LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT1204
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010393495**	**03/07/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	**Marcos Fortunato Taveira**	**5.068.999.408**
Proponente		CPF/CNPJ
RIVES ROCHA BORGES		**420.771.335-20**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Alameda Praia de Olivença	**111**	**Casa 15 - Condomínio Vila da Praia**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Stella Maris	**Salvador**	**BA**	**41600070**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**26**	**07º CRI SALVADOR - BA**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA CONSTRUÍDA

211,76m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 5.282,82/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 1.119.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 783.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Casa

02 - Tipo de Implantação
Condomínio

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
25

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
2

11 - N° de Banheiros
2

12 - N° de Dormitórios
3

13 - N° de Vagas Cobertas
2

14 - N° de Vagas Descobertas
1

15 - N° de Vagas Privativas
3

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
211,76

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
211,76

21 - Área Averbada (em m²)
211,76

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel

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

06 - Pagamento do Condomínio

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

08 - Uso do Edifício
Residencial

09 - Padrão de Construção
Normal

10 - Estado de Conservação
Bom

11 - Infraestrutura

Jardins

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
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
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 - Topografia

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

244,61

04 - Testada/Frente (em metros)

0,00

05 - Fundos (em metros)

0,00

06 - Lado Direito (em metros)

0,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)

0,00

08 - Fração ideal (em %)

3,85

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?

Sim

04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

Sim

05 - O imóvel possui vaga de garagem?

Não

06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Sim

07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Sim

08 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

Sim

09 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Sim

10 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

11 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

Sim

12 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

Sim

13 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?

Sim

14 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

15 - 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

Casa 15, situado à Alameda Praia de Olivença, nº 111, integrante do Condomínio Vila da Praia, Stella Maris, Município de Salvador - BA. Coordenada de localização: 12°56'17.1"S 38°20'37.1"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 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra 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.

Conforme previsto em norma (ABNT NBR 14.653), a avaliação de imóveis considera as características em relação aos padrões e depreciação do imóvel, sua localização e outros fatores; contempla o imóvel sendo considerada sua estrutura e cargas permanentes, deste modo, mobílias, máquinas e equipamentos não são valorados nas avaliações de imóveis.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 850.000,00



Endereço
Alameda Praia de Olivença, 191/Condomínio Residencial Brisa Mar , Stella Maris

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**4**	**3**	**2**
Área privativa	Valor		
151,00	**R$ 850.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	**Médio**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
1,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-stella-maris-bairros-salvador-com-garagem-151m2-venda-RS850000-id-2856801772/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2 — R$ 769.000,00



Endereço
Alameda Praia de Olivença, 0/- , Stella Maris

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**3**	**1**
Área privativa	Valor		
120,00	**R$ 769.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	**Médio**	**Nova|Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
1,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-stella-maris-bairros-salvador-com-garagem-120m2-venda-RS769000-id-2875910573/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3 — R$ 620.000,00



Endereço
Alameda Praia de Guarapari, 209/Condomínio Luna Village , Stella Maris

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**3**	**1**
Área privativa	Valor		
95,00	**R$ 620.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	**Médio**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
1,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-stella-maris-bairros-salvador-com-garagem-95m2-venda-RS620000-id-2834507516/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4 — R$ 720.000,00



Endereço
Alameda Praia de Jacarecica, 85/Condomínio Mar Onda Bonita , Stella Maris

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**4**	**2**	**3**
Área privativa	Valor		
116,00	**R$ 720.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	**Médio**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
1,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-stella-maris-bairros-salvador-com-garagem-116m2-venda-RS720000-id-2893273088/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5

R$ 750.000,00



Endereço
Alameda Praia de Guaratuba, 1575/Condominio Palmas do Tucumã , Stella Maris

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**4**	**4**	**2**
Área privativa	Valor		
130,00	**R$ 750.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	**Médio**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
1,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-stella-maris-bairros-salvador-com-garagem-130m2-venda-RS750000-id-2879849586/?source=ranking%2Crp

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	151,00	R$ 5.629,14	0,90	1,14	1,00	0,92	-	-	-	-	-	1,060	S	R$ 5.370,20
2	120,00	R$ 6.408,33	0,90	1,14	0,84	0,93	-	-	-	-	-	0,910	S	R$ 5.248,43
3	95,00	R$ 6.526,32	0,90	1,00	0,95	0,90	-	-	-	-	-	0,850	S	R$ 4.992,63
4	116,00	R$ 6.206,90	0,90	1,00	1,00	0,93	-	-	-	-	-	0,930	S	R$ 5.195,17
5	130,00	R$ 5.769,23	0,90	1,14	1,00	0,94	-	-	-	-	-	1,080	S	R$ 5.607,69
		R$ 6.107,98												**R$ 5.282,82**

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 5.282,82**	**R$ 3.697,98**	**R$ 6.867,67**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 5.282,82**	**R$ 5.127,45**	**R$ 5.438,20**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
227.0746	**4.2984**	**1.53**	**0.0588**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
211,76	**R$ 5.282,82**	**R$ 1.118.690,81**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 1.118.690,81**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 783.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 1.119.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 10 de Julho de 2026



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 nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.



Fachada do condomínio



Fachada do condomínio



Identificação do condomínio



Logradouro



Logradouro



Vizinho externo à direita



Vizinho externo à direita - identificação



Vizinho externo à esquerda



Vizinho externo frontal



Vizinho externo frontal - identificação