

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010211251	Data Solicitação 14/02/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente DIOGO CESAR OLIVEIRA DA SILVA		CPF/CNPJ 054.822.075-10

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Alameda Beija-Flor	Número 14	Complemento -	
Bairro Jardim das Margaridas	Município Salvador	UF BA	CEP 41502100
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 171626	Núm. Registro de Imóveis 2º	IPTU

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 212.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 146.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 10
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 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 80
19 - Área Comum (em m²) 1	20 - Área Total (em m²) 80
21 - Área Averbada (em m²) 80	22 - Área não Averbada (em m²) 0

23 - Face do Imóvel
24 - Cômodos

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

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Multifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	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) 80	04 - Testada/Frente (em metros) 8
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %) 72.18

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

Dados do Vistoriador: Nome: Bruno Sales Azevedo; CAU/CREA: A123662-8; Data da Vistoria: 17/02/2025. Dados do Acompanhante: Nome: -; Contato: -; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 0 VagasTrata-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.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 170.000,00
-----------	----------------

	Endereço Alameda Beija-flor, S/N/0, Jardim das Margaridas
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3
Área privativa 49,00	Valor R\$ 170.000,00
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Baixo
Área do terreno 1,00	Padrão terreno Topografia
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-das-margaridas-bairros-salvador-com-garagem-49m2-venda-RS170000-id-2646602058/	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)

AMOSTRA 2	R\$ 149.830,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Acácia Amarela, 247/0, Jardm das Margaridas
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
Área privativa 45,00	Valor R\$ 149.830,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-das-margaridas-bairros-salvador-com-garagem-45m2-venda-RS149830-id-2778677918/	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.329,56
	Estado de conservação Regular

AMOSTRA 3	R\$ 110.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Hortências Azuis, 1/0, Jardim das Margaridas
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
Área privativa 42,00	Valor R\$ 110.000,00
Idade aparente 25	Padrão de acabamento Baixo
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-das-margaridas-bairros-salvador-com-garagem-42m2-venda-RS110000-id-2771158012/	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.619,05
	Estado de conservação Regular

AMOSTRA 4	R\$ 185.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Joaquim Ferreira, S/N/0, Jardim das Margaridas
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3
Área privativa 52,00	Valor R\$ 185.000,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-das-margaridas-bairros-salvador-com-garagem-52m2-venda-RS185000-id-2765094221/	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 1
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.557,69
	Estado de conservação Regular

AMOSTRA 5	R\$ 134.750,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Francisco de Assis, 50/0, Jardim das Margaridas
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
Área privativa 45,00	Valor R\$ 134.750,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Baixo
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-das-margaridas-bairros-salvador-com-garagem-45m2-venda-RS134750-id-2759143931/	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.994,44
	Estado de conservação Regular

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 212.000,00
Fator de liquidez	0,6886
Valor de venda forçada	R\$ 146.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 212.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Bruno Sales Azevedo; CAU/CREA: A123662-8; Data da Vistoria: 17/02/2025. Dados do Acompanhante: Nome: -; Contato: -; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 0 VagasTrata-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.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 23 de Abril de 2025
Heraldo Shoji Munakata 5060383263

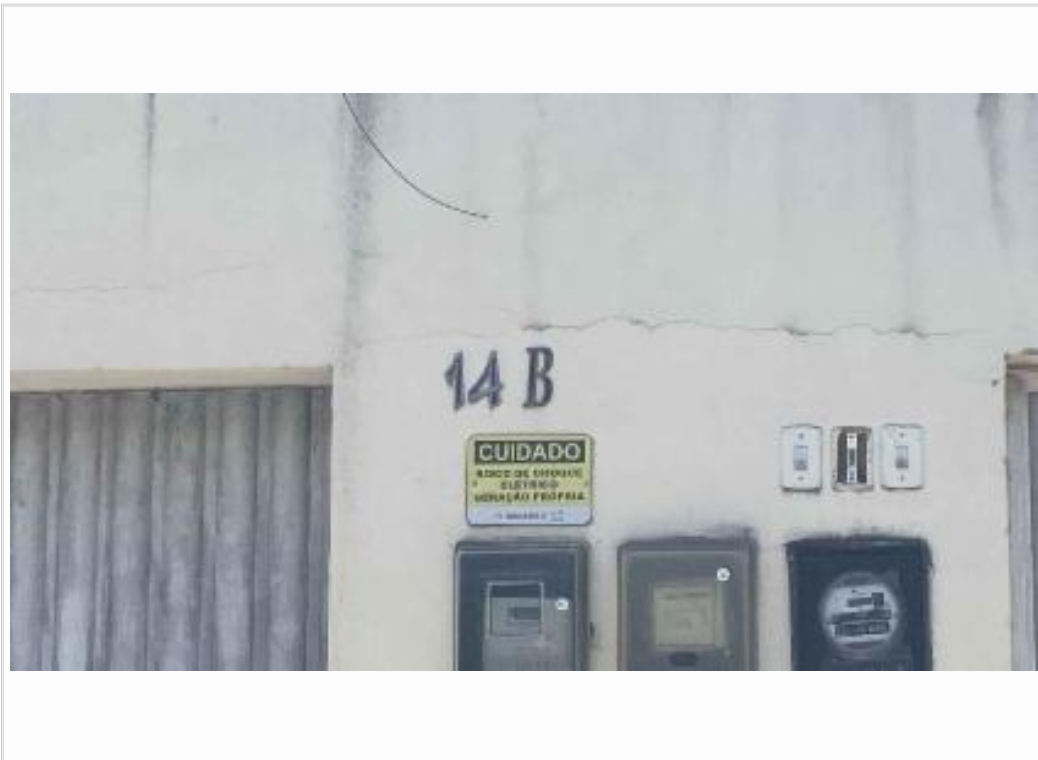
- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e políticas definidas pela Instituição 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.



Fachada



Fachada



Id numérico



Via de acesso



Via de acesso



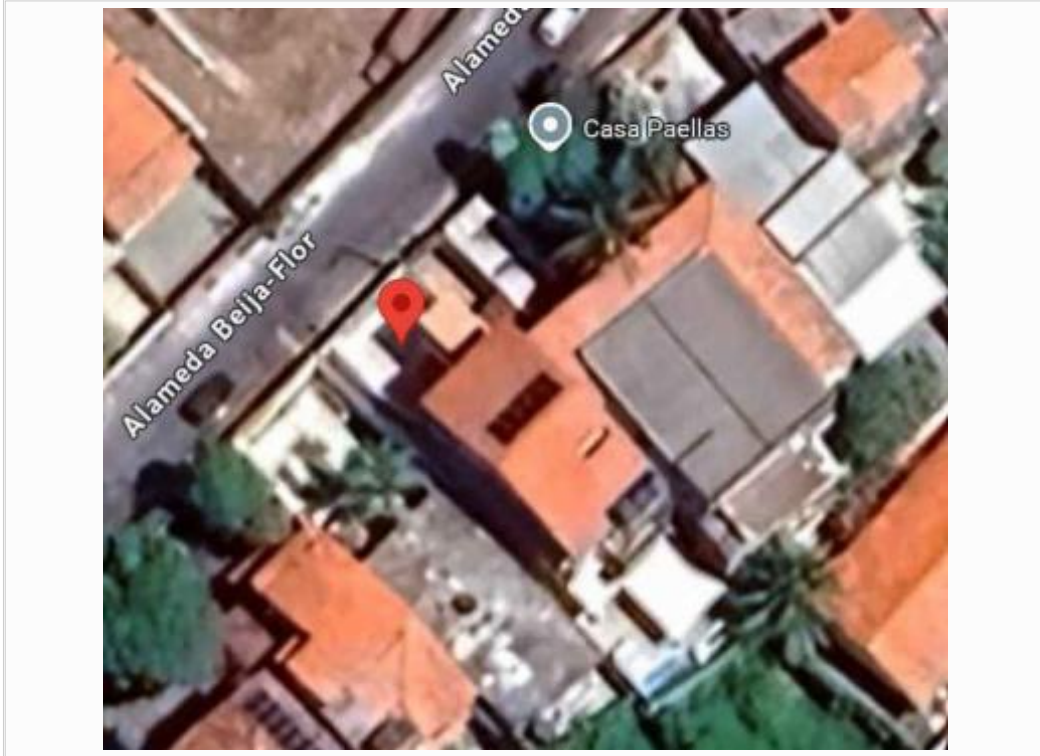
Vizinhos esquerda



Vizinho direita



Mapa de Amostras



Mapa do Avaliando

Amostras

	Endereço: Logradouro Alameda Beija-flor Número S/N Complemento - Bairro: Jardim das Margaridas Cidade: Salvador UF: Bahia
	Endereço: Logradouro Rua Acácia Amarela Número 247 Complemento - Bairro: Jardim das Margaridas Cidade: Salvador UF: Bahia
	Endereço: Logradouro Rua Hortências Azuis Número 1 Complemento - Bairro: Jardim das Margaridas Cidade: Salvador UF: Bahia
	Endereço: Logradouro Rua Joaquim Ferreira Número S/N Complemento - Bairro: Jardim das Margaridas Cidade: Salvador UF: Bahia
	Endereço: Logradouro Rua Francisco de Assis Número 50 Complemento - Bairro: Jardim das Margaridas Cidade: Salvador UF: Bahia

Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Oferta	Localização	Fator Área	Padrão	Idade/Conserv.	Vaga	F1	Valor Unitário Homogeneizado
1	49,00	170.000,00	3.469,39	0,90	1,00	0,94	1,00	0,92	0,94	1,00	R\$ 2.517,72
2	45,00	149.830,00	3.329,56	0,90	1,05	0,93	1,00	1,07	0,93	1,00	R\$ 2.948,12
3	42,00	110.000,00	2.619,05	0,90	1,00	0,92	1,00	1,28	0,91	1,00	R\$ 2.622,30
4	52,00	185.000,00	3.557,69	0,90	1,00	0,95	0,87	1,07	0,95	1,00	R\$ 2.655,87
5	45,00	134.750,00	2.994,44	0,90	1,00	0,93	1,00	1,07	0,93	1,00	R\$ 2.496,52
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											R\$ 2.648,11
Saneamento das Amostras (+/- 30%)										Valor Mínimo	R\$ 1.853,67
										Valor Máximo	R\$ 3.442,54

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	80,00 m²	Valor do m²	R\$ -	Valor do terreno	R\$ -
Área Privativa	80,00 m²	Valor do m²	R\$ 2.648,11	Valor do Imóvel	R\$ 211.848,47
			Comercialização	0,00	R\$ 211.848,47
			Valor do Imóvel	R\$ 211.848,47	R\$ 212.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	R\$ -
Valor da Construção	R\$ 212.000,00
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$ 212.000,00
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor de Liquidez 0,6886	R\$ 146.000,00

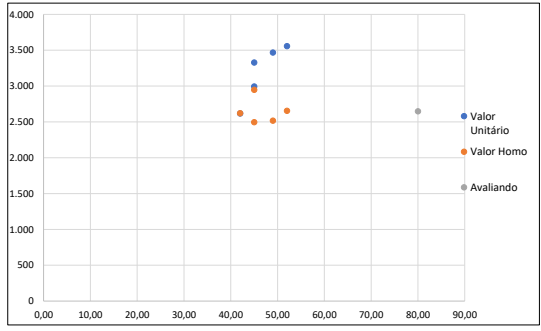
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Nome do profissional	Heratado Shoji Munakata	CAU Nº	5060383263
Local de data	São Paulo, 17 de fevereiro de 2025	Assinatura			

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			Soma
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de Situação Paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	2
					9

Gráfico de Dispersão - Valor Unitário x Valor Homogeneizado



Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	2 e 4 no Grau III (e os demais no Grau II)	2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I

Grau de Precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

Cálculo de Valor de Liquidação Forçada

Valor Final do Imóvel: R\$ 212.000,00	
Despesas Fixas (sobre o valor do imóvel): IPTU: 0,02% ao mês	Despesas Financeiras (taxas de mercado): Taxa de aplicação financ.: 13,25% Taxa SELIC
Manutenção / administração: 0,30% ao mês	Inflação média ao ano: 4,83% IPCA 12 meses
Comissão de venda: 0,60% ao mês	Custo financeiro: 8,03% ao ano
Total 1: 0,92% ao mês	Total 2: 0,65% ao mês
Despesas Totais (Total 1 + Total 2) = 1,57% fixas + financeiras	
Prazo de Comercialização: 24 meses	(deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)
O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 0,6887	
	146000