



 ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Proprietário:	BANCO SANTANDER S/A.			Dossiê:	02.23451
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do imóvel:	Comercial		
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada		
Endereço Completo:	Rua Capitão Alencar Batista de Carvalho (Lote 18-A/Quadra 127), nº 127, Casa 07, Loteamento Bairro Sargento, São Vicente - Belford Roxo / RJ				
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado			Idade Imóvel:	8

Metragens		
Área Terreno Total	Matrícula:	-
	IPTU/ITR:	-
	Levantamento Planialtimétrico:	-
	Empregada na avaliação:	-
Área Construída Total*: *Somente averbada	Matrícula:	135,50m²
	IPTU:	-
	Planta/Layout:	-
	Contrato:	-
Área Privativa empregada na avaliação:		52,80m²



Observações impactantes na avaliação

Foi realizada apenas a vistoria externa. Não foi possível verificar se as metragens que constam na matrícula estão de acordo como que, de fato, existe no local. Para efeito de cálculo foram utilizadas as áreas e demais informações conforme matrícula. Existem indícios de ocupação, entretanto, não foi possível obter informações sobre o ocupante.

Dados extraídos da Matrícula nº 18.933 do Cartório do 3º Ofício de Justiça da Comarca de Belford Roxo/RJ, Certidão de Dados Cadastrais com inscrição Municipal nº 998076.

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\$ 248.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 179.000,00	% Desc: -27,82%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas				
Valor de Mercado:	-	Valor de Liq. Forçada:	-	% Desc: -
-Fator Comercialização (quando aplicável)				
FC	-			

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)				
Valor de Mercado:	R\$ 248.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 179.000,00	% Desc: -27,82%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	12 meses			
Validade do Laudo	12 meses			

Data do laudo:	05/09/2025	Assinatura Avaliador	
Data da vistoria:	18/07/2025		
Nome Avaliador:	Engº Marcos Fortunato Taveira	CREA Resp.:	5.068.999.408
		ART nº:	-

VALOR FINAL DO IMÓVEL										
R\$ 248.000,00										
Considerações										
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)			%		Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)			%		
IPTU			0,02% ao mês		Taxa da aplicação financeira		15,00% Taxa Selic			
Manutenção/Administração			0,55% ao mês		Inflação média ao ano		5,23% IPCA 12 Meses			
Comissão de venda			0,60% ao mês		Custo financeiro		9,28% ao ano			
Total 1			1,17% ao mês		Total 2		0,77% ao mês			
Despesas totais(Total 1+Total2) =				1,94%		fixas + financeiras				
Prazo de comercialização		12		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.						72,18%		R\$ 179.000,00		
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										

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Solicitante:	BANCO SANTANDER		
Dossiê:	02.23451		
Proponente:	BANCO SANTANDER S/A.		
Logradouro:	Rua Capitão Alencar Batista de Carvalho (Lote 18-A/Quadra 127)	Nº 127	
Complemento:	Casa 07	Empreendimento: Loteamento Bairro Sargento	
CEP:	26178-583	Bairro: São Vicente	
Cidade:	Belford Roxo	UF: RJ	



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 248.000,00	R\$ 179.000,00
(Duzentos e quarenta e oito mil reais)	(Cento e setenta e nove mil reais)

Prazo de venda:
12 meses

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

3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	0,00m²
Não Averbada	0,00m²
Total	0,00m²
Terreno	0,00m²

Imóvel com fração	
Privativa (in loco)	52,80m²
Priv. Descob. (in loco)	38,20m²
Área Comum (Matrícula)	44,50m²
Área Total (Matrícula)	135,50m²
Garagem individualizada	0,00m²

São Paulo, 05 de setembro de 2025.

