LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAU2863
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010462526**	**24/08/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Heraldo Shoji Munakata**	**5060383263**
Proponente		CPF/CNPJ
LAILA EUSEBIO PASSOS		**855.039.835-72**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Parambu	**431**	**APARTAMENTO Nº 1605, RESIDENCIAL VERSAILLES**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Luiz Anselmo	**Salvador**	**BA**	**40261015**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Apartamento	**127.750**	**3º O.R.I. de Salvador/BA**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA PRIVATIVA

61,33m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 10.397,47/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 638.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 458.000,00

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)
2

05 - Ano Construção
-

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Bom

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
.

12 - N° de Dormitórios
.

13 - N° de Vagas Cobertas
.

14 - N° de Vagas Descobertas
.

15 - N° de Vagas Privativas
.

16 - Fachada Principal
Cerâmica/Pastilhas

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
61,33

19 - Área Comum (em m²)
35,32

20 - Área Total (em m²)
96,65

21 - Área Averbada (em m²)
96,65

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
.	.	.	.	.

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos
.

02 - Unidades por Andar
.

03 - N° Total de Unidades
.

04 - N° 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
Jardins

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Multifamiliar

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

03 - Tipo de Pavimentação
Asfalto

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários
Segurança
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola

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 - 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?
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-familiares?

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 - Vistoria externa, sem acomspanhamento.

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Vistoria externa, sem acomspanhamento.

03 - Contato Telefônico Acompanhante

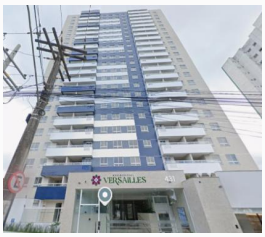
Vistoria externa, sem acomspanhamento.

04 - Observações Finais

Diego da Silva Novaes - 92962

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 420.000,00



Endereço
Rua Parambu, 431/- , Luiz Anselmo

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**1**	**1**	**1**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
42,00	**R$ 420.000,00**	**R$ 10.000,00**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
2	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**	

URL
https://www.quintoandar.com.br/classificado/117778645/comprar

AMOSTRA 2 — R$ 565.000,00



Endereço
Rua Parambu, 431/- , Luiz Anselmo

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**2**	**0**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
57,00	**R$ 565.000,00**	**R$ 9.912,28**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
2	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**	

URL
https://www.quintoandar.com.br/classificado/116050955/comprar

AMOSTRA 3 — R$ 550.000,00



Endereço
Rua Parambu, 295/- , Luiz Anselmo

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**2**	**1**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
54,00	**R$ 550.000,00**	**R$ 10.185,19**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
8	**Médio**	**Nova|Regular**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-luiz-anselmo-bairros-salvador-com-garagem-54m2-venda-RS550000-id-2904237724/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4 — R$ 650.000,00



Endereço
Rua Parambu, 566/- , Luiz Anselmo

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**2**	**1**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
61,00	**R$ 650.000,00**	**R$ 10.655,74**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
8	**Médio**	**Nova|Regular**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santa-teresa-bairros-salvador-com-garagem-61m2-venda-RS650000-id-2814065220/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5 — R$ 668.000,00



Endereço
Rua Parambu, 566/- , Luiz Anselmo

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
61,00	**R$ 668.000,00**	**R$ 10.950,82**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
8	**Médio**	**Nova|Regular**	

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-ba-salvador-santa-teresa-RS668000/id-45950867/

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$ 10.000,00	0,90	1,05	1,13	1,00	0,95	-	-	-	-	1,130	S	R$ 10.170,00
2	57,00	R$ 9.912,28	0,90	1,07	1,13	1,00	0,98	-	-	-	-	1,180	S	R$ 10.526,84
3	54,00	R$ 10.185,19	0,90	1,04	1,00	1,07	0,97	-	-	-	-	1,080	S	R$ 9.900,00
4	61,00	R$ 10.655,74	0,90	1,03	1,00	1,07	1,00	-	-	-	-	1,100	S	R$ 10.549,18
5	61,00	R$ 10.950,82	0,90	1,03	1,00	1,07	1,00	-	-	-	-	1,100	S	R$ 10.841,31
		R$ 10.340,81												**R$ 10.397,47**

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 10.397,47**	**R$ 7.278,23**	**R$ 13.516,71**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 10.397,47**	**R$ 10.147,00**	**R$ 10.647,93**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
366.0477	**3.5205**	**1.53**	**0.0482**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
61,33	**R$ 10.397,47**	**R$ 637.676,72**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 637.676,72**
Fator de liquidez	**0,7186**
Valor de venda forçada	**R$ 458.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 638.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 25 de Agosto de 2026



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



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Placa logradouro



Placa logradouro



Via de acesso



Portaria



Identificador alfanumérico



Via de acesso



Elementos