LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT2803
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010567020**	**13/07/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	**Marcos Fortunato Taveira**	**5.068.999.408**
Proponente		CPF/CNPJ
ELIZABETH VANDERLEI CHAVES JOSE		**027.412.607-96**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Ana Alves	**606**	**Lote 5-D, fundos**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
São Mateus	**São João de Meriti**	**RJ**	**25525630**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**3.801**	**2º CRI de São João de**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA CONSTRUÍDA

272,74m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 1.273,21/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 347.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 243.000,00

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)
35

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
00

12 - N° de Dormitórios
00

13 - N° de Vagas Cobertas
00

14 - N° de Vagas Descobertas
00

15 - N° de Vagas Privativas
00

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
272,74

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
272,74

21 - Área Averbada (em m²)
272,74

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
Vistoria externa	-	-	-	-

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos

02 - Unidades por Andar

03 - N° Total de Unidades

04 - N° de Elevadores

05 - Valor do Condomínio

06 - Pagamento do Condomínio

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

08 - Uso do Edifício
Residencial

09 - Padrão de Construção
Normal

10 - Estado de Conservação
Regular

11 - Infraestrutura

Vigilância Eletrônica

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

Segurança
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
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

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

148,98

04 - Testada/Frente (em metros)

9,30

05 - Fundos (em metros)

9,50

06 - Lado Direito (em metros)

37,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)

38,60

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?

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

11 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

14 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?

Sim

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

Sim

16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante

Outros - Vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Vistoria externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

Vistoria externa

04 - Observações Finais

Avaliação válida para o imóvel residencial situado à Rua Ana Alves, nº 606, Lote 5-D, fundos, São Mateus, Município de São João de Meriti/RJ. Coordenada: 22°48'26.4"S 43°23'09.6"W

O avaliando possui área privativa de 272,74m², área de uso comum de 82,73m², totalizando uma área de 355,47m², e fração ideal de 0,42% sobre o lote onde foi construído o condomínio.

Foi realizada apenas a vistoria externa, sendo assim, não é possível descrever a divisão interna do imóvel ou analisar as condições de habitabilidade. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos do imóvel.

Não foi possível verificar se as metragens que constam na matrícula estão de acordo com o que, de fato, existe no local, visto que foi realizada apenas a vistoria externa no imóvel.

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$ 500.000,00



Endereço
Travessa Leopoldina, 55/- , Tomazinho

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**5**	**5**	**2**

Área privativa	Valor
356,76	**R$ 500.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
35	**Médio**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
1,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://casaetal.arboimoveis.com.br/imovel/casa/venda/sao-joao-de-meriti/rj/tomazinho/CA0043_ICET

AMOSTRA 2 — R$ 380.000,00



Endereço
R. Carlos Gentil Homem, -/- , São Mateus

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**2**	**0**

Área privativa	Valor
200,00	**R$ 380.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	**Médio**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
1,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/predio-a-venda-4-salas-com-garagem-rj-sao-joao-de-meriti-sao-mateus-320m2-RS380000/id-15735605/

AMOSTRA 3 — R$ 105.000,00



Endereço
-, -/- , São Mateus

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**2**	**0**

Área privativa	Valor
100,00	**R$ 105.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
40	**Médio**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
1,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.andreluizimoveisrj.com.br/imovel/1759076/casa-venda-sao-joao-de-meriti-rj-sao-mateus

AMOSTRA 4 — R$ 105.000,00



Endereço
-, -/- , São Mateus

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**2**	**0**

Área privativa	Valor
100,00	**R$ 105.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
40	**Médio**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
1,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.andreluizimoveisrj.com.br/imovel/1759076/casa-venda-sao-joao-de-meriti-rj-sao-mateus

AMOSTRA 5

R$ 349.000,00



Endereço
R. Clara Costa, -/- , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**0**

Área privativa	Valor
200,00	**R$ 349.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
35	**Médio**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
1,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-rj-sao-joao-de-meriti-centro-RS349999/id-33961157/

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	**III**	**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	356,76	R$ 1.401,50	0,90	1,00	1,00	1,03	-	-	-	-	-	1,030	S	R$ 1.299,19
2	200,00	R$ 1.900,00	0,90	1,00	0,93	0,93	-	-	-	-	-	0,860	S	R$ 1.470,60
3	100,00	R$ 1.050,00	0,90	1,16	1,09	0,88	-	-	-	-	-	1,130	S	R$ 1.067,85
4	100,00	R$ 1.050,00	0,90	1,16	1,09	0,88	-	-	-	-	-	1,130	S	R$ 1.067,85
5	200,00	R$ 1.745,00	0,90	1,00	1,00	0,93	-	-	-	-	-	0,930	S	R$ 1.460,57
		R$ 1.429,30												**R$ 1.273,21**

F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 1.273,21**	**R$ 891,25**	**R$ 1.655,17**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 1.273,21**	**R$ 1.136,76**	**R$ 1.409,67**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
199.4274	**15.6633**	**1.53**	**0.2143**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
272,74	**R$ 1.273,21**	**R$ 347.255,60**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 347.255,60**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 243.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 347.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 16 de Setembro 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.



Fachada do avaliado



Fachada do avaliado



Fachada do avaliado



Identificação do avaliado



Identificação do logradouro



Vizinho à direita



Identificação do vizinho à direita



Vizinho à frente



Identificação do vizinho à frente



Vizinho à esquerda



Avaliando