



Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S.A		Dossiê	23289
Tipo de Imóvel:	Apartamento	Uso do Imóvel:	Residencial em condomínio	
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada	
Endereço Completo:	Estrada dos Bandeirantes nº 8.427 bl. 04 apto. 201 - Jacarepaguá - Rio de Janeiro - RJ CEP: 22.783-115			
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Idade Imóvel:	20 anos	

## Metragens

Área Terreno Total (m <sup>2</sup> ou há)	Matrícula:	Não consta
	IPTU:	13.947 (Cert. Elem. Cad.)
	Levantamento Planialtimétrico:	Não se aplica
	Empregada na avaliação:	Não se aplica
Área Construída Total (m <sup>2</sup> )*: *Somente averbada	Matrícula:	Não mencionada
	IPTU:	47,00
	Planta/Layout:	Não fornecida
	Contrato:	Não fornecido
Área Privativa empregada na avaliação:		47,00

## Observações impactantes na avaliação

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 não possui vaga para automóvel vinculada ao mesmo, entretanto conforme consta na Matrícula, existe local para estacionamento no condomínio, sendo garantido direito ao uso de 01 vaga de garagem para cada unidade do condomínio.



## Indício de contaminação ambiental

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

## Resumo de Valores

<b>-Terreno/Terra Nua</b>				
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:
<b>-Construções e Benfeitorias Averbadas</b>				
Valor de Mercado:	R\$ 230.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 171.000,00	% Desc: -25,65%
<b>-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas</b>				
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:
<b>-Fator Comercialização (quando aplicável)</b>				
FC				

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

Valor de Mercado:	R\$ 230.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 171.000,00	% Desc:	-25,65%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:		20 meses			
Validade do Laudo		1 ANO			

Data do laudo:	29/12/2025	Assinatura Avaliador			
Data da vistoria:	10/12/2025				
Nome Avaliador:	Antônio José Dias de Lemos	CREA Resp.:	45.259-D/RJ	ART nº:	

<b>PARECER</b>	
1 - Tipo de Plano	Operação
ISOLADO	


2 - Cliente	CPF
<b>Banco Santander (Brasil) S.A</b>	

3 - Endereço		nº	Complemento
<b>Estrada dos Bandeirantes</b>		<b>8.427</b>	<b>bl. 04 apto. 201</b>
Bairro	Município	UF	CEP
<b>Jacarepaguá</b>	<b>Rio de Janeiro</b>	<b>RJ</b>	<b>22.783-115</b>



4 - IMÓVEL				
Tipo de Imóvel	Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente	
<b>Apartamento tipo</b>	<b>Médio</b>	<b>Bom</b>	<b>15 anos</b>	
Terreno				
Área (m²)	Fração Ideal	Testada (m)	Formato	Topografia
<b>13.947 (Cert. Elem. Cadast.)</b>	<b>0,00262</b>	<b>Vide RGI</b>	<b>Irregular</b>	<b>Plana</b>
Construção				
	Área privativa	Área comum	Área total	
Apartamento	<b>47,00</b>		<b>47,00</b>	
			<b>0</b>	
			<b>0</b>	
		<b>TOTAL</b>	<b>47,00</b>	

5 - AVALIAÇÃO	
<b>Valor de Mercado</b> <b>R\$ 230.000,00</b>	<b>Valor de Liquidação Forçada</b> <b>R\$ 171.000,00</b>

Empresa / CREA / Assinatura <b>Brasplan Rio Planejamento, Administração e Participação Ltda.</b>  Antônio José Dias de Lemos CREA 45.259-D/RJ Data <b>Rio de Janeiro, 29/12/2025</b>	Uso exclusivo da Engenharia do Banco
---	--------------------------------------

**6 - ACABAMENTOS**

<b>FACHADAS</b>	Revestimento texturizado
<b>ESQUADRIAS</b>	Alumínio

**Edificação**

	QTDE	COMPOSIÇÃO	ESTRUTURA E FECHAMENTO
SUB-SOLO			Concreto armado / Alvenaria
TÉRREO	1	Acesso / 08 apartamentos	<b>Nº DE BLOCOS</b>
ANDAR TIPO	11	08 apartamentos por andar	04
COBERTURA			<b>Nº DE ELEVADORES / BLOCO</b>
			02

**Infra Estrutura / Equipamentos (marcar com "X")**

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

**Descrição sucinta do imóvel**

Trata-se de prédio residencial multifamiliar, construído em terreno de topografia plana, com padrão médio de acabamento, em bom estado de conservação, tendo pavimento térreo com 08 apartamentos, 2° ao 12° pavimentos tipo com 08 apartamentos por andar e servidos por 02 elevadores.

O prédio está localizado em condomínio fechado com 04 blocos.

O imóvel provavelmente é composto de: sala, 02 quartos sociais, 01 banheiro social, cozinha e área, de serviço, não possuindo vaga para automóvel vinculada ao mesmo, entretanto conforme consta na Matrícula, existe local para estacionamento no condomínio, sendo garantido direito ao uso de 01 vaga de garagem para cada unidade do condomínio.

**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 bom estado de conservação.

A descrição do condomínio foi obtida através de Laudos anteriores de outras unidades do condomínio por nós realizados / site da Prefeitura.

A provável descrição do imóvel foi obtida através de Laudos anteriores de outras unidades do condomínio, com a mesma área privativa, com vistoria interna.

**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	
misto		médio		médio-alto		intenso	

**8 - PARTICULARIDADES (marcar com "X")**

risco ambiental		favela		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	47,00	47,00			47,00	47,00
					-	-
					-	-
					-	-
<b>Totais</b>					47,00	47,00

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 <sup>2</sup>	= R\$	-
Construção	R\$	4.846,00 x	47,00 m <sup>2</sup>	= R\$	227.762,00
			Total	R\$	<b>230.000,00</b>

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

Data da vistoria	10/12/25	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?	X
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 Certidão do Registro de Imóveis a área do imóvel avaliando.

A área utilizada nos cálculos avaliatórios foi a constante no IPTU.

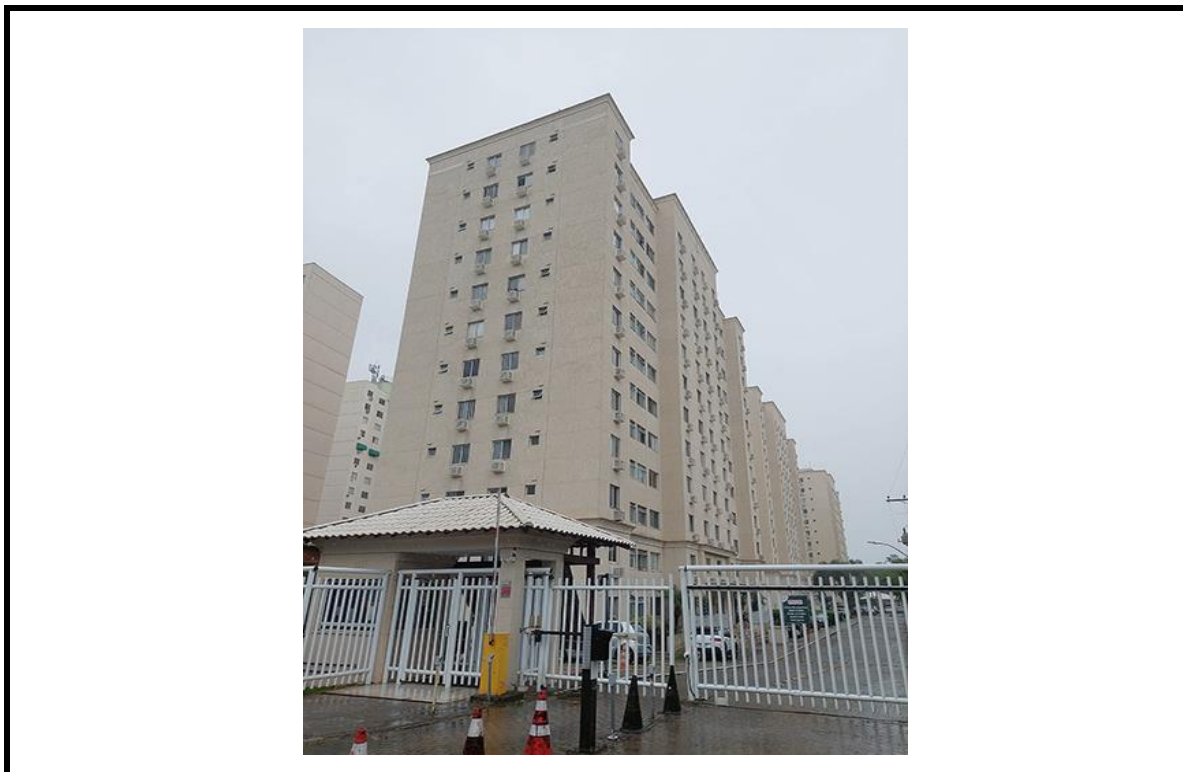
O imóvel não possui vaga para automóvel vinculada ao mesmo, entretanto conforme consta na Matrícula, existe local para estacionamento no condomínio, sendo garantido direito ao uso de 01 vaga de garagem para cada unidade do condomínio.

**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**



Cliente		CPF	
<b>Banco Santander (Brasil) S.A</b>			
Endereço		nº	Complemento
<b>Estrada dos Bandeirantes</b>		<b>8.427</b>	<b>bl. 04 apto. 201</b>
Bairro	Município	UF	CEP
<b>Jacarepaguá</b>	<b>Rio de Janeiro</b>	<b>RJ</b>	<b>22.783-115</b>

**FOTOS DAS AMOSTRAS**



Amostras 1 a 6

Cliente		CPF	
<b>Banco Santander (Brasil) S.A</b>			
Endereço		nº	Complemento
<b>Estrada dos Bandeirantes</b>		<b>8.427</b>	<b>bl. 04 apto. 201</b>
Bairro	Município	UF	CEP
<b>Jacarepaguá</b>	<b>Rio de Janeiro</b>	<b>RJ</b>	<b>22.783-115</b>

