LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAQ4789
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010087362**	**03/03/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
BRASPLAN RIO PLANEJAMENTO ADMINISTRAÇÃO	**Antônio José Dias de Lemos**	**45.259-D/RJ**
Proponente		CPF/CNPJ
MARCELO CAMPOS VIEIRA		**074.031.557-93**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Maues	**850**		
Bairro	Municipio	UF	CEP
Brás de Pina	**Rio de Janeiro**	**RJ**	**21235650**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**36.402-A**	**8º Ofício do RGI do RJ**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R$ 685.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 480.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Casa

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indicio de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
20

05 - Ano Construção
1988

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
3

11 - N° de Banheiros
3

12 - N° de Dormitórios
4

13 - N° de Vagas Cobertas
2

14 - N° de Vagas Descobertas
0

15 - N° de Vagas Privativas
2

16 - Fachada Principal
Outro - Cerâmica

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
217,00

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
217,00

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
--	--	--	--	--

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
Metrô
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
Vizinhos aos bairros da Penha Circular, Cordovil, Irajá, Vila da Penha e Vista Alegre.

12 - Padrão construtivo predominante na Região
Normal

13 - Fatores Valorizantes
Nenhum

TERRENO

01 - Topografia
Plana/Semi-Plana

02 - Formato
Irregular

03 - Área (em m²)
227,00

04 - Testada/Frente (em metros)
10,10

05 - Fundos (em metros)
10,10

06 - Lado Direito (em metros)
22,60

07 - Lado Esquerdo (em metros)
22,40

08 - Fração ideal (em %)
100,00

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 de construção 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?
Não

08 - Observações
O imóvel trata-se casa.

09 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
Sim

10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Sim

11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?
Sim

12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Sim

13 - O imóvel possui características uni-familiares?
Sim

14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim

15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
Sim

16 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?
Sim

17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
Sim

18 - 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.
A área aproximada do terreno foi calculada através das dimensões irregulares do mesmo constantes na Matrícula.
A área de construção utilizada nos cálculos avaliatórios foi a constante no IPTU.
O imóvel foi estimado em bom estado de conservação.
Não foi possível obtermos a descrição interna do imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 650.000,00



Endereço
Rua Tenente Matheus Levino dos Santos, 162 , Vista Alegre

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**4**	**3**	**2**

Área privativa	Valor
193,00	**R$ 650.000,00**

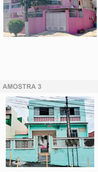
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	**Médio**	**Nova|Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
225,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
Remax Sun - Tel.: 99948-0512 / Código na imobiliária: 5704111006-23 / Casa duplex

AMOSTRA 2

R$ 685.000,00



Endereço
Rua Campanário, 165 , Brás de Pina

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**4**	**3**	**2**

Área privativa	Valor
250,00	**R$ 685.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	**Médio**	**Nova|Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
176,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
Patrimônio Rio Consultoria Imobiliária - Andressa - Tel.: 3301-9150 / Código na imobiliária: PACA40174 / Casa triplex / Áreas: construção = 200 m² + terraço = 100 m² / Área equivalente = 250 m²

AMOSTRA 3

R$ 450.000,00



Endereço
Rua Monsenhor Raeder, 140 , Brás de Pina

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**0**

Área privativa	Valor
154,50	**R$ 450.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
35	**Médio**	**Nova|Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
225,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
Medeiros & Medeiros Imóveis - Tel.: 99967-0453 / Código na imobiliária: 160 / Casa duplex / Áreas: construção = 129 m² + terraço = 85 m² / Área equivalente = 154,50 m²

AMOSTRA 4

R$ 599.000,00



Endereço
Rua Professor Viana da Silva, 712 , Brás de Pina

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**3**	**3**

Área privativa	Valor
133,00	**R$ 599.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	**Médio**	**Nova|Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
250,00	**Médio**	**Declive de 10% a 20%**

URL
Vila Rio Imobiliária - Tel.: 3487-8400 / Código na imobiliária: VCA30223 / Casa linear

AMOSTRA 5

R$ 489.000,00



Endereço
Rua Professor Oscar Clark, 331 , Vista Alegre

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**4**	**2**	**2**

Área privativa	Valor
143,00	**R$ 489.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	**Médio**	**Nova|Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
Rio Minho Imóveis - Tel.: 3352-1221 / Código na imobiliária: 967-1015 / Casa duplex / Áreas: construção = 110 m² + terraço = 110 m² / Área equivalente = 143 m²

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 685.000,00**
Fator de liquidez	**0,7007**
Valor de venda forçada	**R$ 480.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R$ 685.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Rio de Janeiro, Terça-feira, 10 de Março 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



Logradouro



Identificação numérica do imóvel



Fachada

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

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

HOMOGENEIZAÇÃO:

Amostra	Valor Unitário (R$/m2)	Fator Local	Fator Área	Fator Amenidades	Fator Padrão	Fator Fonte	V.U. Homogeneizado (R$/m2)
1	3.367,88	1,00	0,97	1,00	1,05	0,90	3.091,71
2	2.740,00	1,05	1,04	1,10	0,95	0,90	2.811,24
3	2.912,62	1,05	0,96	1,05	1,20	0,90	3.302,91
4	4.503,76	1,00	0,94	0,95	1,07	0,80	3.458,89
5	3.419,58	1,00	0,95	1,00	1,20	0,80	3.146,01

Valor Unitário: R$ 3.162,15/m²

Limites de Confiança:

Limite Superior (+ 30%): R$ 4.110,80/m²

Limite Inferior (- 30%): R$ 2.213,51/m²

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

Valor Unitário Básico Médio: R$ 3.162/m²

Portanto,

Valor do Imóvel: 217,00 m² x R$ 3.162/m² = R$ 686.154,00

Valor de Mercado do Imóvel (Arredondado): R$ 685.000,00

Cálculo do Valor de Liquidação Forçada

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 685.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)	%		Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	1.713,00	0,02% ao mês	Taxa da aplicação financ.	16,00%	Taxa Selic + 1%
Manutenção/administração	0,03%	ao mês	Inflação média ao ano	4,44%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,19% ao mês	Custo financeiro		11,07% ao ano
Total 1		**0,24% ao mês**	**Total 2**		**0,88% ao mês**

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,12% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 32 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. 70,07% **R$ 480.000,00**

Diagnóstico de Mercado

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