 14 - N° de Vagas Descobertas            |
| -                                   | -                                       |
| 15 - N° de Vagas Privativas         | 16 - Fachada Principal                  |
| -                                   | Pintura                                 |
| 17 - Esquadrias                     | 18 - Área Privativa (em m²)             |
| Outro - Vistoria externa.           | 38,00                                   |
| 19 - Área Comum (em m²)             | 20 - Área Total (em m²)                 |
| 0,00                                | 38,00                                   |
| 21 - Área Averbada (em m²)          | 22 - Área não Averbada (em m²)          |
| 38,00                               | 0,00                                    |
| 23 - Face do Imóvel                 |                                         |

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

| CONDOMÍNIO                                          |                              |
|-----------------------------------------------------|------------------------------|
| 01 - N° Andares/Pavimentos                          | 02 - Unidades por Andar      |
| -                                                   | -                            |
| 03 - N° Total de Unidades                           | 04 - N° de Elevadores        |
| -                                                   | -                            |
| 05 - Valor do Condomínio                            | 06 - Pagamento do Condomínio |
| R\$ 0,00                                            | Mensal                       |
| 07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos | 08 - Uso do Edifício         |
| -                                                   | Residencial                  |
| 09 - Padrão de Construção                           | 10 - Estado de Conservação   |
| Normal-baixo                                        | Regular                      |
| 11 - Infraestrutura                                 |                              |
| Interfone                                           |                              |

| CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO                                                                  |                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01 - Região                                                                               | 02 - Infraestrutura Urbana                                                                   |
| Residencial Unifamiliar                                                                   | Água<br>Esgoto Pluvial<br>Esgoto Sanitário<br>Iluminação Pública<br>Pavimentação<br>Telefone |
| 03 - Tipo de Pavimentação                                                                 | 04 - Restritivos                                                                             |
| Asfalto                                                                                   | Nenhum                                                                                       |
| 05 - Serviços Públicos e Comunitários                                                     | 06 - Localização                                                                             |
| Segurança<br>Centro Comercial<br>Ônibus<br>Coleta de Lixo<br>Escola<br>Clínicas/Hospitais | Urbano                                                                                       |
| 07 - Valor dos Imóveis da Região                                                          | 08 - Área Urbanizada                                                                         |
| Estável                                                                                   | 25% - 75%                                                                                    |
| 09 - Tendência de uso do terreno                                                          | 10 - Situação do Bairro                                                                      |
| Residencial                                                                               | Antigo                                                                                       |
| 11 - Limites do Bairro                                                                    | 12 - Padrão construtivo predominante na Região                                               |
| -                                                                                         | Normal-baixo                                                                                 |
| 13 - Fatores Valorizantes                                                                 |                                                                                              |
| Nenhum                                                                                    |                                                                                              |

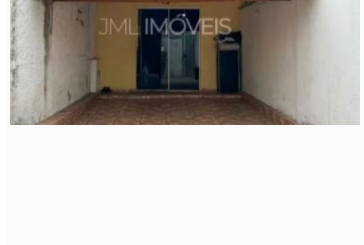
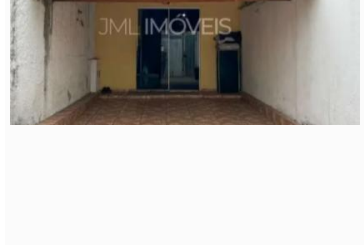
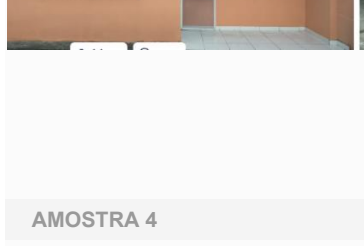
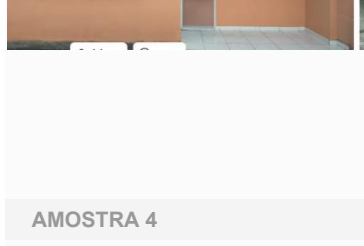
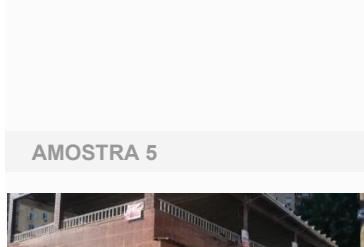
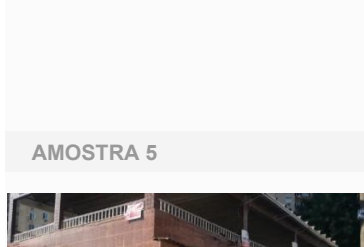
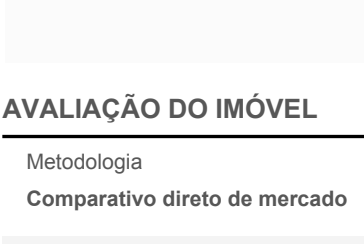
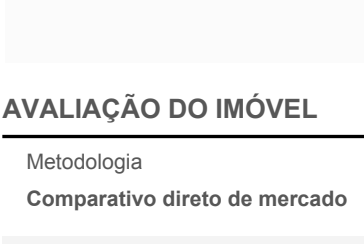
| TERRENO                        |                                 |
|--------------------------------|---------------------------------|
| 01 - Topografia                | 02 - Formato                    |
| Plana/Semi-Plana               | Regular (Geométrico)            |
| 03 - Área (em m²)              | 04 - Testada/Frente (em metros) |
| 416,00                         | 13,00                           |
| 05 - Fundos (em metros)        | 06 - Lado Direito (em metros)   |
| 0,00                           | 0,00                            |
| 07 - Lado Esquerdo (em metros) | 08 - Fração ideal (em %)        |
| 0,00                           | 100,00                          |

