

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>0010408490</b>	Data Solicitação <b>29/05/2025</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>SERGIO MARIO NERY SANTANA</b>		CPF/CNPJ <b>481.626.715-87</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua Ásia</b>	Número <b>123</b>	Complemento	
Bairro <b>Santa Tereza</b>	Município <b>Brumado</b>	UF <b>BA</b>	CEP <b>46114708</b>
Tipo do imóvel <b>Sobrado</b>	Matrícula <b>19341</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1º CRI de Brumado/BA</b>	

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****TERRENO****250,00m<sup>2</sup>****R\$ 392,16/m<sup>2</sup>****R\$ 98.038,85****ÁREA CONSTRUÍDA****322,01m<sup>2</sup>****R\$ 2.736,15/m<sup>2</sup>****R\$ 881.069,00****VALOR DE MERCADO****R\$ 979.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 685.000,00**

**VISTORIA DO IMÓVEL**

IMÓVEL AVALIADO	
<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Sobrado	<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> 6
<b>05 - Ano Construção</b>	<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 - N° Pavimentos da Unidade</b> 2
<b>11 - N° de Banheiros</b> 0	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 0
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 0	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 0	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 322.01
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 322.01
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 322.01	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0
<b>23 - Face do Imóvel</b> Leste	
<b>24 - Cômodos</b>	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
vistoria externa	vistoria externa	vistoria externa	vistoria externa	-

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

<b>01 - Região</b> Residencial Unifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Terra	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum
<b>05 - Serviços Públicos e Comunitários</b> Segurança Lazer Ônibus Coleta de Lixo Escola	<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> Novo
<b>11 - Limites do Bairro</b>	<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> 250	<b>04 - Testada/Frente (em metros)</b> 10
<b>05 - Fundos (em metros)</b> 10	<b>06 - Lado Direito (em metros)</b> 25
<b>07 - Lado Esquerdo (em metros)</b> 25	<b>08 - Fração ideal (em %)</b> 100

**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 - vistoria externa	<b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b> vistoria externa
---	--

**03 - Contato Telefônico Acompanhante**

vistoria externa

**04 - Observações Finais**

Imóvel residencial situado à Rua Ásia, nº 123, Santa Tereza, Município de Brumado - BA. Coordenada de localização: 14°11'18.4"S 41°40'40.9"W.

Dados extraídos da Matrícula nº 19.341 do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Brumado - BA, BCI com inscrição nº 01081900052001 e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

A matrícula averba que o avaliando possui área de terreno de 250,00m² e área total construída, averbada, de 322,01m².

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.

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 reedificação, 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.

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\$ 399.900,00			
	Endereço <b>Rua Jorgeane Silva Mendes, 239 , Santa Tereza</b>			
	Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>	Qtd. Banheiros <b>2</b>	Qtd. Vagas <b>2</b>
	Área privativa <b>130,00</b>	Valor <b>R\$ 399.900,00</b>		
	Idade aparente <b>15</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b>	
	Área do terreno <b>252,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>	
	URL <a href="https://www.luispedraimoveis.com.br/propriedade/casa-bairro-santa-tereza-10/">https://www.luispedraimoveis.com.br/propriedade/casa-bairro-santa-tereza-10/</a>			
AMOSTRA 2	R\$ 550.000,00			
	Endereço <b>Rua Augusta dos Santos Lima, 0 , Santa Tereza</b>			
	Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>	Qtd. Banheiros <b>2</b>	Qtd. Vagas <b>2</b>
	Área privativa <b>162,00</b>	Valor <b>R\$ 550.000,00</b>		
	Idade aparente <b>8</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Novo/Regular</b>	
	Área do terreno <b>250,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>	
	URL <a href="https://ba.olx.com.br/regiao-de-vitoria-da-conquista-e-barreiras/imoveis/vendo-linda-casa-no-lot-maria-de-lourdes-bairro-santa-tereza-1393478842">https://ba.olx.com.br/regiao-de-vitoria-da-conquista-e-barreiras/imoveis/vendo-linda-casa-no-lot-maria-de-lourdes-bairro-santa-tereza-1393478842</a>			
AMOSTRA 3	R\$ 90.000,00			
	Endereço <b>Rua Maria Serra de Almeida, 0 , São José</b>			
	Tipo de Imóvel <b>Terreno - Lote</b>	Valor <b>R\$ 90.000,00</b>		
	Área do terreno <b>200,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>	
	URL <a href="https://cnstlilimoveis.com.br/produto/terreno-murado-a-venda-em-brumado-bahia/">https://cnstlilimoveis.com.br/produto/terreno-murado-a-venda-em-brumado-bahia/</a>			
AMOSTRA 4	R\$ 150.000,00			
	Endereço <b>Rua Mário Nilton Leite, 0 , Santa Tereza</b>			
	Tipo de Imóvel <b>Terreno - Lote</b>	Valor <b>R\$ 150.000,00</b>		
	Área do terreno <b>375,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>	
	URL <a href="https://www.luispedraimoveis.com.br/propriedade/lote-bairro-santa-teresa/">https://www.luispedraimoveis.com.br/propriedade/lote-bairro-santa-teresa/</a>			
AMOSTRA 5	R\$ 94.900,00			
	Endereço <b>Rua Joaquim Ramiro da Silva, 0 , Santa Tereza</b>			
	Tipo de Imóvel <b>Terreno - Lote</b>	Valor <b>R\$ 94.900,00</b>		
	Área do terreno <b>220,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>	
	URL <a href="https://www.luispedraimoveis.com.br/propriedade/lote-bairro-santa-tereza-2/">https://www.luispedraimoveis.com.br/propriedade/lote-bairro-santa-tereza-2/</a>			

