

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010492045	Data Solicitação 09/02/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente ALEXSANDRO OLIVEIRA SAMPAIO		CPF/CNPJ 467.148.805-10

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Professor Ascendino Bispo dos Anjos	Número 36E	Complemento	
Bairro Cosme de Farias	Município Salvador	UF BA	CEP 40250180
Tipo do imóvel Sobrado	Matrícula 85.488	Núm. Registro de Imóveis 3º CRI DE SALVADOR	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA CONSTRUÍDA

133,83m²

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)

R\$ 974,46/m²

VALOR DE MERCADO

R\$ 130.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 93.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Sobrado	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 20
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 3
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 Cerâmica/Pastilhas
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 133,83
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 133,83
21 - Área Averbada (em m²) 133,83	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
Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa	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 Ônibus Coleta de Lixo	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-baixo
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO

01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Irregular
03 - Área (em m²) 52,26	04 - Testada/Frente (em metros) 3,40
05 - Fundos (em metros) 3,40	06 - Lado Direito (em metros) 15,20
07 - Lado Esquerdo (em metros) 15,20	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? 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 - Vistoria Externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria Externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria Externa	04 - Observações Finais O avaliando possui uma área de terreno documentada de 52,26 m². A vistoria foi realizada externamente, dessa forma, não foi possível confirmar as informações referentes as áreas e distribuição interna dos cômodos. Localização: 12°58'45,4"S 38°29'26,0"W. Vistoriadora: Jordan Pietro Brito de Santana-Salvador 300076367.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 180.000,00								
	Endereço Rua Gandarela, 35 , Cosme de Farias								
<table border="1"> <tr><td>Tipo de Imóvel</td><td>Qtd. Quartos</td><td>Qtd. Banheiros</td><td>Qtd. Vagas</td></tr> <tr><td>Casa</td><td>3</td><td>1</td><td>0</td></tr> </table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Casa	3	1	0	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas						
Casa	3	1	0						
<table border="1"> <tr><td>Área privativa</td><td>Valor</td></tr> <tr><td>90,00</td><td>R\$ 180.000,00</td></tr> </table>	Área privativa	Valor	90,00	R\$ 180.000,00					
Área privativa	Valor								
90,00	R\$ 180.000,00								
<table border="1"> <tr><td>Idade aparente</td><td>Padrão de acabamento</td><td>Estado de conservação</td></tr> <tr><td>20</td><td>Médio</td><td>Regular</td></tr> </table>	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	20	Médio	Regular			
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação							
20	Médio	Regular							
<table border="1"> <tr><td>Área do terreno</td><td>Padrão terreno</td><td>Topografia</td></tr> <tr><td>1,00</td><td>Médio</td><td>Terreno Plano</td></tr> </table>	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	1,00	Médio	Terreno Plano			
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia							
1,00	Médio	Terreno Plano							
URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-5-dormitorios-a-venda-90-m-por-r\$-2967445547.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-leads&n_pg=1&n_pos=3									

AMOSTRA 2	R\$ 275.000,00								
	Endereço Rua do Campo da Bola, 13 , Cosme de Farias								
<table border="1"> <tr><td>Tipo de Imóvel</td><td>Qtd. Quartos</td><td>Qtd. Banheiros</td><td>Qtd. Vagas</td></tr> <tr><td>Casa</td><td>3</td><td>1</td><td>0</td></tr> </table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Casa	3	1	0	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas						
Casa	3	1	0						
<table border="1"> <tr><td>Área privativa</td><td>Valor</td></tr> <tr><td>150,00</td><td>R\$ 275.000,00</td></tr> </table>	Área privativa	Valor	150,00	R\$ 275.000,00					
Área privativa	Valor								
150,00	R\$ 275.000,00								
<table border="1"> <tr><td>Idade aparente</td><td>Padrão de acabamento</td><td>Estado de conservação</td></tr> <tr><td>20</td><td>Médio</td><td>Regular</td></tr> </table>	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	20	Médio	Regular			
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação							
20	Médio	Regular							
<table border="1"> <tr><td>Área do terreno</td><td>Padrão terreno</td><td>Topografia</td></tr> <tr><td>1,00</td><td>Médio</td><td>Terreno Plano</td></tr> </table>	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	1,00	Médio	Terreno Plano			
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia							
1,00	Médio	Terreno Plano							
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-5-quartos-cosme-de-farias-bairros-salvador-com-garagem-150m2-venda-RS275000-id-2512577076/?source=ranking%2Cp									

