

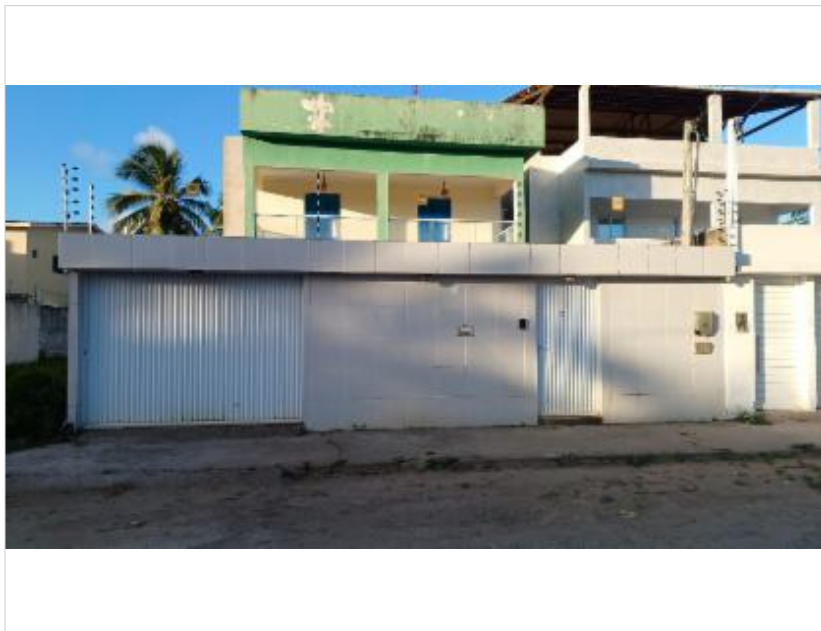
### DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010410377</b>	Data Solicitação <b>28/11/2025</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>LEANDRO MATIAS</b>		CPF/CNPJ <b>249.932.708-10</b>

### DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>AVENIDA PONTES DE MIRANDA</b>	Número <b>38</b>	Complemento <b>QUADRA B LOTE 26</b>	
Bairro <b>PRAIA DOURADA II</b>	Município <b>Maragogi</b>	UF <b>AL</b>	CEP <b>57955000</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>5891</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1º</b>	

### RESUMO



#### METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

#### GRAU DE PRECISÃO

III

#### TERRENO

200,00m<sup>2</sup>

R\$ 801,77/m<sup>2</sup>

R\$ 160.354,72

#### ÁREA CONSTRUÍDA

182,32m<sup>2</sup>

R\$ 3.329,22/m<sup>2</sup>

R\$ 606.982,89

#### VALOR DE MERCADO

**R\$ 767.000,00**

#### VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 537.000,00

**QUESTIONÁRIO**

IMÓVEL AVALIADO																																														
<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Casa	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Isolado																																													
<b>03 - Indício de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 5																																													
<b>05 - Ano Construção</b> 2017	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Regular																																													
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Normal	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial																																													
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - Nº Pavimentos da Unidade</b> 0																																													
<b>11 - Nº de Banheiros</b> 5	<b>12 - Nº de Dormitórios</b> 4																																													
<b>13 - Nº de Vagas Cobertas</b> 0	<b>14 - Nº de Vagas Descobertas</b> 0																																													
<b>15 - Nº de Vagas Privativas</b> 0	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura																																													
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 182,32																																													
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0,00	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 182,32																																													
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 182,32	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0,00																																													
<b>23 - Face do Imóvel</b> Sul																																														
<b>24 - Cômodos</b>																																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo de cômodo</th> <th>Quantidade</th> <th>Acabamento piso</th> <th>Acabamento parede</th> <th>Acabamento forro/teto</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>dormitório/suíte</td> <td>4</td> <td>granilite</td> <td>emassado pintado</td> <td>gesso emassado pintado</td> </tr> <tr> <td>banheiro suíte</td> <td>4</td> <td>porcelanato</td> <td>porcelanato</td> <td>gesso emassado pintado</td> </tr> <tr> <td>banheiro social</td> <td>1</td> <td>porcelanato</td> <td>porcelanato</td> <td>gesso emassado pintado</td> </tr> <tr> <td>terraço</td> <td>1</td> <td>granilite</td> <td>emassado pintado</td> <td>gesso emassado pintado</td> </tr> <tr> <td>sala estar</td> <td>1</td> <td>granilite</td> <td>emassado pintado</td> <td>gesso emassado pintado</td> </tr> <tr> <td>sala jantar</td> <td>1</td> <td>granilite</td> <td>emassado pintado</td> <td>gesso emassado pintado</td> </tr> <tr> <td>cozinha</td> <td>1</td> <td>granilite</td> <td>porcelanato</td> <td>gesso emassado pintado</td> </tr> <tr> <td>varandão</td> <td>1</td> <td>granilite</td> <td>emassado pintado</td> <td>telha colonial</td> </tr> </tbody> </table>	Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto	dormitório/suíte	4	granilite	emassado pintado	gesso emassado pintado	banheiro suíte	4	porcelanato	porcelanato	gesso emassado pintado	banheiro social	1	porcelanato	porcelanato	gesso emassado pintado	terraço	1	granilite	emassado pintado	gesso emassado pintado	sala estar	1	granilite	emassado pintado	gesso emassado pintado	sala jantar	1	granilite	emassado pintado	gesso emassado pintado	cozinha	1	granilite	porcelanato	gesso emassado pintado	varandão	1	granilite	emassado pintado	telha colonial	
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto																																										
dormitório/suíte	4	granilite	emassado pintado	gesso emassado pintado																																										
banheiro suíte	4	porcelanato	porcelanato	gesso emassado pintado																																										
banheiro social	1	porcelanato	porcelanato	gesso emassado pintado																																										
terraço	1	granilite	emassado pintado	gesso emassado pintado																																										
sala estar	1	granilite	emassado pintado	gesso emassado pintado																																										
sala jantar	1	granilite	emassado pintado	gesso emassado pintado																																										
cozinha	1	granilite	porcelanato	gesso emassado pintado																																										
varandão	1	granilite	emassado pintado	telha colonial																																										

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

<b>01 - Região</b> Residencial Unifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Energia Elétrica Iluminação Pública Pavimentação Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Asfalto	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum
<b>05 - Serviços Públicos e Comunitários</b> Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	<b>06 - Localização</b> Urbano
<b>07 - Valor dos Imóveis da Região</b> Estável	<b>08 - Área Urbanizada</b> 25% - 75%
<b>09 - Tendência de uso do terreno</b> Residencial	<b>10 - Situação do Bairro</b> Antigo
<b>11 - Limites do Bairro</b> Ponta de Mangue, Antunes, Barra Grande	<b>12 - Padrão construtivo predominante na Região</b> Normal
<b>13 - Fatores Valorizantes</b> Nenhum	

**TERRENO**

<b>01 - Topografia</b> Plana/Semi-Plana	<b>02 - Formato</b> Regular (Geométrico)
<b>03 - Área (em m²)</b> 200,00	<b>04 - Testada/Frente (em metros)</b> 10,00
<b>05 - Fundos (em metros)</b> 10,00	<b>06 - Lado Direito (em metros)</b> 20,00
<b>07 - Lado Esquerdo (em metros)</b> 20,00	<b>08 - Fração ideal (em %)</b> 100,00

**MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA**

<b>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?</b> Sim	<b>02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?</b> Sim
<b>03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?</b> Sim	<b>04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?</b> Sim
<b>05 - O imóvel possui vaga de garagem?</b> Sim	<b>06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?</b> Sim
<b>07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b> Sim	<b>08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b> Sim
<b>09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b> Sim	<b>10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b> Sim
<b>11 - O imóvel possui características uni-familiares?</b> Sim	<b>12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b> Sim
<b>13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b> Sim	<b>14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b> Sim
<b>15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b> Sim	<b>16 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?</b> Não

**CONCLUSÃO**

<b>01 - Tipo do Acompanhante</b> Outros - Trata-se de vistoria externa	<b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b> Trata-se de vistoria externa
<b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b> -	
<b>04 - Observações Finais</b> Imóvel residencial situado à Avenida Pontes de Miranda, 38, Praia Dourada II, Município de Maragogi - AL. Coordenada de localização: 8°56'16.3"S 35°10'15.7"W.  Dados extraídos dos documentos disponibilizados e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.  Conforme matrícula, o avaliando possui uma área de terreno de 200,00m², menciona uma área construída de 182,32m².  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.  No local o imóvel não estava identificado, vinculamos o avaliando a documentação com auxílio do laudo anterior fornecido. A divisão interna e demais acabamentos, foram retirados do laudo anterior.  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**

<b>AMOSTRA 1</b>	R\$ 450.000,00
	Endereço <b>Rua José Maria Duarte, 0/-, Barra Grande</b> Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 450.000,00 Área do terreno 450,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-barra-grande-bairros-maragogi-450m2-venda-RS450000-id-2634630382/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-barra-grande-bairros-maragogi-450m2-venda-RS450000-id-2634630382/?source=ranking%2Crp</a>
<b>AMOSTRA 2</b>	R\$ 180.000,00
	Endereço <b>Rua Doutor Ivo Mascena Veras, 0/-, Praia Dourada 2</b> Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 180.000,00 Área do terreno 200,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-peroba-bairros-maragogi-200m2-venda-RS180000-id-2838134260/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-peroba-bairros-maragogi-200m2-venda-RS180000-id-2838134260/?source=ranking%2Crp</a>
<b>AMOSTRA 3</b>	R\$ 700.000,00
	Endereço <b>Rua Theo Brandão, 0/-, Praia Dourada 2</b> Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 4 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 3 Área privativa 200,00 Valor R\$ 700.000,00 Idade aparente 8 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular Área do terreno 200,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-peroba-bairros-maragogi-com-garagem-200m2-venda-RS700000-id-2846730422/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-peroba-bairros-maragogi-com-garagem-200m2-venda-RS700000-id-2846730422/?source=ranking%2Crp</a>
<b>AMOSTRA 4</b>	R\$ 140.000,00
	Endereço <b>Avenida Pontes de Miranda, 0/8°56'14.9"S 35°10'30.6"W, Praia Dourada 2</b> Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 140.000,00 Área do terreno 200,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL <a href="https://www.remax.com.br/pt-br/imoveis/predio/venda/beleem/850291008-47">https://www.remax.com.br/pt-br/imoveis/predio/venda/beleem/850291008-47</a>
<b>AMOSTRA 5</b>	R\$ 300.000,00
	Endereço <b>Rua Tribo Calapós, 0/8°55'59.8"S 35°10'07.3"W, Barra Grande,</b> Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 300.000,00 Área do terreno 300,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL <a href="https://al.olx.com.br/alagoas/terrenos/terreno-maragogi-peroba-documentado-1451520964?lis=listing_1100">https://al.olx.com.br/alagoas/terrenos/terreno-maragogi-peroba-documentado-1451520964?lis=listing_1100</a>

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia <b>Método Evolutivo</b>	Grau de precisão <b>III</b>	Grau de fundamentação <b>II</b>
--	--------------------------------	------------------------------------

**CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO**

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	5	Novo/Regular	70	7,14	0,003	20	0,033
1							
2							
3	8	Regular	70	11,43	0,025	20	0,070
4							
5							

**CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA**

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	182,32	R\$ 1.933,90	1,78	0,033	R\$ 3.329,22	R\$ 606.982,89
1						
2						
3	200,00	R\$ 1.933,90	1,56	0,070	R\$ 2.805,70	R\$ 561.140,42
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	450,00	R\$ 450.000,00	R\$ 1.000,00	1,00	0,90	1,11	1,00	-	-	-	-	-	-	1,110	S	R\$ 999,00
2	200,00	R\$ 180.000,00	R\$ 900,00	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 810,00
3	200,00	R\$ 138.859,58	R\$ 694,30	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 624,87
4	200,00	R\$ 140.000,00	R\$ 700,00	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 630,00
5	300,00	R\$ 300.000,00	R\$ 1.000,00	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 945,00

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

**HOMOGENEIZAÇÃO**

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	<b>R\$ 801,77</b>	<b>R\$ 561,24</b>	<b>R\$ 1.042,31</b>

**SANEAMENTO**

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	<b>R\$ 801,77</b>	<b>R\$ 683,12</b>	<b>R\$ 920,43</b>
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
173.4081	21.6281	1.53	0.296

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
200,00	<b>R\$ 801,77</b>	<b>R\$ 160.354,72</b>
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
182,32	<b>R\$ 3.329,22</b>	<b>R\$ 606.982,89</b>

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 767.337,62</b>
Fator de ajuste do mercado	<b>1,0</b>
Valor de avaliação ajustado	<b>R\$ 767.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,7000</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 537.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 767.000,00</b>
--	-----------------------

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Quinta-feira, 4 de Dezembro de 2025

