LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAS1404
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010286943**	**18/05/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	**Celso Iazzetti**	**0600891382**
Proponente		CPF/CNPJ
ELIENE RIBEIRO DOS SANTOS		**990.485.745-87**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Maguari	**263**	**Lote 09, Quadra I**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Parque Ipê	**Feira de Santana**	**BA**	**44054032**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**9.524**	**1º FEIRA DE SANTANA\BA**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA CONSTRUÍDA

253,07m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 3.349,81/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 848.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 593.000,00

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 - N° Pavimentos da Unidade
0

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
Outro - Vistoria externa

18 - Área Privativa (em m²)
253,07

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
253,07

21 - Área Averbada (em m²)
253,07

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel
Leste

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	1	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
Paralelepipedo

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

13 - Fatores Valorizantes
Nenhum

TERRENO

01 - Topografia
Plana/Semi-Plana

02 - Formato
Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)
280,00

04 - Testada/Frente (em metros)
10,00

05 - Fundos (em metros)
10,00

06 - Lado Direito (em metros)
28,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)
28,00

08 - Fração Ideal (em %)
1,00

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
Não foi realizada vistoria interna

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

06 - Observações
Não foi realizada vistoria interna

07 - O imóvel possui vaga de garagem?
Não

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 - Vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria
Vistoria externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante
Vistoria externa

04 - Observações Finais
Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos. Foi apresentado laudo de 2021

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 400.000,00



Endereço
Rua Maria Soares Cardoso, 37 , Parque Ipê

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

Área privativa	Valor
100,00	**R$ 400.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	**Medio**	**Nova/Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
130,00	**Medio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-ipe-bairros-feira-de-santana-com-garagem-100m2-venda-RS400000-id-2606098909680/

AMOSTRA 2

R$ 280.000,00



Endereço
Travessa Professora Bertholina Carneiro, 495 , Campo Limpo

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

Área privativa	Valor
102,00	**R$ 280.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
35	**Medio**	**Reparos simples**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
270,00	**Popular**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-campo-limpo-bairros-feira-de-santana-com-garagem-102m2-venda-RS280000-id-2730009993/

AMOSTRA 3

R$ 400.000,00



Endereço
Rua Gonçalves Dias, s/n , Campo Limpo

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

Área privativa	Valor
130,00	**R$ 400.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
35	**Medio**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
270,00	**Medio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-campo-limpo-bairros-feira-de-santana-com-garagem-270m2-venda-RS400000-id-2733009924/

AMOSTRA 4

R$ 390.000,00



Endereço
Rua Heloisa Magalhães, s/n , Campo Limpo

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**1**	**5**

Área privativa	Valor
88,00	**R$ 390.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	**Medio**	**Nova/Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
180,00	**Medio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-campo-limpo-bairros-feira-de-santana-com-garagem-88m2-venda-RS390000-id-2733089534/

AMOSTRA 5

R$ 450.000,00



Endereço
Rua Antônio da Silva Lima, 67 , Parque Ipê

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

Área privativa	Valor
99,61	**R$ 450.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Medio**	**Nova/Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
126,00	**Medio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-ipe-bairros-feira-de-santana-com-garagem-125m2-venda-RS450000-id-2770997333/

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	100,00	R$ 4.000,00	0,90	1,20	0,85	0,89	-	-	-	-	-	0,940	S	R$ 3.384,00
2	102,00	R$ 2.745,10	0,90	1,30	1,10	0,89	-	-	-	-	-	1,290	S	R$ 3.187,06
3	130,00	R$ 3.076,92	0,90	1,30	1,10	0,92	-	-	-	-	-	1,320	S	R$ 3.655,38
4	88,00	R$ 4.431,82	0,90	1,10	0,85	0,88	-	-	-	-	-	0,830	S	R$ 3.310,57
5	99,61	R$ 4.517,62	0,90	1,10	0,80	0,89	-	-	-	-	-	0,790	S	R$ 3.212,03
		R$ 3.754,29												**R$ 3.349,81**

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$ 3.349,81**	**R$ 2.344,87**	**R$ 4.354,75**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 3.349,81**	**R$ 3.221,09**	**R$ 3.478,53**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
188.1202	**5.6159**	**1.53**	**0.0769**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
253,07	**R$ 3.349,81**	**R$ 847.735,84**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 847.735,84**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 593.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R$ 848.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 26 de Maio de 2026



Celso Iazzetti
0600891382

- 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



fachada



vista da rua



vista da rua