

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010494651	Data Solicitação 03/12/2025
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente ANTONIA TRINDADE PEREIRA DE JESUS	CPF/CNPJ 351.804.557-15	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Capitão Machado	Número 203	Complemento APARTAMENTO, 301 BLOCO A	
Bairro Praça Seca	Município Rio de Janeiro	UF RJ	CEP 21320030
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 186.619	Núm. Registro de Imóveis 9	

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	II
	GRAU DE PRECISÃO
	III
	ÁREA PRIVATIVA
	60,00m²
	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
	R\$ 3.180,39/m²
VALOR DE MERCADO	
R\$ 191.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 153.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação		
Apartamento		Condomínio		
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)		
Habitado		20		
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel		
-		Bom		
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel		
Normal		Residencial		
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade		
Alvenaria		-		
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios		
-		-		
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas		
-		-		
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal		
-		Pintura		
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)		
Alumínio		60,00		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
0,00		60,00		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
60,00		0,00		
23 - Face do Imóvel				
Sul				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
-		-	-	-
				Acabamento forro/teto
				-

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

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Asfalto	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo	Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Estável	Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Situação do Bairro
Residencial	Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região
-	Normal
13 - Fatores Valorizantes	
Nenhum	

TERRENO
01 - Fração ideal (em %)
2,79

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?	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
Sim	Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	04 - Observações
Não	Não constam discriminadas na matrícula as áreas privativa, comum e total da unidade, apenas sua fração ideal, sendo um modelo de descrição característico dos cartórios do Rio de Janeiro. Na presente avaliação foi considerada para cálculo a área informada no IPTU.
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	06 - O imóvel possui vaga de garagem?
Sim	Sim
07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?	08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
Sim	Sim
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	10 - Observações
Não	Foi realizada a vistoria externa no imóvel, 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 do imóvel.
11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Sim	Sim
13 - O imóvel possui características uni-familiares?	14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim	Sim
15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
Sim	Não
17 - Observações	18 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
Foi realizada a vistoria externa no imóvel, não sendo possível verificar suas condições físicas e de habitabilidade.	Sim
19 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?	
Não	

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Outros - Vistoria externa	-
03 - Contato Telefônico Acompanhante	
-	
04 - Observações Finais	
Apartamento nº301, integrante do Bloco A do Edifício San Marco, situado a Rua Capitão Machado, nº203, Praça Seca, Município de Rio de Janeiro - RJ. Coordenada de localização: 22°53'45.4"S 43°20'45.1"W.	
Dados extraídos dos documentos disponibilizados e constatações feitas "in loco", durante a vistoria externa.	
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 no laudo anterior apresentado. O imóvel possui 01 vaga vinculada, sem identificação, localizada no subsolo do condomínio.	
Não constam discriminadas na matrícula as áreas privativa, comum e total da unidade, apenas sua fração ideal, sendo um modelo de descrição característico dos cartórios do Rio de Janeiro. Na presente avaliação foi considerada para cálculo a área informada no IPTU.	
Foi realizada a vistoria externa no imóvel, 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 do imóvel.	
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.	

AMOSTRAS

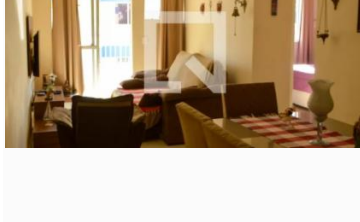


Rua Capitão Machado, 203/Edifício San Marco , Praça Seca

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
60,00	R\$ 170.000,00	R\$ 2.833,33	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular	
URL			
https://adonaimoveisrj.com/imovel/apartamento-a-venda-no-bairro-praca-seca-em-rio-de-janeiro-rj/_1-3848191			

AMOSTRA 2

R\$ 185.000,00

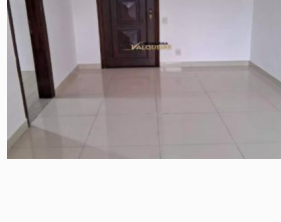


Rua Capitão Machado, 203/Edifício San Marco , Praça Seca

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
60,00	R\$ 185.000,00	R\$ 3.083,33	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular	
URL			
https://www.quintoandar.com.br/imovel/894467426/comprar/apartamento-2-quartos-praca-seca-rio-de-janeiro?from_rute=%22condominium_page%22			

AMOSTRA 3

R\$ 215.000,00



Praça Seca, S/N/- , Praça Seca

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
65,00	R\$ 215.000,00	R\$ 3.307,69	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular	
URL			
https://www.imobiliariavalqueire.com.br/imovel/apartamento-rio-de-janeiro-2-quartos-65-m/AP0979-VAVX?from=sale			

AMOSTRA 4

R\$ 230.000,00



Rua Capitão Machado, 203/Edifício San Marco , Praça Seca

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
60,00	R\$ 230.000,00	R\$ 3.833,33	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular	
URL			
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-rj-rio-de-janeiro-praca-seca-63m2-RS230000/Id-27191873/			

AMOSTRA 5

R\$ 220.000,00



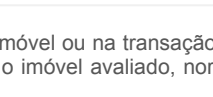
Rua Cândido Benício, S/N/- , Praça Seca

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
60,00	R\$ 220.000,00	R\$ 3.666,67	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	Médio	Regular	
URL			
https://www.novaepoca.com.br/imovel/venda+apartamento+2-quartos+praca-seca+rio-de-janeiro+rj+60m2+rs220000/CA2AP75895			

AValiação do Imóvel

Comparativo direto de mercado																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	60,00	R\$ 2.833,33	0,90	1,00	1,00	1,06	1,00	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 2.703,00			
2	60,00	R\$ 3.083,33	0,90	1,00	1,00	1,06	1,00	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 2.941,50			
3	65,00	R\$ 3.307,69	0,90	1,00	1,00	1,00	1,02	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 3.036,46			
4	60,00	R\$ 3.833,33	0,90	1,00	1,00	1,06	1,00	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 3.657,00			
5	60,00	R\$ 3.666,67	0,90	1,00	1,08	1,00	1,00	-	-	-	-	1,080	S	R\$ 3.564,00			
R\$ 3.344,87														R\$ 3.180,39			
F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Andar), F5 (Área)																	
HOMOGENEIZAÇÃO																	
Nº elementos		Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)				Limite superior +30% (R\$/m²)									
5		R\$ 3.180,39		R\$ 2.226,27				R\$ 4.134,51									
SANEAMENTO																	
Nº elementos		Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)				Limite superior +30% (R\$/m²)									
5		R\$ 3.180,39		R\$ 2.898,27				R\$ 3.462,51									
Desvio padrão		Coef. Variação		T de Student				Intervalo Confiabilidade									
412.3102		12.9641		1.53				0.1774									
DETALHAMENTO DOS VALORES																	
Área averbada (m²)		Valor unitário (R\$/m²)				Valor parcial (R\$)											
60,00		R\$ 3.180,39				R\$ 190.823,54											
QUADRO DE RESUMO																	
Valor de avaliação						R\$ 190.823,54											
Fator de liquidez						0,8000											
Valor de venda forçada						R\$ 153.000,00											
AVALIAÇÃO FINAL																	
Valor de avaliação para efeito de garantia						R\$ 191.000,00											
RESPONSÁVEL PELO LAUDO																	
São Paulo, Quarta-feira, 10 de Dezembro de 2025																	

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 10 de Dezembro de 2025	
	
Marcos Fortunato Taveira	
5.068.999.408	

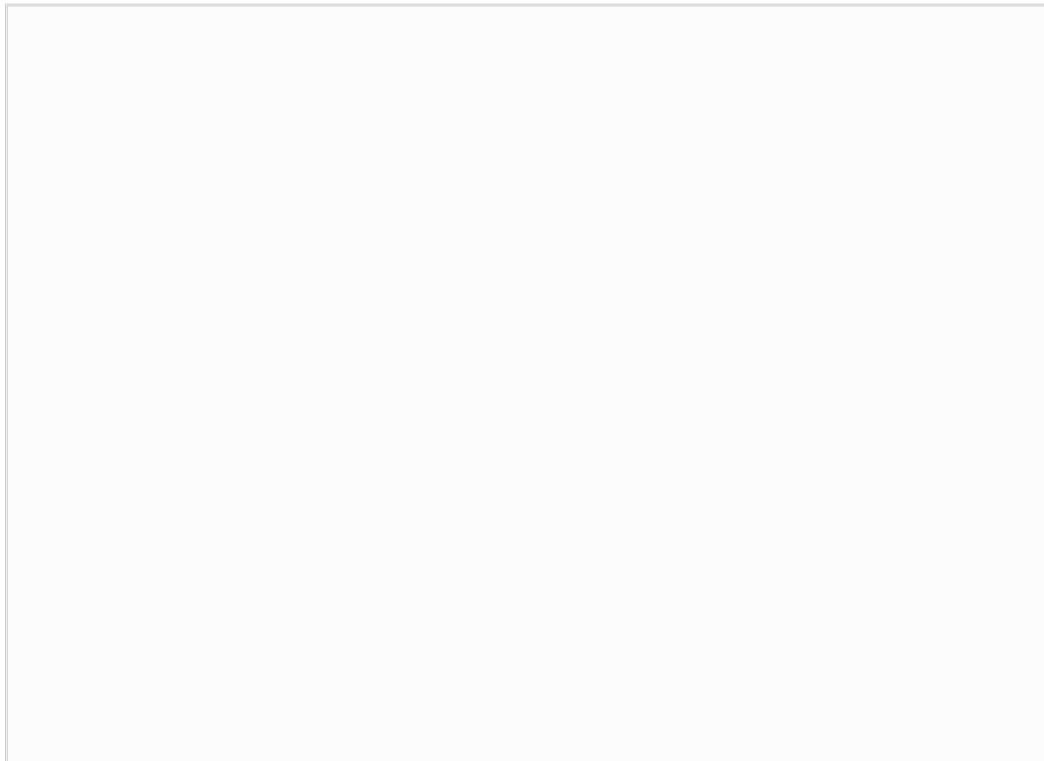
- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira solicitante deste laudo.
- LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO: este documento 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.



Fachada Condomínio



Fachada Condomínio



ID Condomínio



Placa logradouro



Logradouro



Logradouro



Vizinho direita



ID Vizinho direita



Vizinho esquerda



ID Vizinho esquerda