

IDENTIFICAÇÃO																																																											
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário SARAH SANTOS DE SOUZA			Nº CPF / CNPJ 86044388581			Nome Condomínio/Empreendimento CONDOMÍNIO VALE DOS LAGOS																																																					
Valor Compra Venda R\$ 133.000,00			Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 202327648																																																					
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 2		Matrícula 27.648																																																							
Logradouro RUA PROFESSOR MILTON SANTOS		Nº 281		Andar BLOCO 09		Complemento APTO 03																																																					
Bairro/Setor CANABRAVA		Cidade SALVADOR		UF BA		CEP 41250-441		Latitude	Longitude																																																		
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO																																																											
Região ☐ Residencial Unifamiliar ☒ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo			Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Pavimentação ☐ Fossa			☒ Esgoto Sanitário ☒ Esgoto Pluvial ☐ Cisterna/Poço Artesiano			☒ Energia Elétrica ☒ Telefone ☒ Iluminação pública (na via do lote) ☐ Gás Canalizado			Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Córregos/Rios ☐ Risco Ambiental ☐ Outro - Descrever Abaixo																																															
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☒ Segurança pública ☒ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo			☒ Centro Comercial ☐ Educação - Escola(s) ☒ Rede Bancária ☒ Saúde - Clínicas/Hospitais ☒ Parque			Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano Valor Imóveis na Região ☐ Crescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial			☐ Suburbano ☒ Estável ☐ 25% - 75% ☐ Industrial			☐ Imóvel Rural ☐ Decrescente ☐ Menos de 25% ☐ Residencial			Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal//Médio ☐ Normal-baixo																																												
						Limites do Bairro/Setor						Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Vista - Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo			☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista Permanente																																												
Terreno																																																											
Topografia ☐ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)			☒ Active (> 10%) ☐ Declive (> 10%)			Formato ☒ Regular ☐ Irregular			Dimensões Área Total: 0,00 m² Fração Ideal: 6,250000 %							Testada (Frente): 0,00 m Fundos m							Lado Direito: m Lado Esquerdo: m																																				
Tipo de Implantação ☒ Condomínio ☐ Isolado					Nome Acompanhante Vistoria: Vistoria Externa					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:		☐ Por Mês		☐ Por Ano																																															
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos				Uso do Edifício: Residencial				Padrão de acabamento do condomínio ☐ Alto ☐ Normal-baixo				Estado Conservação do Condomínio ☒ Bom/Boa ☐ Ruim																																															
								☐ Normal-alto ☐ Baixo/Popular				☐ Regular ☐ Em Implantação																																															
Infraestrutura do Condomínio ☐ Playground ☐ Churrasqueira ☐ Sauna										☐ Gerador ☐ Pista de Cooper ☐ Piscina										☐ Salão de Festas ☐ Sala de Jogos ☐ Sala de Ginástica										☐ Loja de Conveniência ☒ Interfone ☐ TV a Cabo										☐ Lavanderia Coletiva ☐ Quadra Esportiva ☐ TV Satélite										☐ Depósito Individual ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Jardins									
Tipo Imóvel Avaliando ☐ Casa ☐ Sobrado ☐ Vaga(s) Autônoma(s) ☐ Outro - Descrever Abaixo				☒ Apartamento ☐ Loja ☐ Depósito Autônomo				☐ Galpão ☐ Sala Comercial ☐ Loft				Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado				Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 40 Ano Construção				Estado Conservação Imóvel Avaliando ☒ Bom/Boa ☐ Ruim				☐ Regular ☐ Em Construção / Em Implantação				Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☐ Baixo/Popular				☒ Normal//Médio ☐ 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 2																																												
Dimensões Área Privativa: 45,42 m² Área Averbada: 50.51 m²					Área Comum (m²): 5.09 m² Área não Averbada m²					Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0					Face Imóvel ☐ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ 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: 11/07/2023

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

Amstras:

Critério Utilizado: ☒Área Privativa ☐Área Total (m²) ☐Terreno

1

Logradouro AV SAO RAFAEL

Nº 840

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor SAO MARCOS

Cidade SALVADOR

UF BA

CEP 41253-190

Latitude -12.928162

Longitude -38.432479

Descrição Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 47 m² por R\$ 150.000

Fonte de Informações RE/MAX JAZZ

Telefone (71) 99199-2299

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 40

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 150.000,00

Data Venda / Oferta 13/07/2023

Valor m² R\$ 3.191,48

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 47,00

Área Privativa 47

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro AV SAO RAFAEL

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor CANABRAVA

Cidade SALVADOR

UF BA

CEP 41260-300

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 50 m² por R\$ 150.000

Fonte de Informações Flávia de Almeida Felix

Telefone (71) 99129-0847

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 40

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 150.000,00

Data Venda / Oferta 13/07/2023

Valor m² R\$ 3.000,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 50,00

Área Privativa 50

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro R PROFESSOR ARNALDO SILVEIRA

