LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAR2067
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010545630**	**02/04/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
BRASPLAN RIO PLANEJAMENTO ADMINISTRAÇÃO	**Antônio José Dias de Lemos**	**45.259-D/RJ**
Proponente		CPF/CNPJ
SIDI MOHAMED OULD MALICK		**003.333.487-02**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Irineu Marinho	**52**	**apto. 203**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Centro	**Rio de Janeiro**	**RJ**	**20230023**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Apartamento	**466.481**	**9º CRI RIO DE JANEIRO**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R$ 330.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 250.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Apartamento

02 - Tipo de Implantação
Condomínio

03 - Indicio de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
1

05 - Ano Construção
2024

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
1

12 - N° de Dormitórios
1

13 - N° de Vagas Cobertas
0

14 - N° de Vagas Descobertas
0

15 - N° de Vagas Privativas
0

16 - Fachada Principal
Outro - Tijolinho / Pintura tipo cimento queimado / Pintura texturizada

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
34,00

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
34,00

21 - Área Averbada (em m²)
34,00

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
7

02 - Unidades por Andar
17

03 - N° Total de Unidades
122

04 - N° de Elevadores
2

05 - Valor do Condomínio

06 - Pagamento do Condomínio
Mensal

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos
Pavimento térreo com 01 loja e 14 apartamentos, 2º pavimento com 17 apartamentos e 3º ao 7º pavimentos tipo com 18 apartamentos por andar.

08 - Uso do Edifício
Misto

09 - Padrão de Construção
Normal

10 - Estado de Conservação
Bom

11 - Infraestrutura
Interfone
Jardins
Sala de Ginástica
Salão de Festas
TV a Cabo
TV Satélite
Vigilância Eletrônica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Outros - Residencial / Comercial

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
Metrô
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
Vizinho aos bairros de Santo Cristo, Gamboa, Saúde, Cidade Nova, Santa Teresa e Glória.

12 - Padrão construtivo predominante na Região
Normal

13 - Fatores Valorizantes
Nenhum

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)
0,80

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?
Sim

04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
Sim

05 - O imóvel possui vaga de garagem?
Não

06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
Sim

07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Sim

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

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

10 - O imóvel possui características uni-familiares?
Sim

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

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

13 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?
Sim

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

15 - 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 na Matrícula/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 Estudo de Viabilidade, laudos de Planos Piloto e acompanhamento mensal de obras do Empreendimento, para o próprio Banco.

O imóvel é composto de: varanda, sala/cozinha americana integrados, 01 quarto social e 01 banheiro social.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 329.000,00

Endereço
Rua Irineu Marinho, 52/apto. 406 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	1	1	0

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
35,00	**R$ 329.000,00**	**R$ 9.400,00**

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

URL
Lopes Rio - Igor - Tel.: 99852-3099 / Tabela de vendas do empreendimento / Apartamento tipo studio

AMOSTRA 2

R$ 325.000,00

Endereço
Rua Irineu Marinho, 52/apto. 407 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	1	1	0

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
35,00	**R$ 325.000,00**	**R$ 9.285,71**

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

URL
Lopes Rio - Igor - Tel.: 99852-3099 / Tabela de vendas do empreendimento / Apartamento tipo studio

AMOSTRA 3

R$ 369.000,00

Endereço
Rua Irineu Marinho, 52/apto. 412 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	1	1	0

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
36,00	**R$ 369.000,00**	**R$ 10.250,00**

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

URL
Lopes Rio - Igor - Tel.: 99852-3099 / Tabela de vendas do empreendimento

AMOSTRA 4

R$ 356.000,00

Endereço
Rua Irineu Marinho, 52/apto. 511 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	1	1	0

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
36,00	**R$ 356.000,00**	**R$ 9.888,89**

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

URL
Lopes Rio - Igor - Tel.: 99852-3099 / Tabela de vendas do empreendimento

AMOSTRA 5

R$ 363.000,00

Endereço
Rua Irineu Marinho, 52/apto. 611 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	1	1	0

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
36,00	**R$ 363.000,00**	**R$ 10.083,33**

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

URL
Lopes Rio - Igor - Tel.: 99852-3099 / Tabela de vendas do empreendimento

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 330.000,00**
Fator de liquidez	**0,7576**
Valor de venda forçada	**R$ 250.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R$ 330.000,00**

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

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	9.400,00	1,00	1,17	1,00	1,00	0,90	9.898,20
2	9.285,71	1,00	1,17	1,00	1,00	0,90	9.777,86
3	10.250,00	1,00	1,08	1,00	1,00	0,90	9.963,00
4	9.888,89	1,00	1,03	1,00	1,00	0,90	9.167,00
5	10.083,33	1,00	1,03	1,00	1,00	0,90	9.347,25

Valor Unitário: R$ 9.630,66/m²

Limites de Confiança:

Limite Superior (+ 30%): R$ 12.519,86/m²

Limite Inferior (- 30%): R$ 6.741,46/m²

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

Valor Unitário Básico Médio: R$ 9.631/m²

Portanto,

Valor do Imóvel: 34,00 m² x R$ 9.631/m² = R$ 327.454,00

Valor de Mercado do Imóvel (Arredondado): R$ 330.000,00

Cálculo do Valor de Liquidação Forçada

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 330.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)	%		Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	768,00	0,02% ao mês	Taxa da aplicação financ.	15,75%	Taxa Selic + 1%
Manutenção/administração	0,16%	ao mês	Inflação média ao ano	3,81%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,30% ao mês	Custo financeiro		11,50% ao ano
Total 1		**0,48% ao mês**	**Total 2**		**0,91% ao mês**

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,39% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 20 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. 75,76% **R$ 250.000,00**

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	