

DADOS DO PEDIDO

| | | |
|---|--|---------------------------------------|
| Solicitante Santander | Nº do Pedido 0010339976 | Data Solicitação 02/06/2025 |
| Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA | Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata | CREA 5060383263 |
| Proponente SANDRO NASCIMENTO DOS SANTOS | | CPF/CNPJ 012.237.257-31 |

DADOS DO IMÓVEL

| | | | |
|--|---|---|------------------------|
| Endereço Rua Tenente-Coronel Cardoso | Número 1031 | Complemento Apto 211, América Residence Service | |
| Bairro Centro | Município Campos dos Goytacazes | UF RJ | CEP 28035042 |
| Tipo do imóvel Apartamento | Matrícula 33130 | Núm. Registro de Imóveis 09.080-3 | |

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****ÁREA PRIVATIVA****45,50m²****VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)****R\$ 6.141,21/m²****VALOR DE MERCADO****R\$ 279.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 201.000,00**

VISTORIA DO IMÓVEL

| 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) 5 |
| 05 - Ano Construção | 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 1 |
| 11 - N° de Banheiros 1 | 12 - N° de Dormitórios 1 |
| 13 - N° de Vagas Cobertas 1 | 14 - N° de Vagas Descobertas 0 |
| 15 - N° de Vagas Privativas 0 | 16 - Fachada Principal Pintura |
| 17 - Esquadrias Alumínio | 18 - Área Privativa (em m²) 45.5 |
| 19 - Área Comum (em m²) 56.79 | 20 - Área Total (em m²) 102.29 |
| 21 - Área Averbada (em m²) 102.29 | 22 - Área não Averbada (em m²) 0 |
| 23 - Face do Imóvel | |

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

| CONDOMÍNIO | |
|--|--|
| 01 - N° Andares/Pavimentos 19 | 02 - Unidades por Andar 12 |
| 03 - N° Total de Unidades | 04 - N° de Elevadores 2 |
| 05 - Valor do Condomínio | 06 - Pagamento do Condomínio |
| 07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos | 08 - Uso do Edifício Residencial |
| 09 - Padrão de Construção Normal-alto | 10 - Estado de Conservação Bom |
| 11 - Infraestrutura Interfone Jardins Piscina Playground Sala de Ginástica Salão de Festas Vigilância Eletrônica | |

| CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO | |
|---|--|
| 01 - Região Comercial | 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 Crescente | 08 - Área Urbanizada Mais de 75% |
| 09 - Tendência de uso do terreno Comercial | 10 - Situação do Bairro Antigo |
| 11 - Limites do Bairro | 12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal-alto |
| 13 - Fatores Valorizantes Nenhum | |

| TERRENO |
|---|
| 01 - Fração ideal (em %) 0.21 |

| 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 Nome do Condomínio: América Residence Service, sendo 1 vaga Simples Coberta. Foi utilizada a área informada na matrícula, pois essa se refere a área privativa da unidade, sendo que a área informada no IPTU é referente a área total. 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. Imóvel faz parte da torre residencial do empreendimento. | |

AMOSTRAS

| AMOSTRA 1 | R\$ 295.000,00 |
|-----------|--|
| | Endereço Rua Tenente-Coronel Cardoso, 1031 , Centro |
| | Tipo de Imóvel Apartamento |
| | Qtd. Quartos 1 |
| | Qtd. Banheiros 1 |
| | Qtd. Vagas 1 |
| | Área privativa 45,50 |
| | Valor R\$ 295.000,00 |
| | Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.483,52 |
| | Idade aparente 5 |
| | Padrão de acabamento Médio |
| | Estado de conservação Novo Regular |
| | URL https://rj.olx.com.br/norte-do-estado-do-rio/imoveis/america-residence-para-venda-campos-dos-goitacazes-1382344011 |

| AMOSTRA 2 | R\$ 295.000,00 |
|-----------|--|
| | Endereço Rua Tenente-Coronel Cardoso, 1031 , Centro |
| | Tipo de Imóvel Apartamento |
| | Qtd. Quartos 1 |
| | Qtd. Banheiros 1 |
| | Qtd. Vagas 1 |
| | Área privativa 45,50 |
| | Valor R\$ 295.000,00 |
| | Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.483,52 |
| | Idade aparente 5 |
| | Padrão de acabamento Médio |
| | Estado de conservação Novo Regular |
| | URL https://www.simconsultoriaimob.com.br/282/imoveis/venda-apartamento-1-quarto-centro-campos-dos-goitacazes-rj |

| AMOSTRA 3 | R\$ 289.890,00 |
|-----------|--|
| | Endereço Rua Álvaro Tamega, 150 , Centro |
| | Tipo de Imóvel Apartamento |
| | Qtd. Quartos 1 |
| | Qtd. Banheiros 1 |
| | Qtd. Vagas 1 |
| | Área privativa 45,00 |
| | Valor R\$ 289.890,00 |
| | Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.442,00 |
| | Idade aparente 5 |
| | Padrão de acabamento Médio |
| | Estado de conservação Novo Regular |
| | URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-em-rua-avlaro-tamega-centro-campos-2979604102.html |

| AMOSTRA 4 | R\$ 289.340,00 |
|-----------|--|
| | Endereço Rua Álvaro Tamega, 150 , Centro |
| | Tipo de Imóvel Apartamento |
| | Qtd. Quartos 1 |
| | Qtd. Banheiros 1 |
| | Qtd. Vagas 1 |
| | Área privativa 45,00 |
| | Valor R\$ 289.340,00 |
| | Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.429,78 |
| | Idade aparente 5 |
| | Padrão de acabamento Médio |
| | Estado de conservação Novo Regular |
| | URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-em-rua-avlaro-tamega-centro-campos-301086907.html?duplicated=true |

| AMOSTRA 5 | R\$ 389.000,00 |
|-----------|--|
| | Endereço Rua Padre Romeu Pedruzzi, 45 , Parque Tamandaré |
| | Tipo de Imóvel Apartamento |
| | Qtd. Quartos 2 |
| | Qtd. Banheiros 1 |
| | Qtd. Vagas 1 |
| | Área privativa 78,00 |
| | Valor R\$ 389.000,00 |
| | Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.987,18 |
| | Idade aparente 15 |
| | Padrão de acabamento Médio |
| | Estado de conservação Novo Regular |
| | URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-em-rua-padre-romeu-pedruzzi-parque-3001919670.html |

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 | 45,50 | R\$ 6.483,52 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | - | - | - | - | 1,000 | S | R\$ 6.159,34 |
| 2 | 45,50 | R\$ 6.483,52 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | - | - | - | - | 1,000 | S | R\$ 6.159,34 |
| 3 | 45,00 | R\$ 6.442,00 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | - | - | - | - | 1,000 | S | R\$ 6.119,90 |
| 4 | 45,00 | R\$ 6.429,78 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | - | - | - | - | 1,000 | S | R\$ 6.108,29 |
| 5 | 78,00 | R\$ 4.987,18 | 0,95 | 1,00 | 1,10 | 1,13 | 1,07 | - | - | - | - | 1,300 | S | R\$ 6.159,17 |
| | | R\$ 6.165,20 | | | | | | | | | | | | R\$ 6.141,21 |

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

HOMOGENEIZAÇÃO

| | | | |
|--------------------------|---|--|--|
| N° elementos 5 | Valor unitário médio R\$ 6.141,21 | Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 4.298,85 | Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 7.983,57 |
|--------------------------|---|--|--|

SANEAMENTO

| | | | |
|--------------------------|---|--|--|
| N° elementos 5 | Valor unitário médio R\$ 6.141,21 | Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 6.124,04 | Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 6.158,38 |
|--------------------------|---|--|--|

| | | | |
|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|---|
| Desvio padrão 25.0895 | Coef. Variação 0.4085 | T de Student 1.53 | Intervalo Confiabilidade 0.0056 |
|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|---|

DETALHAMENTO DOS VALORES

| | | |
|------------------------------------|--|--|
| Área averbada (m²) 45,50 | Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.141,21 | Valor parcial (R\$) R\$ 279.425,02 |
|------------------------------------|--|--|

QUADRO DE RESUMO

| | |
|------------------------|-----------------------|
| Valor de avaliação | R\$ 279.425,02 |
| Fator de liquidez | 0,7178 |
| Valor de venda forçada | R\$ 201.000,00 |

AVALIAÇÃO FINAL

| | |
|--|-----------------------|
| Valor de avaliação para efeito de garantia | R\$ 279.000,00 |
|--|-----------------------|

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 3 de Junho 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



PLACA DE LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



VISTA RUA



VISTA RUA



FACHADA



FACHADA



FACHADA



FACHADA



FACHADA



VISTA RUA



VISTA RUA



MAPA - AV



MAPA - AV X ELEM