LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAU1712
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010213445**	**19/08/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
BRASPLAN RIO PLANEJAMENTO ADMINISTRAÇÃO	**Antônio José Dias de Lemos**	**45.259-D/RJ**
Proponente		CPF/CNPJ
PAULO DE TARSO SILVEIRA GUERRA		**816.266.307-04**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Avenida Manuel Caldeira de Alvarenga	**7**	**bl. 01 apto. 202**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Campo Grande	**Rio de Janeiro**	**RJ**	**23070201**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Apartamento	**45702**	**12º CRI - Rio de Janeiro/RJ**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R$ 145.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 105.000,00

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)
30

05 - Ano Construção
1982

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
2

13 - N° de Vagas Cobertas
0

14 - N° de Vagas Descobertas
0

15 - N° de Vagas Privativas
0

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
47,00

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
47,00

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
7

02 - Unidades por Andar
8

03 - N° Total de Unidades
48

04 - N° de Elevadores
2

05 - Valor do Condomínio

06 - Pagamento do Condomínio
Mensal

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

Pavimento térreo e 06 pavimentos tipo com 08 apartamentos por andar.

O prédio está localizado em condomínio fechado com 07 blocos.

O imóvel, provavelmente, é composto de: 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

Churrasqueira
Interfone
Jardins
Loja de Conveniência
Playground
Quadra Esportiva
Salão de Festas
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

Vizinho aos bairros de Paciência, Vargem Grande, Santíssimo, Senador Camará, Cosmos e Guaratiba.

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)

0,30

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, portanto não sendo passível / 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 habitalidade?

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

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.

A descrição do condomínio foi obtida através de observações no local, site da prefeitura e laudos anteriores de outras unidades do condomínio, por nós realizados.

A provável descrição do imóvel foi obtida através de laudos anteriores, com vistoria interna, realizados no condomínio, de unidades com a mesma área privativa, além de unidades em oferta no condomínio.

O imóvel não possui vaga de garagem vinculada ao mesmo em sua Matrícula, entretanto existe local para estacionamento no condomínio.

O condomínio possui numeração suplementar pela Rua Campo Grande nº 2.104 (conforme consta em sua Matrícula), por onde é realizado o acesso ao condomínio atualmente, estando os acessos pela Avenida Manuel Caldeira de Alvarenga desativados.

Fração ideal: 1/336.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 202.000,00



Endereço
Avenida Manuel Caldeira de Alvarenga, 7/unidade do condomínio , Campo Grande

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**0**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
47,00	**R$ 202.000,00**	**R$ 4.297,87**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	**Médio**	**Nova|Regular**

URL
M Lemos Imobiliária - Tel.: 2148-1804 / Código na imobiliária: AP00323 / Vaga no condomínio

AMOSTRA 2 — R$ 150.000,00



Endereço
Avenida Manuel Caldeira de Alvarenga, 7/1° andar , Campo Grande

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**0**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
47,00	**R$ 150.000,00**	**R$ 3.191,49**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	**Médio**	**Nova|Regular**

URL
Geraldo Gonçalves - Tel.: 98119-2809 / Vaga no condomínio

AMOSTRA 3 — R$ 174.000,00



Endereço
Avenida Manuel Caldeira de Alvarenga, 7/2° andar , Campo Grande

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**0**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
45,00	**R$ 174.000,00**	**R$ 3.866,67**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	**Médio**	**Nova|Regular**

URL
Allan - Tel.: 98326-7238 / Vaga no condomínio

AMOSTRA 4 — R$ 220.000,00



Endereço
Avenida Manuel Caldeira de Alvarenga, 7/1° andar , Campo Grande

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**0**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
47,00	**R$ 220.000,00**	**R$ 4.680,85**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	**Médio**	**Nova|Regular**

URL
Mansou Imóveis - Tel.: 3402-6560 / Código na imobiliária: AP2824 / Vaga no condomínio

AMOSTRA 5 — R$ 155.000,00



Endereço
Avenida Manuel Caldeira de Alvarenga, 7/1° andar , Campo Grande

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**0**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
45,00	**R$ 155.000,00**	**R$ 3.444,44**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	**Médio**	**Nova|Regular**

URL
Mansou Imóveis - Tel.: 3402-6560 / Código na imobiliária: AP3499 / Vaga no condomínio

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 145.000,00**
Fator de liquidez	**0,7241**
Valor de venda forçada	**R$ 105.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 145.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Rio de Janeiro, Terça-feira, 1 de Setembro 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



Guarita / Acesso ao condomínio



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$/m2)	Fator Local	Fator Amenidades	Fator Vaga	Fator Padrão	Fator Fonte	V.U. Homogeneizado (R$/m2)
1	4.297,87	1,00	1,00	1,00	0,80	0,90	3.094,47
2	3.191,49	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	3.031,91
3	3.866,67	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	3.132,00
4	4.680,85	1,00	1,00	1,00	0,90	0,80	3.370,21
5	3.444,44	1,00	1,00	1,00	0,85	0,95	2.781,39

Valor Unitário: R$ 3.082,00/m²

Limites de Confiança:
Limite Superior (+ 30%): R$ 4.006,60/m²

Limite Inferior (- 30%): R$ 2.157,40/m²

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

Valor Unitário Básico Médio: R$ 3.082/m²

Portanto,

Valor do Imóvel: 47,00 m² x R$ 3.082/m² = R$ 144.854,00

Valor de Mercado do Imóvel (Arredondado): R$ 145.000,00

Cálculo do Valor de Liquidação Forçada

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 145.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)	%		Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	-	ao mês	Taxa da aplicação financ.	15,00%	Taxa Selic + 1%
Manutenção/administração	0,33%	ao mês	Inflação média ao ano	4,44%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		ao mês	Custo financeiro	10,11%	ao ano
Total 1	**0,35%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,81%**	**ao mês**

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,16% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 28 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. 72,41% **R$ 105.000,00**

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	