

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010319142	Data Solicitação 15/04/2026
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente KLEYDSON LUIS SANTOS	CPF/CNPJ 046.411.775-54	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço RUA DAS PITANGUEIRAS	Número 571	Complemento Lote 14 - Quadra C	
Bairro Centro	Município Nossa Senhora das Dores	UF SE	CEP 49600000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 8.289	Núm. Registro de Imóveis 02º CRI NOSSA SENHORA	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
162,98m²	48,37m²
R\$ 229,50/m²	R\$ 1.909,97/m²
R\$ 37.403,69	R\$ 92.385,32
VALOR DE MERCADO	
R\$ 130.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 91.000,00	

QUESTIONÁRIO

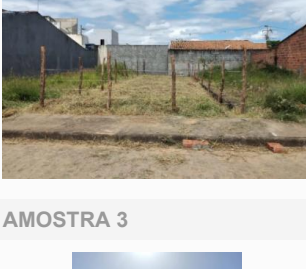
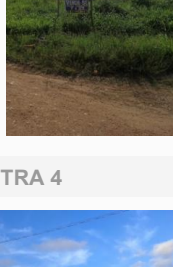
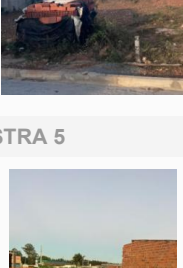
IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa		02 - Tipo de Implantação Isolado		
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 10		
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular		
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Baixo		08 - Uso do 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 Ferro		18 - Área Privativa (em m²) 48,37		
19 - Área Comum (em m²) 0,00		20 - Área Total (em m²) 48,37		
21 - Área Averbada (em m²) 48,37		22 - Área não Averbada (em m²) 0,00		
23 - Face do Imóvel Norte				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
Vistoria externa		-	-	-

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 Lazer Centro Comercial Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada Menos 25%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal-baixo
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO	
01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Irregular
03 - Área (em m²) 162,98	04 - Testada/Frente (em metros) 9,00
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
07 - Lado Esquerdo (em metros)	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? Sim	04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim	06 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim
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 Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante -	
04 - Observações Finais Imóvel residencial situado à Rua das Pitangueiras, 571 - Lote 14 - Quadra C, Centro, Município de Nossa Senhora das Dores - SE. Coordenada de localização: 10°28'52.18"S 37°11'10.81"W Dados extraídos dos documentos disponibilizados e constatações feitas "in loco", durante a vistoria. A matrícula menciona que o avaliando possui área de terreno de 162,98m² e área total construída de 48,37m². 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 encontrava-se identificado pelo nº 14, foi localizado com auxílio do laudo anterior anexo. 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.	

AMOSTRAS	
AMOSTRA 1 R\$ 38.000,00	
	Endereço Rua Aurelino Barreto de Melo, 0/- , Vila Conceição Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 38.000,00 Área do terreno 147,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://se.olx.com.br/sergipe/terrenos/vende-se-terreno-na-vila-conceicao-1496120254?lis=listing_1100
AMOSTRA 2 R\$ 39.000,00	
	Endereço Rua Dermalva da Silva, 0/- , 0 Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 39.000,00 Área do terreno 144,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://se.olx.com.br/sergipe/terrenos/excelente-terreno-dores-se-escriturado-registrado-1489262531?lis=listing_1000
AMOSTRA 3 R\$ 40.000,00	
	Endereço Dimas, 0/- , Dimas Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 40.000,00 Área do terreno 175,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://se.olx.com.br/sergipe/terrenos/vende-se-terreno-1487907256?lis=listing_1000
AMOSTRA 4 R\$ 35.000,00	
	Endereço Loteamento Alonso, 0/- , Loteamento Alonso Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 35.000,00 Área do terreno 120,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://se.olx.com.br/sergipe/terrenos/chao-de-casa-1482839293?lis=listing_1100
AMOSTRA 5 R\$ 40.000,00	
	Endereço Aquidabã, 0/- , Aquidabã Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 40.000,00 Área do terreno 154,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://se.olx.com.br/sergipe/terrenos/oportunidade-1484984217?lis=listing_1100

