

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010287937	Data Solicitação 21/05/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente VIVIANE MALTA DOS SANTOS DE OLIVEIRA		CPF/CNPJ 644.407.965-91

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Industrial Urbana	Número S/N	Complemento APTO 02 - BLOCO 06 - RES CAMAÇARI LIFE	
Bairro PONTO CERTO	Município Camaçari	UF BA	CEP 42800133
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 13.586	Núm. Registro de Imóveis Nº Cartório: 2 CRI	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****ÁREA PRIVATIVA****43,64m²****VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)****R\$ 4.351,54/m²****VALOR DE MERCADO****R\$ 190.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 131.000,00**

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 15
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 1
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 2
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 43,64
19 - Área Comum (em m²) 32,01	20 - Área Total (em m²) 75,65
21 - Área Averbada (em m²) 75,65	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Sala de Estar / Visitas	1	Ceramica	Latex	laje
Dormitório	2	Ceramica	Latex	laje
Cozinha	1	Ceramica	Alvenaria e ceramica	laje
Banheiro Social	1	Ceramica	Alvenaria e ceramica	laje
Área de Serviço Coberta	1	Ceramica	Alvenaria e ceramica	laje

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos 4	02 - Unidades por Andar 4
03 - N° Total de Unidades 16	04 - N° de Elevadores 0
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Regular
11 - Infraestrutura Jardins Playground TV a Cabo TV Satélite Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Multifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Fossa Iluminação Pública Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Coleta de Lixo 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 Em Desenvolvimento
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	


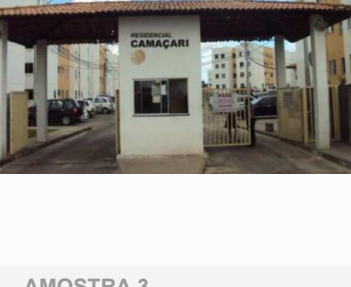
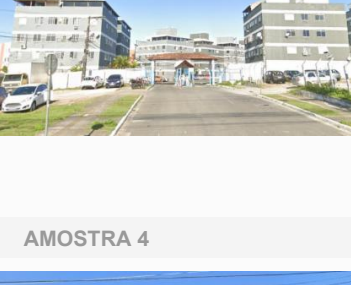
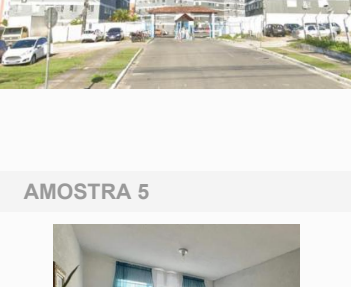

TERRENO
01 - Fração ideal (em %) 0,01

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	02 - Nome Acompanhante Vistoria VISTORIA EXTERNA
03 - Contato Telefônico Acompanhante -	

04 - Observações Finais
Dados do Vistoriador: Nome: AUGUSTO CAVALCANTE; CAU/CREA: 604429304; Data da Vistoria: 22/05/2025. Dados do Acompanhante: Nome: VISTORIA EXTERNA; Contato: -; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Sala de Estar / Visitas, 2 Dormitório, 1 Cozinha, 1 Banheiro Social, 1 Área de Serviço Coberta, 0 Vagas. 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.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 180.000,00
	Endereço Av. Industrial Urbana, S/N/0 , Ponto Certo
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 0
	Área privativa 42,00
	Valor R\$ 180.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.285,71
	Idade aparente 15
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	URL https://ba.mgmoveis.com.br/condominio-camacari-life-venda-ba-camacari-24-sala-cozinha-playground-111768974
AMOSTRA 2	R\$ 160.000,00
	Endereço Av. Industrial Urbana, S/N/0 , Ponto Certo
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 0
	Área privativa 40,00
	Valor R\$ 160.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.000,00
	Idade aparente 15
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ponto-certo-bairros-camacari-40m2-venda-RS160000-id-2806413238/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 3	R\$ 180.000,00
	Endereço Av. Industrial Urbana, S/N/0 , Ponto Certo
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 42,00
	Valor R\$ 180.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.285,71
	Idade aparente 15
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-industrial-bairros-camacari-com-garagem-42m2-venda-RS180000-id-2770023413/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 4	R\$ 150.000,00
	Endereço Av. Industrial Urbana, S/N/0 , Ponto Certo
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 45,00
	Valor R\$ 150.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.333,33
	Idade aparente 15
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ponto-certo-bairros-camacari-com-garagem-45m2-venda-RS150000-id-2782904665/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 5	R\$ 160.000,00
	Endereço Av. das Palmeiras, S/N/0 , Ponto Certo
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 0
	Área privativa 40,00
	Valor R\$ 160.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.000,00
	Idade aparente 5
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Novo/Regular
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ponto-certo-bairros-camacari-40m2-venda-RS160000-id-2805215213/?source=ranking%2Crp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	III	II

