LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAR6098
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**641300144555**	**22/04/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
BRASPLAN RIO PLANEJAMENTO ADMINISTRAÇÃO	**Antônio José Dias de Lemos**	**45.259-D/RJ**
Proponente		CPF/CNPJ
PRISCILLA BOTELHO SOUZA DE MIRANDA		**648.292.272-49**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Luiz Carlos Sarolli	**1.355**	**bl. 05 apto. 709**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Recreio dos Bandeirantes	**Rio de Janeiro**	**RJ**	**22790880**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Apartamento	**410.957**	**9º CRI DO RIO DE JANEIRO**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R$ 540.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 409.000,00

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)
5

05 - Ano Construção
2016

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
2

12 - N° de Dormitórios
3

13 - N° de Vagas Cobertas
1

14 - N° de Vagas Descobertas
0

15 - N° de Vagas Privativas
1

16 - Fachada Principal
Outro - Pintura texturizada

17 - Esquadrias
Aluminio

18 - Área Privativa (em m²)
81,00

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
81,00

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
10

02 - Unidades por Andar
12

03 - N° Total de Unidades
95

04 - N° de Elevadores
2

05 - Valor do Condomínio

06 - Pagamento do Condomínio
Mensal

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

pavimento subsolo, pavimento térreo com 11 apartamentos, 2º ao 7º pavimentos tipo com 12 apartamentos por andar, 8º pavimento com 12 apartamentos, sendo 08 apartamentos de cobertura duplex e 9º pavimento com 08 dependências dos apartamentos de cobertura duplex do 8º pavimento.

O imóvel, provavelmente, é composto de: varanda, sala, 03 quartos sociais, sendo 01 suíte, 02 banheiros sociais, sendo 01 privativo da suíte, cozinha e área de serviço.

08 - Uso do Edifício
Residencial

09 - Padrão de Construção
Normal

10 - Estado de Conservação
Bom

11 - Infraestrutura
Churrasqueira
Interfone
Jardins
Piscina
Playground
Quadra Esportiva
Sala de Ginástica
Sala de Jogos
Salão de Festas
Sauna
TV a Cabo
TV Satélite
Vigilância Eletrônica

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
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
Em Desenvolvimento

11 - Limites do Bairro
Limitado pela Praia do Recreio dos Bandeirantes e vizinho aos bairros de Vargem Grande, Barra da Tijuca e Jacarepaguá.

12 - Padrão construtivo predominante na Região
Normal

13 - Fatores Valorizantes
Nenhum

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)
0,16

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 habitalidade?
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
Não foi realizada vistoria interna do imóvel.
A área utilizada nos cálculos avaliatórios foi a constante no IPTU.
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 Laudo de Plano Piloto realizado para outro Banco, além de laudos de avaliações de outras unidades idênticas do condomínio para o próprio Banco.

Fração ideal: 0,001623.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 630.000,00



Endereço
Rua Luiz Carlos Saroli, 1.355/bl. 05 4º andar , Recreio dos Bandeirantes

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**2**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
81,00	**R$ 630.000,00**	**R$ 7.777,78**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**

URL
Américas Imóveis - Tel. 96401-6363 / Código na imobiliária: APO591

AMOSTRA 2

R$ 620.000,00

Endereço
Rua Luiz Carlos Saroli, 1.355/bl. 02 3° andar , Recreio dos Bandeirantes

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**2**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
81,00	**R$ 620.000,00**	**R$ 7.654,32**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**

URL
Block Imóveis - Tel.: 2437-9295 / Código na imobiliária: BI1577

AMOSTRA 3

R$ 570.000,00

Endereço
Rua Luiz Carlos Saroli, 1.355/bl. 02 4° andar , Recreio dos Bandeirantes

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**2**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
81,00	**R$ 570.000,00**	**R$ 7.037,04**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**

URL
Pereira Imóveis Rio - Tel.: 3556-2828 / Código na imobiliária: 301799

AMOSTRA 4

R$ 630.000,00

Endereço
Rua Luiz Carlos Saroli, 1.355/bl. 03 apto. 310 , Recreio dos Bandeirantes

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**2**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
81,00	**R$ 630.000,00**	**R$ 7.777,78**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**

URL
Kariioca Imóveis - Tel.: 3683-4048 / Código na imobiliária: KRI326790

AMOSTRA 5

R$ 585.000,00

Endereço
Rua Luiz Carlos Saroli, 1.355/bl. 04 apto. 303 , Recreio dos Bandeirantes

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**2**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
81,00	**R$ 585.000,00**	**R$ 7.222,22**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**

URL
Quinto Andar Vendas - Tel.: 4020-1955 / Código na imobiliária: 909716

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	**III**	**II**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 540.000,00**
Fator de liquidez	**0,7574**
Valor de venda forçada	**R$ 409.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R$ 540.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Rio de Janeiro, Quarta-feira, 29 de Abril 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 do condomínio



Guarita / Acesso ao condomínio



Fachadas

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$/m2)	Fator Local	Fator Amenidades	Fator Vaga	Fator Padrão	Fator Fonte	V.U. Homogeneizado (R$/m2)
1	7.777,78	1,00	1,00	1,00	0,97	0,90	6.790,00
2	7.654,32	1,00	1,00	1,00	0,97	0,90	6.682,22
3	7.037,04	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	6.350,93
4	7.777,78	1,00	1,00	1,00	0,93	0,95	6.871,67
5	7.222,22	1,00	1,00	1,00	0,97	0,95	6.655,28

Valor Unitário: R$ 6.670,02/m²

Limites de Confiança:

Limite Superior (+ 30%): R$ 8.671,02/m²

Limite Inferior (- 30%): R$ 4.669,01/m²

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

Valor Unitário Básico Médio: R$ 6.670/m²

Portanto,

Valor do Imóvel: 81,00 m² x R$ 6.670/m² = R$ 540.270,00

Valor de Mercado do Imóvel (Arredondado): R$ 540.000,00

Cálculo do Valor de Liquidação Forçada

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 540.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)	%		Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU 1.638,00	0,03%	ao mês	Taxa da aplicação financ.	15,75%	Taxa Selic + 1%
Manutenção/administração	0,23%	ao mês	Inflação média ao ano	3,81%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		ao mês	Custo financeiro	11,50%	ao ano
Total 1	**0,26%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,91%**	**ao mês**

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,17% 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. 75,74% **R$ 409.000,00**

Diagnóstico de Mercado

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