Confidential

Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S.A	Dossiê	17275
Tipo de Imóvel:	Prédio Comercial Inteiro	Uso do Imóvel:	Comercial
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Endereço Completo:	Rua José de Figueiredo nº 320 bl. 03 lojas 103 e 104 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro - RJ CEP: 22.793-170		
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Idade Imóvel:	20 anos

Metragens

Área Terreno Total (m² ou há)	Matrícula:	Não consta
	IPTU/ITR:	Não consta
	Levantamento Planialtimétrico:	Não se aplica
	Empregada na avaliação:	Não se aplica
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	Não mencionada
	IPTU:	234,00
	Planta/Layout:	574,94
	Contrato:	Não fornecido
Área Privativa empregada na avaliação:		574,94 (equiv. 409,96)



Observações impactantes na avaliação

Apesar de receberem a nomenclatura de lojas, as unidades do condomínio tratam-se de sedes de empresas, sem acesso para visitantes, sendo permitido apenas o acesso de pessoas autorizadas.
De acordo com o laudo de avaliação anterior por nós realizado com vistoria interna, datado de 28/02/2020, no local as "Lojas" 103 e 104 estão unificadas.
As áreas constantes no IPTU de 117 m² para cada "Loja" não retratam a realidade.
A área equivalente utilizada nos cálculos avaliatórios foi obtida através de plantas humanizadas fornecidas pelo cliente e checadas in loco à época da realização do citado laudo anterior.
Cálculo da área equivalente:
Pavimento subsolo: 153,31 x 0,50 = 76,66 m²
Pavimento térreo: 127,18 x 1,00 = 127,18 m²
2º ao 4º pavimentos: 294,45 (98,15 m² cada) x 0,70 = 206,12 m²
Área equivalente: 409,96 m²

Indício de contaminação ambiental

Não foi detectado nenhum indício de contaminação do terreno onde está localizado o imóvel avaliando.

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua					
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:	
-Construções e Benfeitorias Averbadas					
Valor de Mercado:	R$ 3.400.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R$ 2.030.000,00	% Desc:	-40,29%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas					
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:	
-Fator Comercialização (quando aplicável)					
FC					

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)

Valor de Mercado:	**R$ 3.400.000,00**	**Valor de Liq. Forçada:**	**R$ 2.030.000,00**	**% Desc:**	**-40,29%**
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	40 meses				
Validade do Laudo	1 ANO				

Data do laudo:	30/09/2025	Assinatura Avaliador			
Data da vistoria:	18/09/2025				
Nome Avaliador:	Antônio José Dias de Lemos	CREA Resp.:	45.259-D/RJ	ART nº:	

1 - Tipo de Plano	Operação
	ISOLADO

2 - Cliente	CPF
Banco Santander (Brasil) S.A	

3 - Endereço	nº	Complemento
Rua José de Figueiredo	**320**	**bl. 03 lojas 103 e 104**

Bairro	Município	UF	CEP
Barra da Tijuca	**Rio de Janeiro**	**RJ**	**22.793-170**



4 - IMÓVEL

Tipo de Imóvel	Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente
Prédio comercial	**Médio**	**Bom**	**10 anos**

Terreno

Área (m²)	Fração Ideal	Testada (m)	Formato	Topografia
Vide RGI	**2/40**	**Vide RGI**	**Irregular**	**Plana**

Construção

	Área privativa	Área comum	Área total
Prédio comercial	**574,94**		**574,94**
		TOTAL	**574,94**

5 - AVALIAÇÃO

Valor de Mercado	Valor de Liquidação Forçada
R$ 3.400.000,00	**R$ 2.030.000,00**

Empresa / CREA / Assinatura	Uso exclusivo da Engenharia do Banco
Brasplan Rio Planejamento, Administração e Participação Ltda. Antônio José Dias de Lemos CREA 45.259-D/RJ	
Data	
Rio de Janeiro, 30/09/2025	

6 - ACABAMENTOS

FACHADAS	Pintura texturizada / Vidro
ESQUADRIAS	Alumínio

Edificação

	QTDE	COMPOSIÇÃO	ESTRUTURA E FECHAMENTO
SUB-SOLO	1		Concreto armado / Alvenaria
TÉRREO	1		**Nº DE BLOCOS**
ANDAR TIPO	3		20
COBERTURA			**Nº DE ELEVADORES / BLOCO**
			0

Infra Estrutura / Equipamentos (marcar com "X")

Piscina		Festa/Gin./Jogos		Sauna		Depósito indiviual	
Playground		Gerador		Guarita	X	Vigilância	X
Churrasqueira		Quadra Esportiva		Apto. do zelador		Lavanderia	

Descrição suscinta do imóvel

Trata-se de prédio de uso comercial, construído em terreno de topografia plana, com padrão médio de acabamento, em bom estado estimado de conservação, tendo:
Pavimento subsolo: auditório, estúdio e depósito;
Pavimento térreo: 02 varandas, 02 recepções, 03 salas de reunião, 03 saletas e 02 lavabos;
2° pavimento: salão e sala;
3° pavimento: salão, sala e 02 lavabos; 4° pavimento: salão com divisórias, 02 lavabos, refeitório e depósito.
O imóvel possui ainda 10 vagas para automóveis.