CÁLCULOS AVALIATIVOS														
	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\$ 4.285,71	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	-	-	-	0,990	S	R\$ 4.320,71
2	40,00	R\$ 4.000,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	-	-	-	0,980	S	R\$ 3.774,00
3	42,00	R\$ 4.285,71	0,95	1,00	0,94	1,19	1,00	0,98	-	-	-	1,120	S	R\$ 4.560,00
4	45,00	R\$ 3.333,33	0,95	1,00	0,93	1,47	1,00	1,01	-	-	-	1,410	S	R\$ 4.465,00
5	40,00	R\$ 4.000,00	0,95	1,00	1,00	1,47	0,86	0,98	-	-	-	1,310	S	R\$ 4.978,00
		R\$ 3.980,95												R\$ 4.351,54

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.351,54	R\$ 3.046,08	R\$ 5.657,00

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.351,54	R\$ 4.018,87	R\$ 4.684,21
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
486.1883	11.1728	1.53	0.1529

DETALHAMENTO DOS VALORES			
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)	
43,64	R\$ 4.351,54	R\$ 189.901,22	


QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 189.901,22
Fator de liquidez	0,6911
Valor de venda forçada	R\$ 131.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 190.000,00

COMENTÁRIOS	
Dados do Vistoriador: Nome: AUGUSTO CAVALCANTE; CAU/CREA: 604429304; Data da Vistoria: 22/05/2025. Dados do Acompanhante: Nome: VISTORIA EXTERNA; Contato: -; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Sala de Estar / Visitas, 2 Dormitório, 1 Cozinha, 1 Banheiro Social, 1 Área de Serviço Coberta, 0 Vagas. 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.	

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 19 de Novembro de 2025



Heraldo Shoji Munakata
5060383263

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



GUARITA



VIA DE ACESSO



VIA DE ACESSO



RUA DOS FUNDOS



RUA LATERAL



ESTACIONAMENTO EXTERNO



BLOCOS



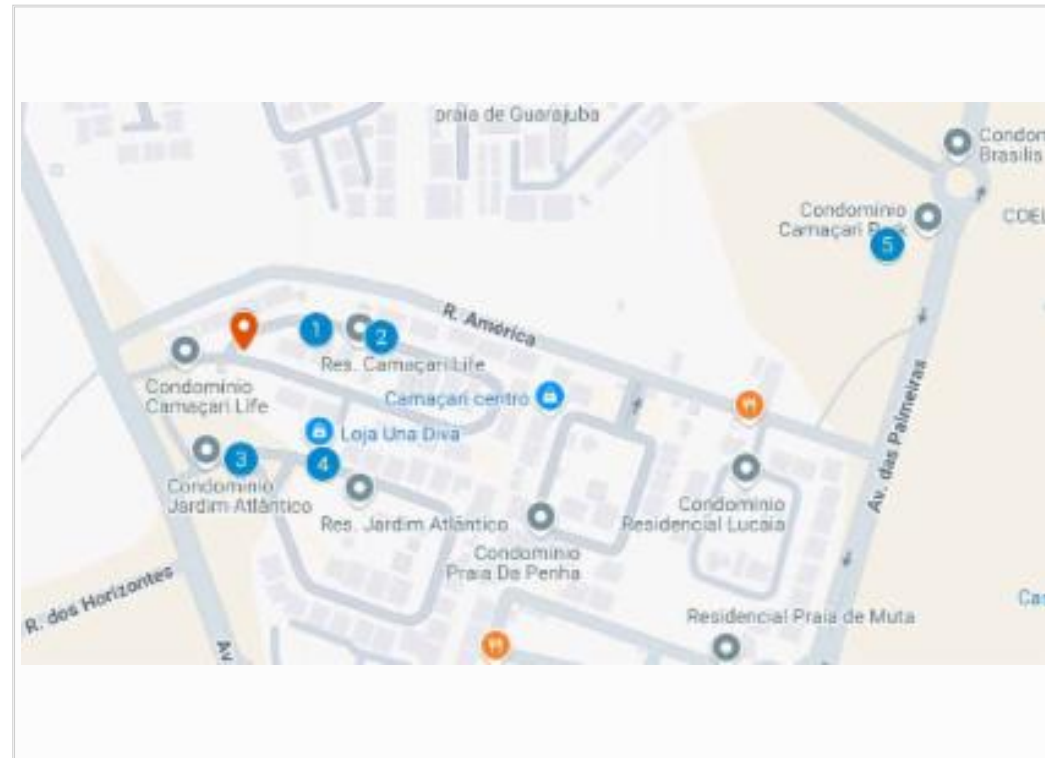
VISTA LATERAL ESQUERDA DO CONDOMINIO



VISTA LATERAL DIREITA DO CONDOMINIO



IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO



MAPA DE AMOSTRAS