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da região: Residencial

Infraestrutura urbana

☒ Água	☒ Esgoto sanitário	☒ Energia elétrica	☒ Iluminação Pública	☐ Fossa
☒ Pavimentação	☒ Esgoto pluvial	☒ Telefone	☐ Gás canalizado	☐ Cisterna/Poço

Serviços públicos e comunitários

☐ Metrô	☐ Rede bancária	☐ Lazer	☐ Aeroporto	☐ Clínicas/Hospitais
☐ Escola	☐ Centro comercial	☐ Parque	☐ Segurança	☒ Coleta de lixo
☒ Ônibus	☐ Shopping			

5 - CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES DO AVALIANDO

IMPLANTAÇÃO

Condomínio

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Situação: Meio de quadra

Formato: Regular

Topografia: Plano

Consistência: Seco

DIMENSÕES DO TERRENO

Área: 850,00m²

Testada: 34,00m

Fração Ideal: 15,94000%

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 8 Anos

Estado de Conservação: Entre regular e necessitando de reparos simples

Uso: Residencial

Ocupação: Unifamiliar

Tipo: Casa

Andar: -

Padrão Construtivo: Simples - Máx.

O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

Inconclusivo, foi realizada apenas a vistoria externa.

6 - 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

7 - SITUAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 - O imóvel encontra-se ocupado? Caso positivo, informar o ocupante.

Existem indícios de ocupação, entretanto, não foi possível obter informações sobre o ocupante.

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	nº 18.933 do Cartório do 3º Ofício de Justiça da Comarca de Belford Roxo/RJ.
Inscrição imobiliária	nº 998076.
Outros	-

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Casa 07, integrante do Loteamento Bairro Sargento, situado à Rua Capitão Alencar Batista de Carvalho, nº 127, Bairro São Vicente, Município de Belford Roxo - RJ.

A matrícula descreve o imóvel como integrante de condomínio. Entretanto, trata-se de casas geminadas, instituídas sob regime de condomínio no terreno onde foram construídas. Ressalta-se que não se trata de condomínio fechado, embora o imóvel avaliado possua acesso por uma rua com portão, descrita na matrícula como área de uso comum (logradouro).

Foi realizada apenas a vistoria externa. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos da edificação. Pelo mesmo motivo, não é possível descrever a divisão interna do imóvel em questão.

Existem indícios de ocupação, entretanto, não foi possível obter informações sobre o ocupante.

9.2 - Existe condomínio formal?

Sim.

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

10.1 - Foi realizada a vistoria interna?

Não.

10.2 - O imóvel possui condições de habitabilidade?

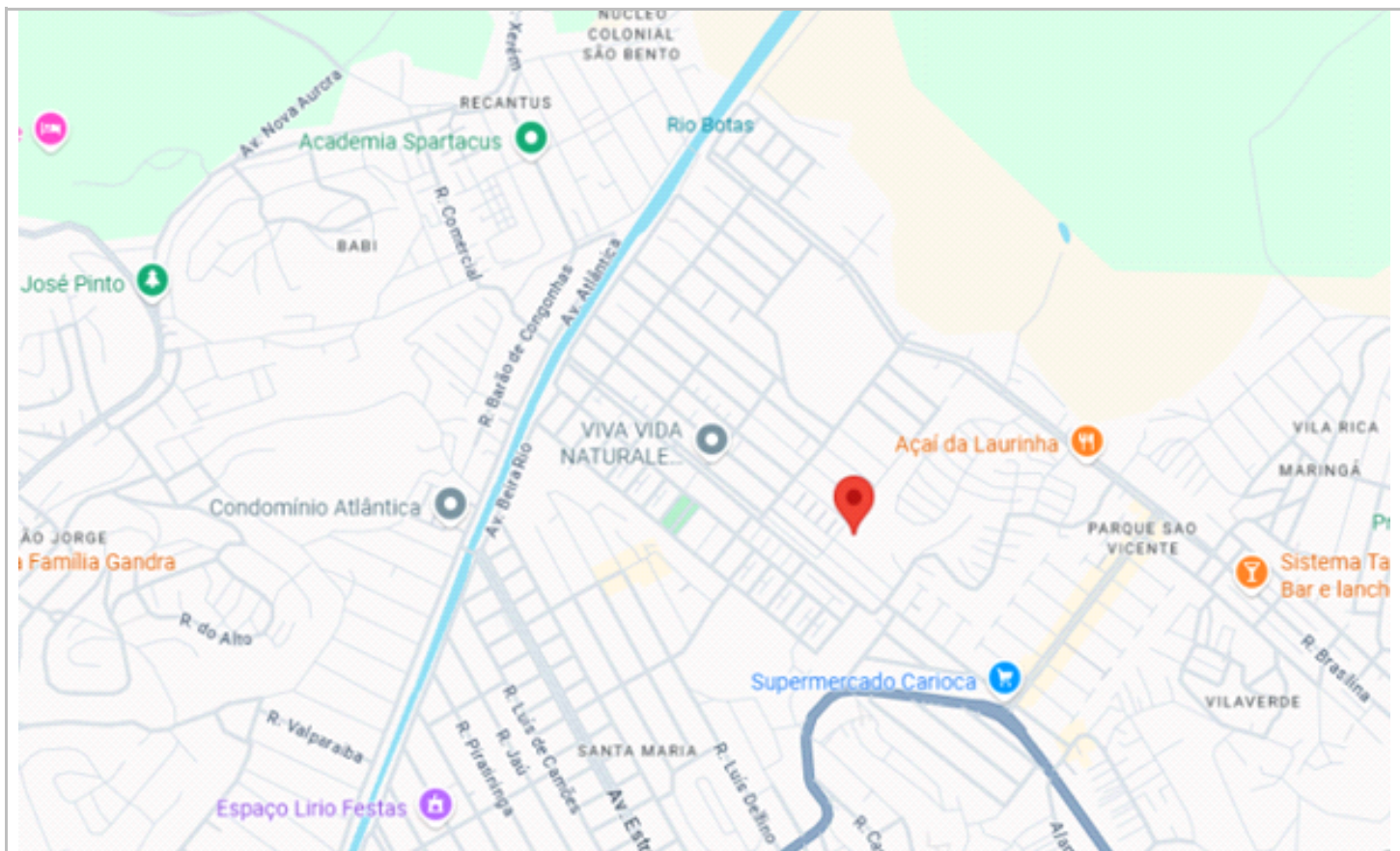
Inconclusivo, foi realizada apenas a vistoria externa.

