

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010418847	Data Solicitação 21/01/2026
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente JUCIANE DOS REIS SILVA		CPF/CNPJ 815.738.555-53

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Alameda dos Cravos	Número 20	Complemento	
Bairro Alto do Coqueirinho	Município Salvador	UF BA	CEP 41615302
Tipo do imóvel Sobrado	Matrícula 18813	Núm. Registro de Imóveis 7	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Outra****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****VALOR DE MERCADO****R\$ 872.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 610.000,00**

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Sobrado		02 - Tipo de Implantação Isolado		
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 25		
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 2		
11 - N° de Banheiros 6		12 - N° de Dormitórios 5		
13 - N° de Vagas Cobertas 1		14 - N° de Vagas Descobertas 0		
15 - N° de Vagas Privativas 1		16 - Fachada Principal Pintura		
17 - Esquadrias Alumínio		18 - Área Privativa (em m²) 544,00		
19 - Área Comum (em m²) 0,00		20 - Área Total (em m²) 544,00		
21 - Área Averbada (em m²) 544,00		22 - Área não Averbada (em m²) 0,00		
23 - Face do Imóvel Norte				
24 - Cômodos				
	Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
	-	-	-	-

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 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 Irregular		
03 - Área (em m²) 406,00		04 - Testada/Frente (em metros) 10,00		
05 - Fundos (em metros) 13,00		06 - Lado Direito (em metros) 40,00		
07 - Lado Esquerdo (em metros) 40,00		08 - Fração ideal (em %) 100,00		

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? Sim		06 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim		
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 - -		02 - Nome Acompanhante Vistoria -		
03 - Contato Telefônico Acompanhante -		04 - Observações Finais -		

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 950.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Bonsucesso, 55, Alto do Coqueirinho		
Tipo de Imóvel Sobrado	Qtd. Quartos 5	Qtd. Banheiros 4	Qtd. Vagas 5
Área privativa 350,00	Valor R\$ 950.000,00		
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 450,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://ba.olx.com.br/grande-salvador/imoveis/viva-o-luxo-em-salvador-casa-de-5-quartos-com-piscina-no-alto-do-coqueirinho-itapoa-1410635776			

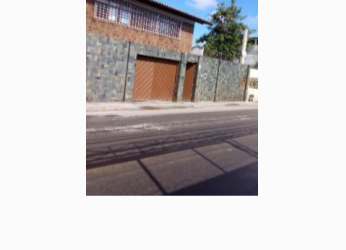
AMOSTRA 2	R\$ 950.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Encontro das Árvores, 07, Jardim Placaford		
Tipo de Imóvel Sobrado	Qtd. Quartos 5	Qtd. Banheiros 5	Qtd. Vagas 3
Área privativa 310,00	Valor R\$ 950.000,00		
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 400,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-5-dormitorios-a-venda-310-m-por-r\$-2994790559.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-			


AMOSTRA 3	R\$ 550.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Deputado Paulo Jackson, 106, Piatã		
Tipo de Imóvel Sobrado	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
Área privativa 310,00	Valor R\$ 550.000,00		
Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 310,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-salvador-piata-4-dormitorios-2-2995845962.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-leads&n_pg=1&n_pos=1			

AMOSTRA 4	R\$ 620.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua da Ilha, 19B, Itapua		
Tipo de Imóvel Sobrado	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 3
Área privativa 368,00	Valor R\$ 620.000,00		
Idade aparente 25	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 220,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-itapua-salvador-ba-2985409856.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-leads&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=4			

AMOSTRA 5	R\$ 850.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Aristóteles da Costa Leal, 194, Piatã		
Tipo de Imóvel Sobrado	Qtd. Quartos 8	Qtd. Banheiros 4	Qtd. Vagas 4
Área privativa 410,00	Valor R\$ 850.000,00		
Idade aparente 25	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 500,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-residencial-para-venda-em-rua-publica-piata-3021667610.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-leads&n_pills=Quintal&n_pg=1&n_pos=5			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 872.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 610.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 872.000,00
--	----------------

