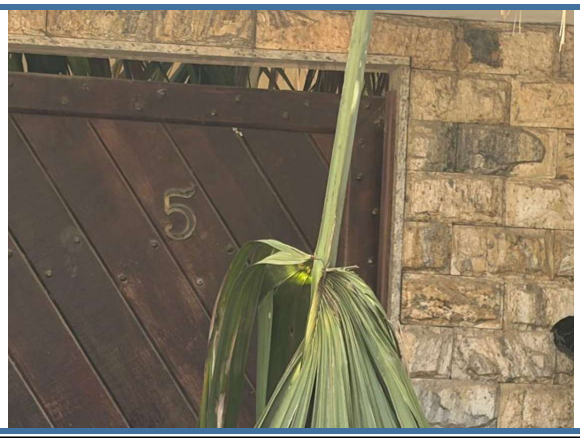
Confidential

| | | | |
|---|---|---|---|
| Proprietário: | BANCO SANTANDER S/A. | Dossiê: | 02.18382 |
| Tipo de Imóvel: | Casa | Uso do imóvel: | Residencial |
| Status de ocupação: | Ocupado | Finalidade: | Valor de Mercado e Liquidação Forçada |
| Endereço Completo: | Rua Projetada B, nº 5, Casa nº 05 / Quadra F, -, Fazenda Sobradinho (Vila Inhomirim) - Magé / RJ | | |
| Metodologia - ABNT NBR 14653: | Método Comparativo Direto de Dados de Mercado | Idade Imóvel: | 20 |

## Metragens

| | | |
|---|---|---|
| Área Terreno Total | Matrícula: | 435,00m² |
| | IPTU/ITR: | 435,00m² |
| | Levantamento Planialtimétrico: | - |
| | Empregada na avaliação: | 435,00m² |
| Área Construída Total*: *Somente averbada | Matrícula: | 160,00m² |
| | IPTU: | 236,21m² |
| | Planta/Layout: | - |
| | Contrato: | - |
| Área Privativa empregada na avaliação: | | 160,00m² |





## Observações impactantes na avaliação

Foi realizada apenas a vistoria externa. Conforme matrícula, o avaliando possui área de terreno de 435,00m² e área construída de 160,00m².Não foi possível verificar se as metragens que constam na matrícula estão de acordo com o que, de fato, existe no local, visto que foi realizada apenas a vistoria externa no imóvel. Para efeito de cálculo foram utilizadas as áreas documentadas.Não foram fornecidas informações acerca da ocupação do imóvel. Dados extraídos da Matrícula nº 42.430 da Serventia do 2º Ofício de Magé – RJ, inscrição municipal nº 635448 e constatações externas feitas "in loco", durante a vistoria.

## Indício de contaminação ambiental

Não existem indícios de contaminação no local ou em seu entorno.

## Resumo de Valores

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **-Terreno/Terra Nua** | | | | | |
| Valor de Mercado: | - | Valor de Liq. Forçada: | - | % Desc: | - |
| **-Construções e Benfeitorias Averbadas** | | | | | |
| Valor de Mercado: | R$ 407.000,00 | Valor de Liq. Forçada: | R$ 304.000,00 | % Desc: | -25,31% |
| **-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas** | | | | | |
| Valor de Mercado: | - | Valor de Liq. Forçada: | - | % Desc: | - |
| **-Fator Comercialização (quando aplicável)** | | | | | |
| FC | 1,00 | | | | |

**Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Valor de Mercado:** | **R$ 407.000,00** | **Valor de Liq. Forçada:** | **R$ 304.000,00** | **% Desc:** | **-25,31%** |
| Prazo de comercialização Liquidação Forçada: | 10 meses | | | | |
| Validade do Laudo | 12 meses | | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Data do laudo: | 03/09/2026 | Assinatura Avaliador | | | |
| Data da vistoria: | 01/09/2026 | | | | |
| Nome Avaliador: | Engº Marcos Fortunato Taveira | CREA Resp.: | 5.068.999.408 | ART nº: | - |

## VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 407.000,00

Considerações

| Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) | % | | Despesas Financeiras: ( Taxas de Mercado) | % | |
|---|---|---|---|---|---|
| IPTU | 0,02% | ao mês | Taxa da aplicação financeira | 14,00% | Taxa Selic |
| Manutenção/Administração | 0,55% | ao mês | Inflação média ao ano | 4,44% | IPCA 12 Meses |
| Comissão de venda | 0,60% | ao mês | Custo financeiro | 9,15% | ao ano |
| **Total 1** | **1,17%** | **ao mês** | **Total 2** | **0,76%** | **ao mês** |

**Despesas totais(Total 1+Total2) = 1,93% fixas + financeiras**

Prazo de comercialização: 10 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. 74,69% R$ 304.000,00

Diagnóstico de Mercado

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nível de Oferta: | Alto | | médio/alto | | médio | | médio/baixo | x | baixo | |
| Nível de Demanda: | Alto | | médio/alto | | médio | | médio/baixo | x | baixo | |
| Absorção: | Rápida | | normal/rápida | | normal | | normal/difícil | x | difícil | |
| Desempenho Atual: | Aquecido | | normal/aquecido | | normal | | normal/recessivo | x | recessivo | |

Considerações

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Santander

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## 1 - IDENTIFICAÇÃO

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Solicitante:** | **BANCO SANTANDER S/A.** | | |
| **Dossiê:** | 02.18382 | | |
| **Matrícula:** | nº 42.430 da Serventia do 2º Ofício de Magé – RJ | | |
| **Inscrição imobiliária:** | nº 635448 | | |
| **Logradouro:** | Rua Projetada B | **Nº** | 5 |
| **Complemento:** | Casa nº 05 / Quadra F | **Empreendimento:** | - |
| **CEP:** | 25932-505 | **Bairro:** | Fazenda Sobradinho (Vila Inhomirim) |
| **Cidade:** | Magé | **UF:** | RJ |



## 2 - AVALIAÇÃO

| Valor de mercado: | Valor de Liquidação: |
|---|---|
| **R$ 407.000,00** | **R$ 304.000,00** |
| **(Quatrocentos e sete mil reais)** | **(Trezentos e quatro mil reais)** |

| Prazo de venda: |
|---|
| **10 meses** |

| Metodologia de cálculo: |
|---|
| **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Tratamento por fatores** |

## 3 - CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES DO AVALIANDO

### DIMENSÕES

| Privativa coberta | Privativa descoberta | Comum | Total | Fração ideal |
|---|---|---|---|---|
| 160,00m² | 0,00m² | 0,00m² | 160,00m² | 100,00000% |

| Averbada | Não averbada | Total (av. + não av.) | Terreno | Testada |
|---|---|---|---|---|
| 160,00m² | 0,00m² | 160,00m² | 435,00m² | 15,00m |

### CARACTERÍSTICAS

| Tipo | Uso | Ocupação | Implantação | Imóvel habitado? |
|---|---|---|---|---|
| Casa | Residencial | Unifamiliar | Isolado | Sim |

| Padrão construtivo | Idade | Estado de conservação |
|---|---|---|
| Médio - Mínimo | 20 | Regular |

| Dormitórios | Suítes | Banheiros | Vagas cobertas | Vagas descobertas |
|---|---|---|---|---|
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Foi realizada vistoria interna? | Imóvel possui condições de habitabilidade? |
|---|---|
| Não | Inconclusivo, foi realizada apenas a vistoria externa. |

## 4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

**Uso da região:** Residencial

### Infraestrutura urbana

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| [x] Água | [x] Esgoto sanitário | [x] Energia elétrica | [x] Iluminação Pública | [ ] Fossa |
| [x] Pavimentação | [x] Esgoto pluvial | [x] Telefone | [ ] Gás canalizado | [ ] Cisterna/Poço |

### Serviços públicos e comunitários

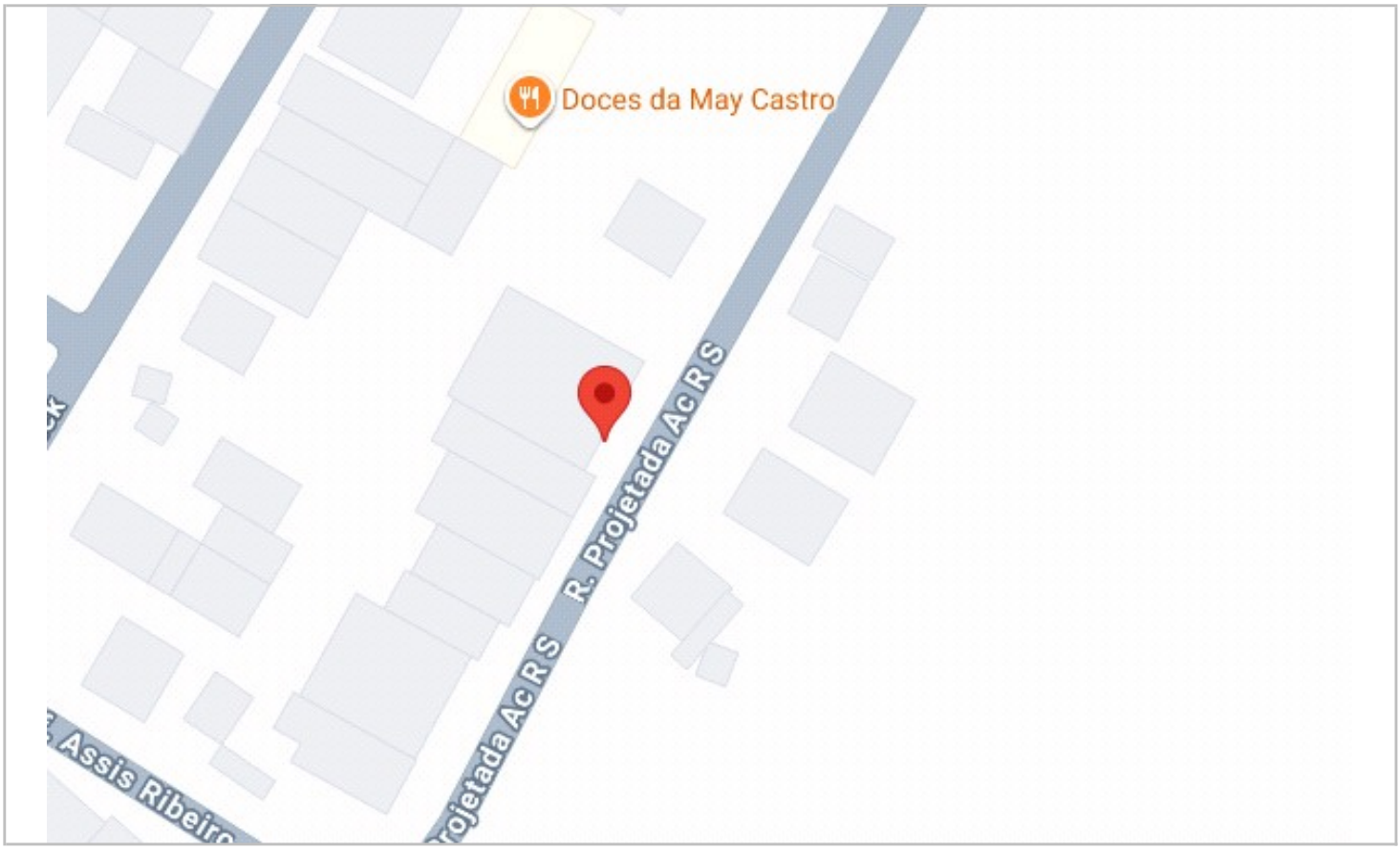
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| [ ] Metrô | [x] Rede bancária | [ ] Lazer | [ ] Aeroporto | [x] Clínicas/Hospitais |
| [x] Escola | [ ] Centro comercial | [ ] Parque | [ ] Segurança | [x] Coleta de lixo |
| [x] Ônibus | [ ] Shopping | | | |

## 5 - CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO | Caso existente

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| [ ] Academia | [ ] Espaço gourmet | [ ] Lavanderia | [ ] Playground | [ ] Salão de festas |
| [ ] Brinquedoteca | [ ] Interfone | [ ] Piscina | [ ] Quadra | [ ] Sauna |
| [ ] Churrasqueira | [ ] Jardins | [ ] Pista de cooper | [ ] Salão de jogos | [ ] Vig. Eletrônica |

## 6 - LOCALIZAÇÃO

22°36'06.7"S 43°11'07.0"W






## 7 - PESQUISA IMOBILIÁRIA — COMPARATIVO DIRETO

### COMPARATIVO 01 — R$ 980.000,00

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Endereço:** | **Rua Vinte, 55** | | | | **Bairro:** | Parque Sayonara (Vila Inhomirim) | |
| **Cidade:** | Magé | **UF:** | RJ | **Fonte:** | imoveisfreitasrj | **Tel.:** | (21) 98648-1743 |



| CONSTRUÇÃO | | | → | Casa |
|---|---|---|---|---|
| **Padrão Construtivo** | | **Idade** | **Estado de Conservação** | |
| Simples - Máx. | | 15 | Regular | |
| **Área** | **Dormitórios** | **Banheiros** | **Vagas** | **Andar** |
| 360,00m² | 3 | 2 | 1 | - |
| **TERRENO** | | | | |
| **Topografia** | | **Consistência** | | |
| Plano | | Seco | | |
| **Área** | | **Testada** | **Situação** | |
| 0,00m² | | 0,00m | - | |

| Valor unitário (área privativa / construída) |
|---|
| **R$ 2.722,22/m²** |

### COMPARATIVO 02 — R$ 650.000,00

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Endereço:** | **Rua Amazonas, 185** | | | | **Bairro:** | Piabetá Inhomirim | |
| **Cidade:** | Magé | **UF:** | RJ | **Fonte:** | Freitas Negócios Imobiliários | **Tel.:** | (21) 98648-1743 |



| CONSTRUÇÃO | | | → | Casa |
|---|---|---|---|---|
| **Padrão Construtivo** | | **Idade** | **Estado de Conservação** | |
| Médio - Mínimo | | 20 | Regular | |
| **Área** | **Dormitórios** | **Banheiros** | **Vagas** | **Andar** |
| 195,00m² | 2 | 2 | 2 | - |
| **TERRENO** | | | | |
| **Topografia** | | **Consistência** | | |
| Plano | | Seco | | |
| **Área** | | **Testada** | **Situação** | |
| 0,00m² | | 0,00m | - | |

| Valor unitário (área privativa / construída) |
|---|
| **R$ 3.333,33/m²** |

### COMPARATIVO 03 — R$ 300.000,00

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Endereço:** | **Rua Maria de Fátima Vidal, 267** | | | | **Bairro:** | Fragoso (Vila Inhomirim) | |
| **Cidade:** | Magé | **UF:** | RJ | **Fonte:** | Freitas Negócios Imobiliários | **Tel.:** | (21) 98648-1743 |



| CONSTRUÇÃO | | | → | Casa |
|---|---|---|---|---|
| **Padrão Construtivo** | | **Idade** | **Estado de Conservação** | |
| Simples - Máx. | | 10 | Regular | |
| **Área** | **Dormitórios** | **Banheiros** | **Vagas** | **Andar** |
| 110,00m² | 2 | 1 | 0 | - |
| **TERRENO** | | | | |
| **Topografia** | | **Consistência** | | |
| Plano | | Seco | | |
| **Área** | | **Testada** | **Situação** | |
| 0,00m² | | 0,00m | - | |

| Valor unitário (área privativa / construída) |
|---|
| **R$ 2.727,27/m²** |

### COMPARATIVO 04 — R$ 950.000,00

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Endereço:** | **Fragoso (Vila Inhomirim)** | | | | **Bairro:** | Fragoso (Vila Inhomirim) | |
| **Cidade:** | Magé | **UF:** | RJ | **Fonte:** | Freitas Negócios Imobiliários | **Tel.:** | (21) 98648-1743 |



| CONSTRUÇÃO | | | → | Casa |
|---|---|---|---|---|
| **Padrão Construtivo** | | **Idade** | **Estado de Conservação** | |
| Médio - Mínimo | | 10 | Regular | |
| **Área** | **Dormitórios** | **Banheiros** | **Vagas** | **Andar** |
| 360,00m² | 3 | 4 | 1 | - |
| **TERRENO** | | | | |
| **Topografia** | | **Consistência** | | |
| Plano | | Seco | | |
| **Área** | | **Testada** | **Situação** | |
| 0,00m² | | 0,00m | - | |

