LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAK6625
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° do Pedido	Data Solicitação
Santander	**0010235372**	**30/04/2025**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	**Celso Iazzetti**	**0600891382**
Proponente		CPF/CNPJ
EDILIA MARIA CRUZ CARVALHAL EYER		**035.675.077-96**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Visconde de Inhaúma	**134**	**Sala 809**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Centro	**Rio de Janeiro**	**RJ**	**20091007**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	IPTU
Sala Comercial	**50.469**	**07° CRI RIO DE JANEIRO -**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA PRIVATIVA

83,00m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 4.486,97/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 372.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 261.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Sala Comercial

02 - Tipo de Implantação
Condomínio

03 - Indicie de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
35

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Regular

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Normal

08 - Uso do Imóvel
Comercial

09 - Fechamento das Paredes
Alvenaria

10 - Nº Pavimentos da Unidade
0

11 - Nº de Banheiros
0

12 - Nº de Dormitórios
0

13 - Nº de Vagas Cobertas
0

14 - Nº de Vagas Descobertas
0

15 - Nº de Vagas Privativas
0

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
83

19 - Área Comum (em m²)
0

20 - Área Total (em m²)
83

21 - Área Averbada (em m²)
83

22 - Área não Averbada (em m²)
0

23 - Face do Imóvel
Sul

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos

02 - Unidades por Andar

03 - N° Total de Unidades

04 - N° de Elevadores

05 - Valor do Condomínio

06 - Pagamento do Condomínio

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

08 - Uso do Edifício
Comercial

09 - Padrão de Construção
Normal

10 - Estado de Conservação
Regular

11 - Infraestrutura
Interfone
Vigilância Eletrônica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação
Asfalto

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários
Metrô
Aeroporto
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
Comercial

10 - Situação do Bairro
Antigo

11 - Limites do Bairro

12 - Padrão construtivo predominante na Região
Normal

13 - Fatores Valorizantes
Metrô

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)
0

MACROZONA DE OCUPAÇÃO URBANA

01 - Zoneamento de Ocupação do Imóvel
Mista

02 - Usos Permitidos
Comercial, residencial

03 - Taxa de Ocupação (TO)
0,8

04 - Índica de Aproveitamento (IA)
1

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

01 - É possível vincular o imóvel à documentação? Quando as informações descritas na matrícula e no IPTU não identifica a localização física do imóvel.
Sim

02 - Foi encontrada alguma divergência entre a área documentada e as áreas constantes no local?
Não

03 - O imóvel está encravado? Sem acesso direto ao imóvel, não possuindo servidão de passagem.
Não

04 - O imóvel possui fração ideal?
Sim

05 - O imóvel pode vir a sofrer mutilação? Considerar imóveis de fácil individualização física.
Não

06 - O imóvel possui baixa liquidez perante o mercado local? Considerar imóveis com baixa atratividade devido às suas características e perfil de público exclusivo
Não

07 - O imóvel encontra-se fora da zona urbana e em local de baixa circulação?
Não

08 - O imóvel possui risco de não poder ser dado em garantia? Indicação na matrícula de que o imóvel não pode ser alienado, por exemplo.
Não

09 - A atividade do imóvel ou o seu uso atual podem acarretar risco de imagem ao Banco em eventual internalização? Considerar atividades como igrejas, hospitais, escolas, etc.
Não

10 - O imóvel é considerado tombado? Considerar imóveis com valor histórico, cultural, arquitetônico, ambiental e afetivo para a população, impedindo que venham a ser destruídos ou descaracterizados.
Não

11 - O imóvel está em área de preservação ambiental? Considerar áreas de proteção permanente, reservas florestais e áreas de proteção de mananciais.
Não

12 - O imóvel possui área de Reserva Legal suficiente para atender ao exigido pela Lei ou ao que consta averbado em matrícula?
Não

13 - O imóvel possui curso d'água? Considerar córregos, rios, lagos, etc.
Não

14 - O imóvel possui servidão de passagem? Analisar se o avaliando é passivel de ser licenciado.
Não

15 - O imóvel encontra-se em região com histórico de eventos meteorológicos extremos? Considerar regiões com alagamentos, ventanias, deslizamento de terras, etc.
Não

16 - O imóvel está suscetível ao risco de invasão e/ou danos físicos? Considerar imóveis passíveis de apropriações indevidas de acordo com a sua localização e vulnerabilidade.
Não

17 - O imóvel possui proximidade com áreas de ocupação irregular? Encontra-se próximo de comunidade?
Não

18 - No imóvel há indícios de trabalho escravo?
Não

19 - O imóvel possui indícios de área alagadiça? Considerar os indícios das vistorias presenciais e manchas indicativas nas imagens do Google Earth.
Não

20 - Há indicação positiva no LIC?
Não

21 - PARECER: Considerando os riscos identificados acima, o imóvel é passivel de ser aceito como garantia?
Sim

22 - Observações
Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos. Fornecido laudo inicial de 2021, sem condições de análise das amostras.

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante
Outros - VISTORIA EXTERNA

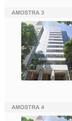
02 - Nome Acompanhante Vistoria
VISTORIA EXTERNA

03 - Contato Telefônico Acompanhante
VISTORIA EXTERNA

04 - Observações Finais
Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos. Fornecido laudo inicial de 2021, sem condições de análise das amostras.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 180.000,00



Endereço
Rua Visconde de Inhaúma, 134/Edifício Rio Parana , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sala Comercial	0	2	0

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
36,00	R$ 180.000,00	R$ 5.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
35	Médio	Regular

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-zona-central-rio-de-janeiro-36m2-venda-R$180000-id-2732674035/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2 — R$ 170.000,00



Endereço
Rua Visconde de Inhaúma, 134/Edifício Rio Parana , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sala Comercial	0	1	0

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
30,00	R$ 170.000,00	R$ 4.473,68

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
35	Médio	Regular

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-zona-central-rio-de-janeiro-36m2-venda-R$170000-id-2747291879/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3 — R$ 150.000,00



Endereço
Rua Visconde de Inhaúma, 83 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sala Comercial	0	1	0

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
28,00	R$ 150.000,00	R$ 5.357,14

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	Médio	Regular

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-zona-central-rio-de-janeiro-28m2-venda-R$150000-id-2747956845/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4 — R$ 180.000,00



Endereço
Rua Visconde de Inhaúma, 83 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sala Comercial	0	1	0

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
31,00	R$ 180.000,00	R$ 5.806,45

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	Médio	Regular

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-zona-central-rio-de-janeiro-31m2-venda-R$180000-id-2714693016/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5 — R$ 160.000,00



Endereço
Rua Visconde de Inhaúma, 134/Edifício Rio Parana , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sala Comercial	0	2	0

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
31,00	R$ 160.000,00	R$ 5.161,29

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
35	Médio	Regular

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-2-quartos-centro-zona-central-rio-de-janeiro-31m2-venda-R$160000-id-2560370726/?source=ranking%2Crp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	III	II

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT.	SAN	Valor homog. (R$/m²)
1	36,00	R$ 5.000,00	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 4.500,00
2	38,00	R$ 4.473,68	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 4.026,31
3	28,00	R$ 5.357,14	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 4.821,43
4	31,00	R$ 5.806,45	0,90	1,00	1,00	0,85	-	-	-	-	-	0,850	S	R$ 4.441,94
5	31,00	R$ 5.161,29	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 4.645,16
		R$ 5.159,71												**R$ 4.486,97**

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 4.486,97**	**R$ 3.140,88**	**R$ 5.833,06**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 4.486,97**	**R$ 4.284,19**	**R$ 4.689,74**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
296,3482	**6,6046**	**1,53**	**0,0904**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
83,00	**R$ 4.486,97**	**R$ 372.415,26**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 372.418,26**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 261.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 372.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 9 de Maio de 2025

Celso Iazzetti
06008991382

- 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.



vista da fachada



vista da fachada vizinhos



id do condomínio



Id do logradouro



vista do logradouro



vista do logradouro



vista do logradouro



vista do logradouro