LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT8084
RENEGOCIAÇÃO CI

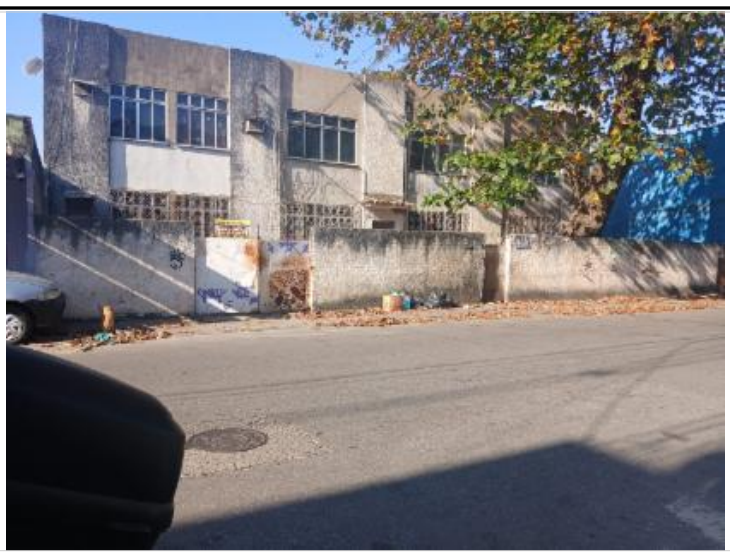
DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**00010303038**	**05/08/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	**Marcos Fortunato Taveira**	**5.068.999.408**
Proponente		CPF/CNPJ
RODRIGO FERREIRA DE SOUZA		**125.842.327-82**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua da Floresta	**339**	**APTO 102**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Sepetiba	**Rio de Janeiro**	**RJ**	**23545411**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Apartamento	**43.540**	**4° CRI RJ**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA PRIVATIVA

72,00m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 1.994,89/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 144.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 101.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Apartamento

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
40

05 - Ano Construção
1981

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Regular

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Baixo

08 - Uso do Imóvel
Residencial

09 - Fechamento das Paredes
Alvenaria

10 - N° Pavimentos da Unidade
2

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
Ferro

18 - Área Privativa (em m²)
72,00

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
72,00

21 - Área Averbada (em m²)
72,00

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel
Sul

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
vistoria externa	00	00	00	00

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
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Clínicas/Hospitais
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

Santa Cruz

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal-baixo

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)

12,50

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 habitalidade?

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

Apartamento 102, situado à Rua da Floresta, nº339, Bairro de Sepetiba, Município do Rio de Janeiro - RJ. Coordenada de localização: 22°58'22.2"S 43°42'23.6"W.

Dados extraídos dos documentos disponibilizados e constatações feitas "in loco", durante a vistoria externa.

O IPTU menciona área privativa de 72,00 m².

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.

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$ 125.000,00



Endereço
Rua Felipe Cardoso, 802/22°55'19.7"S 43°40'47.9"W , Santa Cruz

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
58,00	**R$ 125.000,00**	**R$ 2.155,17**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
40	**Baixo**	**Regular**

URL
https://www.mansouimoveis.com.br/imovel/apartamento-rio-de-janeiro-2-quartos-58-m/AP2827-MAQC

AMOSTRA 2 — R$ 139.000,00



Endereço
Rua Felipe Cardoso, 802/22°55'19.7"S 43°40'47.9"W , Santa Cruz

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
60,00	**R$ 139.000,00**	**R$ 2.316,67**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
40	**Baixo**	**Regular**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santa-cruz-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-60m2-venda-RS139000-id-2894729508/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3 — R$ 220.000,00



Endereço
Rua Engenheiro Trindade, 339/22°54'11.7"S 43°33'48.0"W , Campo Grande

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
70,00	**R$ 220.000,00**	**R$ 3.142,86**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
35	**Médio**	**Regular**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-campo-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-70m2-venda-RS220000-id-2900331674/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4 — R$ 100.000,00



Endereço
Rua Caqui, 25/22°54'39.3"S 43°37'07.3"W , Cosmos

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**1**	**1**	**0**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
42,00	**R$ 100.000,00**	**R$ 2.380,95**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
40	**Baixo**	**Regular**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-cosmos-zona-oeste-rio-de-janeiro-42m2-venda-RS100000-id-2729500552/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5 — R$ 170.000,00



Endereço
Rua Mora, s/n/22°54'04.4"S 43°32'45.2"W , Campo Grande

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
50,00	**R$ 170.000,00**	**R$ 3.400,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
35	**Médio**	**Regular**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-50m2-venda-RS170000-id-2904587329/?source=ranking%2Crp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo 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	58,00	R$ 2.155,17	0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	-	-	-	-	0,950	S	R$ 1.842,67
2	60,00	R$ 2.316,67	0,90	1,00	1,00	1,00	0,96	-	-	-	-	0,960	S	R$ 2.001,60
3	70,00	R$ 3.142,86	0,90	1,00	0,84	0,87	0,99	-	-	-	-	0,700	S	R$ 1.980,00
4	42,00	R$ 2.380,95	0,90	1,05	1,00	1,00	0,93	-	-	-	-	0,980	S	R$ 2.100,00
5	50,00	R$ 3.400,00	0,90	1,00	0,84	0,87	0,96	-	-	-	-	0,670	S	R$ 2.050,20
		R$ 2.679,13												**R$ 1.994,89**

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 1.994,89**	**R$ 1.396,43**	**R$ 2.593,36**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 1.994,89**	**R$ 1.928,60**	**R$ 2.061,18**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
96.8819	**4.8565**	**1.53**	**0.0665**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
72,00	**R$ 1.994,89**	**R$ 143.632,41**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 143.632,41**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 101.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 144.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 13 de Agosto 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.

05/08/2026 15:07 22°58'22"S / 43°42'24"W



Fachada do avaliando

05/08/2026 15:07 22°58'22"S / 43°42'24"W



Fachada do avaliando

05/08/2026 15:07 22°58'22"S / 43°42'24"W



Logradouro à esquerda



Logradouro à direita

05/08/2026 15:08 22°58'22"S / 43°42'24"W



Vizinho à direita

05/08/2026 15:09 22°58'22"S / 43°42'24"W



Vizinho à esquerda



Avaliando



Croqui das Amostras