

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010399995	Data Solicitação 31/10/2025
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente ANTONIO PEREIRA SILVA NETO	CPF/CNPJ 015.609.692-70	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Travessa Maranhão	Número 183	Complemento	
Bairro Aeroporto Velho	Município Santarém	UF PA	CEP 68020070
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 12.925	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de Santarém/PA	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
285,00m²	132,77m²
R\$ 1.120,97/m²	R\$ 2.153,75/m²
R\$ 319.475,26	R\$ 285.953,34
VALOR DE MERCADO	
R\$ 605.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 424.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado	02 - Tipo de Implantação
Casa	Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
Habitado	20
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel
0	Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel	08 - Uso do Imóvel
Normal	Residencial
09 - Fechamento das Paredes	10 - N° Pavimentos da Unidade
Alvenaria	1
11 - N° de Banheiros	12 - N° de Dormitórios
3	3
13 - N° de Vagas Cobertas	14 - N° de Vagas Descobertas
0	0
15 - N° de Vagas Privativas	16 - Fachada Principal
0	Pintura
17 - Esquadrias	18 - Área Privativa (em m²)
Alumínio	132,77
19 - Área Comum (em m²)	20 - Área Total (em m²)
0,00	132,77
21 - Área Averbada (em m²)	22 - Área não Averbada (em m²)
132,77	0,00
23 - Face do Imóvel	
Sul	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Pátio	1	-	-	-
Suíte	2	-	-	-
Dormitório	1	-	-	-
Sala de estar	1	-	-	-
Área de circulação	1	-	-	-
Banheiro social	1	-	-	-
Cozinha	1	-	-	-
Área de serviço	1	-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Terra	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola	Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Estável	25% - 75%
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Situação do Bairro
Residencial	Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região
	Normal-baixo
13 - Fatores Valorizantes	
Nenhum	

TERRENO	
01 - Topografia	02 - Formato
Plana/Semi-Plana	Irregular
03 - Área (em m²)	04 - Testada/Frente (em metros)
285,00	10,00
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
0,00	0,00
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %)
0,00	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?	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
Sim	Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	04 - Observações
Não	Conforme análise de imagens via satélite, o avaliando aparenta ocupar uma área maior de terreno 295,74m², semelhante a informada no documento municipal. Por tratar-se de uma vistoria externa, não é possível afirmar quais confrontações possam estar em divergência. A matrícula averba uma área de terreno de 285,00m².
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	06 - O imóvel possui vaga de garagem?
Sim	Sim
07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?	08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
Sim	Sim
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?
Sim	Não
11 - Observações	12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Avaliando encontra-se em região não asfaltada.	Sim
13 - O imóvel possui características uni-familiares?	14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim	Sim
15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
Sim	Sim
17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	18 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?
Sim	Não
CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Outros - Trata-se de vistoria externa	Trata-se de vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante	
-	
04 - Observações Finais	
Imóvel residencial situado à Travessa Maranhão, 183, Aeroporto Velho, Município de Santarém - PA. Coordenada de localização: 2°26'45.2"S 54°43'01.3"W.	

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

Conforme matrícula, o avaliando possui uma área de terreno de 285,00m² a área construída de 132,77m².

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.

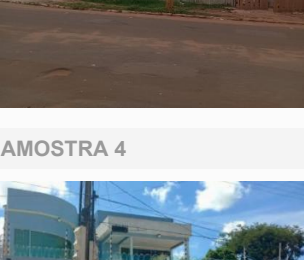
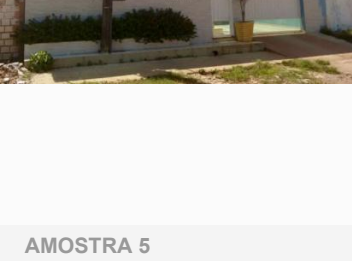
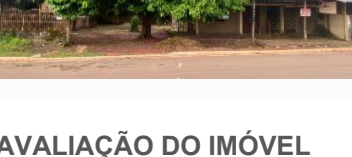
Conforme análise de imagens via satélite, o avaliando aparenta ocupar uma área maior de terreno 295,74m², semelhante a informada no documento municipal. Por tratar-se de uma vistoria externa, não é possível afirmar quais confrontações possam estar em divergência. A matrícula averba uma área de terreno de 285,00m².

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\$ 500.000,00
	Endereço	Rua das Laranjeiras, 440/- , Aeroporto Velho
	Tipo de Imóvel	Casa
	Qtd. Quartos	0
	Qtd. Banheiros	0
	Qtd. Vagas	0
	Área privativa	Valor
	155,00	R\$ 500.000,00
	Idade aparente	Padrão de acabamento
	35	Baixo
	Estado de conservação	Reparos simples
	Área do terreno	Padrão terreno
	300,00	Médio
	Topografia	Terreno Plano
	URL	https://www.coimbraimobiliaria.com.br/imovel/casa/venda/santarem/pa/aeroporto-velho/CA0297_COIMOB
AMOSTRA 2		R\$ 290.000,00
	Endereço	Avenida Marechal Castelo Branco, 0/2°26'32.9"S 54°42'53.4"W , Aeroporto Velho
	Tipo de Imóvel	Terreno - Lote
	Valor	R\$ 290.000,00
	Área do terreno	Padrão terreno
	213,00	Médio
	Topografia	Terreno Plano
	URL	https://www.icribeiro.com.br/detalhes/VENDAS/20383/#lightbox[galeria]/0/
AMOSTRA 3		R\$ 250.000,00
	Endereço	Avenida Sérgio Henn, 0/- , Aeroporto Velho
	Tipo de Imóvel	Terreno - Lote
	Valor	R\$ 250.000,00
	Área do terreno	Padrão terreno
	146,94	Médio
	Topografia	Terreno Plano
	URL	https://www.coimbraimobiliaria.com.br/imovel/terreno/venda/santarem/pa/aeroporto-velho/TE0136_COIMOB
AMOSTRA 4		R\$ 1.200.000,00
	Endereço	Aeroporto Velho, 0/- , Aeroporto Velho
	Tipo de Imóvel	Casa
	Qtd. Quartos	4
	Qtd. Banheiros	4
	Qtd. Vagas	2
	Área privativa	Valor
	350,00	R\$ 1.200.000,00
	Idade aparente	Padrão de acabamento
	15	Médio
	Estado de conservação	Regular
	Área do terreno	Padrão terreno
	300,00	Médio
	Topografia	Terreno Plano
	URL	https://www.habitaimobiliaria.com.br/imovel/casa-santarem-4-quartos-350-m/CA0020-HABI?from=sale
AMOSTRA 5		R\$ 900.000,00
	Endereço	Rua Magnólia, 0/- , Aeroporto Velho
	Tipo de Imóvel	Terreno - Lote
	Valor	R\$ 900.000,00
	Área do terreno	Padrão terreno
	854,81	Médio
	Topografia	Terreno Plano
	URL	https://evoimobiliaria.com.br/imoveis/venda/santarem/aeroporto-velho/-terreno/101/imovel/2680256

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO								
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação	
Avaliando	20	Regular Reparos simples	70	28,57	0,081	20	0,200	
1	35	Reparos simples	70	50,00	0,181	20	0,391	
2								
3								
4	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,121	
5								

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA							
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final	
Avaliando	132,77	R\$ 2.224,98	1,21	0,200	R\$ 2.153,75	R\$ 285.953,34	
1	155,00	R\$ 2.224,98	1,06	0,391	R\$ 1.436,31	R\$ 222.628,61	
2							
3							
4	350,00	R\$ 2.224,98	1,21	0,121	R\$ 2.366,47	R\$ 828.263,27	
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	300,00	R\$ 277.371,39	R\$ 924,57	1,00	0,90	1,01	1,00	-	-	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 840,44
2	213,00	R\$ 290.000,00	R\$ 1.361,50	1,00	0,90	0,93	1,00	-	-	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 1.139,58
3	146,94	R\$ 250.000,00	R\$ 1.701,37	1,00	0,90	0,92	1,00	-	-	-	-	-	-	0,920	S	R\$ 1.408,74
4	300,00	R\$ 371.736,73	R\$ 1.239,12	1,00	0,90	1,01	1,00	-	-	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 1.126,36
5	854,81	R\$ 900.000,00	R\$ 1.052,87	1,00	0,90	1,15	1,00	-	-	-	-	-	-	1,150	S	R\$ 1.089,72

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 1.120,97	R\$ 784,68	R\$ 1.457,26

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 1.120,97	R\$ 982,90	R\$ 1.259,03

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
201.7811	18.0006	1.53	0.2463

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
285,00	R\$ 1.120,97	R\$ 319.475,26

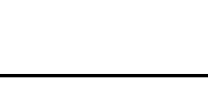
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
132,77	R\$ 2.153,75	R\$ 285.953,34

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 605.428,60
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 605.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 424.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 605.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 5 de Novembro 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.



avaliando



avaliando



rua



rua



vizinho lado



vizinho lado



2°26'45.2"S 54°43'01.3"W