

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ADILSON CONCEIÇÃO SANTOS		Nº CPF / CNPJ 04169229533		Nome Condomínio/Empreendimento -	
Valor Compra Venda R\$ 350.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 18803923	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 104752		Matrícula 11157	
Logradouro R TANCREDO NEVES		Nº 288		Andar -	
Bairro/Setor JOSE TELES		Cidade TEOLANDIA		UF BA	
		CEP 45465-000		Latitude -13.598348	
				Longitude -39.492196	
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 type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input 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"/> Sistema/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Terra		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 type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" 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 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 Centro		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: 236,25 m ² Testada (Frente): 6,30 m Lado Direito: 37,50 m Fração Ideal: 0,000000 % Fundos 6,30 m Lado Esquerdo: 37,50 m	
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: Adilson Conceição Santos		Contato Telefônico Acompanhante: (73) 98175-0265	
Tipo do Acompanhante <input type="checkbox"/> Corretor <input checked="" 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"/> Misto <input type="checkbox"/> Prédio Comercial <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga(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 5 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: 1	
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1	
				Nº Dormitórios 3	
Dimensões Área Privativa: 43,47 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 43,47 m ² Área Averbada: 43,47 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input checked="" type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade		Tipo Acabamento Piso	
Sala de Estar / Visitas		1		Cerâmico	
Cozinha		1		Cerâmico	
Dormitório		3		Cerâmico	
Banheiro social		1		Cerâmico	
				Tipo Acabamento Parede	
				Pintura	
				Tipo Acabamento Forro/Teto	
				Telhado Cerâmico	
				Telhado Cerâmico	
				Telhado Cerâmico	
				Telhado Cerâmico	

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
 Foi notado que a unidade avaliada apresenta estabilidade e solidez. Cabe salientar, por fim, que o imóvel possui atualmente condições de habitabilidade.

Questões Complementares Sim Não


- Data da Vistoria: 24/03/2022
- 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?
 O imóvel não possui vaga de garagem.
 - 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?
 O imóvel não possui vaga de garagem documentada.
 - 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

O imóvel constitui uma boa garantia. O imóvel se encontra em zona devidamente pavimentada, além de possuir solução de drenagem, garantindo a estabilidade e a solidez do mesmo. O imóvel não possui vaga de garagem. A matrícula menciona a área de terreno de 236,25 m² e área construída de 43,47 m²; o BCI menciona a área de terreno e área construída convergente com a Matrícula; Sendo assim, para a presente avaliação foi considerada as áreas mencionadas em matrícula concomitante com o observado "in loco". Foi adotado o estado de conservação entre novo e regular, em decorrência das depreciações no bem existentes. Devido à escassez de dados de mesma tipologia na cidade do avaliando, foi necessário expandir a busca para tipologias semelhantes e municípios vizinhos. Não foi identificada no imóvel avaliando área com cobertura leve não averbada, sendo assim não houve a necessidade de ponderação.

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

1	Logradouro R ARNOBIO AGUIAR	Nº 553	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 68.6 km
	Bairro/Setor POMPILIO SAMPAIO	Cidade JEQUIE	UF BA	CEP 45206-079	Latitude -13.854020 Longitude -40.068800
	Descrição Casa com 2 quartos, 1 suite, 2 banheiros, sala, cozinha, área de serviço, 1 vaga de garagem.			Fonte de Informações Jamilson Santos Araújo	Telefone (73) 98849-9063
	Status Vendido	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2
					Ano Construção
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom				
	Valor Venda / Oferta R\$ 315.000,00	Data Venda / Oferta 24/03/2022	Valor m² R\$ 3.500,00	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 0,00
				Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 90,00
	Área Privativa 90		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 53
2	Logradouro AV FLODINICE GARCIA RIBEIRO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 70.4 km
	Bairro/Setor SAO JUDAS TADEU	Cidade JEQUIE	UF BA	CEP 45200-000	Latitude -13.8414620 Longitude -40.0807760
	Descrição Casa com 1 quarto, 1 suite, 2 banheiros, sala, cozinha, área de serviço, 2 vagas de garagem.			Fonte de Informações Realizze Imobiliária	Telefone (73) 3526-4900
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1
					Ano Construção
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo(a)				
	Valor Venda / Oferta R\$ 340.000,00	Data Venda / Oferta 24/03/2022	Valor m² R\$ 3.400,00	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00
				Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 100,00
	Área Privativa 100		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 54
3	Logradouro R DAS PERDIZES	Nº 855	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 69.5 km
	Bairro/Setor SAO LUIS	Cidade JEQUIE	UF BA	CEP 45203-314	Latitude -13.8490718 Longitude -40.0804891
	Descrição Casa com 2 quartos, 1 suite, 2 banheiros, sala, cozinha, área de serviço, 1 vaga de garagem.			Fonte de Informações Jamilson Santos Araújo	Telefone (73) 98849-9063
	Status Vendido	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 4
					Ano Construção
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom				
	Valor Venda / Oferta R\$ 300.000,00	Data Venda / Oferta 24/03/2022	Valor m² R\$ 2.500,00	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 0,00
				Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 120,00
	Área Privativa 120		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 51
4	Logradouro R ARNOBIO AGUIAR	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 67 km
	Bairro/Setor POMPILIO SAMPAIO	Cidade JEQUIE	UF BA	CEP 45206-079	Latitude -13.854085 Longitude -40.068387
	Descrição Casa com 3 quartos, 1 suite, 3 banheiros, sala, cozinha, área de serviço, 1 vaga de garagem.			Fonte de Informações Jamilson Santos	Telefone (73) 98849-9063
	Status Vendido	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2
					Ano Construção
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom				
	Valor Venda / Oferta R\$ 530.000,00	Data Venda / Oferta 24/03/2022	Valor m² R\$ 2.650,00	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 0,00
				Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 200,00
	Área Privativa 200		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 53
5	Logradouro R VITORIA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 70.3 km
	Bairro/Setor MANDACARU	Cidade JEQUIE	UF BA	CEP 45210-048	Latitude -13.871294 Longitude -40.083152
	Descrição Casa com 2 quartos, 1 banheiro, sala, cozinha, área de serviço, 1 vaga de garagem.			Fonte de Informações FCA Imobiliária	Telefone (11) 94726-5519
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
					Ano Construção
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
	Valor Venda / Oferta R\$ 179.588,00	Data Venda / Oferta 24/03/2022	Valor m² R\$ 3.206,93	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00
				Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 56,00
	Área Privativa 56		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 45

