

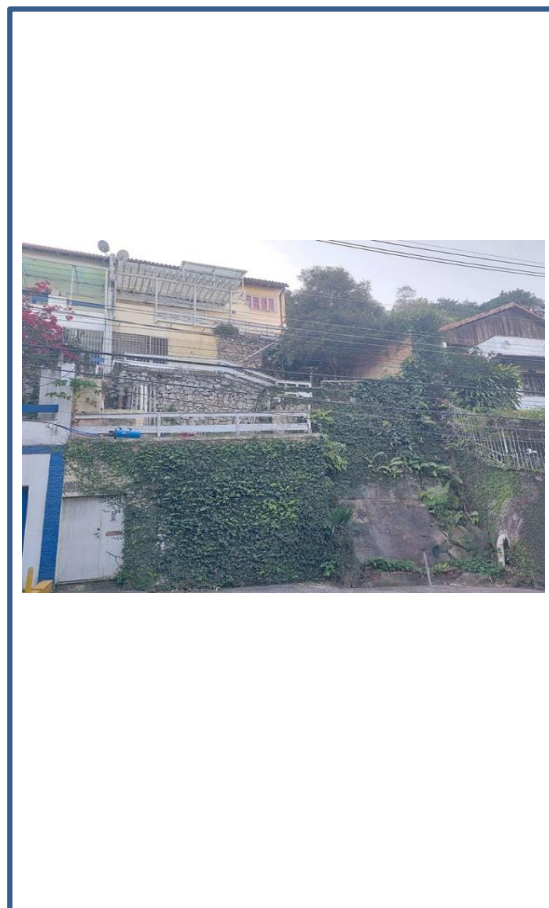
Metragens		
Área Terreno Total (m² ou há)	Matrícula:	1.165 (Aprox.)
	IPTU/ITR:	Não consta
	Levantamento Planialtimétrico:	Não se aplica
	Empregada na avaliação:	Não se aplica
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	Não consta
	IPTU:	318,00
	Planta/Layout:	Não fornecida
	Contrato:	Não fornecido
Área Privativa empregada na avaliação:		318,0

A área de construção utilizada nos cálculos avaliatórios foi a constante no IPTU. A área aproximada do terreno foi calculada através das dimensões irregulares do mesmo, constantes na Matrícula. Vale destacar que o imóvel possui fração ideal de 1/2 do mencionado terreno.

Não foi realizada vistoria interna do imóvel.

Não foi possível verificar se o imóvel encontra-se ocupado, entretanto, consta na Ficha de "Demanda de Avaliação" fornecida que o imóvel encontra-se ocupado.

O imóvel foi estimado em estado de regular a bom de conservação.



Não foi detectado nenhum indício de contaminação do terreno onde está localizado o imóvel avaliando.

-Terreno/Terra Nua					
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:	
-Construções e Benfeitorias Averbadas					
Valor de Mercado:	R\$ 1.200.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 920.000,00	% Desc:	-23,33%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas					
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:	
-Fator Comercialização (quando aplicável)					
FC					

Valor de Mercado:	R\$	1.200.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$	920.000,00	% Desc:	-23,33%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:			24 meses				
Validade do Laudo			1 ANO				

Data do laudo:	15/09/2025	Assinatura Avaliador			
Data da vistoria:	28/08/2025				
Nome Avaliador:	Antônio José Dias de Lemos	CREA Resp.:	45.259-D/RJ	ART nº:	



1 - Tipo de Plano	Operação
	ISOLADO

2 - Cliente	CPF
Banco Santander (Brasil) S.A	

3 - Endereço	nº	Complemento
Rua Alice	1.360	apto. 101 (casa)
Bairro	Município	UF
Laranjeiras	Rio de Janeiro	RJ
		CEP
		22.241-020



4 - IMÓVEL				
Tipo de Imóvel	Padrão Construtivo		Conservação	Idade Aparente
Casa	Médio		Bom	30 anos
Terreno				
Área (m²)	Fração Ideal	Testada (m)	Formato	Topografia
1.165 (Aprox.)	1/2	20,00	Irregular	Active
Construção				
	Área privativa		Área comum	Área total
Casa	318,00			318,00
				0
				0
			TOTAL	318,00

5 - AVALIAÇÃO	
Valor de Mercado R\$ 1.200.000,00	Valor de Liquidação Forçada R\$ 920.000,00

Empresa / CREA / Assinatura	Uso exclusivo da Engenharia do Banco
Brasplan Rio Planejamento, Administração e Participação Ltda.	
	
Antônio José Dias de Lemos	
CREA 45.259-D/RJ	
Data	
Rio de Janeiro, 15/09/2025	

6 - ACABAMENTOS									
FACHADAS		Pintura / Pedra							
ESQUADRIAS		Alumínio / Madeira							
Edificação									
	QTDE	COMPOSIÇÃO				ESTRUTURA E FECHAMENTO			
SUB-SOLO						Concreto armado / Alvenaria			
TÉRREO						Nº DE BLOCOS			
ANDAR TIPO									
COBERTURA						Nº DE ELEVADORES / BLOCO			
Infra Estrutura / Equipamentos (marcar com "X")									
Piscina	X		Festa/Gin./Jogos			Sauna			Depósito individual
Playground			Gerador			Guarita			Vigilância
Churrasqueira			Quadra Esportiva			Apto. do zelador			Lavanderia
Descrição sucinta do imóvel									
Trata-se de edificação residencial unifamiliar, construída em terreno de topografia em aclive, colada nas divisas, com padrão médio de acabamento, em estado estimado de regular a bom de conservação, estando construída acima do nível da rua, possuindo nível de acesso e 02 pavimentos. Observações: A área de construção utilizada nos cálculos avaliatórios foi a constante no IPTU. A área aproximada do terreno foi calculada através das dimensões irregulares do mesmo, constantes na Matrícula. Vale destacar que o imóvel possui fração ideal de 1/2 do mencionado terreno. Apesar da documentação do imóvel (Matrícula e IPTU) apresentá-lo em seu endereço como apartamento, o imóvel trata-se de casa, conforme inclusive consta na tipologia de seu IPTU. Não foi realizada vistoria interna do imóvel. Pelo exposto não foi possível obtermos a descrição do imóvel. Não foi possível verificar se o imóvel encontra-se ocupado, entretanto, consta na Ficha de "Demanda de Avaliação" fornecida que o imóvel encontra-se ocupado. O imóvel foi estimado em estado de regular a bom de conservação.									
7 - MICRO-REGIÃO									
Rede de água	X		Águas pluviais	X		Rede de gás	X		Guias e sargetas
Rede de esgoto	X		Rede telefônica	X		Asfalto	X		Passeio
Rede elétrica	X		Iluminação pública	X		Paralelepípedo			Fossa
ocupação principal		padrão construtivo		densidade demográfica		tráfego no trecho			
residencial		médio		alto		reduzido			
8 - PARTICULARIDADES (marcar com "X")									
risco ambiental			favela			local turístico			
vista do mar			histórico de alagamento			ruídos			
córrego			rua de feira			outros			

9 - MEMÓRIA DE CÁLCULO						
Áreas						
Compartimento	Real Privativa.	Homog. privativa	Real comum	Homog. comum	Real Total	Homog. Total
Casa	318,00	318,00			318,00	318,00
					-	-
					-	-
					-	-
Totais					318,00	318,00
As áreas não homogeneizadas deverão ter sua área repetida nas colunas da homogeneização As áreas cujos padrão sejam diferentes dos demais deverão ser homogeneizadas para o cálculo						
Avaliação						
Terreno	R\$	x		m²	= R\$	-
Construção	R\$	3.755,00 x	318,00	m²	= R\$	1.194.090,00
				Total	R\$	1.200.000,00

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES (marcar com "X" caso a resposta seja negativa)			
Data da vistoria		28/08/25	NÃO
1	Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?		
2	As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?		X
3	As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?		
4	O imóvel possui vaga de garagem?		X
5	Se tem vagas, elas estão documentadas?		
6	O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?		
7	O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?		
8	O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?		
9	O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?		
10	O imóvel possui características uni-familiares?		
11	O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?		
12	O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?		
13	O imóvel apresenta condições de habitabilidade ?		

Havendo uma ou mais respostas negativas ou demais considerações, favor justificar abaixo:

Não foi realizada vistoria interna do imóvel.

Não consta na Matrícula a área de construção do imóvel avaliando.

A área de construção utilizada nos cálculos avaliatórios foi a constante no IPTU.

Atualmente o imóvel não possui portão de garagem, valendo destacar que observamos em imagens do street view do Google Maps que até o ano de 2014 o mesmo possuía portão de garagem, que foi posteriormente fechado com alvenaria.

Laudo de avaliação de uso restrito: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e não tem validade para outros usos ou terceiros

METODOLOGIA

A melhor técnica de avaliação é a experiência do avaliador, mas há também regras científicas que o avaliador não pode esquecer. Na determinação do valor de um imóvel, sempre que possível, não nos devemos ater a um único aspecto econômico da questão, convindo pelo contrário, considerar simultaneamente os fatores “custos” e “utilidade” por inseparáveis e complementares. Para alcançar o **VALOR DE MERCADO** será utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, atendendo o Nível de Rigor Normal.

AVALIAÇÃO

Para fins de avaliação, procederemos a homogeneização dos valores pesquisados, considerando os fatores local, área, características, 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 características: referente à infra-estrutura 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.

DADOS COMPARATIVOS
PLANILHA DE CÁLCULO DE VALORES

LOCAL : Rua Alice nº 1.360 apto. 101 (casa) BAIRRO : Laranjeiras CIDADE : Rio de Janeiro							Tipo de Imóvel: Casa Padrão: Médio Zona: Residencial						
IF:													
DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS													
No.	FONTE	LOCALIZAÇÃO	VALOR R\$	CONSTR. ÁREA (m²)	CONSTR. P/m² (R\$)	FATOR FONTE	IDADE IMOVEL	FATOR LOCAL	FATOR ÁREA	FATOR CARACT.	FATOR PADRÃO	VL. UNIT. R\$	
1	Mendes Souza Tel.: 96020-0655 Código na imobiliária: DXS2KGSA	Rua Alice nº 1.356 Casa triplex de 5 quartos / Terreno em active / Área de terreno: 940 m²	2.580.000,00	380,00	6.789,00	0,90	25 anos	1,00	1,05	0,70	0,75	3.368,00	
2	Julio Bogoricin Imóveis Tel.: 2187-4300 Código na imobiliária: JBF61535	Rua Alice nº 1.334 Casa triplex de 5 quartos / Terreno em active / Área de terreno: 428 m²	1.200.000,00	320,00	3.750,00	0,95	35 anos	1,00	1,00	1,10	0,85	3.331,00	
3	Privilégio Imóveis Tel.: 3988-3413 Código na imobiliária: 59910	Rua Alice nº 1.461 Casa triplex de 4 quartos / Terreno em declive / Área de terreno: 360 m²	1.000.000,00	250,00	4.000,00	0,95	30 anos	1,00	0,94	1,15	0,90	3.697,00	
4	Real Up Imóveis Tel.: 2274-8888 Código na imobiliária: 40933	Rua Alice nº 139 Casa linear de 5 quartos / Terreno plano / Área de terreno: 550 m²	1.600.000,00	200,00	8.000,00	0,90	45 anos	0,85	0,94	0,70	1,05	4.228,00	
5	Sergio Castro Imóveis Tel.: 3848-9122 Código na imobiliária: SCVO1012	Rua Doutor Julio Otoni nº 603 Casa triplex de 4 quartos / Terreno em declive / Área de terreno: 220 m²	1.100.000,00	331,00	3.323,00	0,90	35 anos	1,10	1,01	1,25	1,00	4.153,00	
CONSIDERAÇÕES							MÉDIA		R\$				3.755,00
							DESV.PADRÃO		R\$				423,00
							LIMITE SUPERIOR (+ 20 %)		R\$				4.506,00
							LIMITE INFERIOR (- 20 %)		R\$				3.004,00
							Dados do Imóvel Avaliando:		VALOR UNITÁRIO BÁSICO		R\$		3.755,00
							Área de terreno (m²):		1/2 de 1.165		Valor do Imóvel:		R\$
Área de Construção (m²):		318,00		Valor do Imóvel:		R\$		1.194.090,00					
Idade Aparente:		30 anos		Valor de Mercado do Imóvel:		R\$		1.200.000,00					

Cliente			CPF
Banco Santander (Brasil) S.A			
Endereço	nº	Complemento	
Rua Alice	1.360	apto. 101 (casa)	
Bairro	Município	UF	CEP
Laranjeiras	Rio de Janeiro	RJ	22.241-020

FOTOS DAS AMOSTRAS



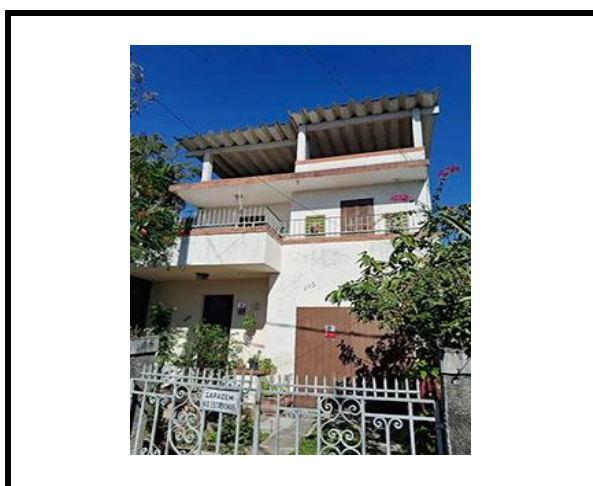
Amostra 1

Amostra 2



Amostra 3

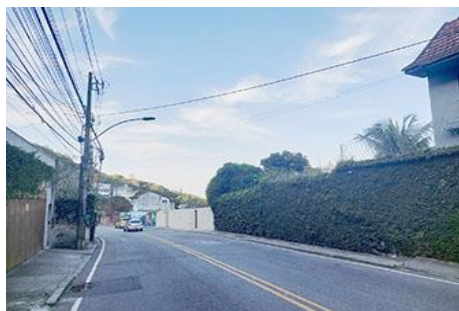
Amostra 4



Amostra 5

Cliente			CPF
Banco Santander (Brasil) S.A			
Endereço		nº	Complemento
Rua Alice		1.360	apto. 101 (casa)
Bairro	Município	UF	CEP
Laranjeiras	Rio de Janeiro	RJ	22.241-020

FOTOS DO IMÓVEL



Vista da Rua

Vista da Rua



Identificação numérica do imóvel

Fachada

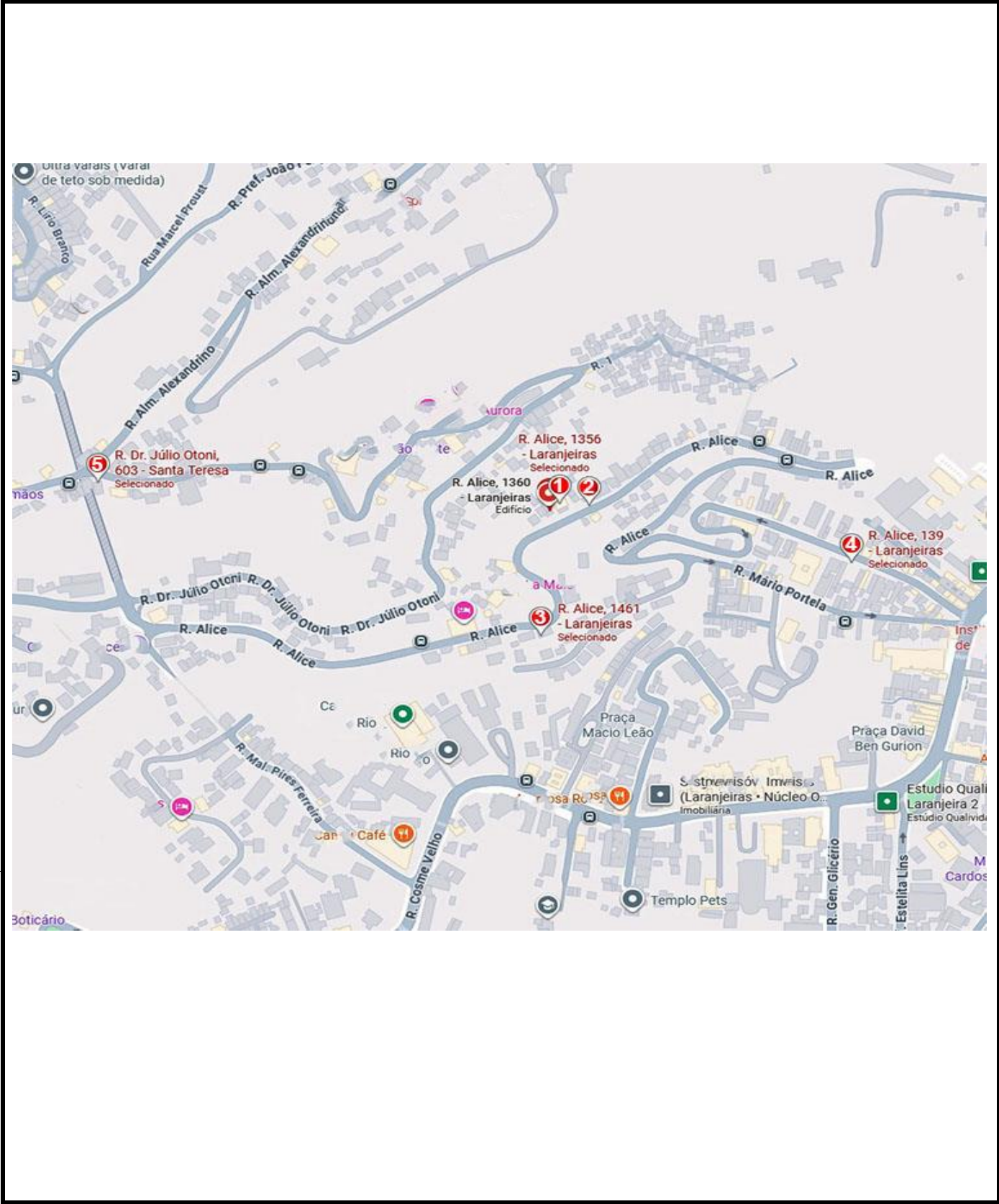


Fachada



Cliente		CPF	
Banco Santander (Brasil) S.A			
Endereço		nº	Complemento
Rua Alice		1.360	apto. 101 (casa)
Bairro	Município	UF	CEP
Laranjeiras	Rio de Janeiro	RJ	22.241-020

CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO E ELEMENTOS AMOSTRAIS



VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 1.200.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU5.526,000,04% ao mês

Manutenção/administração0,02% ao mês

Comissão de venda0,25% ao mês

Total 10,31% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.16,00% Taxa Selic + 1 %

Inflação média ao ano5,35% IPCA 12 meses

Custo financeiro10,11% ao ano

Total 20,81% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 =

1,11% fixas + financeiras

Prazo de comercialização24 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.

76,67%

R\$ 920.000,00

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

CONSIDERAÇÕES: