

DADOS DO PEDIDO

|                                                                |                                                     |                                |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------|
| Solicitante<br>Santander                                       | Nº da Proposta<br>0010028257                        | Data Solicitação<br>01/04/2026 |
| Empresa responsável<br>BRASPLAN RIO PLANEJAMENTO ADMINISTRAÇÃO | Avaliador responsável<br>Antônio José Dias de Lemos | CREA<br>45.259-D/RJ            |
| Proponente<br>AILSON MACHADO DA COSTA FILHO                    | CPF/CNPJ<br>152.242.837-28                          |                                |

DADOS DO IMÓVEL

|                                         |                      |                                                   |                 |
|-----------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------|-----------------|
| Endereço<br>Avenida Almirante Tamandaré | Número<br>1.789      | Complemento                                       |                 |
| Bairro<br>Piratininga                   | Município<br>Niterói | UF<br>RJ                                          | CEP<br>24350380 |
| Tipo do imóvel<br>Casa                  | Matrícula<br>34.164  | Núm. Registro de Imóveis<br>16º CRI DE NITERÓI/RJ |                 |

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 705.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 522.000,00



## QUESTIONÁRIO

| IMÓVEL AVALIADO                     |                                         |
|-------------------------------------|-----------------------------------------|
| 01 - Tipo do Imóvel Avaliado        | 02 - Tipo de Implantação                |
| Casa                                | Isolado                                 |
| 03 - Índice de Ocupação do Imóvel   | 04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) |
| Habitado                            | 10                                      |
| 05 - Ano Construção                 | 06 - Estado de Conservação do Imóvel    |
| 2010                                | Bom                                     |
| 07 - Padrão de Acabamento do Imóvel | 08 - Uso do Imóvel                      |
| Normal                              | Residencial                             |
| 09 - Fechamento das Paredes         | 10 - N° Pavimentos da Unidade           |
| Alvenaria                           | 3                                       |
| 11 - N° de Banheiros                | 12 - N° de Dormitórios                  |
| 5                                   | 5                                       |
| 13 - N° de Vagas Cobertas           | 14 - N° de Vagas Descobertas            |
| 2                                   | 0                                       |
| 15 - N° de Vagas Privativas         | 16 - Fachada Principal                  |
| 2                                   | Outro - Revestimento texturizado        |
| 17 - Esquadrias                     | 18 - Área Privativa (em m²)             |
| Madeira                             | 194,23                                  |
| 19 - Área Comum (em m²)             | 20 - Área Total (em m²)                 |
| 0,00                                | 194,23                                  |
| 21 - Área Averbada (em m²)          | 22 - Área não Averbada (em m²)          |
| 194,23                              | 0,00                                    |
| 23 - Face do Imóvel                 |                                         |

| 24 - Cômodos   |            |                 |                   |                       |
|----------------|------------|-----------------|-------------------|-----------------------|
| Tipo de cômodo | Quantidade | Acabamento piso | Acabamento parede | Acabamento forro/teto |
| ...            | ...        | ...             | ...               | ...                   |

#### CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

|                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01 - Região<br>Residencial Unifamiliar                                                                                                                                               | 02 - Infraestrutura Urbana<br>Água<br>Energia Elétrica<br>Esgoto Pluvial<br>Esgoto Sanitário<br>Gás Canalizado<br>Iluminação Pública<br>Pavimentação<br>Telefonia |
| 03 - Tipo de Pavimentação<br>Asfalto                                                                                                                                                 | 04 - Restritivos<br>Nenhum                                                                                                                                        |
| 05 - Serviços Públicos e Comunitários<br>Segurança<br>Lazer<br>Centros Comercial<br>Ônibus<br>Coleta de Lixo<br>Shipping<br>Escola<br>Risco Bancária<br>Clínicas/Hospitais<br>Parque | 06 - Localização<br>Urbano                                                                                                                                        |
| 07 - Valor dos Imóveis da Região<br>Estável                                                                                                                                          | 08 - Área Urbanizada<br>Mais de 75%                                                                                                                               |
| 09 - Tendência de uso do terreno<br>Residencial                                                                                                                                      | 10 - Situação do Bairro<br>Novo                                                                                                                                   |
| 11 - Limites do Bairro<br>Vizinha aos bairros de Carinópolis, Santo Antônio, Charitas, Cafubá e<br>limitado pela praia de Pratargina.                                                | 12 - Padrão construtivo predominante na Região<br>Normal-tipo                                                                                                     |

