LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAQ4679
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante **Santander**	N° da Proposta **0010334692**	Data Solicitação **02/03/2026**
Empresa responsável **M2G2 PATRIMONIAL**	Avaliador responsável **Franz Omar Gomez Flores**	CREA **5069767167**
Proponente **CLEUDETE COIMBRA DE QUEIROZ**		CPF/CNPJ **989.850.945-72**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço **Rua Professor Fernando Luz**	Número **68**	Complemento **Apto. 103 - Edifício Barravento**	
Bairro **Barra**	Municipio **Salvador**	UF **BA**	CEP **40140160**
Tipo do imóvel **Apartamento**	Matrícula **55.071**	Núm. Registro de Imóveis **1º**	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
ÁREA PRIVATIVA
66,66m²
VALOR UNITÁRIO (R$/m²)
R$ 10.002,94/m²
VALOR DE MERCADO
R$ 667.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R$ 467.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Apartamento

02 - Tipo de Implantação
Condomínio

03 - Indicio 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 - Nº Pavimentos da Unidade
1

11 - Nº de Banheiros
0

12 - Nº de Dormitórios
0

13 - Nº de Vagas Cobertas
0

14 - Nº de Vagas Descobertas
0

15 - Nº de Vagas Privativas
1

16 - Fachada Principal
Cerâmica/Pastilhas

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
66,66

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
66,66

21 - Área Averbada (em m²)
66,66

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel
Sul

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa

CONDOMÍNIO

01 - Nº Andares/Pavimentos

02 - Unidades por Andar

03 - Nº Total de Unidades

04 - Nº de Elevadores

05 - Valor do Condomínio
R$ 0,00

06 - Pagamento do Condomínio
Mensal

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

08 - Uso do Edifício
Residencial

09 - Padrão de Construção
Normal

10 - Estado de Conservação
Regular

11 - Infraestrutura
Interfone
Vigilância Eletrônica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Gás Canalizado
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação
Asfalto

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários
Segurança
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Shopping
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais

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
O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pelo uso predominante de imóveis residenciais unifamiliares. Há 3 grandes eixos vários próximos ao local que além de se destacarem são as principais vias de acesso ao imóvel: Av. Oceânica (100 m aproximadamente), Av. Centenário (600 m aproximadamente) e Av. Sete de Setembro (1.3 km aproximadamente).

O imóvel está a aproximadamente a 400 m da Praia do Farol da Barra, a 550 m do Shopping Barra e a 850 m do Hospital Português da Bahia (HP). Há linhas e pontos de ônibus próximos ao local do avaliando. Com relação ao cenário do mercado imobiliário acredita-se em uma perspectiva otimista a curto e médio prazo.

12 - Padrão construtivo predominante na Região
Normal

13 - Fatores Valorizantes
Nenhum

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)
0,00

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-familares?
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
Outros - Sem acompanhamento

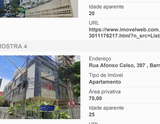
02 - Nome Acompanhante Vistoria
Sem acompanhamento

03 - Contato Telefônico Acompanhante
Sem acompanhamento

04 - Observações Finais
O imóvel encontra-se habitado e a vistoria ocorreu apenas de maneira externa. A matrícula nº 55.071 informa a existência de 1 vaga de garagem vinculada ao imóvel avaliando. A matrícula não informa a fração ideal percentual do terreno, apenas a área de terreno referente à fração (26,76 m²).

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 637.000,00



Endereço
Avenida Oceânica, 236 , Barra

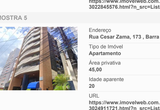
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	1	1	1

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
42,00	**R$ 637.000,00**	**R$ 12.786,71**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	**Médio**	**Regular**

URL
https://www.imoveiweb.com.br/propriedades/flat-com-1-dormitorio-a-venda-42-m-por-r$-637.000-00-2994791666.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=A++condicionado&n_pg=3&n_pos=11

AMOSTRA 2 — R$ 460.000,00



Endereço
Rua Miguel Burnier, 185 , Barra

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	1	1	1

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
44,00	**R$ 460.000,00**	**R$ 10.454,55**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
22	**Médio**	**Regular**

URL
https://www.imoveiweb.com.br/propriedades/apartamento-barra-salvador-ba-3005881684.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Varanda&n_pg=2&n_pos=14

AMOSTRA 3 — R$ 470.000,00

Endereço
Rua Doutor João Pondé, 85 , Barra

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	1	1	1

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
46,00	**R$ 470.000,00**	**R$ 10.217,39**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	**Médio**	**Regular**

URL
https://www.imoveiweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-na-barra-3011176217.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pg=1&n_pos=2

AMOSTRA 4 — R$ 700.000,00

Endereço
Rua Afonso Celso, 397 , Barra

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
70,00	**R$ 700.000,00**	**R$ 10.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	**Médio**	**Regular**

URL
https://www.imoveiweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-70-m-por-r$-3022845078.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pg=6&n_pos=29

AMOSTRA 5 — R$ 430.000,00

Endereço
Rua Cesar Zama, 173 , Barra

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	1	1	1

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
45,00	**R$ 430.000,00**	**R$ 9.555,56**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	**Médio**	**Regular**

URL
https://www.imoveiweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-na-barra-3034911721.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Varanda&n_pg=2&n_pos=4

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	42,00	R$ 12.785,71	0,95	0,90	1,00	0,94	-	-	-	-	-	0,840	S	R$ 10.203,00
2	44,00	R$ 10.454,55	0,95	1,00	1,03	0,95	-	-	-	-	-	0,980	S	R$ 9.733,18
3	46,00	R$ 10.217,39	0,95	1,10	1,00	0,95	-	-	-	-	-	1,050	S	R$ 10.191,85
4	70,00	R$ 10.000,00	0,95	1,00	1,08	1,01	-	-	-	-	-	1,090	S	R$ 10.355,00
5	45,00	R$ 9.555,56	0,95	1,10	1,00	0,95	-	-	-	-	-	1,050	S	R$ 9.531,67
		R$ 10.602,64												**R$ 10.002,94**

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 10.002,94**	**R$ 7.002,06**	**R$ 13.003,82**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 10.002,94**	**R$ 9.762,35**	**R$ 10.243,53**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
351.6122	**3.5151**	**1.53**	**0.0481**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
66,66	**R$ 10.002,94**	**R$ 666.795,93**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 666.795,93**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 467.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R$ 667.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 4 de Março de 2026

Franz Omar Gomez Flores
5069797167

- 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 / Data e Hora

Fachada

Fachada

Fachada

Identificação do condomínio

Rua à direita

Rua à esquerda

Mapa dos elementos