

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010336533</b>	Data Solicitação <b>26/01/2026</b>
Empresa responsável <b>INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Heraldo Shoji Munakata</b>	CREA <b>5060383263</b>
Proponente <b>Alessandro Evangelista Matos</b>		CPF/CNPJ <b>536.207.715-53</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Caminho Pirajá</b>	Número <b>3</b>	Complemento	
Bairro <b>Piaçaveira</b>	Município <b>Camaçari</b>	UF <b>BA</b>	CEP <b>42802210</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>41144</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>2</b>	

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****ÁREA CONSTRUÍDA****208,60m<sup>2</sup>****VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)****R\$ 3.877,40/m<sup>2</sup>****VALOR DE MERCADO****R\$ 809.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 546.000,00**

**QUESTIONÁRIO**

IMÓVEL AVALIADO											
<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Casa	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Isolado										
<b>03 - Indício de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 10										
<b>05 - Ano Construção</b> 0	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Bom										
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Normal	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial										
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 2										
<b>11 - N° de Banheiros</b> 0	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 0										
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 0	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0										
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 0	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura										
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 208,60										
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0,00	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 208,60										
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 208,60	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0,00										
<b>23 - Face do Imóvel</b> Norte											
<b>24 - Cômodos</b>											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo de cômodo</th> <th>Quantidade</th> <th>Acabamento piso</th> <th>Acabamento parede</th> <th>Acabamento forro/teto</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vistoria externa</td> <td>1</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto	Vistoria externa	1	-	-	-	
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto							
Vistoria externa	1	-	-	-							

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

<b>01 - Região</b> Residencial Unifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Cisterna/Poço Artesiano Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Fossa Iluminação Pública Pavimentação Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Asfalto	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum
<b>05 - Serviços Públicos e Comunitários</b> Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Parque	<b>06 - Localização</b> Urbano
<b>07 - Valor dos Imóveis da Região</b> Crescente	<b>08 - Área Urbanizada</b> Mais de 75%
<b>09 - Tendência de uso do terreno</b> Residencial	<b>10 - Situação do Bairro</b> Antigo
<b>11 - Limites do Bairro</b>	<b>12 - Padrão construtivo predominante na Região</b> Normal
<b>13 - Fatores Valorizantes</b> Nenhum	

**TERRENO**

<b>01 - Topografia</b> Plana/Semi-Plana	<b>02 - Formato</b> Regular (Geométrico)
<b>03 - Área (em m²)</b> 98,75	<b>04 - Testada/Frente (em metros)</b> 7,90
<b>05 - Fundos (em metros)</b> 7,90	<b>06 - Lado Direito (em metros)</b> 12,50
<b>07 - Lado Esquerdo (em metros)</b> 12,50	<b>08 - Fração ideal (em %)</b> 100,00

**MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA**

<b>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?</b> Sim	<b>02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?</b> Sim
<b>03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?</b> Sim	<b>04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?</b> Não
<b>05 - Observações</b> Não foi apresentado o IPTU do imóvel.	<b>06 - O imóvel possui vaga de garagem?</b> Sim
<b>07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?</b> Sim	<b>08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b> Sim
<b>09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b> Sim	<b>10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b> Sim
<b>11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b> Sim	<b>12 - O imóvel possui características uni-familiares?</b> Sim
<b>13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b> Sim	<b>14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b> Sim
<b>15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b> Sim	<b>16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b> Sim
<b>17 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?</b> Não	

**CONCLUSÃO**

<b>01 - Tipo do Acompanhante</b> Outros - Vistoria externa	<b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b> Vistoria externa
<b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b> Vistoria externa	
<b>04 - Observações Finais</b>	

No ato da vistoria foi identificado que o logradouro não possui identificação, entretanto, é possível realizar a vinculação utilizando a ferramenta de pesquisa via satélite (Google Maps e/ou Bing Maps). 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. Dados da Documentação: N° da Matrícula = 41.144; N° de Inscrição/Contribuinte: 000051515. Coordenadas geográficas do imóvel: -12.714250, -38.320722. A presente avaliação trata-se de uma casa residencial situada no Caminho Pirajá N°3, no bairro Piaçaveira da cidade de Camaçari/BA. O imóvel objeto desta avaliação dispõe de um terreno com área total de 98,75m², medindo 7,90 metros de frente e possui área construída de 208,60m².

**AMOSTRAS**

<b>AMOSTRA 1</b>	R\$ 530.000,00
------------------	----------------

	Endereço <b>Travessa das Seriguelas, 0/0, Parque Verde 1</b>		
<b>Tipo de Imóvel</b> Casa	<b>Qtd. Quartos</b> 3	<b>Qtd. Banheiros</b> 2	<b>Qtd. Vagas</b> 4
<b>Área privativa</b> 100,00	<b>Valor</b> R\$ 530.000,00		
<b>Idade aparente</b> 10	<b>Padrão de acabamento</b> Médio	<b>Estado de conservação</b> Regular	
<b>Área do terreno</b> 1,00	<b>Padrão terreno</b> Médio	<b>Topografia</b> Terreno Plano	
URL <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imovel-para-venda-tam-100-mt2-em-parque-verde-i-3010347019.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-personalized-">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imovel-para-venda-tam-100-mt2-em-parque-verde-i-3010347019.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-personalized-</a>			

<b>AMOSTRA 2</b>	R\$ 550.000,00
------------------	----------------

	Endereço <b>Rua Itacimirim, 0, Inocoop</b>		
<b>Tipo de Imóvel</b> Casa	<b>Qtd. Quartos</b> 3	<b>Qtd. Banheiros</b> 2	<b>Qtd. Vagas</b> 2
<b>Área privativa</b> 105,00	<b>Valor</b> R\$ 550.000,00		
<b>Idade aparente</b> 10	<b>Padrão de acabamento</b> Médio	<b>Estado de conservação</b> Regular	
<b>Área do terreno</b> 0,01	<b>Padrão terreno</b> Médio	<b>Topografia</b> Terreno Plano	
URL <a href="https://www.felizcasanova.com.br/imovel/casa/venda/camacari/ba/inocoop/CA0863_FCN">https://www.felizcasanova.com.br/imovel/casa/venda/camacari/ba/inocoop/CA0863_FCN</a>			

<b>AMOSTRA 3</b>	R\$ 420.000,00
------------------	----------------

	Endereço <b>Caminho Porto Seguro, 0, Gleba C</b>		
<b>Tipo de Imóvel</b> Casa	<b>Qtd. Quartos</b> 5	<b>Qtd. Banheiros</b> 1	<b>Qtd. Vagas</b> 1
<b>Área privativa</b> 100,00	<b>Valor</b> R\$ 420.000,00		
<b>Idade aparente</b> 15	<b>Padrão de acabamento</b> Médio	<b>Estado de conservação</b> Regular	
<b>Área do terreno</b> 0,01	<b>Padrão terreno</b> Médio	<b>Topografia</b> Terreno Plano	
URL <a href="https://www.felizcasanova.com.br/imovel/casa/venda/camacari/ba/gleba-c/CA0783_FCN?map=0">https://www.felizcasanova.com.br/imovel/casa/venda/camacari/ba/gleba-c/CA0783_FCN?map=0</a>			

<b>AMOSTRA 4</b>	R\$ 310.000,00
------------------	----------------

	Endereço <b>Rua Abrantes, 0, Bela Vista</b>		
<b>Tipo de Imóvel</b> Casa	<b>Qtd. Quartos</b> 3	<b>Qtd. Banheiros</b> 1	<b>Qtd. Vagas</b> 1
<b>Área privativa</b> 100,00	<b>Valor</b> R\$ 310.000,00		
<b>Idade aparente</b> 10	<b>Padrão de acabamento</b> Médio	<b>Estado de conservação</b> Regular	
<b>Área do terreno</b> 0,01	<b>Padrão terreno</b> Médio	<b>Topografia</b> Terreno Plano	
URL <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-inocoop-camacari-ba-100m2-id-2639488499/?source=ranking%2Crp">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-inocoop-camacari-ba-100m2-id-2639488499/?source=ranking%2Crp</a>			