| Valor unitário (área privativa / construída) |
|---|
| **R$ 2.638,89/m²** |

### COMPARATIVO 05 — R$ 900.000,00

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Endereço:** | **Avenida A, 142** | | | | **Bairro:** | Fragoso (Vila Inhomirim) | |
| **Cidade:** | Magé | **UF:** | RJ | **Fonte:** | Freitas Negócios Imobiliários | **Tel.:** | (21) 98648-1743 |



| CONSTRUÇÃO | | | → | Casa |
|---|---|---|---|---|
| **Padrão Construtivo** | | **Idade** | **Estado de Conservação** | |
| Simples - Máx. | | 15 | Regular | |
| **Área** | **Dormitórios** | **Banheiros** | **Vagas** | **Andar** |
| 360,00m² | 3 | 1 | 1 | - |
| **TERRENO** | | | | |
| **Topografia** | | **Consistência** | | |
| Plano | | Seco | | |
| **Área** | | **Testada** | **Situação** | |
| 0,00m² | | 0,00m | - | |

| Valor unitário (área privativa / construída) |
|---|
| **R$ 2.500,00/m²** |

## 8 - CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

| AVALIANDO | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CONSTRUÇÃO | | → | Casa | | TERRENO | | |
| Padrão Construtivo | | Idade | Estado de Conservação | | Topografia | Consistência | |
| Médio - Mínimo | | 20 | Regular | | Plano | Seco | |
| Área | Dormitórios | Banheiros | Vagas | Andar | Área | Testada | Situação |
| 160,00m² | 0 | 0 | 0 | - | 435,00m² | 15,00m | Meio de quadra |

| Comparativo | VU/m² | f.f. | f.l. | f.ac. | f.eq. | f.ic. | f.a. | f.v. | - | - | F. Homog. | VU/m² Hom. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01 | R$ 2.722,22 | 0,9000 | 1,0000 | 1,1067 | 1,0100 | 0,9473 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0640 | R$ 2.606,81 |
| 02 | R$ 3.333,33 | 0,9000 | 1,0000 | 1,0507 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0507 | R$ 3.152,10 |
| 03 | R$ 2.727,27 | 0,9000 | 1,0000 | 0,9542 | 1,0100 | 0,9093 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 0,8736 | R$ 2.144,22 |
| 04 | R$ 2.638,89 | 0,9000 | 1,0000 | 1,1067 | 1,0000 | 0,9093 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0160 | R$ 2.413,03 |
| 05 | R$ 2.500,00 | 0,9000 | 1,0000 | 1,1067 | 1,0100 | 0,9473 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0640 | R$ 2.394,01 |

**Somatório =** R$ 12.710,16

**Valor Unitário Homogeneizado (Média) =** R$ 2.542,03

**Limite Inferior (-30%) =** R$ 1.779,42

**Limite Superior (+30%) =** R$ 3.304,64

**f.f. - Fonte; f.l. - Localização; f.ac. - Área construída; f.eq. - Equivalência (Padrão construtivo); f.ic. - Idade / Conservação; f.a. - Andar; f.v. - Vaga; -; -**

## 9 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

| Área privativa | Ponderação | Área resultante | Valor/m² | Total - Área privativa |
|---|---|---|---|---|
| 160,00m² | 1,00 | 160,00m² | R$ 2.542,03 | R$ 407.000,00 |

| VALOR TOTAL DO IMÓVEL: | | |
|---|---|---|
| F.a.m. | | |
| 1,00 | **R$ 407.000,00** | **(Quatrocentos e sete mil reais)** |

## 10 - GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR | TRATAMENTO POR FATORES

| ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO | | | |
|---|---|---|---|
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa central | GRAU | | |
| | III | II | I |
| | ≤ 30% | ≤ 40% | ≤ 50% |
| Intervalo de confiança | 20,42% | | |
| GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO | III | | |

**Quando a amplitude do intervalo de confiança **ultrapassar 50% não há classificação** do resultado quanto à precisão e é necessário **justificativa** com base no diagnóstico do mercado. (ABNT 14653-2 - 2011 - Item 13.4)*

| MEMORIAL DE CÁLCULOS | | |
|---|---|---|
| Média Saneada | | R$ 2.542,03 |
| Limite superior | | R$ 3.304,64 |
| Limite inferior | | R$ 1.779,42 |
| Desvio Padrão | | 378,55 |
| Coeficiente de Variação | | 14,89% |
| Total de elementos saneados | | 5 |
| T de Student | | 1,53 |
| Intervalo de confiança | | |
| Limite Superior | 10,21% | R$ 2.801,55 |
| Limite Inferior | -10,21% | R$ 2.282,51 |

**São Paulo/SP, 03 de Setembro de 2026.**

## 11 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

| Item | Descrição | Grau III | Grau II | Grau I |
|---|---|---|---|---|
| 01 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todos os fatores analisados | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento | Adoção de situação paradigma |
| 02 | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados | 12 | 05 | 03 |
| 03 | Identificação dos dados de mercado | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados |
| 04 | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores | 0,80 a 1,25 | 0,50 a 2,00 | 0,40 a 2,50 *a |
| *a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea. | | | | |
| Graus | | III | II | I |
| Pontos Mínimos | | 10 | 6 | 4 |
| Itens obrigatórios | | Itens 2 e 4 no grau III, com os demais, no mínimo, no grau II | Itens 2 e 4, no mínimo, no grau II e os demais, no mínimo, no grau I | Todos, no mínimo, no grau I |

## 12 - GRAU DE PRECISÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

| Descrição | Grau III | Grau II | Grau I |
|---|---|---|---|
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central | ≤ 30% | ≤ 40% | ≤ 50% |

## 13 - CONCLUSÃO

Avaliação válida para o imóvel residencial situado à Rua Projetada B, Lote 05 da Quadra F, Fazenda Sobradinho (Vila Inhomirim), Município de Magé – RJ.

Dados extraídos da Matrícula nº 42.430 da Serventia do 2º Ofício de Magé – RJ, inscrição municipal nº 635448.

O avaliando possui área de terreno de 435,00 m² e área construída de 160,00m². Não foi possível verificar se as metragens que constam na matrícula estão de acordo com o que, de fato, existe no local.

Foi realizada apenas a vistoria externa, sendo assim, não é possível descrever a divisão interna do imóvel ou analisar as condições de habitabilidade. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos do imóvel, além de análise por imagem aérea.

Avaliação feita pelo Método Comparativo. 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.



**Engº Marcos Fortunato Taveira**
**CREA: 5.068.999.408**
**MK Avaliações Imobiliárias Ltda.**
**São Paulo/SP, 03 de Setembro de 2026.**

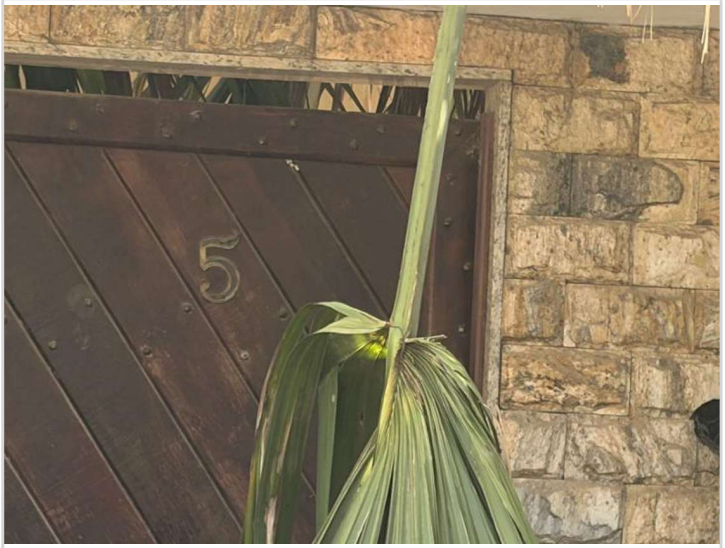
## ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada avaliando, vista 01



Fachada avaliando, vista 02




Identificação avaliando



Vizinho do avaliando, vista 01



Vizinho do avaliando, vista 02



Vizinho do avaliando, vista 03

## ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Rua Projetada B, vista 01



Rua Projetada B, vista 02

## ANEXO B | LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