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
FOI REALIZADA APENAS A VISTORIA EXTERNA, NÃO SENDO POSSÍVEL DISCRIMINAR A DIVISÃO INTERNA DO IMÓVEL EM QUESTÃO.					

12 - LOCALIZAÇÃO

22°43'18.3"S 43°22'32.9"W



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

UTILIZAR ABA DE MÉTODO EVOLUTIVO

ELEMENTO COMPARATIVO 01						Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Major Raimundo Nonato Ribeiro			Nº:	0	Bairro:	Parque São Vicente
Cidade:	Belford Roxo			UF:	RJ	Fonte:	Sr Felipe Lima
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação
60,00m²	0,00m²	1,00	60,00m²	Simples		10	Entre novo e regular
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m²
2	0	1	2	-	Ofertado	R\$ 280.000,00	R\$ 4.666,67
Observações:	22°43'11.8"S 43°22'52.0"W						

ELEMENTO COMPARATIVO 02						Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Capitão Alencar Batista Carvalho			Nº:	82	Bairro:	Parque São Vicente
Cidade:	Belford Roxo			UF:	RJ	Fonte:	Sra Maria
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação
70,00m²	0,00m²	1,00	70,00m²	Simples		25	Regular
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m²
2	0	2	2	-	Ofertado	R\$ 250.000,00	R\$ 3.571,43
Observações:	22°43'19.9"S 43°22'35.2"W						

ELEMENTO COMPARATIVO 03						Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Tenente Esdra Monteiro Muniz			Nº:	6	Bairro:	Parque São Vicente
Cidade:	Belford Roxo			UF:	RJ	Fonte:	Sra Marcelle
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação
60,00m²	0,00m²	1,00	60,00m²	Simples		25	Regular
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m²
2	0	2	3	-	Ofertado	R\$ 299.000,00	R\$ 4.983,33
Observações:	22°42'55.8"S 43°22'40.3"W						

ELEMENTO COMPARATIVO 04						Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Avenida Duarte dos Santos Fonti			Nº:	0	Bairro:	Xavantes
Cidade:	Belford Roxo			UF:	RJ	Fonte:	Sr Marcelo
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação
70,00m²	0,00m²	1,00	70,00m²	Simples		10	Entre novo e regular
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m²
2	0	1	2	-	Ofertado	R\$ 250.000,00	R\$ 3.571,43
Observações:	22°43'48.6"S 43°23'38.4"W						

ELEMENTO COMPARATIVO 05						Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Major Ênio Cavalcante Caldas			Nº:	28	Bairro:	Parque São Vicente
Cidade:	Belford Roxo			UF:	RJ	Fonte:	Sr Julio
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação
80,00m²	0,00m²	1,00	80,00m²	Simples - Máx.		30	Regular
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m²
2	1	2	1	-	Ofertado	R\$ 350.000,00	R\$ 4.375,00
Observações:	22°42'56.4"S 43°22'45.8"W						

Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

14 - HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	VU/m²	F.f.	F.t.	F.ar.	F.e.	F.i.c.	F.a.	F.v.	VU/m² Hom.
1	R\$ 4.666,67	0,9000	1,0000	1,0325	1,1364	0,9537	1,0000	1,0000	R\$ 4.699,70
2	R\$ 3.571,43	0,9000	1,0000	1,0359	1,1364	1,1288	1,0000	1,0000	R\$ 4.270,99
3	R\$ 4.983,33	0,9000	1,0000	1,0325	1,1364	1,1288	1,0000	1,0000	R\$ 5.939,88
4	R\$ 3.571,43	0,9000	1,0000	1,0359	1,1364	0,9537	1,0000	1,0000	R\$ 3.608,56
5	R\$ 4.375,00	0,9000	1,0000	1,0533	1,0000	1,2032	1,0000	1,0000	R\$ 4.990,35

Legenda:

F.f. = Fator Oferta

F.t. = Fator Transposição

F.ar. = Fator Área

F.a. = Fator Andar

F.e. = Fator Equivalência

F.i.c. = Fator Idade e Conservação

F.v. = Fator Vaga de Garagem

Somatório = R\$ 23.509,48

Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 4.701,90

Limite Inferior (-30%) = R\$ 3.291,33

Limite Superior (+30%) = R\$ 6.112,46

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área privativa	Ponderação	Área privativa ponderada	Valor/m²	Total - Área privativa
52,80m²	1,00	52,80m²	R\$ 4.701,90	R\$ 248.000,00

F.c. ¹	VALOR TOTAL DO IMÓVEL ²
1,00	R\$ 248.000,00 (Duzentos e quarenta e oito mil reais)

16 - 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		25,24%	
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\$ 4.701,90
Limite superior		R\$ 6.112,46
Limite inferior		R\$ 3.291,33
Desvio Padrão		865,57
Coeficiente de Variação		18,41%
Total de elementos saneados		5
T de Student		1,533
Intervalo de confiança		
Limite Superior	12,62%	R\$ 5.295,32
Limite Inferior	-12,62%	R\$ 4.108,48

São Paulo, 05 de setembro de 2025.

*F.c. → Fator de comercialização

²Conforme ABNT NBR 14653-1:2001, Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, no subitem 7.7.1, é permitido arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.

17 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Item	Descrição	Grau		
		III	II	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

18 - GRAU DE PRECISÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

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

19 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Avaliação válida para a Casa 07, integrante do Loteamento Bairro Sargento, situado à Rua Capitão Alencar Batista de Carvalho, nº 127, Bairro São Vicente, Município de Belford Roxo - RJ.

Dados extraídos da Matrícula nº 18.933 do Cartório do 3º Ofício de Justiça da Comarca de Belford Roxo/RJ, Certidão de Dados Cadastrais com inscrição Municipal nº 998076.

Conforme matrícula, o avaliando possui área total construída de 52,80 m², área livre privativa de 38,20 m², área de uso comum logradouro de 44,50 m² e 135,50 m² de área total, fração ideal de 15,94%. Não foi possível verificar se as metragens que constam na matrícula estão de acordo com o que, de fato, existe no local. Para efeito de cálculo foram utilizadas as áreas documentadas.

A matrícula descreve o imóvel como integrante de condomínio. Entretanto, trata-se de casas geminadas, instituídas sob regime de condomínio no terreno onde foram construídas. Ressalta-se que não se trata de condomínio fechado, embora o imóvel avaliado possua acesso por uma rua com portão, descrita na matrícula como área de uso comum (logradouro).

Foi realizada apenas a vistoria externa. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos da edificação. Pelo mesmo motivo, não é possível descrever a divisão interna do imóvel em questão.

Existem indícios de ocupação, entretanto, não foi possível obter informações sobre o ocupante.