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL																
Metodologia Método Evolutivo				Grau de precisão III				Grau de fundamentação II								
CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO																
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação									
Avaliando	10	Regular	70	14,29	0,025	20	0,084									
1																
2																
3																
4																
5																
CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA																
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final										
Avaliando	48,37	R\$ 2.291,61	0,91	0,084	R\$ 1.909,97	R\$ 92.385,32										
1																
2																
3																
4																
5																
CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO																
	Área (m²)	Valor Unit.	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	147,00	R\$ 38.000,00	R\$ 258,50	1,00	0,90	0,97	1,00	-	-	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 225,67
2	144,00	R\$ 39.000,00	R\$ 270,83	1,00	0,90	0,97	1,00	-	-	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 236,44
3	175,00	R\$ 40.000,00	R\$ 228,57	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 209,83
4	120,00	R\$ 35.000,00	R\$ 291,67	1,00	0,90	0,93	1,00	-	-	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 244,13
5	154,00	R\$ 40.000,00	R\$ 259,74	1,00	0,90	0,99	1,00	-	-	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 231,43
F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)																
HOMOGENEIZAÇÃO																
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)													
5	R\$ 229,50	R\$ 160,65	R\$ 298,35													
SANEAMENTO																
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)													
5	R\$ 229,50	R\$ 220,66	R\$ 238,34													
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade													
12.9165	5.6281	1.53	0.077													
DETALHAMENTO DOS VALORES																
Área do terreno (m²)		Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)													
162,98		R\$ 229,50	R\$ 37.403,69													
Área construída averbada (m²)		Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)													
48,37		R\$ 1.909,97	R\$ 92.385,32													
QUADRO DE RESUMO																
Valor de avaliação		R\$ 129.789,01														
Fator de ajuste do mercado		1,0														
Valor de avaliação ajustado		R\$ 130.000,00														
Fator de liquidez		0,7000														
Valor de venda forçada		R\$ 91.000,00														
AVALIAÇÃO FINAL																
Valor de avaliação para efeito de garantia		R\$ 130.000,00														

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 27 de Abril 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.

1.0.0

powered by
inspectos.com

1 | 1



Fachada avaliando



Fachada avaliando



Fachada avaliando



Ident. avaliando



Medidores



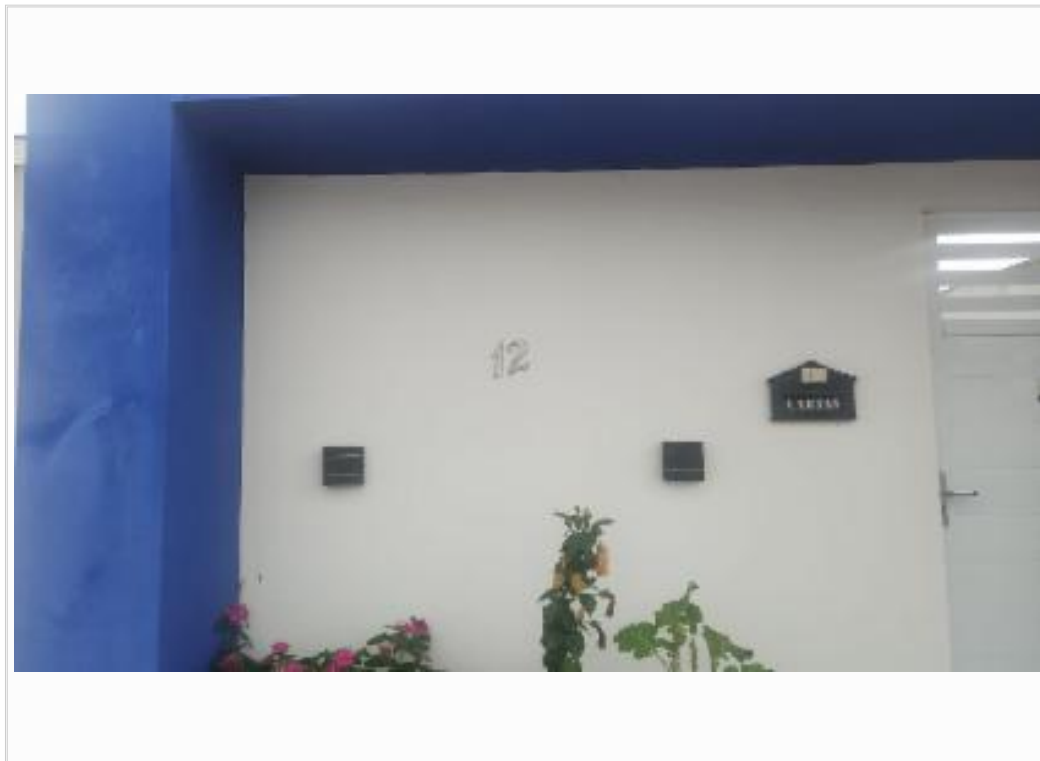
Logradouro



Logradouro



Vizinho frente



Ident. Vizinho frente



Vizinho esquerdo



Vizinho direito



10°28'52.18"S 37°11'10.81"W