**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.



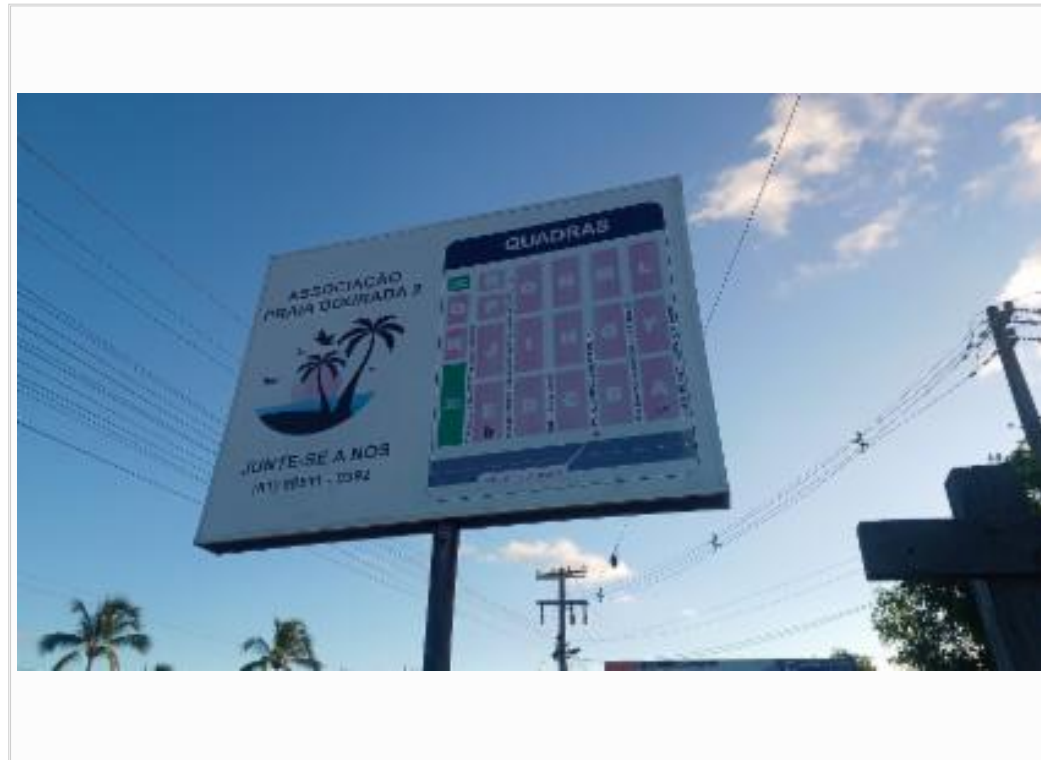
Fachada central



Medidor de energia



Medidor de agua



Placa informativa do Loteamento



Fachada



Fachada



Número da casa



Vizinho da direita (lote sem edificação).



Vizinho da esquerda sem ID



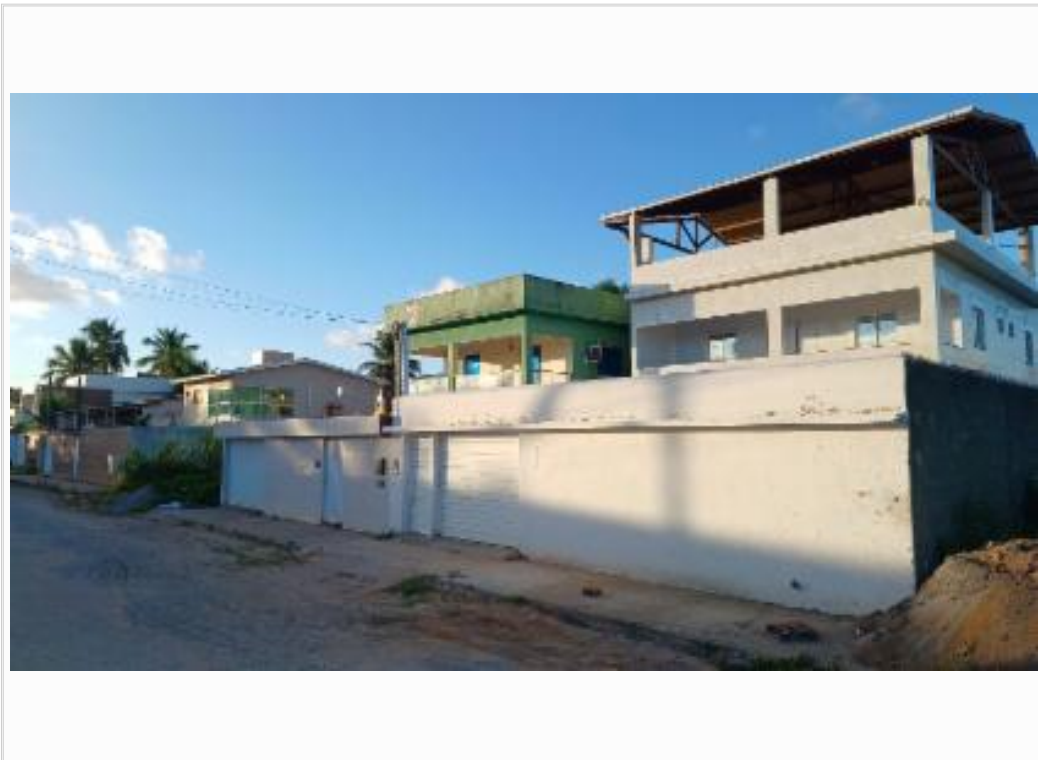
Vizinho da frente sem ID



Rua LD



Rua LD



Fachada lateral esquerdo e vizinhos



8°56'16.3"S 35°10'15.7"W