

Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S.A	Dossiê	20857
Tipo de Imóvel:	Apartamento	Uso do Imóvel:	Residencial em condomínio
Endereço Completo:	Rua Comandante Aristides Garnier nº 410 apto. 402	Nº:	410
Bairro:	Penha Circular	Município:	Rio de Janeiro
		UF:	RJ
		CEP:	21.221-180
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Idade Imóvel:	43

Metragens

Área Terreno Total:	Matrícula:	Não consta
	IPTU/ITR:	Não consta
	Levantamento Planialtimétrico:	Não se aplica
	Empregada na avaliação:	Não se aplica
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	Não consta
	IPTU:	64,00
	Planta/Layout:	Não fornecida
	Contrato:	Não fornecido
	Empregada na avaliação:	64,00

Observações impactantes na avaliação

A área utilizada nos cálculos avaliatórios foi a constante no IPTU.
 O imóvel possui 01 vaga de garagem conforme consta em sua Matrícula.
 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.
Vale destacar ainda que não foi realizada vistoria externa do imóvel, tendo em vista haver "pequena barricada" em rua a caminho, que fornece acesso ao logradouro do imóvel avaliando. Segundo informação obtida por morador do local, logo a frente de tal barricada e ainda mais próximo do imóvel avaliando, existe movimento de tráfico de drogas.
As fotos utilizadas no presente laudo, do logradouro do imóvel avaliando, fachadas e identificação numérica, foram obtidas através do "Laudo de Renegoniação" fornecido pelo Banco, realizado por outro terceirizado em Junho/2023, além de anúncios de imóveis do condomínio.



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\$ 136.000,00 Valor de Liq. Forçada: R\$ 108.000,00 % Desc: -20,59%

-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas

Valor de Mercado: Valor de Liq. Forçada: % Desc:

-Fator Comercialização (quando aplicável)


FC Valor de Liq. Forçada: % Desc:

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)

Valor de Mercado: R\$ 136.000,00 Valor de Liq. Forçada: R\$ 108.000,00 % Desc: -20,59%

Prazo de comercialização Liquidação Forçada: 18 meses

Validade do Laudo: 1 ANO


Data do laudo: 30/04/2024
 Data da vistoria: 15/04/2024
 Nome Avaliador: Antônio José Dias de Lemos
 Telefone: (21) 99984-3851
 Assinatura Avaliador: 
 CREA Resp.: 45.259-D/RJ ART nº:
 Email: brasplanrio@uol.com.br

1 - Tipo de Plano		Operação	
		ISOLADO	
2 - Cliente			CPF
Banco Santander (Brasil) S.A			
3 - Endereço		nº	Complemento
Rua Comandante Aristides Garnier		410	apto. 402
Bairro	Município	UF	CEP
Penha Circular	Rio de Janeiro	RJ	21.221-180



4 - IMÓVEL				
Tipo de Imóvel	Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente	
Apartamento tipo	Médio	Bom	25 anos	
Terreno				
Área (m²)	Fração Ideal	Testada (m)	Formato	Topografia
Vide RGI	1/10	32,00	Irregular	Declive
Construção				
	Área privativa	Área comum	Área total	
Apartamento	64,00		64,00	
			0,00	
			0,00	
		TOTAL	64,00	

5 - AVALIAÇÃO	
Valor de Mercado R\$ 136.000,00	Valor de Liquidação Forçada R\$ 108.000,00

Empresa / CREA / Assinatura Brasplan Rio Planejamento, Administração e Participação Ltda.  Antônio José Dias de Lemos CREA 45.259-D/RJ Data Rio de Janeiro, 30/04/2024	Uso exclusivo da Engenharia do Banco
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------

6 - ACABAMENTOS

FACHADAS	Textura
ESQUADRIAS	Alumínio

Edificação			
	QTDE	COMPOSIÇÃO	ESTRUTURA E FECHAMENTO
SUB-SOLO	1		Concreto armado / Alvenaria
TÉRREO	1	Acesso e 02 apartamentos	Nº DE BLOCOS
ANDAR TIPO	3	03 ou 02 apartamentos por andar	1
COBERTURA			Nº DE ELEVADORES / BLOCO
			0

Infra Estrutura / Equipamentos (marcar com "X")							
Piscina		Festa/Gin./Jogos		Sauna		Depósito individual	
Playground		Gerador		Guarita		Vigilância	
Churrasqueira		Quadra Esportiva		Apto. do zelador		Lavanderia	

Descrição sucinta do imóvel

Trata-se de prédio residencial multifamiliar, construído em terreno de topografia em declive, com padrão médio de acabamento, em bom estado de conservação, tendo pavimento subsolo, pavimento térreo com 02 apartamentos, 2º e 3º pavimentos com 03 apartamentos por andar, 4º pavimento com 02 apartamentos e sem elevador.

O imóvel, provavelmente, é composto de: varanda, sala, 02 quartos sociais, 01 banheiro social, cozinha, área de serviço, quarto e banheiro de empregados, possuindo ainda 01 vaga de garagem.

Observações: 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.

Vale destacar ainda que não foi realizada vistoria externa do imóvel, tendo em vista haver "pequena barricada" em rua a caminho, que fornece acesso ao logradouro do imóvel avaliando. Segundo informação obtida por morador do local, logo a frente de tal barricada e ainda mais próximo do imóvel avaliando, existe movimento de tráfico de drogas.

As fotos utilizadas no presente laudo, do logradouro do imóvel avaliando, fachadas e identificação numérica, foram obtidas através do "Laudo de Renegoniação" fornecido pelo Banco, realizado por outro terceirizado em Junho/2023, além de anúncios de imóveis do condomínio.

O imóvel foi estimado em bom estado de conservação.

A descrição interna do prédio foi obtida através do site da Prefeitura e de informações de corretores de imobiliárias da região.

A provável descrição do imóvel foi obtida através de anúncios de imóveis com a mesma área do imóvel avaliando, localizados no mesmo prédio.

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	

8 - PARTICULARIDADES (marcar com "X")

risco ambiental		favela	X	local turístico	
vista do mar		histórico de alagamento		ruídos	
córrego		rua de feira		outros	

9 - MEMORIA DE CALCULO						
Áreas						
Compartimento	Real Privativa.	Homog. privativa	Real comum	Homog. comum	Real Total	Homog. Total
Apartamento	64,00	64,00			64,00	64,00
					-	-
					-	-
					-	-
Totais					64,00	64,00
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		m ²	= R\$	-
Construção	R\$	2.120,00	x	64,00	m ² = R\$	135.680,00
				Total	R\$	136.000,00

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES (marcar com "X" caso a resposta seja negativa)			
Data da vistoria		15/04/2024	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 habitabilidade ?		

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

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

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, área, andar, vaga, 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 andar: referente ao andar do imóvel avaliando, em comparação com os elementos amostrais utilizados;

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 Comandante Aristides Garnier nº 410 apto. 402	TIPO DE IMÓVEL: Apartamento
BAIRRO: Penha Circular	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 ANDAR	FATOR GARAG.	FATOR PADRAO	FATOR LOCAL	FATOR ÁREA	IF	VL. UNIT. R\$
1	Brasil Brokers - Oscar Tel.: 2112-3656 Código na imobiliária: 889057	Rua Comandante Aristides Garnier nº 410 apto. 203 2 quartos	1	165.000,00	64,00	25		0,95	0,96	1,0000	0,87	1,00	1,00		2.045,00
2	Assunção & Cardim Corretores de Imóveis Tel.: 98472-2330 Código na imobiliária: ACAP20610	Rua Comandante Aristides Garnier nº 410 3º andar 2 quartos	1	195.000,00	64,00	25		0,90	0,98	1,0000	0,90	1,00	1,00		2.419,00
3	Corretora Neusa Maria Tel.: 99711-5597 Código na imobiliária: NMA2021	Rua Comandante Aristides Garnier nº 410 2º andar 2 quartos	1	158.000,00	64,00	25		0,95	0,96	1,0000	1,00	1,00	1,00		2.252,00
4	Prima Imobiliária - Corretora Zezé Tel.: 2493-2020 Código na imobiliária: PVM 0085	Rua Castilho Daltro nº 118 apto. 202 3 quartos	1	185.000,00	79,00	15		0,95	0,96	1,0000	0,87	1,00	1,05		1.951,00
5	Remax Inside - Aline Tel.: 3795-0040 Código na imobiliária: 570391019-2	Rua Castilho Daltro nº 118 1º andar 2 quartos	1	180.000,00	79,00	15		0,95	0,94	1,0000	0,90	1,00	1,05		1.922,00

CONSIDERAÇÕES

MÉDIA	R\$	2.118,00
DESV. PADRÃO	R\$	212,00
LIM. SUP. (+ 20 %)	R\$	2.542,00
LIM. INF. (- 20 %)	R\$	1.694,00
VALOR UNITÁRIO	R\$	2.118,00
VALOR UNITÁRIO BÁSICO	R\$	2.120,00

VALOR DO IMÓVEL	ÁREA	Idade Aparente	unitário	Valor do Imóvel	Valor de Mercado do Imóvel
	64,00	25 anos			

Cliente		CPF	
Banco Santander (Brasil) S.A			
Endereço		nº	Complemento
Rua Comandante Aristides Garnier		410	apto. 402
Bairro	Município	UF	CEP
Penha Circular	Rio de Janeiro	RJ	21.221-180

FOTOS DAS AMOSTRAS

	
Amostras 1 a 3	Amostras 4 e 5

Cliente		CPF	
Banco Santander (Brasil) S.A			
Endereço		nº	Complemento
Rua Comandante Aristides Garnier		410	apto. 402
Bairro	Município	UF	CEP
Penha Circular	Rio de Janeiro	RJ	21.221-180

FOTOS DO IMÓVEL



Rua Flamínia

Rua Comandante Aristides Garnier



Identificação numérica do condomínio

Fachada



Cliente		CPF	
Banco Santander (Brasil) S.A			
Endereço	nº	Complemento	
Rua Comandante Aristides Garnier	410	apto. 402	
Bairro	Município	UF	CEP
Penha Circular	Rio de Janeiro	RJ	21.221-180

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E ELEMENTOS AMOSTRAIS



VALOR FINAL DO IMÓVEL**R\$ 136.000,00****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.	12,75% Taxa Selic + 2 %
Manutenção/administração	0,26% ao mês	Inflação média ao ano	3,93% IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,33% ao mês	Custo financeiro	8,49% ao ano
Total 1	0,61% ao mês	Total 2	0,68% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,29% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 18 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.

79,41% **R\$ 108.000,00****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	

CONSIDERAÇÕES: