LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAQ6277
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010459143**	**09/03/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
M2G2 PATRIMONIAL	**Franz Omar Gomez Flores**	**5069767167**
Proponente		CPF/CNPJ
MATHEUS DAVID ALMEIDA SOUSA		**113.339.394-26**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Escritor Ramalho Leite	**150**	**Casa 478 - Res Horizontal Sunville Residence**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Muçumagro	**João Pessoa**	**PB**	**58066150**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**174.046**	**1º Ofício e Registral**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
200,00m²	187,33m²
R$ 2.186,78/m²	R$ 4.262,90/m²
R$ 437.355,54	R$ 798.569,22

VALOR DE MERCADO

R$ 1.236.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 865.000,00

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)
2

05 - Ano Construção
2024

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
2

11 - N° de Banheiros
3

12 - N° de Dormitórios
4

13 - N° de Vagas Cobertas
2

14 - N° de Vagas Descobertas
0

15 - N° de Vagas Privativas
0

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
187,33

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
187,33

21 - Área Averbada (em m²)
187,33

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel
Sul

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
,	,	,	,	,

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos

02 - Unidades por Andar

03 - N° Total de Unidades

04 - N° de Elevadores

05 - Valor do Condomínio
R$ 0,00

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
Bom

11 - Infraestrutura
Interfone
Jardins
Vigilância Eletrônica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Fossa
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

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
O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pela predominância de imóveis residências, em sua maioria horizontais. O imóvel encontra-se em uma via local da região e há 2 grandes eixos viários próximos ao local que além de se destacarem são as principais vias de acesso ao imóvel: Av. Escritor Ramalho Leite (mesma de acesso ao condomínio) e R. José Felix da Silva (230 m aproximadamente). O imóvel está à aproximadamente 2,0 Km do Jampa Shopping. Há poucas linhas e pontos de ônibus próximos ao local. Com relação ao cenário do mercado imobiliário acredita-se em uma perspectiva otimista a curto e médio prazo.

12 - Padrão construtivo predominante na Região
Normal-alto

13 - Fatores Valorizantes
Nenhum

TERRENO

01 - Topografia
Plana/Semi-Plana

02 - Formato
Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)
200,00

04 - Testada/Frente (em metros)
10,00

05 - Fundos (em metros)
10,00

06 - Lado Direito (em metros)
20,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)
20,00

08 - Fração ideal (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 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?

Sim

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

Não

08 - Observações

Vistoria externa, não sendo possível tal afirmação.

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

Não

10 - Observações

Vistoria externa, não sendo possível tal afirmação.

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?

Não

13 - Observações

Vistoria externa, não sendo possível tal afirmação.

14 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

17 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?

Sim

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

Sim

19 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante

Outros - Vistoria externa, sem acompanhamento.

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Vistoria externa, sem acompanhamento.

03 - Contato Telefônico Acompanhante

Vistoria externa, sem acompanhamento.

04 - Observações Finais

Vistoria externa, sem acompanhamento.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 920.000,00



Endereço
Rua Escritor Ramalho Leite, 150 , Muçumagro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**4**	**2**

Área privativa	Valor
105,00	**R$ 920.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
4	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-3-quartos-com-garagem-pb-joao-pessoa-mucumagro-200m2-RS920000/id-39429241/

AMOSTRA 2 — R$ 1.980.000,00



Endereço
Rua Escritor Ramalho Leite, 630 , Muçumagro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**4**	**2**

Área privativa	Valor
200,00	**R$ 1.980.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
2	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
330,22	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-mucumagro-bairros-joao-pessoa-com-garagem-200m2-venda-RS1980000-id-2867149356/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3 — R$ 1.260.000,00



Endereço
Rua Escritor Ramalho Leite, 630 , Muçumagro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**1**

Área privativa	Valor
106,00	**R$ 1.260.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-3-quartos-com-garagem-pb-joao-pessoa-mucumagro-200m2-RS1090000/id-39736680/

AMOSTRA 4 — R$ 370.000,00



Endereço
Rua Escritor Ramalho Leite, 150 , Muçumagro

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 370.000,00**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-mucumagro-bairros-joao-pessoa-200m2-venda-RS370000-id-2866311780/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5 — R$ 360.000,00



Endereço
Rua Escritor Ramalho Leite, 150 , Muçumagro

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 360.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-sunville-residence-200-m-por-r$-3018239653.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=11

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	**III**	**II**

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	2	Nova(até 5 anos)	70	2,86	0,000	20	0,012
1	4	Nova(até 5 anos)	70	5,71		20	0,024
2	2	Nova(até 5 anos)	70	2,86		20	0,012
3	1	Nova(até 5 anos)	70	1,43		20	0,006
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	187,33	R$ 1.628,18	2,65	0,012	R$ 4.262,90	R$ 798.569,22
1	105,00	R$ 1.628,18	2,65	0,024	R$ 4.211,12	R$ 442.168,10
2	200,00	R$ 1.628,18	3,86	0,012	R$ 6.209,36	R$ 1.241.871,50
3	106,00	R$ 1.628,18	3,86	0,006	R$ 6.247,07	R$ 662.189,01
4						
5						

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	200,00	R$ 477.831,90	R$ 2.389,16	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 2.269,70
2	330,22	R$ 738.128,50	R$ 2.235,26	1,00	0,95	1,06	1,05	1,00	-	-	-	-	-	1,110	S	R$ 2.357,08
3	200,00	R$ 597.810,99	R$ 2.989,05	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 2.839,60
4	200,00	R$ 370.000,00	R$ 1.850,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 1.757,50
5	200,00	R$ 360.000,00	R$ 1.800,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 1.710,00

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Fator Extra I), F4 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 2.186,78**	**R$ 1.530,74**	**R$ 2.842,81**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 2.186,78**	**R$ 1.867,00**	**R$ 2.506,55**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
467.3481	**21.3715**	**1.53**	**0.2925**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
200,00	**R$ 2.186,78**	**R$ 437.355,54**
Área construída averbada (m²)	**Valor unitário (R$/m²)**	**Valor parcial (R$)**
187,33	**R$ 4.262,90**	**R$ 798.569,22**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 1.235.924,76**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 1.236.000,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 865.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 1.236.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 24 de Julho de 2026



Franz Omar Gomez Flores
5069767167

- 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 do Condomínio



Fachada do Condomínio



Fachada do Condomínio



Fachada do Condomínio



Fachada, Data e Hora



Placa Logradouro



Identificação do Condomínio



Vista da Rua



Vista da Rua



Mapa de Elementos