



 **ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES**

Proprietário:	BANCO SANTANDER S/A.			Dossiê:	02.07903
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do imóvel:	Residencial		
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada		
Endereço Completo:	Rua Santo Elias , nº 40, Casa 01 -Fundos, -, Rocha Miranda - Rio de Janeiro / RJ				
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado			Idade Imóvel:	35

Metragens		
Área Terreno Total	Matrícula:	550,00m²
	IPTU/ITR:	-
	Levantamento Planialtimétrico:	-
	Empregada na avaliação:	-
Área Construída Total*: *Somente averbada	Matrícula:	112,56m²
	IPTU:	112,00m²
	Planta/Layout:	-
	Contrato:	-
Área Privativa empregada na avaliação:		112,56m²



Observações impactantes na avaliação

Foi realizada apenas a vistoria externa. Não foi possível verificar se as metragens que constam na matrícula estão de acordo com o que, de fato, existe no local. Para efeito de cálculo foram utilizadas as áreas e demais informações conforme matrícula.

Não foi possível obter informações acerca da atual situação do imóvel. Dados extraídos da Matrícula nº 24.908 do Oitavo Serviço Registral de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro - RJ, Ficha de Dados Cadastrais com inscrição imobiliária nº 1.293.492-3.

Indício de contaminação ambiental

Não existem indícios de contaminação no local ou em seu entorno.

Resumo de Valores				
-Terreno/Terra Nua	Valor de Mercado:	-	Valor de Liq. Forçada:	-
-Construções e Benfeitorias Averbadas	Valor de Mercado:	R\$ 141.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 101.000,00
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas	Valor de Mercado:	-	Valor de Liq. Forçada:	-
-Fator Comercialização (quando aplicável)	FC	-		

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)				
Valor de Mercado:	R\$ 141.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 101.000,00	% Desc: -28,37%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:		12 meses		
Validade do Laudo		12 meses		

Data do laudo:	01/12/2025	Assinatura Avaliador	
Data da vistoria:	19/11/2025		
Nome Avaliador:	Engº Marcos Fortunato Taveira	CREA Resp.:	5.068.999.408
		ART nº:	-

VALOR FINAL DO IMÓVEL										
R\$ 141.000,00										
Considerações										
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)			%		Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)			%		
IPTU			0,02% ao mês		Taxa da aplicação financeira		15,00% Taxa Selic			
Manutenção/Administração			0,55% ao mês		Inflação média ao ano		4,68% IPCA 12 Meses			
Comissão de venda			0,60% ao mês		Custo financeiro		9,86% ao ano			
Total 1			1,17% ao mês		Total 2		0,82% ao mês			
Despesas totais(Total 1+Total2) =					1,99%		fixas + financeiras			
Prazo de comercialização		12		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.							71,63%		R\$ 101.000,00	
Diagnóstico de Mercado										
Nível de Oferta:		Alto		médio/alto		médio		médio/baixo	x	baixo
Nível de Demanda:		Alto		médio/alto		médio		médio/baixo	x	baixo
Absorção:		Rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil	x	difícil
Desempenho Atual:		Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo	x	recessivo
Considerações										

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Solicitante:	BANCO SANTANDER		
Dossiê:	02.07903		
Proponente:	BANCO SANTANDER S/A.		
Logradouro:	Rua Santo Elias	Nº 40	
Complemento:	Casa 01 -Fundos	Empreendimento: -	
CEP:	21540-390	Bairro: Rocha Miranda	
Cidade:	Rio de Janeiro	UF: RJ	



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 141.000,00	R\$ 101.000,00
(Cento e quarenta e um mil reais)	(Cento e um mil reais)

Prazo de venda:
12 meses

Metodologia de cálculo:
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Tratamento por fatores

3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	0,00m²
Não Averbada	0,00m²
Total	0,00m²
Terreno	0,00m²

Imóvel com fração	
Privativa (in loco)	112,56m²
Priv. Descob. (in loco)	0,00m²
Área Comum (Matrícula)	0,00m²
Área Total (Matrícula)	112,56m²
Garagem individualizada	0,00m²

São Paulo, 01 de dezembro de 2025.