<b>AMOSTRA 5</b>	R\$ 450.000,00
------------------	----------------

	Endereço <b>Rua Interlagos, 0, Bela Vista</b>		
<b>Tipo de Imóvel</b> Casa	<b>Qtd. Quartos</b> 2	<b>Qtd. Banheiros</b> 1	<b>Qtd. Vagas</b> 2
<b>Área privativa</b> 115,00	<b>Valor</b> R\$ 450.000,00		
<b>Idade aparente</b> 10	<b>Padrão de acabamento</b> Médio	<b>Estado de conservação</b> Regular	
<b>Área do terreno</b> 0,01	<b>Padrão terreno</b> Médio	<b>Topografia</b> Terreno Plano	
URL <a href="https://ba.olx.com.br/grande-salvador/imoveis/casa-a-venda-inocoop-camacari-ba-1430353919">https://ba.olx.com.br/grande-salvador/imoveis/casa-a-venda-inocoop-camacari-ba-1430353919</a>			

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia <b>Comparativo direto de mercado</b>	Grau de precisão <b>III</b>	Grau de fundamentação <b>II</b>
---	--------------------------------	------------------------------------

**CÁLCULOS AVALIATIVOS**

	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\$ 5.300,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,91	0,94	-	-	-	0,850	S	R\$ 4.279,75
2	105,00	R\$ 5.238,10	0,95	1,00	1,00	0,98	0,92	0,98	-	-	-	0,880	S	R\$ 4.379,05
3	100,00	R\$ 4.200,00	0,95	1,00	1,00	1,06	0,91	1,00	-	-	-	0,970	S	R\$ 3.870,30
4	100,00	R\$ 3.100,00	0,95	1,00	1,14	1,13	0,91	1,00	-	-	-	1,180	S	R\$ 3.475,10
5	115,00	R\$ 3.913,04	0,95	1,00	1,00	1,00	0,93	0,98	-	-	-	0,910	S	R\$ 3.382,83
		<b>R\$ 4.350,23</b>												<b>R\$ 3.877,40</b>

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

**HOMOGENEIZAÇÃO**

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 3.877,40</b>	<b>R\$ 2.714,18</b>	<b>R\$ 5.040,63</b>

**SANEAMENTO**

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 3.877,40</b>	<b>R\$ 3.567,60</b>	<b>R\$ 4.187,21</b>

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
<b>452.7789</b>	<b>11.6774</b>	<b>1.53</b>	<b>0.1598</b>

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>208,60</b>	<b>R\$ 3.877,40</b>	<b>R\$ 808.826,63</b>

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 808.826,63</b>
Fator de liquidez	<b>0,6749</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 546.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 809.000,00</b>
--	-----------------------

**COMENTÁRIOS**

No ato da vistoria foi identificado que o logradouro não possui identificação, entretanto, é possível realizar a vinculação utilizando a ferramenta de pesquisa via satélite (Google Maps e/ou Bing Maps). 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. Dados da Documentação: N° da Matrícula = 41.144; N° de Inscrição/Contribuinte: 000051515. Coordenadas geográficas do imóvel: -12.714250, -38.320722. A presente avaliação trata-se de uma casa residencial situada no Caminho Pirajá N°3, no bairro Piaçaveira da cidade de Camaçari/BA. O imóvel objeto desta avaliação dispõe de um terreno com área total de 98,75m², medindo 7,90 metros de frente e possui área construída de 208,60m².

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Quarta-feira, 28 de Janeiro 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 a avaliação aceita pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira solicitante deste laudo.



Fachada do avaliando



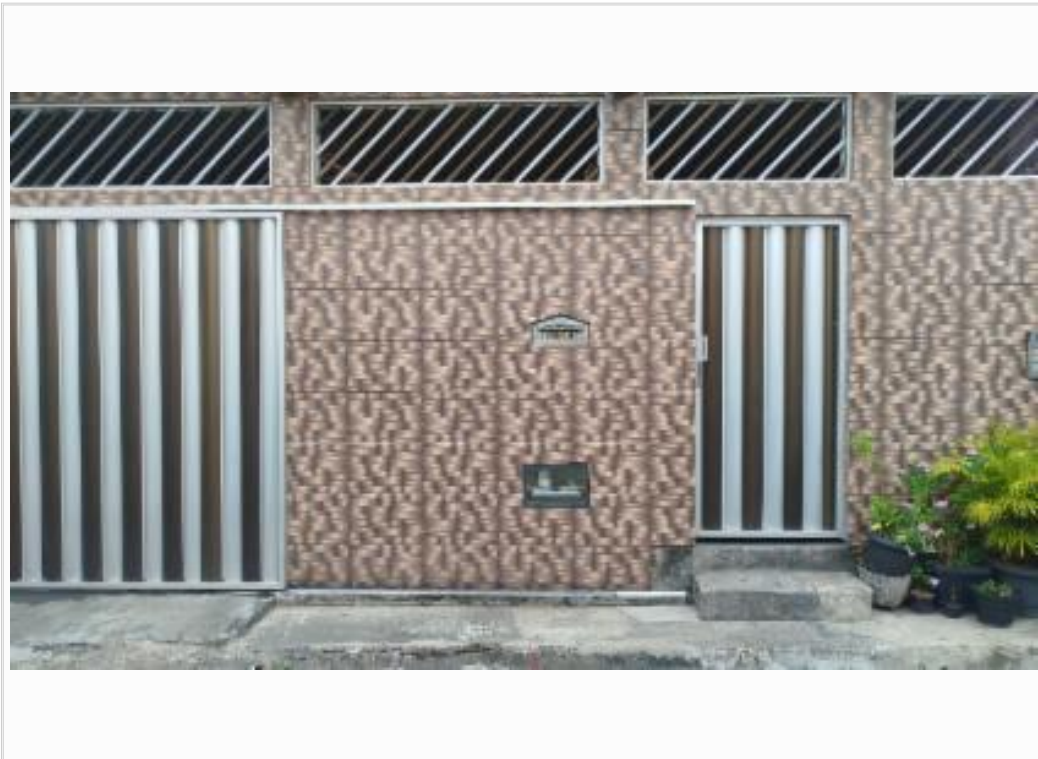
ID do avaliando



Medidor de energia



Hidrômetro



Vizinho à direita



ID Vizinho à direita



Vizinho à esquerda



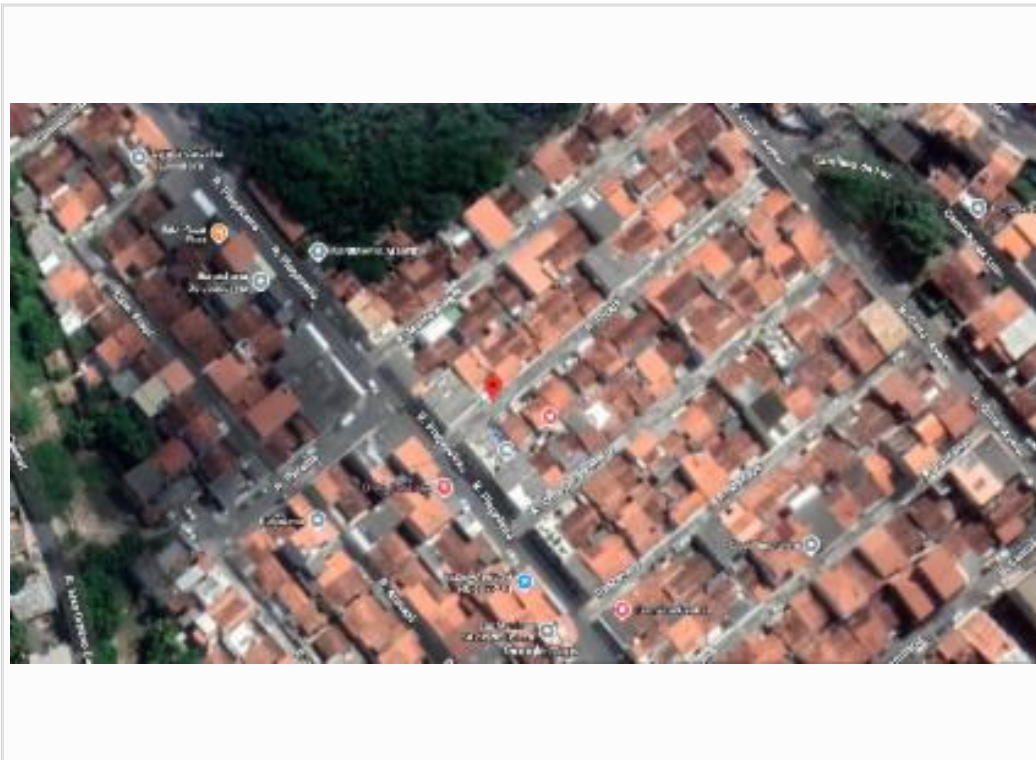
ID Vizinho à esquerda



Vista da rua



Vista da rua



Mapa do avaliando



Mapa Amostral