

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 213900110184	Data Solicitação 06/01/2026
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente BIANKA DA COSTA BARBOZA		CPF/CNPJ 080.468.847-82

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Major Correia de Melo	Número 582	Complemento Quadra 108, Lote 36	
Bairro Jardim Vinte e Cinco de Agosto	Município Duque de Caxias	UF RJ	CEP 25075015
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 19.338	Núm. Registro de Imóveis 03º CRI DUQUE DE CAXIAS	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****TERRENO****351,00m²****R\$ 2.670,00/m²****R\$ 937.169,95****ÁREA CONSTRUÍDA****474,10m²****R\$ 2.520,34/m²****R\$ 1.194.893,23****VALOR DE MERCADO****R\$ 2.132.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 1.492.000,00**

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Sobrado	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 28
05 - Ano Construção	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 - Nº Pavimentos da Unidade 3
11 - Nº de Banheiros 4	12 - Nº de Dormitórios 9
13 - Nº de Vagas Cobertas 3	14 - Nº de Vagas Descobertas 0
15 - Nº de Vagas Privativas 3	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 474,10
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 474,10
21 - Área Averbada (em m²) 474,10	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Norte	
24 - Cômodos	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria 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 Favela
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	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 Irregular
03 - Área (em m²) 351,00	04 - Testada/Frente (em metros) 12,50
05 - Fundos (em metros) 7,00	06 - Lado Direito (em metros) 38,50
07 - Lado Esquerdo (em metros) 41,00	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? Não	04 - Observações A matrícula averba genericamente um prédio, visto que a documentação vincula entre si, foi adotado a área do IPTU para o presente laudo de avaliação, com metragem de 474,10m².
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não	06 - Observações Inconclusivo, visto que não foi realizada a vistoria interna no imóvel.
07 - O imóvel possui vaga de garagem? Não	08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim
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 uni-familiares? 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 - Vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante -	

04 - Observações Finais

Imóvel Residencial, situado à Rua Major Correia de Melo, nº 582, Jardim 25 de Agosto, Município de Duque de Caxias - RJ. Coordenada de localização: 22°47'29.8"S 43°17'57.7"W

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

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.

Para calculo utilizamos as áreas mencionadas no documento municipal, uma vez que a matrícula averba a construção sem mencionar sua área. Não foi possível obter a informação sobre regime de ocupação, sendo assim foi adotado como ocupado.

Avaliação feita pelo Método Evolutivo. 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.

As benfeitorias foram avaliadas pelo método do custo de reedição, ou método sintético, com base no trabalho "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos". Nesse trabalho as edificações, classificadas de acordo com a sua tipologia construtiva, têm seus valores relacionados a intervalos recomendados do "Custo Unitário Básico de Edificações - R8-N" publicado mensalmente pelo SINDUSCON.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 1.250.000,00
-----------	------------------

	Endereço Rua Lomas Valentinas, 178/-, Jardim Vinte e Cinco de Agosto		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 5	Qtd. Banheiros 5	Qtd. Vagas 3
Área privativa 140,00	Valor R\$ 1.250.000,00		
Idade aparente 25	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 240,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://placarimoveis.net/casa-para-venda-ou-locacao			

AMOSTRA 2	R\$ 1.900.000,00
-----------	------------------

	Endereço Rua Augusto dos Anjos, 160/-, Jardim Vinte e Cinco de Agosto		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 5	Qtd. Vagas 3
Área privativa 260,00	Valor R\$ 1.900.000,00		
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Alto	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 260,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.granderoimobiliaria.com.br/imovel/3639791/casa-venda-duque-de-caxias-rj-jardim-vinte-e-cinco-de-agosto			

AMOSTRA 3	R\$ 2.300.000,00
-----------	------------------

	Endereço Rua Barão do Surui, 0/22°47'28.3"S 43°17'51.0"W, Jardim Vinte e Cinco de Agosto	
Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 2.300.000,00	
Área do terreno 1080,00	Padrão terreno Médio	Topografia Ative até 10%
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-vinte-e-cinco-de-agosto-bairros-duque-de-caxias-1080m2-venda-RS2300000-ld-2701147276/?source=ranking%2Crp		

AMOSTRA 4	R\$ 1.200.000,00
-----------	------------------

	Endereço Rua Tarce Menezes Freitas Lima, 343/-, Jardim Vinte e Cinco de Agosto		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 4	Qtd. Vagas 3
Área privativa 139,00	Valor R\$ 1.200.000,00		
Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 360,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.granderoimobiliaria.com.br/imovel/1983831/casa-venda-duque-de-caxias-rj-jardim-vinte-e-cinco-de-agosto			

AMOSTRA 5	R\$ 2.700.000,00
-----------	------------------

	Endereço Jardim Vinte e Cinco de Agosto, 0/-, Jardim Vinte e Cinco de Agosto		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 3
Área privativa 523,00	Valor R\$ 2.700.000,00		
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 400,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.famigliamoveis.com.br/imovel/2402099/casa-venda-duque-de-caxias-rj-jardim-vinte-e-cinco-de-agosto			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	28	Regular	70	40,00	0,025	20	0,239
1	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
2	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164
3							
4	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259
5	10	Regular	70	14,29	0,025	20	0,084

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	474,10	R\$ 2.381,13	1,39	0,239	R\$ 2.520,34	R\$ 1.194.893,23
1	140,00	R\$ 2.381,13	1,39	0,209	R\$ 2.618,03	R\$ 366.524,01
2	260,00	R\$ 2.381,13	1,78	0,164	R\$ 3.543,31	R\$ 921.261,10
3						
4	139,00	R\$ 2.381,13	1,39	0,259	R\$ 2.452,54	R\$ 340.903,07
5	523,00	R\$ 2.381,13	1,39	0,084	R\$ 3.031,75	R\$ 1.585.605,23

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	240,00	R\$ 883.475,99	R\$ 3.681,15	1,00	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 3.147,38
2	260,00	R\$ 978.738,99	R\$ 3.764,38	1,00	0,90	0,93	1,00	-	-	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 3.150,79
3	1080,00	R\$ 2.300.000,00	R\$ 2.129,63	1,00	0,90	1,15	1,05	-	-	-	-	-	-	1,200	S	R\$ 2.300,00
4	360,00	R\$ 859.096,93	R\$ 2.386,38	1,00	0,90	1,01	1,00	-	-	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 2.169,22
5	400,00	R\$ 1.114.394,77	R\$ 2.785,99	1,00	0,90	1,03	1,00	-	-	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 2.582,61

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.670,00	R\$ 1.869,00	R\$ 3.471,00

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.670,00	R\$ 2.353,77	R\$ 2.986,23

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
462.1602	17.3094	1.53	0.2369

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial(R\$)
351,00	R\$ 2.670,00	R\$ 937.169,95

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
474,10	R\$ 2.520,34	R\$ 1.194.893,23

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 2.132.063,18
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 2.132.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 1.492.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 2.132.000,00
--	-------------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 12 de Janeiro 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 com a finalidade de avaliação das condições de localização, conservação, 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



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Identificação



Medidores



Logradouro



Logradouro



Vizinho direito



Vizinho direito - identificação



Vizinho esquerdo



Vizinho esquerdo - identificação



Vizinho frente



Vizinho frente - identificação



Croqui