

### DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>0010304709</b>	Data Solicitação <b>28/05/2025</b>
Empresa responsável <b>ALESSANDRO LIMA SANCHEZ</b>	Avaliador responsável <b>ENY KAORI UONO SANCHEZ</b>	CREA <b>5061102131</b>
Proponente <b>ANTONIO MIRANDA DOS SANTOS</b>		CPF/CNPJ <b>309.008.245-49</b>

### DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Tenente Valmir Alcântara</b>	Número <b>83-D</b>	Complemento <b>APTO 302 / BLOCO 83-D</b>	
Bairro <b>Cabula</b>	Município <b>Salvador</b>	UF <b>BA</b>	CEP <b>41150520</b>
Tipo do imóvel <b>Apartamento</b>	Matrícula <b>57428</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>3º</b>	

### RESUMO



#### METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

I

#### GRAU DE PRECISÃO

I

#### ÁREA PRIVATIVA

74,39m<sup>2</sup>

#### VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)

R\$ 2.435,53/m<sup>2</sup>

#### VALOR DE MERCADO

**R\$ 181.000,00**

#### VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 127.000,00

**VISTORIA DO IMÓVEL**

IMÓVEL AVALIADO											
<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Apartamento	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Condomínio										
<b>03 - Índice de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 20										
<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> 1										
<b>11 - N° de Banheiros</b> 1	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 3										
<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> 74.39										
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 74.39										
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 74.39	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0										
<b>23 - Face do Imóvel</b> Norte											
<b>24 - Cômodos</b>											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo de cômodo</th> <th>Quantidade</th> <th>Acabamento piso</th> <th>Acabamento parede</th> <th>Acabamento forro/teto</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>x</td> <td>x</td> <td>x</td> <td>X</td> <td>x</td> </tr> </tbody> </table>	Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto	x	x	x	X	x	
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto							
x	x	x	X	x							

CONDOMÍNIO	
<b>01 - N° Andares/Pavimentos</b> 4	<b>02 - Unidades por Andar</b> 4
<b>03 - N° Total de Unidades</b> 16	<b>04 - N° de Elevadores</b> 0
<b>05 - Valor do Condomínio</b>	<b>06 - Pagamento do Condomínio</b>
<b>07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>	<b>08 - Uso do Edifício</b> Residencial
<b>09 - Padrão de Construção</b> Normal	<b>10 - Estado de Conservação</b> Bom
<b>11 - Infraestrutura</b> Interfone Jardins Quadra Esportiva TV a Cabo TV Satélite	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
<b>01 - Região</b> Residencial Multifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Asfalto	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum
<b>05 - Serviços Públicos e Comunitários</b> Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Shopping Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	<b>06 - Localização</b> Urbano
<b>07 - Valor dos Imóveis da Região</b> Estável	<b>08 - Área Urbanizada</b> Mais de 75%
<b>09 - Tendência de uso do terreno</b> Residencial	<b>10 - Situação do Bairro</b> Antigo
<b>11 - Limites do Bairro</b>	<b>12 - Padrão construtivo predominante na Região</b> Normal
<b>13 - Fatores Valorizantes</b> Metrô	

TERRENO
<b>01 - Fração ideal (em %)</b> 6.25

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> Não	<b>06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b> Sim
<b>07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b> Sim	<b>08 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b> Sim
<b>09 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b> Sim	<b>10 - O imóvel possui características uni-familiares?</b> Sim
<b>11 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b> Sim	<b>12 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b> Sim
<b>13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b> Sim	<b>14 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b> Sim
<b>15 - 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
<b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b> Vistoria Externa	<b>04 - Observações Finais</b> Vistoria Externa

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1	R\$ 190.000,00
	Endereço <b>Rua Tenente Valmir Alcântara, 99 , Cabula</b>
	Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>
	Qtd. Quartos <b>3</b>
	Qtd. Banheiros <b>1</b>
	Qtd. Vagas <b>1</b>
	Área privativa <b>70,00</b>
	Valor <b>R\$ 190.000,00</b>
	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 2.714,29</b>
	Idade aparente <b>20</b>
	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
	Estado de conservação <b>Novo Regular</b>
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cabula-bairros-salvador-com-garagem-70m2-venda-RS190000-id-2761424414/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cabula-bairros-salvador-com-garagem-70m2-venda-RS190000-id-2761424414/?source=ranking%2Crp</a>
AMOSTRA 2	R\$ 190.000,00
	Endereço <b>Rua Tenente Valmir Alcântara, 99 , Cabula</b>
	Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>
	Qtd. Quartos <b>2</b>
	Qtd. Banheiros <b>1</b>
	Qtd. Vagas <b>1</b>
	Área privativa <b>70,00</b>
	Valor <b>R\$ 190.000,00</b>
	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 2.714,29</b>
	Idade aparente <b>20</b>
	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
	Estado de conservação <b>Novo Regular</b>
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cabula-bairros-salvador-com-garagem-70m2-venda-RS190000-id-2676794794/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cabula-bairros-salvador-com-garagem-70m2-venda-RS190000-id-2676794794/?source=ranking%2Crp</a>
AMOSTRA 3	R\$ 170.000,00
	Endereço <b>Rua Tenente Valmir Alcântara, 182 , Cabula</b>
	Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>
	Qtd. Quartos <b>3</b>
	Qtd. Banheiros <b>1</b>
	Qtd. Vagas <b>0</b>
	Área privativa <b>67,00</b>
	Valor <b>R\$ 170.000,00</b>
	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 2.537,31</b>
	Idade aparente <b>20</b>
	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
	Estado de conservação <b>Novo Regular</b>
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cabula-bairros-salvador-67m2-venda-RS170000-id-2746524907/?source=showcase%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cabula-bairros-salvador-67m2-venda-RS170000-id-2746524907/?source=showcase%2Crp</a>
AMOSTRA 4	R\$ 140.000,00
	Endereço <b>Rua Tenente Valmir Alcântara, 459 , Cabula</b>
	Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>
	Qtd. Quartos <b>2</b>
	Qtd. Banheiros <b>2</b>
	Qtd. Vagas <b>0</b>
	Área privativa <b>51,00</b>
	Valor <b>R\$ 140.000,00</b>
	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 2.745,10</b>
	Idade aparente <b>20</b>
	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
	Estado de conservação <b>Novo Regular</b>
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cabula-bairros-salvador-51m2-venda-RS140000-id-2748054522/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cabula-bairros-salvador-51m2-venda-RS140000-id-2748054522/?source=ranking%2Crp</a>
AMOSTRA 5	R\$ 145.000,00
	Endereço <b>Rua Tenente Valmir Alcântara, 245 , Cabula</b>
	Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>
	Qtd. Quartos <b>2</b>
	Qtd. Banheiros <b>1</b>
	Qtd. Vagas <b>0</b>
	Área privativa <b>51,00</b>
	Valor <b>R\$ 145.000,00</b>
	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 2.843,14</b>
	Idade aparente <b>20</b>
	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
	Estado de conservação <b>Novo Regular</b>
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cabula-bairros-salvador-51m2-venda-RS145000-id-2619541612/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cabula-bairros-salvador-51m2-venda-RS145000-id-2619541612/?source=ranking%2Crp</a>

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
<b>Comparativo direto de mercado</b>	<b>I</b>	<b>I</b>

**CÁLCULOS AVALIATIVOS**

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	70,00	R\$ 2.714,29	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,98	-	-	0,930	S	R\$ 2.398,08
2	70,00	R\$ 2.714,29	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,98	-	-	0,930	S	R\$ 2.398,08
3	67,00	R\$ 2.537,31	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	-	-	0,970	S	R\$ 2.338,13
4	51,00	R\$ 2.745,10	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	-	-	0,950	S	R\$ 2.477,45
5	51,00	R\$ 2.843,14	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	-	-	0,950	S	R\$ 2.565,93
		<b>R\$ 2.710,83</b>												<b>R\$ 2.435,53</b>

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Vaga), F4 (Padrão de Acabamento), F5 (Estado de Conservação), F6 (Andar), F7 (Área)

**HOMOGENEIZAÇÃO**

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 2.435,53</b>	<b>R\$ 1.704,87</b>	<b>R\$ 3.166,19</b>

**SANEAMENTO**

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 2.435,53</b>	<b>R\$ 2.375,24</b>	<b>R\$ 2.495,82</b>

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
<b>88.1121</b>	<b>3.6178</b>	<b>1.53</b>	<b>0.0495</b>

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>74,39</b>	<b>R\$ 2.435,53</b>	<b>R\$ 181.179,35</b>

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 181.179,35</b>
Fator de liquidez	<b>0,7000</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 127.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 181.000,00</b>
--	-----------------------

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Quinta-feira, 5 de Junho de 2025

**ENY KAORI UONO SANCHEZ**  
5061102131

- 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.

29/05/2025 14:44

12°57'25"S / 38°27'57"W



Fachada Cond

29/05/2025 14:44

12°57'25"S / 38°27'57"W



Fachada Cond

29/05/2025 14:45

12°57'25"S / 38°27'56"W



Fachada Cond

29/05/2025 14:45

12°57'25"S / 38°27'56"W



Fachada Cond

29/05/2025 14:44

12°57'25"S / 38°27'57"W



Identificação Cond

29/05/2025 14:44

12°57'25"S / 38°27'57"W



Id Cond

29/05/2025 14:45

12°57'25"S / 38°27'57"W



Id Cond

29/05/2025 15:02

12°57'29"S / 38°28'2"W



Placa da rua

29/05/2025 15:02

12°57'29"S / 38°28'2"W



Placa da rua

29/05/2025 14:46

12°57'25"S / 38°27'57"W



Rua acesso

29/05/2025 14:46

12°57'25"S / 38°27'57"W



Rua acesso



Rua acesso



Rua acesso



Av principal

29/05/2025 14:45

12°57'25"S / 38°27'57"W



Vizinho

29/05/2025 14:45

12°57'25"S / 38°27'57"W



Vizinho

29/05/2025 14:45

12°57'25"S / 38°27'57"W



Vizinho

29/05/2025 14:45

12°57'25"S / 38°27'57"W



Id vizinho

29/05/2025 14:45

12°57'25"S / 38°27'57"W



Id vizinho

29/05/2025 14:46

12°57'25"S / 38°27'58"W



Id vizinho

