LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAS0754
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010234727**	**14/05/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	**ENY KAORI UONO SANCHEZ**	**5061102131**
Proponente		CPF/CNPJ
CELSO GOMES PEREIRA		**337.634.617-87**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Silva Rabelo	**57**	**SALA 205, Edificio Master Business Center**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Méier	**Rio de Janeiro**	**RJ**	**20735080**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Sala Comercial	**91.938**	**01º CRI RIO DE JANEIRO -**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

II

ÁREA PRIVATIVA

24,00m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 8.349,20/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 200.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 140.000,00

QUESTIONÁRIO

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)
9

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Bom

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Normal

08 - Uso do Imóvel
Comercial

09 - Fechamento das Paredes
Alvenaria

10 - N° Pavimentos da Unidade
1

11 - N° de Banheiros
0

12 - N° de Dormitórios
0

13 - N° de Vagas Cobertas
0

14 - N° de Vagas Descobertas
0

15 - N° de Vagas Privativas
0

16 - Fachada Principal
Vidro

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
24,00

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
24,00

21 - Área Averbada (em m²)
24,00

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel
Sul

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Lavatio (não deve ser considerado na soma total de banheiros)	1	cerâmico	cerâmico	Laje
Sala de Estar / Visitas	1	cerâmico	Pintura	Laje

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos
8

02 - Unidades por Andar
10

03 - N° Total de Unidades
50

04 - N° de Elevadores
2

05 - Valor do Condomínio

06 - Pagamento do Condomínio
Mensal

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

08 - Uso do Edifício
Comercial

09 - Padrão de Construção
Normal

10 - Estado de Conservação
Bom

11 - Infraestrutura
Interfone

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Energia Elétrica
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
Shopping
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais

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 %)
1,46

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 habitalidade?
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 - externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

03 - Contato Telefônico Acompanhante

04 - Observações Finais
-22.900449198916945, -43.28100564988015

Área da matrícula N°01938: Fração Ideal: 0,014%; Construção: Não constam².
Área do IPTU Insc. N°3.205.067-9: Construção: 24,00m².
Area estimada no local: Construção: 24,00m².

Sala Comercial N°205 integrante do Condomínio Edifício Master Business Center situado à Rua Silva Rabelo N°57 - Dados de terreno e construção retirados da Matrícula N°91938.

Matrícula e IPTU se vinculam por endereço e nome do Condomínio.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 200.000,00



Endereço
Rua Silva Rabelo, 57 , Méier

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

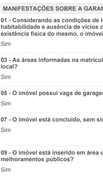
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
25,00	**R$ 200.000,00**	**R$ 8.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
9	**Medio**	**Nova|Regular**

URL
Banco de Dados Uono Sanchez Engenharia

AMOSTRA 2

R$ 200.000,00



Endereço
Rua Silva Rabelo, 57 , Méier

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

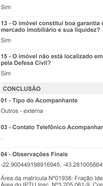
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
24,00	**R$ 200.000,00**	**R$ 8.333,33**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
9	**Medio**	**Nova|Regular**

URL
Banco de Dados Uono Sanchez Engenharia

AMOSTRA 3

R$ 200.000,00



Endereço
Rua Medina, s/n , Méier

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
26,00	**R$ 200.000,00**	**R$ 7.692,31**

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

URL
Banco de Dados Uono Sanchez Engenharia

AMOSTRA 4

R$ 250.000,00



Endereço
Rua José Bonifácio, s/n , Todos os Santos

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
22,00	**R$ 250.000,00**	**R$ 11.363,64**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
6	**Medio**	**Nova|Regular**

URL
Banco de Dados Uono Sanchez Engenharia

AMOSTRA 5

R$ 215.000,00



Endereço
s/n, s/n , Méier

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
25,00	**R$ 215.000,00**	**R$ 8.600,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
14	**Medio**	**Nova|Regular**

URL
Banco de Dados Uono Sanchez Engenharia

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R$/m²)
1	25,00	R$ 8.000,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,01	-	-	-	-	1,010	S	R$ 7.676,00
2	24,00	R$ 8.333,33	0,95	0,95	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	0,950	S	R$ 7.520,83
3	26,00	R$ 7.692,31	0,95	0,95	1,08	1,08	1,02	-	-	-	-	1,130	S	R$ 8.257,69
4	22,00	R$ 11.363,64	0,95	0,96	1,00	1,00	0,97	-	-	-	-	0,930	S	R$ 10.039,78
5	25,00	R$ 8.600,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,01	-	-	-	-	1,010	S	R$ 8.251,70
		R$ 8.797,86												**R$ 8.349,20**

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 8.349,20**	**R$ 5.844,44**	**R$ 10.853,96**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 8.349,20**	**R$ 7.663,65**	**R$ 9.034,75**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
1001,9133	**12,0001**	**1,53**	**0,1642**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
24,00	**R$ 8.349,20**	**R$ 200.380,81**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 200.380,81**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 140.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R$ 200.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 26 de Maio de 2026



ENY KAORI UONO SANCHEZ
506110131

- 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.

22/05/2026 08:43 22°54'1"S / 43°16'51"W



Fachada Condomínio

22/05/2026 08:42 22°54'1"S / 43°16'51"W



Identificação numérica empreendimento



Vizinho Direita



Vizinho Esquerda do condomínio

22/05/2026 08:43

22°54'1"S / 43°16'51"W



Rua Silva Rabelo



Rua Silva Rabelo

22/05/2026 08:43 22°54'1"S / 43°16'51"W



Rua Silva Rabelo

22/05/2026 08:44 22°54'1"S / 43°16'51"W



Número

22/05/2026 08:44 22°54'1"S / 43°16'51"W



Vizinho Direita do condomínio

22/05/2026 08:46 22°54'2"S / 43°16'52"W



Vizinho Esquerda do condomínio (rua Gauben Barbosa)

22/05/2026 08:46 22°54'2"S / 43°16'52"W



Quadro informativo do condomínio

22/05/2026 08:48 22°54'2"S / 43°16'52"W



Sala vazia

22/05/2026 08:48 22°54'2"S / 43°16'50"W



Vizinho

22/05/2026 08:48 22°54'2"S / 43°16'50"W



Vizinho

22/05/2026 08:48 22°54'2"S / 43°16'50"W



10 por andar

22/05/2026 08:49 22°54'2"S / 43°16'50"W



Vizinho

22/05/2026 08:49 22°54'2"S / 43°16'50"W



Vizinho

22/05/2026 08:49 22°54'2"S / 43°16'50"W



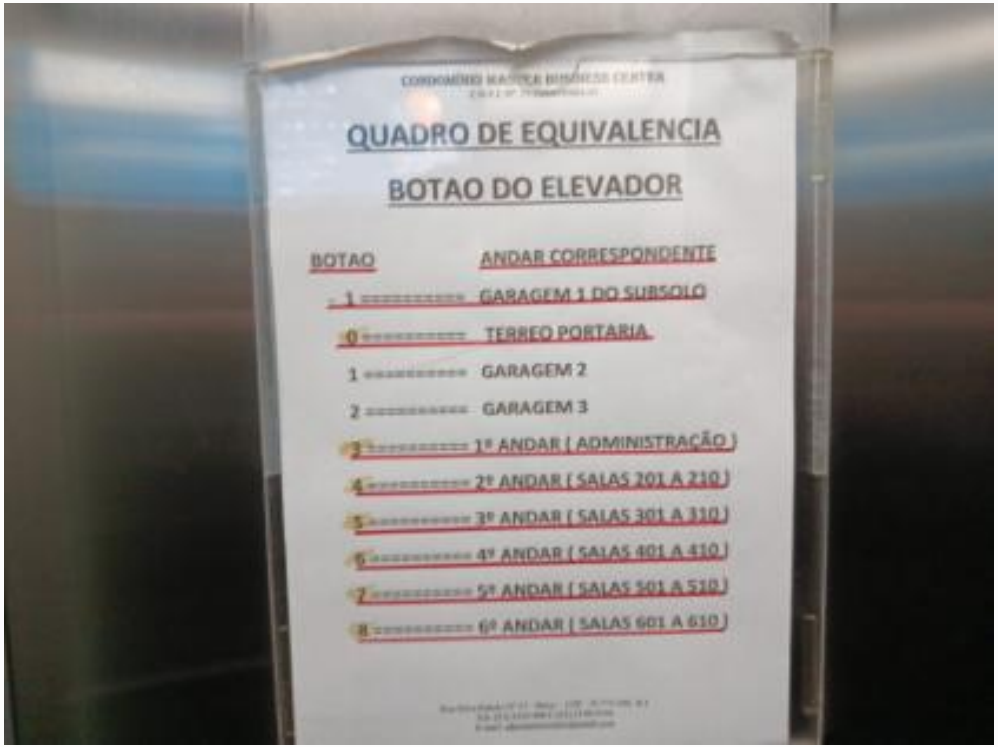
Avaliando (segundo informação obtidas com a recepção, sala vazia há mais de 2 anos)

22/05/2026 08:49 22°54'2"S / 43°16'50"W



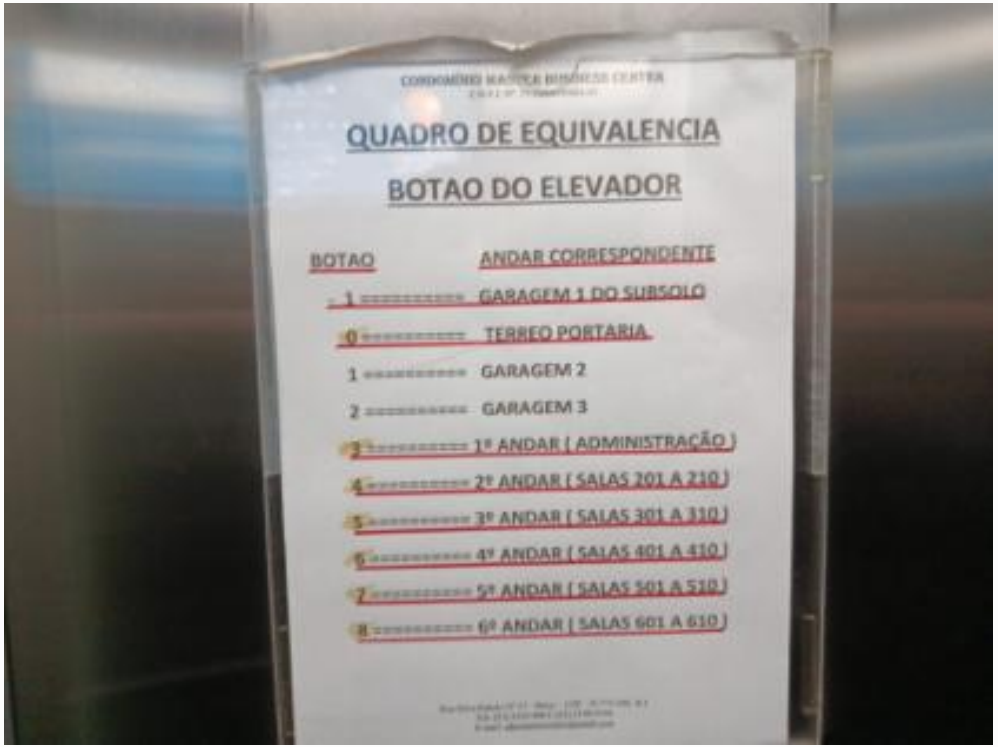
Avaliando (segundo informação obtidas com a recepção, sala vazia há mais de 2 anos)

22/05/2026 08:49 22°54'2"S / 43°16'50"W



Descrição dos pavimentos

22/05/2026 08:49 22°54'2"S / 43°16'50"W



Descrição dos pavimentos

22/05/2026 08:50 22°54'1"S / 43°16'51"W



Garagem

22/05/2026 08:55 22°54'1"S / 43°16'51"W



Rua Gauben Barbosa onde fica atualmente o acesso ao condomínio

22/05/2026 08:55 22°54'1"S / 43°16'51"W



Rua Gauben Barbosa onde fica atualmente o acesso ao condomínio

22/05/2026 08:56 22°54'3"S / 43°16'49"W



Placa

22/05/2026 08:56 22°54'3"S / 43°16'49"W



Placa



CROQUI AVALIANDO



CROQUI AMOSTRAS