

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	N° da Proposta 0010127617	Data Solicitação 04/02/2026
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente LUCIENE CAETANO MENDES		CPF/CNPJ 129.122.657-54

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Rossina Freitas Medeiros	Número 62	Complemento Apt 203 - Cond. Aeroporto Village House Life	
Bairro Parque Aeroporto	Município Macaé	UF RJ	CEP 27963672
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 24622	Núm. Registro de Imóveis 3	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****ÁREA PRIVATIVA****54,35m²****VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)****R\$ 1.892,51/m²****VALOR DE MERCADO****R\$ 103.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 72.000,00**

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) 14
05 - Ano Construção 0	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 0
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
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) 54,35
19 - Área Comum (em m²) 29,23	20 - Área Total (em m²) 83,58
21 - Área Averbada (em m²) 83,58	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
Trata-se de vistoria externa	1	-	-	-

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	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal-baixo	10 - Estado de Conservação Regular
11 - Infraestrutura Interfone	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Cisterna/Poço Artesiano Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Aeroporto Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola	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 - Fração ideal (em %) 18,03	

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 - EXTERNA	02 - Nome Acompanhante Vistoria EXTERNA
03 - Contato Telefônico Acompanhante EXTERNA	
04 - Observações Finais Avaliação válida para o apartamento 203, integrante do Cond. Aeroporto Village House Life, situado à Rua Rossina Freitas Pacheco, 62, Parque Aeroporto, Município de Macaé - RJ, Coordenada: 22°20'21.7"S 41°45'16.9"W Dados extraídos dos documentos disponibilizados e constatações feitas "in loco", durante a vistoria. A matrícula menciona uma área privativa de 54,35m² e fração ideal de 18,03%. 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 Precisão. 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\$ 150.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Manoel Francisco Nunes, 300/- , Granja dos Cavaleiros
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
Área privativa 42,00	Valor R\$ 150.000,00
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Baixo
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.571,43
	Estado de conservação Regular
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-granja-dos-cavaleiros-bairros-macaé-com-garagem-42m2-venda-RS150000-id-2758567827/?source=ranking%2Cp

AMOSTRA 2	R\$ 200.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Alfredo Augusto Bacelar, 835/- , Praia Campista
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
Área privativa 75,00	Valor R\$ 200.000,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Baixo
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.666,67
	Estado de conservação Regular
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-praia-campista-bairros-macaé-com-garagem-75m2-venda-RS200000-id-2466790128/?source=ranking%2Cp

AMOSTRA 3	R\$ 100.000,00
-----------	----------------

	Endereço Virgem Santa, 0/- , Virgem Santa
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
Área privativa 47,00	Valor R\$ 100.000,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Baixo
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.127,66
	Estado de conservação Regular
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-virgem-santa-bairros-macaé-com-garagem-47m2-venda-RS100000-id-2430954203/?source=ranking%2Cp

AMOSTRA 4	R\$ 120.000,00
-----------	----------------

	Endereço Estrada Virgem Santa, 801/- , Botafogo
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
Área privativa 45,00	Valor R\$ 120.000,00
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Baixo
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.666,67
	Estado de conservação Regular
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-botafogo-bairros-macaé-com-garagem-45m2-venda-RS120000-id-2623093761/?source=ranking%2Cp

AMOSTRA 5	R\$ 120.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Manoel Francisco Nunes, 1300/- , Granja dos Cavaleiros
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
Área privativa 45,00	Valor R\$ 120.000,00
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Baixo
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.666,67
	Estado de conservação Regular
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-granja-dos-cavaleiros-bairros-macaé-com-garagem-45m2-venda-RS120000-id-2867798888/?source=ranking%2Cp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Comparativo direto de mercado	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
---	--------------------------------	------------------------------------

