

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário MAIALA DA GAMA QUEIROZ		Nº CPF / CNPJ 07087345532		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 800.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010113813	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 2		Matrícula 3487	
Logradouro R DAS ACACIAS		Nº 73		Andar	
Bairro/Setor GLEBA A		Cidade CAMACARI		UF BA	
		CEP 42803-834		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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Sistema/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 type="checkbox"/> Centro Comercial <input type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input 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 checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% <input 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 checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 275,00 m ² Testada (Frente): 11,50 m Lado Direito: 25,00 m Fração Ideal: _____ % Fundos 10,50 m Lado Esquerdo: 25,00 m	
--	--	--	--	---	--

Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" 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 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 20 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input 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: 5	
---	--	--	--	------------------------------	--

Fachada Principal Cerâmica / Pastilhas		Esquadrias Ferro		Nº Pavimentos da Unidade 2		Nº Dormitórios	
Dimensões Área Privativa: 544,17 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 544,17 m ² Área Averbada: 544,17 m ² Área não Averbada _____ m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1		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 realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna do imóvel ou analisar as condições de habitabilidade. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos da casa

Questões Complementares


- Data da Vistoria: 18/10/2021
- | | | |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?
Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é estimar a área do imóvel | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
Não há informação de área do IPTU fornecido. Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é estimar a área do imóvel | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 4) O imóvel possui vaga de garagem? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?
Não há documento | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 10) O imóvel possui características uni-familiares?
Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 15) O imóvel possui suspeitas de contaminação? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

Observações Finais

Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna do imóvel ou analisar as condições de habitabilidade. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos da casa.

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

1	Logradouro Rua Dezesseis do Canal	Nº 12	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Gleba A	Cidade Camacari	UF BA	CEP 42807-660	Latitude 0 Longitude 0
	Descrição Casa com 196 m2, 4 dormitórios, 3 banheiros, 2 vagas		Fonte de Informações Remax 300		Telefone (71) 3508-2249
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 350.000,00	Data Venda / Oferta 18/10/2021	Valor m² R\$ 1.785,71	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 196		Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 70	
2	Logradouro Rua Segundo Sendes	Nº 245	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Gleba B	Cidade Camacari	UF BA	CEP 42809-150	Latitude 0 Longitude 0
	Descrição Casa com 110 m2, 2 dormitórios, 2 banheiros, 1 vaga		Fonte de Informações Feliz Casa Nova		Telefone (71) 3040-3163
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 185.000,00	Data Venda / Oferta 18/10/2021	Valor m² R\$ 1.681,82	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 110		Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 70	
3	Logradouro Rua da Esperança	Nº 86	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Bairro dos 46	Cidade Camacari	UF BA	CEP 42800-680	Latitude 0 Longitude 0
	Descrição Casa com 75 m2, 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga		Fonte de Informações Imóveis Queiroz		Telefone (71) 99999-5426
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 285.000,00	Data Venda / Oferta 18/10/2021	Valor m² R\$ 1.140,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 75		Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 70	
4	Logradouro Travessa Derba	Nº 290	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Camacari de Dentro	Cidade Camacari	UF BA	CEP 42804-531	Latitude 0 Longitude 0
	Descrição Casa com 296 m2, 4 dormitórios, 2 banheiros, 3 vagas		Fonte de Informações Imóvel Fácil		Telefone (71) 3040-1515
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 580.000,00	Data Venda / Oferta 18/10/2021	Valor m² R\$ 1.959,46	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 296		Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 70	
5	Logradouro Rua Interlagos	Nº 417	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Inocoop	Cidade Camacari	UF BA	CEP 42809-314	Latitude 0 Longitude 0
	Descrição Casa com 220 m2, 3 dormitórios, 2 banheiros, 2 vagas		Fonte de Informações Imóvel Fácil		Telefone (71) 3040-1515
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 400.000,00	Data Venda / Oferta 18/10/2021	Valor m² R\$ 1.818,18	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 220		Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 70	

Tabela de homogeneização										
Grau de Fundamentação: I					Grau de Precisão: III					
Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores										
Método de Computação: Multiplicativo										
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	Homogeneização (R\$/m²)		
Amostra 1	196,00	350.000,00	1.785,71	0,9000	0,9500	0,8900	1,0100	1.372,42		
Amostra 2	110,00	185.000,00	1.681,82	0,9000	0,9500	1,0000	1,0200	1.466,72		
Amostra 3	75,00	285.000,00	1.140,00	0,9000	0,9500	1,0000	1,0200	994,19		
Amostra 4	296,00	580.000,00	1.959,46	0,9000	0,9500	1,0800	1,0000	1.809,37		
Amostra 5	220,00	400.000,00	1.818,18	0,9000	0,9500	0,8900	1,0100	1.397,38		
Fatores:							MÉDIAS DAS AMOSTRAS			1.408,02
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno							Saneamento das Amostras (+/-30%)			Valor Mínimo 985,61
										Valor Máximo 1.830,42
Cálculo Valor Avaliação										
Área do Terreno (m²): 0,00			Valor m²: R\$ 0,00			Valor Terreno: R\$ 0,00				
Área da Edificação (m²): 544,17			Valor m²: R\$ 1.408,02			Valor Edificação: R\$ 766.202,24				
Valor de Liquidez: R\$ 558.000,00			Valor Imóvel: R\$ 766.202,24			Valor de Mercado Total do Imóvel: R\$ 765.000,00				
Avaliação para Garantia de Financiamento										
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real								
Valor Edificação	R\$ 765.000,00	Valor por extenso: setecentos e sessenta 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				
3487	0	Indefinido		544,17	R\$ 765.000,00	R\$ 558.000,00				
Valor Imóvel	R\$ 765.000,00	Valor por extenso: setecentos e sessenta e cinco mil reais								
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador										
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:										
Nome Companhia Avaliação WISCONSIN					Nome do Avaliador Celso Iazzetti			CREA / CAU 0600891382		
Local e Data										
São Paulo 16/02/2022										

"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".

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 18/10/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 18/10/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 18/10/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 18/10/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 18/10/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 18/10/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 18/10/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 18/10/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 18/10/2021

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 18/10/2021

Fotos da Amostra 5

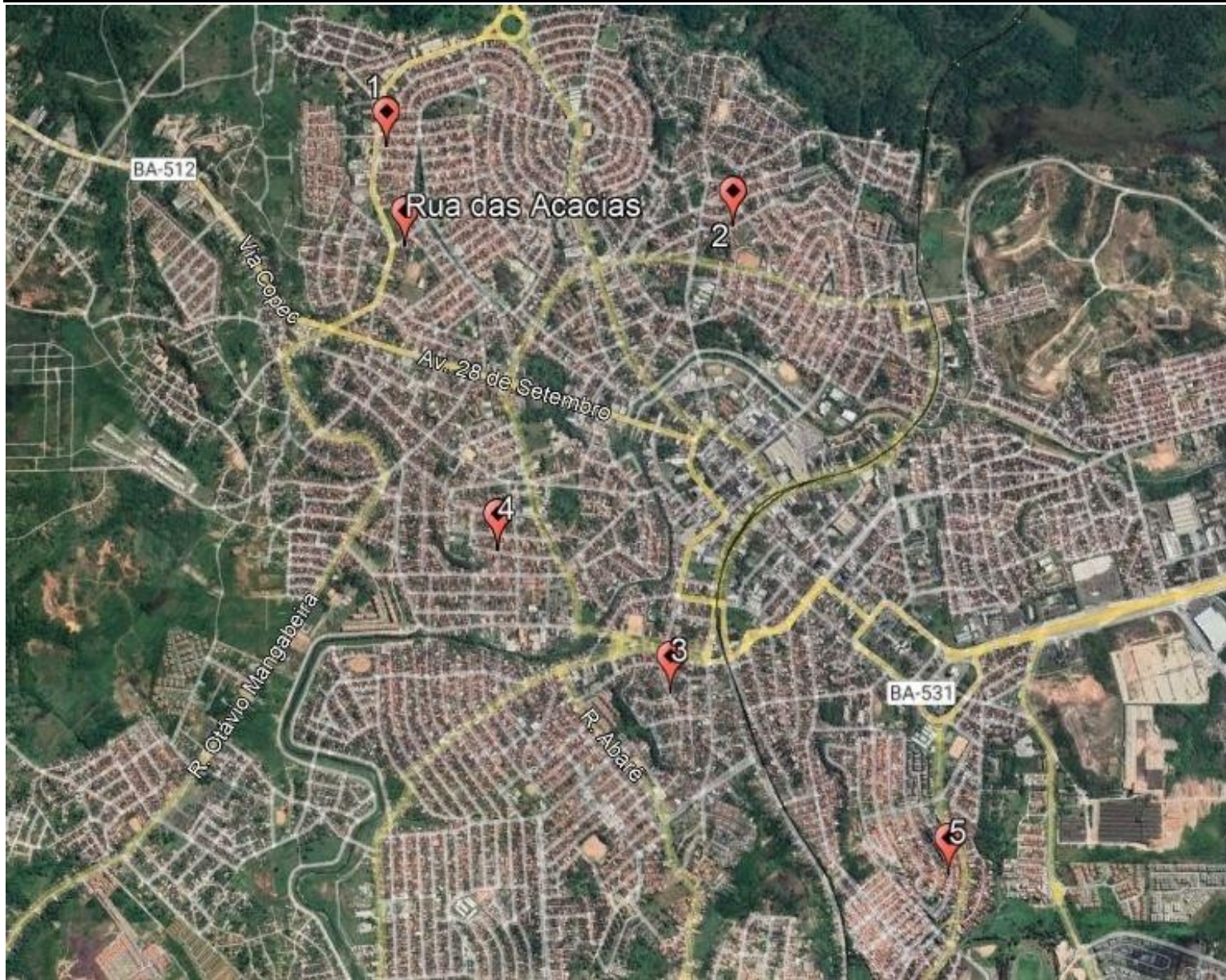


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 18/10/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 765.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%	Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	1.600,00	0,02% ao mês	Taxa da aplicação financ.	9,50% Taxa Selic+4%
Manutenção/administração		0,16% ao mês	Inflação média ao ano	2,70% IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,17% ao mês	Custo financeiro	6,62% ao ano
Total 1		0,34% ao mês	Total 2	0,54% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,88% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 36 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. 72,94% **R\$ 558.000,00****Diagnóstico de Mercado**

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

CONSIDERAÇÕES:

Mercado em recuperação, imóvel localizado em bairro com habitações de padrão médio e médio baixo.