

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 641200210031	Data Solicitação 27/11/2025
Empresa responsável BRASPLAN RIO PLANEJAMENTO ADMINISTRAÇÃO	Avaliador responsável Antônio José Dias de Lemos	CREA 45.259-D/RJ
Proponente JOSE RODRIGUES		CPF/CNPJ 661.111.377-00

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Morizot Leite	Número 134	Complemento	
Bairro Senador Vasconcelos	Município Rio de Janeiro	UF RJ	CEP 23085160
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 26.614	Núm. Registro de Imóveis 12º Ofício do RGI/RJ	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 230.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 182.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 30
05 - Ano Construção 1986	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 2	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Outro - Pintura / Pedra São Tomé
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 70,40
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 70,40
21 - Área Averbada (em m²) 70,40	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
--	--	--	--	--

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	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 Antigo
11 - Limites do Bairro Vizinho aos bairros Campo Grande, Santíssimo e Senador Camará.	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO

01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 250,00	04 - Testada/Frente (em metros) 10,00
05 - Fundos (em metros) 10,00	06 - Lado Direito (em metros) 25,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 25,00	08 - Fração ideal (em %) 100,00

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? Não

05 - Observações

A área de construção utilizada nos cálculos avaliatórios de 70,40 m² foi obtida através da Matrícula. Vale destacar que existe divergência entre as áreas de construção constantes na Matrícula e no IPTU / Certidão de Elementos Cadastrais, sendo estas últimas de 118 m². O laudo de concessão realizado por outro terceiro, fornecido pelo Banco, datado de 2018, utiliza-se da área de construção constante no IPTU, mencionando divergência em relação a área de construção constante na Matrícula, mas não mencionando que tal área foi aferida in loco, tampouco do que trata-se tal diferença. De acordo com o relatório fotográfico constante no citado laudo de concessão, a descrição do imóvel apresentada, e principalmente medições do imóvel por nós realizadas através de imagens de satélite obtidas no Google Maps, entendemos ser a área de construção constante na Matrícula a que mais representa a realidade do imóvel, não considerando áreas externas de telheiros, do tipo facilmente removíveis, como por exemplo a garagem coberta. Destaca-se ainda que o IPTU do imóvel de 2013 menciona a área de construção de 60 m², sendo amplamente sabido que a Prefeitura do Rio de Janeiro, aproximadamente em tal época (2013 a 2015), realizou a majoração de diversas áreas de construção de casas, cadastradas na Prefeitura (IPTU), sem realização de vistoria in loco.

06 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim	07 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Não
08 - Observações O imóvel trata-se de casa.	09 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim
10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim	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 Outros - Vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria externa	

04 - Observações Finais

A área de terreno foi obtida através da Matrícula / Certidão de Elementos Cadastrais. A área de construção utilizada nos cálculos avaliatórios de 70,40 m² foi obtida através da Matrícula. Não foi realizada vistoria interna do imóvel. Não foi possível verificar se o imóvel encontra-se ocupado. Vale destacar que existe divergência entre as áreas de construção constantes na Matrícula e no IPTU / Certidão de Elementos Cadastrais, sendo estas últimas de 118 m². O laudo de concessão realizado por outro terceiro, fornecido pelo Banco, datado de 2018, utiliza-se da área de construção constante no IPTU, mencionando divergência em relação a área de construção constante na Matrícula, mas não mencionando que tal área foi aferida in loco, tampouco do que trata-se tal diferença. De acordo com o relatório fotográfico constante no citado laudo de concessão, a descrição do imóvel apresentada, e principalmente medições do imóvel por nós realizadas através de imagens de satélite obtidas no Google Maps, entendemos ser a área de construção constante na Matrícula a que mais representa a realidade do imóvel, não considerando áreas externas de telheiros, do tipo facilmente removíveis, como por exemplo a garagem coberta. Destaca-se ainda que o IPTU do imóvel de 2013 menciona a área de construção de 60 m², sendo amplamente sabido que a Prefeitura do Rio de Janeiro, aproximadamente em tal época (2013 a 2015), realizou a majoração de diversas áreas de construção de casas, cadastradas na Prefeitura (IPTU), sem realização de vistoria in loco. O imóvel foi estimado em estado de regular a bom de conservação, tendo em vista o relatório fotográfico apresentado no citado laudo de concessão, fornecido pelo Banco, realizado por outro terceiro. De acordo com tal laudo de concessão, o imóvel é composto de: varanda, sala, 02 quartos sociais, 01 banheiro social, cozinha e área de serviço, possuindo ainda garagem coberta para 02 automóveis.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1 R\$ 550.000,00

	Endereço Rua Alceu Marinho Rego, 164 , Senador Vasconcelos		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 4	Qtd. Vagas 2
Área privativa 150,00	Valor R\$ 550.000,00	Estado de conservação Nova Regular	
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Topografia Terreno Plano	
Área do terreno 250,00	Padrão terreno Médio	Declive Terreno Plano	
URL Najal Imóveis - Tel.: 3090-3000 / Código na imobiliária: 1061 / Casa duplex			

AMOSTRA 2 R\$ 650.000,00

	Endereço Rua Morizot Leite, 164 , Senador Vasconcelos		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 3
Área privativa 120,00	Valor R\$ 650.000,00	Estado de conservação Nova Regular	
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Alto	Topografia Terreno Plano	
Área do terreno 250,00	Padrão terreno Médio	Declive Terreno Plano	
URL Confiança Assessoria Imobiliária - Tel.: 2413-1900 / Código na imobiliária: CA0151 / Casa linear			

AMOSTRA 3 R\$ 235.000,00

	Endereço Rua Pracinha João Nunes, 318 , Senador Vasconcelos		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 1
Área privativa 100,00	Valor R\$ 235.000,00	Estado de conservação Nova Regular	
Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio	Topografia Declive de 10% a 20%	
Área do terreno 212,50	Padrão terreno Médio	Declive Declive de 10% a 20%	
URL Remax Parceira - Marcelo - Tel.: 3579-6578 / Código na imobiliária: 680331009-9 / Casa Linear			

AMOSTRA 4 R\$ 400.000,00

	Endereço Rua Senhora, 310 , Campo Grande		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
Área privativa 115,00	Valor R\$ 400.000,00	Estado de conservação Nova Regular	
Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio	Topografia Terreno Plano	
Área do terreno 220,00	Padrão terreno Médio	Declive Terreno Plano	
URL Patrimônio - Tel.: 3539-6100 / Código na imobiliária: P0544 / Casa linear			

AMOSTRA 5 R\$ 400.000,00

	Endereço Rua Fernando Saboya de Fiuza, 515 , Campo Grande		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 91,00	Valor R\$ 400.000,00	Estado de conservação Nova Regular	
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Topografia Terreno Plano	
Área do terreno 160,00	Padrão terreno Médio	Declive Terreno Plano	
URL José Peixoto Imóveis - José - Tel.: 3259-6840 / Código na imobiliária: 172 / Casa linear			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 230.000,00
Fator de liquidez	0,7913
Valor de venda forçada	R\$ 182.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 230.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Rio de Janeiro, Quinta-feira, 4 de Dezembro de 2025

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 numérica do imóvel

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

PESQUISA DE MERCADO

Para fins de avaliação, procederemos a homogeneização dos valores pesquisados, considerando os fatores local, área, amenidades, padrão e a confiabilidade da fonte de informação, discriminados abaixo:

Fator local: influência da localização do imóvel, na região em questão;

Fator área: Visa corrigir as distorções existentes entre as áreas de maior ou menor dimensão dos imóveis pesquisados e daquela sob avaliação:

$$Fa = (Ap/Aa)^n$$

n = 0,125 - diferenças de áreas > 30%

n = 0,25 - diferenças de áreas < ou iguais a 30%

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 padrão: padrão construtivo da unidade e/ou edificação;

Fator fonte: referente a amostra coletada ser oferta ou venda efetiva.

HOMOGENEIZAÇÃO:

Amostra	Valor Unitário (R\$/m ²)	Fator Local	Fator Área	Fator Amenidades	Fator Padrão	Fator Fonte	V.U. Homogeneizado (R\$/m ²)
1	3.666,67	1,00	1,10	1,00	0,93	0,90	3.399,00
2	5.416,67	1,00	1,07	1,00	0,60	0,90	3.266,25
3	2.350,00	1,05	1,04	1,10	1,05	0,95	2.768,30
4	3.478,26	1,15	1,06	1,05	0,90	0,80	3.227,83
5	4.395,60	1,05	1,07	1,10	0,80	0,80	3.586,81

Valor Unitário: R\$ 3.249,64/m²

Limites de Confiança:

Limite Superior (+ 30%): R\$ 4.224,53/m²

Limite Inferior (- 30%): R\$ 2.274,75/m²

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

Valor Unitário Básico Médio: R\$ 3.250,00/m²

Portanto,

Valor do Imóvel: 70,40 m² x R\$ 3.250/m² = R\$ 228.800,00

Valor de Mercado do Imóvel (Arredondado): R\$ 230.000,00

Cálculo do Valor de Liquidação Forçada

VALOR FINAL DO IMÓVEL	
R\$ 230.000,00	
Cálculo do valor de liquidação forçada	
Considerações:	
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %	
IPTU - 0,02% ao mês	Despesas financeiras: (taxas de mercado)
Manutenção/administração 0,02% ao mês	Taxa da aplicação financ. 16,00% Taxa Selic + 1%
Comissão de venda ao mês	Inflação média ao ano 4,68% IPCA 12 meses
Total 1 0,04% ao mês	Custo financeiro 10,81% ao ano
	Total 2 0,86% ao mês
Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,90% fixas + financeiras	
Prazo de comercialização 26 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. 79,13% R\$ 182.000,00	

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	