CÁLCULOS AVALIATIVOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	42,00	R\$ 3.571,43	0,90	0,82	0,92	1,00	0,94	-	-	-	-	0,680	S	R\$ 2.185,71
2	75,00	R\$ 2.666,67	0,90	1,00	0,97	0,95	1,04	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 2.304,00
3	47,00	R\$ 2.127,66	0,90	1,00	0,97	1,00	0,96	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 1.780,85
4	45,00	R\$ 2.666,67	0,90	0,82	0,92	1,00	0,95	-	-	-	-	0,690	S	R\$ 1.656,00
5	45,00	R\$ 2.666,67	0,90	0,82	0,92	0,95	0,95	-	-	-	-	0,640	S	R\$ 1.536,00
		R\$ 2.739,82												R\$ 1.892,51

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 1.892,51	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 1.324,76	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 2.460,27
--------------------------	---	--	--

SANEAMENTO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 1.892,51	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 1.662,81	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 2.122,22
--------------------------	---	--	--

Desvio padrão 335.707	Coef. Variação 17.7387	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.2427
---------------------------------	----------------------------------	-----------------------------	---

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²) 54,35	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 1.892,51	Valor parcial (R\$) R\$ 102.858,09
------------------------------------	--	--

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 102.858,09
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 72.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 103.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 12 de Fevereiro 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.



AVALIANDO



AVALIANDO



PALCA



RUA



RUA



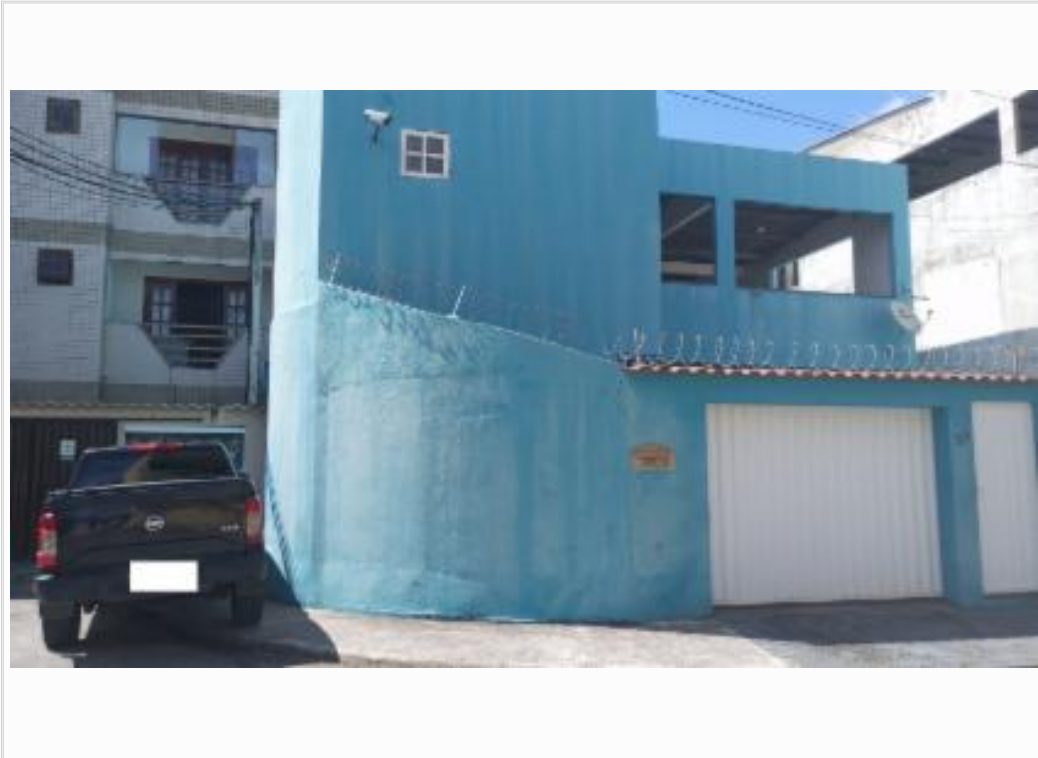
VIZINHO



VIZINHO



VIZINHO



VIZINHO