

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010064163	Data Solicitação 07/07/2026
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente Daniele Bernardino Pereira de Salles	CPF/CNPJ 084.563.907-20	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Alberto Pasqualini	Número 400	Complemento Ap 304, bloco II, Condomínio Solar dos Duques	
Bairro Pechincha	Município Rio de Janeiro	UF RJ	CEP 22740250
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 129.636	Núm. Registro de Imóveis 09º CRI RIO DE JANEIRO -	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
ÁREA PRIVATIVA
120,00m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 4.932,15/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 592.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 414.000,00

QUESTIONÁRIO**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 30
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
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 Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 120,00
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 120,00
21 - Área Averbada (em m²) 0,00	22 - Área não Averbada (em m²) 120,00
23 - Face do Imóvel Norte	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
sala	1	laminado	pintura	laje
cozinha	1	cerâmica	cerâmica	laje
área de serviço	1	cerâmica	cerâmica	laje
dormitório	3	laminado	pintura	laje
banheiro	2	cerâmica	cerâmica	laje
banheiro de serviço	1	cerâmica	cerâmica	laje
despensa	1	cerâmica	pintura	laje

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
-----------------------------------	--------------------------------

03 - N° Total de Unidades**04 - N° de Elevadores****05 - Valor do Condomínio****06 - Pagamento do Condomínio****07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos****08 - Uso do Edifício**

Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal

10 - Estado de Conservação

Regular

11 - Infraestrutura

Interfone

Sala de Jogos

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**01 - Região**

Residencial Multifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana

Água

Energia Elétrica

Esgoto Pluvial

Esgoto Sanitário

Iluminação Pública

Pavimentação

Telefone

03 - Tipo de Pavimentação

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Ônibus

Coleta de Lixo

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**12 - Padrão construtivo predominante na Região**

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Fração ideal (em %)**

0,02

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 área averbada na matrícula. área considerada a informada no IPTU

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?

Não

10 - Observações

Necessita reparos

11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

Sim

12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Sim

13 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

Sim

15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

Sim

16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

18 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO**01 - Tipo do Acompanhante**

Proprietário / Construtora

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Danielle

03 - Contato Telefônico Acompanhante

(21) 99899-1113

04 - Observações Finais

Imóvel em regular estado de conservação. Necessita reparos

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 629.000,00



Endereço
Estrada Capenha, 900 , Pechincha

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 2
Área privativa 80,00	Valor R\$ 629.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.862,50	
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-pechincha-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-80m2-venda-RS629000-id-2897758990/?source=ranking%2Crp>

AMOSTRA 2

R\$ 550.000,00



Endereço
Rua Mirataia, 150 , Pechincha

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 85,00	Valor R\$ 550.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.470,59	
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-pechincha-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-85m2-venda-RS550000-id-2843869827/?source=ranking%2Crp>

AMOSTRA 3

R\$ 620.000,00



Endereço
Rua Monsenhor Marques, 228 , Pechincha

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 80,00	Valor R\$ 620.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.750,00	
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-pechincha-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-80m2-venda-RS620000-id-2704089335/?source=ranking%2Crp>

AMOSTRA 4

R\$ 540.000,00



Endereço
Rua Retiro dos Artistas, 855 , Pechincha

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 80,00	Valor R\$ 540.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.750,00	
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-pechincha-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-80m2-venda-RS540000-id-2791159692/?source=ranking%2Crp>

AMOSTRA 5

R\$ 600.000,00



Endereço
Rua Monsenhor Marques, 46 , Pechincha

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
Área privativa 88,00	Valor R\$ 600.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.818,18	
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-pechincha-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-88m2-venda-RS600000-id-2870626747/?source=ranking%2Crp>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	80,00	R\$ 7.862,50	0,90	0,97	1,00	0,90	0,95	-	-	-	-	0,820	S	R\$ 5.802,53
2	85,00	R\$ 6.470,59	0,90	1,00	1,00	0,90	0,92	-	-	-	-	0,820	S	R\$ 4.775,29
3	80,00	R\$ 7.750,00	0,90	1,00	1,00	0,80	0,95	-	-	-	-	0,750	S	R\$ 5.231,25
4	80,00	R\$ 6.750,00	0,90	1,00	1,00	0,80	0,95	-	-	-	-	0,750	S	R\$ 4.556,25
5	88,00	R\$ 6.818,18	0,90	0,97	1,00	0,80	0,93	-	-	-	-	0,700	S	R\$ 4.295,45
R\$ 7.130,25														R\$ 4.932,15

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.932,15	R\$ 3.452,51	R\$ 6.411,80

SANEAMENTO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.932,15	R\$ 4.524,72	R\$ 5.339,59
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
595.4618	12.0731	1.53	0.1652

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
120,00	R\$ 4.932,15	R\$ 591.858,57

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 591.858,57
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 414.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 592.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 16 de Julho de 2026



Celso Iazzetti
0600891382

- 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



fachada



fachada



identificação do apartamento



sala



sala



varanda (sala)



cozinha



cozinha



área de serviço



área de serviço



despensa



despensa



banheiro de serviço



área íntima



dormitório



dormitório



dormitório



dormitório



dormitório



dormitório



varanda (dormitório)



banheiro



banheiro



banheiro



banheiro



garagem



área social do edifício



vista da rua



vista da rua