| 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? | 02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?                                     |
| Sim                                                                                                                                                                                                | Sim                                                                                                     |
| 03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?                                                                                                                          | 04 - Observações                                                                                        |
| Não                                                                                                                                                                                                | Vistoria externa.                                                                                       |
| 05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?                                                                                                                               | 06 - Observações                                                                                        |
| Não                                                                                                                                                                                                | Vistoria externa.                                                                                       |
| 07 - O imóvel possui vaga de garagem?                                                                                                                                                              | 08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?                                           |
| Não                                                                                                                                                                                                | Sim                                                                                                     |
| 09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?                                                                                                                | 10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?                      |
| Sim                                                                                                                                                                                                | Sim                                                                                                     |
| 11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?                                                                                                    | 12 - O imóvel possui características uni-familiares?                                                    |
| Sim                                                                                                                                                                                                | Sim                                                                                                     |
| 13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?                                                                                                                                   | 14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? |
| Sim                                                                                                                                                                                                | Sim                                                                                                     |
| 15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?                                                                                                                                               | 16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?                 |
| Sim                                                                                                                                                                                                | Sim                                                                                                     |
| 17 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?                                                                                                                                                    |                                                                                                         |
| Não                                                                                                                                                                                                |                                                                                                         |

| CONCLUSÃO                            |                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| 01 - Tipo do Acompanhante            | 02 - Nome Acompanhante Vistoria |
| Outros - Externa                     | Externa                         |
| 03 - Contato Telefônico Acompanhante |                                 |
| -                                    |                                 |
| 04 - Observações Finais              |                                 |

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\$ 210.000,00                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Endereço              | R. Maria Caran, 240/0 , Parque Uruguaiana                                                                                                                      |
|                                                                                    | Tipo de Imóvel        | Casa                                                                                                                                                           |
|                                                                                    | Qtd. Quartos          | 2                                                                                                                                                              |
|                                                                                    | Qtd. Banheiros        | 1                                                                                                                                                              |
|                                                                                    | Qtd. Vagas            | 1                                                                                                                                                              |
|                                                                                    | Área privativa        | 46,00                                                                                                                                                          |
|                                                                                    | Valor                 | R\$ 210.000,00                                                                                                                                                 |
|  | Idade aparente        | 25                                                                                                                                                             |
|                                                                                    | Padrão de acabamento  | Médio                                                                                                                                                          |
|                                                                                    | Estado de conservação | Regular                                                                                                                                                        |
|                                                                                    | Área do terreno       | 1,00                                                                                                                                                           |
|                                                                                    | Padrão terreno        | Médio                                                                                                                                                          |
|                                                                                    | Topografia            | Terreno Plano                                                                                                                                                  |
|                                                                                    | URL                   | https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-rj-duque-de-caxias-saracuruna-46m2-RS210000/id-31201333/                              |
| AMOSTRA 2                                                                          |                       | R\$ 300.000,00                                                                                                                                                 |
|  | Endereço              | Alameda Anchieta, 0/0 , Jardim Primavera                                                                                                                       |
|                                                                                    | Tipo de Imóvel        | Casa                                                                                                                                                           |
|                                                                                    | Qtd. Quartos          | 2                                                                                                                                                              |
|                                                                                    | Qtd. Banheiros        | 1                                                                                                                                                              |
|                                                                                    | Qtd. Vagas            | 1                                                                                                                                                              |
|                                                                                    | Área privativa        | 76,00                                                                                                                                                          |
|                                                                                    | Valor                 | R\$ 300.000,00                                                                                                                                                 |
|  | Idade aparente        | 30                                                                                                                                                             |
|                                                                                    | Padrão de acabamento  | Baixo                                                                                                                                                          |
|                                                                                    | Estado de conservação | Regular                                                                                                                                                        |
|                                                                                    | Área do terreno       | 1,00                                                                                                                                                           |
|                                                                                    | Padrão terreno        | Médio                                                                                                                                                          |
|                                                                                    | Topografia            | Terreno Plano                                                                                                                                                  |
|                                                                                    | URL                   | https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-rj-duque-de-caxias-jardim-primavera-RS300000/id-25695493/                             |
| AMOSTRA 3                                                                          |                       | R\$ 320.000,00                                                                                                                                                 |
|  | Endereço              | R. Santa Catarina, 0/0 , Rio Imbariê                                                                                                                           |
|                                                                                    | Tipo de Imóvel        | Casa                                                                                                                                                           |
|                                                                                    | Qtd. Quartos          | 2                                                                                                                                                              |
|                                                                                    | Qtd. Banheiros        | 1                                                                                                                                                              |
|                                                                                    | Qtd. Vagas            | 1                                                                                                                                                              |
|                                                                                    | Área privativa        | 80,00                                                                                                                                                          |
|                                                                                    | Valor                 | R\$ 320.000,00                                                                                                                                                 |
|  | Idade aparente        | 30                                                                                                                                                             |
|                                                                                    | Padrão de acabamento  | Médio                                                                                                                                                          |
|                                                                                    | Estado de conservação | Regular                                                                                                                                                        |
|                                                                                    | Área do terreno       | 1,00                                                                                                                                                           |
|                                                                                    | Padrão terreno        | Médio                                                                                                                                                          |
|                                                                                    | Topografia            | Terreno Plano                                                                                                                                                  |
|                                                                                    | URL                   | https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-santa-cruz-bairros-duque-de-caxias-com-garagem-80m2-venda-RS320000-id-2562049961/?source=ranking%2Crp   |
| AMOSTRA 4                                                                          |                       | R\$ 230.000,00                                                                                                                                                 |
|  | Endereço              | R. Catumbi, 0/0 , Vila Leopoldina                                                                                                                              |
|                                                                                    | Tipo de Imóvel        | Casa                                                                                                                                                           |
|                                                                                    | Qtd. Quartos          | 1                                                                                                                                                              |
|                                                                                    | Qtd. Banheiros        | 1                                                                                                                                                              |
|                                                                                    | Qtd. Vagas            | 0                                                                                                                                                              |
|                                                                                    | Área privativa        | 40,00                                                                                                                                                          |
|                                                                                    | Valor                 | R\$ 230.000,00                                                                                                                                                 |
|  | Idade aparente        | 15                                                                                                                                                             |
|                                                                                    | Padrão de acabamento  | Médio                                                                                                                                                          |
|                                                                                    | Estado de conservação | Regular                                                                                                                                                        |
|                                                                                    | Área do terreno       | 1,00                                                                                                                                                           |
|                                                                                    | Padrão terreno        | Médio                                                                                                                                                          |
|                                                                                    | Topografia            | Terreno Plano                                                                                                                                                  |
|                                                                                    | URL                   | https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-vila-leopoldina-bairros-duque-de-caxias-40m2-venda-RS230000-id-2841230041/?source=ranking%2Crp               |
| AMOSTRA 5                                                                          |                       | R\$ 480.000,00                                                                                                                                                 |
|  | Endereço              | R. Mauricio de Abreu, 0/0 , Vila Oito de Maio                                                                                                                  |
|                                                                                    | Tipo de Imóvel        | Casa                                                                                                                                                           |
|                                                                                    | Qtd. Quartos          | 2                                                                                                                                                              |
|                                                                                    | Qtd. Banheiros        | 2                                                                                                                                                              |
|                                                                                    | Qtd. Vagas            | 2                                                                                                                                                              |
|                                                                                    | Área privativa        | 75,00                                                                                                                                                          |
|                                                                                    | Valor                 | R\$ 480.000,00                                                                                                                                                 |
|  | Idade aparente        | 15                                                                                                                                                             |
|                                                                                    | Padrão de acabamento  | Médio                                                                                                                                                          |
|                                                                                    | Estado de conservação | Regular                                                                                                                                                        |
|                                                                                    | Área do terreno       | 1,00                                                                                                                                                           |
|                                                                                    | Padrão terreno        | Médio                                                                                                                                                          |
|                                                                                    | Topografia            | Terreno Plano                                                                                                                                                  |
|                                                                                    | URL                   | https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-oito-de-maio-bairros-duque-de-caxias-com-garagem-75m2-venda-RS480000-id-2626970562/?source=ranking%2Crp |

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

|                                                                                            |                      |              |                               |      |      |      |      |                               |   |   |   |       |   |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------|-------------------------------|------|------|------|------|-------------------------------|---|---|---|-------|---|--------------|
| 2                                                                                          | 76,00                | R\$ 3.947,37 | 0,90                          | 1,00 | 1,14 | 1,25 | 1,09 | -                             | - | - | - | 1,480 | S | R\$ 5.257,90 |
| 3                                                                                          | 80,00                | R\$ 4.000,00 | 0,90                          | 1,20 | 1,00 | 1,25 | 1,10 | -                             | - | - | - | 1,550 | S | R\$ 5.580,00 |
| 4                                                                                          | 40,00                | R\$ 5.750,00 | 0,90                          | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,01 | -                             | - | - | - | 1,010 | S | R\$ 5.228,75 |
| 5                                                                                          | 75,00                | R\$ 6.400,00 | 0,90                          | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,09 | -                             | - | - | - | 1,040 | S | R\$ 5.990,40 |
| R\$ 4.932,52                                                                               |                      |              |                               |      |      |      |      |                               |   |   |   |       |   | R\$ 5.397,10 |
| F1 (Oferta), F2 (Região), 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) |   |   |   |       |   |              |
| 2                                                                                          | R\$ 4.565,22         |              | R\$ 3.175,65                  |      |      |      |      | R\$ 5.944,59                  |   |   |   |       |   |              |

| HOMOGENEIZAÇÃO |                      |                               |                               |
|----------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| N° elementos   | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R\$/m²) | Limite superior +30% (R\$/m²) |
| 5              | R\$ 5.397,10         | R\$ 3.777,97                  | R\$ 7.016,23                  |

| SANEAMENTO    |                      |                               |                               |
|---------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| N° elementos  | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R\$/m²) | Limite superior +30% (R\$/m²) |
| 5             | R\$ 5.397,10         | R\$ 5.120,93                  | R\$ 5.673,27                  |
| Desvio padrão | Coef. Variação       | T de Student                  | Intervalo Confiabilidade      |
| 403.6173      | 7.4784               | 1.53                          | 0.1023                        |

| DETALHAMENTO DOS VALORES |                         |                     |
|--------------------------|-------------------------|---------------------|
| Área averbada (m²)       | Valor unitário (R\$/m²) | Valor parcial (R\$) |
| 38,00                    | R\$ 5.397,10            | R\$ 205.089,68      |

| QUADRO DE RESUMO       |                |
|------------------------|----------------|
| Valor de avaliação     | R\$ 205.089,68 |
| Fator de liquidez      | 0,6747         |
| Valor de venda forçada | R\$ 138.000,00 |

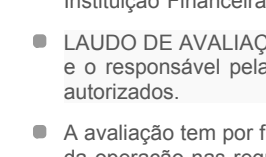
| AVALIAÇÃO FINAL                            |                |
|--------------------------------------------|----------------|
| Valor de avaliação para efeito de garantia | R\$ 205.000,00 |

COMENTÁRIOS

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, Terça-feira, 20 de Janeiro de 2026



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.



Avaliando



Avaliando



Avaliando



Identificação da rua e do lote



Vizinho da esquerda



Vista rua



Vista rua



Vista rua



Vizinho da direita sem identificação



Vizinho da direita sem identificação



Vizinho frente



Vizinho frente