LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAS4928
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante **Santander**	N° da Proposta **0010307232**	Data Solicitação **02/06/2026**
Empresa responsável **MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP**	Avaliador responsável **Marcos Fortunato Taveira**	CREA **5.068.999.408**
Proponente **SIMONE DA SILVA ROCHA**		CPF/CNPJ **042.624.897-01**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço **Sítio Paraíba**	Número **s/nº**	Complemento **Unidade 3 - Condomínio Villa Coralli**	
Bairro **Povoado Marceneiro**	Municipio **Passo de Camaragibe**	UF **AL**	CEP **57930000**
Tipo do imóvel **Casa**	Matrícula **2.035**	Núm. Registro de Imóveis **01º CRI PASSO DE**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA CONSTRUÍDA

118,23m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 8.125,29/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 961.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 672.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Casa

02 - Tipo de Implantação
Condomínio

03 - Indicio de Ocupação do Imóvel
Desabitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
2

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Bom

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Normal

08 - Uso do Imóvel
Residencial

09 - Fechamento das Paredes
Alvenaria

10 - N° Pavimentos da Unidade
2

11 - N° de Banheiros
3

12 - N° de Dormitórios
3

13 - N° de Vagas Cobertas
0

14 - N° de Vagas Descobertas
1

15 - N° de Vagas Privativas
1

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
118,23

19 - Área Comum (em m²)
71,00

20 - Área Total (em m²)
189,23

21 - Área Averbada (em m²)
189,23

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
SALA	1	CONTRAPISO	PINTURA	LAJE
COZINHA	1	CONTRAPISO	AZULEJO	LAJE
QUARTO	2	CONTRAPISO	PINTURA	LAJE
BANHEIRO	2	CERÂMICA	AZULEJO	LAJE
SUITE	1	CONTRAPISO	PINTURA	LAJE
BANHEIRO SUITE	1	CERÂMICA	AZULEJO	LAJE

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos

02 - Unidades por Andar

03 - N° Total de Unidades
10

04 - N° de Elevadores

05 - Valor do Condomínio

06 - Pagamento do Condomínio
Sindico

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

08 - Uso do Edifício
Residencial

09 - Padrão de Construção
Normal

10 - Estado de Conservação
Bom

11 - Infraestrutura
Churrasqueira
Interfone
Piscina
Portaria Eletrônica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Comercial

02 - Infraestrutura Urbana
Cisterna/Poço Artesiano
Energia Elétrica
Fossa
Iluminação Pública

03 - Tipo de Pavimentação
Terra

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários
Segurança
Lazer
Ônibus
Coleta de Lixo

06 - Localização
Suburbano

07 - Valor dos Imóveis da Região
Crescente

08 - Área Urbanizada
25% - 75%

09 - Tendência de uso do terreno
Comercial

10 - Situação do Bairro
Em Desenvolvimento

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)
0,00

04 - Testada/Frente (em metros)
0,00

05 - Fundos (em metros)
0,00

06 - Lado Direito (em metros)
0,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)
0,00

08 - Fração ideal (em %)
20,00

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 habitalidade?
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
Zelador

02 - Nome Acompanhante Vistoria
José Antônio

03 - Contato Telefônico Acompanhante
(82) 98121-1504

04 - Observações Finais
Unidade 3, situado a Sítio Paraíba, S/n°, integrante do Condomínio Villa Corallí, Povoado Marceneiro, Município de Passo de Camaragibe - AL. Coordenada de localização: 9°1'8.15"S 35°24'12.3"W.

Todas as metragens verificadas no local encontram-se em concordância com os dados documentais.

