

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010415935</b>	Data Solicitação <b>17/03/2026</b>
Empresa responsável <b>INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Heraldo Shoji Munakata</b>	CREA <b>5060383263</b>
Proponente <b>ROGER FLORES BOTELHO DA SILVA</b>		CPF/CNPJ <b>124.910.937-07</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua Geovani de Castro</b>	Número <b>90</b>	Complemento <b>Ap 402, BI 05</b>	
Bairro <b>Freguesia (Jacarepaguá)</b>	Município <b>Rio de Janeiro</b>	UF <b>RJ</b>	CEP <b>22763070</b>
Tipo do imóvel <b>Apartamento</b>	Matrícula <b>145.749</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>09º CRI RIO DE JANEIRO -</b>	

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****ÁREA PRIVATIVA****48,00m<sup>2</sup>****VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)****R\$ 4.185,58/m<sup>2</sup>****VALOR DE MERCADO****R\$ 201.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 144.000,00**

## QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) -
05 - Ano Construção 1987	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	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 Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 48,00
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 48,00
21 - Área Averbada (em m²) 48,00	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Sul	

## 24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
0	0	0	0	0

## CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos 0	02 - Unidades por Andar 0
03 - N° Total de Unidades 0	04 - N° de Elevadores 0
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 0	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 Fossa Gás Canalizado 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	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 pechincha	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

## TERRENO

01 - Fração ideal (em %)

0,23



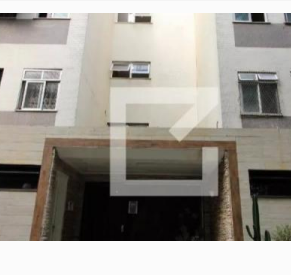


## MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

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? Sim	06 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim	08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim	10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim
11 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim	12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	16 - O imóvel possui suspeitas de contaminação? Não

## CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante Outros - vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante vistoria externa	04 - Observações Finais vistoriadora: hagattaclely brum crea: 2020274469 coordenadas:22°56'54.0"S 43°21'00.8"W

## AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 220.000,00														
 <p>Endereço Rua Geovani de Castro, 90/- , Freguesia (Jacarepaguá)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo de Imóvel</th> <th>Qtd. Quartos</th> <th>Qtd. Banheiros</th> <th>Qtd. Vagas</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Apartamento</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Área privativa</th> <th>Valor</th> <th>Valor unitário (R\$/m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>50,00</td> <td>R\$ 220.000,00</td> <td>R\$ 4.400,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Idade aparente 20 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular</p> <p>URL <a href="https://www.quintoandar.com.br/imovel/894818537/comprar/apartamento-2-quartos-freguesia-jacarepagua-rio-de-janeiro?from_route=%22condominium_page%22">https://www.quintoandar.com.br/imovel/894818537/comprar/apartamento-2-quartos-freguesia-jacarepagua-rio-de-janeiro?from_route=%22condominium_page%22</a></p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	1	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	50,00	R\$ 220.000,00	R\$ 4.400,00	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas												
Apartamento	2	1	1												
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)													
50,00	R\$ 220.000,00	R\$ 4.400,00													
 <p>Endereço Rua Geovani de Castro, 90/- , Freguesia (Jacarepaguá)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo de Imóvel</th> <th>Qtd. Quartos</th> <th>Qtd. Banheiros</th> <th>Qtd. Vagas</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Apartamento</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Área privativa</th> <th>Valor</th> <th>Valor unitário (R\$/m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>55,00</td> <td>R\$ 218.000,00</td> <td>R\$ 3.963,64</td> </tr> </tbody> </table> <p>Idade aparente 20 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular</p> <p>URL <a href="https://www.quintoandar.com.br/imovel/895322598/comprar/apartamento-2-quartos-freguesia-jacarepagua-rio-de-janeiro?from_route=%22condominium_page%22">https://www.quintoandar.com.br/imovel/895322598/comprar/apartamento-2-quartos-freguesia-jacarepagua-rio-de-janeiro?from_route=%22condominium_page%22</a></p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	1	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	55,00	R\$ 218.000,00	R\$ 3.963,64	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas												
Apartamento	2	1	1												
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)													
55,00	R\$ 218.000,00	R\$ 3.963,64													
 <p>Endereço R. Neilson Rebouças, 230/- , Freguesia (Jacarepaguá)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo de Imóvel</th> <th>Qtd. Quartos</th> <th>Qtd. Banheiros</th> <th>Qtd. Vagas</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Apartamento</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Área privativa</th> <th>Valor</th> <th>Valor unitário (R\$/m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>48,00</td> <td>R\$ 200.000,00</td> <td>R\$ 4.166,67</td> </tr> </tbody> </table> <p>Idade aparente 20 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular</p> <p>URL <a href="https://www.quintoandar.com.br/imovel/894144842/comprar/apartamento-2-quartos-freguesia-de-jacarepagua-rio-de-janeiro?from_route=%22condominium_page%22">https://www.quintoandar.com.br/imovel/894144842/comprar/apartamento-2-quartos-freguesia-de-jacarepagua-rio-de-janeiro?from_route=%22condominium_page%22</a></p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	1	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	48,00	R\$ 200.000,00	R\$ 4.166,67	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas												
Apartamento	2	1	1												
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)													
48,00	R\$ 200.000,00	R\$ 4.166,67													
 <p>Endereço R. Neilson Rebouças, 230/- , Freguesia (Jacarepaguá)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo de Imóvel</th> <th>Qtd. Quartos</th> <th>Qtd. Banheiros</th> <th>Qtd. Vagas</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Apartamento</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Área privativa</th> <th>Valor</th> <th>Valor unitário (R\$/m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>52,00</td> <td>R\$ 270.000,00</td> <td>R\$ 5.192,31</td> </tr> </tbody> </table> <p>Idade aparente 20 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular</p> <p>URL <a href="https://www.quintoandar.com.br/imovel/893909485/comprar/apartamento-2-quartos-freguesia-jacarepagua-rio-de-janeiro?from_route=%22condominium_page%22">https://www.quintoandar.com.br/imovel/893909485/comprar/apartamento-2-quartos-freguesia-jacarepagua-rio-de-janeiro?from_route=%22condominium_page%22</a></p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	1	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	52,00	R\$ 270.000,00	R\$ 5.192,31	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas												
Apartamento	2	1	1												
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)													
52,00	R\$ 270.000,00	R\$ 5.192,31													
 <p>Endereço R. Ana Cristina Cesar, 55/- , Freguesia (Jacarepaguá)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo de Imóvel</th> <th>Qtd. Quartos</th> <th>Qtd. Banheiros</th> <th>Qtd. Vagas</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Apartamento</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Área privativa</th> <th>Valor</th> <th>Valor unitário (R\$/m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>50,00</td> <td>R\$ 200.000,00</td> <td>R\$ 4.000,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Idade aparente 20 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular</p> <p>URL <a href="https://www.quintoandar.com.br/imovel/895335466/comprar/apartamento-2-quartos-freguesia-jacarepagua-rio-de-janeiro?from_route=%22condominium_page%22">https://www.quintoandar.com.br/imovel/895335466/comprar/apartamento-2-quartos-freguesia-jacarepagua-rio-de-janeiro?from_route=%22condominium_page%22</a></p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	1	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	50,00	R\$ 200.000,00	R\$ 4.000,00	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas												
Apartamento	2	1	1												
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)													
50,00	R\$ 200.000,00	R\$ 4.000,00													

## 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	50,00	R\$ 4.400,00	0,95	1,00	1,00	1,01	-	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 4.221,80
2	55,00	R\$ 3.963,64	0,95	1,00	1,00	1,03	-	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 3.878,42
3	48,00	R\$ 4.166,67	0,95	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 3.958,33
4	52,00	R\$ 5.192,31	0,95	1,00	1,00	1,02	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 5.031,35
5	50,00	R\$ 4.000,00	0,95	1,00	1,00	1,01	-	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 3.838,00
		<b>R\$ 4.344,52</b>												<b>R\$ 4.185,58</b>

