

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta	Data Solicitação 19/02/2026
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente Juliana Marinho De Souza Silveira	CPF/CNPJ 146.290.557-97	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida José Mendonça de Campos	Número 518	Complemento Apto.502, Bl.04 -Condomínio Residencial Athenas IV		
Bairro Colubande	Município São Gonçalo	UF RJ	CEP 24451000	
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 10434	Núm. Registro de Imóveis Cartório do 6º Ofício de		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA PRIVATIVA

63,62m²

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)

R\$ 3.500,71/m²

VALOR DE MERCADO

R\$ 223.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 178.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado

Apartamento

02 - Tipo de Implantação

Condomínio

03 - Indício de Ocupação do Imóvel

Desabitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)

10

05 - Ano Construção

0

06 - Estado de Conservação do Imóvel

Bom

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel

Normal

08 - Uso do Imóvel

Residencial

09 - Fechamento das Paredes

Alvenaria

10 - N° Pavimentos da Unidade

01

11 - N° de Banheiros

01

12 - N° de Dormitórios

02

13 - N° de Vagas Cobertas

00

14 - N° de Vagas Descobertas

00

15 - N° de Vagas Privativas

0

16 - Fachada Principal

Pintura

17 - Esquadrias

Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)

63,62

19 - Área Comum (em m²)

0,00

20 - Área Total (em m²)

63,62

21 - Área Averbada (em m²)

63,62

22 - Área não Averbada (em m²)

0,00

23 - Face do Imóvel

Leste

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Cozinha	01	Cerâmica	Azulejo	Forro de gesso
Área de serviço	01	Cerâmica	Azulejo	Forro de gesso
Sala	01	Cerâmica	Pintura	Forro de gesso
Sacada	01	Cerâmica	Pintura	Pintura
Circulação interna	01	Cerâmica	Pintura	Forro de gesso
Banheiro	01	Cerâmica	Azulejo	Pintura
Dormitório	02	Cerâmica	Pintura	Pintura

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos

4

02 - Unidades por Andar

5

03 - N° Total de Unidades

20

04 - N° de Elevadores

1

05 - Valor do Condomínio

R\$ 0,01

06 - Pagamento do Condomínio

Mensal

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

08 - Uso do Edifício

Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal

10 - Estado de Conservação

Regular

11 - Infraestrutura

Churrasqueira
Interfone
Piscina
Playground
Salão de Festas

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região

Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana

Água
Cisterna/Poço Artesiano
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Clínicas/Hospitais

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 - Fração ideal (em %)

0,01

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

No local foi indicado uma vaga de garagem, pertencente ao avaliando. No entanto a vaga não foi citada na matrícula e não foi disponibilizado nenhum documento de vínculo da vaga ao imóvel, deste modo não foi considerada na presente avaliação.

08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Sim

09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Não

10 - Observações

Foi notado sinais de umidade na laje do dormitório 02

11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

Sim

12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Sim

13 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

Sim

15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

Sim

16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

18 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante

Proprietário / Construtora

02 - Nome Acompanhante Vistoria

JULIANA MARINHO

03 - Contato Telefônico Acompanhante

21 97456-9464

04 - Observações Finais

Avaliação válida para o apartamento 502, localizado no 5º andar, do Condomínio Residencial Athenas IV, situado à Avenida José Mendonça de Campos, nº 518, Colubande, Município de São Gonçalo/RJ. Coordenada de localização: 22°49'48,8"S 43°00'56,0"W.

O apartamento possui área privativa de 63,62 m², resultando na área total de 63,62m² e fração ideal de 0,01%.

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

No local foi indicado uma vaga de garagem, pertencente ao avaliando. No entanto a vaga não foi citada na matrícula e não foi disponibilizado nenhum documento de vínculo da vaga ao imóvel, deste modo não foi considerada na presente avaliação.

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

AMOSTRA 1

R\$ 270.000,00



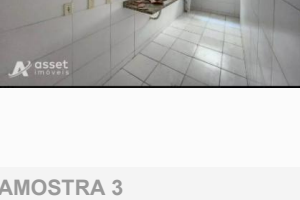
Endereço

Avenida José Mendonça de Campos, 518/Condomínio Residencial Athenas IV , Colubande

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
63,62	R\$ 270.000,00	R\$ 4.243,95	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Regular	
URL	https://www.davisaramago.com/imovel/apartamento-sao-goncalo-2-quartos-63-m/AP3589-VISQ		

AMOSTRA 2

R\$ 180.000,00



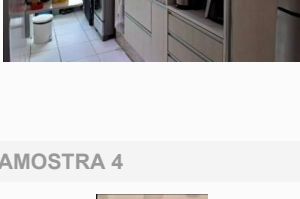
Endereço

Avenida José Mendonça de Campos, 518/Condomínio Residencial Athenas IV , Colubande

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
57,00	R\$ 180.000,00	R\$ 3.157,89	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Regular	
URL	https://www.assetmoveis.com/imovel/apartamento-sao-goncalo-2-quartos-57-m/AP0874-AS57		

AMOSTRA 3

R\$ 280.000,00



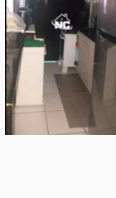
Endereço

Avenida José Mendonça de Campos, 518/Condomínio Residencial Athenas IV , Colubande

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
63,62	R\$ 280.000,00	R\$ 4.401,13	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Regular	
URL	novoscomecosimoveis.com.br/imovel/apartamento-sao-goncalo-2-quartos-62-m/AP2059-LUDC		

AMOSTRA 4

R\$ 250.000,00



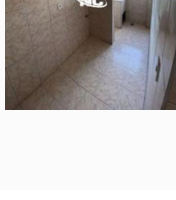
Endereço

Avenida José Mendonça de Campos, 518/Condomínio Residencial Athenas IV , Colubande

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
63,62	R\$ 250.000,00	R\$ 3.929,58	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Regular	
URL	https://www.novoscomecosimoveis.com.br/imovel/apartamento-sao-goncalo-2-quartos-58-m/AP3017-LUDC		

AMOSTRA 5

R\$ 205.000,00



Endereço

Avenida Jornalista Roberto Marinho, 250/Condominio Vivendas de Maricá , Colubande

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
58,00	R\$ 205.000,00	R\$ 3.534,48	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Regular	
URL	https://www.novoscomecosimoveis.com.br/imovel/apartamento-sao-goncalo-2-quartos-60-m/AP2229-LUDC		

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Comparativo direto de mercado

Grau de precisão

III

Grau de fundamentação

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	63,62	R\$ 4.243,95	0,90	0,95	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 3.628,58
2	57,00	R\$ 3.157,89	0,90	0,95	1,14	1,00	0,97	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 3.012,63
3	63,62	R\$ 4.401,13	0,90	0,95	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 3.762,97
4	63,62	R\$ 3.929,58	0,90	0,95	1,00	1,05	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 3.536,62
5	58,00	R\$ 3.534,48	0,90	0,95	1,14	1,05	0,98	-	-	-	-	1,120	S	R\$ 3.562,76
		R\$ 3.853,41												R\$ 3.500,71

F1 (Oferta), F2 (Vaga), 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\$ 3.500,71	R\$ 2.450,50	R\$ 4.550,92

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.500,71	R\$ 3.304,63	R\$ 3.696,79
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
286.5714	8.1861	1.53	0.112

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
63,62	R\$ 3.500,71	R\$ 222.715,15

QUADRO DE RESUMO

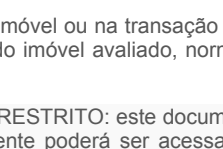
Valor de avaliação	R\$ 222.715,15
Fator de liquidez	0,8000
Valor de venda forçada	R\$ 178.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 223.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 8 de Maio 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.

1.0.0

powered by
inspectos.com

1 | 1



Fachada do condomínio



Identificação do do condomínio



Bloco do avaliando



Bloco do avaliando



Identificação do bloco avaliando



acesso



vizinho



Avaliando



Identificação do avaliando



Medidor



Medidor



Medidor



Cozinha



Cozinha



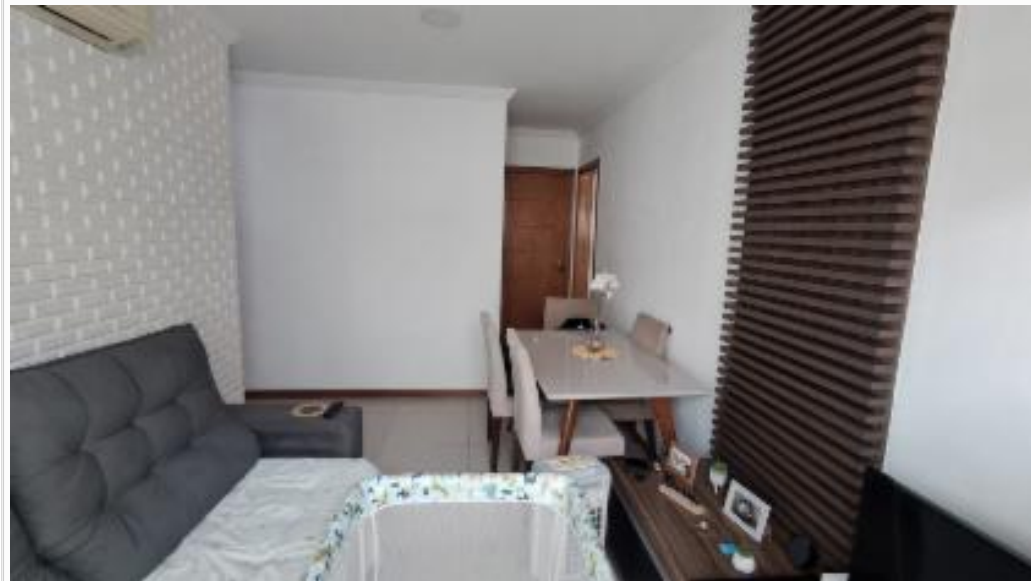
Cozinha



Área de serviço



Sala



Sala



Sacada



Circulação interna



Banheiro



Banheiro



Banheiro



Dormitório 01



Dormitório 01



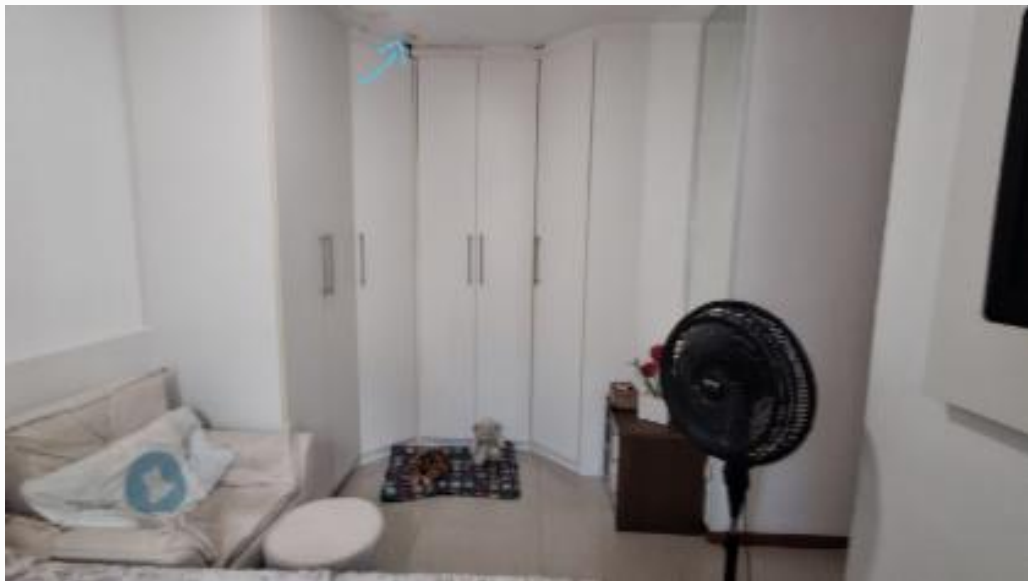
Dormitório 02



Dormitório 02



Dormitório 02



Sinais de umidade na laje do dormitório 02



Vaga



Área comum



Área comum



Área comum



Área comum



Área comum



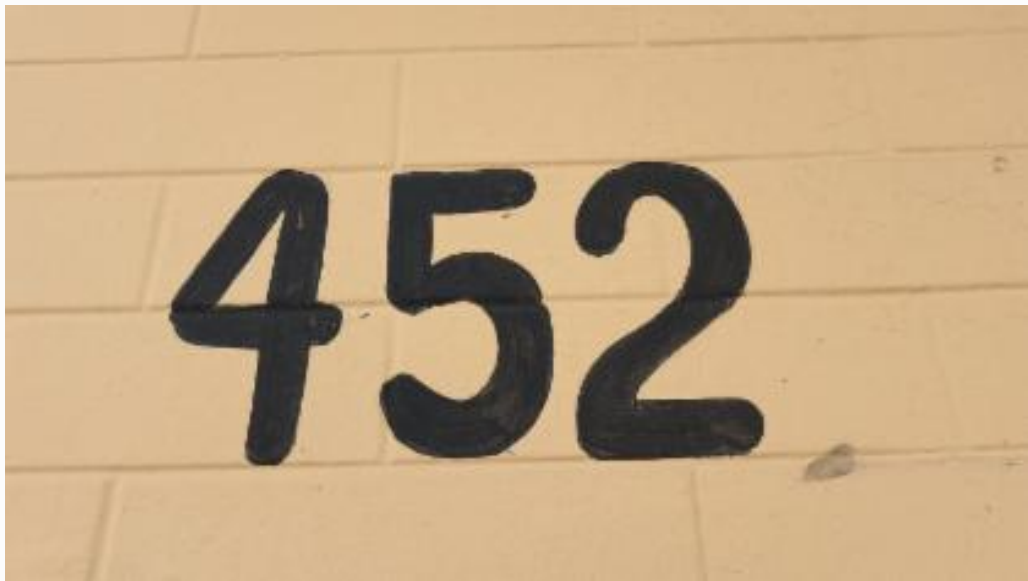
Logradouro



Logradouro



Vizinho à direita



Identificação do vizinho à direita



Vizinho à esquerda



Identificação do vizinho à esquerda