Tabela de homogeneização										
Grau de Fundamentação: II				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)	(5)	(6)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	90,00	315.000,00	3.500,00	1,0000	1,1000	0,9700	0,9000	1,1300	0,9400	3.558,55
Amostra 2	100,00	340.000,00	3.400,00	0,9000	1,1100	0,9500	0,8000	1,1300	0,8800	2.592,29
Amostra 3	120,00	300.000,00	2.500,00	1,0000	1,1400	0,9900	0,9000	1,1300	0,9400	2.680,80
Amostra 4	200,00	530.000,00	2.650,00	1,0000	1,2100	0,9700	0,9000	1,1300	0,9400	2.977,30
Amostra 5	56,00	179.588,00	3.206,93	0,9000	1,0700	1,0800	0,9000	1,0600	1,0000	3.183,33
Fatores:									MÉDIAS DAS AMOSTRAS	
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Localização, (6) - Fator Padrão de Construção									2.998,45	
									Valor Mínimo	2.098,92
									Valor Máximo	3.897,99
Cálculo Valor Avaliação										
Área do Terreno (m²): 0,00			Valor m²: R\$ 0,00				Valor Terreno: R\$ 0,00			
Área da Edificação (m²): 43,47			Valor m²: R\$ 2.998,50				Valor Edificação: R\$ 130.342,67			
Valor de Liquidez: R\$ 91.000,00			Valor Imóvel: R\$ 130.000,00				Valor de Mercado Total do Imóvel: R\$ 130.000,00			
Avaliação para Garantia de Financiamento										
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real								
Valor Edificação	R\$ 130.000,00	Valor por extenso: cento e trinta 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				
Valor Imóvel	R\$ 130.000,00	Valor por extenso: cento e trinta mil reais								
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador										
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:										
Nome Companhia Avaliação SGL AVALIAÇÕES, PERICIAS E ENGENHARIA LTDA				Nome do Avaliador GUSTAVO JOSE DOS SANTOS SILVA LIMA			CREA / CAU CREA-050159888-0			
Local e Data										
Aracaju										
24/03/2022										

"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 Vista da Rua
Descrição
Data Foto 24/03/2022



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinhos
Data Foto 24/03/2022



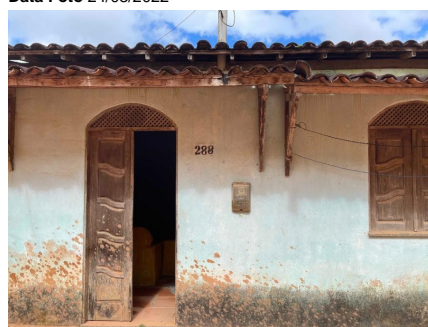
Representação Vista da Rua
Descrição Vizinhos
Data Foto 24/03/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 24/03/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 24/03/2022



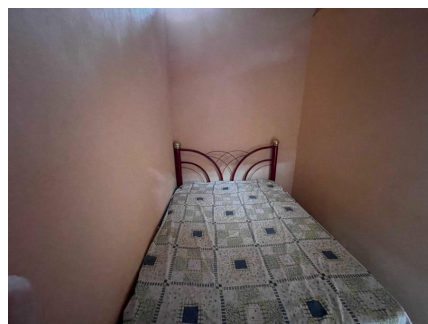
Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 24/03/2022



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 24/03/2022



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 24/03/2022



Representação Dormitório
Descrição 1
Data Foto 24/03/2022



Representação Dormitório
Descrição 2
Data Foto 24/03/2022



Representação Dormitório
Descrição 3
Data Foto 24/03/2022



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 24/03/2022



Representação Banheiro social

Descrição

Data Foto 24/03/2022

Fotos da Amostra 1

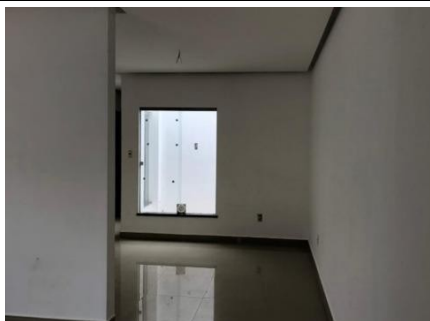


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 24/03/2022

Fotos da Amostra 2



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 5

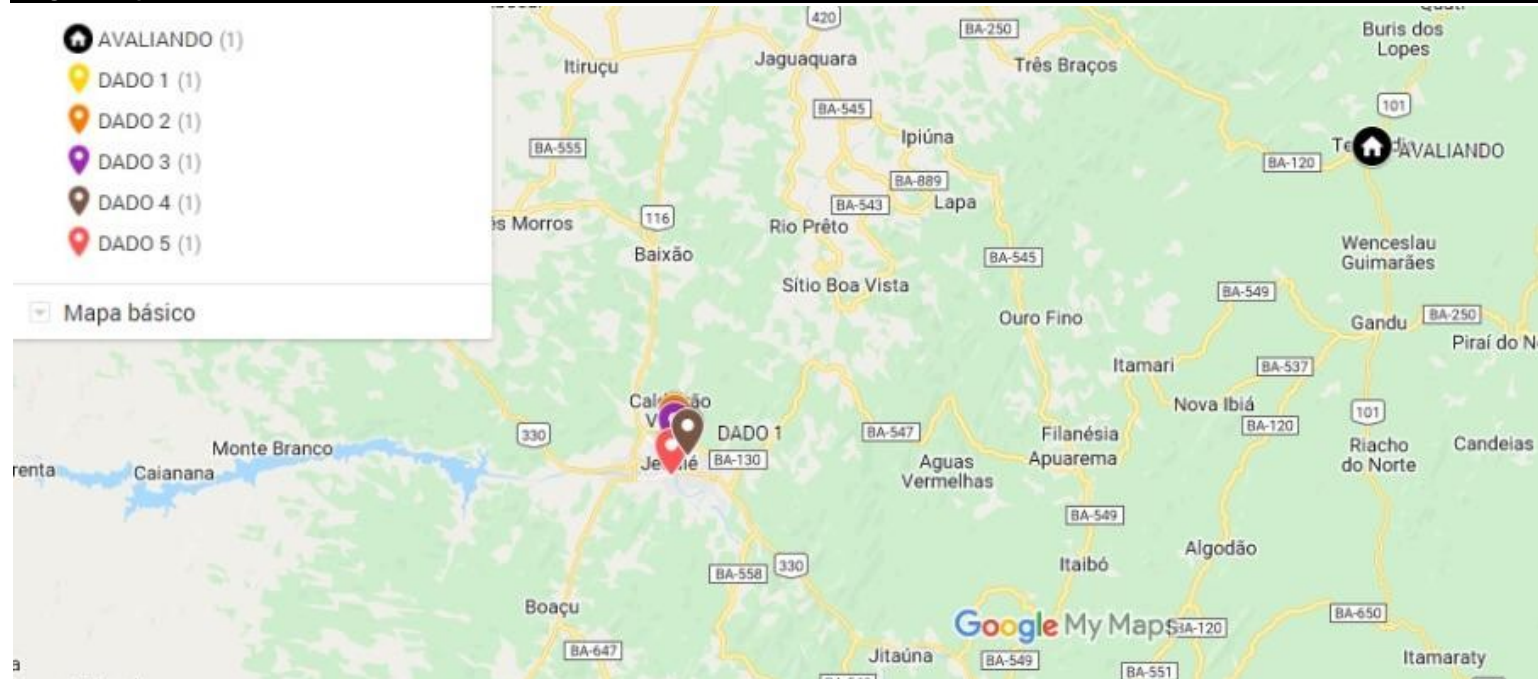


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa