

Proprietário:	BANCO SANTANDER S/A.			Dossiê:	02.19366
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do imóvel:	Residencial		
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada		
Endereço Completo:	Rua Doutor Heleno Brandão nº 84, Vila Isabel - Rio de Janeiro / RJ				
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Evolutivo			Idade Imóvel:	42

Metragens		
Área Terreno Total	Matrícula:	300,41m²
	IPTU/ITR:	-
	Levantamento Planialtimétrico:	-
	Empregada na avaliação:	300,41m²
Área Construída Total*: *Somente averbada	Matrícula:	-
	IPTU:	374,00m²
	Planta/Layout:	-
	Contrato:	-
Área Privativa empregada na avaliação:		374,00m²



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 documentos (matrícula e IPTU).

Existem indícios de ocupação, entretanto, não foi possível obter informações sobre o ocupante.

Matrícula nº 65561 - 10º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ e Certidão de Elementos Cadastrais com inscrição nº 0881110-1.

Indício de contaminação ambiental

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

Resumo de Valores					
-Terreno/Terra Nua					
Valor de Mercado:	R\$ 522.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 333.000,00	% Desc:	-36,21%
-Construções e Benfeitorias Averbadas					
Valor de Mercado:	R\$ 565.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 360.000,00	% Desc:	-36,28%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas					
Valor de Mercado:	R\$ 0,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 0,00	% Desc:	0,00%
-Fator Comercialização (quando aplicável)					
FC	-				

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)					
Valor de Mercado:	R\$ 1.087.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 693.000,00	% Desc:	-36,25%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:		18 meses			
Validade do Laudo		12 meses			

Data do laudo:	12/03/2025	Assinatura Avaliador			
Data da vistoria:	13/02/2025				
Nome Avaliador:	Engº Marcos Fortunato Taveira	CREA Resp.:	5.068.999.408	ART nº:	-

VALOR FINAL DO IMÓVEL										
R\$ 1.087.000,00										
Considerações										
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)			%		Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)			%		
IPTU			0,02% ao mês		Taxa da aplicação financeira		17,25% Taxa Selic+4%			
Manutenção/Administração			0,55% ao mês		Inflação média ao ano		4,56% IPCA 12 Meses			
Comissão de venda			0,60% ao mês		Custo financeiro		12,14% ao ano			
Total 1			1,17% ao mês		Total 2		1,01% ao mês			
Despesas totais(Total 1+Total2) =			2,18%		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.							63,75%		R\$ 693.000,00	
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:	02.19366		
Proponente:	BANCO SANTANDER S/A.		
Logradouro:	Rua Doutor Heleno Brandão	Nº 84	
Complemento:	-	Empreendimento:	-
CEP:	20551-250	Bairro:	Vila Isabel
Cidade:	Rio de Janeiro	UF:	RJ



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 1.087.000,00	R\$ 693.000,00
(Um milhão e oitenta e sete mil reais)	(Seiscentos e noventa e três mil reais)

Prazo de venda:
18 meses

Metodologia de cálculo:
Método Evolutivo

3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	374,00m ²
Não Averbada	0,00m ²
Total	374,00m ²
Terreno	300,41m ²

Imóvel com fração	
Privativa (in loco)	0,00m ²
Priv. Descob. (in loco)	0,00m ²
Área Comum (Matrícula)	0,00m ²
Área Total (Matrícula)	0,00m ²
Garagem individualizada	0,00m ²

São Paulo, 12 de março 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: Regular

Topografia: Plano

Consistência: Seco

DIMENSÕES DO TERRENO

Área: 300,41m²

Testada: 13,05m

Fração Ideal: 100,000000%

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 42 Anos

Estado de Conservação: Necessitando de reparos simples

Uso: Residencial

Ocupação: Unifamiliar

Tipo: Casa

Andar: -

Padrão Construtivo: Médio - Mínimo

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.

Existem indícios de ocupação, entretanto, não foi possível obter informações sobre o ocupante.

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	nº 65561 - 10º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ
Inscrição imobiliária	nº 881110-1
Outros	-

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Imóvel residencial situado à Rua Doutor Heleno Brandão, nº 84, Vila Isabel, Município de Rio de Janeiro - RJ.

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.

Existem indícios de ocupação, entretanto, não foi possível obter informações sobre o ocupante.

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?

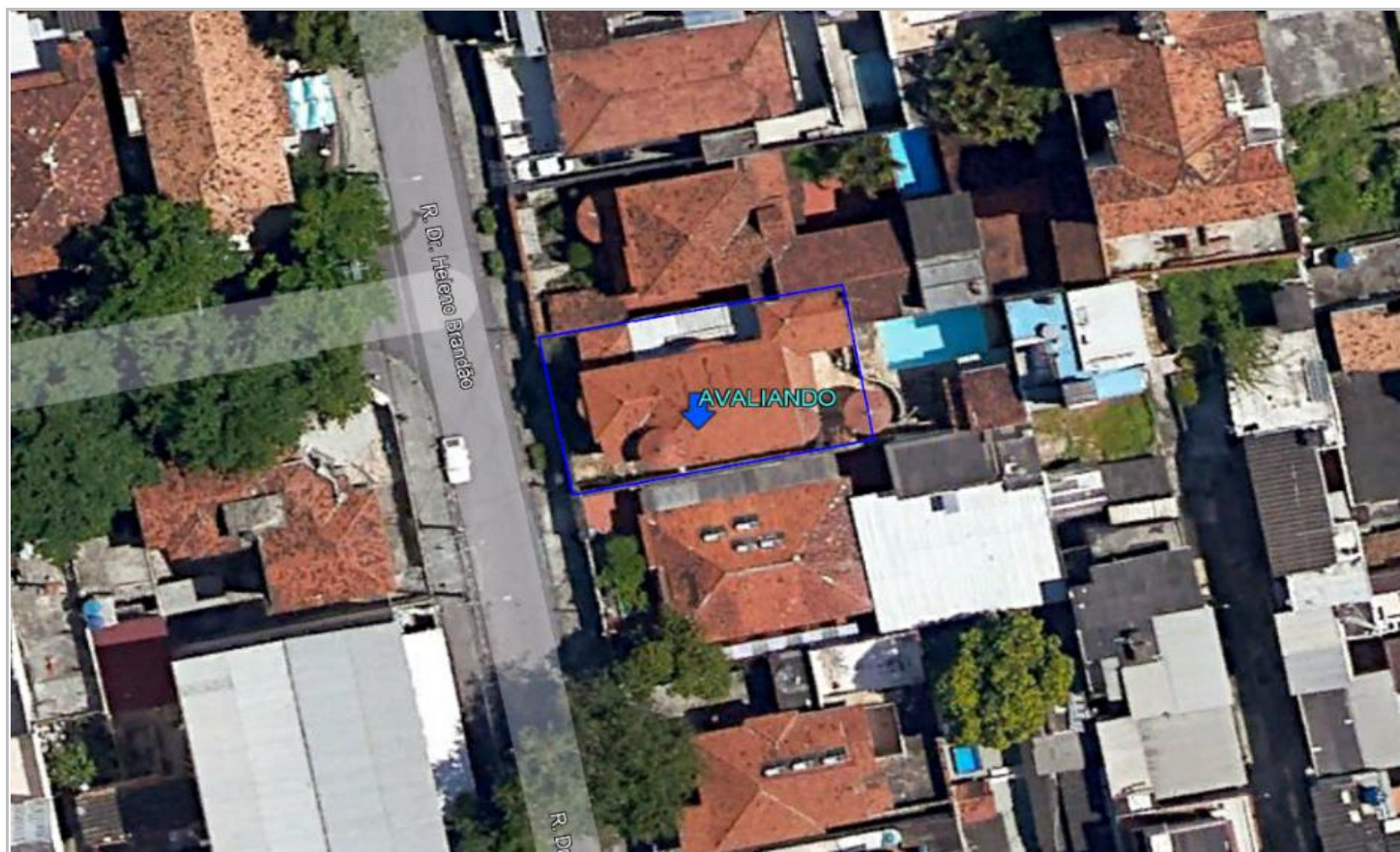
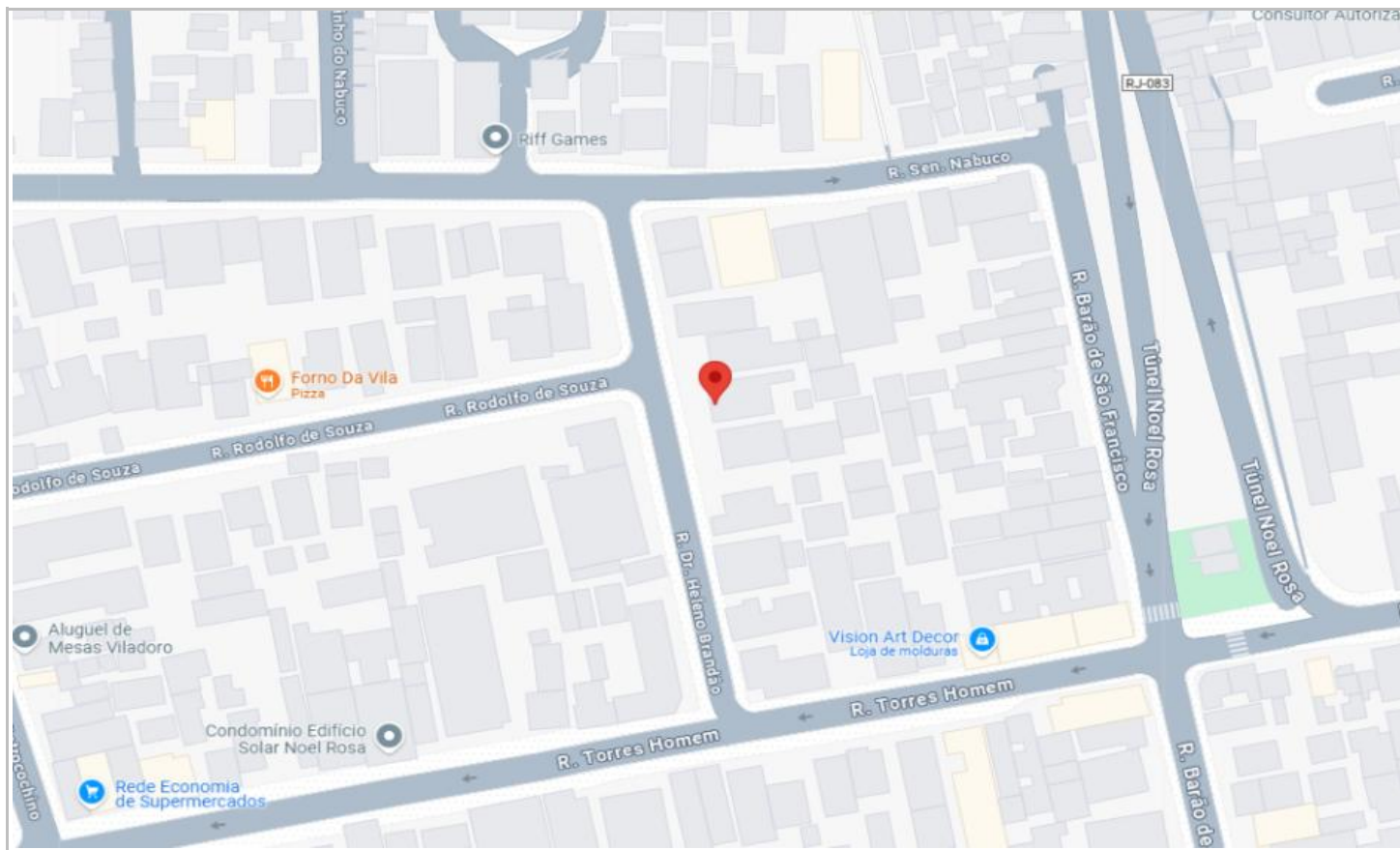
Inconclusivo, foi realizada apenas a vistoria externa.

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°54'51.8"S 43°15'10.5"W



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

UTILIZAR ABA DE MÉTODO COMPARATIVO

CUB-RJ (R8-N) | Jan/2025

R\$ 2.302,83

ELEMENTO COMPARATIVO 01					Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Itabaiana		Nº: 227	Bairro:	Grajaú	14/02/2025
Cidade:	Rio de Janeiro		UF: RJ	Fonte:	Lopes Rio	(21) 2070-6100
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação	
320,00m²	5	3	Médio - Mínimo	40	Necessitando de reparos simples	
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência	
440,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 1.370.000,00	R\$ 502.296,08		R\$ 1.569,68	R\$ 867.703,92	R\$ 1.972,05	Ofertado
Observações:	22°55'19.9"S 43°15'56.0"W					

ELEMENTO COMPARATIVO 02					Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Conselheiro Paranaguá		Nº: 99	Bairro:	Vila Isabel	14/02/2025
Cidade:	Rio de Janeiro		UF: RJ	Fonte:	Nova Época Imóveis	(21) 3559-6700
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação	
374,00m²	4	2	Médio - Mínimo	30	Regular	
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência	
516,00m²	0,00m	Meio de quadra	Em aclave até 10 %		Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 1.600.000,00	R\$ 772.445,45		R\$ 2.065,36	R\$ 827.554,55	R\$ 1.603,79	Ofertado
Observações:	22°55'08.1"S 43°14'51.7"W					

ELEMENTO COMPARATIVO 03					Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Engenheiro Gama Lobo		Nº: 282	Bairro:	Vila Isabel	14/02/2025
Cidade:	Rio de Janeiro		UF: RJ	Fonte:	Lenira Imóveis	(11) 96290-6431
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação	
280,00m²	4	8	Médio - Mínimo	35	Regular	
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência	
360,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 1.200.000,00	R\$ 537.038,82		R\$ 1.918,00	R\$ 662.961,18	R\$ 1.841,56	Ofertado
Observações:	22°54'44.1"S 43°14'42.9"W					

ELEMENTO COMPARATIVO 04					Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Ângelo Bittencourt		Nº: 45	Bairro:	Vila Isabel	14/02/2025
Cidade:	Rio de Janeiro		UF: RJ	Fonte:	Simoes Fernandes	(21) 3129-5583
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação	
155,00m²	3	4	Médio	15	Regular	
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência	
230,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 890.000,00	R\$ 435.746,71		R\$ 2.811,27	R\$ 454.253,29	R\$ 1.975,01	Ofertado
Observações:	22°55'03.9"S 43°15'38.4"W					

ELEMENTO COMPARATIVO 05					Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Rua Torres Homem		Nº: 450	Bairro:	Vila Isabel	14/02/2025
Cidade:	Rio de Janeiro		UF: RJ	Fonte:	Gestão Patrimonial	(21) 2541-9748
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação	
0,00m²	0	0	-	0	-	
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência	
506,00m²	11,50m	Meio de quadra	Plano		Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 950.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 950.000,00	R\$ 1.877,47	Ofertado
Observações:	22°54'50.2"S 43°14'49.2"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.a.	F.tg.	F.c.	F.s.	VU/m² Hom.
1	R\$ 1.972,05	0,9000	1,0000	1,0489	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 1.861,57
2	R\$ 1.603,79	0,9000	1,0000	1,0700	1,0526	1,0000	1,0000	R\$ 1.625,67
3	R\$ 1.841,56	0,9000	1,0000	1,0463	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 1.734,10
4	R\$ 1.975,01	0,9000	1,0000	0,9354	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 1.662,71
5	R\$ 1.877,47	0,9000	1,0000	1,0673	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 1.803,52

Legenda:

F.f. = Fator Oferta

F.t. = Fator Transposição

F.a. = Fator Área

F.tg. = Fator Topografia

F.c. = Fator Consistência

F.s. = Fator Situação

Somatório = R\$ 8.687,57

Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 1.737,51

Limite Inferior (-30%) = R\$ 1.216,26

Limite Superior (+30%) = R\$ 2.258,77

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área de terreno	Valor/m²	Total - Terreno
300,41m²	R\$ 1.737,51	R\$ 522.000,00

CUB-RJ (R8-N) Jan/2025	R\$ 2.302,83
BASE DE CÁLCULO	VEIU 2007

CUB-RJ (R8-N) Jan/2025		Coeficiente de padrão construtivo		Estado de conservação
		Casa	Médio - Mínimo	42 Anos Necessitando de reparos simples
R\$ 2.302,83		1,212		0,5408
Área averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m²	Total - Área averbada
374,00m²	1,00	374,00m²	R\$ 1.509,39	R\$ 565.000,00

F.a. ¹	VALOR TOTAL DO IMÓVEL
1,00	R\$ 1.087.000,00 (Um milhão e oitenta e sete 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		7,68%	
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\$ 1.737,51
Limite superior		R\$ 2.258,77
Limite inferior		R\$ 1.216,26
Desvio Padrão		97,29
Coeficiente de Variação		5,60%
Total de elementos saneados		5
T de Student		1,533
Intervalo de confiança		
Limite Superior	3,84%	R\$ 1.804,22
Limite Inferior	-3,84%	R\$ 1.670,81

São Paulo, 12 de março de 2025.

¹F.a. → Fator de ajuste de mercado

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 o imóvel residencial situado à Rua Doutor Heleno Brandão, nº 84, Vila Isabel, Município de Rio de Janeiro - RJ.

Dados extraídos da Matrícula nº 65561 - 10º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ e Certidão de Elementos Cadastrais com inscrição nº 0881110-1 e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

Conforme documento matrícula, o avaliando possui área de terreno de 300,41m² e uma construção averbada de forma genérica (prédio residencial) a certidão municipal descreve uma área construída de 374,00m².

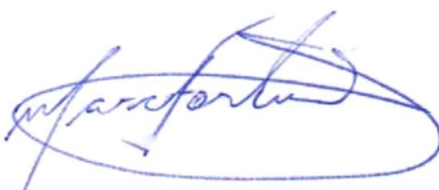
Não foi possível verificar se as metragens que constam na matrícula estão de acordo com o que, de fato, existe no local. Existem indícios que o avaliando ocupa uma área maior de terreno conforme delimitação via satélite (Anexo D), por se tratar de uma vistoria externa, utilizamos apenas as áreas documentadas.

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.

Existem indícios de que o imóvel encontra-se ocupado, a fachada interna encontra-se bem preservada.

Avaliação feita pelo Método Evolutivo. 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.

As benfeitorias foram avaliadas pelo método do custo de reedição, ou método sintético, com base no trabalho "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos". Nesse trabalho as edificações, classificadas de acordo com a sua tipologia construtiva, têm seus valores relacionados a intervalos recomendados do "Custo Unitário Básico de Edificações - R8-N" publicado mensalmente pelo SINDUSCON.



Engº Marcos Fortunato Taveira

CREA: 5.068.999.408

MK Avaliações Imobiliárias Ltda.

São Paulo, 12 de março de 2025.

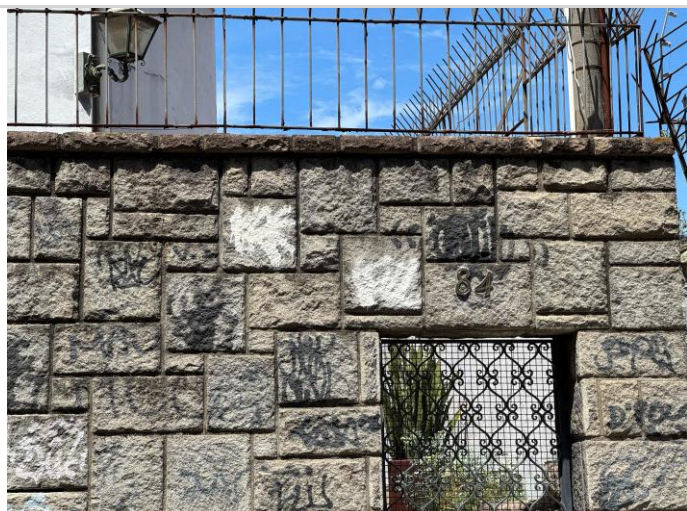
ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada do avaliando, vista 01



Fachada do avaliando, vista 02



Identificação do avaliando, vista 01



Identificação do avaliando, vista 02



Rua Doutor Heleno Brandão, vista 01



Rua Doutor Heleno Brandão, vista 02

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA (ELEMENTOS COMPARATIVOS)



Elemento 01



Elemento 02



Elemento 03



Elemento 04

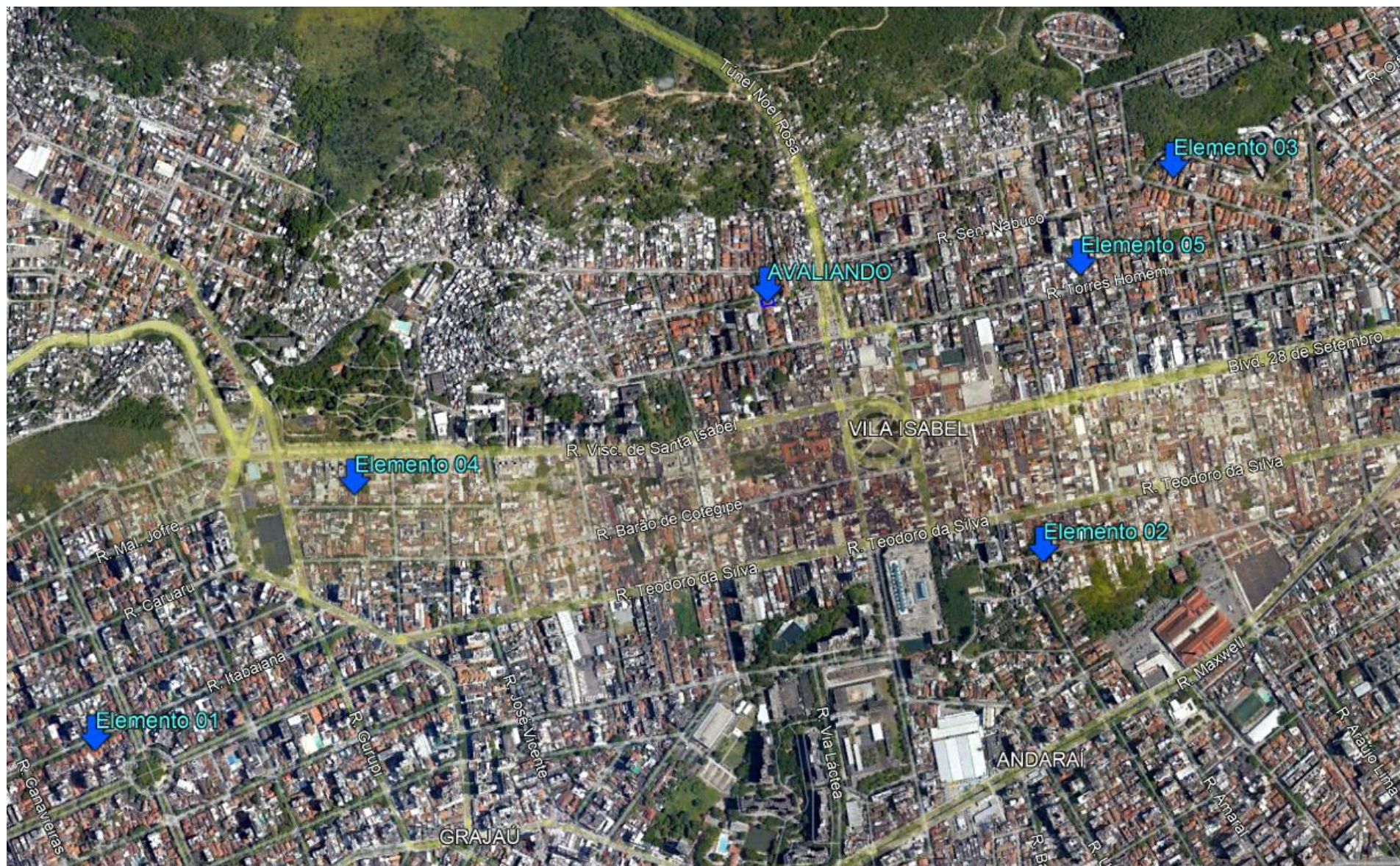


Elemento 05



ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

ANEXO C | LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



ANEXO D | DELIMITAÇÃO DA MATRÍCULA E DELIMITAÇÃO IRREGULAR POSSIVELMENTE OCUPADA