**FOTOS DO IMÓVEL**



Logradouro

Logradouro

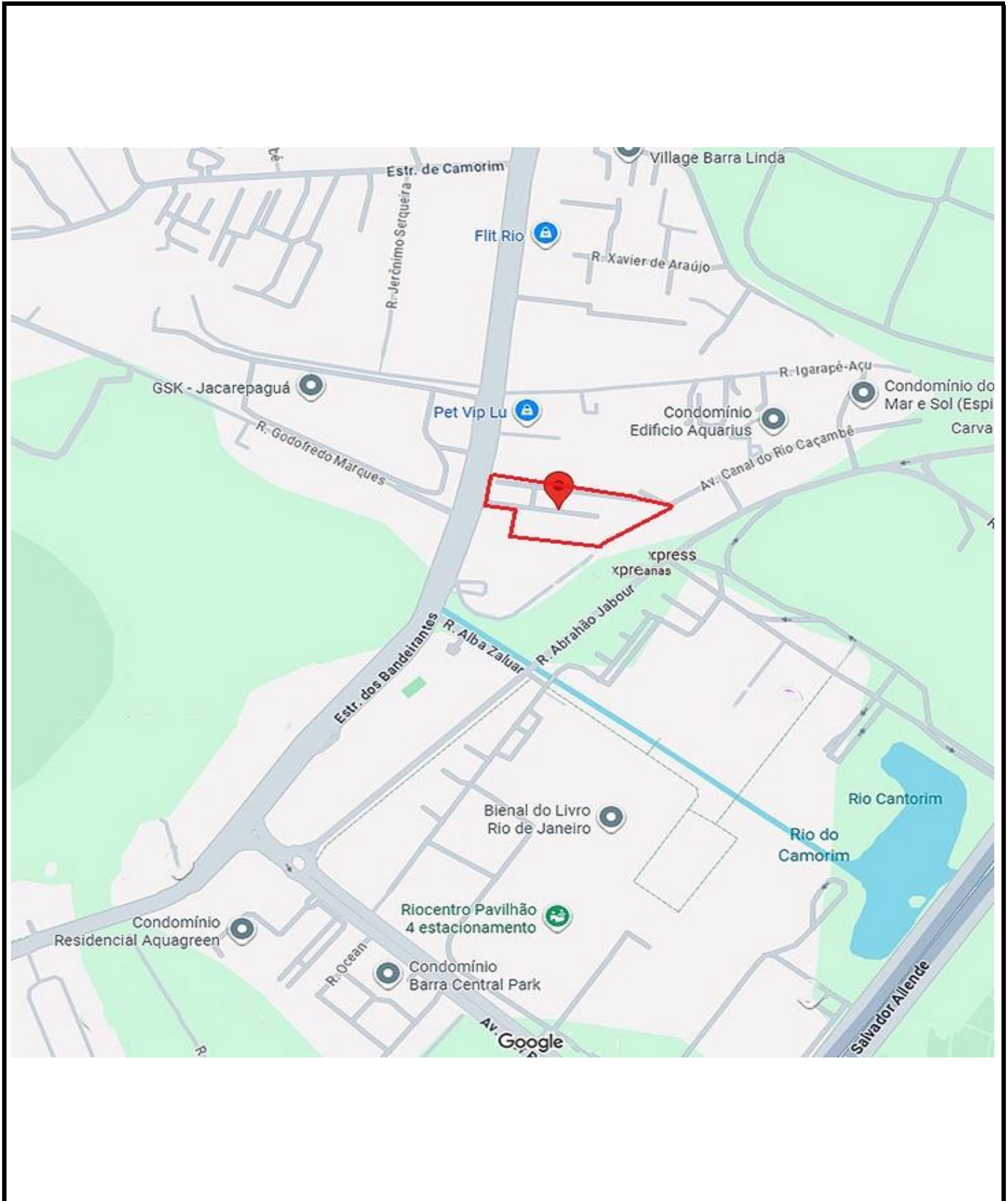


Identificação do condomínio

Fachada

Cliente		CPF	
<b>Banco Santander (Brasil) S.A</b>			
Endereço		nº	Complemento
<b>Estrada dos Bandeirantes</b>		<b>8.427</b>	<b>bl. 04 apto. 201</b>
Bairro	Município	UF	CEP
<b>Jacarepaguá</b>	<b>Rio de Janeiro</b>	<b>RJ</b>	<b>22.783-115</b>

**CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E ELEMENTOS AMOSTRAIS**



## VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 230.000,00

## Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	783,00 0,03% ao mês	Taxa da aplicação financ.	16,00% Taxa Selic + 1%
Manutenção/administração	0,32% ao mês	Inflação média ao ano	4,68% IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,30% ao mês	Custo financeiro	10,81% ao ano
<b>Total 1</b>	<b>0,65% ao mês</b>	<b>Total 2</b>	<b>0,86% ao mês</b>

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,51% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 20 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. 74,35% **R\$ 171.000,00**

### 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:

Jacarepaguá é um dos bairros de maior expansão imobiliária da cidade do Rio de Janeiro e apresenta bom potencial de compra e venda.