

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 591000009783	Data Solicitação 08/05/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente PALLOMA DE OLIVEIRA SANTOS LUZ	CPF/CNPJ 071.509.684-22	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Pasquale Gatto	Número 760	Complemento APTO 603 TORRE 1	
Bairro Piatã	Município Salvador	UF BA	CEP 41650470
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 52.786	Núm. Registro de Imóveis 1	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
ÁREA PRIVATIVA
71,24m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 4.843,06/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 345.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 242.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação		
Apartamento		Condomínio		
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)		
Habitado		10		
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel		
2015		Bom		
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel		
Normal		Residencial		
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade		
Alvenaria		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		
.		Pintura		
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)		
Alumínio		71,24		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
58,89		130,13		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
130,13		0,00		
23 - Face do Imóvel				
Leste				
24 - Cômodos				
	Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
	.	,	,	,

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
R\$ 0,00	Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício
	Residencial
09 - Padrão de Construção	10 - Estado de Conservação
Normal	Bom
11 - Infraestrutura	
Vigilância Eletrônica	

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

TERRENO
01 - Fração ideal (em %)
0,12

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?	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
Sim	Não
03 - Observações	04 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?
O IPTU do imóvel não foi apresentado.	Sim
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	06 - O imóvel possui vaga de garagem?
Sim	Sim
07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?	08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
Sim	Sim
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?
Sim	Sim
11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	12 - O imóvel possui características uni-familiares?
Sim	Sim
13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
Sim	Sim
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
Sim	Sim
17 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?	
Não	
CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário	PALLOMA DE OLIVEIRA SANTOS LUZ
03 - Contato Telefônico Acompanhante	
(11) 11111-1111	
04 - Observações Finais	

Dados do Vistoriador: Nome: Bruno Sales Azevedo; CAU/CREA: A123662-8;Data da Vistoria: 11/05/2026. Coordenadas: -12.934081 -38.375170. Localizado no 6º andar , sendo 1 vaga Simples Coberta. Sendo um apartamento. 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. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas.

AMOSTRAS

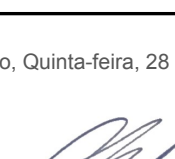
<

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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	71,00	R\$ 5.492,96	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 4.943,66
2	71,00	R\$ 4.929,58	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 4.436,62
3	64,00	R\$ 5.000,00	0,90	1,00	1,00	1,19	0,97	-	-	-	-	1,160	S	R\$ 5.220,00
4	64,00	R\$ 5.000,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,97	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 4.365,00
5	72,00	R\$ 5.833,33	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 5.250,00
R\$ 5.251,17														R\$ 4.843,06
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\$ 4.843,06		R\$ 3.390,14					R\$ 6.295,97						
SANEAMENTO														
N° elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)					Limite superior +30% (R\$/m²)						
5	R\$ 4.843,06		R\$ 4.554,47					R\$ 5.131,64						
Desvio padrão	Coef. Variação		T de Student					Intervalo Confiabilidade						
421.7629	8.7086		1.53					0.1192						
DETALHAMENTO DOS VALORES														
Área averbada (m²)		Valor unitário (R\$/m²)				Valor parcial (R\$)								
71,24		R\$ 4.843,06				R\$ 345.019,35								
QUADRO DE RESUMO														
Valor de avaliação			R\$ 345.019,35											
Fator de liquidez			0,7000											
Valor de venda forçada			R\$ 242.000,00											
AVALIAÇÃO FINAL														
Valor de avaliação para efeito de garantia			R\$ 345.000,00											
COMENTÁRIOS														

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 28 de Maio 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.



Fachada



Via de acesso



Via de acesso



Portaria



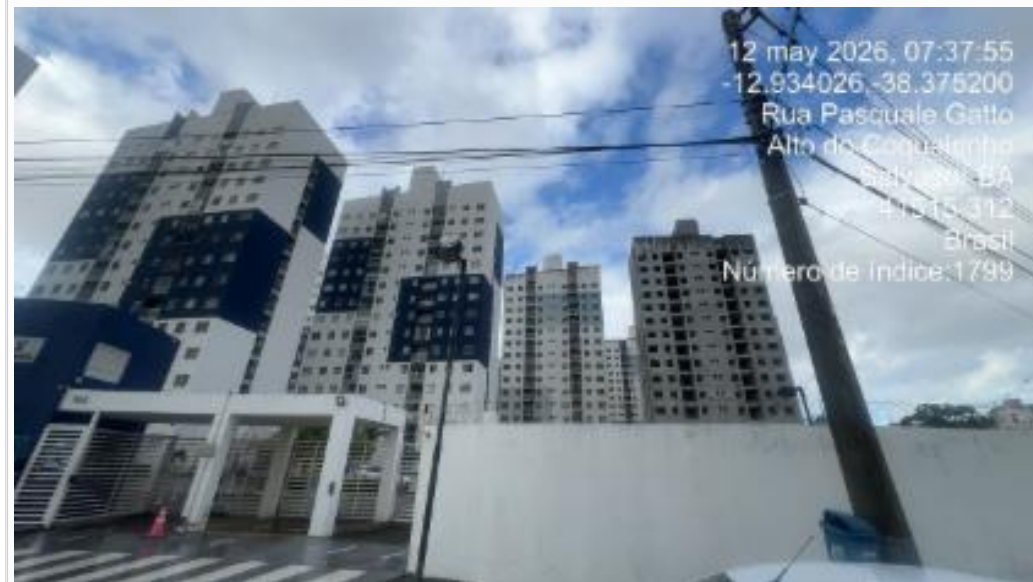
Identificação alfanumérica



Fachada



Fachada



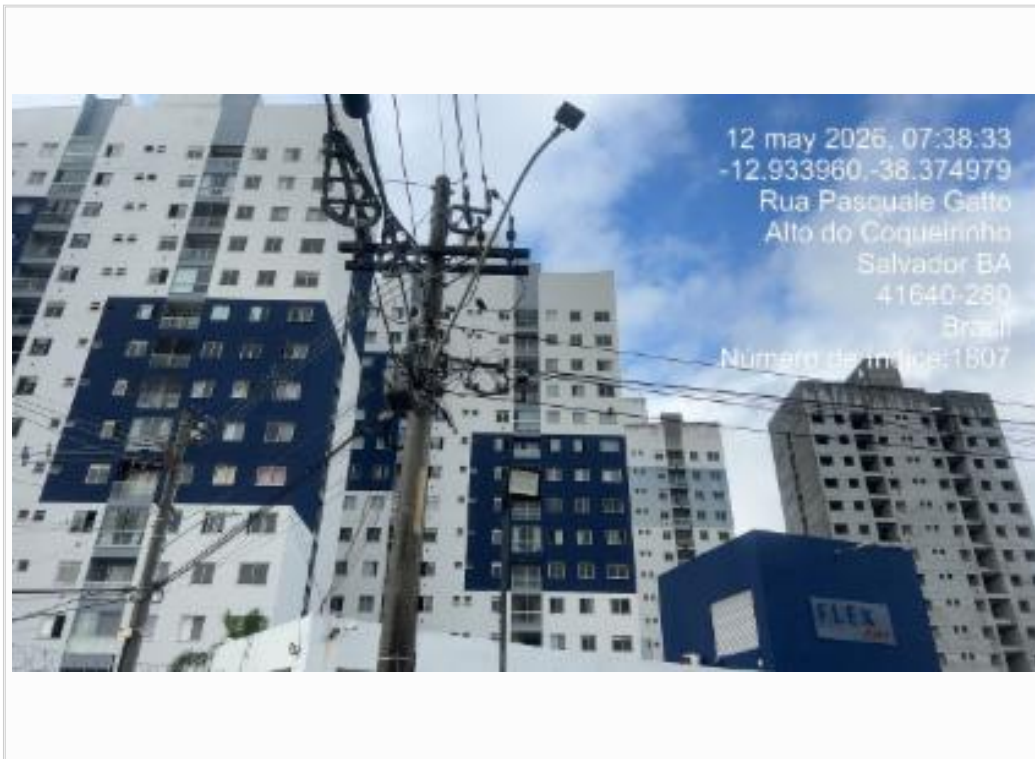
Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



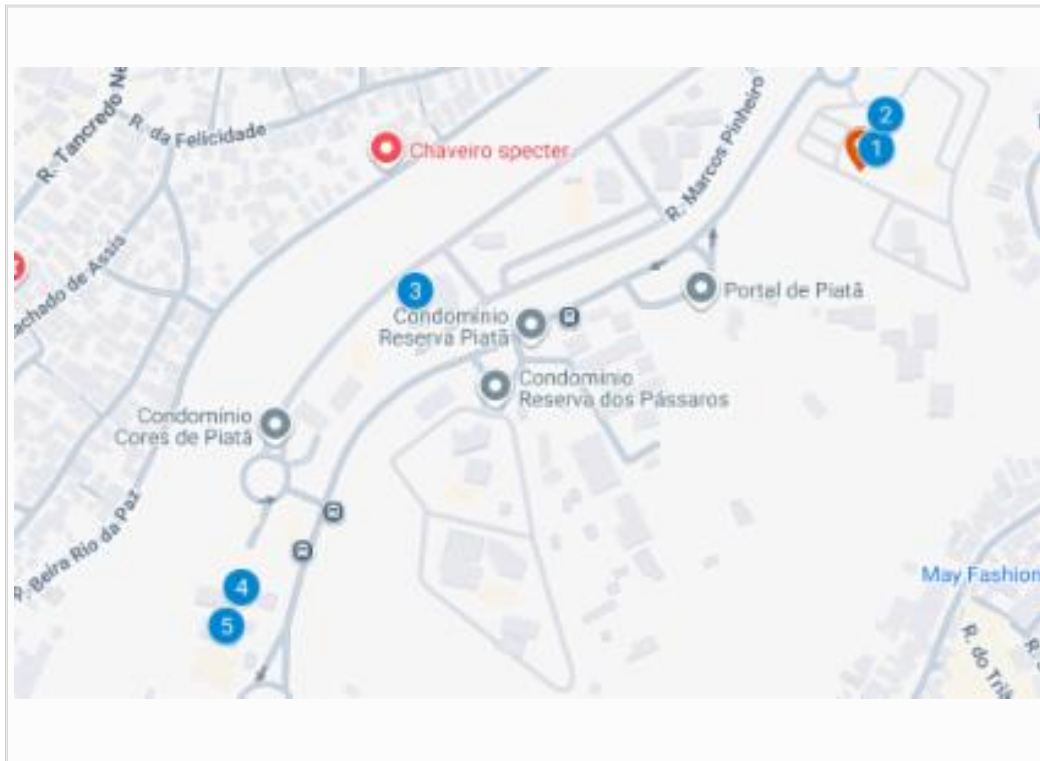
Fachada



Fachada



Fachada



Mapa



Vista aérea avaliando