

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 00010300999	Data Solicitação 08/01/2026
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente LAMAR DAS GRAÇAS SEPUVEDA SANTOS		CPF/CNPJ 390.813.467-68

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Almirante Ary Parreiras	Número 406	Complemento Apto 501 - Edifício Montclair	
Bairro Icaraí	Município Niterói	UF RJ	CEP 24230322
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 17.513	Núm. Registro de Imóveis 8º CRI DE NITERÓI - RJ	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****ÁREA PRIVATIVA****311,00m²****VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)****R\$ 5.065,46/m²****VALOR DE MERCADO****R\$ 1.575.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 1.260.000,00**

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) 20
05 - Ano Construção 2005	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 0
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 2	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Granito/Mármore
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 311,00
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 311,00
21 - Área Averbada (em m²) 311,00	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
Vistoria Externa	1	0	0	0

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos 0	02 - Unidades por Andar 0
03 - N° Total de Unidades 0	04 - N° de Elevadores 0
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Vistoria Externa	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Interfone TV a Cabo TV Satélite Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Cisterna/Poço Artesiano Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Fossa Gás Canalizado Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Parque	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada 25% - 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Antigo
11 - Limites do Bairro Ingá e Santa Rosa	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)

0,12

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 foi possível confirmar as áreas, pois a vistoria foi externa.
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não	06 - Observações Não foi possível confirmar as áreas, pois a vistoria foi externa.
07 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim	08 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim
09 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim	10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim
11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim	12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim
13 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim	14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim
15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Não
17 - Observações Vistoria Externa	18 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
19 - 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

0

04 - Observações Finais

Avaliação válida para o Apartamento 501, integrante do Edifício Montclair, situado à Avenida Alm. Ary Parreiras, nº406, Icarai, Município de Niterói - RJ.

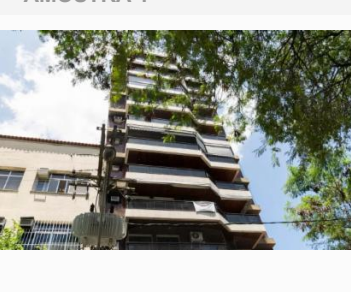
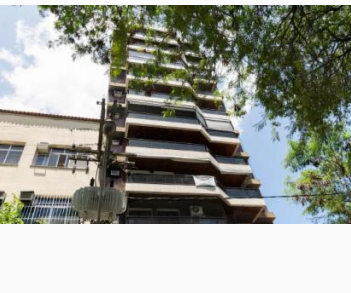
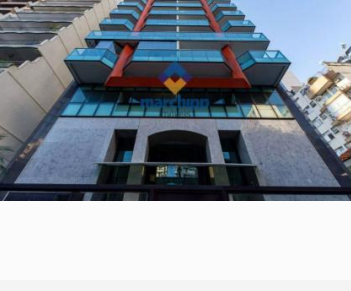
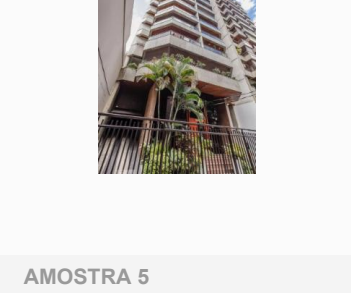
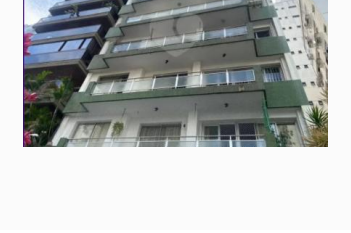
Dados extraídos da Matrícula nº 17513 do Registro de Imóveis da 8ª Circunscrição de Niterói-RJ.

Trata-se de uma vistoria e externa, não sendo possível verificar suas condições físicas e de habitabilidade. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos.

Não constam discriminadas na matrícula as áreas privativa, comum e total da unidade, constando apenas a fração ideal, bem como a informação de que o imóvel possui duas vagas de garagem, n°s 06 e 06A, modelo de descrição característico dos cartórios do Estado do Rio de Janeiro. Assim, para fins de cálculo, foi considerada a área de 311,00 m² constante no cadastro do IPTU.

