

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010330666	Data Solicitação 03/07/2025
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente FREDSON ANDRE RIBEIRO NERI		CPF/CNPJ 923.082.795-91

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Orquídea	Número 201	Complemento Apto. 02, Bloco 13	
Bairro Jorge Amado	Município Itabuna	UF BA	CEP 45611604
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 37087	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de ITABUNA/BA	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II
GRAU DE PRECISÃO III
ÁREA PRIVATIVA 43,68m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²) R\$ 1.629,81/m²
VALOR DE MERCADO R\$ 71.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA R\$ 57.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

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) 20
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Baixo	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
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 Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 43,68
19 - Área Comum (em m²) 4,35	20 - Área Total (em m²) 48,03
21 - Área Averbada (em m²) 48,03	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Norte	
24 - Cômodos	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
	0	0	0	0

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal-baixo	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Interfone	

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 Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada 25% - 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal-baixo
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO

01 - Fração ideal (em %) 38,85
--

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 Inconclusivo, visto que não foi realizada a vistoria interna no imóvel.
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não	06 - Observações Inconclusivo, visto que não foi realizada a vistoria interna no imóvel.
07 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim	08 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim
09 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim	10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim
11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim	12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim
13 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim	14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim
15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim
17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	18 - O imóvel possui suspeitas de contaminação? Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante Outros - Vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria -
---	---

03 - Contato Telefônico Acompanhante
-

04 - Observações Finais

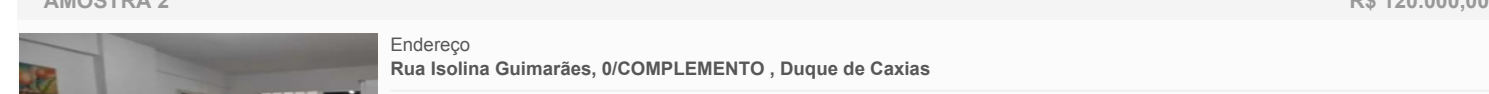
Apartamento 2, Bloco 13, situado à Rua das Orquideas, S/n, Quadra C, Jorge Amado, Município de Itabuna - BA. Coordenada de localização: 14°48'43.1"S 39°18'50.2"W

Dados extraídos dos documentos disponibilizados e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

Foi realizada apenas a vistoria externa. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos da edificação. Pelo mesmo motivo, não é possível descrever a divisão interna do imóvel em questão.

Não foi possível obter a informação sobre regime de ocupação, sendo assim foi adotado como ocupado.

Avaliação feita pelo NBR Comparativo Direto de Mercado. Para a realização e deste trabalho foram seguidas as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III Precisão.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1 R\$ 130.000,00


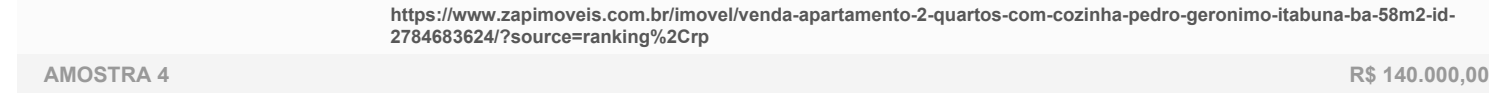
Endereço: **Avenida Pedro Jorge, 0/COMPLEMENTO, Pedro Gerônimo**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	1

Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)
56,00	R\$ 130.000,00	R\$ 2.321,43

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	Médio	Regular

URL: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-sao-pedro-itabuna-ba-56m2-id-2559685065/?source=ranking%2Crp>

AMOSTRA 2 R\$ 120.000,00


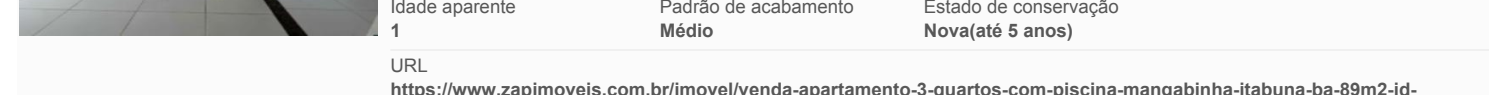
Endereço: **Rua Isolina Guimarães, 0/COMPLEMENTO, Duque de Caxias**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	1	1	0

Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)
40,00	R\$ 120.000,00	R\$ 3.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	Médio	Regular

