

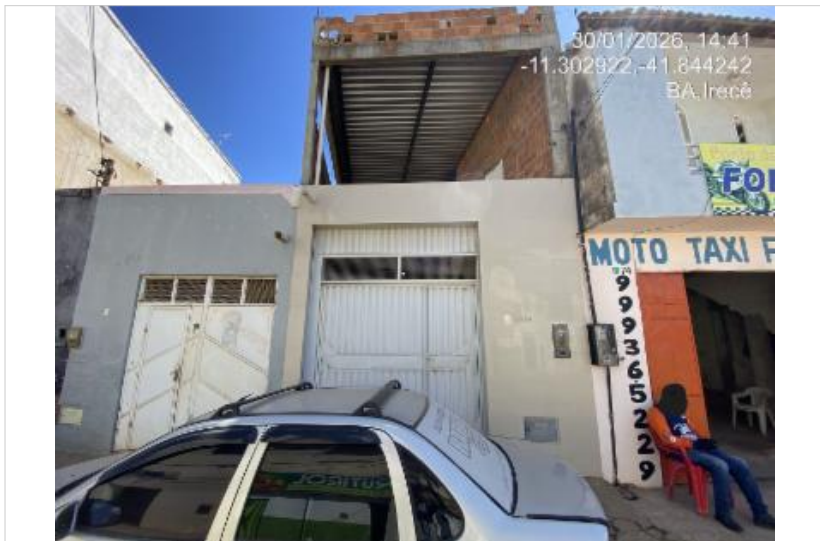
DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010361137	Data Solicitação 27/01/2026
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente KATIA CLEIDE DE ARAUJO MOITINHO		CPF/CNPJ 009.306.035-16

DADOS DO IMÓVEL

Endereço AV GUARARAPES	Número 474	Complemento	
Bairro SÃO JOSÉ	Município Irecê	UF BA	CEP 44900000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 25359	Núm. Registro de Imóveis 1	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 411.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 288.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Sobrado	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 20
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 3
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) 193,62
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 193,62
21 - Área Averbada (em m²) 193,62	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Norte	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Quarto	3	Cerâmico	Alvenaria com pintura	Pintura
Sala	1	Cerâmico	Alvenaria com pintura	Pintura
Cozinha	1	Cerâmico	Revestimento Cerâmico	Pintura
Banheiro	2	Cerâmico	Revestimento Cerâmico	Pintura
Área de serviço	1	Cerâmico	Revestimento Cerâmico	Pintura
Lavabo	1	Cerâmico	Revestimento Cerâmico	Pintura

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Cisterna/Poço Artesiano Energia Elétrica Esgoto Pluvial 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 Parque	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) 96,81	04 - Testada/Frente (em metros) 0,01
05 - Fundos (em metros) 0,01	06 - Lado Direito (em metros) 0,01
07 - Lado Esquerdo (em metros) 0,01	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? Não
05 - Observações IPTU não descreve área construída.	06 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim
07 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Não	08 - Observações Trata-se de imóvel isolado.
09 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim	10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim
11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim	12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim
13 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim	14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim
15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim
17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	18 - 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\$ 715.000,00

	Endereço Rua Rio Tapajós, 480 , Asa Sul			
	Tipo de Imóvel Sobrado	Qtd. Quartos 7	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 232,50	Valor R\$ 715.000,00		
	Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 225,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-7-quartos-asa-sul-bairros-irece-232m2-venda-RS715000-ld-2856508356/?source=ranking%2Cp			

AMOSTRA 2 R\$ 320.000,00

	Endereço Rua Rio Tapajós, 512 , Asa Sul			
	Tipo de Imóvel Sobrado	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 101,20	Valor R\$ 320.000,00		
	Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 150,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.remox.com.br/pt-br/imoveis/casa/venda/irece/580841005-45			

AMOSTRA 3 R\$ 550.000,00

	Endereço Rua Henrique Justiniano Dourado, 5 , Coopirecê			
	Tipo de Imóvel Sobrado	Qtd. Quartos 5	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 345,80	Valor R\$ 550.000,00		
	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 203,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.remox.com.br/pt-br/imoveis/casa/venda/irece/proximo-a-mega-news/580841005-3			

AMOSTRA 4 R\$ 420.000,00

	Endereço Rua São Marcos, 61 , São José			
	Tipo de Imóvel Sobrado	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 3
	Área privativa 245,00	Valor R\$ 420.000,00		
	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 270,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.remox.com.br/pt-br/imoveis/casa/venda/irece/praca-do-caixeiro/580841009-21			

AMOSTRA 5 R\$ 430.000,00

	Endereço Rua Joaquim José Justiniano, s/n , Coopirecê			
	Tipo de Imóvel Sobrado	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 135,00	Valor R\$ 430.000,00		
	Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 90,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.cazoom.com.br/imovel/casa-sobrado/irece/sobrado-a-venda-proximo-a-avendida-raimundo-bomfim			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 411.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 288.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 411.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

-Informações extraídas da matrícula nº 25.359 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Irecê - BA: Terreno com 96,81m² e Construção com 193,62m².
 -Informações extraídas do IPTU nº 01.03.127.0051.001 : Documento não apresenta área terreno/Construção.
 -Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 193,62m² e área de terreno de 96,81m² .
 -Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R \$25.000,00.

- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$1.500,00 a R\$3.100,00/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 realizada em 16/fevereiro/2023 e laudo emitido pela empresa o ALESSANDRO LIMA SANCHEZ EPP - Engenheiro responsável! ENY KAORI UONO SANCHEZ CREA-5061102131.
 - Vinculação do imóvel se deu pelo laudo anterior, pois se encontra sem nueração na fachada.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

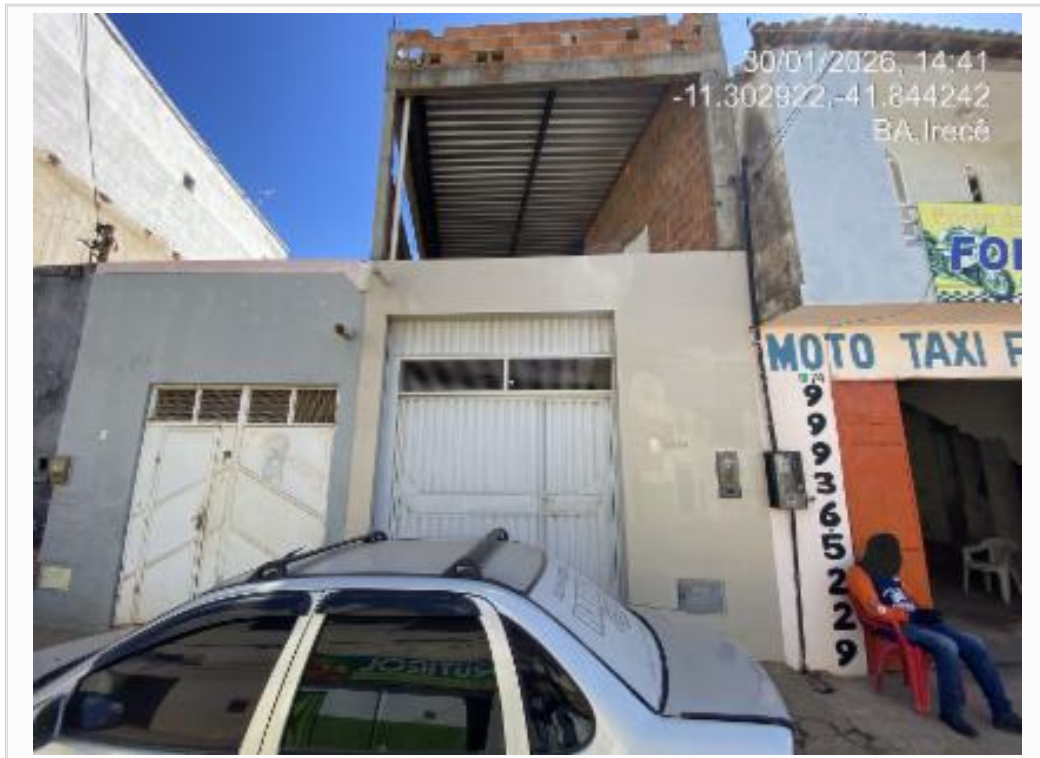
São Paulo, Quinta-feira, 12 de Fevereiro de 2026

Marcos Mansour Chebib Awad
5062265096

■ 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 solicitada 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



Relógio de luz



Relógio de água



Identificação vizinho esquerdo



Identificação vizinho direito



Vista rua



Vista rua



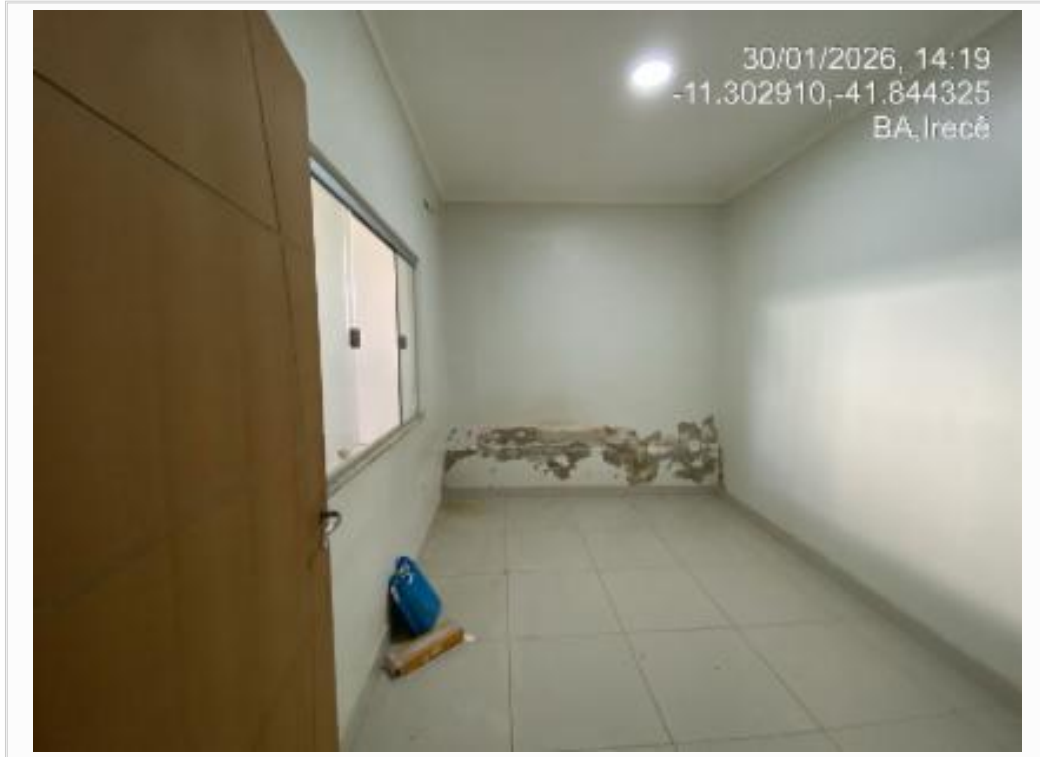
Garagem



Sala/Cozinha



Sala



Quarto



Quarto



Quarto



Banheiro



Lavabo



Área de serviço



Área de serviço



Acesso piso superior



Varanda



Varanda

OS: 0010361137

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: AV GUARARAPES, 474

Andar:

Complemento:

CEP: 44900-000

Bairro:LAGOA DO TIO

Cidade: Irecê - BA

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 20

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio

Estado de Conservação IBAPE-SP: D


AvaliaçãoÁrea (m^2): 193,62Unitário (R\$/ m^2): 2.123,54

Valor (R\$): 411.160,58


Valor adotado (R\$):
411.000,00

OS: 0010361137


Elemento Comparativo 1

	Endereço: Rua Rio Tapajós, 480				
	CEP: 44873-815	Bairro: Asa Sul	Cidade: Irecê - BA		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 7	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Re/Max Gardense		Contato:	Telefone: (74) 9999-93970	
	Área Construída: 232,50 m ²	Data: 02/02/2026	Valor: R\$ 715.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=cDM4UDN0MTM				


Elemento Comparativo 2

	Endereço: Rua Rio Tapajós, 512				
	CEP: 44873-815	Bairro: Asa Sul	Cidade: Irecê - BA		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Re/Max Gardense		Contato:	Telefone: (74) 9999-93970	
	Área Construída: 101,20 m ²	Data: 02/02/2026	Valor: R\$ 320.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gDM4UDN0MTM				

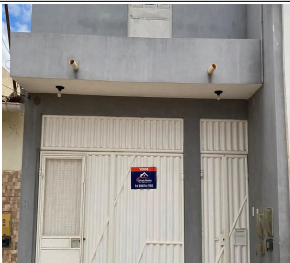
Elemento Comparativo 3

	Endereço: Rua Henrique Justiniano Dourado, 5				
	CEP: 44860-406	Bairro: Coopirecê	Cidade: Irecê - BA		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 5	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 20 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Re/Max Gardense		Contato:	Telefone: (74) 9999-93970	
	Área Construída: 345,80 m ²	Data: 02/02/2026	Valor: R\$ 550.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=kDM4UDN0MTM				

Elemento Comparativo 4

	Endereço: Rua São Marcos, 61				
	CEP: 44867-076	Bairro: São José	Cidade: Irecê - BA		
	Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 20 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Re/Max Gardense		Contato:	Telefone: (74) 9999-93970	
	Área Construída: 245,00 m ²	Data: 02/02/2026	Valor: R\$ 420.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=ATM4UDN0MTM				

Elemento Comparativo 5

	Endereço: Rua Joaquim José Justiniano, s/n				
	CEP: 44860-374	Bairro: Coopirecê	Cidade: Irecê - BA		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Girlania Mendes		Contato:	Telefone: (74) 9997-41130	
	Área Construída: 135,00 m ²	Data: 02/02/2026	Valor: R\$ 430.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=ETM4UDN0MTM				

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	715.000,00	232,50	0,9	2.767,74	95	0,9110	1,0000	1,0468	0,9675	1,0000	1,0000	-194,28	2.573,47	0,9298	2.573,47
2	320.000,00	101,20	0,9	2.845,85	95	0,9110	1,0000	0,9221	0,9471	1,0000	1,0000	-612,73	2.233,12	0,7847	2.233,12
3	550.000,00	345,80	0,9	1.431,46	95	0,9565	1,1319	1,0752	0,9920	1,0000	1,0000	216,43	1.647,89	1,1512	1.647,89
4	420.000,00	245,00	0,9	1.542,86	95	0,9565	1,1319	1,0606	0,9613	1,0000	1,0000	163,32	1.706,18	1,1059	1.706,18
5	430.000,00	135,00	0,9	2.866,67	95	0,9110	1,0000	0,9559	0,9857	1,0000	1,0000	-409,60	2.457,07	0,8571	2.457,07
AV		193,62													2.123,54

Resumo dos Resultados

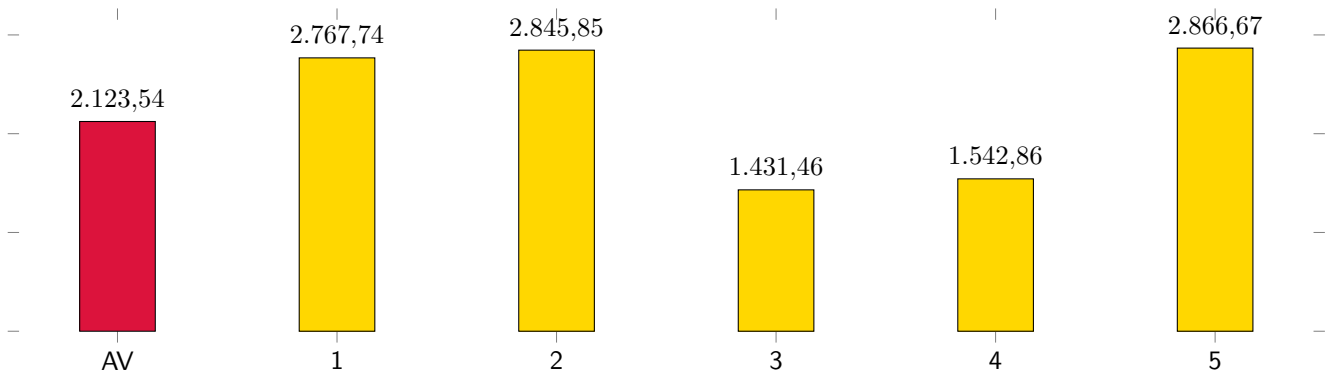
Valor Unitário Saneado (R\$/m ²)	Desvio Padrão (R\$/m ²)	Saneamento +30% (R\$/m ²)	Saneamento -30% (R\$/m ²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
2.123,54	426,21	2.760,61	1.486,48	20,07	27,52	411.160,58

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

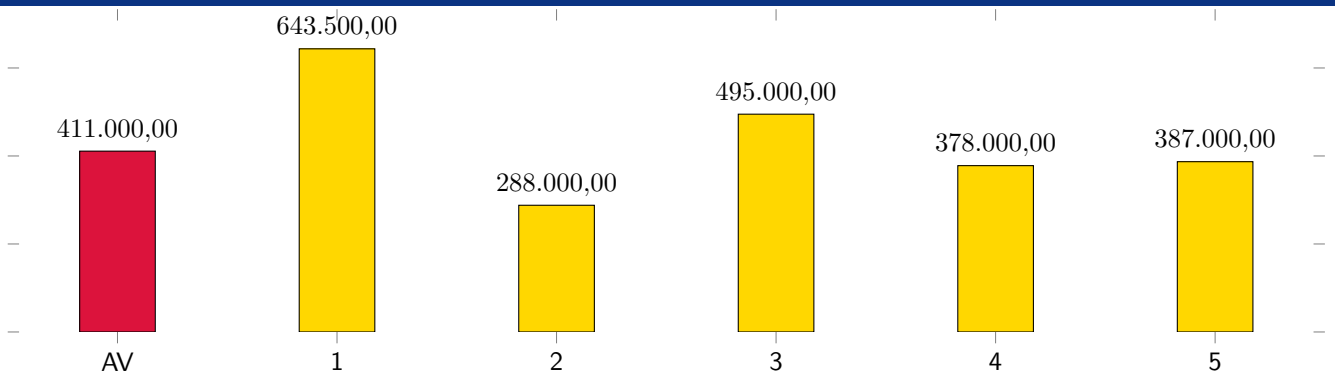
R\$ 411.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta