

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010227753	Data Solicitação 06/05/2026
Empresa responsável BRASPLAN RIO PLANEJAMENTO ADMINISTRAÇÃO	Avaliador responsável Antônio José Dias de Lemos	CREA 45.259-D/RJ
Proponente JULIANA PEREIRA BENS	CPF/CNPJ 099.190.637-38	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Bernardo	Número 388	Complemento	
Bairro Encantado	Município Rio de Janeiro	UF RJ	CEP 20745270
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 146.786	Núm. Registro de Imóveis 6º CRI RIO DE JANEIRO/RJ	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 375.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 281.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado

Casa

02 - Tipo de Implantação

Isolado

03 - Indício de Ocupação do Imóvel

Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)

25

05 - Ano Construção

1970

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

2

11 - N° de Banheiros

3

12 - N° de Dormitórios

4

13 - N° de Vagas Cobertas

1

14 - N° de Vagas Descobertas

0

15 - N° de Vagas Privativas

1

16 - Fachada Principal

Outro - Textura / Cerâmica

17 - Esquadrias

Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)

251,00

19 - Área Comum (em m²)

0,00

20 - Área Total (em m²)

251,00

21 - Área Averbada (em m²)

0,00

22 - Área não Averbada (em m²)

0,00

23 - Face do Imóvel

24 - Cômodos

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

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região

Outros - Residencial 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

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 do Lins de Vasconcelos, Méier, Água Santa, Piedade, Cachambi, Abolição e Pilares.

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO

01 - Topografia

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Irregular

03 - Área (em m²)

280,00

04 - Testada/Frente (em metros)

8,00

05 - Fundos (em metros)

8,00

06 - Lado Direito (em metros)

35,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)

35,00

08 - Fração ideal (em %)

66,00

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 Matrícula a área de construção do imóvel avaliando, fato comum em imóveis no Rio de Janeiro, não sendo necessária regularização.

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

Sim

06 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Não

08 - Observações

O imóvel trata-se de casa.

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

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

13 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

18 - 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

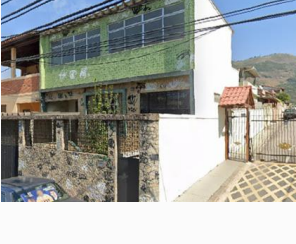
04 - Observações Finais

A área de terreno foi obtida através da Matrícula.
A área de construção 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.
O imóvel foi estimado em estado de regular a bom de conservação, tendo em vista fotos que visualizamos em anúncios de imobiliárias de ofertas, para venda do imóvel.
Não foi possível obter a descrição interna do imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 459.000,00



Endereço

Rua Joaquim Martins, 327 , Encantado

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

4

Qtd. Banheiros

3

Qtd. Vagas

1

Área privativa

254,00

Valor

R\$ 459.000,00

Idade aparente

25

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Novo|Regular

Área do terreno

180,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

Lopes Enjoy Imóveis - Regina - Tel.: 3434-9000 / Código na imobiliária: CA35342 / Casa duplex

AMOSTRA 2

R\$ 590.000,00



Endereço

Rua Fagundes Varela, 430 , Piedade

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

3

Qtd. Vagas

1

Área privativa

180,00

Valor

R\$ 590.000,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Novo|Regular

Área do terreno

228,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

Julio Bogoricin Imóveis - Tel.: 2187-4500 / Código na imobiliária: JBM607730 / Casa duplex

AMOSTRA 3

R\$ 374.000,00



Endereço

Rua Paraná, 185 , Piedade

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

4

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

160,00

Valor

R\$ 374.000,00

Idade aparente

25

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Novo|Regular

Área do terreno

170,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

Casa Parkes Soluções Imobiliárias - Tel.: 3180-3505 / Código na imobiliária: CA0402 / Casa duplex

AMOSTRA 4

R\$ 400.000,00



Endereço

Rua Cruz e Sousa, 342 , Encantado

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

4

Qtd. Banheiros

3

Qtd. Vagas

1

Área privativa

260,00

Valor

R\$ 400.000,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Novo|Regular

Área do terreno

150,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

Vivax Imóveis - Tel.: 96774-1221 / Código na imobiliária: CS34079 / Casa duplex

AMOSTRA 5

R\$ 750.000,00



Endereço

Rua Pernambuco, 180 , Engenho de Dentro

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

1

Área privativa

250,00

Valor

R\$ 750.000,00

Idade aparente

30

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Novo|Regular

Área do terreno

280,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

Vivax Imóveis - Tel.: 96774-1221 / Código na imobiliária: CS21084 / Casa duplex

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 375.000,00
Fator de liquidez	0,7493
Valor de venda forçada	R\$ 281.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 375.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Rio de Janeiro, Quarta-feira, 24 de Junho de 2026



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.

1.0.0

powered by
inspectos.com

1 | 1



Fachada



Logradouro



Logradouro



Identificação numérica do imóvel avaliando

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	1.807,09	1,00	1,00	0,90	0,90	0,90	1.301,10
2	3.277,78	1,00	0,96	0,85	0,80	0,80	1.599,56
3	2.337,50	1,00	0,95	0,90	1,00	0,80	1.589,50
4	1.538,46	1,00	1,01	1,00	0,90	0,90	1.260,00
5	3.000,00	1,00	1,00	0,80	0,90	0,80	1.680,00

Valor Unitário: R\$ 1.486,03/m²

Limites de Confiança:

Limite Superior (+ 30%): R\$ 1.931,84/m²

Limite Inferior (- 30%): R\$ 1.040,22/m²

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

Valor Unitário Básico Médio: R\$ 1.486/m²

Portanto,

Valor do Imóvel: 251,00 m² x R\$ 1.486/m² = R\$ 372.986,00

Valor de Mercado do Imóvel (Arredondado): R\$ 375.000,00

Cálculo do Valor de Liquidação Forçada

VALOR FINAL DO IMÓVEL			
R\$ 375.000,00			
Cálculo do valor de liquidação forçada			
Considerações:			
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	2.004,00 0,04% ao mês	Taxa da aplicação financ.	15,50% Taxa Selic + 1%
Manutenção/administração	0,03% ao mês	Inflação média ao ano	3,81% IPCA 12 meses
Comissão de venda	ao mês	Custo financeiro	11,26% ao ano
Total 1	0,07% ao mês	Total 2	0,89% ao mês
Despesas totais Total 1 Total 2 =		0,97% fixas + financeiras	
Prazo de comercialização	30 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.		74,93%	R\$ 281.000,00

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