# LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAR9123
# RENEGOCIAÇÃO CI

## DADOS DO PEDIDO

| Solicitante | N° da Proposta | Data Solicitação |
|---|---|---|
| **Santander** | **0010352808** | **07/05/2026** |
| Empresa responsável | Avaliador responsável | CREA |
| **INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA** | **Heraldo Shoji Munakata** | **5060383263** |
| Proponente | | CPF/CNPJ |
| **Jonathan Bastos Nunes** | | **424.165.578-58** |

## DADOS DO IMÓVEL

| Endereço | Número | Complemento | |
|---|---|---|---|
| **Rua Zilda Ribeiro** | **207** | | |
| Bairro | Municipio | UF | CEP |
| **São Francisco de Assis** | **Itapetinga** | **BA** | **45700000** |
| Tipo do imóvel | Matrícula | Núm. Registro de Imóveis | |
| **Casa** | **10.316** | **1** | |

## RESUMO



**METODOLOGIA APLICADA**

**Método Evolutivo**

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

**II**

**GRAU DE PRECISÃO**

**III**

| TERRENO | ÁREA CONSTRUÍDA |
|---|---|
| 418,50m² | 100,00m² |
| R$ 310,67/m² | R$ 1.340,75/m² |
| R$ 130.016,70 | R$ 134.074,82 |

**VALOR DE MERCADO**

**R$ 264.000,00**

**VALOR DE VENDA FORÇADA**

**R$ 185.000,00**

## 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)**
25

**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 - Nº Pavimentos da Unidade**
1

**11 - Nº de Banheiros**
2

**12 - Nº de Dormitórios**
3

**13 - Nº de Vagas Cobertas**
0

**14 - Nº de Vagas Descobertas**
1

**15 - Nº de Vagas Privativas**
1

**16 - Fachada Principal**
Pintura

**17 - Esquadrias**
Ferro

**18 - Área Privativa (em m²)**
100,00

**19 - Área Comum (em m²)**
0,00

**20 - Área Total (em m²)**
100,00

**21 - Área Averbada (em m²)**
0,00

**22 - Área não Averbada (em m²)**
100,00

**23 - Face do Imóvel**

**24 - Cômodos**

| Tipo de cômodo | Quantidade | Acabamento piso | Acabamento parede | Acabamento forro/teto |
|---|---|---|---|---|
| externa | - | - | - | - |

### CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

**01 - Região**
Residencial Unifamiliar

**02 - Infraestrutura Urbana**
Água
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone

**03 - Tipo de Pavimentação**
Paralelepipedo

**04 - Restritivos**
Nenhum

**05 - Serviços Públicos e Comunitários**
Coleta de Lixo

**06 - Localização**
Urbano

**07 - Valor dos Imóveis da Região**
Crescente

**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

**13 - Fatores Valorizantes**
Nenhum

### TERRENO

**01 - Topografia**
Declive (< 10%)

**02 - Formato**
Irregular

**03 - Área (em m²)**
418,50

**04 - Testada/Frente (em metros)**
15,50

**05 - Fundos (em metros)**
15,50

**06 - Lado Direito (em metros)**
27,00

**07 - Lado Esquerdo (em metros)**
27,00

**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?**
Não

**04 - Observações**
A matrícula não informa área de construção.

**05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?**
Sim

**06 - O imóvel possui vaga de garagem?**
Sim

**07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?**
Sim

**08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?**
Sim

**09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?**
Sim

**10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?**
Sim

**11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?**
Sim

**12 - O imóvel possui características uni-familiares?**
Sim

**13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?**
Sim

**14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?**
Sim

**15 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?**
Sim

**16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?**
Sim

**17 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?**
Não

### CONCLUSÃO

**01 - Tipo do Acompanhante**
Outros - externa

**02 - Nome Acompanhante Vistoria**
externa

**03 - Contato Telefônico Acompanhante**
externa

**04 - Observações Finais**
Vistoriador: Ulisses Santos - Crea BA 051515899-2
Data da vistoria: 29/05/2026
Coordenadas: -15.242835, -40.237635

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região.Devido a falta de elementos comparativos na cidade do avaliando, foi utilizado amostras em cidades próximas, analisando as diferenças das mesmas diferenciando em seu fator localização.

## AMOSTRAS

### AMOSTRA 1

R$ 550.000,00



Endereço
**Rua Macarani, 150/0 , Camacã**

| Tipo de Imóvel | Qtd. Quartos | Qtd. Banheiros | Qtd. Vagas |
|---|---|---|---|
| **Casa** | **3** | **0** | **2** |

| Área privativa | Valor |
|---|---|
| **200,00** | **R$ 550.000,00** |

| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação |
|---|---|---|
| **20** | **Alto** | **Regular|Reparos simples** |

| Área do terreno | Padrão terreno | Topografia |
|---|---|---|
| **240,00** | **Médio** | **Terreno Plano** |

URL
**https://ba.olx.com.br/regiao-de-vitoria-da-conquista-e-barreiras/imoveis/casa-com-4-quartos-em-itapetinga-centro-1387743416879?ss=listing_1001**

### AMOSTRA 2

R$ 230.000,00



Endereço
**Av. Isal Santos Amorim, 0/0 , São Francisco de Assis**

| Tipo de Imóvel | Valor |
|---|---|
| **Terreno - Lote** | **R$ 230.000,00** |

| Área do terreno | Padrão terreno | Topografia |
|---|---|---|
| **504,00** | **Médio** | **Terreno Plano** |