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor SAO RAFAEL

Cidade SALVADOR

UF BA

CEP 41254-260

Latitude -12.934526

Longitude -38.422300

Descrição Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 56 m² por R\$ 169.000

Fonte de Informações JOSE ALBERTO IMOVEIS LTDA - EPP

Telefone (71) 3205-0000

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 40

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 169.000,00

Data Venda / Oferta 13/07/2023

Valor m² R\$ 3.017,85

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 56,00

Área Privativa 56

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro R PASTOR GERALDO SOUZA

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor SAO RAFAEL

Cidade SALVADOR

UF BA

CEP 41254-255

Latitude -12.935621

Longitude -38.423786

Descrição Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 47 m² por R\$ 150.000

Fonte de Informações JOSE ALBERTO IMOVEIS LTDA - EPP

Telefone (71) 3205-0000

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 40

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 150.000,00

Data Venda / Oferta 13/07/2023

Valor m² R\$ 3.191,49

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 47,00

Área Privativa 47

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro TV NOBERTO CARLOS

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor SAO MARCOS

Cidade SALVADOR

UF BA

CEP 41250-090

Latitude -12.929210

Longitude -38.438410

Descrição Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 50 m² por R\$ 140.000

Fonte de Informações Josy Vieira E França

Telefone (71) 98363-0111

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 40

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 140.000,00

Data Venda / Oferta 13/07/2023

Valor m² R\$ 2.800,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 50,00

Área Privativa 50

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: I

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)

(10)

(11)

Homogeneização (R\$/m²)

Amostra 1

47,00

150.000,00

3.191,48

0,9500

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

0,9500

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

2.880,31

Amostra 2

50,00

150.000,00

3.000,00

0,9500

1,0000

1,0500

1,0000

1,0000

1,0000

0,9500

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

2.842,88

Amostra 3

56,00

169.000,00

3.017,85

0,9500

1,0000

1,0500

1,0000

1,0000

1,0000

0,9500

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

2.859,79

Amostra 4

47,00

150.000,00

3.191,49

0,9500

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

3.031,92

Amostra 5

50,00

140.000,00

2.800,00

0,9500

1,0000

1,0500

1,0000

1,0000

1,0000

0,9500

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

2.653,35

Fatores:

(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Transposição, (3) - Área, (4) - Equivalência, (5) - Fator Idade e Estado Conservação, (6) - Fator Físico, (7) - Fator Vaga / Terreno, (8) - Fator Localização, (9) - Amenidades, (10) - Fator Andar, (11) - Fator Padrão de Construção

MÉDIAS DAS AMOSTRAS

Saneamento das Amostras (+/-30%)

Valor Mínimo

Valor Máximo

2.853,65

1.997,56

3.709,75

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00

Valor m²: R\$ 0,00

Valor Terreno: R\$ 0,00

Área da Edificação (m²): 45,42

Valor m²: R\$ 2.853,65

Valor Edificação: R\$ 129.612,78

Valor de Liquidez: R\$ 91.000,00

Valor Imóvel:

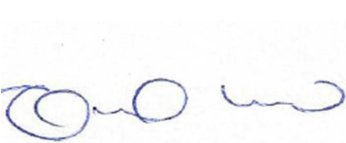
Valor de Mercado Total do Imóvel:

R\$ 129.612,78

R\$ 130.000,00

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018)

Página 2 / 7

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
27.648	0	Indefinido				
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 ALESSANDRO LIMA SANCHEZ EPP			Nome do Avaliador ENY KAORI UONO SANCHEZ		CREA / CAU 5061102131	
Local e Data SAO PAULO 14/08/2023						

"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 imóvelavaliado, 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.

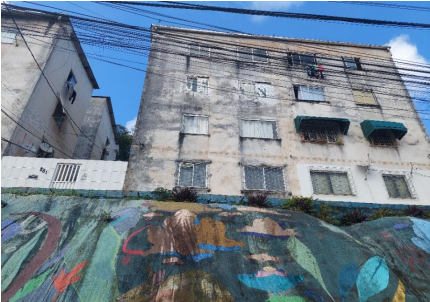
"A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander". Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel".

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 13/07/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 13/07/2023



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 13/07/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 13/07/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 13/07/2023

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 13/07/2023

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 13/07/2023

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 13/07/2023

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 13/07/2023

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 13/07/2023

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 130.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU 1,00 0,01% ao mês
Manutenção/administração 0,30% ao mês
Comissão de venda 0,10% ao mês
Total 1 0,41% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ. 15,75% Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano 5,36% IPCA 12 meses
Custo financeiro 9,86% ao ano
Total 2 0,79% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,20% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 30 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.

70,00% **R\$ 91.000,00**

Diagnóstico de Mercado

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

CONSIDERAÇÕES: