

### DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>0010063952</b>	Data Solicitação <b>28/02/2025</b>
Empresa responsável <b>M2G2 PATRIMONIAL</b>	Avaliador responsável <b>Franz Omar Gomez Flores</b>	CREA <b>5069767167</b>
Proponente <b>GEFERSON CERQUEIRA TELES</b>		CPF/CNPJ <b>041.584.875-01</b>

### DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua das Ilhas</b>	Número <b>49-A</b>	Complemento <b>Res. Morada das Ecsórias - 1º Andar, Ap nº 11</b>	
Bairro <b>Itapuã</b>	Município <b>Salvador</b>	UF <b>BA</b>	CEP <b>41620620</b>
Tipo do imóvel <b>Apartamento</b>	Matrícula <b>50.756</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>7º Ofício do Registro de</b>	IPTU

### RESUMO



#### METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

#### GRAU DE PRECISÃO

III

#### ÁREA PRIVATIVA

56,00m<sup>2</sup>

#### VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)

R\$ 3.500,95/m<sup>2</sup>

#### VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

**R\$ 196.000,00**

#### VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 137.000,00

**VISTORIA DO IMÓVEL****IMÓVEL AVALIADO**

<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Apartamento	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Condomínio
<b>03 - Indício de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 15
<b>05 - Ano Construção</b> 2014	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Regular
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Normal	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 1
<b>11 - N° de Banheiros</b> 2	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 2
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 0	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 0	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura Texturizada/Pátina/Stucco
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 56
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 56
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 56	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0
<b>23 - Face do Imóvel</b> Leste	

**24 - Cômodos**

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

**CONDOMÍNIO**

<b>01 - N° Andares/Pavimentos</b>	<b>02 - Unidades por Andar</b>
<b>03 - N° Total de Unidades</b>	<b>04 - N° de Elevadores</b>
<b>05 - Valor do Condomínio</b>	<b>06 - Pagamento do Condomínio</b>
<b>07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>	<b>08 - Uso do Edifício</b> Residencial

**09 - Padrão de Construção**

Normal

**10 - Estado de Conservação**

Regular

**11 - Infraestrutura**Interfone  
TV a Cabo  
TV Satélite  
Vigilância Eletrônica**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**Lazer  
Centro Comercial  
Ônibus  
Coleta de Lixo  
Escola  
Rede Bancária  
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**

Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se sua localização. Itapuã é um bairro de classe média, localizado na cidade de Salvador/BA. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pelo predomínio de áreas residenciais unifamiliares. A densidade demográfica da quadra é baixa e, em sua proximidade, a predominância também é de baixa.

O imóvel está em uma via de trânsito local e, em sua vizinhança, a predominância são vias locais e coletoras. Há 2 grandes eixos viários próximos ao local que, além de se destacarem, são as principais vias de acesso ao imóvel; são as vias arteriais: Av. Dorival Caymmi (500 m aproximadamente) e Av. Octávio Mangabeira (1,0 km aproximadamente).

O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. A região é abastecida com poucos equipamentos de educação e equipamentos de saúde, lazer e cultura em um raio aproximado de 1,0 km. O local está aproximadamente a 1,5 km da UPA Itapuã e a 750 m do Colégio Estadual Rotary.

Com relação ao cenário do mercado imobiliário, acredita-se em uma expectativa otimista a curto e médio prazo.

**12 - Padrão construtivo predominante na Região**

Normal-baixo

**13 - Fatores Valorizantes**

Nenhum

**TERRENO****01 - Fração ideal (em %)**

8.39

**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 habitabilidade?**

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**

.

**AMOSTRAS**
**AMOSTRA 1**
**R\$ 250.000,00**

**Endereço**
**Rua Luís Eduardo Magalhães, 25 , Itapuã**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Apartamento</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)
<b>57,00</b>	<b>R\$ 250.000,00</b>	<b>R\$ 4.385,96</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>10</b>	<b>Médio</b>	<b>Regular</b>

**URL**
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-itapua-bairros-salvador-com-garagem-57m2-venda-RS250000-id-2773021116/>
**AMOSTRA 2**
**R\$ 240.000,00**

**Endereço**
**Rua Luís Eduardo Magalhães, 1000 , Itapuã**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Apartamento</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>0</b>

Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)
<b>50,00</b>	<b>R\$ 240.000,00</b>	<b>R\$ 4.800,00</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>5</b>	<b>Médio</b>	<b>Nova(até 5 anos)</b>

**URL**
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-itapua-bairros-salvador-50m2-venda-RS240000-id-2778196871/>
**AMOSTRA 3**
**R\$ 210.000,00**

**Endereço**
**Rua Encontro das Árvores, 365 , Itapuã**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Apartamento</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)
<b>42,00</b>	<b>R\$ 210.000,00</b>	<b>R\$ 5.000,00</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>5</b>	<b>Médio</b>	<b>Nova(até 5 anos)</b>

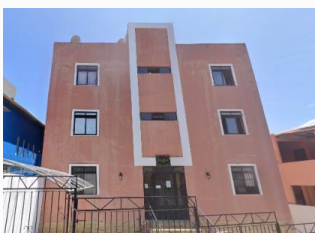
**URL**
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-placaford-bairros-salvador-com-garagem-42m2-venda-RS210000-id-2750078063/>
**AMOSTRA 4**
**R\$ 165.000,00**