AMOSTRA 3	R\$ 80.000,00								
	Endereço Rua Jaguarari, 16 , Cosme de Farias								
<table border="1"> <tr><td>Tipo de Imóvel</td><td>Qtd. Quartos</td><td>Qtd. Banheiros</td><td>Qtd. Vagas</td></tr> <tr><td>Casa</td><td>3</td><td>1</td><td>0</td></tr> </table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Casa	3	1	0	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas						
Casa	3	1	0						
<table border="1"> <tr><td>Área privativa</td><td>Valor</td></tr> <tr><td>80,00</td><td>R\$ 80.000,00</td></tr> </table>	Área privativa	Valor	80,00	R\$ 80.000,00					
Área privativa	Valor								
80,00	R\$ 80.000,00								
<table border="1"> <tr><td>Idade aparente</td><td>Padrão de acabamento</td><td>Estado de conservação</td></tr> <tr><td>25</td><td>Médio</td><td>Regular</td></tr> </table>	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	25	Médio	Regular			
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação							
25	Médio	Regular							
<table border="1"> <tr><td>Área do terreno</td><td>Padrão terreno</td><td>Topografia</td></tr> <tr><td>1,00</td><td>Médio</td><td>Terreno Plano</td></tr> </table>	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	1,00	Médio	Terreno Plano			
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia							
1,00	Médio	Terreno Plano							
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-cosme-de-farias-bairros-salvador-80m2-venda-RS80000-id-2552532751/?source=ranking%2Cp									

AMOSTRA 4	R\$ 85.000,00								
	Endereço Rua Cambira, 6 , Cosme de Farias								
<table border="1"> <tr><td>Tipo de Imóvel</td><td>Qtd. Quartos</td><td>Qtd. Banheiros</td><td>Qtd. Vagas</td></tr> <tr><td>Casa</td><td>3</td><td>1</td><td>0</td></tr> </table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Casa	3	1	0	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas						
Casa	3	1	0						
<table border="1"> <tr><td>Área privativa</td><td>Valor</td></tr> <tr><td>60,00</td><td>R\$ 85.000,00</td></tr> </table>	Área privativa	Valor	60,00	R\$ 85.000,00					
Área privativa	Valor								
60,00	R\$ 85.000,00								
<table border="1"> <tr><td>Idade aparente</td><td>Padrão de acabamento</td><td>Estado de conservação</td></tr> <tr><td>20</td><td>Médio</td><td>Regular</td></tr> </table>	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	20	Médio	Regular			
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação							
20	Médio	Regular							
<table border="1"> <tr><td>Área do terreno</td><td>Padrão terreno</td><td>Topografia</td></tr> <tr><td>1,00</td><td>Médio</td><td>Terreno Plano</td></tr> </table>	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	1,00	Médio	Terreno Plano			
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia							
1,00	Médio	Terreno Plano							
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-cosme-de-farias-bairros-salvador-60m2-venda-RS85000-id-2799046314/?source=ranking%2Cp									

AMOSTRA 5	R\$ 95.000,00								
	Endereço Rua Wenceslau Galo, 52 , Cosme de Farias								
<table border="1"> <tr><td>Tipo de Imóvel</td><td>Qtd. Quartos</td><td>Qtd. Banheiros</td><td>Qtd. Vagas</td></tr> <tr><td>Casa</td><td>3</td><td>1</td><td>0</td></tr> </table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Casa	3	1	0	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas						
Casa	3	1	0						
<table border="1"> <tr><td>Área privativa</td><td>Valor</td></tr> <tr><td>65,00</td><td>R\$ 95.000,00</td></tr> </table>	Área privativa	Valor	65,00	R\$ 95.000,00					
Área privativa	Valor								
65,00	R\$ 95.000,00								
<table border="1"> <tr><td>Idade aparente</td><td>Padrão de acabamento</td><td>Estado de conservação</td></tr> <tr><td>20</td><td>Médio</td><td>Regular</td></tr> </table>	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	20	Médio	Regular			
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação							
20	Médio	Regular							
<table border="1"> <tr><td>Área do terreno</td><td>Padrão terreno</td><td>Topografia</td></tr> <tr><td>1,00</td><td>Médio</td><td>Terreno Plano</td></tr> </table>	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	1,00	Médio	Terreno Plano			
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia							
1,00	Médio	Terreno Plano							
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-cosme-de-farias-bairros-salvador-65m2-venda-RS95000-id-2818685138/?source=ranking%2Cp									