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 18.813 do Registro de Imóveis de Salvador - BA : Terreno com 406,00m² e Construção com 544,00m².
- Informações extraídas do IPTU nº 580.716-6 : Terreno com 460,00m² e Construção com 544,00m².
- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 544,00m² e área de terreno de 406,00m²
- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$250.000,00.
- Trata-se de pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$1.600,00 a R\$3.000,00/m² por área construída,condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.
- Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2, conforme vistoria interna e laudo emitido em 09 de fevereiro de 2024 pelo Engenheiro responsável ENY KAORI UONO SANCHEZ CREA/CAU 5061102131.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sábado, 24 de Janeiro de 2026
--



Marcos Chebib Awad
5062265096

- Declaro que não tenho interesse pessoal 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, em atenção e IBAPE, e este, de acordo com 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 operacional 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



Identificação



Vista rua



Vista rua

OS: 0010418847

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: Alameda dos Cravos, 20

Andar:

Complemento:

CEP: 41615-302

Bairro: Alto do Coqueirinho

Cidade: Salvador - BA

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 25

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio

Estado de Conservação IBAPE-SP: D

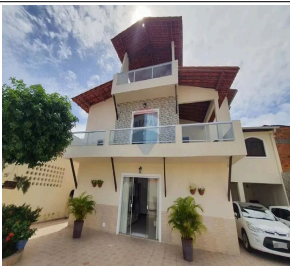
AvaliaçãoÁrea (m^2): 544,00Unitário (R\$/ m^2): 1.603,74

Valor (R\$): 872.432,21


Valor adotado (R\$):
872.000,00

OS: 0010418847


Elemento Comparativo 1

	Endereço: Rua Bonsucesso, 55				
	CEP: 41615-190	Bairro: Alto do Coqueirinho	Cidade: Salvador - BA		
	Nº vagas: 5	Nº dormitórios: 5	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 4	Idade aparente: 20 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Re/Max Vida	Contato:	Telefone: (71) 3450-3008		
	Área Construída: 350,00 m ²	Data: 23/01/2026	Valor: R\$ 950.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=ITN2AzNzMTM				


Elemento Comparativo 2

	Endereço: Rua Encontro das Árvores, 07				
	CEP: 41612-050	Bairro: Jardim Placaford	Cidade: Salvador - BA		
	Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 5	Nº suítes: 4	Nº banheiros: 5	Idade aparente: 20 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Jaira Ferreira	Contato:	Telefone: (71) 9934-48000		
	Área Construída: 310,00 m ²	Data: 23/01/2026	Valor: R\$ 950.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=MTN2AzNzMTM				


Elemento Comparativo 3

	Endereço: Rua Deputado Paulo Jackson, 106				
	CEP: 41650-020	Bairro: Piatã	Cidade: Salvador - BA		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 30 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Marcos Shigueyama Corretor de Imóveis	Contato:	Telefone: (71) 3506-1277		
	Área Construída: 310,00 m ²	Data: 23/01/2026	Valor: R\$ 550.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=QTN2AzNzMTM				

Elemento Comparativo 4

	Endereço: Rua da Ilha, 19B				
	CEP: 41620-620	Bairro: Itapuã	Cidade: Salvador - BA		
	Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 25 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: L Freitas Imóveis	Contato:	Telefone: (71) 9972-49446		
	Área Construída: 368,00 m ²	Data: 23/01/2026	Valor: R\$ 620.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=UTN2AzNzMTM				

Elemento Comparativo 5

	Endereço: Rua Aristóteles da Costa Leal, 194				
	CEP: 41650-400	Bairro: Piatã	Cidade: Salvador - BA		
	Nº vagas: 4	Nº dormitórios: 8	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 4	Idade aparente: 25 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Lidera Imob	Contato:	Telefone: (75) 9995-38864		
	Área Construída: 410,00 m ²	Data: 23/01/2026	Valor: R\$ 850.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=YTN2AzNzMTM				

Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Construída (m ²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m ²)	Parcela das Benefeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m ²)	Valor Homogeneizado (R\$/m ²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m ²)
1	950.000,00	350,00	0,9	2.442,86	75	0,9050	1,0000	0,9464	0,8729	1,0000	1,0000	-615,74	1.827,11	0,7479	1.827,11
2	950.000,00	310,00	0,9	2.758,06	75	0,9050	0,9146	0,9321	0,8721	1,0000	1,0000	-913,19	1.844,87	0,6689	1.844,87
3	550.000,00	310,00	0,9	1.596,77	75	1,0216	1,0000	0,9321	0,9295	1,0000	1,0000	-195,21	1.401,56	0,8777	1.401,56
4	620.000,00	368,00	0,9	1.516,30	75	0,9573	1,0000	0,9523	1,0570	1,0000	1,0000	-34,37	1.481,93	0,9773	1.481,93
5	850.000,00	410,00	0,9	1.865,85	75	0,9573	1,0000	0,9317	0,8845	1,0000	1,0000	-402,65	1.463,20	0,7842	1.463,20
AV		544,00													1.603,74

Resumo dos Resultados

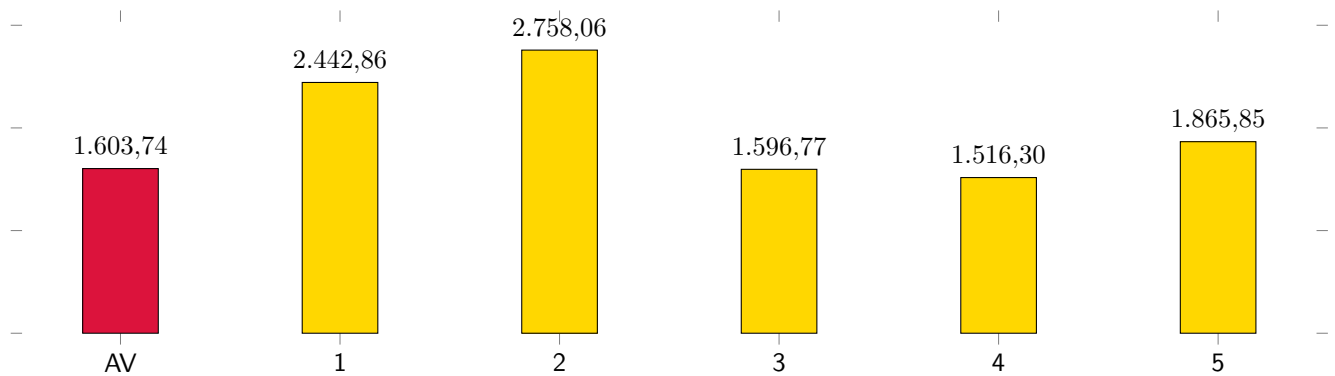
Valor Unitário Saneado (R\$/m ²)	Desvio Padrão (R\$/m ²)	Saneamento +30% (R\$/m ²)	Saneamento -30% (R\$/m ²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
1.603,74	214,21	2.084,86	1.122,61	13,36	18,31	872.432,21

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

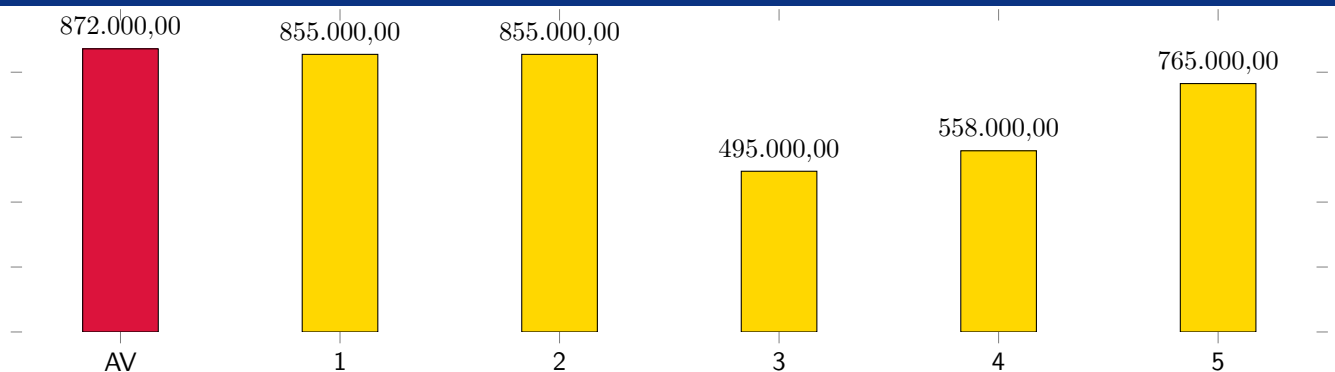
R\$ 872.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta