

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010521152	Data Solicitação 15/05/2026
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente MATHEUS VELOSO ALBUQUERQUE	CPF/CNPJ 862.716.665-07	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Franco Velasco	Número 1013	Complemento Apto01/Bloco 101C/Condomínio Parque Vista Alegre I	
Bairro Vista Alegre	Município Salvador	UF BA	CEP 40749010
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 183.684	Núm. Registro de Imóveis 2º CRI SALVADOR/BA	

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	II
	GRAU DE PRECISÃO
	III
	ÁREA PRIVATIVA
44,94m²	
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	
R\$ 1.672,80/m²	
VALOR DE MERCADO	
R\$ 75.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 60.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 35
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 01
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 44,94
19 - Área Comum (em m²) 4,07	20 - Área Total (em m²) 49,01
21 - Área Averbada (em m²) 49,01	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Sul	
24 - Cômodos	

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal-baixo	10 - Estado de Conservação Regular
11 - Infraestrutura Interfone	
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Multifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Lazer Aeroporto Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Shopping Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	06 - Localização Suburbano
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 - Fração ideal (em %) 6,04

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 Avaliação válida para o apartamento 001 Bloco 101C localizado no 1º pavimento ou 1º andar do Condomínio Parque Vista Alegre II, situado à Rua Franco Velasco, nº 1013, Vista Alegre, Município de Salvador/BA; Coordenada: 12°51'18.0"S 38°27'40.1"W. O apartamento possui área privativa de 44,94m², área de uso comum de 4,07m², resultando na área total de 49,01m² e fração ideal de 6,04%. Dados extraídos dos documentos disponibilizados e constatações feitas "in loco", durante a vistoria. Foi realizada apenas a vistoria externa, sendo assim, não é possível descrever a divisão interna do imóvel ou analisar as condições de habitabilidade. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos do imóvel. Não foi possível verificar se as metragens que constam na matrícula estão de acordo com o que, de fato, existe no local, visto que foi realizada apenas a vistoria externa no imóvel. Avaliação feita pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. 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.	

<

AMOSTRA 1

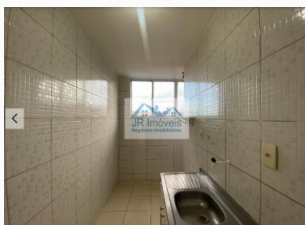


Endereço
Rua Franco Velasco, -Apto. 303 - Bloco 626 , Vista Alegre

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
52,00	R\$ 85.000,00	R\$ 1.634,62	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
35	Baixo	Regular Reparos simples	
URL https://ba.olx.com.br/grande-salvador/imoveis/vendo-apartamento-em-vista-alegre-de-cima-1491815939			

R\$ 85.000,00

AMOSTRA 2



Endereço
-, -/-, Tancredo Neves

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	0
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
47,00	R\$ 108.000,00	R\$ 2.297,87	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
35	Baixo	Regular	
URL https://frimoveisba.com.br/comprar/ba/salvador/tancredo-neves/apartamento/76747935			

R\$ 108.000,00

AMOSTRA 3



Endereço
Conjunto Colinas de Periperi, -/-, Praia Grande

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	0
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
50,00	R\$ 100.000,00	R\$ 2.000,00	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
35	Baixo	Regular	
URL https://ba.olx.com.br/grande-salvador/imoveis/vendo-apartamento-reformado-1504537997?lis=listing_1001			

R\$ 100.000,00

AMOSTRA 4



Endereço
-, -Colina de Periperi , Arraial do Retiro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	0
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
50,00	R\$ 130.000,00	R\$ 2.600,00	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
35	Baixo	Regular	
URL https://frimoveisba.com.br/comprar/ba/salvador/arraial-do-retiro/apartamento/74438088			

R\$ 130.000,00

AMOSTRA 5



Endereço
Rua da Braúna, -/-, Colinas de Periperi

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
67,00	R\$ 120.000,00	R\$ 1.791,04	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
35	Baixo	Regular Reparos simples	
URL https://ba.olx.com.br/grande-salvador/imoveis/colina-de-periperi-2-4-1497427924?lis=listing_1001			

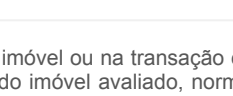
R\$ 120.000,00

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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	52,00	R\$ 1.634,62	0,90	0,95	1,00	1,00	1,04	1,00	-	-	-	0,990	S	R\$ 1.456,45
2	47,00	R\$ 2.297,87	0,90	1,00	0,96	1,00	1,01	0,90	-	-	-	0,870	S	R\$ 1.799,23
3	50,00	R\$ 2.000,00	0,90	1,00	0,96	0,95	1,03	1,00	-	-	-	0,940	S	R\$ 1.692,00
4	50,00	R\$ 2.600,00	0,90	1,00	0,96	0,95	1,03	0,90	-	-	-	0,840	S	R\$ 1.965,60
5	67,00	R\$ 1.791,04	0,90	0,95	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	0,900	S	R\$ 1.450,74
R\$ 2.064,71														R\$ 1.672,80
F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Estado de Conservação), F4 (Andar), F5 (Área), F6 (Fator Extra I)														
HOMOGENEIZAÇÃO														
Nº elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)					Limite superior +30% (R\$/m²)						
5	R\$ 1.672,80		R\$ 1.170,96					R\$ 2.174,65						
SANEAMENTO														
Nº elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)					Limite superior +30% (R\$/m²)						
5	R\$ 1.672,80		R\$ 1.520,49					R\$ 1.825,12						
Desvio padrão	Coef. Variação		T de Student					Intervalo Confiabilidade						
222.6006	13.307		1.53					0.1821						
DETALHAMENTO DOS VALORES														
Área averbada (m²)		Valor unitário (R\$/m²)				Valor parcial (R\$)								
44,94		R\$ 1.672,80				R\$ 75.175,82								
QUADRO DE RESUMO														
Valor de avaliação				R\$ 75.175,82										
Fator de liquidez				0,8000										
Valor de venda forçada				R\$ 60.000,00										
AVALIAÇÃO FINAL														
Valor de avaliação para efeito de garantia				R\$ 75.000,00										
RESPONSÁVEL PELO LAUDO														
São Paulo, Segunda-feira, 15 de Junho de 2026														
														

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 15 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



Fachada do condomínio



Logradouro



Vizinho 01



Identificação do vizinho



Vizinho 02