

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010218437	Data Solicitação 22/05/2026
Empresa responsável BRASPLAN RIO PLANEJAMENTO ADMINISTRAÇÃO	Avaliador responsável Antônio José Dias de Lemos	CREA 45.259-D/RJ
Proponente MICHELLE DUTRA DA SILVA	CPF/CNPJ 099.471.577-33	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Coronel Camisão	Número 37	Complemento apto. 201		
Bairro Cordovil	Município Rio de Janeiro	UF RJ	CEP 21250290	
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 154.581	Núm. Registro de Imóveis 8º CRI RIO DE JANEIRO-RJ		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 167.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 124.000,00

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) 45
05 - Ano Construção 1961	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 2
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 2
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Outro - Revestimento rugoso com pintura
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 87,00
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 87,00
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 1
03 - N° Total de Unidades 3	04 - N° de Elevadores 0
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Pavimento térreo com 02 imóveis e 2º pavimento com 01 apartamento. O imóvel é composto de: terraço coberto, sala, 02 quartos sociais, 01 banheiro social, cozinha e área de serviço.	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura 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 Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo 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 Residencial	10 - Situação do Bairro Antigo
11 - Limites do Bairro Vizinho aos bairros de Braz de Pina, Parada de Lucas, Vista Alegre e vizinho ao município de Duque de Caxias.	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

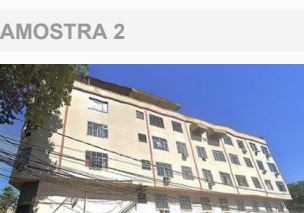
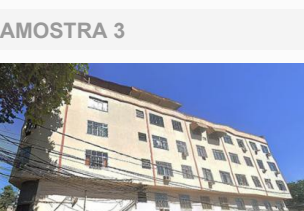
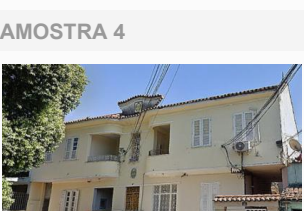
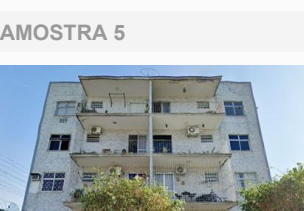
TERRENO
01 - Fração ideal (em %) 33,33

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? Não
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 habitabilidade? 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 - Vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria externa	

04 - Observações Finais	
Apesar de constar na Matrícula que o imóvel avaliando possui direito a 01 vaga para automóvel, de acordo com a vistoria interna por nós realizada para o laudo de concessão datado de 2020, no local a garagem existente no terreno faz parte integrante do imóvel localizado no pavimento térreo (apto. 101), cujo acesso a tal garagem é realizado apenas através do acesso a tal unidade (apto. 101). Vale destacar que o fato do imóvel não possuir vaga de garagem também é mencionado no laudo realizado por outro terceiro, com vistoria interna, datado de 2021.	
A área equivalente de construção utilizada nos cálculos avaliatórios foi obtida através das áreas estimadas de terraço / construção padrão estimadas no local, no citado laudo de concessão por nós realizado em 2020, além da área privativa total constante no IPTU atual, de 87 m².	
Cálculo da área equivalente: Área de construção padrão: 60 x 1,00 = 60 m² Área de terraço: 27 x 0,50 = 13,50 m² Área equivalente: 73,50 m² Área privativa: 87 m² (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, tendo em vista a vistoria interna por nós realizada, para o citado Laudo de Concessão, datado de 2020. As descrições do conjunto e do imóvel foram obtidas através do citado Laudo de Concessão.	
Fração ideal: 1/3.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 150.000,00
	Endereço Rua João Henrique, 496/2° andar , Cordovil	
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1
Área privativa 60,00	Valor R\$ 150.000,00	Qtd. Vagas 0
Idade aparente 30	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.500,00	Estado de conservação Novo Regular
URL Patrimônio Rio Constultoria Imobiliária - Tel.: 3301-9150 / Código na imobiliária: PAAP26137 / Vaga no condomínio		
AMOSTRA 2		R\$ 165.000,00
	Endereço Rua Juvêncio de Menezes, 240/3° andar , Cordovil	
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1
Área privativa 63,00	Valor R\$ 165.000,00	Qtd. Vagas 0
Idade aparente 40	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.619,05	Estado de conservação Novo Regular
URL Jaylson Imobiliária - Tel.: 3459-5757 / Código na imobiliária: VPAP20398 / Vaga no condomínio		
AMOSTRA 3		R\$ 195.000,00
	Endereço Rua Juvêncio de Menezes, 240/2° andar , Cordovil	
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1
Área privativa 63,00	Valor R\$ 195.000,00	Qtd. Vagas 0
Idade aparente 40	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.095,24	Estado de conservação Novo Regular
URL Zayla Imóveis - Tel.: 3738-3007 / Código na imobiliária: APC00623 / Vaga no condomínio		
AMOSTRA 4		R\$ 175.000,00
	Endereço Rua Major Conrado, 54/1° andar , Cordovil	
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1
Área privativa 80,00	Valor R\$ 175.000,00	Qtd. Vagas 0
Idade aparente 45	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.187,50	Estado de conservação Novo Regular
URL Remax Guardião - Tel.: 3546-6652 / Código na imobiliária: 570471080-6		
AMOSTRA 5		R\$ 215.000,00
	Endereço Rua Comandante Coelho, 1.116/3° andar , Cordovil	
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1
Área privativa 60,00	Valor R\$ 215.000,00	Qtd. Vagas 0
Idade aparente 25	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.583,33	Estado de conservação Novo Regular
URL Maria de Lourdes Pereira - Tel.: 96773-2464 / Vaga no condomínio		

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 167.000,00
Fator de liquidez	0,7425
Valor de venda forçada	R\$ 124.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 167.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Rio de Janeiro, Segunda-feira, 6 de Julho 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 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	2.500,00	1,00	0,95	1,00	0,93	0,95	2.090,00
2	2.619,05	1,00	1,03	1,00	0,85	0,95	2.189,52
3	3.095,24	1,00	1,00	1,00	0,80	0,95	2.352,38
4	2.187,50	1,00	1,00	1,00	1,10	0,95	2.285,94
5	3.583,33	1,00	0,95	1,00	0,80	0,90	2.418,75

Valor Unitário: R\$ 2.267,32/m²

Limites de Confiança:

Limite Superior (+ 30%): R\$ 2.947,51/m²

Limite Inferior (- 30%): R\$ 1.587,12/m²

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

Valor Unitário Básico Médio: R\$ 2.267/m²

Portanto,

Valor do Imóvel: 73,50 m² x R\$ 2.267/m² = R\$ 166.625,00

Valor de Mercado do Imóvel (Arredondado): R\$ 167.000,00

Cálculo do Valor de Liquidação Forçada

VALOR FINAL DO IMÓVEL			
R\$ 167.000,00			
Cálculo do valor de liquidação forçada			
Considerações:			
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	- 0,02% ao mês	Taxa da aplicação financ.	15,50% Taxa Selic + 1%
Manutenção/administração	0,12% ao mês	Inflação média ao ano	4,39% IPCA 12 meses
Comissão de venda	ao mês	Custo financeiro	10,64% ao ano
Total 1	0,14% ao mês	Total 2	0,85% ao mês
Despesas totais Total 1 Total 2 =		0,99% fixas + financeiras	
Prazo de comercialização	30 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.		74,25%	R\$ 124.000,00

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