

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010485914</b>	Data Solicitação <b>18/02/2026</b>
Empresa responsável <b>MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP</b>	Avaliador responsável <b>Marcos Fortunato Taveira</b>	CREA <b>5.068.999.408</b>
Proponente <b>MARCELO FERREIRA DA SILVA</b>		CPF/CNPJ <b>030.847.764-23</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua Sebastião Temóteo</b>	Número <b>1648</b>	Complemento	
Bairro <b>Inhumas</b>	Município <b>Teotônio Vilela</b>	UF <b>AL</b>	CEP <b>57267402</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>7.236</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1º</b>	

**RESUMO**

METODOLOGIA APLICADA

**Comparativo direto de mercado**

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

**II**

GRAU DE PRECISÃO

**III**

ÁREA CONSTRUÍDA

**61,20m<sup>2</sup>**VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)**R\$ 1.513,48/m<sup>2</sup>**

VALOR DE MERCADO

**R\$ 93.000,00**

VALOR DE VENDA FORÇADA

**R\$ 65.000,00**

## QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 20
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 - N° Pavimentos da Unidade 01
11 - N° de Banheiros 01	12 - N° de Dormitórios 02
13 - N° de Vagas Cobertas 00	14 - N° de Vagas Descobertas 00
15 - N° de Vagas Privativas 00	16 - Fachada Principal Cerâmica/Pastilhas
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 79,20
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 79,20
21 - Área Averbada (em m²) 61,20	22 - Área não Averbada (em m²) 18,00
23 - Face do Imóvel Leste	

## 24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Garagem	01	Cerâmico	Pintura	Forro pvc
Banheiro	01	Cerâmico	Azulejo	Forro pvc
Dormitório	02	Cerâmico	Pintura	Forro pvc
Sala	01	Cerâmico	Pintura	Forro pvc
Cozinha	01	Cerâmico	Azulejo	Forro pvc
Área serviço	01	Cerâmico	Azulejo	Telha cerâmica
Varanda	01	Contrapiso	Reboco	Telha de fibrocimento
Depósito	01	Contrapiso	Reboco	Telha de fibrocimento

## 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 Paralelepípedo	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Coleta de Lixo Rede Bancária Clínicas/Hospitais	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) 108,00	04 - Testada/Frente (em metros) 6,00
05 - Fundos (em metros) 6,00	06 - Lado Direito (em metros) 18,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 18,00	08 - Fração ideal (em %) 100,00



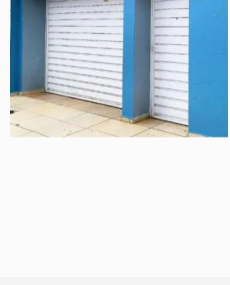
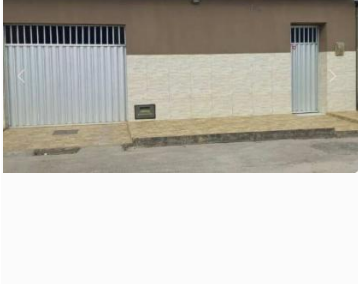

## MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

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 Matrícula nao informa cobertura leve da área de serviço, e edícula construída com cobertura leve com área total de 18,00m² não averbados
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim	06 - O imóvel possui vaga de garagem? Não
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 habitabilidade? 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 Corretor	02 - Nome Acompanhante Vistoria Ligia
03 - Contato Telefônico Acompanhante 82 991106618	
04 - Observações Finais Avaliação válida para o imóvel residencial situado à Rua Sebastião Temóteo, nº 1648, Inhumas, Município de Teotônio Vilela/AL. Coordenadas: 9°55'00.9"S 36°21'30.1"W Trata-se de residência térrea, possui área de terreno de 108,00m² e área total construída de 79,20m², sendo que 18,00m² não estão averbados, conforme verificações realizadas "in loco", durante a vistoria. 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 segundas suas: Integra 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\$ 170.000,00
	Endereço Rua Sebastião Temóteo, 1350/9°54'55.5"S 36°21'23.1"W , Inhumas Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 1 Área privativa 108,27 Valor R\$ 170.000,00 Idade aparente 25 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular Área do terreno 1,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL <a href="https://al.olx.com.br/alagoas/imoveis/casa-a-venda-em-teotonio-vilela-alagoas-1466272897?lis=listing_1000">https://al.olx.com.br/alagoas/imoveis/casa-a-venda-em-teotonio-vilela-alagoas-1466272897?lis=listing_1000</a>
AMOSTRA 2	R\$ 130.000,00
	Endereço Rua Gilberto De Oliveira Silva, 153/9°54'17.6"S 36°21'43.9"W , João José Pereira Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 1 Área privativa 145,00 Valor R\$ 130.000,00 Idade aparente 30 Padrão de acabamento Baixo Estado de conservação Regular Área do terreno 1,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL <a href="https://al.olx.com.br/alagoas/imoveis/casa-para-vender-na-cidade-de-teotonio-vilela-al-1466108291?lis=listing_1000">https://al.olx.com.br/alagoas/imoveis/casa-para-vender-na-cidade-de-teotonio-vilela-al-1466108291?lis=listing_1000</a>
AMOSTRA 3	R\$ 200.000,00
	Endereço Rua Vila Sinimbu, 64/9°54'49.6"S 36°21'32.3"W , Inhumas Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 1 Área privativa 190,00 Valor R\$ 200.000,00 Idade aparente 25 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular Área do terreno 1,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL <a href="https://al.olx.com.br/alagoas/imoveis/vendo-ou-troco-em-carro-do-meu-interesse-1472656332?lis=listing_1000">https://al.olx.com.br/alagoas/imoveis/vendo-ou-troco-em-carro-do-meu-interesse-1472656332?lis=listing_1000</a>
AMOSTRA 4	R\$ 170.000,00
	Endereço R. Gilberto de Oliveira Silva, 150/9°54'17.3"S 36°21'43.4"W , João José Pereira Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 1 Área privativa 112,00 Valor R\$ 170.000,00 Idade aparente 30 Padrão de acabamento Baixo Estado de conservação Regular Área do terreno 1,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL <a href="https://al.mgfimoveis.com.br/casa-para-vender-em-teotonio-vilela-venda-al-teotonio-vilela-309480496">https://al.mgfimoveis.com.br/casa-para-vender-em-teotonio-vilela-venda-al-teotonio-vilela-309480496</a>
AMOSTRA 5	R\$ 139.000,00
	Endereço Rua Damião Batista de Almeida, -9°54'42.2"S 36°21'53.4"W , São Jorge Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 0 Área privativa 68,64 Valor R\$ 139.000,00 Idade aparente 10 Padrão de acabamento Baixo Estado de conservação Regular Área do terreno 1,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL <a href="https://al.mgfimoveis.com.br/casa-venda-em-teotonio-vilela-venda-al-teotonio-vilela-309164541">https://al.mgfimoveis.com.br/casa-venda-em-teotonio-vilela-venda-al-teotonio-vilela-309164541</a>

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Comparativo direto de mercado	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
--	-------------------------	-----------------------------

## CÁLCULOS AVALIATIVOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	108,27	R\$ 1.570,15	0,90	1,00	1,06	1,04	1,00	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 1.554,45
2	145,00	R\$ 896,55	0,90	1,14	1,13	1,08	1,10	-	-	-	-	1,450	S	R\$ 1.170,00
3	190,00	R\$ 1.052,63	0,90	1,00	1,06	1,12	1,10	-	-	-	-	1,280	S	R\$ 1.212,63
4	112,00	R\$ 1.517,86	0,90	1,14	1,13	1,04	1,00	-	-	-	-	1,310	S	R\$ 1.789,56
5	68,64	R\$ 2.025,06	0,90	1,14	0,91	0,96	1,00	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 1.840,78
		<b>R\$ 1.412,45</b>												<b>R\$ 1.513,48</b>

F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), 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	<b>R\$ 1.513,48</b>	<b>R\$ 1.059,44</b>	<b>R\$ 1.967,53</b>

## SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	<b>R\$ 1.513,48</b>	<b>R\$ 1.298,87</b>	<b>R\$ 1.728,10</b>

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
313.653	20.7239	1.53	0.2836

## DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
61,20	<b>R\$ 1.513,48</b>	<b>R\$ 92.625,13</b>

## QUADRO DE RESUMO

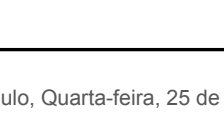
Valor de avaliação	<b>R\$ 92.625,13</b>
Fator de liquidez	<b>0,7000</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 65.000,00</b>

## AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 93.000,00</b>
--	----------------------

## RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 25 de Março 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 avaliando



Identificação do avaliando



Medidor de energia



Hidrômetro



Recuo frontal



Recuo frontal



Garagem



Banheiro social



Dormitório 01



Sala



Sala



Dormitório 02



Cozinha



Área de serviço



Área de serviço



Recuo fundos



Varanda



Depósito



Depósito



Logradouro



Logradouro



Vizinho à direita



Vizinho à esquerda



Vizinho à frente



Croqui do terreno



Croqui das amostras