

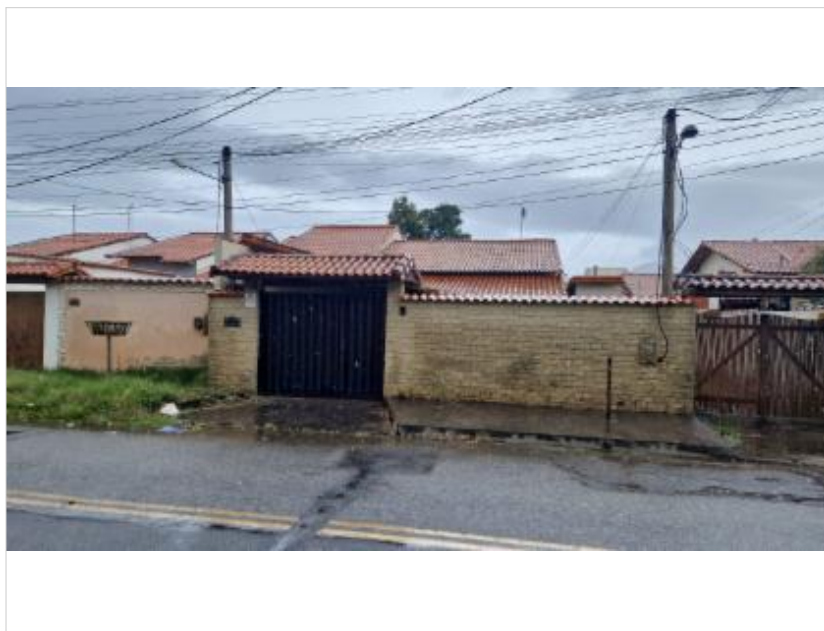
DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010416697	Data Solicitação 30/10/2025
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente MILENA ALVES ALCOFORADO		CPF/CNPJ 070.405.967-33

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua dos Girassóis	Número 165	Complemento Casa 01 - Cond. Flor de Girassol I	
Bairro Barroco (Itaipuaçu)	Município Maricá	UF RJ	CEP 24936340
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 80.472	Núm. Registro de Imóveis 2º CRI de Maricá/RJ	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO

181,63m²

R\$ 478,08/m²

R\$ 86.832,95

ÁREA CONSTRUÍDA

146,73m²

R\$ 3.191,19/m²

R\$ 468.244,03

VALOR DE MERCADO

R\$ 555.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 389.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 15
05 - Ano Construção 0	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 1
11 - N° de Banheiros 2	12 - N° de Dormitórios 2
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 146,73
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 146,73
21 - Área Averbada (em m²) 146,73	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Sul	
24 - Cômodos	

CONDOMÍNIO				
01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar			
03 - N° Total de Unidades 4	04 - N° de Elevadores			
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio Mensal			
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial			
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Regular			
11 - Infraestrutura Interfone				

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO				
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone			
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum			
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Coleta de Lixo	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	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal-baixo			
13 - Fatores Valorizantes Nenhum				

TERRENO	
01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 181,63	04 - Testada/Frente (em metros) 0,85
05 - Fundos (em metros) 0,00	06 - Lado Direito (em metros) 0,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 0,00	08 - Fração ideal (em %) 25,07

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? Sim	04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim	06 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim
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 - Trata-se de vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria Trata-se de vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante -	
04 - Observações Finais Avaliação válida para a Casa 01 - Condomínio Flor de Girassol I, situado à Rua dos Girassóis, 165, Barroco (Itaipuçu), Município de Maricá - RJ. Coordenada: 22°57'23.3"S 42°59'10.7"W. As informações foram extraídas com base nos documentos disponibilizados e nas constatações realizadas durante a vistoria. A matrícula averba uma área privativa de 146,73m² e área privativa de terreno de 181,63m² sobre o lote onde foi construído o condomínio. A matrícula descreve o imóvel com características de condomínio (correspondendo à uma fração da área total), no entanto, no local foi verificado que tratam-se de 4 casas geminadas, tendo sido instituído regime de condomínio sobre o terreno onde foram construídas. Não se trata de condomínio fechado, as casas possuem acesso direto à via pública. Trata-se de uma vistoria e externa, não sendo possível verificar suas condições físicas e de habitabilidade. O padrão construtivo, idade aparente e o estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos. A divisão interna foi retirada da Averbação nº 5 da matrícula anexo.	

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.

