

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário DARLENE ALVES SOBRAL		Nº CPF / CNPJ 09172064528	Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 600.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 202130204	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 2	Matrícula 30204	
Logradouro R CALENCIAS		Nº 9	Andar	Complemento TR UNI 1 PA
Bairro/Setor NOVA VITORIA		Cidade CAMACARI	UF BA	CEP 42802-483
			Latitude	Longitude

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input 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 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 checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo Rua com ocupação de ciganos	
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"/> Acive (> 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: 0,00 m ² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 0,486440 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m	
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria:		Contato Telefônico Acompanhante:

Tipo do Acompanhante

Corretor Proprietário / Construtora Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Responsável Construtora Engenheiro da Obra Zelador 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 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: 0	
Fachada Principal Pintura		Estruturas Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 2	
Dimensões Área Privativa: 237,00 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 237,00 m ² Área Averbada: 237 m ² Área não Averbada _____ m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 1 Privativas 2		Nº Dormitórios 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 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. Não foi possível acessar o interior da rua, moradores não concordaram o acesso do nosso técnico.

Questões Complementares

Sim Não

Data da Vistoria: 30/12/2021

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


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. Não foi possível acessar o interior da rua, moradores não concordaram o acesso do nosso técnico.

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 3	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 450.000,00	Data Venda / Oferta 30/11/2021	Valor m² R\$ 2.295,92	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 30
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 285.000,00	Data Venda / Oferta 30/11/2021	Valor m² R\$ 2.591,91	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 35
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 350.000,00	Data Venda / Oferta 30/11/2021	Valor m² R\$ 1.400,00	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 Camaçari 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 Imobiliária Imóvel Fácil		Telefone (71) 3040-1515
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 780.000,00	Data Venda / Oferta 30/11/2021	Valor m² R\$ 2.635,14	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 20
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 550.000,00	Data Venda / Oferta 30/11/2021	Valor m² R\$ 2.500,00	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)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	196,00	450.000,00	2.295,92	0,9000	1,1000	1,0000	2.272,96	
Amostra 2	110,00	285.000,00	2.591,91	0,9000	1,3000	1,0100	3.062,86	
Amostra 3	75,00	350.000,00	1.400,00	0,9000	1,4000	1,0100	1.781,64	
Amostra 4	296,00	780.000,00	2.635,14	0,9000	1,2000	0,9900	2.817,49	
Amostra 5	220,00	550.000,00	2.500,00	0,9000	1,1000	1,0000	2.475,00	
Fatores:							MÉDIAS DAS AMOSTRAS	2.481,99
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Fator Vaga / Terreno							Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo 1.737,39 Valor Máximo 3.226,59
Cálculo Valor Avaliação								
Área do Terreno (m²): 0,00			Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00			
Área da Edificação (m²): 237,00			Valor m²: R\$ 2.481,99		Valor Edificação: R\$ 588.231,63			
Valor de Liquidez: R\$ 429.000,00			Valor Imóvel:		R\$ 588.231,63			
			Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 590.000,00			
Avaliação para Garantia de Financiamento								
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real						
Valor Edificação	R\$ 590.000,00	Valor por extenso: quinhentos e noventa 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		
30204	0	Indefinido		237,00	R\$ 590.000,00	R\$ 429.000,00		
Valor Imóvel	R\$ 590.000,00	Valor por extenso: quinhentos e noventa 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 02/12/2021								

"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 30/11/2021



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 30/11/2021



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 30/11/2021



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 30/11/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 30/11/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 30/11/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 30/11/2021

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 30/11/2021

Fotos da Amostra 5

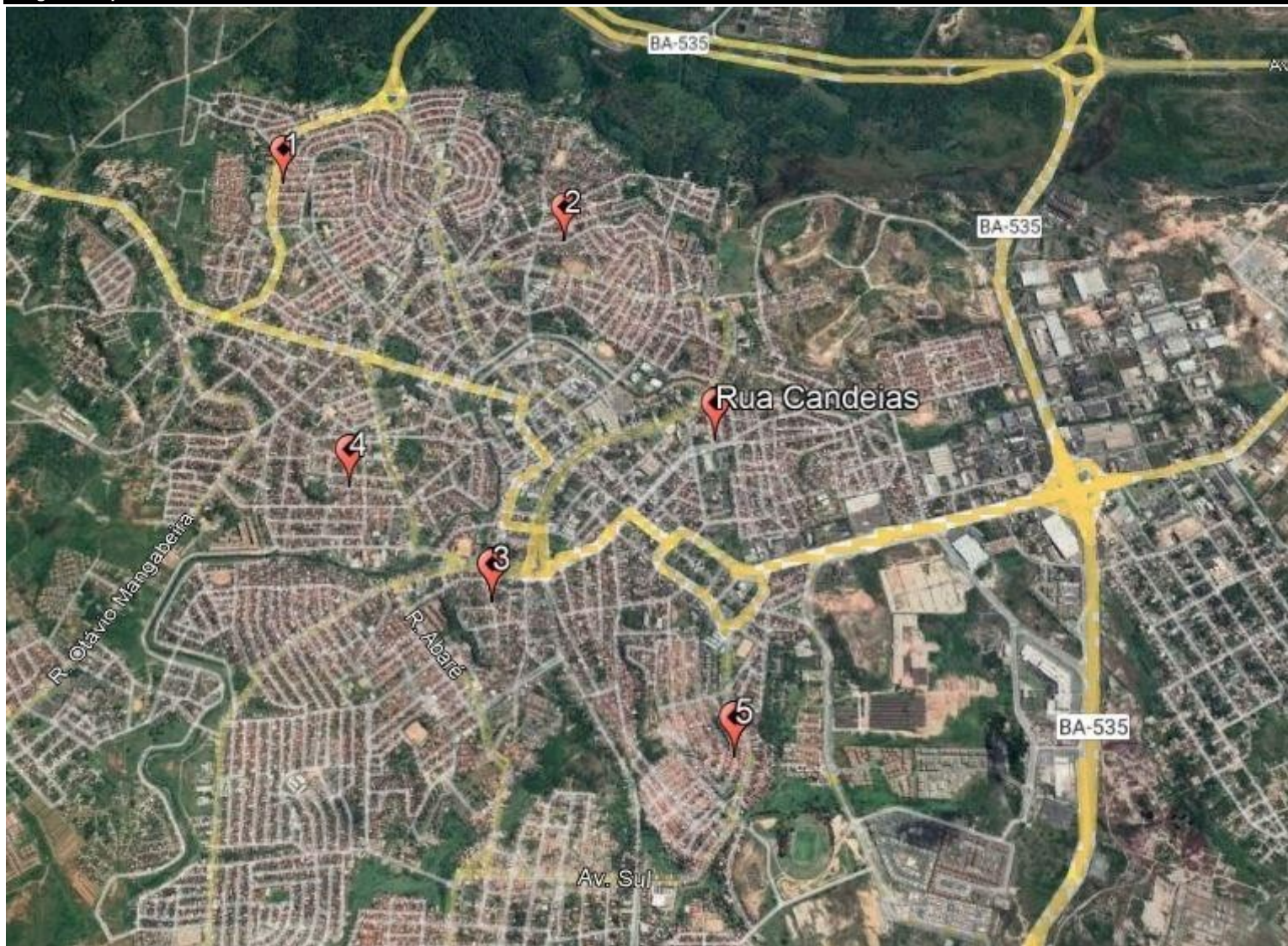


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 30/11/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 590.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %			Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	1.719,86	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		0,35% ao mês	Total 2	0,54% ao mês	

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,89% 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. 72,71% **R\$ 429.000,00****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 bem localizado 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