





Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S.A		Dossiê	24156
Tipo de Imóvel:	Apartamento	Uso do Imóvel:	Residencial em condomínio	
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada	
Endereço Completo:	Rua Araguari nº 113 apto. 203 - Ramos - Rio de Janeiro - RJ CEP: 21.031-670			
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado		Idade Imóvel:	74 anos

Metragens

Área Terreno Total (m² ou há)	Matrícula:	520 (Aproximadamente)
	IPTU/ITR:	520 (Cert. Elem. Cadastrais)
	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
Área Privativa empregada na avaliação:		64,00

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.



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\$ 185.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 143.000,00	% Desc: -22,70%
-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\$ 185.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 143.000,00	% Desc:	-22,70%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:		16 meses			
Validade do Laudo		1 ANO			

Data do laudo:	28/11/2025	Assinatura Avaliador			
Data da vistoria:	18/11/2025				
Nome Avaliador:	Antônio José Dias de Lemos	CREA Resp.:	45.259-D/RJ	ART nº:	

1 - Tipo de Plano	Operação
	ISOLADO

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

3 - Endereço	nº	Complemento
Rua Araguari	113	apto. 203
Bairro	Município	UF
Ramos	Rio de Janeiro	RJ
		CEP
		21.031-670



4 - IMÓVEL						
Tipo de Imóvel		Padrão Construtivo		Conservação	Idade Aparente	
Apartamento tipo		Médio		Bom	45 anos	
Terreno						
Área (m²)		Fração Ideal		Testada (m)	Formato	Topografia
520 (Certidão Elem. Cad.)		1/8		18,00	Irregular	Plana
Construção						
	Área privativa		Área comum		Área total	
Apartamento	64,00				64,00	
					0	
					0	
			TOTAL		64,00	

5 - AVALIAÇÃO	
Valor de Mercado R\$ 185.000,00	Valor de Liquidação Forçada R\$ 143.000,00

Empresa / CREA / Assinatura Brasplan Rio Planejamento, Administração e Participação Ltda.  Antônio José Dias de Lemos CREA 45.259-D/RJ Data Rio de Janeiro, 28/11/2025	Uso exclusivo da Engenharia do Banco
---	--------------------------------------

6 - ACABAMENTOS									
FACHADAS		Pastilha pintada / Pintura							
ESQUADRIAS		Alumínio							
Edificação									
	QTDE	COMPOSIÇÃO				ESTRUTURA E FECHAMENTO			
SUB-SOLO						Concreto armado / Alvenaria			
TÉRREO	1					Nº DE BLOCOS			
ANDAR TIPO	3	05 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
									X
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 01 loja, 2º ao 4º pavimentos tipo com 05 apartamentos por andar e sem elevador. O imóvel, provavelmente, é composto de: sala, 02 quartos sociais, 01 banheiro social, cozinha e área de serviço. Observações: Não foi realizada vistoria interna do imóvel do imóvel. 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 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 2021. A descrição do condomínio foi obtida através de observações no local, informações de corretores e site da Prefeitura. A provável descrição do imóvel foi obtida através do citado laudo de avaliação de concessão (com vistoria interna) realizado por outro terceiro.									
7 - MICRO-REGIÃO									
Rede de água	X		Águas pluviais	X		Rede de gás	X		Guias e setas
Rede de esgoto	X		Rede telefônica	X		Asfalto	X		Passeio
Rede elétrica	X		Iluminação pública	X		Paralelepípedo			Fossa
ocupação principal			padrão construtivo			densidade demográfica			tráfego no trecho
residencial			médio			alto			normal
8 - PARTICULARIDADES (marcar com "X")									
risco ambiental			favela			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	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\$	2.891,00	x	64,00	m ²	= R\$ 185.024,00
				Total	R\$	185.000,00

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES (marcar com "X" caso a resposta seja negativa)			
Data da vistoria	18/11/2025		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 de garagem.