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da região: Residencial

Infraestrutura urbana

- | | | | | |
|--|--|--|--|--|
| ☒ Água | ☒ Esgoto sanitário | ☒ Energia elétrica | ☒ Iluminação Pública | ☐ Fossa |
| ☒ Pavimentação | ☒ Esgoto pluvial | ☒ Telefone | ☐ Gás canalizado | ☐ Cisterna/Poço |

Serviços públicos e comunitários

- | | | | | |
|--|---|---------------------------------|---|--|
| ☐ Metrô | ☐ Rede bancária | ☐ Lazer | ☐ Aeroporto | ☐ Clínicas/Hospitais |
| ☒ Escola | ☐ Centro comercial | ☐ Parque | ☒ Segurança | ☒ Coleta de lixo |
| ☒ Ônibus | ☐ Shopping | | | |

5 - CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES DO AVALIANDO

IMPLANTAÇÃO

Isolado

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Situação: Meio de quadra

Formato: Irregular

DIMENSÕES DO TERRENO

Área: 550,00m²

Testada: 11,00m

Fração Ideal: 20,000000%

Topografia: Plano

Consistência: Seco

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 35 Anos

Estado de Conservação: Entre regular e necessitando de reparos simples

Uso: Residencial

Ocupação: Unifamiliar

Tipo: Casa

Andar: -

Padrão Construtivo: Simples - Mín.

O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

Inconclusivo, foi realizada apenas a vistoria externa.

6 - CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO | Caso existente

- | | | | | |
|--|---|--|---|--|
| ☐ Academia | ☐ Espaço gourmet | ☐ Lavanderia | ☐ Playground | ☐ Salão de festas |
| ☐ Brinquedoteca | ☐ Interfone | ☐ Piscina | ☐ Quadra | ☐ Sauna |
| ☐ Churrasqueira | ☐ Jardins | ☐ Pista de cooper | ☐ Salão de jogos | ☐ Vig. Eletrônica |

7 - SITUAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 - O imóvel encontra-se ocupado? Caso positivo, informar o ocupante.

Não foi possível obter informações acerca da atual situação do imóvel.

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	nº 24.908 do Oitavo Serviço Registral de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro - RJ.
Inscrição imobiliária	nº 1.293.492-3.
Outros	-

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Casa 01- Fundos, situado à Rua Santo Elias, nº 40, Bairro Rocha Miranda, Município de Rio de Janeiro - RJ.

A matrícula descreve o imóvel localizado na Rua Santo Elias, nº 40, como 'Casa 01', sendo sua construção uma regularização de uma casa nos fundos da numeração nº 40. O imóvel possui uma fração ideal correspondente a 1/5 do terreno total.

Foi realizada apenas a vistoria externa. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos da edificação. Pelo mesmo motivo, não é possível descrever a divisão interna do imóvel em questão.

Não foi possível obter informações acerca da atual situação do imóvel.

9.2 - Existe condomínio formal?

Não.

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

10.1 - Foi realizada a vistoria interna?

Não.

10.2 - O imóvel possui condições de habitabilidade?

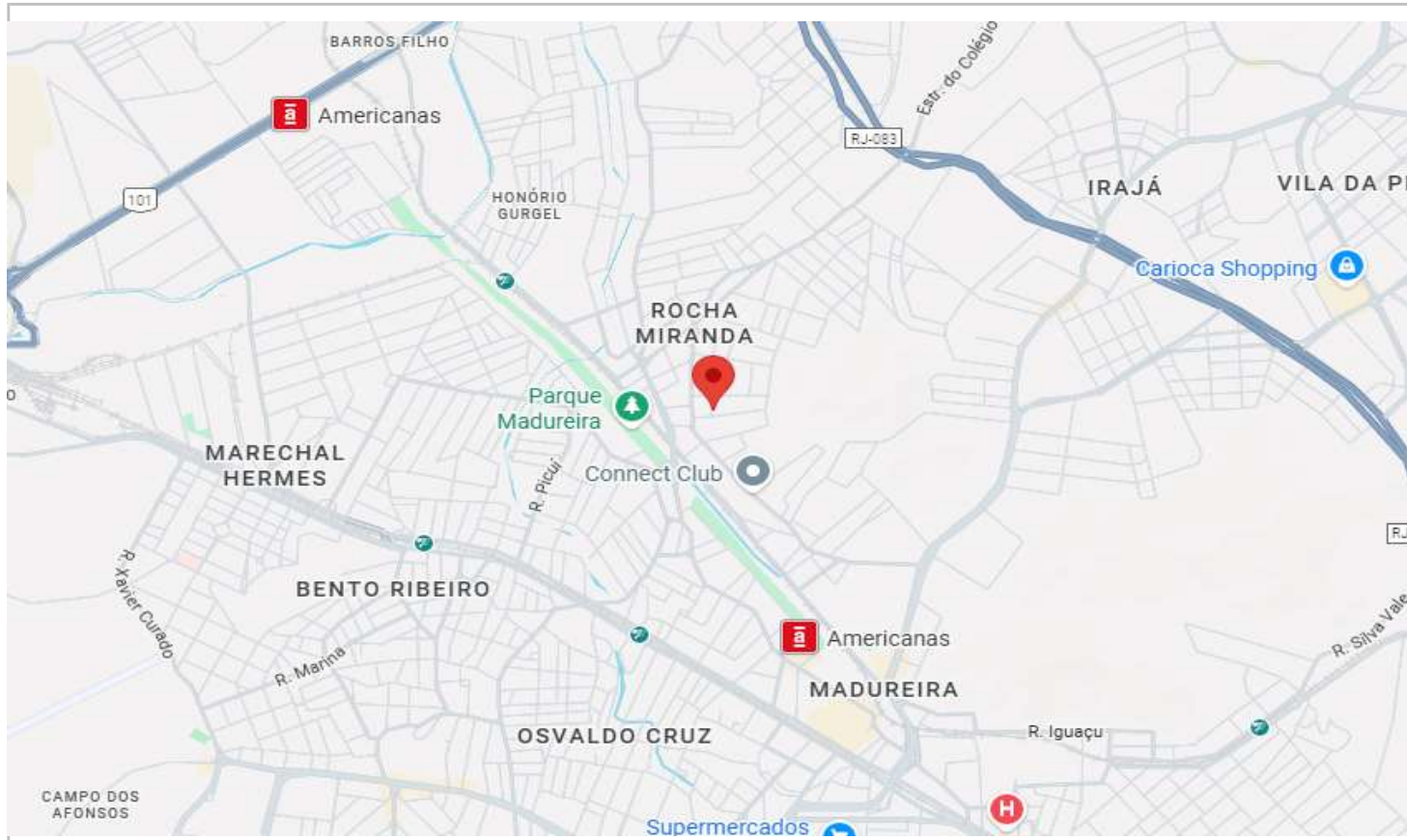
Inconclusivo, foi realizada apenas a vistoria externa.

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
FOI REALIZADA APENAS A VISTORIA EXTERNA, NÃO SENDO POSSÍVEL DISCRIMINAR A DIVISÃO INTERNA DO IMÓVEL EM QUESTÃO.					

12 - LOCALIZAÇÃO

22°51'24.0"S 43°20'44.6"W



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

UTILIZAR ABA DE MÉTODO EVOLUTIVO

ELEMENTO COMPARATIVO 01						Tipo: Casa		Uso: Residencial	
Endereço:	Rua Morica			Nº:	0	Bairro:	Coelho Neto		24/11/2025
Cidade:	Rio de Janeiro			UF:	RJ	Fonte:	Sr Carlos		(21) 97246-4674
Área Privativa		Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
159,00m²		0,00m²	1,00	159,00m²	Simples		25	Regular	
Dormitórios		Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda		Valor/m²
2		1	2	0	-	Ofertado	R\$ 225.000,00		R\$ 1.415,09
Observações:		22°50'01.3"S 43°20'32.3"W							

