

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010462426	Data Solicitação 03/12/2025
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente FERNANDA VALVERDE ALABARCE	CPF/CNPJ 142.615.807-64	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua das Amoreiras	Número 100	Complemento Apartamento 103 - Bloco 14	
Bairro Cosmos	Município Rio de Janeiro	UF RJ	CEP 23056630
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 10.723	Núm. Registro de Imóveis 12	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
ÁREA PRIVATIVA
44,44m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 2.358,18/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 105.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 73.000,00

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	21																														
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel																														
1980	Regular																														
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel	08 - Uso do Imóvel																														
Baixo	Residencial																														
09 - Fechamento das Paredes	10 - N° Pavimentos da Unidade																														
Alvenaria	1																														
11 - N° de Banheiros	12 - N° de Dormitórios																														
1	2																														
13 - N° de Vagas Cobertas	14 - N° de Vagas Descobertas																														
0	1																														
15 - N° de Vagas Privativas	16 - Fachada Principal																														
0	Pintura																														
17 - Esquadrias	18 - Área Privativa (em m²)																														
Alumínio	44,44																														
19 - Área Comum (em m²)	20 - Área Total (em m²)																														
818,79	863,23																														
21 - Área Averbada (em m²)	22 - Área não Averbada (em m²)																														
44,44	0,00																														
23 - Face do Imóvel																															
Sul																															
24 - Cômodos																															
<table><tr><th>Tipo de cômodo</th><th>Quantidade</th><th>Acabamento piso</th><th>Acabamento parede</th><th>Acabamento forro/teto</th></tr><tr><td>SALA</td><td>1</td><td>CERÂMICO</td><td>PINTURA</td><td>GESSO</td></tr><tr><td>COZINHA</td><td>1</td><td>CERÂMICO</td><td>CERÂMICO</td><td>GESSO</td></tr><tr><td>ÁREA DE SERVIÇO</td><td>1</td><td>CERÂMICO</td><td>CERÂMICO</td><td>GESSO</td></tr><tr><td>QUARTO</td><td>2</td><td>CERÂMICO</td><td>PINTURA</td><td>GESSO</td></tr><tr><td>BANHEIRO</td><td>1</td><td>CERÂMICO</td><td>CERÂMICO</td><td>GESSO</td></tr></table>		Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto	SALA	1	CERÂMICO	PINTURA	GESSO	COZINHA	1	CERÂMICO	CERÂMICO	GESSO	ÁREA DE SERVIÇO	1	CERÂMICO	CERÂMICO	GESSO	QUARTO	2	CERÂMICO	PINTURA	GESSO	BANHEIRO	1	CERÂMICO	CERÂMICO	GESSO
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto																											
SALA	1	CERÂMICO	PINTURA	GESSO																											
COZINHA	1	CERÂMICO	CERÂMICO	GESSO																											
ÁREA DE SERVIÇO	1	CERÂMICO	CERÂMICO	GESSO																											
QUARTO	2	CERÂMICO	PINTURA	GESSO																											
BANHEIRO	1	CERÂMICO	CERÂMICO	GESSO																											

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
3	4

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
3	4
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
12	0
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
R\$ 0,00	Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício
0	Residencial
09 - Padrão de Construção	10 - Estado de Conservação
Normal	Regular
11 - Infraestrutura	
Churrasqueira Playground Quadra Esportiva Sala de Ginástica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Gás Canalizado 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 Shopping Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	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
Inhoalba, santíssimo, Guaratiba	Normal
13 - Fatores Valorizantes	
Nenhum	

TERRENO
01 - Fração ideal (em %)
0,56

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 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
Sim	Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem?	06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Sim	Sim
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Sim	Sim
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Sim	Sim
11 - O imóvel possui características uni-familiares?	12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim	Sim
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
Sim	Sim
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?
Sim	Não

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Outros - Trata-se de vistoria externa	Trata-se de vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante	
-	

04 - Observações Finais	
Avaliação válida para o Apartamento 103 - Bloco 14, integrante do Condomínio Rio Bonito, situado à Rua das Amoreiras, 100, Cosmos, Município de Rio de Janeiro - RJ.	
Dados extraídos dos documentos disponibilizados e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.	
A matrícula averba uma área privativa de 44,44m², cabendo-lhe uma fração ideal de 0,56%.	
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.	
A divisão interna e acabamentos, foram retiradas do laudo anterior fornecido.	
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, mobiliás, máquinas e equipamentos não são valorados nas avaliações de imóveis.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1



Endereço

Rua das Amoreiras, 100/- , Cosmos

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
44,44	R\$ 130.000,00	R\$ 2.925,29	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
21	Baixo	Regular	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cosmos-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-44m2-venda-RS130000-id-2804343614/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2



Endereço

Rua dos Caquizeiros, 28/- , Cosmos

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
45,00	R\$ 115.000,00	R\$ 2.555,56	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Baixo	Regular	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cosmos-zona-oeste-rio-de-janeiro-45m2-venda-RS115000-id-2857849060/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3



Endereço

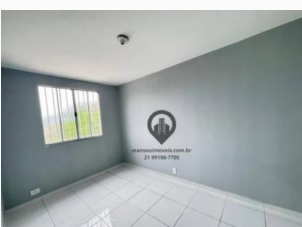
Avenida Cesário de Melo, 7800/- , Cosmos

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
49,00	R\$ 130.000,00	R\$ 2.653,06	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Baixo	Regular	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cosmos-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-49m2-venda-RS130000-id-2786443130/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4



Endereço

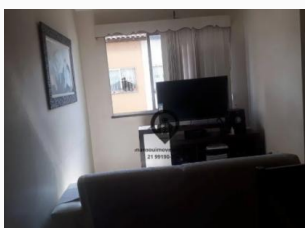
Rua Caminho da Tutóia, 290/- , Cosmos

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
43,00	R\$ 115.000,00	R\$ 2.674,42	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Baixo	Regular	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cosmos-zona-oeste-rio-de-janeiro-43m2-venda-RS115000-id-2856649361/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5



Endereço

Estrada da Paciência, 5555/- , Cosmos

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
50,00	R\$ 120.000,00	R\$ 2.400,00	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Baixo	Regular	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cosmos-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-50m2-venda-RS120000-id-2753109709/?source=ranking%2Crp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	III	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	44,44	R\$ 2.925,29	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 2.632,76
2	45,00	R\$ 2.555,56	0,90	0,98	1,00	-	-	-	-	-	-	0,980	S	R\$ 2.254,00
3	49,00	R\$ 2.653,06	0,90	0,98	1,02	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 2.387,76
4	43,00	R\$ 2.674,42	0,90	0,98	0,99	-	-	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 2.334,77
5	50,00	R\$ 2.400,00	0,90	0,98	1,03	-	-	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 2.181,60

R\$ 2.641,67 R\$ 2.358,18

F1 (Oferta), F2 (Estado de Conservação), F3 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.358,18	R\$ 1.650,72	R\$ 3.065,63

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.358,18	R\$ 2.240,23	R\$ 2.476,12

Desvio padrão	Coeff. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
172.3752	7.3097	1.53	0.1

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
44,44	R\$ 2.358,18	R\$ 104.797,39

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 104.797,39
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 73.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 105.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 15 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 avaliando



Fachada condomínio avaliando



Identificação condomínio avaliando



Fachada condomínio avaliando



Fachada condomínio avaliando



Fachada condomínio avaliando



Vista rua



Vista rua



Vizinho lado esquerdo externo



Vizinho lado esquerdo externo



Vizinho lado direito externo



Vizinho lado direito externo