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 de Precisão.



Engº Marcos Fortunato Taveira

CREA: 5.068.999.408

MK Avaliações Imobiliárias Ltda.

São Paulo, 05 de setembro de 2025.

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada Externa



Fachada avaliando



Identificação



Logradouro interno

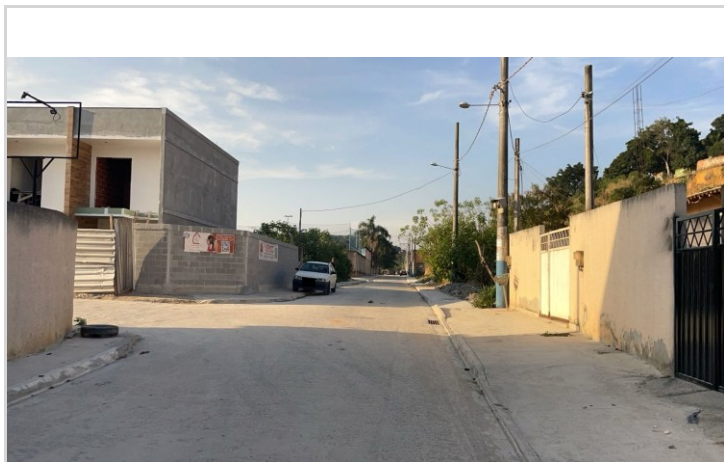


Logradouro interno



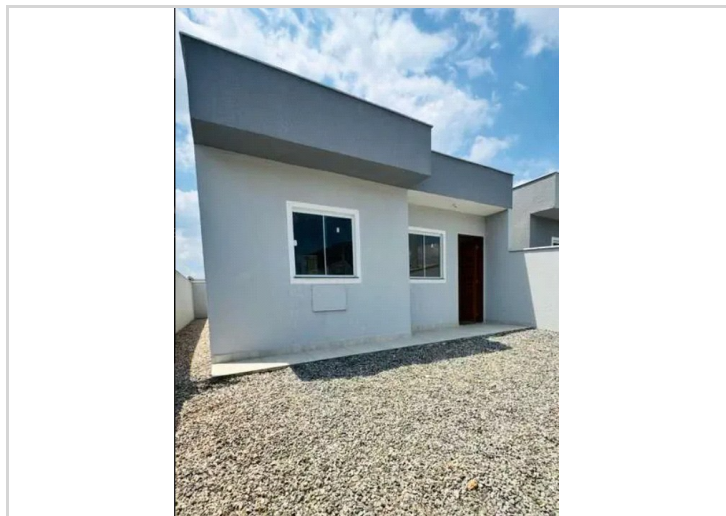
Rua Capitão Alencar Batista de Carvalho, vista 01

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

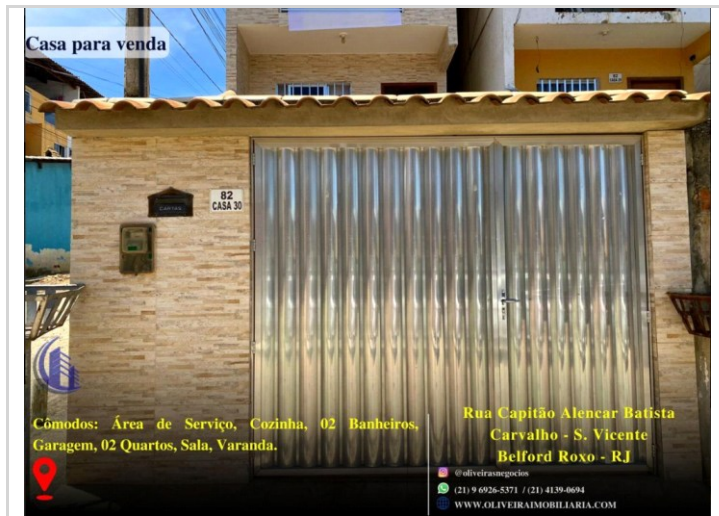


Rua Capitão Alencar Batista de Carvalho, vista 02

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA (ELEMENTOS COMPARATIVOS)



Elemento 01



Elemento 02



Elemento 03



Elemento 04



Elemento 05

ANEXO C | LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

