

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 141400669432	Data Solicitação 10/04/2025
Empresa responsável BRASPLAN RIO PLANEJAMENTO ADMINISTRAÇÃO	Avaliador responsável Antônio José Dias de Lemos	CREA 45.259-D/RJ
Proponente ALBERTO COSTA SOUZA BRAGA	CPF/CNPJ 306.966.407-59	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Antônio Silva	Número 34	Complemento apto. 303		
Bairro Fonseca	Município Niterói	UF RJ	CEP 24130175	
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 4.380	Núm. Registro de Imóveis 14º CRI DE NITERÓI/RJ	IPTU	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Outra
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
VALOR DE MERCADO
R\$ 215.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 158.000,00

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) 35
05 - Ano Construção 1972	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) 58
19 - Área Comum (em m²) 19	20 - Área Total (em m²) 77
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 5	02 - Unidades por Andar 4
03 - N° Total de Unidades 16	04 - N° de Elevadores 0
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Pavimento térreo e 2º ao 5º pavimentos tipo, com 04 apartamentos por andar.	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Churrasqueira Interfone Salão de Festas Vigilância Eletrônica	

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 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 da Engenhoca, Cubango, Viçoso Jardim, Caramujo, Baldeador e São Lourenço.	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO	
01 - Fração ideal (em %) 16.67	

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 Certidão do Registro de Imóveis a área do imóvel avaliando.
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não	06 - Observações A área utilizada nos cálculos avaliatórios foi obtida através de informações de corretores, inclusive de ofertas do próprio imóvel avaliando datado de 2019, tendo em vista que na área constante no IPTU, estão incluídas partes comuns, fato que é comum e recorrente nos IPTUs do município de Niterói.
07 - O imóvel possui vaga de garagem? Não	08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim	10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim
11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim	12 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
17 - 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 obtida através de informações de corretores, inclusive com ofertas do próprio imóvel avaliando datado de 2019, tendo em vista que na área constante no IPTU, estão incluídas partes comuns, fato que é comum e recorrente nos IPTUs do município de Niterói. Não foi possível verificar se o imóvel encontra-se ocupado. O imóvel foi estimado em bom estado de conservação, tendo em vista fotos do próprio imóvel avaliando que visualizamos em imobiliária que o anunciou em oferta em 2019. A descrição do prédio e do imóvel foram obtidas através de informações de corretores da região, além do site de gestão e assessoria condominial, à época do laudo de BNDU por nós realizado, datado de 2022. O imóvel provavelmente é composto de: sala, 02 quartos sociais, 01 banheiro social, cozinha e área de serviço. O imóvel não possui vaga de garagem vinculada ao mesmo em sua Matrícula, entretanto existe local para estacionamento no condomínio	

AMOSTRAS

O imóvel foi estimado em bom estado de conservação, tendo em vista fotos do próprio imóvel avaliando que visualizamos em imobiliária que o anunciou em oferta em 2019.

A descrição do prédio e do imóvel foram obtidas através de informações de corretores da região, além do site de gestão e assessoria condominial, à época do laudo de BNDU por nós realizado, datado de 2022.

O imóvel provavelmente é composto de: sala, 02 quartos sociais, 01 banheiro social, cozinha e área de serviço.

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

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 215.000,00
	Endereço Tipo de Imóvel Qtd. Quartos Qtd. Banheiros Qtd. Vagas Área privativa Valor Valor unitário (R\$/m²) Idade aparente Padrão de acabamento Estado de conservação URL	



Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	0
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
58,00	R\$ 215.000,00	R\$ 3.706,90	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
35	Médio	Novo Regular	
URL			
Spin Inovações Imobiliárias - Benno - Tel.: 2703-1000 / Código na imobiliária: AP23386 / Vaga no condomínio			

AMOSTRA 2

R\$ 210.000,00

Rua Antônio Silva, 29/5º andar , Fonseca

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	0
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
57,00	R\$ 210.000,00	R\$ 3.684,21	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
35	Médio	Nova Regular	
URL			
Amim Imóveis - Tel.: 3620-0101 / Código na imobiliária: AP9320 / Vaga no condomínio			

AMOSTRA 3

R\$ 260.000,00

Rua Antônio Silva, 30/3º andar , Fonseca

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	0
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
65,00	R\$ 260.000,00	R\$ 4.000,00	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
35	Médio	Novo Regular	
URL			
Spin Inovações Imobiliárias - Benno - Tel.: 2703-1000 / Código na imobiliária: AP68248 / Vaga no condominio			

AMOSTRA 4

R\$ 260.000,00

Endereço

Rua Antônio Silva, 50/2º andar , Fonseca

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	2	0
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
60,00	R\$ 260.000,00	R\$ 4.333,33	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
35	Médio	NovoRegular	

URL

Grupo Medina Imóveis - Tel.: 2719-2939 / Código na imobiliária: GM0296

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 215.000,00
Fator de liquidez	0,7349
Valor de venda forçada	R\$ 158.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 215.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Rio de Janeiro, Quarta-feira, 16 de Abril 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 do condomínio

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\$/m ²)	Fator Local	Fator Amenidades	Fator Vaga	Fator Padrão	Fator Fonte	V.U. Homogeneizado (R\$/m ²)
1	3.706,90	1,00	1,02	1,0000	1,07	0,90	3.636,47
2	3.684,21	1,00	1,04	1,0000	1,07	0,90	3.680,53
3	4.000,00	1,00	1,00	1,0000	1,07	0,90	3.852,00
4	4.333,33	1,00	0,98	1,0000	1,10	0,80	3.744,00
5	3.768,12	1,00	1,00	1,0000	1,00	0,95	3.579,71

Valor Unitário: R\$ 3.698,54/m²

Limites de Confiança:

Limite Superior (+ 30%): R\$ 4.808,10/m²

Limite Inferior (- 30%): R\$ 2.588,98/m²

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

Valor Unitário Básico Médio: R\$ 3.699/m²

Portanto,

Valor do Imóvel: 58 m² x R\$ 3.699/ m² = R\$ 214.542,00

Valor de Mercado do Imóvel (Arredondado): R\$ 215.000,00

Cálculo do Valor de Liquidação Forçada

VALOR FINAL DO IMÓVEL			
R\$ 215.000,00			
Cálculo do valor de liquidação forçada			
Considerações:			
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	800,08 0,03% ao mês	Taxa da aplicação financ.	15,25% Taxa Selic + 1%
Manutenção/administração	0,28% ao mês	Inflação média ao ano	5,48% IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,25% ao mês	Custo financeiro	9,26% ao ano
Total 1	0,56% ao mês	Total 2	0,74% ao mês
Despesas totais Total 1 Total 2 =		1,30% 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.		73,49%	R\$ 158.000,00

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