URL
**https://www.facebook.com/groups/1606055726324590/posts/3826148950981912/**

### AMOSTRA 3

R$ 100.000,00



Endereço
**Rua Três, S/N , Monte Líbano**

| Tipo de Imóvel | Valor |
|---|---|
| **Terreno - Lote** | **R$ 100.000,00** |

| Área do terreno | Padrão terreno | Topografia |
|---|---|---|
| **240,00** | **Médio** | **Terreno Plano** |

URL
**https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vendo-terreno-com-240m-no-loteamento-monte-libano-2954618690.html**

### AMOSTRA 4

R$ 110.000,00



Endereço
**Rua Três, S/N , Centro**

| Tipo de Imóvel | Valor |
|---|---|
| **Terreno - Lote** | **R$ 110.000,00** |

| Área do terreno | Padrão terreno | Topografia |
|---|---|---|
| **250,00** | **Médio** | **Terreno Plano** |

URL
**https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vendo-terreno-2977867649.html**

### AMOSTRA 5

R$ 237.000,00



Endereço
**Rua Macarani, 461 , Camacã**

| Tipo de Imóvel | Qtd. Quartos | Qtd. Banheiros | Qtd. Vagas |
|---|---|---|---|
| **Casa** | **3** | **2** | **2** |

| Área privativa | Valor |
|---|---|
| **200,00** | **R$ 237.000,00** |

| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação |
|---|---|---|
| **35** | **Baixo** | **Regular|Reparos simples** |

| Área do terreno | Padrão terreno | Topografia |
|---|---|---|
| **100,00** | **Médio** | **Terreno Plano** |

URL
**https://arizeimobiliaria.com.br/property-item/venda-casa-itapetinga**

## 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 | 25 | Regular | 70 | 35,71 | 0,025 | 20 | 0,209 |
| 1 | 20 | Regular|Reparos simples | 70 | 28,57 | 0,081 | 20 | 0,200 |
| 2 | | | | | | | |
| 3 | | | | | | | |
| 4 | | | | | | | |
| 5 | 35 | Regular|Reparos simples | 70 | 50,00 | 0,081 | 20 | 0,341 |

### CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

| | Área (m²) | CUB (R$/m²) | Ajuste Padrão Acab. | Depreciação | CUB Ajustado (R$/m²) | Valor Final |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Avaliando | 100,00 | R$ 2.156,17 | 0,79 | 0,209 | R$ 1.340,75 | R$ 134.074,82 |
| 1 | 200,00 | R$ 2.156,17 | 1,20 | 0,200 | R$ 2.069,92 | R$ 413.984,64 |
| 2 | | | | | | |
| 3 | | | | | | |
| 4 | | | | | | |
| 5 | 200,00 | R$ 2.156,17 | 0,67 | 0,341 | R$ 954,86 | R$ 190.971,11 |

### 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 | 240,00 | R$ 136.015,36 | R$ 566,73 | 1,00 | 0,90 | 0,93 | 0,80 | - | - | - | - | - | - | 0,730 | S | R$ 372,34 |
| 2 | 504,00 | R$ 230.000,00 | R$ 456,35 | 1,00 | 0,90 | 1,05 | 0,80 | - | - | - | - | - | - | 0,850 | S | R$ 349,11 |
| 3 | 240,00 | R$ 100.000,00 | R$ 416,67 | 1,00 | 0,90 | 0,93 | 0,80 | - | - | - | - | - | - | 0,730 | S | R$ 273,75 |
| 4 | 250,00 | R$ 110.000,00 | R$ 440,00 | 1,00 | 0,90 | 0,94 | 0,80 | - | - | - | - | - | - | 0,740 | S | R$ 293,04 |
| 5 | 100,00 | R$ 46.028,89 | R$ 460,29 | 1,00 | 0,90 | 0,84 | 0,80 | - | - | - | - | - | - | 0,640 | S | R$ 265,13 |

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

### HOMOGENEIZAÇÃO

| N° elementos | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R$/m²) | Limite superior +30% (R$/m²) |
|---|---|---|---|
| **5** | **R$ 310,67** | **R$ 217,47** | **R$ 403,88** |

### SANEAMENTO

| N° elementos | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R$/m²) | Limite superior +30% (R$/m²) |
|---|---|---|---|
| **5** | **R$ 310,67** | **R$ 278,16** | **R$ 343,18** |

| Desvio padrão | Coef. Variação | T de Student | Intervalo Confiabilidade |
|---|---|---|---|
| **47.5105** | **15.2928** | **1.53** | **0.2093** |

### DETALHAMENTO DOS VALORES

| Área do terreno (m²) | Valor unitário(R$/m²) | Valor parcial (R$) |
|---|---|---|
| **418,50** | **R$ 310,67** | **R$ 130.016,70** |

| Área construída averbada (m²) | Valor unitário (R$/m²) | Valor parcial (R$) |
|---|---|---|
| **100,00** | **R$ 1.340,75** | **R$ 134.074,82** |

### QUADRO DE RESUMO

| | |
|---|---|
| Valor de avaliação | **R$ 264.091,51** |
| Fator de ajuste do mercado | **1.0** |
| Valor de avaliação ajustado | **R$ 264.000,00** |
| Fator de liquidez | **0,7000** |
| Valor de venda forçada | **R$ 185.000,00** |

### AVALIAÇÃO FINAL

| | |
|---|---|
| Valor de avaliação para efeito de garantia | **R$ 264.000,00** |

## RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 29 de Maio de 2026

**Heraldo Shoji Munakata**
5000353263

- 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



ID



FACHADA



LOGRADOURO



LOGRADOURO



LOGRADOURO



LOGRADOURO



LOGRADOURO



LOGRADOURO



LOGRADOURO



LOGRADOURO



VIZINHO



LOGRADOURO



LOGRADOURO



LOGRADOURO



LOGRADOURO



LOGRADOURO



Croqui



Croqui