

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010345138	Data Solicitação 09/09/2025
Empresa responsável BRASPLAN RIO PLANEJAMENTO ADMINISTRAÇÃO	Avaliador responsável Antônio José Dias de Lemos	CREA 45.259-D/RJ
Proponente ALESSANDRA CORREA BRAGA	CPF/CNPJ 053.682.977-26	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Professor Sílvio Elia	Número 351	Complemento bl. 04 apto 505	
Bairro Vargem Pequena	Município Rio de Janeiro	UF RJ	CEP 22783235
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 344701	Núm. Registro de Imóveis 9º CRI do Rio de Janeiro\RJ	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 225.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 163.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado

Apartamento

02 - Tipo de Implantação

Condomínio

03 - Indício de Ocupação do Imóvel

Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)

2

05 - Ano Construção

2022

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

1

12 - N° de Dormitórios

2

13 - N° de Vagas Cobertas

0

14 - N° de Vagas Descobertas

0

15 - N° de Vagas Privativas

0

16 - Fachada Principal

Outro - Pintura / Porcelanato

17 - Esquadrias

Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)

54,00

19 - Área Comum (em m²)

0,00

20 - Área Total (em m²)

54,00

21 - Área Averbada (em m²)

0,00

22 - Área não Averbada (em m²)

0,00

23 - Face do Imóvel

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
--	--	--	--	--

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos

5

02 - Unidades por Andar

9

03 - N° Total de Unidades

45

04 - N° de Elevadores

2

05 - Valor do Condomínio

06 - Pagamento do Condomínio

Mensal

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

Pavimento térreo com 09 apartamentos e 2° ao 5° pavimentos tipo com 09 apartamentos por andar. O prédio está localizado em condomínio com 06 blocos (bls. 01 a 05 e 08).

08 - Uso do Edifício

Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal

10 - Estado de Conservação

Bom

11 - Infraestrutura

Churrasqueira
Jardins
Piscina
Playground
Quadra Esportiva
Sala de Ginástica
Salão de Festas
TV a Cabo
TV Satélite
Vigilância Eletrônica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região

Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana

Água
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Gás Canalizado
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
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais

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

Vizinho aos bairros de Vargem Grande, Recreio dos Bandeirantes, Barra da Tijuca e Jacarepaguá.

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)

0,28

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?

Não

04 - Observações

Não consta na Matrícula a área do imóvel avaliando, fato comum em imóveis no Rio de Janeiro, portanto não sendo passível / necessária regularização.

05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

Sim

06 - O imóvel possui vaga de garagem?

Não

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 utilizada nos cálculos avaliatórios foi a constante no IPTU.

Não foi possível verificar se o imóvel encontra-se ocupado.

O imóvel foi estimado em bom estado de conservação.

A descrição do condomínio foi obtida através de laudos anteriores realizados no condomínio e site da Prefeitura.

A provável descrição do imóvel foi obtida através de laudos anteriores realizados no condomínio, com vistoria interna, de imóveis com áreas semelhantes, além de imóveis em oferta no condomínio.

O imóvel é composto de: sacada, sala, 02 quartos sociais, 01 banheiro social, cozinha e área de serviço, não possuindo vaga de garagem vinculada ao mesmo, entretanto, existe local para estacionamento pertencente ao condomínio, conforme consta em sua Matrícula.

Fração ideal: 0,0027936.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 257.000,00



Endereço

Rua Professor Silvio Elia, 351/bl. 02 2º andar , Vargem Pequena

Tipo de Imóvel

Apartamento

Qttd. Quartos

2

Qttd. Banheiros

1

Qttd. Vagas

0

Área privativa

54,00

Valor

R\$ 257.000,00

Valor unitário (R\$/m²)

R\$ 4.759,26

Idade aparente

2

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

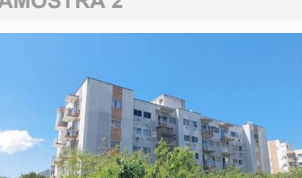
Nova(até 5 anos)

URL

Block Imóveis - Tel.: 2437-9295 / Código na imobiliária: BI16552 / Vaga no condomínio

AMOSTRA 2

R\$ 260.000,00



Endereço

Rua Professor Silvio Elia, 351/bl. 02 apto. 202 , Vargem Pequena

Tipo de Imóvel

Apartamento

Qttd. Quartos

2

Qttd. Banheiros

1

Qttd. Vagas

0

Área privativa

54,00

Valor

R\$ 260.000,00

Valor unitário (R\$/m²)

R\$ 4.814,81

Idade aparente

2

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

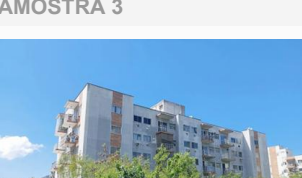
Nova(até 5 anos)

URL

Imóveis Ponto Com - Tel.: 3496-1001 / Código na imobiliária: PSAP22622 / Vaga no condomínio

AMOSTRA 3

R\$ 290.000,00



Endereço

Rua Professor Silvio Elia, 351/bl. 02 apto. 507 , Vargem Pequena

Tipo de Imóvel

Apartamento

Qttd. Quartos

2

Qttd. Banheiros

1

Qttd. Vagas

0

Área privativa

54,00

Valor

R\$ 290.000,00

Valor unitário (R\$/m²)

R\$ 5.370,37

Idade aparente

2

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

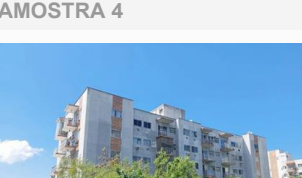
Nova(até 5 anos)

URL

Robson Júnior - Tel.: 99069-0770 / Código na imobiliária: M3-21 / Vaga no condomínio

AMOSTRA 4

R\$ 299.000,00



Endereço

Rua Professor Silvio Elia, 351/bl. 02 apto. 403 , Vargem Pequena

Tipo de Imóvel

Apartamento

Qttd. Quartos

2

Qttd. Banheiros

1

Qttd. Vagas

0

Área privativa

54,00

Valor

R\$ 299.000,00

Valor unitário (R\$/m²)

R\$ 5.537,04

Idade aparente

2

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

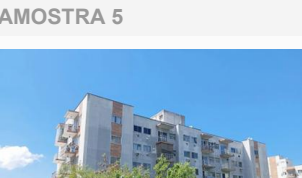
Nova(até 5 anos)

URL

Elcio Chaves Corretor - Tel.: 97467-6449 / Código na imobiliária: 480241 / Vaga no condomínio

AMOSTRA 5

R\$ 270.000,00



Endereço

Rua Professor Silvio Elia, 351/bl. 03 apto. 205 , Vargem Pequena

Tipo de Imóvel

Apartamento

Qttd. Quartos

2

Qttd. Banheiros

1

Qttd. Vagas

0

Área privativa

54,00

Valor

R\$ 270.000,00

Valor unitário (R\$/m²)

R\$ 5.000,00

Idade aparente

2

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova(até 5 anos)

URL

Seu Sonho Consultoria Imobiliária - Tel.: 98237-9941 / Vaga no condomínio

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Outra

Grau de precisão

III

Grau de fundamentação

II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação

R\$ 225.000,00

Fator de liquidez

0,7244

Valor de venda forçada

R\$ 163.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia

R\$ 225.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Rio de Janeiro, Terça-feira, 16 de Setembro 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 estabelecer o 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.

1.0.0

powered by
inspectos.com

1 | 1



Fachada



Logradouro



Logradouro



Guarita / Entrada do condomínio



Identificação numérica do condomínio

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

PESQUISA DE MERCADO

Para fins de avaliação, procederemos a homogeneização dos valores pesquisados, considerando os fatores local, amenidades, vaga, padrão e a confiabilidade da fonte de informação, discriminados abaixo:

Fator local: influência da localização do imóvel, na região em questão;

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 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.

HOMOGENEIZAÇÃO:

Amostra	Valor Unitário (R\$/m ²)	Fator Local	Fator Amenidades	Fator Vaga	Fator Padrão	Fator Fonte	V.U. Homogeneizado (R\$/m ²)
1	4.759,26	1,00	1,03	1,00	0,95	0,90	4.197,67
2	4.814,81	1,00	0,97	1,00	0,95	0,95	4.208,15
3	5.370,37	1,00	0,97	1,00	1,00	0,80	4.167,41
4	5.537,04	1,00	0,97	1,00	0,93	0,85	4.235,83
5	5.000,00	1,00	0,95	1,00	0,95	0,90	4.050,00

Valor Unitário: R\$ 4.171,81/m²

Limites de Confiança:

Limite Superior (+ 30%): R\$ 5.423,35/m²

Limite Inferior (- 30%): R\$ 2.920,27/m²

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

Valor Unitário Básico Médio: R\$ 4.172/m²

Portanto,

Valor do Imóvel: 54,00 m² x R\$ 4.172/m² = R\$ 225.288,00

Valor de Mercado do Imóvel (Arredondado): R\$ 225.000,00

Cálculo do Valor de Liquidação Forçada

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 225.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU

708,00

0,03% ao mês

Manutenção/administração

0,25%

ao mês

Comissão de venda

0,25%

ao mês

Total 1

0,53%

ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.

16,00%

Taxa Selic + 1%

Inflação média ao ano

5,23%

IPCA 12 meses

Custo financeiro

10,23%

ao ano

Total 2

0,82%

ao mês

Despesas totais

Total 1

Total 2 =

1,34%

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.

72,44%

R\$ 163.000,00

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	