

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010205997	Data Solicitação 31/03/2026
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente BIANCA LIMA DE AVILA	CPF/CNPJ 108.659.687-05	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Rafael Vasconcelos	Número 148	Complemento CS A, RESIDENCIAL JOSÉ GOMES FIGUEIRA		
Bairro NITERÓI	Município Itaperuna	UF RJ	CEP 28300000	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 6.194	Núm. Registro de Imóveis 1º ITAPERUNA		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
ÁREA CONSTRUÍDA
161,17m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 2.218,18/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 358.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 250.000,00

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) 25
05 - Ano Construção	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 -	12 - N° de Dormitórios -
13 - N° de Vagas Cobertas -	14 - N° de Vagas Descobertas -
15 - N° de Vagas Privativas -	16 - Fachada Principal Cerâmica/Pastilhas
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 161,17
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 161,17
21 - Área Averbada (em m²) 161,17	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Trata-se de vistoria externa	-	-	-	-

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 Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal-baixo	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Interfone TV a Cabo TV Satélite Vigilância Eletrônica	

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

TERRENO	
01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Irregular
03 - Área (em m²) 62,28	04 - Testada/Frente (em metros) 0,00
05 - Fundos (em metros) 0,00	06 - Lado Direito (em metros) 0,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 0,00	08 - Fração ideal (em %) 36,59

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? Não
07 - Observações -	08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim	10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim
11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim	12 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
17 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação? Não	

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante Outros - Trata-se de vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria -
03 - Contato Telefônico Acompanhante -	
04 - Observações Finais Imóvel Unidade A (Casa A) situado à Avenida Rafael Vasconcelos, 148, Niterói-2, Município de Itaperuna - R.J. Coordenada de localização: 21°13'02.6"S 41°53'18.3"W Dados extraídos dos documentos disponibilizados e constatações feitas "in loco", durante a vistoria. Trata-se de uma vistoria e externa, não sendo possível verificar suas condições físicas e de habitabilidade internas. Conforme vistoria externa, imóvel encontra-se em obras e ampliação. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos. A matrícula descreve o imóvel como integrante de condomínio, no entanto, no local foi verificado que tratam-se de casas sobrepostas, tendo sido instituído regime de condomínio sobre o terreno onde foram construídas. Não se trata de condomínio fechado, todas as casas possuem acesso direto à via pública. 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



Endereço

Ministro Sa Tinoco, 0/- , Ministro Sa Tinoco

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	2	0
Área privativa	Valor		
100,00	R\$ 200.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
1,00	Médio	Terreno Plano	
URL	https://www.imobiliariahabitat.com/imovel/casa-a-venda-3-quartos-ministro-sa-tinoco-itaperuna-rj-100m2-id-239		

AMOSTRA 2

R\$ 300.000,00



Endereço

Rua Clóvis Martins da Silva, 0/- , Presidente Costa e Silva

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	3	2
Área privativa	Valor		
180,00	R\$ 300.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
30	Médio	Regular Reparos simples	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
1,00	Médio	Terreno Plano	
URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-presidente-costa-e-silva-bairros-itaperuna-com-garagem-180m2-venda-RS300000-id-2435341674/		

AMOSTRA 3

R\$ 380.000,00



Endereço

Caçara, 0/- , Caçara

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	1
Área privativa	Valor		
120,00	R\$ 380.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
1,00	Médio	Terreno Plano	
URL	https://morarimoveisitaperuna.com.br/imovel/594		

AMOSTRA 4

R\$ 395.000,00



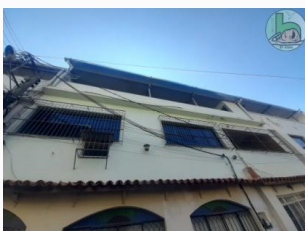
Endereço

Rua Júlio César, 1655/- , São Matheus

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	2	2
Área privativa	Valor		
165,00	R\$ 395.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
1,00	Médio	Terreno Plano	
URL	https://morarimoveisitaperuna.com.br/imovel/3511		

AMOSTRA 5

R\$ 580.000,00



Endereço

Alameda Francisco Alves, 67/- , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	4	3	0
Área privativa	Valor		
160,00	R\$ 580.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
1,00	Médio	Terreno Plano	
URL	https://www.imobiliariahabitat.com/imovel/apartamento-a-venda-4-quartos-centro-itaperuna-rj-160m2-id-250		

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	100,00	R\$ 2.000,00	0,90	1,00	1,14	0,95	0,94	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 1.854,00
2	180,00	R\$ 1.666,67	0,90	1,00	1,16	1,11	1,03	-	-	-	-	1,300	S	R\$ 1.950,00
3	120,00	R\$ 3.166,67	0,90	1,00	1,00	0,86	0,93	-	-	-	-	0,790	S	R\$ 2.251,50
4	165,00	R\$ 2.393,94	0,90	1,00	1,14	0,90	1,01	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 2.262,27
5	160,00	R\$ 3.625,00	0,90	1,00	1,00	0,95	0,90	-	-	-	-	0,850	S	R\$ 2.773,13
		R\$ 2.570,45												R\$ 2.218,18

F1 (Oferta), F2 (Região), 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\$ 2.218,18	R\$ 1.552,73	R\$ 2.883,63

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.218,18	R\$ 1.972,53	R\$ 2.463,83

359.0146	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
	16.1851	1.53	0.2215

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
161,17	R\$ 2.218,18	R\$ 357.504,00

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 357.504,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 250.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 358.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 10 de Abril 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.



FACHADA



IDENTIFICAÇÃO



LOGRADOURO



LOGRADOURO



PLACA DA RUA



VIZINHO



VIZINHO