

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>0010373297</b>	Data Solicitação <b>21/05/2025</b>
Empresa responsável <b>VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT</b>	Avaliador responsável <b>Marcos Mansour Chebib Awad</b>	CREA <b>5062265096</b>
Proponente <b>LOUISE DOS SANTOS DE OLIVEIRA</b>		CPF/CNPJ <b>072.427.465-07</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Avenida Sul</b>	Número <b>342</b>	Complemento <b>AP 101 CONJ RES BELA VISTA DE CAMAÇARI II QD C</b>	
Bairro <b>Alto da Bela Vista</b>	Município <b>Camaçari</b>	UF <b>BA</b>	CEP <b>42809859</b>
Tipo do imóvel <b>Apartamento</b>	Matrícula <b>20677</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1º</b>	IPTU

**RESUMO**

METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

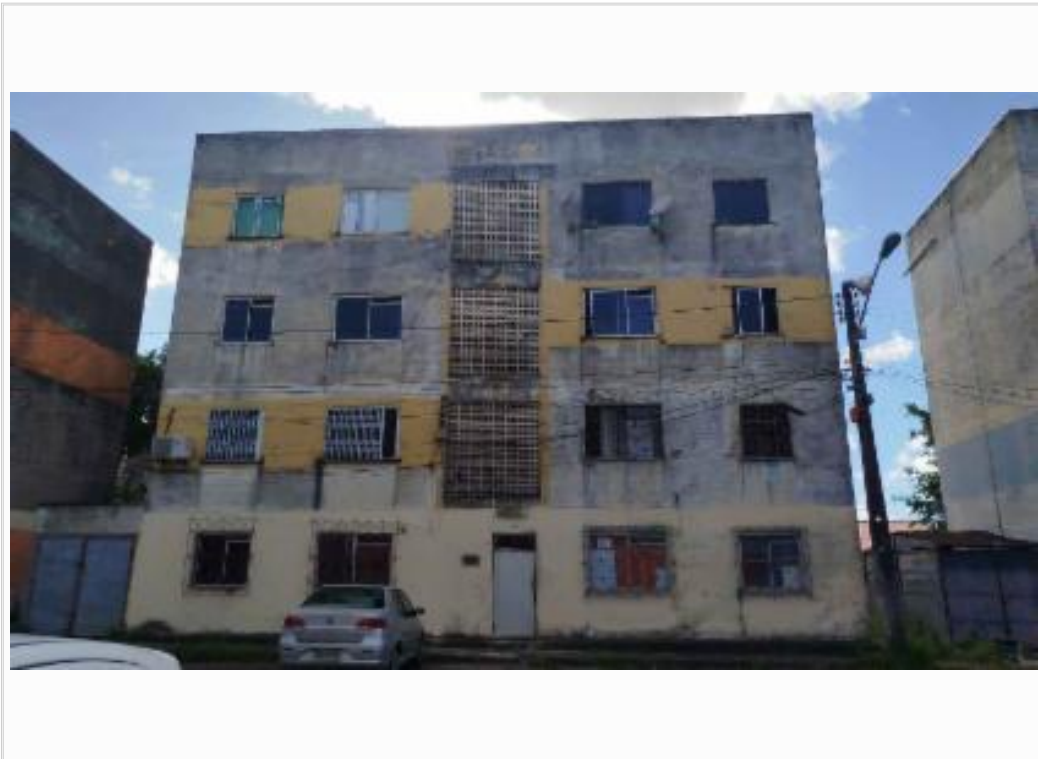
VALOR DE MERCADO

**R\$ 218.000,00**

VALOR DE VENDA FORÇADA

**R\$ 153.000,00**





FACHADA



FACHADA



ID. COND



VISTA RUA



VISTA RUA



VISTA RUA



VIZINHO



VIZINHO



VIZINHO

OS: 0010373297

**Resumo - Homogeneização**

Nome do empreendimento: Conjunto Residencial Bela Vista Camaçari II

Logradouro: Avenida Sul, 0342

Andar:

Complemento: AP 101 QD C

CEP: 42809-859

Bairro:Verdes Horizontes

Cidade: Camaçari - BA

**Imóvel Avaliando**

Tipologia: Apartamento

Idade Estimada / Aparente: 10

Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Médio s/elev. (-)


Estado de Conservação IBAPE-SP: C

**Avaliação**Área ( $m^2$ ): 72,09Unitário (R\$/ $m^2$ ): 3.023,41


Valor (R\$): 217.957,78

Valor adotado (R\$):  
218.000,00


## Elemento Comparativo 1

	Endereço: Avenida Deputado Luís Eduardo Magalhães, 580				
	CEP: 42800-071	Bairro: Jardim limoeiro	Cidade: Camaçari - BA		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Médio s/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: B	
	Imobiliária: ARBO 2	Contato:	Telefone: (11) 4040-3939		
	Área Privativa: 49,00 m <sup>2</sup>	Data: 23/05/2025	Valor: R\$ 200.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=ADM1QzMOETM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=ADM1QzMOETM</a>				

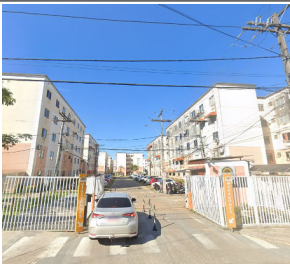
## Elemento Comparativo 2

	Endereço: Av. Vicinal, 35				
	CEP: 42800-315	Bairro: Industrial	Cidade: Camaçari - BA		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Médio c/elev. (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
	Imobiliária: PINHEIRO IMOBILIÁRIA	Contato:	Telefone: (71) 9741-6978		
	Área Privativa: 39,00 m <sup>2</sup>	Data: 23/05/2025	Valor: R\$ 170.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=EDM1QzMOETM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=EDM1QzMOETM</a>				

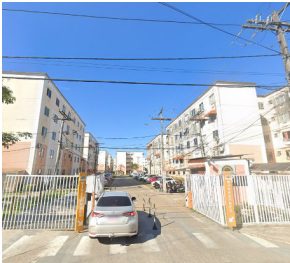
## Elemento Comparativo 3

	Endereço: Av. das Palmeiras, 42800				
	CEP: 42800-929	Bairro: Ponto Certo	Cidade: Camaçari - BA		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Médio s/elev. (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: B	
	Imobiliária: ARBO 2	Contato:	Telefone: (11) 4040-3939		
	Área Privativa: 50,00 m <sup>2</sup>	Data: 23/05/2025	Valor: R\$ 165.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=IDM1QzMOETM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=IDM1QzMOETM</a>				

## Elemento Comparativo 4

	Endereço: R. Lateral de Dentro, s/n				
	CEP: 42800-455	Bairro: Jardim limoeiro	Cidade: Camaçari - BA		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Médio s/elev. (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: B	
	Imobiliária: ARBO 2	Contato:	Telefone: (11) 4040-3939		
	Área Privativa: 40,00 m <sup>2</sup>	Data: 23/05/2025	Valor: R\$ 140.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=MDM1QzMOETM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=MDM1QzMOETM</a>				

## Elemento Comparativo 5

	Endereço: R. Lateral de Dentro, s/n				
	CEP: 42800-455	Bairro: Jardim limoeiro	Cidade: Camaçari - BA		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Médio s/elev. (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
	Imobiliária: ARBO 2	Contato:	Telefone: (11) 4040-3939		
	Área Privativa: 40,00 m <sup>2</sup>	Data: 23/05/2025	Valor: R\$ 150.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=QDM1QzMOETM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=QDM1QzMOETM</a>				

OS: 0010373297

## Cálculo do Valor do Imóvel - Tratamento por Fatores

Item	Preço	Área útil (m <sup>2</sup> )	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m <sup>2</sup> )	Parcela das Benfeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Andar	Fator Au/Vagas	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor Homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m <sup>2</sup> )
1	200.000,00	49,00	0,9	3.673,47	80	0,9827	0,9075	0,9529	1,0000	1,0000	1,0000	-495,56	3.177,91	0,8651	3.177,91
2	170.000,00	39,00	0,9	3.923,08	80	1,0000	0,8380	0,9261	1,0000	1,0000	1,0000	-798,41	3.124,66	0,7965	3.124,66
3	165.000,00	50,00	0,9	2.970,00	80	0,9827	1,0000	0,9553	1,0000	1,0000	1,0000	-173,82	2.796,18	0,9415	2.796,18
4	140.000,00	40,00	0,9	3.150,00	80	0,9827	1,0000	0,9290	1,0000	1,0000	1,0000	-267,13	2.882,87	0,9152	2.882,87
5	150.000,00	40,00	0,9	3.375,00	80	1,0000	1,0000	0,9290	1,0000	1,0000	1,0000	-239,57	3.135,43	0,9290	3.135,43

## Resumo dos Resultados

Valor Unitário Saneado (R\$/m <sup>2</sup> )	Desvio Padrão (R\$/m <sup>2</sup> )	Saneamento +30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Saneamento -30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Coefficiente de variação final (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
3.023,41	171,66	3.930,44	2.116,39	5,68	7,79	217.957,78

## Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

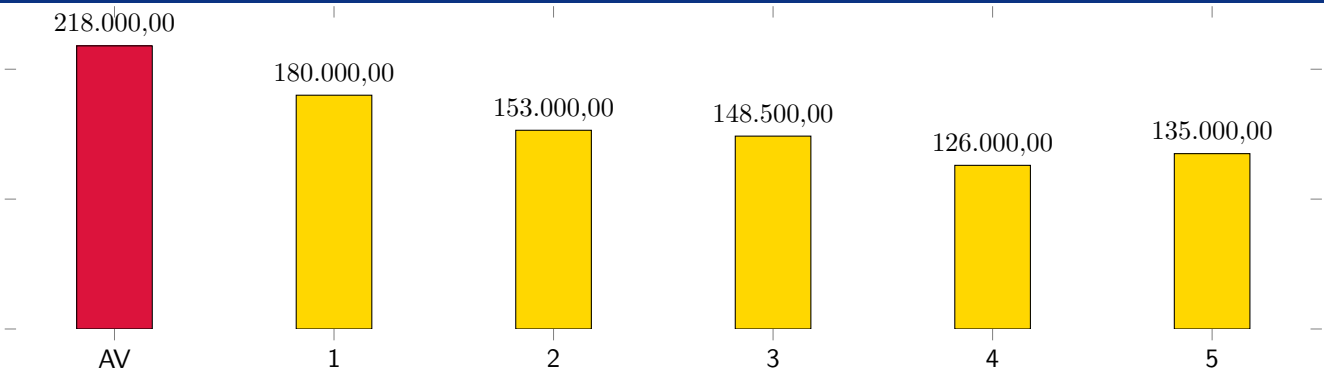
R\$ 218.000,00

Croqui de Localização



\*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



\*Valor dos elementos descontado fator oferta