

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010365508	Data Solicitação 06/06/2025
Empresa responsável BRASPLAN RIO PLANEJAMENTO ADMINISTRAÇÃO	Avaliador responsável Antônio José Dias de Lemos	CREA 45.259-D/RJ
Proponente WILLIAMS VANDERLEY DA SILVA		CPF/CNPJ 102.609.477-17

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Soldado Arlindo da Silva	Número 180	Complemento Casa 02	
Bairro Guaratiba	Município Rio de Janeiro	UF RJ	CEP 23025310
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 465.956	Núm. Registro de Imóveis 09º CRI RIO DE JANEIRO -	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 235.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 182.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 2
05 - Ano Construção 2021	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 2	12 - N° de Dormitórios 2
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 2
15 - N° de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Outro - Textura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 69
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 69
21 - Área Averbada (em m²) 69	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	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos O imóvel trata-se de casa geminada, não estando localizada em condomínio.	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura TV a Cabo TV Satélite	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário 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 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 Em Desenvolvimento
11 - Limites do Bairro Limitado pelo mar e vizinho aos bairros de Pedra de Guaratiba, Sepetiba, Vargem Grande, Barra de Guaratiba e Campo Grande.	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO	
01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 360	04 - Testada/Frente (em metros) 12
05 - Fundos (em metros) 12	06 - Lado Direito (em metros) 30
07 - Lado Esquerdo (em metros) 30	08 - Fração ideal (em %) 33

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? Sim	04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim	06 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim	08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim	10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim
11 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim	12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	16 - 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 do imóvel. A área de construção utilizada nos cálculos avaliatórios foi a constante na Matrícula / IPTU. A área de terreno foi obtida através da Matrícula. 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 avaliação de concessão (com vistoria interna) realizado por outro terceiro, datado de 2023. A provável descrição interna do imóvel foi obtida através do citado laudo de concessão realizado por outro terceiro. O imóvel provavelmente é composto de: varanda, sala, 02 quartos sociais, sendo 01 suíte, 02 banheiros sociais, sendo 01 privativo da suíte, cozinha e área de serviço descoberta. O imóvel possui ainda garagem descoberta para 02 automóveis. Fale destacar que apesar de constar averbação na Matrícula de instituição de Condomínio Edifício, o imóvel não está localizado em condomínio fechado, não possuindo nenhuma área comum e fisicamente possuindo acesso independente em relação às casas 01 e 03, sendo separada por muros em relação às mesmas.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 250.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Soldado Arlindo da Silva, 180/Casa 01, Guaratiba
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 69,00
	Valor R\$ 250.000,00
	Idade aparente 2
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	Área do terreno 120,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL João Luiz Pitolo - Tel.: 97197-0943

AMOSTRA 2	R\$ 260.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Populina, S/Nº/Quadra 25 Lote 11 Casa 01, Pedra de Guaratiba
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 67,00
	Valor R\$ 260.000,00
	Idade aparente 0
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	Área do terreno 120,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL Imobiliária Venetillo - Tel.: 99053-3351 / Código na imobiliária: WJ-319_2-2492392

AMOSTRA 3	R\$ 230.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Stella Goulart Marinho, 161/Casa 03, Pedra de Guaratiba
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 63,00
	Valor R\$ 230.000,00
	Idade aparente 0
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	Área do terreno 105,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL RC Corretor de Imóveis - Tel.: 97062-1069 / Código na imobiliária: SASINN

AMOSTRA 4	R\$ 259.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Donário José de Souza, 815/Casa 03, Pedra de Guaratiba
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 54,00
	Valor R\$ 259.000,00
	Idade aparente 0
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	Área do terreno 100,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL RC Corretor de Imóveis - Tel.: 97062-1069 / Código na imobiliária: RC0022

AMOSTRA 5	R\$ 250.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Córrego Danta, 45/Casa 01, Guaratiba
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 64,00
	Valor R\$ 250.000,00
	Idade aparente 0
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	Área do terreno 120,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL Afim RJ Assessoria Financeira e Imob - Tel.: 96737-8691 / Código na imobiliária: CA4023

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

QUADRO DE RESUMO	
------------------	--

Valor de avaliação	R\$ 235.000,00
Fator de liquidez	0,7745
Valor de venda forçada	R\$ 182.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
-----------------	--

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 235.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Rio de Janeiro, Sexta-feira, 20 de Junho 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 estabelecimento do 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 numérica



Identificação numérica

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	3.623,19	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	3.260,87
2	3.880,60	1,00	0,99	1,00	0,97	0,90	3.352,84
2	3.650,79	1,00	0,98	1,05	1,03	0,90	3.482,86
4	4.796,30	0,90	0,94	1,05	1,00	0,80	3.414,96
5	3.906,25	1,00	0,98	1,00	1,00	0,90	3.445,31

Valor Unitário: R\$ 3.391,37/m²

Limites de Confiança:

Limite Superior (+ 30%): R\$ 4.408,78/m²

Limite Inferior (- 30%): R\$ 2.373,96/m²

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

Valor Unitário Básico Médio: R\$ 3.391/m²

Portanto,

Valor do Imóvel: 69,00 m² x R\$ 3.391/m² = R\$ 233.979,00

Valor de Mercado do Imóvel (Arredondado): R\$ 235.000,00

Cálculo do Valor de Liquidação Forçada

VALOR FINAL DO IMÓVEL	
R\$ 235.000,00	
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. 15,75% Taxa Selic + 1%
Manutenção/administração 0,02% ao mês	Inflação média ao ano 5,53% IPCA 12 meses
Comissão de venda 0,25% ao mês	Custo financeiro 9,68% ao ano
Total 1 0,29% ao mês	Total 2 0,77% ao mês
Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,06% 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.	
	77,45% R\$ 182.000,00

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	