## TERRENO

|                                |                                 |
|--------------------------------|---------------------------------|
| 01 - Topografia                | 02 - Formato                    |
| Ativa (> 10%)                  | Irregular                       |
| 03 - Área (em m²)              | 04 - Testada/Frente (em metros) |
| 223.50                         | 7.50                            |
| 05 - Fundos (em metros)        | 06 - Lado Direito (em metros)   |
| 6.90                           | 31.00                           |
| 07 - Lado Esquerdo (em metros) | 08 - Fração ideal (em %)        |
| 31.00                          | 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 imóvel, o imóvel pode ser aceito como garantido? | 02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?                             |
| Sim                                                                                                                                                                                                  | Sim                                                                                             |
| 03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?                                                                                                                            | 04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?                            |
| Sim                                                                                                                                                                                                  | Sim                                                                                             |
| 05 - O imóvel possui vaga de garagem?                                                                                                                                                                | 06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?                                                  |
| Sim                                                                                                                                                                                                  | Sim                                                                                             |
| 07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?                                                                                                                                        | 08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?             |
| Sim                                                                                                                                                                                                  | Sim                                                                                             |
| 09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?                                                                                                                   | 10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? |
| Sim                                                                                                                                                                                                  | Sim                                                                                             |
| 11 - O imóvel possui características uni-familiares?                                                                                                                                                 | 12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?                                |
| Sim                                                                                                                                                                                                  | Sim                                                                                             |
| 13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?                                                                                              | 14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?                                            |
| Sim                                                                                                                                                                                                  | Sim                                                                                             |
| 15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?                                                                                                              | 16 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?                                                 |
| Sim                                                                                                                                                                                                  | Não                                                                                             |

## CONCLUSÃO

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| 01 - Tipo do Acompanhante | 02 - Nome Acompanhante |
| Outros - Vistoria externa | Vistoria externa       |

### 03 - Contato Telefônico Acompanhante

Vistoria externa

#### 04 - Observações Finais

As áreas de terreno e construção das obitais através da Matrícula.  
Não foi realizada visita interna do imóvel.  
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 concessão por nós realizado em 2019.  
A descrição do imóvel foi obida através do Cidado Laudo de Concessão.

O imóvel é composto de:

- Educação principal
- Pavimento térreo: varanda, sala de estar, sala de jantar, lavabo, 01 quarto social, cozinha, área de serviço e banheiro de empregados.
- 2º pavimento: varanda, hall, 03 quartos sociais, sendo todos suítes e 03 banheiros sociais, sendo todos privativos das suítes;
- 3º pavimento: terraço;
- Educação anexa: lavanderia, quarto e banheiro de empregados.

O imóvel possui ainda garagem coberta para 02 automóveis.

## AMOSTRAS

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                        |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AMOSTRA 1 |                                                                                                                                                                                                                                                   | RS 990.000,00                                                                                                                                                                                          |
|           | <p>Endereço<br/>Avenida Almirante Tamandará, 1.505, Pratitinga</p> <p>Tipo de Imóvel<br/>Casa</p> <p>Área privativa<br/>250,00</p> <p>Índice aparente<br/>20</p> <p>Área do terreno<br/>402,00</p> <p>URL<br/>Lula Imóveis - Tel.: 3741-8920 / Código na Imobiliária: CA4086 / Casa duplex</p>                                       | <p>Qtd. Quartos<br/>5</p> <p>Qtd. Banheiros<br/>6</p> <p>Qtd. Vagas<br/>2</p> <p>Valor<br/>R\$ 990.000,00</p> <p>Estado de conservação<br/>Novo/Regular</p> <p>Topografia<br/>Terreno Plano</p>        |
| AMOSTRA 2 |                                                                                                                                                                                                                                                   | RS 1.200.000,00                                                                                                                                                                                        |
|           | <p>Endereço<br/>Avenida Almirante Tamandará, s/n/Quilada 289 lote 30, Piratininga</p> <p>Tipo de Imóvel<br/>Casa</p> <p>Área privativa<br/>350,00</p> <p>Índice aparente<br/>20</p> <p>Área do terreno<br/>420,00</p> <p>URL<br/>Quinto Andar Vendas - Tel.: 4020-1166 / Código na Imobiliária: 1742373 / Casa com 05 pavimentos</p> | <p>Qtd. Quartos<br/>4</p> <p>Qtd. Banheiros<br/>3</p> <p>Qtd. Vagas<br/>2</p> <p>Valor<br/>R\$ 1.200.000,00</p> <p>Estado de conservação<br/>Novo/Regular</p> <p>Topografia<br/>Ative acima de 20%</p> |
| AMOSTRA 3 |                                                                                                                                                                                                                                                   | RS 1.500.000,00                                                                                                                                                                                        |
|           | <p>Endereço<br/>Avenida Almirante Tamandará, 3.206, Pratitinga</p> <p>Tipo de Imóvel<br/>Casa</p> <p>Área privativa<br/>228,00</p> <p>Índice aparente<br/>25</p> <p>Área do terreno<br/>490,00</p> <p>URL<br/>Novos Conceitos Imobiliária - Tel.: 97405-8400 / Código na Imobiliária: CA5452 / Casa duplex</p>                       | <p>Qtd. Quartos<br/>4</p> <p>Qtd. Banheiros<br/>4</p> <p>Qtd. Vagas<br/>4</p> <p>Valor<br/>R\$ 1.500.000,00</p> <p>Estado de conservação<br/>Novo/Regular</p> <p>Topografia<br/>Terreno Plano</p>      |
| AMOSTRA 4 |                                                                                                                                                                                                                                                   | RS 1.500.000,00                                                                                                                                                                                        |
|           | <p>Endereço<br/>Avenida Almirante Tamandará, 3.206, Pratitinga</p> <p>Tipo de Imóvel<br/>Casa</p> <p>Área privativa<br/>260,00</p> <p>Índice aparente<br/>15</p> <p>Área do terreno<br/>570,00</p> <p>URL<br/>Tempo Imóveis - Tel.: 2609-6059 / Código na Imobiliária: CA5236 / Casa duplex</p>                                      | <p>Qtd. Quartos<br/>5</p> <p>Qtd. Banheiros<br/>6</p> <p>Qtd. Vagas<br/>4</p> <p>Valor<br/>R\$ 1.500.000,00</p> <p>Estado de conservação<br/>Novo/Regular</p> <p>Topografia<br/>Terreno Plano</p>      |
| AMOSTRA 5 |                                                                                                                                                                                                                                                   | RS 1.200.000,00                                                                                                                                                                                        |
|           | <p>Endereço<br/>Avenida Almirante Tamandará, 3.028, Pratitinga</p> <p>Tipo de Imóvel<br/>Casa</p> <p>Área privativa<br/>200,00</p> <p>Índice aparente<br/>40</p> <p>Área do terreno<br/>420,00</p> <p>URL<br/>Spin Inovações Imobiliárias - Tel.: 2793-1000 / Código na Imobiliária: CA1538 / Casa duplex</p>                        | <p>Qtd. Quartos<br/>3</p> <p>Qtd. Banheiros<br/>2</p> <p>Qtd. Vagas<br/>5</p> <p>Valor<br/>R\$ 1.200.000,00</p> <p>Estado de conservação<br/>Novo/Regular</p> <p>Topografia<br/>Terreno Plano</p>      |

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

| Metodologia | Grau de precisão | Grau de fundamentação |
|-------------|------------------|-----------------------|
| Outra       | III              | II                    |

## QUADRO DE RESUMO

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| Valor de avaliação     | R\$ 705.000,00 |
| Fator de liquidez      | 0,7404         |
| Valor de venda forçada | R\$ 522.000,00 |

### AVALIAÇÃO FINAL

|                                            |                |
|--------------------------------------------|----------------|
| Valor de avaliação para efeito de garantia | R\$ 705.000,00 |
|--------------------------------------------|----------------|

Rio de Janeiro, Quinta-feira, 14 de Maio de 2025

Antônio José Dias de Lemos  
45.259-D/RJ

- §** Dado que não tenho interesse ou direito na imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceita pela jurisdição do local do imóvel avaliado, os membros ASNT 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 por essas áreas internas do Banco Santander e terceiros autorizados.
- A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecimento do valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas linhas e limites corporacionais estabelecidos pelo Banco Santander. Cabe ao usuário verificar a exata localização, metragem, divisões e eventuais defeitos do imóvel.





Fachada



Logradouro



Logradouro



Fachada



Identificação numérica



Fachada





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, 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  $< \text{ou iguais a } 30\%$

**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<br>(R\$/m <sup>2</sup> ) | Fator<br>Local | Fator<br>Área | Fator<br>Amenidades | Fator<br>Padrão | Fator<br>Fonte | V.U. Homogeneizado<br>(R\$/m <sup>2</sup> ) |
|---------|-----------------------------------------|----------------|---------------|---------------------|-----------------|----------------|---------------------------------------------|
| 1       | 3.960,00                                | 1,00           | 1,07          | 0,75                | 0,95            | 0,95           | 2.896,74                                    |
| 2       | 3.714,29                                | 1,00           | 1,08          | 1,15                | 0,90            | 0,90           | 3.777,43                                    |
| 3       | 5.676,86                                | 1,00           | 1,04          | 0,70                | 1,10            | 0,80           | 3.814,85                                    |
| 4       | 5.769,23                                | 1,00           | 1,04          | 0,65                | 0,95            | 0,90           | 3.323,08                                    |
| 5       | 6.000,00                                | 1,00           | 1,01          | 0,75                | 1,15            | 0,80           | 4.368,00                                    |

**Valor Unitário: R\$ 3.636,02/m<sup>2</sup>**

Limites de Confiança:

Limite Superior ( + 30% ): R\$ 4.726,82/m<sup>2</sup>

Limite Inferior ( - 30% ): R\$ 2.545,21/m<sup>2</sup>

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

Valor Unitário Básico Médio: R\$ 3.636/m<sup>2</sup>

Portanto,

Valor do Imóvel: 194,23 m<sup>2</sup> x R\$ 3.636/m<sup>2</sup> = R\$ 706.220,00

**Valor de Mercado do Imóvel (Arredondado): R\$ 705.000,00**

## Cálculo do Valor de Liquidação Forçada

|                                                                                                 |                       |                                                                                                                   |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| VALOR FINAL DO IMÓVEL                                                                           |                       |                                                                                                                   |                        |
| R\$ 705.000,00                                                                                  |                       |                                                                                                                   |                        |
| Cálculo do valor de liquidação forçada                                                          |                       |                                                                                                                   |                        |
| Considerações:                                                                                  |                       |                                                                                                                   |                        |
| Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %                                                     |                       | Despesas financeiras: (taxas de mercado)                                                                          |                        |
| IPTU                                                                                            | 4.173,02 0,05% ao mês | Taxa da aplicação financ.                                                                                         | 15,75% Taxa Selic + 1% |
| Manutenção/administração                                                                        | 0,05% ao mês          | Inflação média ao ano                                                                                             | 3,81% IPCA 12 meses    |
| Comissão de venda                                                                               | 0,25% ao mês          | Custo financeiro                                                                                                  | 11,50% ao ano          |
| Total 1                                                                                         | 0,35% ao mês          | Total 2                                                                                                           | 0,91% ao mês           |
| Despesas totais Total 1 Total 2 =                                                               |                       | 1,26% fixas + financeiras                                                                                         |                        |
| Prazo de comercialização                                                                        | 24 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. |                       | 74,04%                                                                                                            | R\$ 522.000,00         |

### Diagnóstico de Mercado

|                              |          |                 |   |        |                  |       |
|------------------------------|----------|-----------------|---|--------|------------------|-------|
| Nível de Oferta:             | alto     | médio/alto      | X | médio  | médio/baixo      | baixo |
| Nível de Demanda:            | alto     | médio/alto      |   | médio  | médio/baixo      | X     |
| Absorção:                    | rápida   | normal/rápida   |   | normal | normal/difícil   | X     |
| Desempenho do Mercado Atual: | Aquecido | normal/aquecido |   | normal | normal/recessivo | X     |