

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010449785	Data Solicitação 13/11/2025
Empresa responsável BRASPLAN RIO PLANEJAMENTO ADMINISTRAÇÃO	Avaliador responsável Antônio José Dias de Lemos	CREA 45.259-D/RJ
Proponente ANA LIDIA DE LARA WILSAN		CPF/CNPJ 028.808.407-16

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Castro Alves	Número 248	Complemento apto. 202	
Bairro Méier	Município Rio de Janeiro	UF RJ	CEP 20775040
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 54.814	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI do Rio de Janeiro/RJ	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 200.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 145.000,00

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) 40
05 - Ano Construção 1963	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 2
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Outro - Pastilha
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 60,00
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 60,00
21 - Área Averbada (em m²) 0,00	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
--	--	--	--	--

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos 7	02 - Unidades por Andar 16
03 - N° Total de Unidades 80	04 - N° de Elevadores 4
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Pavimento subsolo com 12 apartamentos, pavimento térreo , 04 pavimentos tipo com 16 apartamentos por andar e pavimento de cobertura com 04 apartamentos. O imóvel, provavelmente, é composto de: varanda fechada, sala, lavabo, 02 quartos sociais, 01 banheiro social, cozinha e área de serviço.	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Interfone Jardins Loja de Conveniência TV a Cabo TV Satélite Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Outros - Residencial unifamiliar/multifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água 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 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 Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Antigo
11 - Limites do Bairro Vizinho aos bairros de Todos os Santos, Cachambi, Lins de Vasconcelos, Engenho Novo e Engenho de Dentro.	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO

01 - Fração ideal (em %) 1,16




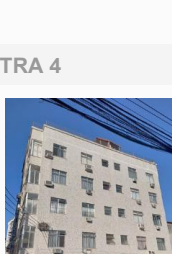
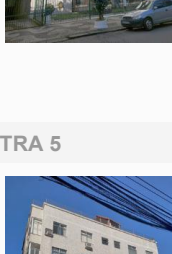
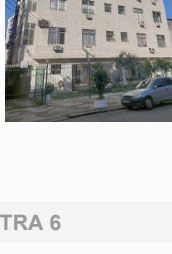

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

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? Não	04 - Observações Não consta na Matrícula a área do imóvel avaliando, fato comum em imóveis no Rio de Janeiro, portanto não sendo passível / necessária regularização.
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim	06 - O imóvel possui vaga de garagem? Não
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 Não foi realizada vistoria interna do imóvel do imóvel. A área utilizada nos cálculos avaliatórios foi a constante no IPTU. Não foi possível verificar se o imóvel encontra-se ocupado. O imóvel foi estimado em bom estado de conservação, tendo em vista o relatório fotográfico apresentado no Laudo de Concessão fornecido pelo Banco, realizado por outro terceiro, datado de 12/07/2024. A descrição do imóvel foi obtida através do citado de Laudo de Concessão. A descrição do condomínio foi obtida através de laudos anteriores por nós. Fração ideal: 1/86.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 180.000,00
	Endereço Rua Castro Alves, 248/3º andar , Méier
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 0
	Área privativa 60,00
	Valor R\$ 180.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.000,00
	Idade aparente 40
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Novo Regular
	URL Quinto Andar Vendas - Tel.: 4020-1955 / Código na imobiliária: 525200
AMOSTRA 2	R\$ 195.000,00
	Endereço Rua Castro Alves, 248/apto. 416 , Méier
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 0
	Área privativa 60,00
	Valor R\$ 195.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.250,00
	Idade aparente 40
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Novo Regular
	URL Leandro Pereira Gomes dos Santos - Tel.: 96811-1853 / Código na imobiliária: LP260925
AMOSTRA 3	R\$ 240.000,00
	Endereço Rua Castro Alves, 248/1º andar , Méier
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 0
	Área privativa 60,00
	Valor R\$ 240.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.000,00
	Idade aparente 40
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Novo Regular
	URL Quinto Andar Vendas - Tel.: 4020-1955 / Código na imobiliária: 2033287
AMOSTRA 4	R\$ 197.000,00
	Endereço Rua Castro Alves, 248/2º andar , Méier
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 0
	Área privativa 60,00
	Valor R\$ 197.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.283,33
	Idade aparente 40
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Novo Regular
	URL AB DePaula Imobiliária - Tel.: 3357-4004 / Código na imobiliária: ABAP20880
AMOSTRA 5	R\$ 215.000,00
	Endereço Rua Castro Alves, 248/4º andar , Méier
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 0
	Área privativa 60,00
	Valor R\$ 215.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.583,33
	Idade aparente 40
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Novo Regular
	URL JRC Imóveis RJ - Tel.: 3547-8665 / Código na imobiliária: JRAP20082
AMOSTRA 6	R\$ 235.000,00
	Endereço Rua Castro Alves, 248/3º andar , Méier
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 60,00
	Valor R\$ 235.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.916,67
	Idade aparente 40
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Novo Regular
	URL Styllus Imobiliária - Tel.: 3549-4949 / Código na imobiliária: ME6162
AMOSTRA 7	R\$ 224.000,00
	Endereço Rua Castro Alves, 248/3º andar , Méier
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 0
	Área privativa 60,00
	Valor R\$ 224.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.733,33
	Idade aparente 40
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Novo Regular
	URL Styllus Imobiliária - Tel.: 3549-4949 / Código na imobiliária: ME6815

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

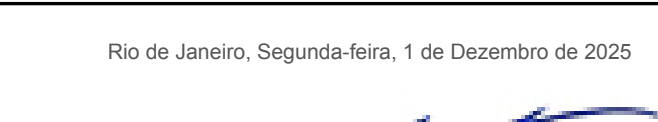
Valor de avaliação	R\$ 200.000,00
Fator de liquidez	0,7250
Valor de venda forçada	R\$ 145.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 200.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Rio de Janeiro, Segunda-feira, 1 de Dezembro de 2025



Antônio José Dias de Lemos

45.259-D/RJ

- 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



Logradouro



Logradouro



Identificação numérica do condomínio

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

PESQUISA DE MERCADO

Para fins de avaliação, procederemos a homogeneização dos valores pesquisados, considerando os fatores local, amenidades, vaga, padrão e a confiabilidade da fonte de informação, discriminados abaixo:

Fator local: influência da localização do imóvel, na região em questão;

Fator amenidades: referente a infraestrutura da edificação e/ou conjunto, posição da unidade em relação a edificação e/ou conjunto, estado de conservação da unidade e/ou da edificação, ou ainda outras características específicas, consideradas caso a caso;

Fator vaga: número de vagas, em relação ao local, as características e ao padrão da edificação;

Fator padrão: padrão construtivo da unidade e/ou edificação;

Fator fonte: referente a amostra coletada ser oferta ou venda efetiva.

HOMOGENEIZAÇÃO:

Amostra	Valor Unitário (R\$/m ²)	Fator Local	Fator Amenidades	Fator Vaga	Fator Padrão	Fator Fonte	V.U. Homogeneizado (R\$/m ²)
1	3.000,00	1,00	1,00	1,0000	1,10	0,95	3.135,00
2	3.250,00	1,00	1,00	1,0000	1,05	0,95	3.241,88
3	4.000,00	1,00	1,00	1,0000	1,05	0,90	3.780,00
4	3.283,33	1,00	1,00	1,0000	1,03	0,95	3.212,74
5	3.583,33	1,00	1,00	1,0000	1,00	0,90	3.225,00
6	3.916,67	1,00	1,00	0,9362	0,95	0,95	3.297,29
7	3.733,33	1,00	1,00	1,0000	1,00	0,90	3.360,00

Valor Unitário: R\$ 3.321,70/m²

Limites de Confiança:

Limite Superior (+ 30%): R\$ 4.318,21/m²

Limite Inferior (- 30%): R\$ 2.325,19/m²

Como todas as amostras encontram-se dentro dos limites de confiança, adotaremos:

Valor Unitário Básico Médio: R\$ 3.322/m²

Portanto,

Valor do Imóvel: 60,00 m² x R\$ 3.322/m² = R\$ 199.320,00

Valor de Mercado do Imóvel (Arredondado): R\$ 200.000,00

Cálculo do Valor de Liquidação Forçada

VALOR FINAL DO IMÓVEL	
R\$ 200.000,00	
Cálculo do valor de liquidação forçada	
Considerações:	
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %	
IPTU 712,00 0,03% ao mês	Despesas financeiras: (taxas de mercado)
Manutenção/administração 0,46% ao mês	Taxa da aplicação financ. 16,00% Taxa Selic + 1%
Comissão de venda ao mês	Inflação média ao ano 4,68% IPCA 12 meses
Total 1 0,49% ao mês	Custo financeiro 10,81% ao ano
	Total 2 0,86% ao mês
Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,35% fixas + financeiras	
Prazo de comercialização 24 meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)	
O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 72,50% R\$ 145.000,00	

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	alto	médio/alto	X	médio	médio/baixo	baixo
Nível de Demanda:	alto	médio/alto		médio	médio/baixo	X
Absorção:	rápida	normal/rápida		normal	normal/difícil	X
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido	normal/aquecido		normal	normal/recessivo	X