

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0100074674.23001.086	Data Solicitação 16/01/2026
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente JOSE ALVES RIBEIRO NETO	CPF/CNPJ 239.541.326-72	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Colina das Turquesas	Número 171	Complemento APARTAMENTO 1204, CONDOMINIO COLINA PIATÃ I		
Bairro Piatã	Município Salvador	UF BA	CEP 41650476	
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 39.749	Núm. Registro de Imóveis 7º SALVADOR		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 317.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 222.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado

Apartamento

02 - Tipo de Implantação

Condomínio

03 - Indício de Ocupação do Imóvel

Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)

10

05 - Ano Construção

-

06 - Estado de Conservação do Imóvel

Bom

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel

Baixo

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

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)

50,25

19 - Área Comum (em m²)

12,63

20 - Área Total (em m²)

62,88

21 - Área Averbada (em m²)

62,88

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
-	-	-	-	-

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos

-

02 - Unidades por Andar

-

03 - N° Total de Unidades

-

04 - N° de Elevadores

-

05 - Valor do Condomínio

R\$ 0,00

06 - Pagamento do Condomínio

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

-

08 - Uso do Edifício

Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal-baixo

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

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-baixo

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)

0,26

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\$ 340.000,00



Endereço

Rua da Gratidão, 290 , Piatã

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1

Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)
50,00	R\$ 340.000,00	R\$ 6.800,00

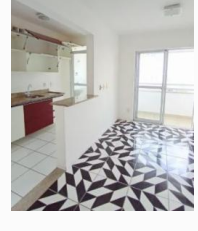
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	Baixo	NovajRegular

URL

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-piata-salvador-ba-3018578476.html?duplicated=true&n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-

AMOSTRA 2

R\$ 349.000,00



Endereço

Rua da Gratidão, 290 , Piatã

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1

Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)
50,00	R\$ 349.000,00	R\$ 6.980,00

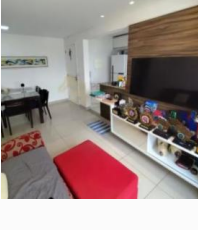
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	Baixo	NovajRegular

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-piata-bairros-salvador-com-garagem-50m2-venda-RS349000-id-2865904058/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3

R\$ 390.000,00



Endereço

Rua da Gratidão, 290 , Piatã

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1

Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)
50,00	R\$ 390.000,00	R\$ 7.800,00

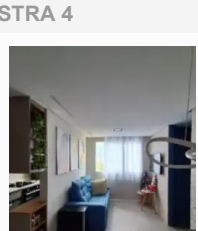
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	Baixo	NovajRegular

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-piata-bairros-salvador-com-garagem-50m2-venda-RS390000-id-2838953322/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4

R\$ 320.000,00



Endereço

Rua Pasquale Gatto, 494 , Piatã

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	2

Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)
50,00	R\$ 320.000,00	R\$ 6.400,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	Baixo	Regular

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-piata-bairros-salvador-com-garagem-50m2-venda-RS320000-id-2865730059/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5

R\$ 215.000,00



Endereço

Rua Pasquale Gatto, 494 , Piatã

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1

Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)
43,00	R\$ 215.000,00	R\$ 5.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	Baixo	Regular

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-piata-bairros-salvador-com-garagem-43m2-venda-RS215000-id-2854600732/?source=ranking%2Crp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 317.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 222.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 317.000,00
--	----------------

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 39.749 do Registro de Imóveis de Salvador - BA: área privativa 50,25 m², área comum 12,63 m², área total 62,88 m², fração ideal de 0,0026228, uma vaga de garagem.
- Informações extraídas do IPTU nº 672.542-2: não informa áreas.
- Para fins de cálculos foi adotada a área privativa de 50,25 m².

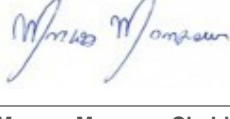
- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas ofertas de unidades de imóvel inseridas no mesmo condomínio que o objeto avaliando, elementos 01, 02 e 03, que variam de R\$6.000,00 a R\$7.400,00/m² por área privativa, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.

- Imóvel pertencente ao Condomínio Colina Piatã I, conforme documentação fornecida.

-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 realizada em 13/outubro/2020 e laudo emitido pela empresa Dexter Engenharia - Engenheiro responsável DIEGO D SILVA NOVAES CREA/CAU 92962.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 20 de Janeiro 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 solicitadas 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.