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	90,00	R\$ 2.000,00	0,80	0,76	1,00	0,95	-	-	-	-	-	0,710	S	R\$ 1.136,00
2	150,00	R\$ 1.833,33	0,80	0,76	1,00	1,03	-	-	-	-	-	0,790	S	R\$ 1.158,67
3	80,00	R\$ 1.000,00	0,80	1,00	1,08	0,94	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 816,00
4	60,00	R\$ 1.416,67	0,80	0,86	1,00	0,90	-	-	-	-	-	0,760	S	R\$ 861,33
5	65,00	R\$ 1.461,54	0,80	0,86	1,00	0,91	-	-	-	-	-	0,770	S	R\$ 900,31
		R\$ 1.542,31												R\$ 974,46

F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 974,46	R\$ 682,12	R\$ 1.266,80

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 974,46	R\$ 864,43	R\$ 1.084,49

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
160,805	16.5019	1.53	0.2258

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
133,83	R\$ 974,46	R\$ 130.412,19

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 130.412,19
Fator de liquidez	0,7165
Valor de venda forçada	R\$ 93.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 130.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 11 de Fevereiro de 2026

Herald Shoji Munakata
5060383263

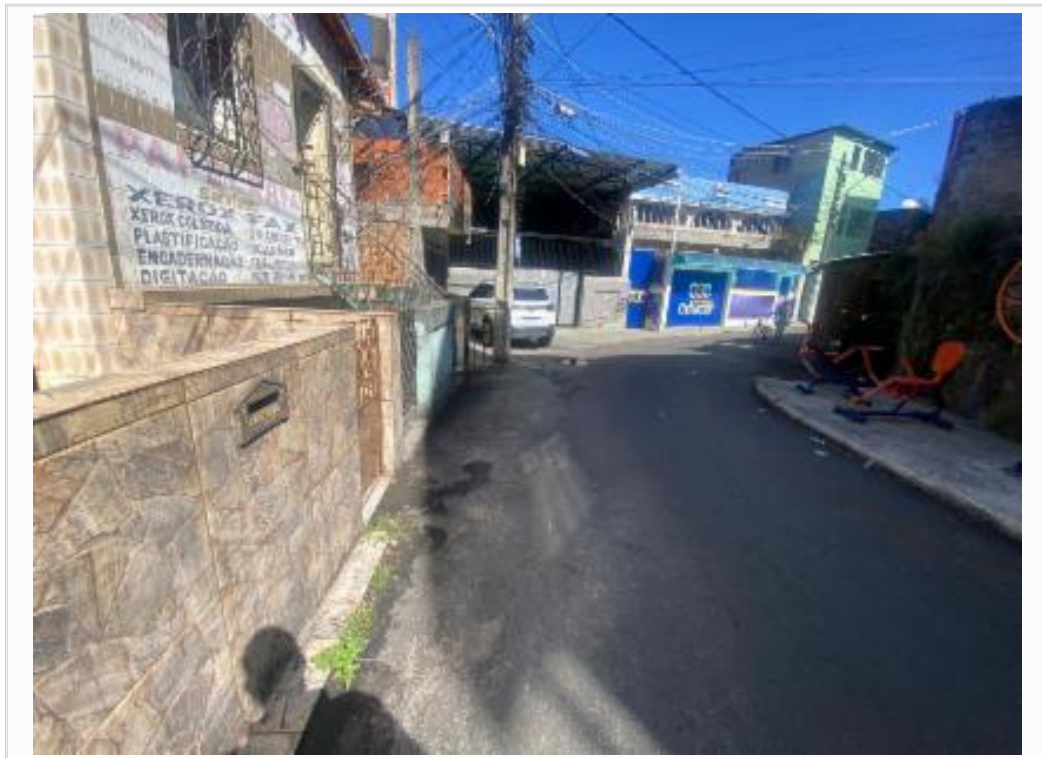
- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação solicitada pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição 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.



C_FOTO_06 Fachada do avaliando.jpeg



C_FOTO_01 Logradouro.jpeg



C_FOTO_02 Logradouro.jpeg



C_FOTO_03 Placa da rua.jpeg



C_FOTO_04 Vizinho à direita.jpeg



C_FOTO_05 Vizinho à esquerda.jpeg



C_FOTO_07 ID avaliando.jpeg



C_FOTO_08 Avaliando.jpeg



C_FOTO_09 Avaliando.jpeg



C_FOTO_10 Avaliando.jpeg



C_FOTO_11 Avaliando.jpeg



elementos