

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário SANDRA SANTOS MACEDO		Nº CPF / CNPJ 59880694520	Nome Condomínio/Empreendimento RESIDENCIAL PARQUE VERDE	
Valor Compra Venda R\$ 430.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010094662	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 2	Matrícula 12.466	
Logradouro EST DA CASCALHEIRA		Nº 15	Andar	Complemento LT 480 QD 103 ST 22
Bairro/Setor JARDIM LIMOEIRO		Cidade CAMACARI	UF BA	CEP 42800-689
			Latitude	Longitude

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input checked="" type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto		Restritivos / Depreciação <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input checked="" type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Análise da Região do Bairro/Setor Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela Valor Imóveis na Região <input type="checkbox"/> Crescente <input checked="" type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente Área Urbanizada <input type="checkbox"/> Mais de 75% <input checked="" type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial Limites do Bairro/Setor		Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	

Terreno

Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Aclive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular	Dimensões Área Total: 0,00 m ² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 0,068045 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m	
--	--	---	---	--

Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado	Nome Acompanhante Vistoria:	Contato Telefônico Acompanhante:
---	------------------------------------	---

Tipo do Acompanhante <input type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input type="checkbox"/> Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário <input type="checkbox"/> Responsável Construtora <input type="checkbox"/> Engenheiro da Obra <input type="checkbox"/> Zelador <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo							
--	--	--	--	--	--	--	--

Condomínio / Imóvel Avaliando

Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando							
Nº de Pavimentos:	Nº Unidades Por Andar:	Nº Total de Unidades no condomínio:	Nº de Elevadores:	Valor Condomínio: <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano			
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial	Padrão de acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular			Estado Conservação do Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	

Infraestrutura do Condomínio <input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Jardins							
---	--	--	--	--	--	--	--

Tipo Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 10 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
---	--	---	--	---	--	---	--	---	--

Uso do Imóvel Avaliando: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 1			
---	--	--	--	------------------------------	--	--	--

Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1		Nº Dormitórios	
Dimensões Área Privativa: 93,61 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 93,61 m ² Área Averbada: 93,61 m ² Área não Averbada 0 m ²				Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 1 Privativas 0		Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade	Tipo Acabamento Piso		Tipo Acabamento Parede		Tipo Acabamento Forro/Teto	
---	--	-------------------	-----------------------------	--	-------------------------------	--	-----------------------------------	--

Manifestações sobre a garantia

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 Não

Não foi possível vistoriar a unidade internamente, no ato da vistoria não foi autorizado a entrada no condomínio e nem fornecido o nome dos ocupantes, para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação com documentos e imóveis assemelhados.

Questões Complementares Sim Não

- Data da Vistoria: 14/09/2022
- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
 - 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?
 - 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
 - 4) O imóvel possui vaga de garagem?
 - 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?
 - 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
 - 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
 - 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?
 - 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
 - 10) O imóvel possui características uni-familiares?
 - 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
 - 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
 - 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
 - 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
 - 15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?

Observações Finais

Imóvel foi localizado com auxílio do laudo anterior anexado na Cetip.

Amostras: Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

Nº	Logradouro R DO AREAL	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
1	Bairro/Setor PARQUE DAS DUNAS	Cidade CAMACARI	UF BA	CEP 42828-186	Latitude
					Longitude
Descrição		CASA TÉRREA, NASCENTE, AMPLO TERRENO, 2 QUARTOS, ARMÁRIOS PLANEJADOS, CONDOMÍNIO, PISCINA NO IMÓVEL COM DECK EM PORCELANATO AMADEIRADO, TERRENO DE 220M2, NO MELHOR DE ABRANTES EM EXCELENTE LOCALIZAÇÃO, PERTINHO DE TUDO QUE VOCÊ E SUA FAMÍLIA MERECEM. O IMÓVEL POSSUI JARDIM, PISCINA COM DECK, GARAGEM COBERTA PARA 2 CARROS, SALA EM DOIS AMBIENTES, COZINHA AMERICANA COM ARMÁRIOS PLANEJADOS, AMPLO BANHEIRO SOCIAL COMPLETO, COM ARMÁRIO PLANEJADO, 2 AMPLOS QUARTOS, COM ARMÁRIOS PLANEJADOS, AMPLO QUINTAL E LATERAL SOLTAS.		Fonte de Informações	Telefone (71) 99387-0433
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 340.000,00	Data Venda / Oferta	Valor m² R\$ 4.857,14	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 70	Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60		Área da Edificação (m²) 70,00
2	Bairro/Setor PARQUE DAS DUNAS	Cidade CAMACARI	UF BA	CEP 42828-186	Latitude
					Longitude
Descrição		CASA TERREA (NÃO É GEMINADA) DE 3/4 COM UMA SUÍTE, ARMÁRIOS NA COZINHA, AR CONDICIONADO NA SUÍTE, VARANDA E TRÊS VAGAS DE GARAGEM COBERTA.		Fonte de Informações	Telefone (71) 99600-1717
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 410.000,00	Data Venda / Oferta 14/09/2022	Valor m² R\$ 4.939,76	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 83	Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60		Área da Edificação (m²) 83,00
3	Bairro/Setor PQ NASCENTE DO RIO CAPIVARA	Cidade CAMACARI	UF BA	CEP 42801-903	Latitude
					Longitude
Descrição		Casa com 4/2 sendo 02 suítes e 01 closet, 01 banheiro, 01 banheiro da área gourmet, cozinha gourmet, sala de estar, sala de jantar, área de serviço, garagem pra 02 carros e espaço gourmet completo.		Fonte de Informações	Telefone (71) 98669-9986
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 460.000,00	Data Venda / Oferta 14/09/2022	Valor m² R\$ 3.622,05	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 127	Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60		Área da Edificação (m²) 127,00
4	Bairro/Setor ESTIVAS DE BURIS	Cidade CAMACARI	UF BA	CEP 42840-000	Latitude 0
					Longitude 0
Descrição		Casas 4 quartos, 1 suíte- 130,12m² de área construída em Condomínio- Abrantes		Fonte de Informações	Telefone (71) 99911-1016
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 499.000,00	Data Venda / Oferta 14/09/2022	Valor m² R\$ 3.838,46	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 130	Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60		Área da Edificação (m²) 130,00
5	Bairro/Setor VILA DE ABRANTES	Cidade CAMACARI	UF BA	CEP 42827-478	Latitude -12.843760
					Longitude -38.273590
Descrição		Linda casa térreo em condomínio com 21 unidades , composta de 2 quartos sendo 1 suíte e 1 banheiro, sala ampla cozinha americana, área de serviço, garagem pra 2 carros.		Fonte de Informações	Telefone (71) 99722-2280
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 380.000,00	Data Venda / Oferta 14/09/2022	Valor m² R\$ 7.169,81	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 53	Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60		Área da Edificação (m²) 53,00


Tabela de homogeneização													
Grau de Fundamentação: II													
Grau de Precisão: I													
Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores													
Método de Computação: Multiplicativo													
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	70,00	340.000,00	4.857,14	0,9500	1,0000	0,9200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	4.245,14
Amostra 2	83,00	410.000,00	4.939,76	0,9500	1,0000	0,9700	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	4.551,99
Amostra 3	127,00	460.000,00	3.622,05	0,9500	1,0000	1,0300	1,0000	1,0000	1,0000	1,1000	1,0000	1,0000	3.898,59
Amostra 4	130,00	499.000,00	3.838,46	0,9500	1,0000	1,0400	1,0000	0,8900	1,0000	1,1000	1,0000	1,0000	3.712,76
Amostra 5	53,00	380.000,00	7.169,81	0,9500	1,0000	0,9300	1,0000	0,9200	1,0000	1,0000	1,0000	0,9000	5.244,99
Fatores: (1) - Fator Fonte, (2) - Fator Transposição, (3) - Área, (4) - Equivalência, (5) - Fator Idade e Estado Conservação, (6) - Fator Vaga / Terreno, (7) - Fator Localização, (8) - Fator Andar, (9) - Fator Padrão de Construção													MÉDIAS DAS AMOSTRAS
													Saneamento das Amostras (+/-30%)
													Valor Mínimo
													3.031,49
													Valor Máximo
													5.629,90

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 93,61	Valor m²: R\$ 4.330,69	Valor Edificação: R\$ 405.395,89
Valor de Liquidez: R\$ 276.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 405.395,89
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 405.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 405.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e cinco mil reais
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:

Unidades Autônomas						
Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
12.466	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 405.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e cinco mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador		
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome Companhia Avaliação	ALESSANDRO LIMA SANCHEZ EPP	Nome do Avaliador ENY KAORI UONO SANCHEZ
		CREA / CAU 5061102131

Local e Data	
SÃO PAULO	
14/09/2022	

"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".

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL**R\$ 405.000,00****Cálculo do valor de liquidação forçada**

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	1,00 0,01% ao mês	Taxa da aplicação financ.	15,75% Taxa Selic+2%
Manutenção/administração	0,25% ao mês	Inflação média ao ano	11,89% IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,10% ao mês	Custo financeiro	3,45% ao ano
Total 1	0,36% ao mês	Total 2	0,28% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,64% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 60 meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 68,15% **R\$ 276.000,00****Diagnóstico de Mercado**

Nível de Oferta:	alto	médio/alto	médio	médio/baixo	x	baixo	
Nível de Demanda:	alto	médio/alto	médio	médio/baixo	x	baixo	
Absorção:	rápida	normal/rápida	normal	normal/difícil		difícil	x
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido	normal/aquecido	normal	normal/recessivo		recessivo	X

CONSIDERAÇÕES:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx