Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S.A			Dossiê	17678
Tipo de Imóvel:	Apartamento	Uso do Imóvel:	Residencial em condomínio		
Endereço Completo:	Rua Joana Resende nº 81 bl. 02 apto. 101			Nº:	81
Bairro:	Madureira	Município:	Rio de Janeiro	UF: RJ	CEP: 21.360-430
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado			Idade Imóvel:	39 anos

Metragens

Área Terreno Total:	Matrícula:	Não mencionada
	IPTU/ITR:	Não mencionada
	Levantamento Planialtimétrico:	Não se aplica
	Empregada na avaliação:	Não se aplica
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	Não mencionada
	IPTU:	51,00
	Planta/Layout:	Não fornecida
	Contrato:	Não mencionada
	Empregada na avaliação:	51,00



Observações impactantes na avaliação

A área utilizada nos cálculos avaliatórios foi a constante no IPTU.
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 possui 01 vaga de garagem, conforme consta em sua respectiva Matrícula.
Vale destacar que segundo informações obtidas no local, atualmente, o logradouro logo em seu início e portanto antes do acesso ao condomínio, possui olheiros do movimento do tráfico de comunidade existente no final do logradouro. Por este motivo não conseguimos tirar fotos do condomínio, em frente ao condomínio e algumas fotos constantes no presente laudo foram obtidas através da vistoria que realizamos em 2022, para avaliação deste mesmo imóvel.

Indício de contaminação ambiental

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

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua					
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:	
-Construções e Benfeitorias Averbadas					
Valor de Mercado:	R$ 100.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R$ 67.000,00	% Desc:	-33,00%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas					
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:	
-Fator Comercialização (quando aplicável)					
FC					

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)					
Valor de Mercado:	**R$ 100.000,00**	**Valor de Liq. Forçada:**	**R$ 67.000,00**	**% Desc:**	**-33,00%**
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	42 meses				
Validade do Laudo	1 ANO				

Data do laudo:	29/07/2024	Assinatura Avaliador			
Data da vistoria:	18/07/2024				
Nome Avaliador:	Antônio José Dias de Lemos	CREA Resp.:	45.259-D/RJ	ART nº:	
Telefone:	(21) 99984-3851	Email	brasplanrio@uol.com.br		

1 - Tipo de Plano	Operação
	ISOLADO

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

3 - Endereço	nº	Complemento
Rua Joana Resende	**81**	**bl. 02 apto. 101**

Bairro	Município	UF	CEP
Madureira	**Rio de Janeiro**	**RJ**	**21.360-430**



4 - IMÓVEL

Tipo de Imóvel	Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente
Apartamento tipo	**Médio**	**Bom**	**30 anos**

Terreno

Área (m²)	Fração Ideal	Testada (m)	Formato	Topografia
Vide RGI	**0,01661**	**81,00**	**Irregular**	**Plana**

Construção

	Área privativa	Área comum	Área total
Apartamento	**51,00**		**51,00**
			0
			0
		TOTAL	**51,00**

5 - AVALIAÇÃO

Valor de Mercado	Valor de Liquidação Forçada
R$ 100.000,00	**R$ 67.000,00**

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, 29/07/2024	

6 - ACABAMENTOS

FACHADAS	Pintura
ESQUADRIAS	Alumínio

Edificação

	QTDE	COMPOSIÇÃO	ESTRUTURA E FECHAMENTO
SUB-SOLO			Concreto armado / Alvenaria
TÉRREO	1		**Nº DE BLOCOS**
ANDAR TIPO	3	10 apartamentos por andar	2
COBERTURA			**Nº DE ELEVADORES / BLOCO**
			0

Infra Estrutura / Equipamentos (marcar com "X")

Piscina			Festa/Gin./Jogos			Sauna			Depósito indiviual	
Playground			Gerador			Guarita			Vigilância	
Churrasqueira	X		Quadra Esportiva			Apto. do zelador			Lavanderia	

Descrição suscinta do imóvel

Trata-se de prédio residencial multifamiliar, construído em terreno de topografia plana, em centro de terreno, com padrão médio de acabamento, em bom estado de conservação, tendo pavimento térreo, 03 pavimentos tipo com 10 apartamentos e sem elevador.
O prédio está localizado em condomínio fechado com 02 blocos.

O imóvel é composto de: sala, 02 quartos sociais, 01 banheiro social, cozinha e área de serviço, possuindo ainda 01 vaga para automóvel.

Observações: A área utilizada nos cálculos avaliatórios foi a constante no IPTU.
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.
A descrição do prédio foi obtida através do site da Prefeitura e informações constantes na Matrícula.
A descrição do imóvel avaliando foi obtida através de informações de corretores da região.
Vale destacar que segundo informações obtidas no local, atualmente, o logradouro logo em seu início e portanto antes do acesso ao condomínio, possui olheiros do movimento do tráfico de comunidade existente no final do logradouro. Por este motivo não conseguimos tirar fotos do condomínio, em frente ao condomínio e algumas fotos constantes no presente laudo foram obtidas através da vistoria que realizamos em 2022, para avaliação deste mesmo imóvel.

7 - MICRO-REGIÃO

Rede de água	X	Águas pluviais	X	Rede de gás	X	Guias e sargetas	X
Rede de esgoto	X	Rede telefônica	X	Asfalto	X	Passeio	X
Rede elétrica	X	Iluminação pública	X	Paralelepípedo		Fossa	

ocupação principal	padrão construtivo	densidade demográfica	tráfego no trecho
residencial	médio	alto	reduzido

DISTÂNCIAS: A - até 500m / B - entre 500m e 1.000m / C - acima de 1.000m

Transporte Público	A		Centros de Ensino	A		Shopping Center	C
Comércio Local	A		Parque / Clube	B		Indústria	A
Pólo Comercial	B		Hospital	B		Praia	C

8 - PARTICULARIDADES (marcar com "X")

risco ambiental			favela	X		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
Apartamento	51,00	51,00			51,00	51,00
					-	-
					-	-
					-	-
Totais					51,00	51,00

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$	1.965,00	x	51,00	m²	= R$	100.215,00
					Total	R$	**100.000,00**

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES (marcar com "X" caso a resposta seja negativa)

	Data da vistoria	18/07/2024	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?		
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 habitalidade ?		

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

Não consta na Certidão do Registro de Imóveis a área do imóvel avaliando.
A área utilizada nos cálculos avaliatórios foi a constante no IPTU.
Não foi realizada vistoria interna do imóvel.

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, características, vaga, padrão e a confiabilidade da fonte de informação, discriminados abaixo:
Fator local: influência da localização do imóvel, na região em questão;
Fator características: referente a 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 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.

PLANILHA DE CÁLCULOS

DADOS COMPARATIVOS

LOCAL: Rua Joana Resende nº 81 bl. 02 apto. 101 — TIPO DE IMÓVEL: Apartamento
BAIRRO: Madureira — 01 vaga
CIDADE: Rio de Janeiro — IF: — Padrão Médio

	FONTE/ FONE	LOCALIZAÇÃO	No. vagas	VALOR R$	ÁREA (m²)	IDADE ANOS	INDICE FISCAL	FATOR FONTE	FATOR CARACT.	FATOR GARAG.	FATOR PADRAO	FATOR LOCAL	FATOR ÁREA	IF	VL. UNIT. R$
1	Hom3 Imobiliária - André Tel.: 3311-5267	Rua Joana Resende nº 81 bl. 01 apto. 307 02 quartos / Código na imobiliária: AP6857	1	125.000,00	53,00	30		0,80	1,06	1,0000	1,00	1,00			2.000,00
2	D.g.a. Negócios Imobiliários Tel.: (91) 99248-6378	Rua Joana Resende nº 81 bl. 02 3º andar 02 quartos / Código na imobiliária: DGA - APFS 02	1	100.000,00	50,00	30		0,90	1,06	1,0000	0,95	1,00			1.813,00
3	Zayla Imóveis Tel.: 3738-3007	Rua Joana Resende nº 81 bl. 02 2º andar 02 quartos / Código na imobiliária: AP00913	1	130.000,00	53,00	30		0,90	1,03	1,0000	0,95	1,00			2.160,00
4	Patrimônio Rio Consultoria Imobiliária Tel.: 2303-1214	Rua Joana Resende nº 81 bl. 01 2º andar 02 quartos / Código na imobiliária: PAAP23205	1	170.000,00	53,00	30		0,80	1,03	1,0000	0,80	1,00			2.115,00
5	Patrimônio Rio Consultoria Imobiliária Tel.: 2303-1214	Rua Joana Resende nº 81 bl. 01 1º andar 02 quartos / Código na imobiliária: PAAP25320	1	99.000,00	50,00	30		0,95	1,00	1,0000	0,93	1,00			1.749,00

CONSIDERAÇÕES

MÉDIA	R$	1.967,00
DESV. PADRÃO	R$	181,00
LIM. SUP. (+ 20 %)	R$	2.360,00
LIM. INF. (- 20 %)	R$	1.574,00
VALOR UNITÁRIO	R$	1.967,00
VALOR UNITÁRIO BÁSICO	R$	1.965,00

VALOR DO IMÓVEL	ÁREA	Idade Aparente		unitário	Valor do Imóvel	Valor de Mercado do Imóvel
	51,00	30 anos		1.965,00	100.215,00	100.000,00

Cliente	CPF
Banco Santander (Brasil) S.A	

Endereço		nº	Complemento
Rua Joana Resende		**81**	**bl. 02 apto. 101**
Bairro	Município	UF	CEP
Madureira	**Rio de Janeiro**	**RJ**	**21.360-430**

FOTOS DAS AMOSTRAS



Amostras 1 a 5

Cliente			CPF
Banco Santander (Brasil) S.A			

Endereço		nº	Complemento
Rua Joana Resende		**81**	**bl. 02 apto. 101**
Bairro	Município	UF	CEP
Madureira	**Rio de Janeiro**	**RJ**	**21.360-430**

FOTOS DO IMÓVEL



Vista do logradouro



Vista do logradouro / Fachada



Identificação numérica do condomínio



Fachada



Fachada

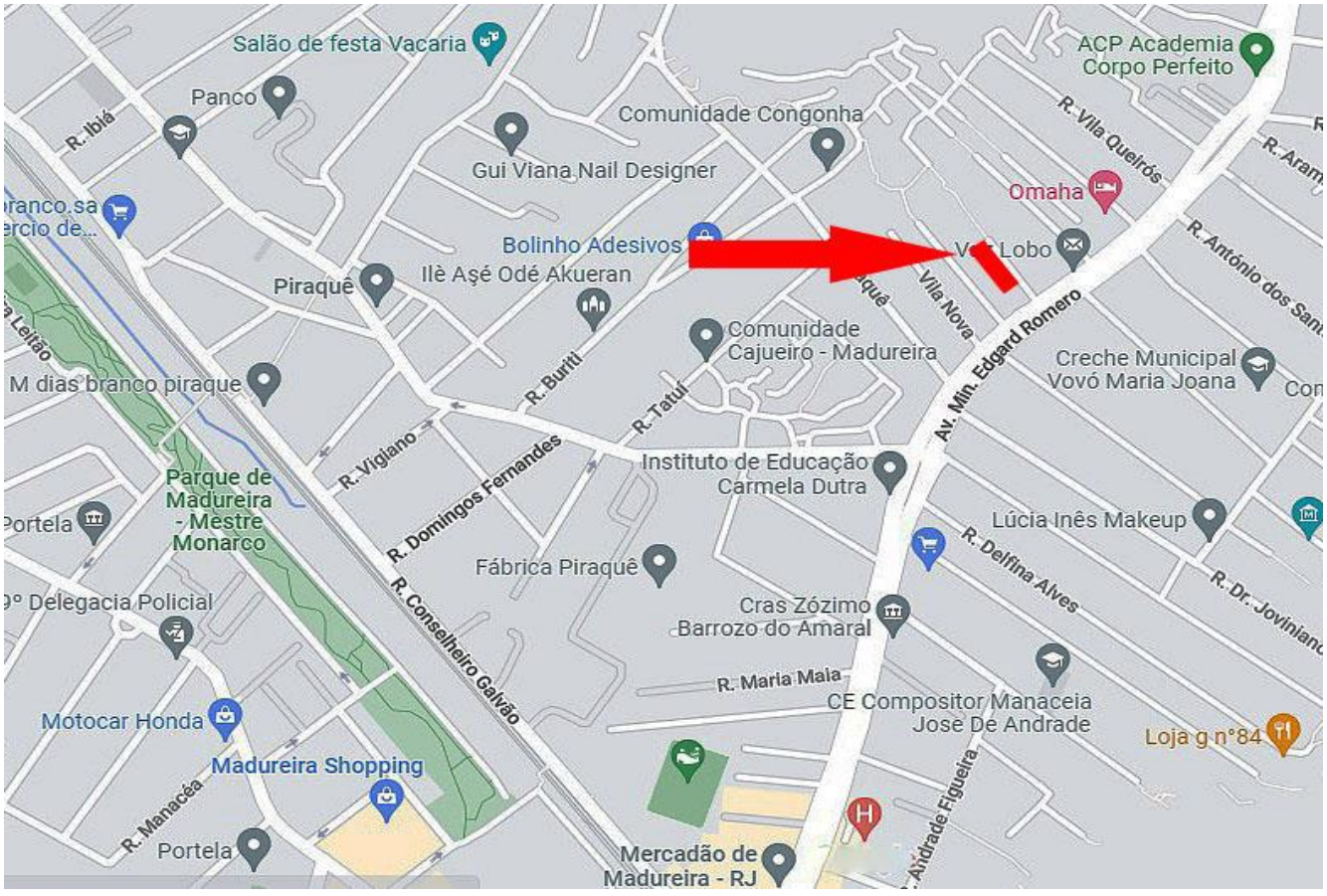
Santander

Cliente	CPF
Banco Santander (Brasil) S.A	

Endereço		nº	Complemento
Rua Joana Resende		**81**	**bl. 02 apto. 101**
Bairro	**Município**	**UF**	**CEP**
Madureira	**Rio de Janeiro**	**RJ**	**21.360-430**

CROQUI DO AVALIANDO E AMOSTRAS





VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 100.000,00

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.	12,50%	Taxa Selic + 2%
Manutenção/administração		0,15%	ao mês	Inflação média ao ano	4,23%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,14%	ao mês	Custo financeiro	7,93%	ao ano
Total 1		**0,31%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,64%**	**ao mês**

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,95% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 42 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. 67,00% **R$ 67.000,00**

Diagnóstico de Mercado

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

CONSIDERAÇOES:

O imóvel avaliando está localizado em Madureira, bairro da Zona Norte da cidade do Rio de Janeiro. Madureira apresenta médio potencial de compra e venda. A região possui predominância de edificações residenciais unifamiliares e comércio geral, supermercados, colégios, concessionárias de veículos, etc.