

DADOS DO PEDIDO

| | | |
|---|--|---------------------------------------|
| Solicitante Santander | N° da Proposta 0010508841 | Data Solicitação 14/01/2026 |
| Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA | Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata | CREA 5060383263 |
| Proponente DENNYS ARAUJO DE OLIVEIRA | | CPF/CNPJ 154.967.317-39 |

DADOS DO IMÓVEL

| | | | |
|-------------------------------|-----------------------------|---|------------------------|
| Endereço Rua CAURÉ | Número 300 | Complemento Lote 03, Quadra J - Cond. Terras Alpha Marica | |
| Bairro Inoã (Inoã) | Município Maricá | UF RJ | CEP 24942375 |
| Tipo do imóvel Casa | Matrícula 111.250 | Núm. Registro de Imóveis 2 | |

RESUMO


| | |
|---------------------------------|-----------------------------------|
| METODOLOGIA APLICADA | |
| Método Evolutivo | |
| GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO | |
| II | |
| GRAU DE PRECISÃO | |
| III | |
| TERRENO | ÁREA CONSTRUÍDA |
| 360,00m² | 300,70m² |
| R\$ 517,60/m² | R\$ 5.566,67/m² |
| R\$ 186.336,92 | R\$ 1.673.898,45 |
| VALOR DE MERCADO | |
| R\$ 1.860.000,00 | |
| VALOR DE VENDA FORÇADA | |
| R\$ 1.256.000,00 | |

QUESTIONÁRIO

| IMÓVEL AVALIADO | |
|---|--|
| 01 - Tipo de Imóvel Avaliado Casa | 02 - Tipo de Implantação Condomínio |
| 03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado | 04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 15 |
| 05 - Ano Construção | 06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom |
| 07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Alto | 08 - Uso do Imóvel Residencial |
| 09 - Fechamento das Paredes Alvenaria | 10 - N° Pavimentos da Unidade - |
| 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 Outro - Externa |
| 17 - Esquadrias Outro - Externa | 18 - Área Privativa (em m²) 300,70 |
| 19 - Área Comum (em m²) 0,00 | 20 - Área Total (em m²) 300,70 |
| 21 - Área Averbada (em m²) 300,70 | 22 - Área não Averbada (em m²) 0,00 |
| 23 - Face do Imóvel | |

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

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

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

| TERRENO | |
|--|---|
| 01 - Topografia Plana/Semi-Plana | 02 - Formato Regular (Geométrico) |
| 03 - Área (em m²) 360,00 | 04 - Testada/Frente (em metros) 12,00 |
| 05 - Fundos (em metros) 12,00 | 06 - Lado Direito (em metros) 30,00 |
| 07 - Lado Esquerdo (em metros) 30,00 | 08 - Fração ideal (em %) 0,15 |

| 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? Não |
| 05 - Observações No ato da vistoria a área construída foi estimada em 300,70m² conforme consta na matrícula, tal área diverge da área que consta no documento (0,00m²). | 06 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim |
| 07 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim | 08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim |
| 09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim | 10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim |
| 11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim | 12 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim |
| 13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim | 14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim |
| 15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim | 16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim |
| 17 - O imóvel possui suspeitas de contaminação? Não | |

| CONCLUSÃO | |
|--|--|
| 01 - Tipo de Acompanhante Outros - Vistoria externa | 02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria externa |
| 03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria externa | |
| 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. Para o presente laudo, foi realizada somente vistoria externa, dessa forma, as informações sobre idade, padrão e conservação foram apuradas conforme laudo anterior fornecido pela instituição financeira. | |

AMOSTRAS

| AMOSTRA 1 | R\$ 220.000,00 |
|-----------|--|
| | Endereço Rodovia Amaral Peixoto, S/N/Condominio Terras Alphaville Maricá 2 , Inoã |
| | Tipo de Imóvel Terreno - Lote |
| | Valor R\$ 220.000,00 |
| | Área do terreno 380,00 |
| | Padrão terreno Médio |
| | Topografia Terreno Plano |
| | URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-inoa-bairros-marica-380m2-venda-RS220000-id-2831013423/?source=ranking%2Crp |

| AMOSTRA 2 | R\$ 210.000,00 |
|-----------|--|
| | Endereço Rodovia Amaral Peixoto, S/N/Condominio Terras Alphaville Maricá 1 , Inoã |
| | Tipo de Imóvel Terreno - Lote |
| | Valor R\$ 210.000,00 |
| | Área do terreno 366,00 |
| | Padrão terreno Médio |
| | Topografia Terreno Plano |
| | URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-inoa-bairros-marica-366m2-venda-RS210000-id-2842501549/?source=ranking%2Crp |

| AMOSTRA 3 | R\$ 195.000,00 |
|-----------|---|
| | Endereço Rodovia Amaral Peixoto, S/N/Condominio Terras Alphaville Maricá 2 , Inoã |
| | Tipo de Imóvel Terreno - Lote |
| | Valor R\$ 195.000,00 |
| | Área do terreno 369,00 |
| | Padrão terreno Médio |
| | Topografia Terreno Plano |
| | URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-inoa-marica-rj-369m2-id-2828099021/?source=ranking%2Crp |

| AMOSTRA 4 | R\$ 250.000,00 |
|-----------|--|
| | Endereço Rodovia Amaral Peixoto, S/N/Condominio Terras Alphaville Maricá 1 , Inoã |
| | Tipo de Imóvel Terreno - Lote |
| | Valor R\$ 250.000,00 |
| | Área do terreno 423,00 |
| | Padrão terreno Médio |
| | Topografia Terreno Plano |
| | URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-inoa-bairros-marica-423m2-venda-RS250000-id-2694520975/?source=ranking%2Crp |

| AMOSTRA 5 | R\$ 280.000,00 |
|-----------|--|
| | Endereço Rodovia Amaral Peixoto, S/N/Condominio Terras Alphaville Maricá 1 , Inoã |
| | Tipo de Imóvel Terreno - Lote |
| | Valor R\$ 280.000,00 |
| | Área do terreno 517,00 |
| | Padrão terreno Médio |
| | Topografia Terreno Plano |
| | URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-inoa-bairros-marica-517m2-venda-RS280000-id-2841395525/?source=ranking%2Crp |

| AVALIAÇÃO DO IMÓVEL | |
|---------------------|-----------------------|
| Metodologia | Grau de precisão |
| Método Evolutivo | III |
| | Grau de fundamentação |
| | II |

| CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO | | | | | | | |
|---------------------------------------|----------------|-----------------------|-----------|---------|---------------------|--------------------|-------------|
| | Idade Aparente | Estado de Conservação | Vida Útil | % da VU | Coef. Ross Heidecke | Valor Residual (%) | Depreciação |
| Avaliando | 1 | Novo/Regular | 70 | 1,43 | 0,003 | 20 | 0,008 |
| 1 | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | |
| 3 | | | | | | | |
| 4 | | | | | | | |
| 5 | | | | | | | |

| CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA | | | | | | | |
|-------------------------------------|-----------|--------------|---------------------|-------------|-----------------------|------------------|--|
| | Área (m²) | CUB (R\$/m²) | Ajuste Padrão Acab. | Depreciação | CUB Ajustado (R\$/m²) | Valor Final | |
| Avaliando | 300,70 | R\$ 2.382,16 | 2,36 | 0,008 | R\$ 5.566,67 | R\$ 1.673.898,45 | |
| 1 | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | |
| 3 | | | | | | | |
| 4 | | | | | | | |
| 5 | | | | | | | |

| CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|-----------|----------------|-------------|-----------|------|------|------|----|----|----|----|----|----|-------|-----|-------------------|
| | Área (m²) | Valor Terreno | Valor Unit. | I. Fiscal | F1 | F2 | F3 | F4 | F5 | F6 | F7 | F8 | F9 | FAT | SAN | Valor Unit. Final |
| 1 | 380,00 | R\$ 220.000,00 | R\$ 578,95 | 1,00 | 0,90 | 1,01 | 1,00 | - | - | - | - | - | - | 1,010 | S | R\$ 526,26 |
| 2 | 366,00 | R\$ 210.000,00 | R\$ 573,77 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | - | - | - | - | - | - | 1,000 | S | R\$ 516,39 |
| 3 | 369,00 | R\$ 195.000,00 | R\$ 528,46 | 1,00 | 0,90 | 1,01 | 1,00 | - | - | - | - | - | - | 1,010 | S | R\$ 480,37 |
| 4 | 423,00 | R\$ 250.000,00 | R\$ 591,02 | 1,00 | 0,90 | 1,04 | 1,00 | - | - | - | - | - | - | 1,040 | S | R\$ 553,19 |
| 5 | 517,00 | R\$ 280.000,00 | R\$ 541,59 | 1,00 | 0,90 | 1,05 | 1,00 | - | - | - | - | - | - | 1,050 | S | R\$ 511,80 |

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)

| HOMOGENEIZAÇÃO | | | |
|----------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| N° elementos | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R\$/m²) | Limite superior +30% (R\$/m²) |
| 5 | R\$ 517,60 | R\$ 362,32 | R\$ 672,88 |

| SANEAMENTO | | | |
|---------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| N° elementos | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R\$/m²) | Limite superior +30% (R\$/m²) |
| 5 | R\$ 517,60 | R\$ 499,62 | R\$ 535,59 |
| Desvio padrão | Coef. Variação | T de Student | Índice Confiabilidade |
| 26.2835 | 5,0779 | 1,53 | 0,0695 |

| DETALHAMENTO DOS VALORES | | |
|-------------------------------|-------------------------|---------------------|
| Área do terreno (m²) | Valor unitário(R\$/m²) | Valor parcial (R\$) |
| 360,00 | R\$ 517,60 | R\$ 186.336,92 |
| Área construída averbada (m²) | Valor unitário (R\$/m²) | Valor parcial (R\$) |
| 300,70 | R\$ 5.566,67 | R\$ 1.673.898,45 |

| QUADRO DE RESUMO | |
|-----------------------------|------------------|
| Valor de avaliação | R\$ 1.860.235,37 |
| Fator de ajuste do mercado | 1,0 |
| Valor de avaliação ajustado | R\$ 1.860.000,00 |
| Fator de liquidez | 0,6751 |
| Valor de venda forçada | R\$ 1.256.000,00 |

| AVALIAÇÃO FINAL | |
|--|------------------|
| Valor de avaliação para efeito de garantia | R\$ 1.860.000,00 |

| 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. Para o presente laudo, foi realizada somente vistoria externa, dessa forma, as informações sobre idade, padrão e conservação foram apuradas conforme laudo anterior fornecido pela instituição financeira. | |

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 21 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 a elaboração e a avaliação foi elaborada 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 condomínio



Id. condomínio



Fachada condomínio



Fachada condomínio



Fachada condomínio



Id. condomínio



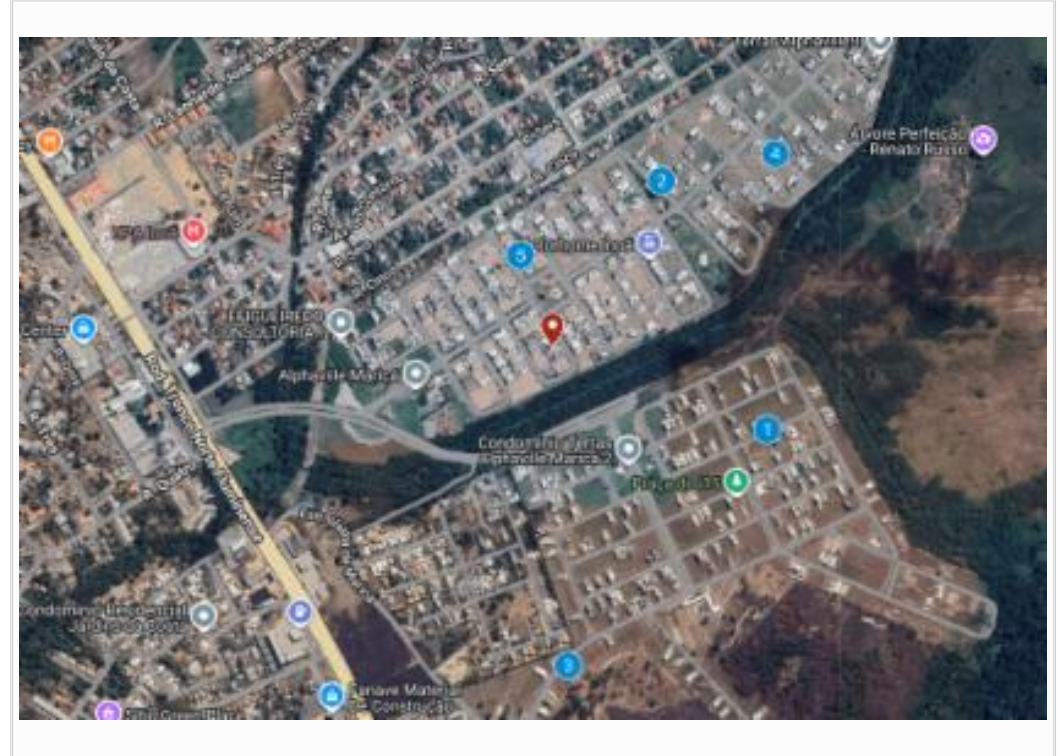
Vista da rua 01



Vista da rua 02



Mapa avaliando



Mapa amostras