ELEMENTO COMPARATIVO 02						Tipo: Casa		Uso: Residencial	
Endereço:	Rua Joaquim de Sousa			Nº: 0		Bairro: Rocha Miranda		24/11/2025	
Cidade:	Rio de Janeiro			UF: RJ		Fonte: Sr Carlos		(21) 97246-4674	
Área Privativa		Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
185,00m²		0,00m²	1,00	185,00m²	Simples		35	Regular	
Dormitórios		Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda		Valor/m²
2		0	2	3	-	Ofertado	R\$ 320.000,00		R\$ 1.729,73
Observações:		22°51'26.2"S 43°20'46.2"W							

ELEMENTO COMPARATIVO 03						Tipo: Casa		Uso: Residencial	
Endereço:	Travessa Paulo Viana			Nº: 0		Bairro:	Rocha Miranda		24/11/2025
Cidade:	Rio de Janeiro			UF: RJ		Fonte:	Mavi Imoveis		21 96490-7656
Área Privativa		Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
80,00m²		0,00m²	1,00	80,00m²	Simples		25	Regular	
Dormitórios		Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda		Valor/m²
2		0	2	0	-	Ofertado	R\$ 160.000,00		R\$ 2.000,00
Observações:		22°51'11.8"S 43°20'45.1"W							

ELEMENTO COMPARATIVO 04						Tipo: Casa		Uso: Residencial	
Endereço:	Rua Marupiaira			Nº: 0		Bairro: Rocha Miranda		24/11/2025	
Cidade:	Rio de Janeiro			UF: RJ		Fonte: Sra Adriana		21 98104-8454	
Área Privativa		Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
55,00m²		0,00m²	1,00	55,00m²	Simples		25	Regular	
Dormitórios		Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda		Valor/m²
2		0	1	2	-	Ofertado	R\$ 145.000,00		R\$ 2.636,36
Observações:		22°50'28.8"S 43°20'48.3"W							

ELEMENTO COMPARATIVO 05						Tipo: Casa		Uso: Residencial	
Endereço:	Rua Homero			Nº: 0		Bairro: Rocha Miranda		24/11/2025	
Cidade:	Rio de Janeiro			UF: RJ		Fonte: Sra Amanda		(21) 98607-6160	
Área Privativa		Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
100,00m²		0,00m²	1,00	100,00m²	Simples		35	Regular	
Dormitórios		Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda		Valor/m²
1		0	1	0	-	Ofertado	R\$ 165.000,00		R\$ 1.650,00
Observações:		22°50'38.1"S 43°20'42.1"W							

Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

14 - HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	VU/m²	F.f.	F.t.	F.ar.	F.e.	F.i.c.	F.a.	F.v.	VU/m² Hom.
1	R\$ 1.415,09	0,9000	1,0000	1,0441	0,8636	0,8357	1,0000	1,0000	R\$ 959,76
2	R\$ 1.729,73	0,9000	1,0000	1,0641	0,8636	0,9593	1,0000	1,0000	R\$ 1.372,33
3	R\$ 2.000,00	0,9000	1,0000	0,9182	0,8636	0,8357	1,0000	1,0000	R\$ 1.192,83
4	R\$ 2.636,36	0,9000	1,0000	0,9144	0,8636	0,8357	1,0000	1,0000	R\$ 1.565,85
5	R\$ 1.650,00	0,9000	1,0000	0,9709	0,8636	0,9593	1,0000	1,0000	R\$ 1.194,39

Legenda:

F.f. = Fator Oferta

F.t. = Fator Transposição

F.ar. = Fator Área

F.a. = Fator Andar

F.e. = Fator Equivalência

F.i.c. = Fator Idade e Conservação

F.v. = Fator Vaga de Garagem

Somatório =

R\$ 6.285,16

Valor Unitário Homogeneizado =

R\$ 1.257,03

Limite Inferior (-30%) =

R\$ 879,92

Limite Superior (+30%) =

R\$ 1.634,14

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área privativa	Ponderação	Área privativa ponderada	Valor/m²	Total - Área privativa
112,56m²	1,00	112,56m²	R\$ 1.257,03	R\$ 141.000,00

F.c. ¹	VALOR TOTAL DO IMÓVEL ²
1,00	R\$ 141.000,00 (Cento e quarenta e um mil reais)

16 - GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR | TRATAMENTO POR FATORES

ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO			
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa central	GRAU		
	III	II	I
	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Intervalo de confiança		24,70%	
GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO		III	
*Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50% não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessário justificativa com base no diagnóstico do mercado. (ABNT 14653-2 - 2011 - Item 13.4)			

MEMORIAL DE CÁLCULOS		
Média Saneada		R\$ 1.257,03
Limite superior		R\$ 1.634,14
Limite inferior		R\$ 879,92
Desvio Padrão		226,43
Coeficiente de Variação		18,01%
Total de elementos saneados		5
T de Student		1,533
Intervalo de confiança		
Limite Superior	12,35%	R\$ 1.412,27
Limite Inferior	-12,35%	R\$ 1.101,80

São Paulo,01 de dezembro de 2025.

*F.c. → Fator de comercialização

²Conforme ABNT NBR 14653-1:2001, Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, no subitem 7.7.1, é permitido arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.

17 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
01	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
02	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	05	03
03	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
04	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais, no mínimo, no grau II	Itens 2 e 4, no mínimo, no grau II e os demais, no mínimo, no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

18 - GRAU DE PRECISÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

19 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Avaliação válida para a Casa 01- Fundos, situado à Rua Santo Elias, nº 40, Bairro Rocha Miranda, Município de Rio de Janeiro - RJ.

Dados extraídos da Matrícula nº 24.908 do Oitavo Serviço Registral de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro - RJ, Ficha de Dados Cadastrais com inscrição imobiliária nº 1.293.492-3.

Conforme matrícula, o avaliando possui área total construída de 112,56 m² e fração ideal de 1/5 sobre o lote onde foi construído o imóvel.

A matrícula descreve o imóvel localizado na Rua Santo Elias, nº 40, como 'Casa 01', sendo sua construção uma regularização de uma casa nos fundos da numeração nº 40. O imóvel possui uma fração ideal correspondente a 1/5 do terreno total.

Foi realizada apenas a vistoria externa. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos da edificação. Pelo mesmo motivo, não é possível descrever a divisão interna do imóvel em questão.

Não foi possível obter informações acerca da atual situação do imóvel.

Avaliação feita pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III Precisão.



Engº Marcos Fortunato Taveira

CREA: 5.068.999.408

MK Avaliações Imobiliárias Ltda.

São Paulo, 01 de dezembro de 2025.

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada, vista 01



Fachada, vista 02



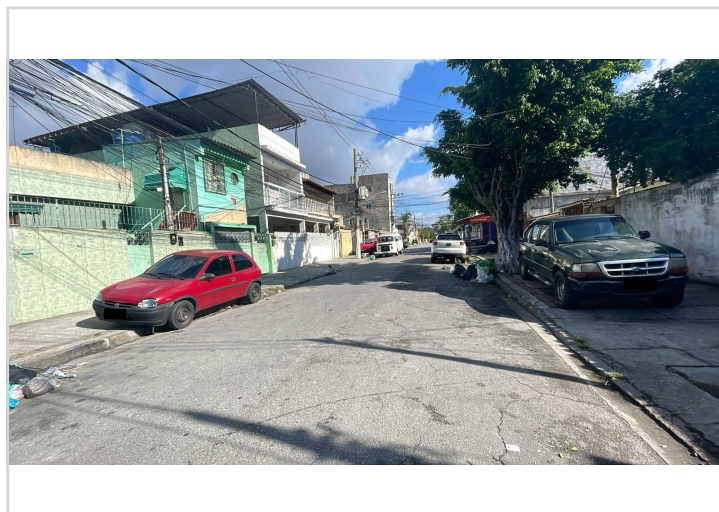
Fachada, vista 03



Identificação



Identificação da Via

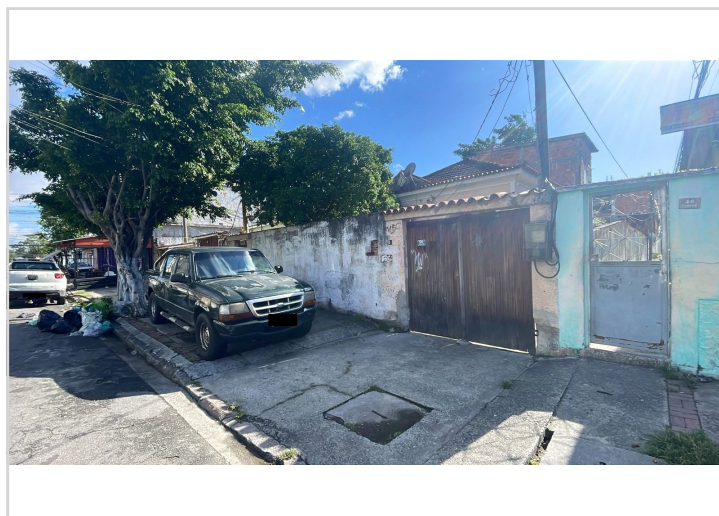


Rua Santo Elias, vista 01

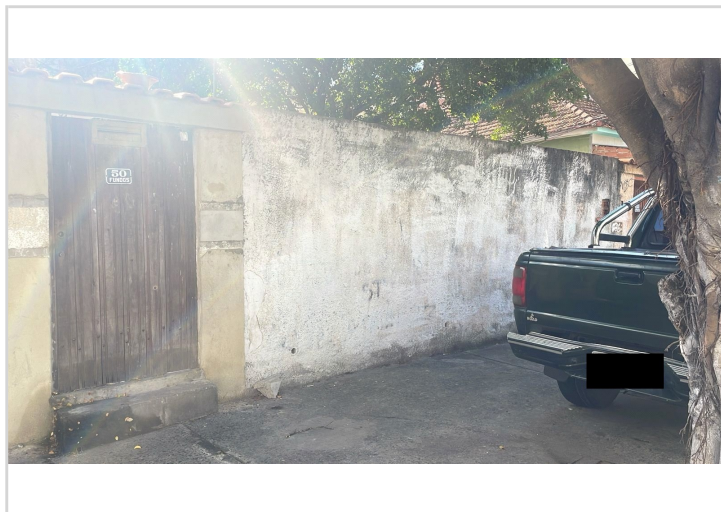
ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Rua Santo Elias, vista 01

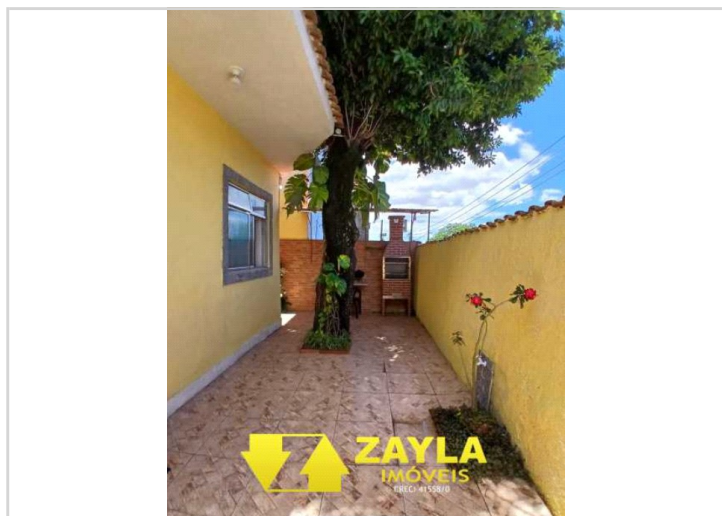


Vizinho à esquerda



Vizinho à direita

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA (ELEMENTOS COMPARATIVOS)



Elemento 01



Elemento 02



Elemento 03



Elemento 04



Elemento 05

ANEXO C | LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



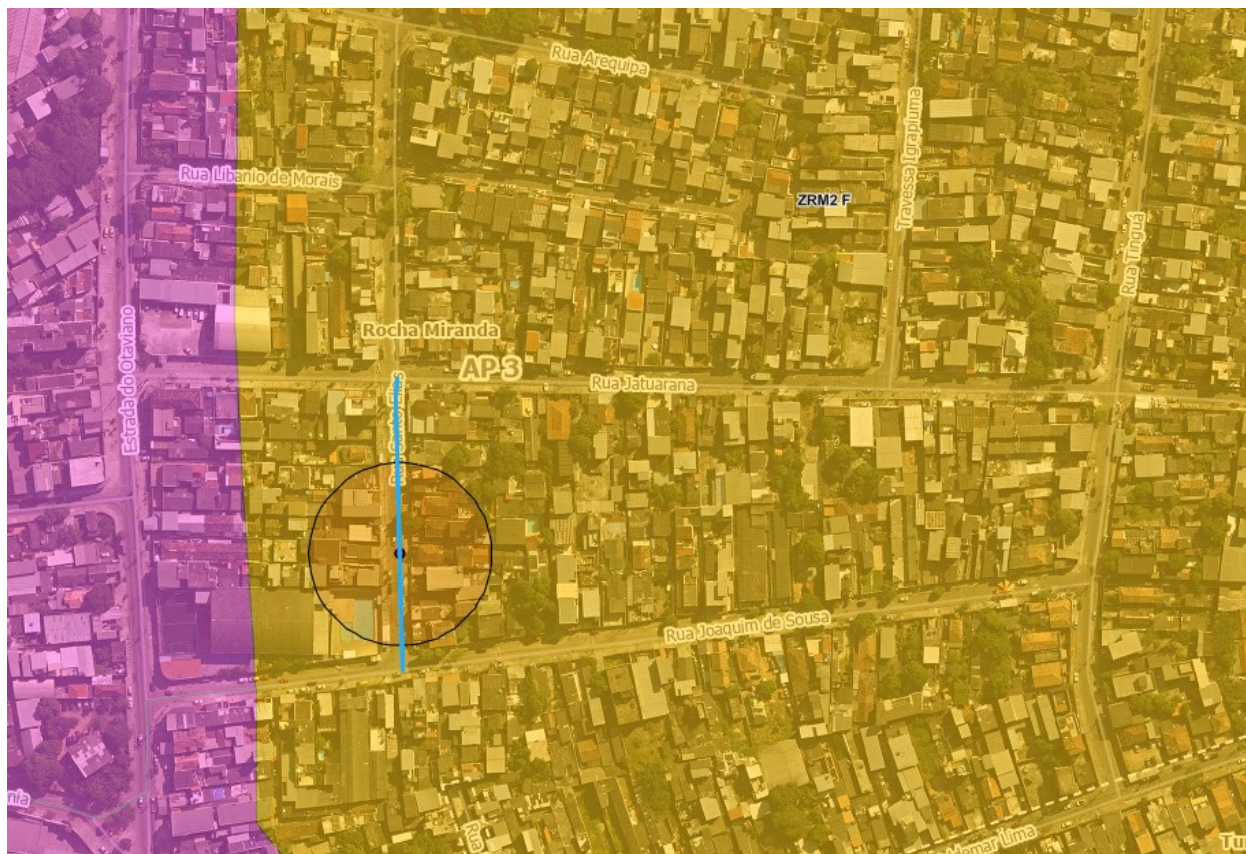
ANEXO D | INFORMAÇÕES DE ZONEAMENTO

Zona: ZRM2 F da AP 3

T. O.: 60%

C.A.: 3

Gabarito: 22



LEI COMPLEMENTAR Nº 270 DE 16 DE JANEIRO DE 2024 - (Redação já consolidada com as alterações e acréscimos das Leis Complementares 274, de 17/07/2024, e 281, de 30/05/2025.) - "Dispõe sobre a Política Urbana e Ambiental do Município, institui a revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro e dá outras providências."