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

Avaliação feita pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua integra 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 consistera as caracteristicas em relação aos padrões e depreciação do imóvel, sua localização e outros fatores; contemplo 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$ 1.200.000,00



Endereço
Condomínio Oka, 0/-, Povoado Marceneiro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	2	1

Área privativa	Valor
130,00	R$ 1.200.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	Médio	Novo(até 5 anos)

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
1,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://at.olx.com.br/ataques/imoveis/casa-no-cond-oka-com-2-quartos-em-passo-de-camaragibe-1509939690179/is+listing_1001

AMOSTRA 2

R$ 1.500.000,00



Endereço
Condomínio Zamá, 0/-, Povoado Marceneiro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	1	1

Área privativa	Valor
146,00	R$ 1.500.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	Alto	Novo(até 5 anos)

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
1,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://at.olx.com.br/ataques/imoveis/casa-com-vista-mar-com-3-suites-e-piscina-a-venda-no-cond-zama-na-praia-do-marceneiro-1483072869781#is+listing_1001

AMOSTRA 3

R$ 3.000.000,00



Endereço
Condomínio Serena Eco Luxury, 0/-, Povoado Marceneiro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	5	2	2

Área privativa	Valor
297,00	R$ 3.000.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	Alto	Novo(até 5 anos)

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
1,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://at.olx.com.br/ataques/imoveis/casa-de-alto-padrao-5-suites-a-venda-no-serena-eco-luxury-villa-na-rota-dos-milagres-1482194647?m=listing_1001

AMOSTRA 4

R$ 1.290.000,00



Endereço
Condomínio Oka, 0/-, Povoado Marceneiro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	3	2

Área privativa	Valor
140,00	R$ 1.290.000,00

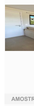
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	Médio	Novo(até 5 anos)

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
1,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://at.olx.com.br/ataques/imoveis/excelente-oportunidade-de-morar-ou-paralos-1430899781979?m=listing_1001

AMOSTRA 5

R$ 1.230.000,00



Endereço
Condomínio Zamá, 0/-, Povoado Marceneiro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	3	1

Área privativa	Valor
130,00	R$ 1.230.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	Alto	Novo(até 5 anos)

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
1,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://at.olx.com.br/ataques/imoveis/casa-em-condominio-fechado-130m-e-3-suites-na-rota-ecologica-dos-milagres-1424583379?m=listing_1001

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	III	II

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT.	SAN	Valor homog. (R$/m²)
1	130,00	R$ 9.230,77	0,90	0,88	1,02	-	-	-	-	-	-	0,910	S	R$ 7.560,00
2	146,00	R$ 10.273,97	0,90	0,88	1,05	-	-	-	-	-	-	0,930	S	R$ 8.599,32
3	297,00	R$ 10.101,01	0,90	0,88	1,12	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 9.090,91
4	140,00	R$ 9.214,29	0,90	0,88	1,04	-	-	-	-	-	-	0,930	S	R$ 7.712,36
5	130,00	R$ 9.461,54	0,90	0,88	1,02	-	-	-	-	-	-	0,900	S	R$ 7.663,85
		R$ 9.656,32												**R$ 8.125,29**

F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	R$ 8.125,29	R$ 5.687,70	R$ 10.562,87

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	R$ 8.125,29	R$ 7.555,65	R$ 8.591,89

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
681.9305	8.3927	1.53	0.1149

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
118,23	R$ 8.125,29	R$ 960.652,50

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R$ 960.652,50
Fator de liquidez	0.7000
Valor de venda forçada	R$ 672.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R$ 961.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 12 de Junho 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.



Fachada do condomínio



Identificação do condomínio



Acesso do condomínio



Acesso do condomínio



Vizinho



Acesso



Identificação



Sala de estar



Circulação



Cozinha



Área de serviço



Escada



Banheiro social 1



Suíte



Suíte



Varanda da suíte



Banheiro da suíte



Quarto 1



Quarto 1



.Escada



Escada



Banheiro social 2



Quarto 2



Quarto 2



Área gourmet



Área gourmet



Área gourmet



Vaga de garagem



Disjuntores



Abastecimento d' água



Medidor de energia



Logradouro



Logradouro



Vizinho externo à direita



Vizinho externo à esquerda



Vizinho externo frontal