A edificação está localizada em condomínio comercial com 20 blocos, com 02 unidades por bloco, totalizando 40 unidades, cujo acesso ao condomínio é realizado através da Av. Célia Ribeiro da Silva Mendes.

Observações: Não foi realizada vistoria interna do imóvel.
Não foi possível verificar se o imóvel encontra-se ocupado, entretanto, consta na Ficha de "Demanda de Avaliação" fornecida que o imóvel encontra-se ocupado.
De acordo com o laudo de avaliação anterior por nós realizado com vistoria interna, datado de 28/02/2020, no local as "Lojas" 103 e 104 estão unificadas.
Apesar de receberem a nomenclatura de lojas, as unidades do condomínio tratam-se de sedes de empresas, sem acesso para visitantes, sendo permitido apenas o acesso de pessoas autorizadas.
No local além da nomenclatura documentada (Matrícula e IPTU) as unidades do condomínio também recebem numeração sequencial, sendo que os avaliandos são nomeados de unidades 19 e 20, respectivamente.
Por tratar-se de imóvel composto pelas "Lojas" 103 e 104 unificadas as frações ideais preenchidas, assim como a quantidade de vagas, correspondem à soma das 02 unidades.
A descrição do imóvel refere-se as unidades remembradas 103 e 104.
As áreas constantes no IPTU de 117 m² para cada "Loja" não retratam a realidade.
A área equivalente utilizada nos cálculos avaliatórios foi obtida através de plantas humanizadas fornecidas pelo cliente e checadas in loco à época da realização do laudo de avaliação por nós realizado, com vistoria interna, datado de 28/02/2020.
Cálculo da área equivalente:
Pavimento subsolo: 153,31 x 0,50 = 76,66 m²
Pavimento térreo: 127,18 x 1,00 = 127,18 m²
2º ao 4º pavimentos: 294,45 (98,15 m² cada) x 0,70 = 206,12 m²
Área equivalente: 409,96 m²

7 - MICRO-REGIÃO

Rede de água	X	Águas pluviais	X	Rede de gás	X	Guias e sargetas	X
Rede de esgoto	X	Rede telefônica	X	Asfalto	X	Passeio	X
Rede elétrica	X	Iluminação pública	X	Paralelepípedo		Fossa	

ocupação principal	padrão construtivo	densidade demográfica	tráfego no trecho
misto	médio	alto	reduzido

8 - PARTICULARIDADES (marcar com "X")

risco ambiental		favela		local turístico	
vista do mar		histórico de alagamento		ruídos	
córrego		rua de feira		outros	

9 - MEMÓRIA DE CÁLCULO

Áreas

Compartimento	Real Privativa.	Homog. privativa	Real comum	Homog. comum	Real Total	Homog. Total
Pavimento subsolo	153,31	76,66			153,31	76,66
Pavimento térreo	127,18	127,18			127,18	127,18
2º ao 4º pav.	294,45	206,12			294,45	206,12
					-	-
					-	-
Totais					574,94	409,96

As áreas não homogeneizadas deverão ter sua área repetida nas colunas da homogeneização
As áreas cujos padrão sejam diferentes dos demais deverão ser homogeneizadas para o cálculo

Avaliação

Terreno	R$		x		m²	= R$	-
Construção	R$	8.299,00	x	409,96	m²	= R$	3.402.258,00
					Total	R$	**3.400.000,00**

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES (marcar com "X" caso a resposta seja negativa)

	Data da vistoria	18/09/25	NÃO
1	Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?		
2	As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?		X
3	As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?		X
4	O imóvel possui vaga de garagem?		
5	Se tem vagas, elas estão documentadas?		
6	O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?		
7	O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?		
8	O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?		
9	O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?		
10	O imóvel possui características uni-familiares?		
11	O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?		
12	O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?		
13	O imóvel apresenta condições de habitalidade ?		

Havendo uma ou mais respostas negativas ou demais considerações, favor justificar abaixo:

Não consta na Certidão do Registro de Imóveis as áreas dos imóveis avaliandos.
As áreas constantes no IPTU de 117 m² cada “Loja” não retratam a realidade.
A área equivalente utilizada nos cálculos avaliatórios foi obtida através de planta humanizada.

Laudo de avaliação de uso restrito: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e não tem validade para outros usos ou terceiros

METODOLOGIA

A melhor técnica de avaliação é a experiência do avaliador, mas há também regras científicas que o avaliador não pode esquecer. Na determinação do valor de um imóvel, sempre que possível, não nos devemos ater a um único aspecto econômico da questão, convindo pelo contrário, considerar simultaneamente os fatores “custos” e “utilidade” por inseparáveis e complementares.
Para alcançar o **VALOR DE MERCADO** será utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, atendendo o **Nível de Rigor Normal.**

AVALIAÇÃO

Para fins de avaliação, procederemos a homogeneização dos valores pesquisados, considerando os fatores, local, área, características, 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 características: referente a infra-estrutura 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.

PLANILHA DE CÁLCULOS

DADOS COMPARATIVOS

LOCAL: Rua José de Figueiredo nº 320 bl. 03 lojas 103 e 104 — TIPO DE IMÓVEL: Prédio comercial
BAIRRO: Barra da Tijuca — 10 vagas
CIDADE: Rio de Janeiro — IF: — Padrão médio

	FONTE/ FONE	LOCALIZAÇÃO	No. vagas	VALOR R$	ÁREA (m²)	IDADE ANOS	FATOR FONTE	FATOR CARACT.	FATOR GARAG.	FATOR PADRAO	FATOR LOCAL	FATOR ÁREA	IF	VL. UNIT. R$
1	Sentineli & Sobral Imóveis Class Home Márcio Tel.: 3435-5000	Rua José de Figueiredo nº 320 bl. 04 lojas 107 e 108 Conjunto comercial / Área privativa: 572 m² / Área equivalente: 410 m² Código na imobiliária: PR11230	10	5.500.000,00	410	10	0,70	1,00	1,0000	1,00	1,00	1,00		9.391,00
2	Sentineli & Sobral Imóveis Class Home Márcio Tel.: 3435-5000	Rua José de Figueiredo nº 320 bl. 01 loja 101 Conjunto comercial / Área privativa: 330 m² / Área equivalente: 230 m² Código na imobiliária: PR0012	4	3.100.000,00	230	10	0,70	1,00	1,0677	1,00	1,00	0,93		9.369,00
3	Sentineli & Sobral Imóveis Class Home Márcio Tel.: 3435-5000	Rua José de Figueiredo nº 320 bl. 01 loja 105 Conjunto comercial / Área privativa: 310 m² / Área equivalente: 230 m² Código na imobiliária: PR0010	4	2.500.000,00	230	10	0,70	1,00	1,0840	1,10	1,00	0,93		8.438,00
4	Block Imóveis Tel.: 2437-9295	Avenida José Silva de Azevedo Neto nº 200 bl. 05 loja 117 Conjunto comercial triplex / Código na imobiliária: BI9194	1	600.000,00	72	5	0,80	1,10	1,5250	0,95	0,90	0,80		7.649,00
5	Galleria Finanças Securitizadora Tel.: 3255-4575	Avenida José Silva de Azevedo Neto nº 200 bl. 07 loja 120 Conjunto comercial triplex / Código na imobiliária: SA00003	1	420.000,00	81	5	0,95	1,10	1,7500	0,95	0,90	0,82		6.648,00

CONSIDERAÇÕES

MÉDIA	R$	8.299,00
DESV. PADRÃO	R$	1.173,00
LIM. SUP. (+ 30 %)	R$	10.789,00
LIM. INF. (- 30 %)	R$	5.809,00
VALOR UNITÁRIO	R$	8.299,00
VALOR UNITÁRIO BÁSICO	R$	8.299,00

VALOR DO IMÓVEL	ÁREA	Idade Aparente	unitário	Valor do Imóvel	Valor de Mercado do Imóvel
	409,96	10 anos	8.299,00	3.402.258,00	3.400.000,00

Cliente			CPF
Banco Santander (Brasil) S.A			

Endereço		nº	Complemento
Rua José de Figueiredo		**320**	**bl. 03 lojas 103 e 104**
Bairro	Município	UF	CEP
Barra da Tijuca	**Rio de Janeiro**	**RJ**	**22.793-170**

FOTOS DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS



Amostras 1 a 3



Amostras 4 e 5

Cliente	CPF
Banco Santander (Brasil) S.A	

Endereço		nº	Complemento
Rua José de Figueiredo		**320**	**bl. 03 lojas 103 e 104**
Bairro	Município	UF	CEP
Barra da Tijuca	**Rio de Janeiro**	**RJ**	**22.793-170**

FOTOS DO IMÓVEL



Vista do logradouro



Vista do logradouro



Guarita / Entrada do condomínio



Identificação do condomínio



Fachada

Cliente	CPF
Banco Santander (Brasil) S.A	

Endereço		nº	Complemento
Rua José de Figueiredo		**320**	**bl. 03 lojas 103 e 104**
Bairro	Município	UF	CEP
Barra da Tijuca	**Rio de Janeiro**	**RJ**	**22.793-170**

CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO E ELEMENTOS AMOSTRAIS



VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 3.400.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%		Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	38.546,00	0,09%	ao mês	Taxa da aplicação financ.	16,00%	Taxa Selic + 1%
Manutenção/administração		0,23%	ao mês	Inflação média ao ano	5,13%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,15%	ao mês	Custo financeiro	10,34%	ao ano
Total 1		**0,47%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,82%**	**ao mês**

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,30% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 40 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. 59,71% **R$ 2.030.000,00**

Diagnóstico de Mercado

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

CONSIDERAÇOES: