

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010131618	Data Solicitação 27/01/2025
Empresa responsável BRASPLAN RIO PLANEJAMENTO ADMINISTRAÇÃO	Avaliador responsável Antônio José Dias de Lemos	CREA 45.259-D/RJ
Proponente DEBORA CRISTINA COUTO DOS SANTOS	CPF/CNPJ 057.399.917-14	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Pinto Teles	Número 611	Complemento casa 13 apto. 101	
Bairro Praça Seca	Município Rio de Janeiro	UF RJ	CEP 21341270
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 451.460	Núm. Registro de Imóveis 09º CRI RIO DE JANEIRO -	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Outra****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA****R\$ 200.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 138.000,00**

VISTORIA DO IMÓVEL**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 1957	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 4	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 Outro - Cerâmica / Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 58
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 58
21 - Área Averbada (em m²) 0	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
--	--	--	--	--

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

O imóvel está localizado em vila de casas e apartamentos, tratando-se o imóvel avaliando de apartamento localizado no pavimento térreo em edificação (casa 13) com 01 unidade no pavimento térreo e 01 unidade no 2º pavimento.

08 - Uso do Edifício

Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal

10 - Estado de Conservação

Bom

11 - Infraestrutura

Interfone

TV a Cabo

TV Satélite

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**01 - Região**

Outros - 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

Antigo

11 - Limites do Bairro

Praça Seca - Jacarepaguá é limitada pelos sub-bairros de Jacarepaguá Taquara e Tanque e pelo bairro de Vila Valqueire.

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Fração ideal (em %)**

50

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

03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

Não

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

Sim

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

Sim

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

Sim

11 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?

Sim

04 - Observações

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

06 - O imóvel possui vaga de garagem?

Não

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

Sim

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

Sim

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

Sim

14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

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 do imóvel.
A área utilizada nos cálculos avaliatórios foi a constante no IPTU.
Não foi possível verificar se o imóvel encontra-se ocupado.
O imóvel foi estimado em bom estado de conservação, tendo em vista o laudo de avaliação de concessão (com vistoria interna) realizado por outro terceiro, datado de 2020.
Apesar de algumas divergências apresentadas na descrição do citado laudo de concessão, de acordo com os acabamentos e relatório fotográfico de tal laudo, o imóvel provavelmente possui: sala, 02 quartos sociais, sendo ambos suítes, 04 banheiros sociais, sendo 02 privativos das suítes, copa, cozinha e área de serviço.
O imóvel não possui vaga de garagem vinculada ao mesmo em sua Matrícula, entretanto existe local para estacionamento na via interna da vila.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 320.000,00


Endereço			
Rua Pinto Teles, 636/casa 08 , Praça Seca			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	0
Área privativa	Valor		
93,00	R\$ 320.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	Médio	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	
URL			
Corretora Juliana Ferreira Furtado - Tel.: 98073-4282 / Código na imobiliária: O816C2 / Casa duplex de vila / Vaga na vila			

AMOSTRA 2
R\$ 250.000,00


Endereço			
Rua Pinto Teles, 636/casa 06 , Praça Seca			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	0
Área privativa	Valor		
50,00	R\$ 250.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
35	Médio	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	
URL			
M.R. Rezende Imobiliária - Tel.: 3251-9707 / Código na imobiliária: 1300 / Casa linear de vila / Vaga na vila			

AMOSTRA 3
R\$ 250.000,00


Endereço			
Rua Capitão Menezes, 1003/casa 07 apto. 101 , Praça Seca			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	0
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
72,00	R\$ 250.000,00	R\$ 3.472,22	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	Médio	Nova Regular	
URL			
Brasil Brokers - Oscar - Tel.: 2112-3656 / Código na imobiliária: 1010936 / Apartamento linear de vila / Vaga na vila			

AMOSTRA 4
R\$ 185.000,00


Endereço			
Rua Florianópolis, 725/bl. 01 casa 04 , Praça Seca			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1
Área privativa	Valor		
56,00	R\$ 185.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova(até 5 anos)	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	
URL			
Brasil Brokers - Oscar - Tel.: 2112-3656 / Código na imobiliária: 909393 / Casa duplex de condomínio			

AMOSTRA 5

R\$ 450.000,00



Endereço
Rua Florianópolis, 1593/casa 06 apto. 101 , Praça Seca

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	3	0

Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)
112,00	R\$ 450.000,00	R\$ 4.017,86

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
25	Médio	Nova Regular

URL

Brasil Brokers - Oscar - Tel.: 2112-3656 / Código na imobiliária: 840168 / Apartamento de vila / Vaga na vila

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 200.000,00
Fator de liquidez	0,6900
Valor de venda forçada	R\$ 138.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 200.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Rio de Janeiro, Sexta-feira, 31 de Janeiro 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 Santander¹. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.



Entrada do condomínio



Logradouro



Logradouro



Entrada do condomínio



Identificação numérica

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	3.440,86	1,00	1,06	0,90	1,00	0,95	3.138,06
2	5.000,00	1,00	0,96	0,85	1,00	0,90	3.645,00
3	3.472,22	1,00	1,06	1,00	1,05	0,95	3.661,46
4	3.303,57	1,05	0,99	0,95	0,95	0,95	2.950,09
5	4.017,86	1,00	1,09	0,90	1,03	0,90	3.688,39

Valor Unitário: R\$ 3.416,60/m²

Limites de Confiança:

Limite Superior (+ 30%): R\$ 4.441,58/m²

Limite Inferior (- 30%): R\$ 2.391,62/m²

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

Valor Unitário Básico Médio: R\$ 3.417/m²

Portanto,

Valor do Imóvel: $58,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.417 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 198.186,00$

Valor de Mercado do Imóvel (Arredondado): R\$ 200.000,00

Cálculo do Valor de Liquidação Forçada

VALOR FINAL DO IMÓVEL			
R\$ 200.000,00			
Cálculo do valor de liquidação forçada			
Considerações:			
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	- 0,02% ao mês	Taxa da aplicação financ.	15,25% Taxa Selic + 2%
Manutenção/administração	0,05% ao mês	Inflação média ao ano	4,83% IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,17% ao mês	Custo financeiro	9,94% ao ano
Total 1	0,24% ao mês	Total 2	0,79% ao mês
Despesas totais Total 1 Total 2 =		1,03% fixas + financeiras	
Prazo de comercialização	36 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.		69,00%	R\$ 138.000,00

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