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 de Precisão.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 1.150.000,00
	Endereço Avenida Almirante Ary Parreiras, 406/Edifício Montclair , Icarai
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 3
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 280,00
	Valor R\$ 1.150.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.107,14
	Idade aparente 20
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	URL https://www.quintoandar.com.br/imovel/89285303/comprar/apartamento-3-quartos-icarai-niteroi?from_route=%22condominium_page%22
AMOSTRA 2	R\$ 1.000.000,00
	Endereço Avenida Almirante Ary Parreiras, 406/Edifício Montclair , Icarai
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 4
	Qtd. Banheiros 3
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 200,00
	Valor R\$ 1.000.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.000,00
	Idade aparente 20
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	URL https://www.lopesniteroi.com.br/imovel/apartamento-niteroi-4-quartos-200-m/AP1428-LOPE
AMOSTRA 3	R\$ 1.430.000,00
	Endereço Rua Prof. Miguel Couto, 287/Condomínio do Edifício Calle Serrano , Icarai
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 4
	Qtd. Banheiros 3
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 249,00
	Valor R\$ 1.430.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.742,97
	Idade aparente 25
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	URL https://www.marchipimoveis.com.br/imovel/apartamento-niteroi-4-quartos-249-m/AP4975-MJAA
AMOSTRA 4	R\$ 1.400.000,00
	Endereço Rua Cinco de Julho, 0/Edifício Chilelli , Icarai
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 241,00
	Valor R\$ 1.400.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.809,13
	Idade aparente 20
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	URL https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-2-quartos-a-venda-no-icarai-niteroi-rj/2997197677?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=13
AMOSTRA 5	R\$ 1.100.000,00
	Endereço Travessa Francisco Dutra, 0/- , Icarai
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 4
	Qtd. Banheiros 3
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 152,00
	Valor R\$ 1.100.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.236,84
	Idade aparente 25
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-churrasqueira-icarai-niteroi-rj-152m2-id-2866182045/?source=ranking%2Cp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Calculos direto de mercado	III	II

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	280,00	R\$ 4.107,14	0,90	1,00	0,96	1,11	0,97	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 3.844,29
2	200,00	R\$ 5.000,00	0,90	1,00	0,96	1,11	0,95	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 4.590,00
3	249,00	R\$ 5.742,97	0,90	1,00	1,04	1,11	0,95	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 5.685,54
4	241,00	R\$ 5.809,13	0,90	1,00	0,96	1,11	0,94	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 5.280,50
5	152,00	R\$ 7.236,84	0,90	1,05	1,04	0,91	0,91	-	-	-	-	0,910	S	R\$ 5.926,97
		R\$ 5.579,22												R\$ 5.065,46

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Estado de Conservação), F4 (Andar), F5 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 5.065,46	R\$ 3.545,82	R\$ 6.585,10

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 5.065,46	R\$ 4.483,83	R\$ 5.647,09

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
850.0409	16.7811	1.53	0.2296

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
311,00	R\$ 5.065,46	R\$ 1.575.358,03

QUADRO DE RESUMO

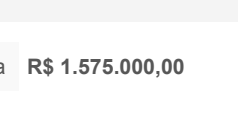
Valor de avaliação	R\$ 1.575.358,03
Fator de liquidez	0,8000
Valor de venda forçada	R\$ 1.260.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.575.000,00
--	------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 26 de Janeiro de 2026



Marcos Fortunato Taveira
5.068.999.408

■ 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.

21/01/2026 11:47

22°54'27"S / 43°6'1"W



Fachada



Fachada

21/01/2026 11:47

22°54'27"S / 43°6'0"W



Fachada

21/01/2026 11:46

22°54'28"S / 43°5'59"W



Condominio

21/01/2026 11:45

22°54'27"S / 43°6'0"W



Logradouro

21/01/2026 11:46

22°54'27"S / 43°6'1"W



Via

21/01/2026 11:46

22°54'27"S / 43°6'1"W



Via

21/01/2026 11:46

22°54'27"S / 43°6'0"W



Vizinho direita

21/01/2026 11:46

22°54'27"S / 43°6'0"W



Vizinho esquerda



Vizinho direita

21/01/2026 11:48

22°54'27"S / 43°6'0"W



Vizinho esquerda