**Endereço**
**Rua Anfilóbio, 73 , Alto do Coqueirinho**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Apartamento</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)
<b>40,00</b>	<b>R\$ 165.000,00</b>	<b>R\$ 4.125,00</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>10</b>	<b>Médio</b>	<b>Regular</b>

**URL**
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-do-coqueirinho-bairros-salvador-47m2-venda-RS165000-id-2693388104/>
**AMOSTRA 5**
**R\$ 220.000,00**

**Endereço**
**Alameda dos Cravos, 25 , Alto do Coqueirinho**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Apartamento</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)
<b>63,00</b>	<b>R\$ 220.000,00</b>	<b>R\$ 3.492,06</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>20</b>	<b>Médio</b>	<b>Regular</b>

**URL**
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-alto-do-coqueirinho-bairros-salvador-com-garagem-63m2-venda-RS220000-id-2746928640/>

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
<b>Comparativo direto de mercado</b>	<b>III</b>	<b>II</b>

**CÁLCULOS AVALIATÓRIOS**

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	57,00	R\$ 4.385,96	0,90	0,98	0,95	1,00	-	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 3.671,05
2	50,00	R\$ 4.800,00	0,90	1,00	0,89	0,97	-	-	-	-	-	0,860	S	R\$ 3.715,20
3	42,00	R\$ 5.000,00	0,90	0,98	0,89	0,93	-	-	-	-	-	0,800	S	R\$ 3.600,00
4	40,00	R\$ 4.125,00	0,90	0,98	0,95	0,92	-	-	-	-	-	0,850	S	R\$ 3.155,63
5	63,00	R\$ 3.492,06	0,90	0,98	1,06	1,03	-	-	-	-	-	1,070	S	R\$ 3.362,85
<b>R\$ 4.360,60</b>														<b>R\$ 3.500,95</b>

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

**HOMOGENEIZAÇÃO**

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 3.500,95</b>	<b>R\$ 2.450,66</b>	<b>R\$ 4.551,23</b>

**SANEAMENTO**

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 3.500,95</b>	<b>R\$ 3.339,40</b>	<b>R\$ 3.662,49</b>

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
<b>236.0971</b>	<b>6.7438</b>	<b>1.53</b>	<b>0.0923</b>

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>56,00</b>	<b>R\$ 3.500,95</b>	<b>R\$ 196.052,95</b>

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 196.052,95</b>
Fator de liquidez	<b>0,7000</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 137.000,00</b>

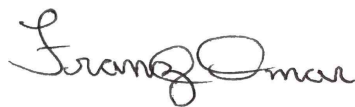
**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 196.000,00</b>
--	-----------------------

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

---

São Paulo, Segunda-feira, 24 de Março de 2025



---

**Franz Omar Gomez Flores**

5069767167

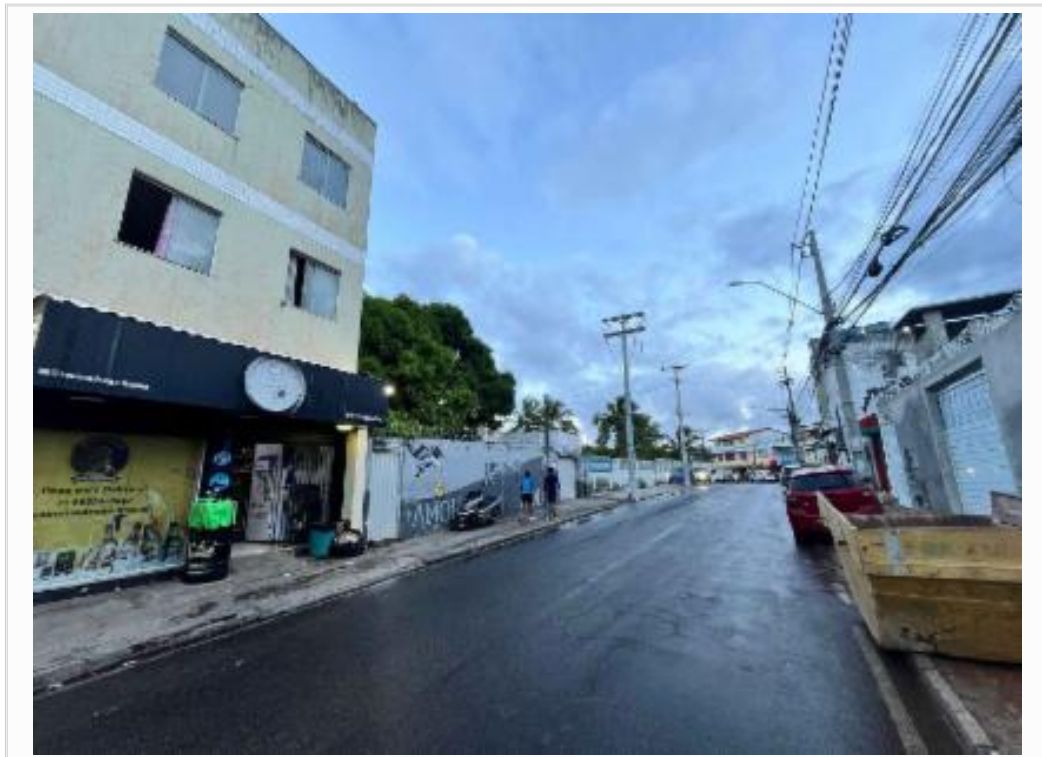
- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição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



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Identificação numérica



Via de acesso



Via de acesso



Placa logradouro



Mapa de elementos