URL: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-cozinha-zildolandia-itabuna-ba-40m2-id-2819495548/?source=ranking%2Crp>

AMOSTRA 3 R\$ 129.000,00


Endereço: **Pedro Gerônimo, 0/COMPLEMENTO, Pedro Gerônimo**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	1

Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)
58,00	R\$ 129.000,00	R\$ 2.224,14

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	Médio	Regular

URL: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-cozinha-pedro-geronimo-itabuna-ba-58m2-id-2784683624/?source=ranking%2Crp>

AMOSTRA 4 R\$ 140.000,00

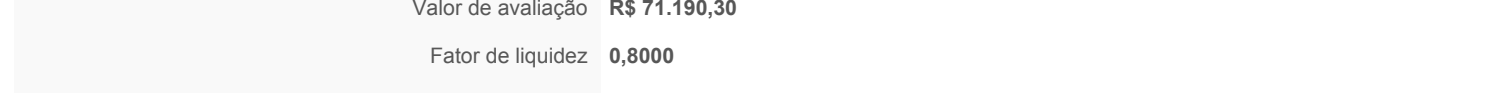

Endereço: **Rua Joséfa Soares, 0/COMPLEMENTO, Pedro Gerônimo**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1

Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)
60,00	R\$ 140.000,00	R\$ 2.333,33

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	Médio	Regular

URL: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-mobiliado-pedro-geronimo-itabuna-ba-60m2-id-2665324269/?source=ranking%2Crp>

AMOSTRA 5 R\$ 285.000,00


Endereço: **Rua Elvira Carvalho, 0/COMPLEMENTO, Mangabinha**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	2	1

Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)
89,00	R\$ 285.000,00	R\$ 3.202,25

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	Médio	Nova(até 5 anos)

URL: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-mangabinha-itabuna-ba-89m2-id-2801565217/?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	56,00	R\$ 2.321,43	0,90	0,95	0,84	1,00	0,89	1,06	-	-	-	0,740	S	R\$ 1.546,07
2	40,00	R\$ 3.000,00	0,90	1,00	0,84	0,94	0,89	0,98	-	-	-	0,650	S	R\$ 1.755,00
3	58,00	R\$ 2.224,14	0,90	0,95	0,84	1,00	0,94	1,04	-	-	-	0,770	S	R\$ 1.541,33
4	60,00	R\$ 2.333,33	0,90	0,95	0,84	0,94	0,94	1,04	-	-	-	0,710	S	R\$ 1.491,00
5	89,00	R\$ 3.202,25	0,90	0,95	0,84	0,81	0,94	1,09	-	-	-	0,630	S	R\$ 1.815,67
		R\$ 2.616,23												R\$ 1.629,81

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 1.629,81	R\$ 1.140,87	R\$ 2.118,76

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 1.629,81	R\$ 1.530,47	R\$ 1.729,16

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
145.196	8.9087	1.53	0.1219

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
43,68	R\$ 1.629,81	R\$ 71.190,30

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 71.190,30
Fator de liquidez	0,8000
Valor de venda forçada	R\$ 57.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 71.000,00
--	----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 15 de Julho de 2025

Marcos Fortunato Taveira
5.068.999.408

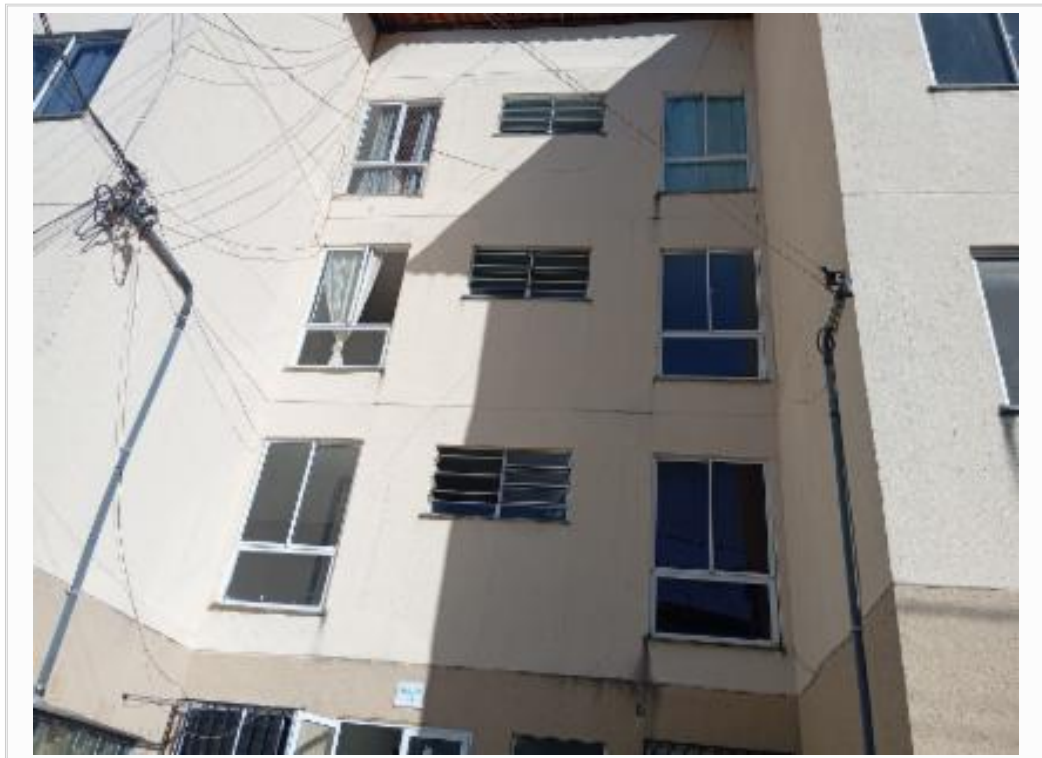
- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição 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 e suas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.



Fachada do bloco



Fachada do bloco



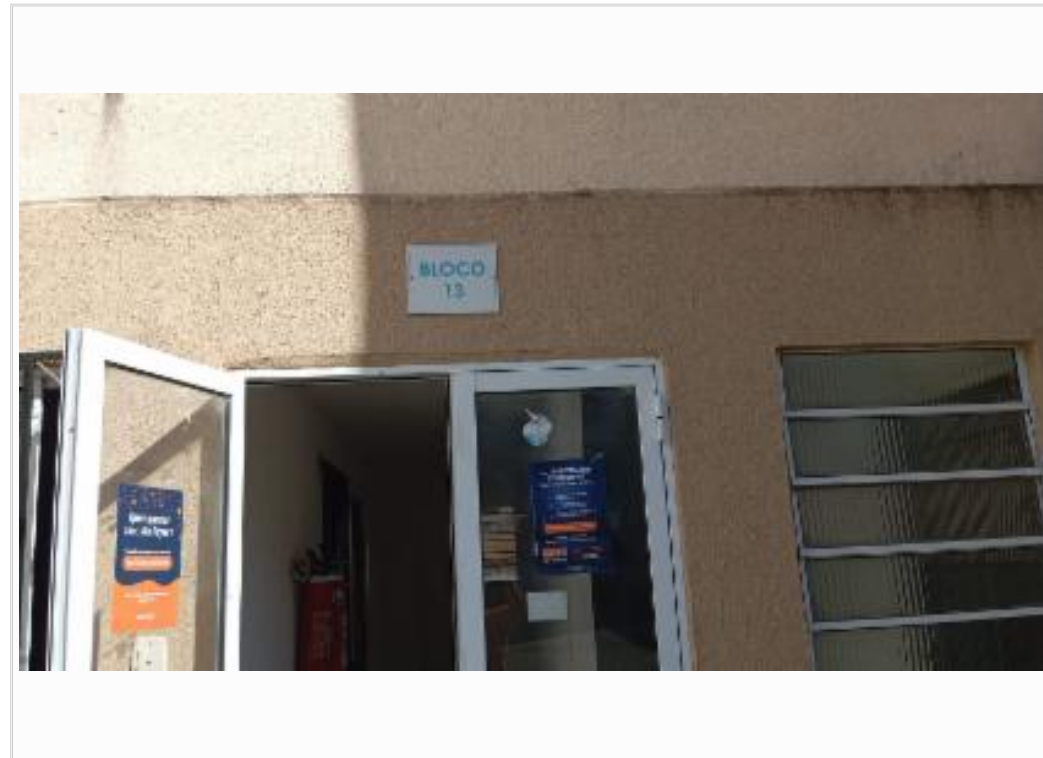
Fachada do bloco



Fachada do bloco



Fachada do bloco



Identificação do bloco



Logradouro