Confidential

| | | | |
|---|---|---|---|
| Proprietário: | Banco Santander S.A. | Dossiê | 23832 |
| Tipo de Imóvel: | Casa | Uso do imóvel: | Residencial |
| Status de ocupação: | Ocupado | Finalidade: | Valor de Mercado e Liquidação Forçada |
| Endereço Completo: | Casa nº 235 na Rua Alcides Maia, Bento Ribeiro, Rio De Janeiro/RJ CEP 29781-481 | | |
| Metodologia - ABNT NBR 14653: | Método Comparativo Direto de Dados de Mercado | Idade Imóvel: | 20 anos |

## Metragens

| | | |
|---|---|---|
| Área Terreno Total (m² ou ha) | Matrícula: | |
| | IPTU/ITR: | 500,00 |
| | Levantamento Planialtimétrico: | |
| | Empregada na avaliação: | 500,00 |
| Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada | Matrícula: | |
| | IPTU: | 204,00 |
| | Planta/Layout: | |
| | Contrato: | |
| Área Privativa empregada na avaliação: | | 204,00 |





## Observações impactantes na avaliação

Área utilizada para a avaliação: 204,00 m2 de área construida informada no IPTU. Imóvel ocupado. Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna. O padrão construtivo, a idade aparente e o estado de conservação do imóvel foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos.

## Indício de contaminação ambiental

Não se aplica a imóvel residencial

## Resumo de Valores

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **-Terreno/Terra Nua** | | | | | |
| Valor de Mercado: | | Valor de Liq. Forçada: | | % Desc: | |
| **-Construções e Benfeitorias Averbadas** | | | | | |
| Valor de Mercado: | R$ 617.000,00 | Valor de Liq. Forçada: | R$ 443.000,00 | % Desc: | -28,20% |
| **-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$ 617.000,00** | **Valor de Liq. Forçada:** | **R$ 443.000,00** | **% Desc:** | **-28,20%** |
| Prazo de comercialização Liquidação Forçada: | 22 | | | | |
| Validade do Laudo | 1 ANO | | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Data do laudo: | 21/04/2026 | Assinatura Avaliador | | | |
| Data da vistoria: | 15/04/2026 | | | | |
| Nome Avaliador: | Celso Alexandre Iazzetti | CREA Resp.: | 0600891382 | ART nº: | |



Wisconsin INTERNATIONAL

# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

# BANCO SANTANDER

**DOSSIE 23832 - RIO DE JANEIRO - RJ**
**BNDU (BENS NÃO DE USO)**
**URBANO – IMÓVEL RESIDENCIAL**
**VALOR DE MERCADO E VALOR DE LIQUIDAÇÃO**

**IMÓVEL Nº 235**
**RUA ALCIDES MAIA**
**BENTO RIBEIRO - RIO DE JANEIRO - RJ**
**-22.862248, -43.365144**

**DATA BASE: 21 DE ABRIL DE 2026**

# Laudo Técnico de Avaliação

## 1. SUMÁRIO DA ANÁLISE

### 1.1. SOLICITANTE

O presente trabalho foi solicitado pelo **BANCO SANTANDER**.

#### 1.1.1. OBJETIVO E ESCOPO

| | |
|---|---|
| **IDENTIFICAÇÃO** | 23832 - RIO DE JANEIRO - RJ |
| **CLASSIFICAÇÃO** | BNDU |
| **FINALIDADE** | Valor de Mercado e Valor de Liquidação Forçada |
| **TIPO DE IMÓVEL** | Casa |
| **ENDEREÇO** | RUA ALCIDES MAIA, 235 - BENTO RIBEIRO - Rio de Janeiro - RJ |

## 2. RESUMO DE VALORES

### 2.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

| | |
|---|---|
| **Valor de Mercado do Imóvel** | R$ 617.000,00 |

### 2.2 VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO IMÓVEL

| | |
|---|---|
| **Valor de Liquidação Forçada** | R$ 443.000,00 |

***Considerando o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o mesmo e para a finalidade específica para a qual foi destinada esta avaliação, para a data base.***

## 3. RESUMO DA AVALIAÇÃO

### 3.1. INTRODUÇÃO, ESCOPO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A WISCONSIN INTERNATIONAL, contratada pela Banco Santander, procedeu à avaliação do imóvel RUA ALCIDES MAIA, 235 - BENTO RIBEIRO - Rio de Janeiro - RJ para a finalidade de Valor de Mercado e Valor de Liquidação Forçada com data base especificada. O resultado da avaliação, critérios técnicos, método adotado, nível de precisão, definições técnicas e procedimentos estão detalhados neste laudo.

#### 3.1.1. ZONEAMENTO

De acordo com a Prefeitura de Rio de Janeiro o imóvel está localizado em Zona Mista.

### 3.1.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

| | |
|---|---|
| **Uso Predominante** | Residencial |
| **Densidade da Ocupação** | Média |
| **Padrão Econômico** | Médio |
| **Distribuição da Ocupação** | Horizontal |
| **Área Sujeita a Enchentes** | Não |
| **Melhoramentos Públicos** | Água; Esgoto; Energia Elétrica; Telefone; Asfalto; Guia/Sarjeta; Iluminação Pública; Transporte Público; Águas Pluviais |
| **Transportes Coletivos** | Sim |
| **Intensidades do Tráfego** | Médio |
| **Nível de Escoamento** | Bom |

### 3.1.3. DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

Por orientação do Banco Santander não foi efetuada vistoria interna do imóvel.

### 3.1.4. DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

O imóvel avaliando, de acordo com a matrícula nº 146.313-A / 276.316 do 8º Serviço de Reg. Imóveis do Rio de Janiero/RJ de Rio de Janeiro/RJ, possui 500,00 m² de terreno e 204,00 m² de área construída.

### 3.1.5. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



### 3.1.6. SITUAÇÃO DE MERCADO

| | |
|---|---|
| **Nível de Oferta** | Médio |
| **Nível de Demanda** | Médio |
| **Absorção** | Normal |
| **Desempenho do Mercado Atual** | Normal |

### 3.1.7. PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A documentação fornecida para a elaboração deste relatório, é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análise jurídica ou medições de campo.

Não foi efetuada vistoria interna no imóvel em questão conforme solicitação do Banco Santander. Não foram efetuadas medições para comprovação das áreas informadas nos documentos em anexo, não sendo possível tecnicamente conciliar a vistoria física do imóvel com a documentação do mesmo em anexo, bem como análise da matéria jurídica nela expressa, pois não é este o objetivo deste trabalho.

Presume–se que não existam condições obscuras ou não aparentes, com relação ao imóvel que o tornaria com mais ou menos liquidez. Nenhuma responsabilidade é assumida por estas condições ou pelos serviços que possam vir a se tornar necessários para a descoberta desses fatores.

O valor aqui atribuído se refere à finalidade específica deste laudo, ou seja, Valor de Mercado e Valor de Liquidação, não podendo servir de base para outras finalidades, pois para tanto os critérios de avaliação bem como os valores deverão ser reanalisados.

Vale ressaltar, que as informações prestadas junto ao Laudo de Avaliação não têm cunho definitivo sobre a propriedade, litígios ou alienações dos referidos bens, sendo tão somente uma análise baseada nas documentações fornecidas e acima referidas. Considerou-se que o imóvel mostrado seja o mesmo descrito na documentação fornecida.

***O laudo é considerado pela WISCONSIN INTERNATIONAL. Como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas na solicitação.***

## 4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - VALOR DE MERCADO E LIQUIDAÇÃO FORÇADA

### 4.1. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

### 4.1.1. CONSIDERAÇÕES

O valor de mercado do imóvel foi obtido com base no unitário definido para o imóvel avaliando, considerando-se as devidas correções específicas ponderadas por homogeneizações, para adequá-lo às características do avaliando.

**a) Equivalência de Situação:** dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, da mesma região e zoneamento.

**a) Equivalência de Tempo:** sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

**a) Equivalência de Características:** sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc. Em se tratando de uma região específica, encontrou-se pouca quantidade e variedade de oferta de imóveis nas proximidades.

**Tratamento Estatístico**

| | | |
|---|---|---|
| Número de Elementos | | |
| Média Aritmética | 3.023,57 | |
| Desvio Padrão | 504,51 | |
| Coeficiente de Variação | 17,00% | |
| Limite Inferior | 2.116,50 | |
| Limite Superior | 3.930,65 | |
| Elementos saneados | | |
| Média Saneada | 3.023,57 | |
| t de Student | 1,53 | |
| Intervalo de Confiabilidade | | |
| Inferior | 2.677,69 | -11,00% |
| Superior | 3.369,46 | 11,00% |

**Área**

| | |
|---|---|
| Área Construída (m²) | 204,00 m² |

**Valor de Mercado para Venda**

| | |
|---|---|
| Unitário Saneado | 3.023,57 |
| Valor do Imóvel | 617.000 |
| Intervalo de Confiabilidade | |
| Inferior | 546.418 |
| Superior | 687.582 |

### 4.1.2. HOMOGENEIZAÇÃO

| Amostra ID | Unitário Puro | Fator Oferta | Unitário Venda | Fator Padrão | Fator Deprec. | Fator Prop. Área | Fator Local | Fator Vagas | Fator Homog. | Unitário Homog. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01 | 3.826,09 | 0,90 | 3.443,48 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 3.443,48 |
| 02 | 3.636,36 | 0,90 | 3.272,72 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 3.272,72 |
| 03 | 3.605,77 | 0,90 | 3.245,19 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 3.245,19 |
| 04 | 2.812,50 | 0,90 | 2.531,25 | 1,00 | 1,18 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,18 | 2.986,88 |
| 05 | 2.133,33 | 0,90 | 1.920,00 | 1,13 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,13 | 2.169,60 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
|  | **Nº Amostra:** | 01 | **Município:** | Rio de Janeiro | **Estado:** | RJ |
| | **Localização:** | Rua Caconde, 123 | | | | |
| | **Situação:** | Oferta | **Padrão:** | Médio | **Área Útil:** | 115,00 |
| | **Valor:** | R$ 440.000,00 | **R$/m²:** | 3.826,09 | **Dormitórios:** | 3 |
| | **Banheiros:** | 2 | **Vagas:** | 0 | **Idade:** | 20 |
| | **Estado Cons.:** | c: Regular | **Telefone:** | (21) 97263-0001 | **Pesquisa:** | abr/2026 |
| | **Fonte:** | Alexandre Bravo | | | | |
| | **Observação:** | | | | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
|  | **Nº Amostra:** | 02 | **Município:** | Rio de Janeiro | **Estado:** | RJ |
| | **Localização:** | R. Adalgisa Aleixo, 644 | | | | |
| | **Situação:** | Oferta | **Padrão:** | Médio | **Área Útil:** | 77,00 |
| | **Valor:** | R$ 280.000,00 | **R$/m²:** | 3.636,36 | **Dormitórios:** | 2 |
| | **Banheiros:** | 1 | **Vagas:** | 0 | **Idade:** | 20 |
| | **Estado Cons.:** | c: Regular | **Telefone:** | (21) 3215-8464 | **Pesquisa:** | abr/2026 |
| | **Fonte:** | Re/Max Senhora | | | | |
| | **Observação:** | | | | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
|  | **Nº Amostra:** | 03 | **Município:** | Rio de Janeiro | **Estado:** | RJ |
| | **Localização:** | Rua Tácito Esmeriz, 596 | | | | |
| | **Situação:** | Oferta | **Padrão:** | Médio | **Área Útil:** | 104,00 |
| | **Valor:** | R$ 375.000,00 | **R$/m²:** | 3.605,77 | **Dormitórios:** | 2 |
| | **Banheiros:** | 2 | **Vagas:** | 0 | **Idade:** | 20 |
| | **Estado Cons.:** | c: Regular | **Telefone:** | (21) 3215-8464 | **Pesquisa:** | abr/2026 |
| | **Fonte:** | Re/Max Senhora | | | | |
| | **Observação:** | | | | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
|  | **Nº Amostra:** | 04 | **Município:** | Rio de Janeiro | **Estado:** | RJ |
| | **Localização:** | Rua Ismênia, 104 | | | | |
| | **Situação:** | Oferta | **Padrão:** | Médio | **Área Útil:** | 128,00 |
| | **Valor:** | R$ 360.000,00 | **R$/m²:** | 2.812,50 | **Dormitórios:** | 3 |
| | **Banheiros:** | 3 | **Vagas:** | 0 | **Idade:** | 30 |
| | **Estado Cons.:** | c: Regular | **Telefone:** | (21) 3215-8464 | **Pesquisa:** | abr/2026 |
| | **Fonte:** | Re/Max Senhora | | | | |
| | **Observação:** | | | | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
|  | **Nº Amostra:** | 05 | **Município:** | Rio de Janeiro | **Estado:** | RJ |
| | **Localização:** | Rua Araraquara, 186 | | | | |
| | **Situação:** | Oferta | **Padrão:** | Médio | **Área Útil:** | 150,00 |
| | **Valor:** | R$ 320.000,00 | **R$/m²:** | 2.133,33 | **Dormitórios:** | 2 |
| | **Banheiros:** | 2 | **Vagas:** | 0 | **Idade:** | 20 |
| | **Estado Cons.:** | c: Regular | **Telefone:** | (21) 99750-9970 | **Pesquisa:** | abr/2026 |
| | **Fonte:** | CFA Imoveis | | | | |
| | **Observação:** | | | | | |

#### 4.1.3. MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E ELEMENTOS COMPARATIVOS



### 4.1.4. CÁLCULO DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

| Valor Final do Imóvel |
|---|
| R$ 617.000,00 |

| Despesas Fixas (sobre o valor do imóvel) | | Despesas Financeiras (taxas de mercado) | |
|---|---|---|---|
| **IPTU** | 0,02% | **Taxa de Aplicação** | 19,00% |
| **Manutenção / Adm.** | 0,16% | **Inflação Média** | 5,50% |
| **Comissão de Venda** | 0,27% | **Custo Financeiro** | 12,80% |
| **Total 1** | **0,0045%** | **Total 2** | **0,0107%** |
| **Despesas Totais (Total 1 + Total 2): 0,02%** | | | |

| Prazo de Comercialização |
|---|
| **22 meses** |

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

| % de Liquidação Forçada |
|---|
| 72,00% |
| **Valor de Liquidação Forçada** |
| R$ 443.000,00 |

## 5. METODOLOGIAS, CRITÉRIOS, ENQUADRAMENTO E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

### 5.1 METODOLOGIA

De acordo com as NORMAS acima referidas a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor do imóvel avaliando.

Em função das características do imóvel avaliando e das disponibilidades de dados seguros, relativos à obtenção dos valores do imóvel, optamos pela adoção para obtenção do valor de mercado do imóvel o “Método Comparativo de Dados de Mercado”.

### 5.1.1. DEFINIÇÕES DOS VALORES DETERMINADOS NO PRESENTE TRABALHO

De acordo com as Normas 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e conceitos utilizados pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, apresentamos a seguir as definições referentes a valor de mercado e valor de liquidação forçada:

**Valor de Mercado** – “Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente”.

**Valor de Liquidação Forçada** – “Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo muito menor que o médio de absorção pelo mercado. “

### 5.1.2. TRATAMENTO DE DADOS

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2:2011, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

Para a obtenção do valor final do imóvel comercial avaliando, temos inicialmente que determinar os seguintes fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel analisado, a saber:

**FATOR OFERTA:** adotou-se um fator de redução de 5% a 20% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento.

**ATUALIZAÇÃO** não foi necessária vista que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

**FATOR LOCAL:** a transposição que utilizamos no presente trabalho foi baseada na escala de valores varia de 0 a 10 em ordem crescente (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel. Os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local.

**FATOR PADRÃO:** os diferentes padrões construtivos e projetos dos elementos coletados e imóvel avaliando deverão sofrer ajustes para melhor comparação, segundo índices relacionados com os custos unitários de edificações tabelados por boletins periódicos. A obsolescência de determinados imóveis será considerada neste fator. Também a qualidade do projeto e a incidência de equipamentos como ar condicionado e outros deverão ser considerados.

**FATOR DEPRECIAÇÃO:** para a determinação das depreciações, aplicaremos o “Método Ross-Heidecke”, cujo valor atual da benfeitoria é obtido através da aplicação do percentual redutor relativo à depreciação física acumulada (idade e conservação do imóvel).

| Cód. | Estado de Conservação | Cód. | Estado de Conservação | Cód. | Estado de Conservação |
|---|---|---|---|---|---|
| a | Novo | d | Entre regular e reparos simples | g | Reparos importantes |
| b | Entre novo e regular | e | Reparos simples | h | Entre reparos importantes e sem valor |
| c | Regular | f | Entre reparos simples e importantes | i | Sem valor |

### 5.1.3. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A avaliação do imóvel em questão será procedida com a observância de todas as diretrizes fixadas na Parte II da NBR 14653-2, atualizada em 2011, que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

O presente trabalho é classificado como **'Grau II' quanto à fundamentação da avaliação do imóvel e 'Grau III' quanto à precisão** do imóvel segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas N5R 14653-2/2011.

## 6. FOTOS DO IMÓVEL

### 6.1 FOTOS



*1*



*2*



*3*



*4*

## 7. ENCERRAMENTO

### 7.1 TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente laudo apresenta os resultados do trabalho de avaliação do imóvel (a pedido do **Banco Santander**)

O imóvel objeto do presente trabalho não foi vistoriado internamente pelas equipes técnicas da WISCONSIN INTERNATIONAL a pedido do cliente.

O trabalho tem como finalidade especifica a definida em “OBJETIVO E ESCOPO” e, portanto, é vetada a utilização dos resultados deste laudo para outra finalidade e/ou data base diferente da especificada. A reprodução e/ou extração parcial do texto ou de planilhas constantes do presente trabalho não representa o laudo de avaliação.

Todos os trabalhos basearam-se em documentos e informações disponibilizadas pelos interessados. A WISCONSIN INTERNATIONAL não assume qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia além das implícitas no exercício de suas funções estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.

Todos os valores apresentados neste laudo se referem a valores a vista. Dívidas e/ou hipotecas que possam onerar o imóvel avaliado não foram consideradas. Também não foram consideradas para o imóvel quaisquer informações referentes a ocupações irregulares, desapropriações, tombamentos, ações judiciais, questões ambientais, etc.

Os interessados, em nenhum momento e nenhuma forma influenciaram, dificultaram ou direcionaram os trabalhos da WISCONSIN INTERNATIONAL. Os interessados declararam que todas as informações e documentos existentes para a realização dos trabalhos foram disponibilizados para a WISCONSIN INTERNATIONAL, portanto, as Informações não disponibilizadas e que comprometam os resultados apresentados não são de responsabilidade da WISCONSIN INTERNATIONAL e não devem ser considerados na conclusão dos trabalhos.

A WISCONSIN INTERNATIONAL ou qualquer um de seus colaboradores não possui ou planeja ter no futuro interesse de qualquer natureza nos bens objeto dos trabalhos, assim não possui algum tipo de conflito ou associação com os proprietários ou acionistas da interessada.

São Paulo, 21 de abril de 2026

**WISCONSIN INTERNATIONAL**
Assessoria Empresarial do Brasil Ltda.
CREA 2062510



**Celso Alexandre Iazzetti**
CREA-SP N.º 0600891382