

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010481408</b>	Data Solicitação <b>08/01/2026</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>LEANDRO AUGUSTO DE ALENCAR</b>		CPF/CNPJ <b>029.580.249-97</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua Alfama</b>	Número <b>331</b>	Complemento <b>CS 03, BL 02, COND RESID. MS I</b>	
Bairro <b>QUINTA DOS AÇORIANOS</b>	Município <b>Barra Velha</b>	UF <b>SC</b>	CEP <b>88390000</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>39.641</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1º CRI DE BARRA VELHA -</b>	

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****ÁREA CONSTRUÍDA****54,05m<sup>2</sup>****VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)****R\$ 4.660,44/m<sup>2</sup>****VALOR DE MERCADO****R\$ 252.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 176.000,00**

## QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 2
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Baixo	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
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 Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 54,05
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 54,05
21 - Área Averbada (em m²) 54,05	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	-	-	-

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Vigilância Eletrônica	

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 Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Coleta de Lixo Escola	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) 348,50	04 - Testada/Frente (em metros) 17,00
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %) 34,76

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? Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem? Não	06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim
07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim	08 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim
09 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim	10 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
11 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	12 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	14 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
15 - O imóvel possui suspeitas de contaminação? Não	

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante Outros - Trata-se de vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria Trata-se de vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante -	

04 - Observações Finais  
Avaliação válida para a Casa nº 03 do Bloco 2, integrante do Condomínio Residencial MS I, situado à Rua Alfama, 331, Quinta dos Açorianos, Município de Barra Velha - SC.

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

O avaliando possui área privativa total de 54,05m² e fração ideal de 34,86% sobre o lote onde foi construído o condomínio.

A matrícula descreve o imóvel como integrante de condomínio, no entanto, no local foi verificado que tratam-se de casas geminadas, tendo sido instituído regime de condomínio sobre o terreno onde foram construídas. Não se trata de condomínio fechado, todas as casas possuem acesso direto à via pública.

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. A divisão interna, encontra-se averbada em matrícula.

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 Precisão.

Conforme previsto em norma (ABNT NBR 14.653), a avaliação de imóveis considera as características em relação aos padrões e depreciação do imóvel, sua localização e outros fatores; contempla o imóvel sendo considerada sua estrutura e cargas permanentes, deste modo, mobílias, máquinas e equipamentos não são valorados nas avaliações de imóveis.

## AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 298.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Ponta de Sagres, 346/-, Quinta Dos Acorianos
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
Área privativa 62,00	Valor R\$ 298.000,00
Idade aparente 1	Padrão de acabamento Baixo
Área do terreno 1,00	Padrão terreno Médio
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-quinta-dos-acorianos-bairros-barra-velha-com-garagem-62m2-venda-RS298000-id-2834685846/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-quinta-dos-acorianos-bairros-barra-velha-com-garagem-62m2-venda-RS298000-id-2834685846/?source=ranking%2Crp</a>	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 3
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 2	R\$ 300.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Camilo Castelo Branco, 603/-, Quinta Dos Acorianos
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
Área privativa 60,00	Valor R\$ 300.000,00
Idade aparente 1	Padrão de acabamento Baixo
Área do terreno 1,00	Padrão terreno Médio
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-quinta-dos-acorianos-bairros-barra-velha-com-garagem-60m2-venda-RS300000-id-2840259843/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-quinta-dos-acorianos-bairros-barra-velha-com-garagem-60m2-venda-RS300000-id-2840259843/?source=ranking%2Crp</a>	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 2
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 3	R\$ 300.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Gil Vicente, 0/-, Quinta Dos Acorianos
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
Área privativa 58,00	Valor R\$ 300.000,00
Idade aparente 1	Padrão de acabamento Baixo
Área do terreno 1,00	Padrão terreno Médio
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-quinta-dos-acorianos-bairros-barra-velha-com-garagem-58m2-venda-RS300000-id-2862304473/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-quinta-dos-acorianos-bairros-barra-velha-com-garagem-58m2-venda-RS300000-id-2862304473/?source=ranking%2Crp</a>	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 2
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 4	R\$ 250.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Rio Dourado, 0/-, Quinta Dos Acorianos
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
Área privativa 51,00	Valor R\$ 250.000,00
Idade aparente 1	Padrão de acabamento Baixo
Área do terreno 1,00	Padrão terreno Médio
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-quinta-dos-acorianos-bairros-barra-velha-51m2-venda-RS250000-id-2862304587/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-quinta-dos-acorianos-bairros-barra-velha-51m2-venda-RS250000-id-2862304587/?source=ranking%2Crp</a>	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 5	R\$ 259.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Dos Borgonhas, 251/-, Quinta Dos Acorianos
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
Área privativa 43,00	Valor R\$ 259.000,00
Idade aparente 2	Padrão de acabamento Baixo
Área do terreno 1,00	Padrão terreno Médio
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-quinta-dos-acorianos-bairros-barra-velha-com-garagem-43m2-venda-RS259000-id-2845806541/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-quinta-dos-acorianos-bairros-barra-velha-com-garagem-43m2-venda-RS259000-id-2845806541/?source=ranking%2Crp</a>	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	Topografia Terreno Plano

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	III	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	62,00	R\$ 4.806,45	0,90	1,03	-	-	-	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 4.455,58
2	60,00	R\$ 5.000,00	0,90	1,03	-	-	-	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 4.635,00
3	58,00	R\$ 5.172,41	0,90	1,02	-	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 4.748,28
4	51,00	R\$ 4.901,96	0,90	0,99	-	-	-	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 4.367,65
5	43,00	R\$ 6.023,26	0,90	0,94	-	-	-	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 5.095,67
		<b>R\$ 5.180,82</b>												<b>R\$ 4.660,44</b>
F1 (Oferta), F2 (Área)														

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	<b>R\$ 4.660,44</b>	<b>R\$ 3.262,30</b>	<b>R\$ 6.058,57</b>

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	<b>R\$ 4.660,44</b>	<b>R\$ 4.465,25</b>	<b>R\$ 4.855,62</b>

DETALHAMENTO DOS VALORES			
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)	
54,05	<b>R\$ 4.660,44</b>	<b>R\$ 251.896,54</b>	

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	<b>R\$ 251.896,54</b>
Fator de liquidez	<b>0,7000</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 176.000,00</b>

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 252.000,00</b>

## RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 14 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 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.



avaliando



número



logradouro



logradouro



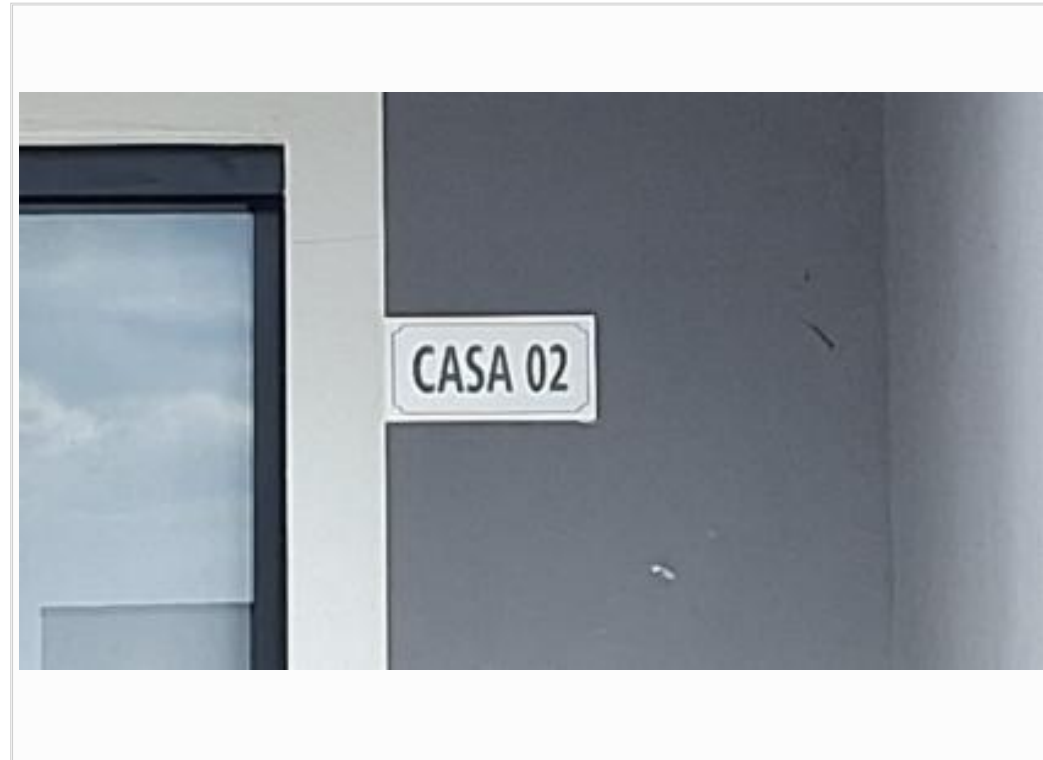
vizinho



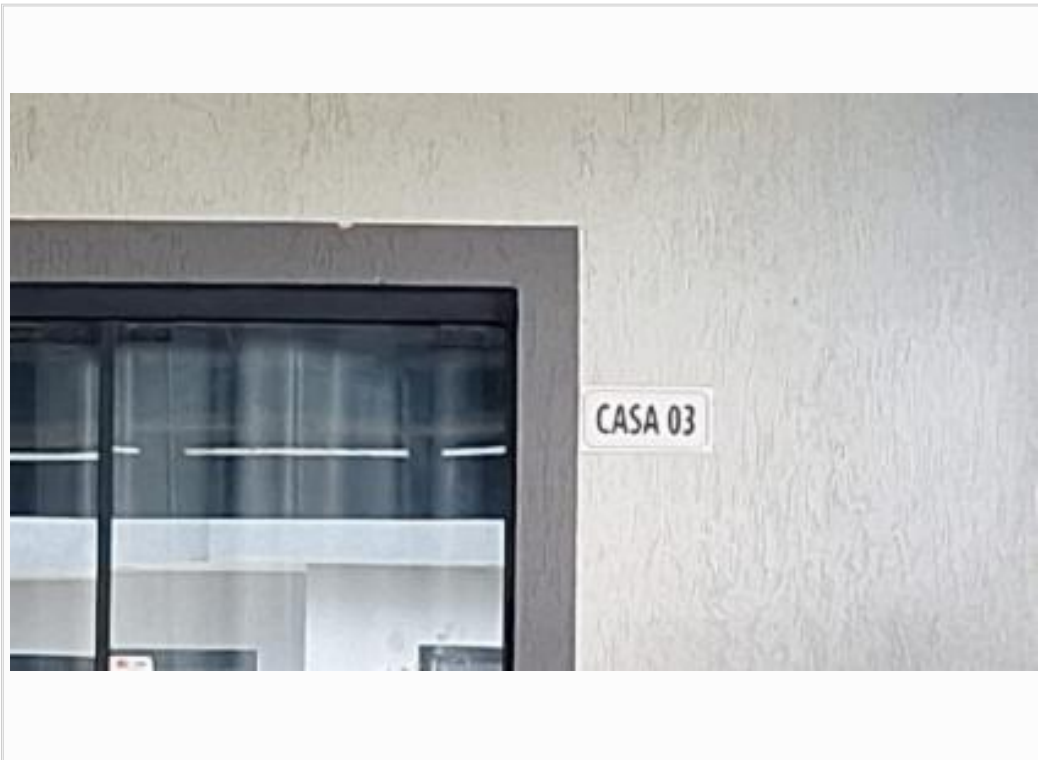
vizinho



vizinho



vizinho



número



medidor



medidor



$26^{\circ}36'04.4''\text{S } 48^{\circ}40'58.2''\text{W}$