

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 641200038112	Data Solicitação 20/02/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente RENATA MENEZES DA SILVA		CPF/CNPJ 785.371.265-00

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Rogério de Faria	Número 166	Complemento Apto. 702	
Bairro Rio Vermelho	Município Salvador	UF BA	CEP 41940300
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 13.024	Núm. Registro de Imóveis 6º CRI do Rio de Janeiro/RJ	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
ÁREA PRIVATIVA
58,13m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 4.397,96/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 256.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 172.000,00

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) 35
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 1
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 58,13
19 - Área Comum (em m²) 7,86	20 - Área Total (em m²) 65,99
21 - Área Averbada (em m²) 65,99	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

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-baixo	10 - Estado de Conservação Regular
11 - Infraestrutura Interfone	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Multifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Cisterna/Poço Artesiano Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança 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	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO
01 - Fração ideal (em %) 0,39

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? Não
07 - Observações No ato da vistoria foi informado que o imóvel objeto desta avaliação possui 1 vaga de garagem, não averbada, a qual para fins de cálculo foi desconsiderada.	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 habitabilidade? 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 sem acompanhamento	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria sem acompanhamento
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria sem acompanhamento	
04 - Observações Finais Foi utilizada a área informada na matrícula, pois essa se refere a área privativa da unidade, sendo que a área informada no IPTU é referente a área total. 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. Coordenadas:13°00'40.3"S 38°28'50.9"W.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 270.000,00

Endereço Rua da Fonte do Boi, 55 , Rio Vermelho			
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 1	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 34,00	Valor R\$ 270.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.941,18	
Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-rio-vermelho-bairros-salvador-com-garagem-34m2-venda-RS270000-id-2871262537/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 2	R\$ 450.000,00

Endereço Rua Rodrigo Argollo, 251 , Rio Vermelho			
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 1
Área privativa 104,00	Valor R\$ 450.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.326,92	
Idade aparente 35	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-rio-vermelho-bairros-salvador-com-garagem-104m2-venda-RS450000-id-2718755431/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 3	R\$ 360.000,00

Endereço Avenida Cardeal da Silva, S/N , Rio Vermelho			
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 1	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 48,00	Valor R\$ 360.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.500,00	
Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-rio-vermelho-bairros-salvador-com-garagem-48m2-venda-RS360000-id-2791431622/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 4	R\$ 580.000,00

Endereço Rua Rodrigo Argollo, S/N , Rio Vermelho			
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 4	Qtd. Vagas 1
Área privativa 125,00	Valor R\$ 580.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.640,00	
Idade aparente 35	Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Regular	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-rio-vermelho-bairros-salvador-com-garagem-125m2-venda-RS580000-id-2858088164/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 5	R\$ 640.000,00

Endereço Rua Francisco Rosa, 343 , Rio Vermelho			
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 4	Qtd. Vagas 2
Área privativa 150,00	Valor R\$ 640.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.266,67	
Idade aparente 35	Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Regular	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-rio-vermelho-bairros-salvador-com-garagem-150m2-venda-RS640000-id-2732077858/?source=ranking%2Crp			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Metodologia direta 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	34,00	R\$ 7.941,18	0,95	1,00	0,91	0,88	0,86	0,94	-	-	-	0,590	S	R\$ 4.451,03
2	104,00	R\$ 4.326,92	0,95	1,00	0,94	1,00	1,00	1,08	-	-	-	1,020	S	R\$ 4.192,79
3	48,00	R\$ 7.500,00	0,95	1,00	0,93	0,88	0,86	0,95	-	-	-	0,620	S	R\$ 4.417,50
4	125,00	R\$ 4.640,00	0,95	1,00	0,96	1,00	1,00	1,10	-	-	-	1,060	S	R\$ 4.672,48
5	150,00	R\$ 4.266,67	0,95	1,00	0,92	1,00	1,00	1,13	-	-	-	1,050	S	R\$ 4.256,00
		R\$ 5.734,95												R\$ 4.397,96

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\$ 4.397,96	R\$ 3.078,57	R\$ 5.717,35

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.397,96	R\$ 4.269,58	R\$ 4.526,34
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
187.6216	4.2661	1.53	0.0584

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
58,13	R\$ 4.397,96	R\$ 255.653,39

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 255.653,39
Fator de liquidez	0,6745
Valor de venda forçada	R\$ 172.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 256.000,00

COMENTÁRIOS	
Foi utilizada a área informada na matrícula, pois essa se refere a área privativa da unidade, sendo que a área informada no IPTU é referente a área total. 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. Coordenadas:13°00'40.3"S 38°28'50.9"W.	

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Domingo, 22 de Fevereiro 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.



Via de acesso



Via de acesso



Indetificação alfanumérica



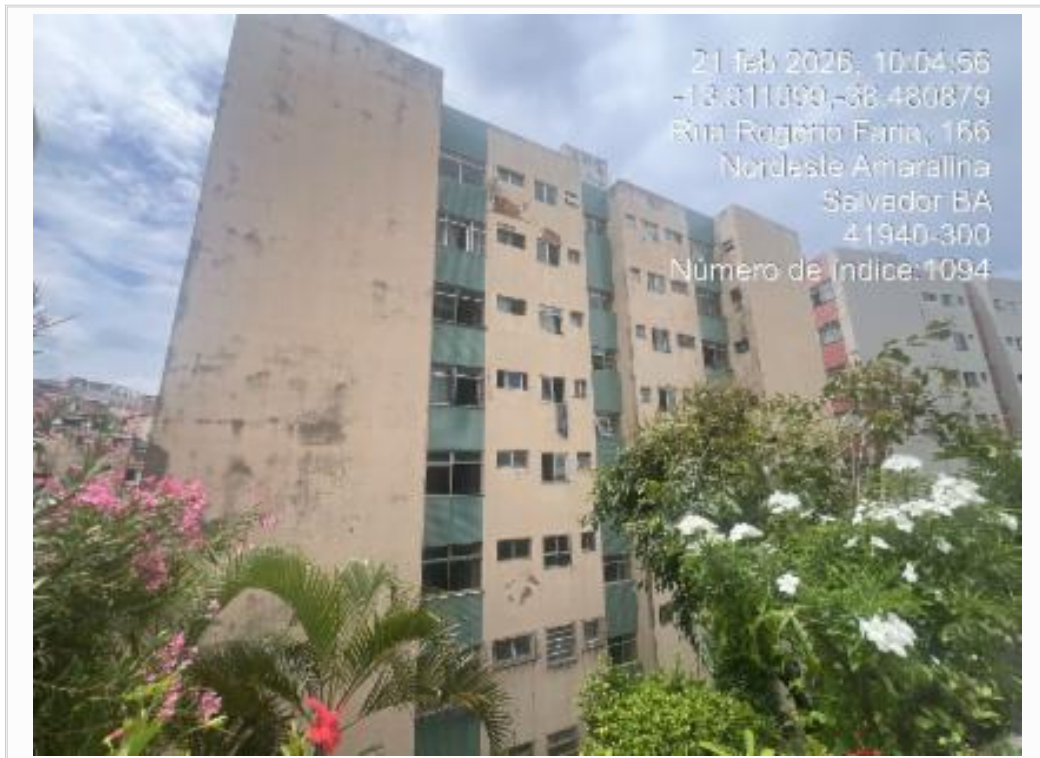
Indetificação alfanumérica



Fachada



Fachada



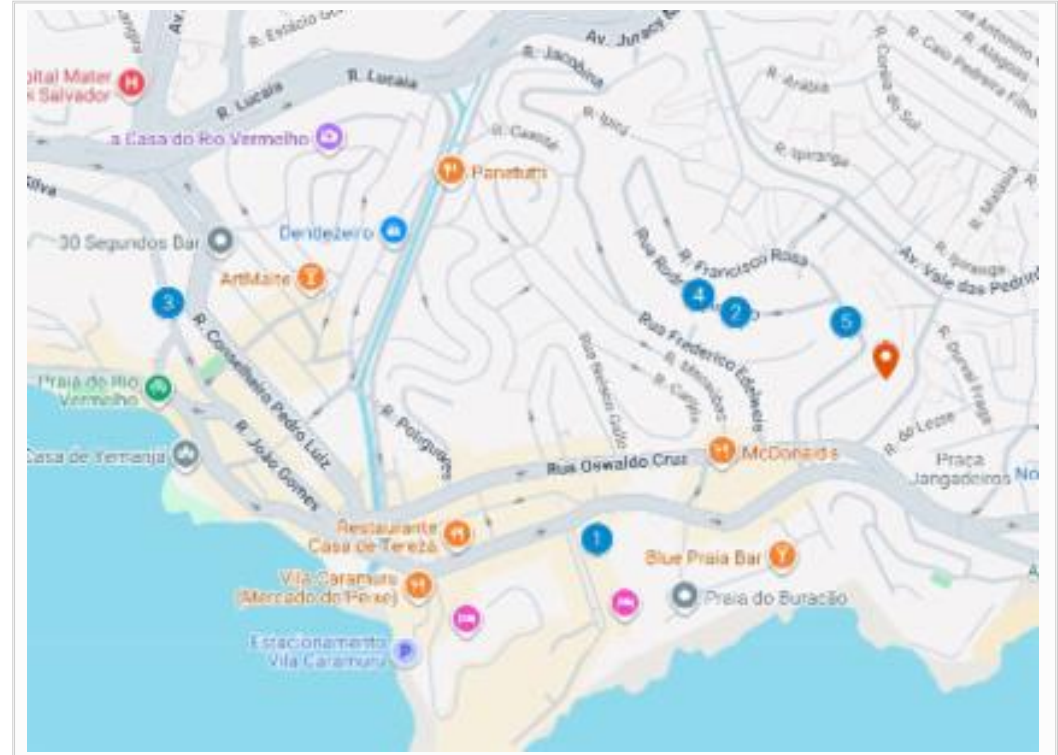
Fachada



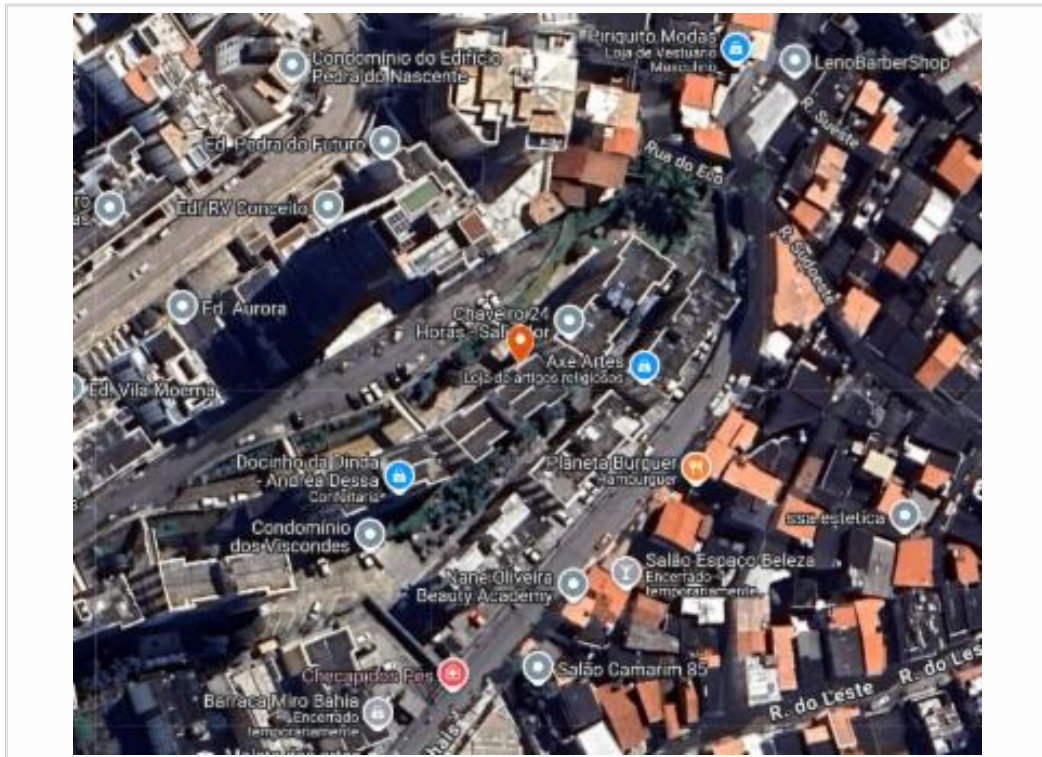
Fachada



Estacionamento



croqui



croqui