Portaria



Identificação alfanumérica



Via de acesso



Via de acesso



Fachada



Fachada

OS: 0100074674.23001.086

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento: Colina Piatã I		
Logradouro: Colina das Turquesas,	Andar:	Complemento: APARTAMENTO 1204 - TORRE 3 EDIFÍCIO RUBI
CEP: 41650-476	Bairro:Piatã	Cidade: Salvador - BA

Imóvel Avaliando

Tipologia: Apartamento	Idade Estimada / Aparente: 10
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples c/elev. (+)	Estado de Conservação IBAPE-SP: B

Avaliação

Área (m^2): 50,25	Unitário (R\$/ m^2): 6.304,61	Valor (R\$): 316.806,54	Valor adotado (R\$): 317.000,00
-----------------------	----------------------------------	-------------------------	------------------------------------

Elemento Comparativo 1



Endereço: Rua da Gratidão, 290				
CEP: 41650-195		Bairro: Piatã		Cidade: Salvador - BA
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2		Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1
Idade aparente: 10 anos				
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples c/elev. (+)				Estado de conservação IBAPE-SP: B
Imobiliária: L Freitas Imóveis		Contato:		Telefone: (71) 9972-49446
Área Privativa: 50,00 m²		Data: 19/01/2026		Valor:R\$ 340.000,00
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=cDN4YzMzMtM				

Elemento Comparativo 2



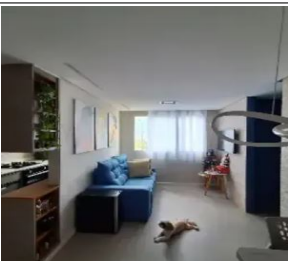
Endereço: Rua da Gratidão, 290					
CEP: 41650-195		Bairro: Piatã		Cidade: Salvador - BA	
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2		Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples c/elev. (+)				Estado de conservação IBAPE-SP: B	
Imobiliária: Renaldo Barboza Gomes			Contato:	Telefone: (71) 9850-09822	
Área Privativa: 50,00 m²		Data: 19/01/2026		Valor:R\$ 349.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gDN4YzMzMtM					

Elemento Comparativo 3



Endereço: Rua da Gratidão, 290					
CEP: 41650-195		Bairro: Piatã		Cidade: Salvador - BA	
Nº vagas: 1		Nº dormitórios: 2		Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1
					Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples c/elev. (+)				Estado de conservação IBAPE-SP: B	
Imobiliária: Pedro Henrique Corretor			Contato:	Telefone: (71) 9916-33687	
Área Privativa: 50,00 m²		Data: 19/01/2026		Valor:R\$ 390.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=kDN4YzMzMtM					

Elemento Comparativo 4



Endereço: Rua Pasqualle Gatto, 494					
CEP: 41650-470		Bairro: Piatã		Cidade: Salvador - BA	
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2		Nº suítes: 1	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples c/elev.				Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: N Imóveis		Contato:	Telefone: (71) 9640-4860		
Área Privativa: 50,00 m²		Data: 19/01/2026	Valor:R\$ 320.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=ATN4YzMzMtM					

Elemento Comparativo 5



Endereço: Rua Pasqualle Gatto, 494					
CEP: 41650-470		Bairro: Piatã		Cidade: Salvador - BA	
Nº vagas: 1		Nº dormitórios: 2		Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1
					Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples c/elev.				Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Salvador Broker		Contato:		Telefone: (71) 9924-97650	
Área Privativa: 43,00 m²		Data: 19/01/2026		Valor:R\$ 215.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=ETN4YzMzMtM					

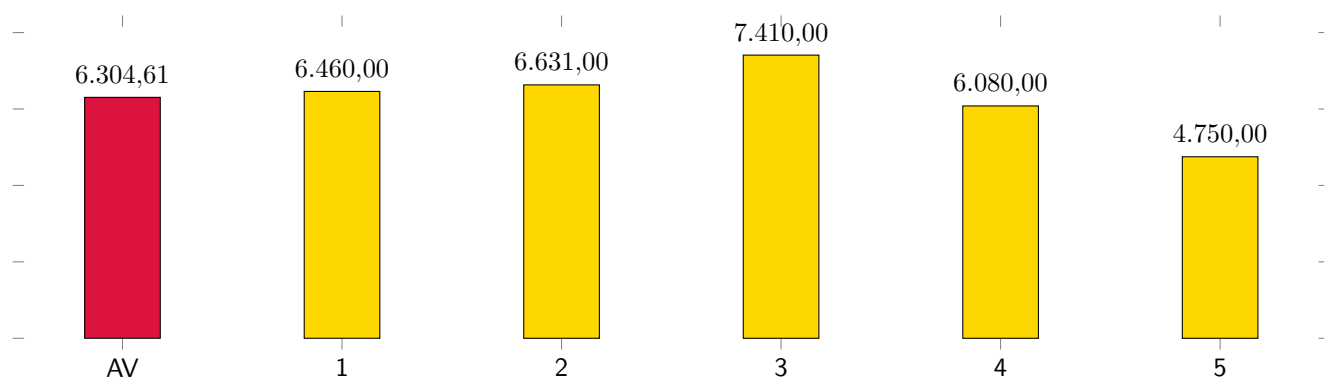
Cálculo do Valor do Imóvel - Tratamento por Fatores

Item	Preço	Área útil (m²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Parcela das Benfeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Andar	Fator Au/Vagas	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m²)	Valor Homogeneizado (R\$/m²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m²)
1	340.000,00	50,00	0,95	6.460,00	80	1,0000	1,0000	0,9988	1,0000	0,9994	1,0000	-12,08	6.447,92	0,9981	6.447,92
2	349.000,00	50,00	0,95	6.631,00	80	1,0000	1,0000	0,9988	1,0000	0,9994	1,0000	-12,40	6.618,60	0,9981	6.618,60
3	390.000,00	50,00	0,95	7.410,00	80	1,0000	1,0000	0,9988	1,0000	0,9994	1,0000	-13,85	7.396,15	0,9981	7.396,15
4	320.000,00	50,00	0,95	6.080,00	80	1,0176	1,1001	0,9988	1,0000	0,9164	1,0000	56,47	6.136,47	1,0093	6.136,47
5	215.000,00	43,00	0,95	4.750,00	80	1,0176	1,1001	0,9618	1,0000	0,9807	1,0000	173,89	4.923,89	1,0366	4.923,89

Resumo dos Resultados						
Valor Unitário Saneado (R\$/m²)	Desvio Padrão (R\$/m²)	Saneamento +30% (R\$/m²)	Saneamento -30% (R\$/m²)	Coeficiente de variação final (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
6.304,61	900,96	8.195,99	4.413,23	14,29	19,59	316.806,54

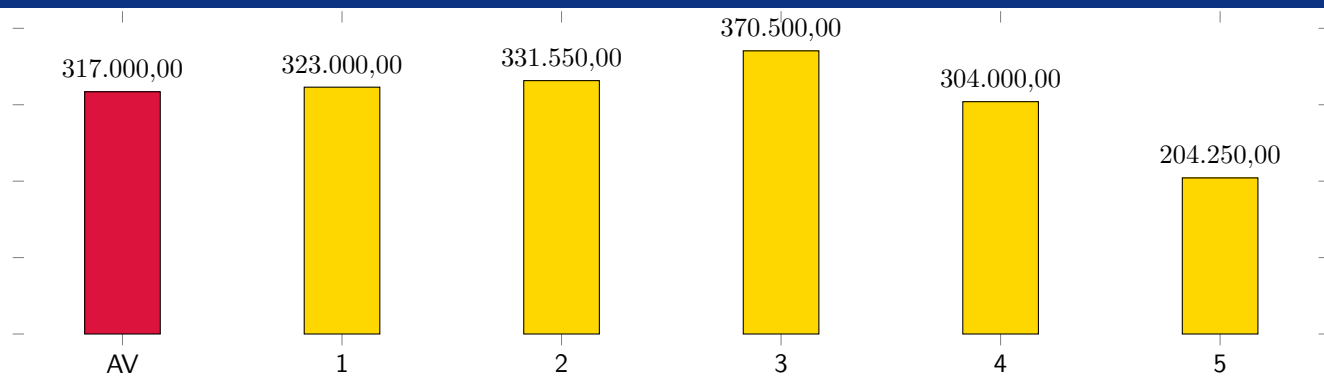
Resultado da Avaliação
Valor de Mercado
R\$ 317.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta