

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010467462	Data Solicitação 21/01/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente STANISLAU ARANTES RAINE	CPF/CNPJ 666.230.817-04	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Paulo de Frontin	Número 606	Complemento Apartamento n°202	
Bairro Rio Comprido	Município Rio de Janeiro	UF RJ	CEP 20261243
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 44.027	Núm. Registro de Imóveis 07º CRI - RIO DE JANEIRO -	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
ÁREA PRIVATIVA
62,00m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 4.032,11/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 250.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 175.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 40
05 - Ano Construção -	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 3
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 62,00
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 62,00
21 - Área Averbada (em m²) 62,00	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Norte	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
sala	1	taco	látex	laje
cozinha	1	ceramica	ceramica	laje
banheiro	1	ceramica	ceramica	laje
dormitório	3	taco	látex	laje

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos 3	02 - Unidades por Andar 2
03 - N° Total de Unidades 6	04 - N° de Elevadores 0
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos térreo + 3 andares	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Interfone	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Multifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Cisterna/Poço Artesiano Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Gás Canalizado Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Antigo
11 - Limites do Bairro tijuca-centro	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO
01 - Fração ideal (em %) 9,09

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

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante Proprietário / Construtora	02 - Nome Acompanhante Vistoria STANISLAU ARANTES RAINE
03 - Contato Telefônico Acompanhante +55 (21) 97004-5545	04 - Observações Finais Dados do Vistoriador: Nome: HAGATTACLEY BRUM; CAU/CREA: 2020274469;Data da Vistoria: 19/02/2026. Coordenadas do imóvel vistoriado: -22.927028, -43.209722;

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 290.000,00
	Endereço Avenida Paulo de Frontin, SN , Praça da Bandeira
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
Área privativa 68,00	Valor R\$ 290.000,00
Idade aparente 40	Padrão de acabamento Médio
URL http://vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-praca-da-bandeira-zona-norte-rio-de-janeiro-68m2-venda-RS290000-id-2870654339/?source=ranking%2Crp	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 0
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.264,71
	Estado de conservação Regular
AMOSTRA 2	R\$ 280.000,00
	Endereço Avenida Paulo de Frontin, 423 , Praça da Bandeira
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
Área privativa 64,00	Valor R\$ 280.000,00
Idade aparente 40	Padrão de acabamento Médio
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-praca-da-bandeira-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-64m2-venda-RS280000-id-2837932120/?source=ranking%2Crp	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 1
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.375,00
	Estado de conservação Regular
AMOSTRA 3	R\$ 230.000,00
	Endereço Avenida Paulo de Frontin, SN , Praça da Bandeira
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
Área privativa 50,00	Valor R\$ 230.000,00
Idade aparente 40	Padrão de acabamento Médio
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-praca-da-bandeira-zona-norte-rio-de-janeiro-50m2-venda-RS230000-id-2787451019/?source=ranking%2Crp	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 0
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.600,00
	Estado de conservação Regular
AMOSTRA 4	R\$ 299.000,00
	Endereço Avenida Paulo de Frontin, 70 , Praça da Bandeira
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
Área privativa 62,00	Valor R\$ 299.000,00
Idade aparente 40	Padrão de acabamento Médio
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-rio-comprido-zona-central-rio-de-janeiro-62m2-venda-RS299000-id-2776966989/?source=ranking%2Crp	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 0
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.822,58
	Estado de conservação Regular
AMOSTRA 5	R\$ 300.000,00
	Endereço Avenida Paulo de Frontin, 447 , Praça da Bandeira
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
Área privativa 56,00	Valor R\$ 300.000,00
Idade aparente 40	Padrão de acabamento Médio
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-praca-da-bandeira-zona-norte-rio-de-janeiro-56m2-venda-RS300000-id-2804075724/?source=ranking%2Crp	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 0
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.357,14
	Estado de conservação Regular

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULOS AVALIATIVOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	68,00	R\$ 4.264,71	0,95	1,00	1,15	0,84	1,02	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 4.091,99
2	64,00	R\$ 4.375,00	0,95	0,96	1,15	0,84	1,01	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 3.990,00
3	50,00	R\$ 4.600,00	0,95	1,00	1,15	0,84	0,95	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 4.107,80
4	62,00	R\$ 4.822,58	0,95	1,00	1,00	0,84	1,00	-	-	-	-	0,840	S	R\$ 3.848,42
5	56,00	R\$ 5.357,14	0,95	1,00	1,00	0,84	0,97	-	-	-	-	0,810	S	R\$ 4.122,32
		R\$ 4.683,89												R\$ 4.032,11

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\$ 4.032,11	R\$ 2.822,47	R\$ 5.241,74

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.032,11	R\$ 3.953,37	R\$ 4.110,84
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
115.0738	2.8539	1.53	0.0391

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
62,00	R\$ 4.032,11	R\$ 249.990,54

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 249.990,54
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 175.000,00
AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 250.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 23 de Fevereiro 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.



fachada condominio



identificação



condominio a esquerda



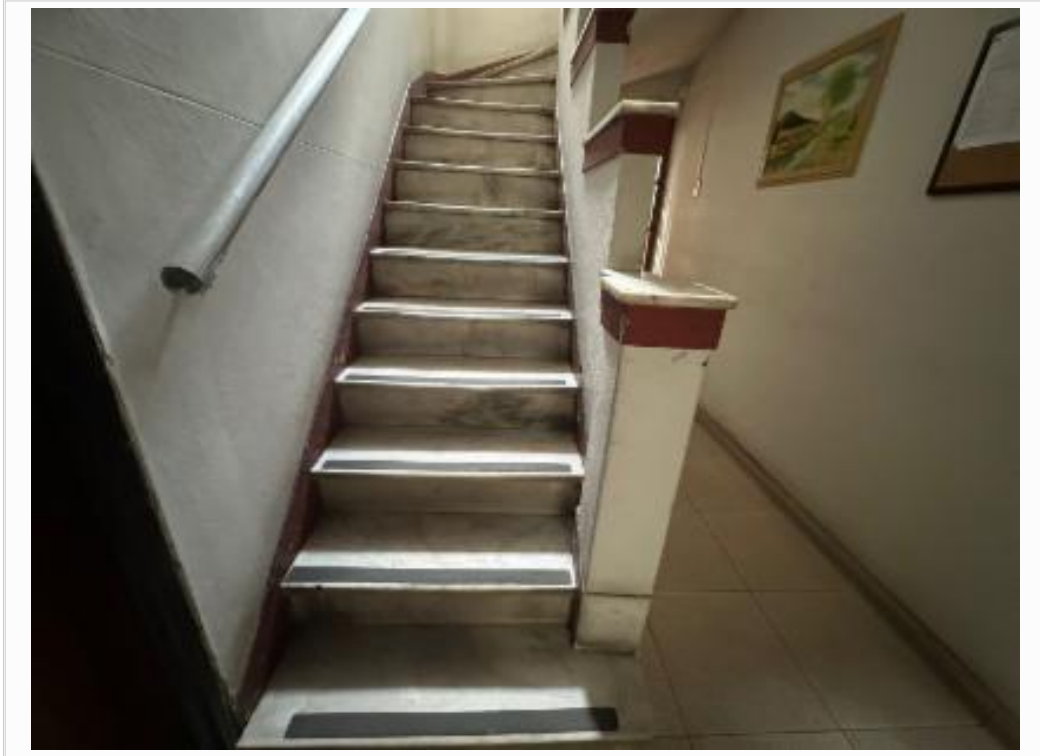
condominio a direita



bloco



bloco



escada de acesso aos pavimentos



avaliando



avaliando



circulação



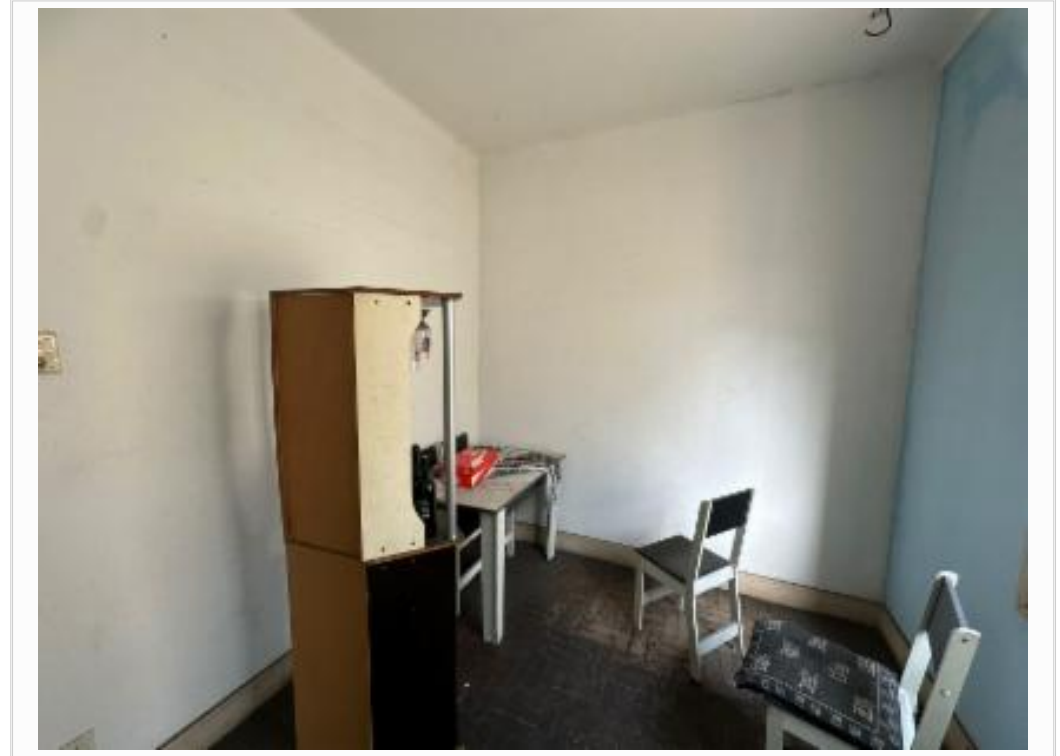
dormitório 1



sala



dormitório 2



dormitório 3



cozinha



banheiro



mapa



mapa