LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT1441
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010451765**	**03/07/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	**Marcos Fortunato Taveira**	**5.068.999.408**
Proponente		CPF/CNPJ
RITA DE CASSIA VIEIRA DE AMORIM MALTA		**663.230.294-72**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rodovia AL - 401	**-**	**Lote 01 Quadra D**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Condomínio Fazenda Santa Fé	**Coqueiro Seco**	**AL**	**57120000**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Terreno - Lote	**10.356**	**-**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA TERRENO

1386,34m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 239,88/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 333.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 233.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Terreno

02 - Tipo de Implantação
Condomínio

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Desabitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
-

05 - Ano Construção
-

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Regular

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Normal

08 - Uso do Imóvel
Outro - Terreno sem benfeitorias.

09 - Fechamento das Paredes
Outro - Terreno sem benfeitorias.

10 - N° Pavimentos da Unidade
-

11 - N° de Banheiros
-

12 - N° de Dormitórios
-

13 - N° de Vagas Cobertas
-

14 - N° de Vagas Descobertas
-

15 - N° de Vagas Privativas
-

16 - Fachada Principal
Outro - Terreno sem benfeitorias.

17 - Esquadrias
Outro - Terreno sem benfeitorias.

18 - Área Privativa (em m²)
0,00

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
0,00

21 - Área Averbada (em m²)
0,00

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
Terreno	1	-	-	-

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos
0

02 - Unidades por Andar
0

03 - N° Total de Unidades
0

04 - N° de Elevadores
0

05 - Valor do Condomínio
R$ 0,00

06 - Pagamento do Condomínio
Mensal

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos
condomínio de casas/lotes

08 - Uso do Edifício
Outro - terreno

09 - Padrão de Construção
Normal

10 - Estado de Conservação
Bom

11 - Infraestrutura
Jardins

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Cisterna/Poço Artesiano
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Fossa
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação
Paralelepipedo

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários
Segurança
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Clínicas/Hospitais

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
Em Desenvolvimento

11 - Limites do Bairro

12 - Padrão construtivo predominante na Região
Normal-baixo

13 - Fatores Valorizantes
Nenhum

TERRENO

01 - 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?
Não

03 - Observações
Foi fornecido a matrícula e IPTU, entretanto, o documento municipal não vincula à matrícula.

04 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?
Sim

05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
Não

06 - Observações
O documento municipal não vincula à matrícula.

07 - O imóvel possui vaga de garagem?

Não

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

Não

09 - Observações

Trata-se de um terreno sem benfeitorias.

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

Não

11 - Observações

Trata-se de um terreno sem benfeitorias.

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

Sim

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

Não

14 - Observações

Trata-se de um terreno sem benfeitorias.

15 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

18 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?

Não

19 - Observações

Trata-se de um terreno sem benfeitorias.

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

Sim

21 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante

Proprietário / Construtora

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Ricardo Malta

03 - Contato Telefônico Acompanhante

82 996039086

04 - Observações Finais

Lote 01 da Quadra D, situado à Rodovia AL - 401, integrante do Condomínio Fazenda Santa Fé, Centro do Município de Coqueiro Seco - AL. Coordenada de localização: 9°38'17.9"S 35°48'43.6"W.

Não existem edificações no local para caracterizar condições de habitabilidade e/ou vícios de construção.

O lote não possui identificação. A localização foi verificada de acordo com indicação da matrícula e a planta de quadra.

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

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 de Precisão.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 538.000,00



Endereço
Loteamento Santa Fé, -/Loteamento Santa Fé , Loteamento Santa Fé

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 538.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
2687,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-centro-coqueiro-seco-al-2687m2-id-2898029002/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2 — R$ 410.000,00



Endereço
Loteamento Santa Fé, -/Loteamento Santa Fé , Loteamento Santa Fé

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 410.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
1600,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.marcioraposo.com.br/comprar/Coqueiro-Seco/Terreno/Loteamento/Fazenda-Santa-Fe/20703

AMOSTRA 3 — R$ 385.000,00



Endereço
Loteamento Santa Fé, -/Loteamento Santa Fé , Loteamento Santa Fé

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 385.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
1500,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.marcioraposo.com.br/comprar/Coqueiro-Seco/Terreno/Loteamento/Fazenda-Santa-Fe/20702

AMOSTRA 4 — R$ 200.000,00



Endereço
Loteamento Santa Fé, -/Loteamento Santa Fé , Loteamento Santa Fé

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 200.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
766,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-zona-rural-coqueiro-seco-al-766m2-id-2883463685/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5 — R$ 950.000,00



Endereço
Loteamento Santa Fé, -/Loteamento Santa Fé , Loteamento Santa Fé

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 950.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
3261,79	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.instagram.com/p/DMdkrLaJuhR/?img_index=7

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		R$ 200,22	0,90	1,09	1,10	-	-	-	-	-	-	1,190	S	R$ 214,44
2		R$ 256,25	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R$ 239,85
3		R$ 256,67	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R$ 235,62
4		R$ 261,10	0,90	0,93	1,00	-	-	-	-	-	-	0,930	S	R$ 218,54
5		R$ 291,25	0,90	1,11	1,00	-	-	-	-	-	-	1,110	S	R$ 290,96
		R$ 253,10												**R$ 239,88**

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 239,88**	**R$ 167,92**	**R$ 311,85**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 239,88**	**R$ 218,99**	**R$ 260,78**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
30.5366	**12.7299**	**1.53**	**0.1742**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
1386,34	**R$ 239,88**	**R$ 332.557,49**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 332.557,49**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 233.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 333.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 28 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 do condomínio



Fachada do condomínio



Identificação do condomínio



Fachada do avaliando



Avaliando



Avaliando



Avaliando



Avaliando



Logradouro interno



Logradouro interno



Vizinho 01



Vizinho 02



Logradouro externo



Logradouro externo



Logradouro externo



Delimitação do terreno



Indicação do avaliando