Conforme previsto em norma (ABNT NBR 14.653), a avaliação de imóveis considera as características em relação aos padrões e depreciação do imóvel, sua localização e outros fatores; contempla o imóvel sendo considerada sua estrutura e cargas permanentes, deste modo, mobílias, máquinas e equipamentos não são valorados nas avaliações de imóveis.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 645.000,00
	Endereço Ruas das Violetas, 0/-, Barroco (Itaipuçu)
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 123,00	Valor R\$ 645.000,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 323,00	Estado de conservação Regular
URL https://www.cavalleiroimoveis.com.br/imovel/casa-marica-3-quartos-123-m/CA4098-CAVA?from=sale	Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 2	R\$ 495.000,00
	Endereço Rua dos Girassóis, 0/-, Barroco (Itaipuçu)
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
Área privativa 87,00	Valor R\$ 495.000,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 266,00	Estado de conservação Regular
URL https://www.cavalleiroimoveis.com.br/imovel/casa-marica-2-quartos-87-m/CA7847-CAVA?from=sale	Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 3	R\$ 360.000,00
	Endereço Rua das Avencas, 0/-, Barroco (Itaipuçu)
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
Área privativa 70,00	Valor R\$ 360.000,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 200,00	Estado de conservação Regular
URL https://www.cavalleiroimoveis.com.br/imovel/casa-marica-2-quartos-70-m/CA8396-CAVA?from=sale	Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 4	R\$ 580.000,00
	Endereço Rua das Margaridas, 0/-, Barroco (Itaipuçu)
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 110,00	Valor R\$ 580.000,00
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 242,00	Estado de conservação Nova/Regular
URL https://www.luisimoveis.com.br/imovel/casa-marica-3-quartos-110-m/CA7931-LUOR?from=sale	Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 5	R\$ 220.000,00
	Endereço Rua Vinte e Cinco, 0/22°57'02.4"S 42°59'10.2"W, Barroco (Itaipuçu)
Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 220.000,00
Área do terreno 480,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.angelabarroco.com.br/imovel/terreno/venda/marica/rj/barroco-itaiucu/TE0045_ANGELA	Topografia Terreno Plano

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	15	Reparos simples	70	21,43	0,181	20	0,230
1	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,121
2	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,121
3	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,121
4	10	Nova/Regular	70	14,29	0,003	20	0,068
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	Valor (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	146,73	R\$ 2.381,77	1,74	0,230	R\$ 3.191,19	R\$ 468.244,03
1	123,00	R\$ 2.381,77	1,90	0,121	R\$ 3.977,79	R\$ 489.268,67
2	87,00	R\$ 2.381,77	1,90	0,121	R\$ 3.977,79	R\$ 346.068,08
3	70,00	R\$ 2.381,77	1,74	0,121	R\$ 3.642,82	R\$ 254.997,54
4	110,00	R\$ 2.381,77	1,90	0,068	R\$ 4.217,64	R\$ 463.940,21
5						

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	323,00	R\$ 155.731,33	R\$ 482,14	1,00	0,90	1,07	1,00	-	-	-	-	-	-	1,070	S	R\$ 464,30
2	266,00	R\$ 148.931,92	R\$ 559,89	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 529,10
3	200,00	R\$ 105.002,46	R\$ 525,01	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 481,96
4	242,00	R\$ 116.059,79	R\$ 479,59	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 448,89
5	480,00	R\$ 220.000,00	R\$ 458,33	1,00	0,90	1,13	1,00	-	-	-	-	-	-	1,130	S	R\$ 466,12

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 478,08	R\$ 334,65	R\$ 621,50

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 478,08	R\$ 456,98	R\$ 499,17

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
30.8335	6.4495	1.53	0.0883

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
181,63	R\$ 478,08	R\$ 86.832,95
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
146,73	R\$ 3.191,19	R\$ 468.244,03

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 555.076,98
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 555.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 389.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

