LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT1761
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010373612**	**06/07/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	**Marcos Fortunato Taveira**	**5.068.999.408**
Proponente		CPF/CNPJ
ALEXANDRE LOUREIRO ABREU		**139.469.807-08**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
AVENIDA ANTONIO MARINS	**261**	**SALA 14**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
MIRANTE DAS AGULHAS	**Resende**	**RJ**	**27510080**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Sala Comercial	**43.461**	**2**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA PRIVATIVA

29,34m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 6.154,21/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 181.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 126.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Sala Comercial

02 - Tipo de Implantação
Condomínio

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
7

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Regular

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Normal

08 - Uso do Imóvel
Comercial

09 - Fechamento das Paredes
Alvenaria

10 - N° Pavimentos da Unidade
1

11 - N° de Banheiros
1

12 - N° de Dormitórios
0

13 - N° de Vagas Cobertas
0

14 - N° de Vagas Descobertas
0

15 - N° de Vagas Privativas
0

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
29,34

19 - Área Comum (em m²)
12,47

20 - Área Total (em m²)
41,81

21 - Área Averbada (em m²)
41,81

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel
Oeste

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Trata-se de vistoria externa	1	-	-	-

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
Mensal

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

08 - Uso do Edifício
Comercial

09 - Padrão de Construção
Normal-baixo

10 - Estado de Conservação
Regular

11 - Infraestrutura
Interfone
TV a Cabo
TV Satélite
Vigilância Eletrônica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Comercial

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
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais
Parque

06 - Localização
Favela

07 - Valor dos Imóveis da Região
Estável

08 - Área Urbanizada
Mais de 75%

09 - Tendência de uso do terreno
Comercial

10 - Situação do Bairro
Antigo

11 - Limites do Bairro

12 - Padrão construtivo predominante na Região
Normal-baixo

13 - Fatores Valorizantes
Nenhum

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)
7,14

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 - Trata-se de vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Trata-se de vistoria externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

Avaliação válida para o Sala nº 14, situado a Avenida Antônio Marins, 261, Mirante das Agulhas, Município de Resende - RJ. Coordenada de localização: 22°29'13.3"S 44°29'13.9"W.

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

A matrícula menciona uma área privativa de 29,34m², área comum de 12,47m² e área total de 41,81m².

Trata-se de uma vistoria e externa, não sendo possível verificar suas condições físicas e de habitabilidade. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos.

Avaliação feita pelo Método Comparativo. 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$ 230.000,00



Endereço
Av. Saturnino Braga, 369/- , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sala Comercial	**0**	**1**	**0**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
28,00	**R$ 230.000,00**	**R$ 8.214,29**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
7	**Baixo**	**Nova|Regular**	

URL
https://www.acaoconsultoriaimobiliaria.com.br/imovel/sala-resende-28-m/SA0027-MB21?from=sale

AMOSTRA 2 — R$ 210.000,00

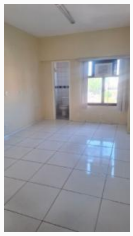


Endereço
Av. Tenente-Coronel Adalberto Mendes, 235/- , Vila Julieta

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sala Comercial	**0**	**1**	**0**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
36,00	**R$ 210.000,00**	**R$ 5.833,33**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	**Baixo**	**Regular**	

URL
https://marcelinoimoveis.net/imovel/loja-vila-julieta-resende-rj-36m2-931

AMOSTRA 3 — R$ 172.000,00



Endereço
Av. Gov. Portela, 500/- , Vila Julieta

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sala Comercial	**0**	**1**	**0**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
24,00	**R$ 172.000,00**	**R$ 7.166,67**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	**Baixo**	**Regular**	

URL
https://fasequatro.com/imovel/2435/salas-conjuntos-vila-julieta-resende/?finalide=venda

AMOSTRA 4 — R$ 280.000,00



Endereço
Av. Saturnino Braga, 369/- , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sala Comercial	**0**	**1**	**1**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
39,00	**R$ 280.000,00**	**R$ 7.179,49**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
2	**Baixo**	**Nova(até 5 anos)**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-resende-com-garagem-39m2-venda-RS280000-id-2805160144/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5 — R$ 190.000,00



Endereço
Rua Honório de Almeida Paiva, 240/- , Jardim Jalisco

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sala Comercial	**0**	**1**	**1**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
27,00	**R$ 190.000,00**	**R$ 7.037,04**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	**Baixo**	**Regular**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jardim-jalisco-bairros-resende-com-garagem-27m2-venda-RS190000-id-82816782/?source=ranking%2Crp

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	28,00	R$ 8.214,29	0,90	1,00	1,00	0,99	0,95	-	-	-	-	0,940	S	R$ 6.949,29
2	36,00	R$ 5.833,33	0,90	1,00	1,08	1,05	0,95	-	-	-	-	1,080	S	R$ 5.670,00
3	24,00	R$ 7.166,67	0,90	1,00	1,08	0,95	0,95	-	-	-	-	0,980	S	R$ 6.321,00
4	39,00	R$ 7.179,49	0,90	0,95	0,95	1,04	0,95	-	-	-	-	0,890	S	R$ 5.750,77
5	27,00	R$ 7.037,04	0,90	0,95	1,08	0,98	0,95	-	-	-	-	0,960	S	R$ 6.080,00
		R$ 7.086,16												**R$ 6.154,21**

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área), F5 (Fator Extra I)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 6.154,21**	**R$ 4.307,95**	**R$ 8.000,47**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 6.154,21**	**R$ 5.801,53**	**R$ 6.506,89**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
515.4355	**8.3753**	**1.53**	**0.1146**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
29,34	**R$ 6.154,21**	**R$ 180.564,55**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 180.564,55**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 126.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 181.000,00**

COMENTÁRIOS

Fator extra I = Transposição

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 16 de Julho 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



IDENTIFICAÇÃO



VIZINHO



VIZINHO



VIZINHO



VIZINHO



LOGRADOURO



LOGRADOURO



PLACA DA RUA



22°29'13.3"S 44°29'13.9"W



Croqui das amostras