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

## HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 4.185,58	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 2.929,91	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 5.441,25
-------------------	--------------------------------------	-----------------------------------------------	-----------------------------------------------

## SANEAMENTO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 4.185,58	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 3.846,31	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 4.524,85
-------------------	--------------------------------------	-----------------------------------------------	-----------------------------------------------

Desvio padrão 495.8411	Coef. Variação 11.8464	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.1621
---------------------------	---------------------------	----------------------	------------------------------------

## DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²) 48,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.185,58	Valor parcial (R\$) R\$ 200.907,82
-----------------------------	-----------------------------------------	---------------------------------------

## QUADRO DE RESUMO

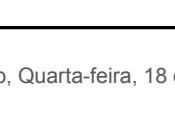
Valor de avaliação	R\$ 200.907,82
Fator de liquidez	0,7173
Valor de venda forçada	R\$ 144.000,00

## AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 201.000,00
--------------------------------------------	----------------

## RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 18 de Março 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.



condominio a esquerda



condominio a direita



fachada



identificação



fachada



fachada



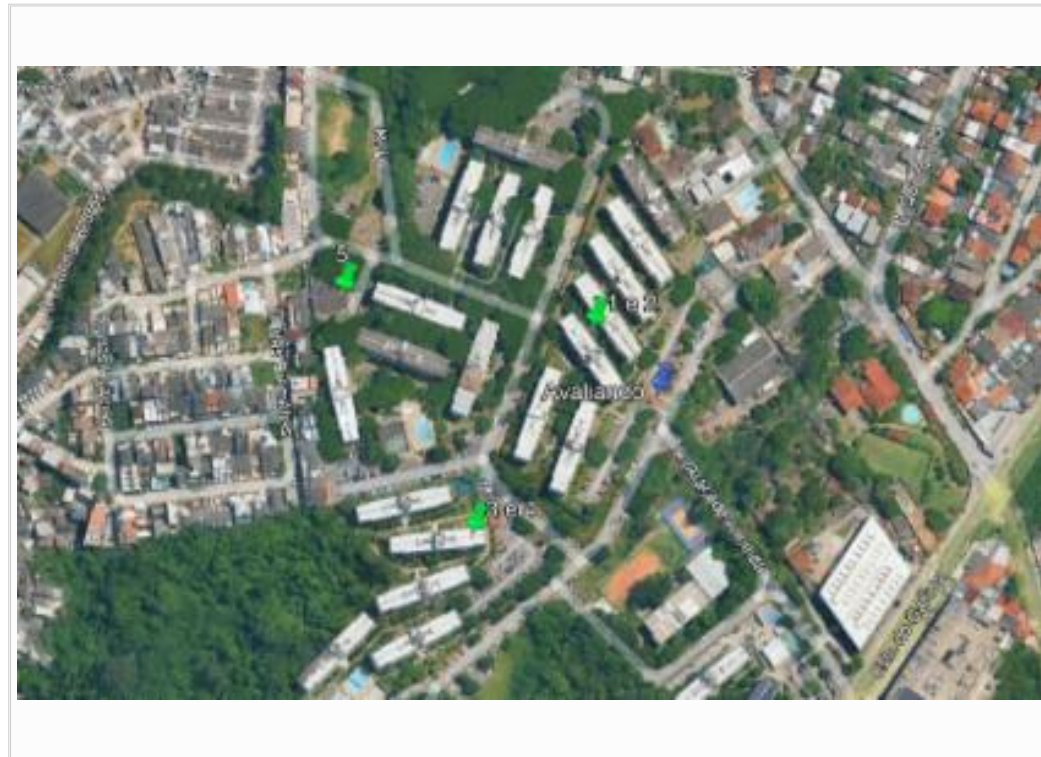
fachada



fachada



fachada



Elementos