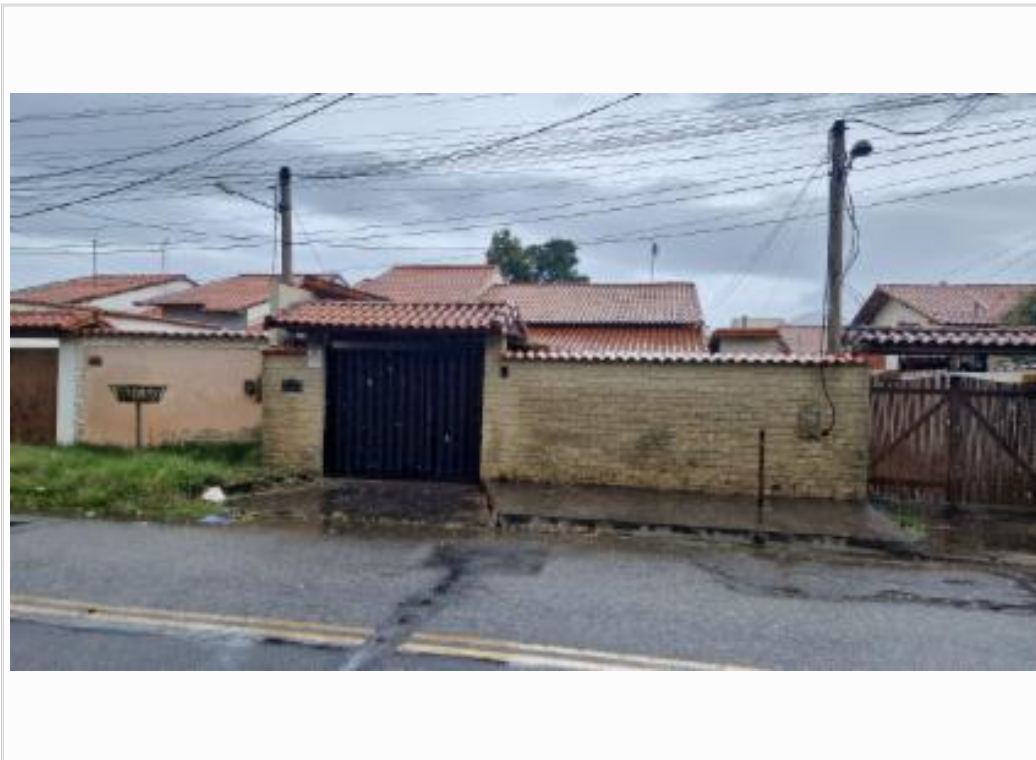
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 555.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 5 de Novembro de 2025

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 e fornecido pelas áreas pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e usuário poderá ser acessado e utilizado informações 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.



avaliando



avaliando



avaliando



avaliando



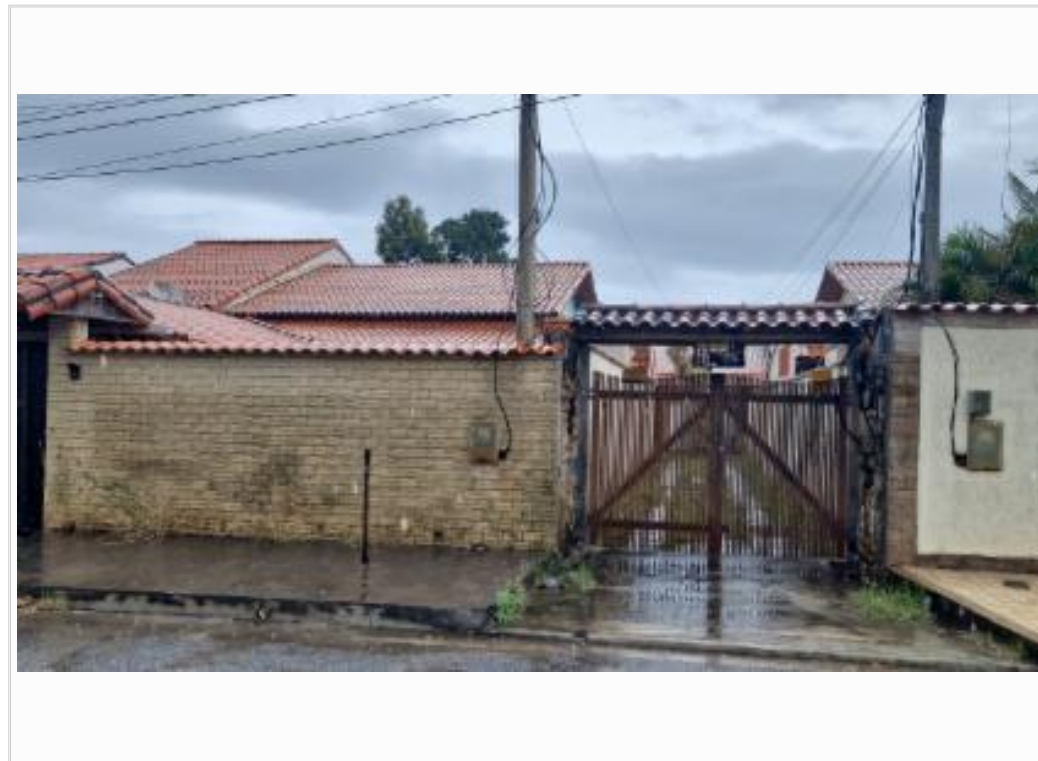
rua



rua



vizinho



vizinho



vizinho



vizinho



22°57'23.3"S 42°59'10.7"W