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 Araguaari nº 113 apto. 203 BAIRRO: Ramos CIDADE: Rio de Janeiro												TIPO DE IMÓVEL: Apartamento				
IF:												Padrão médio				
	FONTE/ FONE	LOCALIZAÇÃO	No. vagas	VALOR R\$	ÁREA (m²)	IDADE ANOS	FATOR FONTE	FATOR CARACT.	FATOR GARAG.	FATOR PADRAO	FATOR LOCAL	FATOR ÁREA	IF	VL. UNIT. R\$		
1	Lucas Nascimento de Souza Tel.: 98739-6301	Rua Araguaari nº 494 1º andar 03 quartos	1 do cond.	230.000,00	72,00	45	0,90	0,95	1,00	1,10	1,00			3.004,00		
2	A Costa Assessoria Imobiliária Tel.: 2560-5408	Rua Barreiros nº 1.083 1º andar 02 quartos / Código na imobiliária: 1083101	0	230.000,00	61,00	45	0,80	0,95	1,00	1,00	1,05			3.008,00		
3	Remax Guardião - Adriana de Aquino Tel.: 3546-6652	Rua Pereira Landim nº 39 2º andar 02 quartos / Código na imobiliária: 570471015-167	0	203.000,00	70,00	45	0,95	0,97	1,00	1,00	1,00			2.672,00		
4	Gama Advocacia Imobiliária - Jayme Tel.: 2270-6610	Rua André Pinto nº 57 3º andar 02 quartos / Código na imobiliária: 187	0	195.000,00	60,00	35	0,80	0,97	1,00	1,10	1,00			2.774,00		
5	Brasil Brokers - Oscar Tel.: 2112-3656	Rua João Romariz nº 92 apto. 202 03 quartos / Código na imobiliária: 888558	1 do cond.	330.000,00	94,00	45	0,80	0,97	1,00	1,10	1,00			2.997,00		
6	CONSIDERAÇÕES									MÉDIA			R\$	2.891,00		
										DESV. PADRÃO			R\$	158,00		
										LIM. SUP. (+ 20 %)			R\$	3.469,00		
										LIM. INF. (- 20 %)			R\$	2.313,00		
										VALOR UNITÁRIO			R\$	2.891,00		
										VALOR UNITÁRIO BÁSICO			R\$	2.891,00		
					VALOR DO IMÓVEL	ÁREA	Idade Aparente	unitário	Valor do Imóvel			Valor de Mercado do Imóvel				
						64,00	45 anos	2.891,00	185.024,00			185.000,00				

Cliente			CPF
Banco Santander (Brasil) S.A			
Endereço		nº	Complemento
Rua Araguari		113	apto. 203
Bairro	Município	UF	CEP
Ramos	Rio de Janeiro	RJ	21.031-670

FOTOS DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS



Amostra 1



Amostra 2



Amostra 3



Amostra 4



Amostra 5

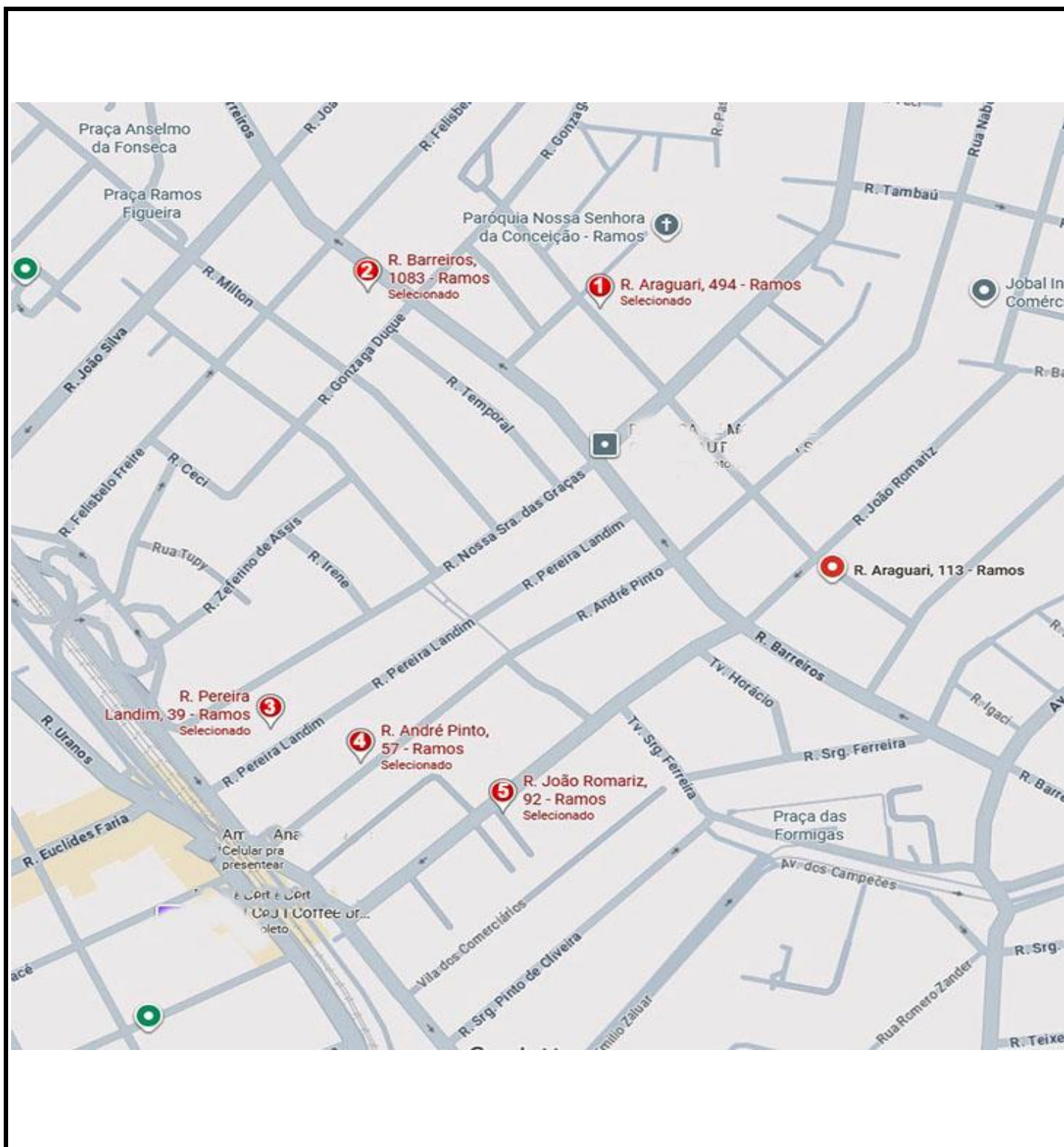
Cliente			CPF
Banco Santander (Brasil) S.A			
Endereço		nº	Complemento
Rua Araguari		113	apto. 203
Bairro	Município	UF	CEP
Ramos	Rio de Janeiro	RJ	21.031-670

FOTOS DO IMÓVEL

			
Vista da Rua		Vista da Rua	
			
Identificação do condomínio		Fachada	

Cliente			CPF
Banco Santander (Brasil) S.A			
Endereço		nº	Complemento
Rua Araguari		113	apto. 203
Bairro	Município	UF	CEP
Ramos	Rio de Janeiro	RJ	21.031-670

CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO E ELEMENTOS AMOSTRAIS



VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 185.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU - 0,02% ao mês

Manutenção/administração 0,35% ao mês

Comissão de venda 0,38% ao mês

Total 1 0,75% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ. 16,00% Taxa Selic + 1 %

Inflação média ao ano 4,68% IPCA 12 meses

Custo financeiro 10,81% ao ano

Total 2 0,86% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,60% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 16 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.

77,30% **R\$ 143.000,00**

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	