LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAQ3849
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010518404**	**26/02/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	**Marcos Fortunato Taveira**	**5.068.999.408**
Proponente		CPF/CNPJ
IVO EMILIO ROSA DE OLIVEIRA		**024.630.749-81**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Manoel Fernandes Batista	**339**		
Bairro	Municipio	UF	CEP
Centro	**Iguaba Grande**	**RJ**	**28960145**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**9.582**	**1**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
360,00m²	98,99m²
R$ 392,43/m²	R$ 1.637,17/m²
R$ 141.273,20	R$ 162.063,50

VALOR DE MERCADO

R$ 303.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 212.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	**02 - Tipo de Implantação** Isolado
03 - Relação de Ocupação do Imóvel Habitado	**04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)** 30
05 - Ano Construção	**06 - Estado de Conservação do Imóvel** Em Construção
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Baixo	**08 - Uso do Imóvel** Outro - Em obras
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	**10 - Nº Pavimentos da Unidade** 1
11 - Nº de Banheiros 1	**12 - Nº de Dormitórios** 1
13 - Nº de Vagas Cobertas 0	**14 - Nº de Vagas Descobertas** 1
15 - Nº de Vagas Privativas 1	**16 - Fachada Principal** Frente
17 - Edificações Unico	**18 - Área Privativa (em m²)** 98.99
19 - Área Comum (em m²) 0.00	**20 - Área Total (em m²)** 98.99
21 - Área Averbada (em m²) 98.99	**22 - Área não Averbada (em m²)** 0.00
23 - Face do Imóvel Norte	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento ferragens
EXTERNA	-	-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

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

TERRENO

01 - Topografia Plano/Semi-Plano	**02 - Formato** Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 360.00	**04 - Testada/Frente (em metros)** 12.00
05 - Fundos (em metros) 12.00	**06 - Lado Direito (em metros)** 30.00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 30.00	**08 - Pressão viral (em %)** 100.00

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 fornecidas matrícula e IPTU do imóvel?** Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com o encontrado no local? Sim	**04 - As áreas informadas no IPTU conferem com o encontrado no local?** Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim	**06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?** Sim
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Não	**08 - Observações** Conforme vistoria externa, imóvel encontra-se em obras.
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 unifamiliares?** 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 - Fotos via vistoria externa	**02 - Nome Acompanhante Vistoria** -
03 - Contato Telefônico Acompanhante -	

04 - Observações Finais

Imóvel localizado situado à R. Manoel Fernandes Baptista, 298, Centro, Município de Ipuaba Grande - RJ, Coordenada de localização: -22.1502,-41.42 (GMS,°)°W.

Dados extraídos dos documentos disponibilizados e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

Conforme matrícula, o avaliando possui uma área do terreno de 360m², mandando a uma área construída de 98,99m².

Conforme registro fotográfico, o imóvel encontra-se em obras e ampliação. Visualmente a obra encontra-se parada, imóvel possui as principais falhas de alvenaria.

Tratou-se de uma vistoria 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, dado aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos.

Avaliação Mercadológica Método Evolutivo, Para a avaliação deste imóvel foram seguidas 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 III de Fundamentação e ao Grau III Precisão.

As benfeitorias foram avaliadas pelo método do custo de reposição, ou método evolutivo, com base no trabalho "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", Novas tabelas de edificações, classificadas de acordo com o seu padrão construtivo, tipo essas valores relacionados a atividade recomendados do "Custo Unitário Básico de Edificações - Rio" publicado mensalmente pelo SINDUSCON.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 189,900.00



Endereço:
Rua Brasiliano Vilaforte Guimarães, 9 - Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2

Área privativa	Valor
140,00	R$ 189,900.00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
02	Baixo	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://terreno-mod.br/imovel/a_com_2e7gpdbx-ec4-fmnbbw-ay-pcpcbd-bvwvmbpz

AMOSTRA 2 — R$ 189,900.00



Endereço:
Rua do Juventude, 64 - Parque dos Buenjos

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno e Lote	R$ 189,900.00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.olhovivo.com.br/imovel/terreno-e-lote-residencial-no-parque-dos-buenjos-ipuaba-grande-rj-id-0b2d7f87-4287-4ccc-a-ending/1267.p

AMOSTRA 3 — R$ 119,900.00



Endereço:
Avenida Ipuaba, 15 - , Portal do Ipuaba

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno e Lote	R$ 119,900.00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/terreno-lote-venda-avenida-ipuaba-portal-do-ipuaba-ipuaba-grande-rj-360m-2id-2787187834/?source=ending/1267.p

AMOSTRA 4 — R$ 189,900.00



Endereço:
Avenida Pedro Rodrigues de Souza, 6 - COMPLEMENTO , Centro

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno e Lote	R$ 189,900.00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://vivareal.com.br/imovel/terreno-lote-venda-avenida-pedro-rodrigues-de-souza-6-centro-ipuaba-grande-rj-360m-2id-2787187834/?source=ending/1267.p

AMOSTRA 5 — R$ 179,900.00



Endereço:
Avenida Ipuaba, 822 - 18°05'57.5"S 42°17'24.4"W , Centro

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno e Lote	R$ 179,900.00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.imovelweb.com.br/imovel/terreno-lote-venda-avenida-ipuaba-822-centro-ipuaba-grande-rj-2777

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

	Estado Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	31	Reparos simples	73	44,29	0.169	20	0.284
1	32	Regular	73	45,71	0.826	20	0.280
2							
3							
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	98,99	R$ 2.290,16	1,06	0,284	R$ 1.437,17	R$ 142.263,50
1	110,00	R$ 2.290,16	1,06	0,280	R$ 1.424,17	R$ 156.417,31
2						
3						
4						
5						

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	L Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	308,00	R$ 197.120,00	R$ 480,51	1,00	0,98	1,20	1,09	1,00	-	-	-	-	-	1,800	$	R$ 415,91
2	351,00	R$ 189.900,00	R$ 541,08	1,00	0,98	0,90	1,19	1,00	-	-	-	-	-	1,800	$	R$ 335,35
3	355,00	R$ 189.900,00	R$ 401,27	1,00	0,98	0,92	1,19	1,00	-	-	-	-	-	1,800	$	R$ 366,81
4	304,00	R$ 189.900,00	R$ 378,38	1,00	0,98	1,04	1,19	1,00	-	-	-	-	-	1,740	$	R$ 385,79
5	308,00	R$ 179.900,00	R$ 472,22	1,00	0,98	1,00	1,09	1,00	-	-	-	-	-	1,800	$	R$ 425,00

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Fator Esq.), F4 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	R$ 382,43	R$ 274,79	R$ 515,15

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	R$ 382,43	R$ 268,08	R$ 496,77

Prazo venda	Coef. Venda	T de Student	Imposto Contabilidade
35,5784	0,0063	1,53	0,1241

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
360,00	R$ 382,43	R$ 141.272,20

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
98,99	R$ 1.437,17	R$ 142.263,50

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R$ 283.336,70
Fator de ajuste do mercado	1,2
Valor de avaliação ajustado	R$ 283.908,00
Fator de liquidez	0,7500
Valor de venda forçada	R$ 212.908,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R$ 283.908,00

COMENTÁRIOS

Conforme relatório fotográfico, o imóvel encontra-se em obras e ampliação, Visualmente a obra encontra-se parada, no momento não é possível definir um padrão construtivo ao avaliando. Utilizamos para cálculo apenas a área do terreno.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 26 de Maio de 2026

Marcos Fortunato Teixeira
5.555.555-55

- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme os critérios e exigências contidos na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e NBR 14.653-2, e segundo as diretrizes e Políticas definidas pela Instituição Financeira solicitante deste laudo.
- LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO: este documento formaliza 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 apurar o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo vinculado ao empreendimento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander, Cabe ao proponente verificar a nossa avaliação, inteirar-se dúvidas e eventuais defeitos do imóvel.



FACHADA



AVALIANDO



IDENTIFICAÇÃO



ID DO AVALIANDO



LOGRADOURO



LOGRADOURO



VIZINHO



VIZINHO



VIZINHO



VIZINHO



VIZINHO