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

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

**CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO**

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	6	Novo Regular	70	8,57	0,003	20	0,040
1	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,121
2	8	Novo Regular	70	11,43	0,003	20	0,053
3							
4							
5							

**CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUIDA**

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	322,01	R\$ 2.050,56	1,39	0,121	R\$ 2.736,15	R\$ 881.069,00
1	130,00	R\$ 2.050,56	1,21	0,040	R\$ 2.186,96	R\$ 283.524,16
2	162,00	R\$ 2.050,56	1,39	0,053	R\$ 2.699,21	R\$ 437.272,61
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	252,00	R\$ 116.375,84	R\$ 461,81	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 415,63
2	250,00	R\$ 112.727,39	R\$ 450,91	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 405,82
3	200,00	R\$ 90.000,00	R\$ 450,00	1,00	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 384,75
4	375,00	R\$ 150.000,00	R\$ 400,00	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 378,00
5	220,00	R\$ 94.900,00	R\$ 431,36	1,00	0,90	0,97	1,00	-	-	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 376,58

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

**HOMOGENEIZAÇÃO**

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 392,16</b>	<b>R\$ 274,51</b>	<b>R\$ 509,80</b>

**SANEAMENTO**

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 392,16</b>	<b>R\$ 380,13</b>	<b>R\$ 404,18</b>

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
<b>17.5744</b>	<b>4.4815</b>	<b>1.53</b>	<b>0.0613</b>

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>250,00</b>	<b>R\$ 392,16</b>	<b>R\$ 98.038,85</b>

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>322,01</b>	<b>R\$ 2.736,15</b>	<b>R\$ 881.069,00</b>

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 979.107,85</b>
Fator de ajuste do mercado	<b>1,0</b>
Valor de avaliação ajustado	<b>R\$ 979.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,7000</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 685.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 979.000,00</b>
--	-----------------------

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Quarta-feira, 4 de Junho 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 avaliando



Fachada avaliando



Fachada avaliando



Identificação avaliando



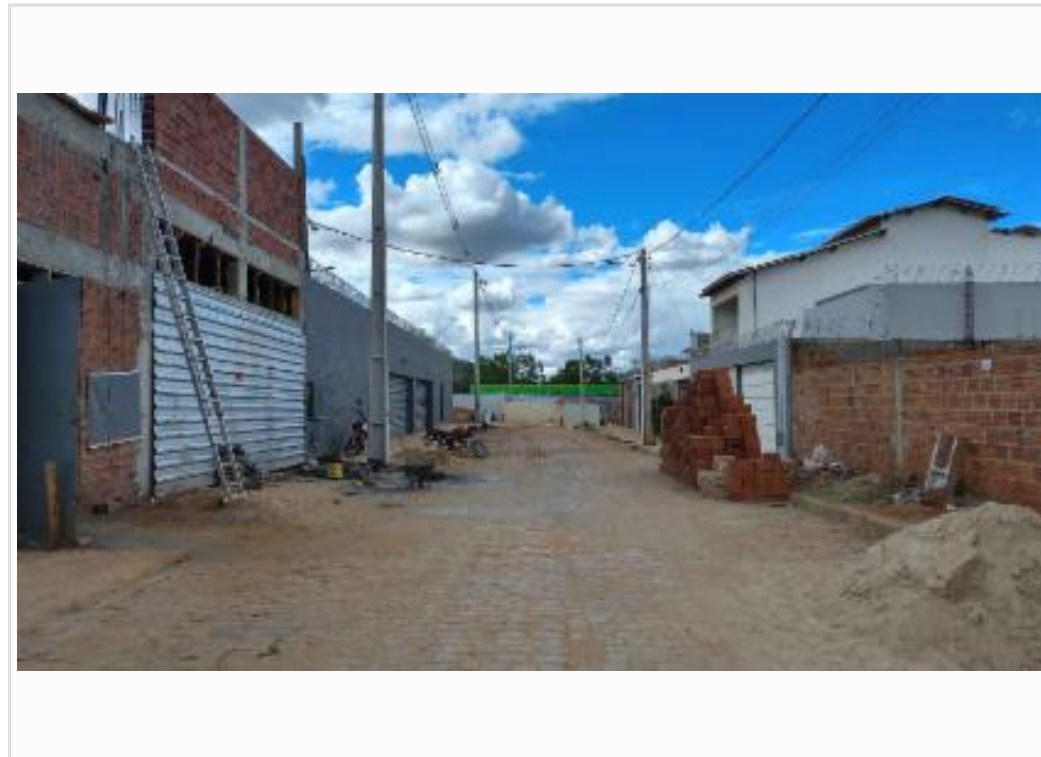
Hidrometro



Entrada de energia



Identificação Logradouro



Logradouro vista 01



Vizinho à esquerda



Vizinho frontal



Vizinho frontal



Vizinho à direita



Logradouro vista 02



14°11'18.4"S 41°40'40.9"W