

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 583400262741	Data Solicitação 02/06/2026
Empresa responsável BRASPLAN RIO PLANEJAMENTO ADMINISTRAÇÃO	Avaliador responsável Antônio José Dias de Lemos	CREA 45.259-D/RJ
Proponente LUCIELE GARCIA GUSMÃO	CPF/CNPJ 112.425.687-35	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Imuta	Número 332	Complemento apto. 403		
Bairro Pechincha	Município Rio de Janeiro	UF RJ	CEP 22770600	
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 227.632	Núm. Registro de Imóveis 9º CRI Rio de Janeiro/RJ		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Outra
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
VALOR DE MERCADO
R\$ 215.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 163.000,00

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) 15
05 - Ano Construção 1998	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 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Outro - Pintura texturizada / Cerâmica
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 68,00
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 68,00
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
Varanda	1	Porcelanato	Pintura texturizada	--
Sala	1	Laminado de madeira	Pintura látex	Gesso / --
Dormitórios	2	Laminado de madeira	Pintura látex	--
Banheiro social	1	Granito	Azulejo até o teto	Treliça de madeira
Cozinha	1	Cerâmico	Azulejo até o teto	Gesso
Área de serviço	1	Cerâmico	Azulejo até o teto	--

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos 7	02 - Unidades por Andar 6
03 - N° Total de Unidades 36	04 - N° de Elevadores 2
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Pavimento térreo e 06 pavimentos tipo com 06 apartamentos por andar.	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Churrasqueira Interfone Jardins Playground Sala de Ginástica Salão de Festas Sauna 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 Pechincha - Jacarepaguá é limitada pelos seguintes sub-bairros de Jacarepaguá: Freguesia, Tanque e Taquara.	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

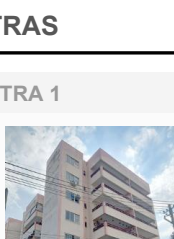
TERRENO	
01 - Fração ideal (em %) 2,30	

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, não sendo necessária regularização.
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim	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

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante Outros - Inquilino	02 - Nome Acompanhante Vistoria Anderson
03 - Contato Telefônico Acompanhante (21) 98607-4311	04 - Observações Finais A área utilizada nos cálculos avaliatórios foi a constante no IPTU. Fração ideal: 230/9.990.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 290.000,00
-----------	--	----------------



Endereço Rua Imuta, 332/apto. 502 , Pechincha			
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 83,00	Valor R\$ 290.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.493,98	
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
URL Brasil Brokers - Oscar - Tel.: 2112-3656 / Código na imobiliária: 2013648			

AMOSTRA 2		R\$ 235.000,00
-----------	--	----------------



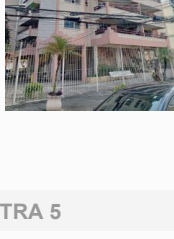
Endereço Rua Imuta, 332/apto. 503 , Pechincha			
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 68,00	Valor R\$ 235.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.455,88	
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
URL Imóveis Ponto Com - Tel.: 3496-1001 / Código na imobiliária: PEAP23742			

AMOSTRA 3		R\$ 290.000,00
-----------	--	----------------



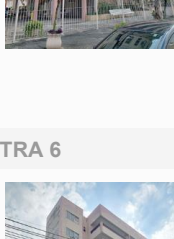
Endereço Rua Imuta, 332/apto. 101 , Pechincha			
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 84,00	Valor R\$ 290.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.452,38	
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
URL RSantos Imobiliária - Tel.: 98090-7838 / Código na imobiliária: AP0364			

AMOSTRA 4		R\$ 280.000,00
-----------	--	----------------



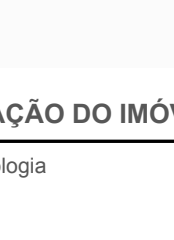
Endereço Rua Imuta, 332/apto. 202 , Pechincha			
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 83,00	Valor R\$ 280.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.373,49	
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
URL AQuatro Imobiliária - Tel.: 3486-4344 / Código na imobiliária: PEAP30102			

AMOSTRA 5		R\$ 305.000,00
-----------	--	----------------



Endereço Rua Imuta, 332/apto. 504 , Pechincha			
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 86,00	Valor R\$ 305.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.546,51	
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
URL Quinto Andar Vendas - Tel.: 4020-1955 / Código na imobiliária: 2550574			

AMOSTRA 6		R\$ 235.000,00
-----------	--	----------------



Endereço Rua Imuta, 332/apto. 104 , Pechincha			
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 86,00	Valor R\$ 235.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.732,56	
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
URL Quinto Andar Vendas - Tel.: 4020-1955 / Código na imobiliária: 1828787			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Outra	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
----------------------	-------------------------	-----------------------------

QUADRO DE RESUMO	
------------------	--

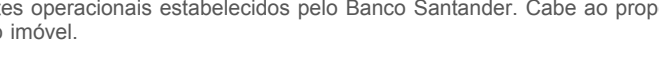
Valor de avaliação	R\$ 215.000,00
Fator de liquidez	0,7581
Valor de venda forçada	R\$ 163.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
-----------------	--

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 215.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Rio de Janeiro, Quarta-feira, 17 de Junho de 2026



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



Identificação numérica do condomínio



Sala



Varanda



Dormitório



Dormitório



Banheiro social



Cozinha

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

PESQUISA DE MERCADO

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

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

Fator área: Visa corrigir as distorções existentes entre as áreas de maior ou menor dimensão dos imóveis pesquisados e daquela sob avaliação:

$$Fa = (Ap/Aa)^n$$

$n = 0,125$ - diferenças de áreas $> 30\%$

$n = 0,25$ - diferenças de áreas $<$ ou iguais a 30%

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 Área	Fator Amenidades	Fator Vaga	Fator Padrão	Fator Fonte	V.U. Homogeneizado (R\$/m ²)
1	3.493,98	1,00	1,05	0,97	1,00	1,00	0,90	3.207,47
2	3.455,88	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	3.283,09
3	3.452,38	1,00	1,05	1,00	1,00	0,95	0,95	3.279,76
4	3.373,49	1,00	1,05	0,98	1,00	0,93	0,95	3.076,63
5	3.546,51	1,00	1,06	0,97	1,00	1,00	0,90	3.287,62
6	2.732,56	1,00	1,06	1,00	1,00	1,07	0,95	2.933,40

Valor Unitário: R\$ 3.177,99/m²

Limites de Confiança:

Limite Superior (+ 30%): R\$ 4.131,39/m²

Limite Inferior (- 30%): R\$ 2.224,60/m²

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

Valor Unitário Básico Médio: R\$ 3.178/m²

Portanto,

Valor do Imóvel: 68,00 m² x R\$ 3.178/m² = R\$ 216.104,00

Valor de Mercado do Imóvel (Arredondado): R\$ 215.000,00

Cálculo do Valor de Liquidação Forçada

VALOR FINAL DO IMÓVEL			
R\$ 215.000,00			
Cálculo do valor de liquidação forçada			
Considerações:			
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	791,00 0,03% ao mês	Taxa da aplicação financ.	15,50% Taxa Selic + 1%
Manutenção/administração	0,28% ao mês	Inflação média ao ano	4,39% IPCA 12 meses
Comissão de venda	ao mês	Custo financeiro	10,64% ao ano
Total 1	0,31% ao mês	Total 2	0,85% ao mês
Despesas totais Total 1 Total 2 =		1,16% 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.		75,81%	R\$ 163.000,00

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