LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT5498
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010589586**	**23/07/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	**Marcos Fortunato Taveira**	**5.068.999.408**
Proponente		CPF/CNPJ
SABRINA DE SOUSA GOMES PARAVIDINI MACHADO		**093.275.607-79**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Luiz Gonzaga de Andrade	**426**	**QUADRA P LOTE 05**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Parque Imperial II	**Campos dos Goytacazes**	**RJ**	**28022670**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**15.216**	**C.N.M: 090712.2.0015216-12**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
159,00m²	212,00m²
R$ 535,55/m²	R$ 2.695,01/m²
R$ 85.151,91	R$ 571.341,27

VALOR DE MERCADO

R$ 656.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 460.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Casa

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
12

05 - Ano Construção
0

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Regular

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Normal

08 - Uso do Imóvel
Residencial

09 - Fechamento das Paredes
Alvenaria

10 - N° Pavimentos da Unidade
1

11 - N° de Banheiros
0

12 - N° de Dormitórios
0

13 - N° de Vagas Cobertas
0

14 - N° de Vagas Descobertas
0

15 - N° de Vagas Privativas
00

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
212,00

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
212,00

21 - Área Averbada (em m²)
212,00

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
Trata-se de vistoria externa	1	-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Cisterna/Poço Artesiano
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Fossa
Gás Canalizado
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
25% - 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)
159,00

04 - Testada/Frente (em metros)
6,00

05 - Fundos (em metros)
0,00

06 - Lado Direito (em metros)
0,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)
0,00

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?
Não

05 - Observações
O documento apresentado não menciona respectivas áreas.

06 - O imóvel possui vaga de garagem?
Sim

07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Sim

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 habitalidade?

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 - Trata-se de vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

Casa residencial, situado à Rua Luiz Gonzaga Andrade, 426, Parque Imperial II, Município de Campos dos Goytacazes - RJ. Coordenada de localização: 21°48'27.6"S 41°18'33.4"W

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

Conforme matrícula, o avaliando possui uma área de terreno de 159,00m², menciona uma área construída de 212,00m².

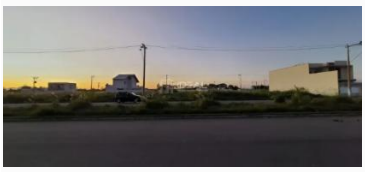
Trata-se de uma vistoria e externa, não sendo possível verificar suas condições físicas e de habitabilidade internas. Conforme vistoria externa, imóvel encontra-se em obras e ampliação. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos.

A avaliação foi 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 de 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$ 125.000,00



Endereço
Rua Armando Peçanha, 0/- , Parque Imperial

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 125.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
226,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-imperial-bairros-campos-dos-goytacazes-226m2-venda-RS125000-id-2612900906/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2 — R$ 431.000,00



Endereço
Rua Luiz Carlos Barros Viana, 0/- , Parque Imperial

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**5**	**3**
Área privativa	Valor		
125,00	**R$ 431.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	**Médio**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
185,50	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://eloimoveis.site/imovel/sobrado-a-venda-3-quartos-parque-imperial-campos-dos-goytacazes-rj-125m2-id-1617

AMOSTRA 3 — R$ 350.000,00



Endereço
Rua Maria Benedita Gouvea, 0/- , Parque Imperial

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 350.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
750,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.bbusinessimobiliaria.com.br/imovel/terreno/venda/campos-dos-goytacazes/rj/parque-imperial/TE0168_BSS

AMOSTRA 4 — R$ 150.000,00



Endereço
Rua Luiz Carlos Barros Viana, 0/- , Parque Imperial

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 150.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
291,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.metaimoveiscampos.com.br/imovel/terreno-parque-imperial-campos-dos-goytacazes-291m2-code-1406

AMOSTRA 5 — R$ 235.000,00



Endereço
Rua Profa. Maria Benedita Gouveia, 152/- , Parque Imperial

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 235.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
371,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.corretoraideal.com.br/imovel/terreno-parque-imperial-campos-dos-goytacazes-code-19026

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	12	Regular	70	17,14	0,025	20	0,098
1							
2	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,121
3							
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	212,00	R$ 2.469,66	1,21	0,098	R$ 2.695,01	R$ 571.341,27
1						
2	125,00	R$ 2.469,66	1,21	0,121	R$ 2.626,71	R$ 328.338,21
3						
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	226,00	R$ 125.000,00	R$ 553,10	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R$ 517,70
2	185,50	R$ 102.661,79	R$ 553,43	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R$ 518,01
3	750,00	R$ 350.000,00	R$ 466,67	1,00	0,90	1,21	1,00	-	-	-	-	-	-	1,210	S	R$ 508,20
4	291,00	R$ 150.000,00	R$ 515,46	1,00	0,90	1,08	1,00	-	-	-	-	-	-	1,080	S	R$ 501,03
5	371,00	R$ 235.000,00	R$ 633,42	1,00	0,90	1,11	1,00	-	-	-	-	-	-	1,110	S	R$ 632,79

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 535,55**	**R$ 374,88**	**R$ 696,21**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 535,55**	**R$ 498,04**	**R$ 573,06**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
54.821	**10.2365**	**1.53**	**0.1401**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
159,00	**R$ 535,55**	**R$ 85.151,91**

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
212,00	**R$ 2.695,01**	**R$ 571.341,27**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 656.493,18**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 656.000,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 460.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 656.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sábado, 1 de Agosto 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



id



rua



rua



viz



viz



viz



viz



21°48'27.6"S 41°18'33.4"W