

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010297414	Data Solicitação 16/01/2026
Empresa responsável BRASPLAN RIO PLANEJAMENTO ADMINISTRAÇÃO	Avaliador responsável Antônio José Dias de Lemos	CREA 45.259-D/RJ
Proponente Fabio Morandini Diogo		CPF/CNPJ 072.748.837-63

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Severiano da Fonseca	Número 238	Complemento apto. 101	
Bairro Jardim Guanabara	Município Rio de Janeiro	UF RJ	CEP 21931220
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 91.286	Núm. Registro de Imóveis 11º Ofício do RGI / RJ	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Outra****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****VALOR DE MERCADO****R\$ 530.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 407.000,00**

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) 20
05 - Ano Construção 1995	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 3	12 - N° de Dormitórios 4
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Outro - Cerâmica
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 119,00
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 119,00
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
--	--	--	--	--

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos 3	02 - Unidades por Andar 3
03 - N° Total de Unidades 6	04 - N° de Elevadores 1
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Pavimento térreo e 02 pavimentos tipo com 03 apartamentos por andar.	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal-alto	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Interfone TV a Cabo TV Satélite	

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 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 Residencial	10 - Situação do Bairro Antigo
11 - Limites do Bairro Jardim Guanabara é limitado pelos seguintes sub-bairros da Ilha do Governador: Cacuia, Jardim Carioca e Portuguesa.	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal-alto
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO
01 - Fração ideal (em %)
16,67

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
17 - 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

A área utilizada nos cálculos avaliatórios foi a constante no IPTU. Não foi realizada vistoria interna do imóvel. Não foi possível verificar se o imóvel encontra-se ocupado. O imóvel foi estimado em bom estado de conservação. As descrições do imóvel e do condomínio foram obtidas através de avaliações anteriores por nós realizadas no condomínio, de imóveis com área privativa semelhante. O imóvel é composto de: varanda, sala, lavabo, 03 quartos sociais, sendo 01 suíte, 02 banheiros sociais, sendo 01 privativo da suíte, cozinha, área de serviço, quarto e banheiro de empregados.

Fração ideal: 1/6.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1 R\$ 740.000,00

	Endereço Rua Severiano da Fonseca, 255/apto. 106 , Jardim Guanabara		
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
Área privativa 137,00	Valor R\$ 740.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.401,46	
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	
URL Brasil Brokers - Oscar - Tel.: 2112-3656 / Código na imobiliária: 893965			

AMOSTRA 2 R\$ 630.000,00

	Endereço Rua Paranhos da Silva, 370/apto. 102 , Jardim Guanabara		
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 3
Área privativa 131,00	Valor R\$ 630.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.809,16	
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
URL Julio Bogoricin Imóveis - Tel.: 2187-4550 / Código na imobiliária: JBI37777			

AMOSTRA 3 R\$ 680.000,00

	Endereço Rua Paranhos da Silva, 75/2° andar , Jardim Guanabara		
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 2
Área privativa 121,00	Valor R\$ 680.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.619,83	
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
URL Julio Bogoricin Imóveis - Tel.: 2187-4550 / Código na imobiliária: JBI37569			

AMOSTRA 4 R\$ 729.000,00

	Endereço Rua Paranhos da Silva, 75/apto. 101 , Jardim Guanabara		
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 2
Área privativa 121,00	Valor R\$ 729.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.024,79	
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
URL Alberto Lopes Corretor - Tel.: 99898-8786 / Código na imobiliária: 1357			

AMOSTRA 5 R\$ 800.000,00

	Endereço Rua Paranhos da Silva, 200/2° andar , Jardim Guanabara		
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 2
Área privativa 130,00	Valor R\$ 800.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.153,85	
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
URL R-Marinho Negócios Imobiliários - Tel.: 3353-1120 / Código na imobiliária: I913			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 530.000,00
Fator de liquidez	0,7679
Valor de venda forçada	R\$ 407.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 530.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Rio de Janeiro, Sexta-feira, 23 de Janeiro 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 solicitada 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.



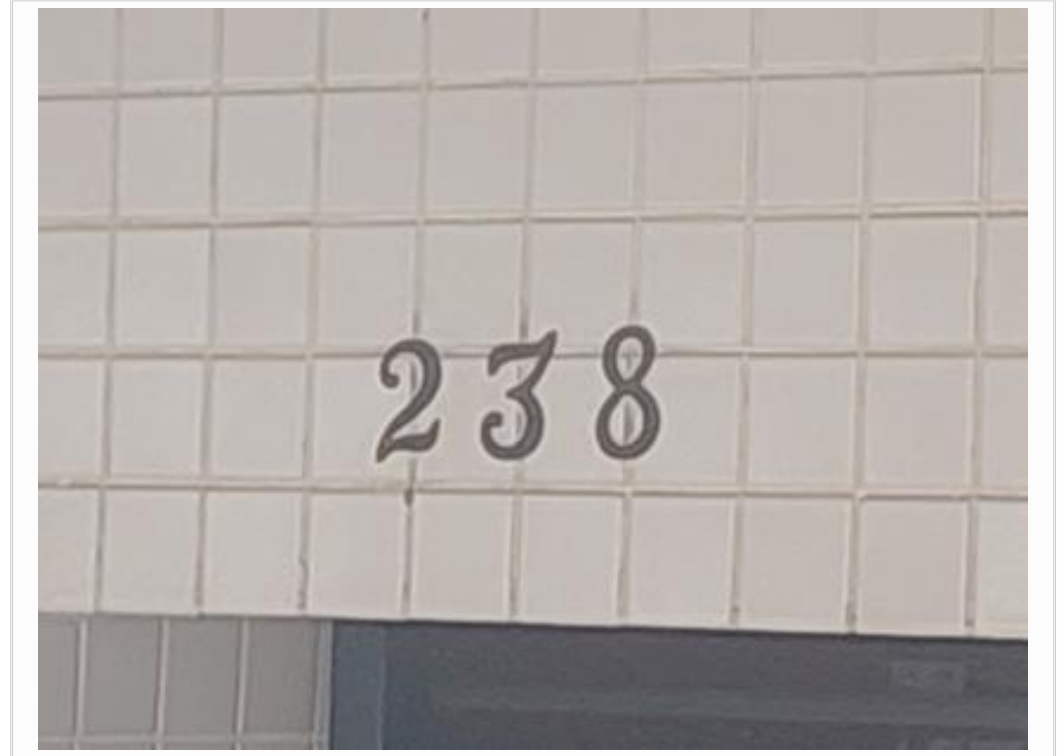
Fachada



Logradouro



Logradouro



Identificação numérica do condomínio



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, amenidades, vaga, padrão e a confiabilidade da fonte de informação, discriminados abaixo:

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

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 Amenidades	Fator Vaga	Fator Padrão	Fator Fonte	V.U. Homogeneizado (R\$/m ²)
1	5.401,46	1,00	0,95	0,9662	0,90	0,95	4.188,32
2	4.809,16	1,00	0,95	0,9206	1,00	0,95	3.977,67
3	5.619,83	1,00	1,03	0,9632	0,95	0,90	4.770,74
4	6.024,79	1,00	1,03	0,9657	0,85	0,95	4.840,45
5	6.153,85	1,00	1,00	0,9688	0,95	0,80	4.523,08

Valor Unitário: R\$ 4.460,05/m²

Limites de Confiança:

Limite Superior (+ 30%): R\$ 5.798,07/m²

Limite Inferior (- 30%): R\$ 3.122,04/m²

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

Valor Unitário Básico Médio: R\$ 4.460/m²

Portanto,

Valor do Imóvel: 119,00 m² x R\$ 4.460/m² = R\$ 530.740,00

Valor de Mercado do Imóvel (Arredondado): R\$ 530.000,00

Cálculo do Valor de Liquidação Forçada

VALOR FINAL DO IMÓVEL	
R\$ 530.000,00	
Cálculo do valor de liquidação forçada	
Considerações:	
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %	
IPTU 3.721,00 0,06% ao mês	Despesas financeiras: (taxas de mercado)
Manutenção/administração 0,15% ao mês	Taxa da aplicação financ. 16,00% Taxa Selic + 1%
Comissão de venda ao mês	Inflação média ao ano 4,26% IPCA 12 meses
Total 1 0,21% ao mês	Custo financeiro 11,26% ao ano
	Total 2 0,89% ao mês
Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,10% 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. 76,79% R\$ 407.000,00	

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