

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário DANIEL ALVES DOS REIS FILHO

Valor Compra Venda R\$ 150.000,00

Nº CPF / CNPJ 38616190597

Data Venda

Nome Condomínio/Empreendimento EDIFÍCIO CORAÇÃO DE JESUS

Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 141402374457

Proprietário / Construtora

Nº Cartório/Ofício 4

Matrícula 11.245

Logradouro AV CAMINHO DE AREIA

Nº 19

Andar

Complemento AP 302

Bairro/Setor ROMA

Cidade SALVADOR

UF BA

CEP 40444-360

Latitude -12.934465

Longitude -38.505152

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região

☐Residencial Unifamiliar

☐Comercial

☒Residencial Multifamiliar

☐Industrial

☐Outro - Descrever Abaixo

Infraestrutura Urbana

☒Água

☒Esgoto Sanitário

☒Energia Elétrica

☒Iluminação pública (na via do lote)

☒Pavimentação

☒Esgoto Pluvial

☒Telefone

☐Gás Canalizado

☐Fossa

☐Cisterna/Poço Artesiano

Tipo Pavimentação: Anti-pó

Restritivos / Depreciação

☐Favela

☐Risco Ambiental

☐Córregos/Rios

☐Outro - Descrever Abaixo

Serviços Públicos e Comunitários

☐Transporte Público - Metrô

☒Centro Comercial

☒Educação - Escola(s)

☒Segurança pública

☒Transporte Público - Outros

☐Rede Bancária

☒Lazer

☒Coleta de Lixo

☒Saúde - Clínicas/Hospitais

☐Aeroporto

☒Shopping

☒Parque

☐Outro - Descrever Abaixo

Análise da Região do Bairro/Setor

Localização

☒Urbano

☐Suburbano

☐Imóvel Rural

☐Favela

Valor Imóveis na Região

☒Crescente

☐Estável

☐Decrescente

Área Urbanizada

☒Mais de 75%

☐25% - 75%

☐Menos de 25%

Tendência Uso Terreno

☐Comercial

☐Industrial

☐Residencial

Limites do Bairro/Setor

Padrão construtivo predominante na Região

☐Alto

☐Normal-alto

☐Baixo/Popular

☒Normal/Médio

☐Normal-baixo

Fatores Valorizantes

☐Vista - Mar

☐Transporte Público - Metrô

☐Vista - Parque

☐Vista Permanente

☐Outro - Descrever Abaixo

Terreno

Topografia

☒Plana / Semi-Plana

☐Active (> 10%)

☐Desnível Pronunciado (Acidentado)

☐Declive (> 10%)

Formato

☒Regular

☐Irregular

Dimensões

Área Total: 0,00 m²

Testada (Frente): m

Lado Direito: m

Fração Ideal: 0,166666 %

Fundos m

Lado Esquerdo: m

Tipo de Implantação

☒Condomínio

☐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: 3

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-alto

☒Normal//Médio

☐Normal-baixo

☐Baixo/Popular

Estado Conservação do Condomínio

☒Bom/Boa

☐Regular

☐Ruim

☐Em Implantação

Infraestrutura do Condomínio

☐Playground

☐Gerador

☐Salão de Festas

☐Loja de Conveniência

☐Lavanderia Coletiva

☐Depósito Individual

☐Churrasqueira

☐Pista de Cooper

☐Sala de Jogos

☐Interfone

☐Quadra Esportiva

☐Vigilância Eletrônica

☐Sauna

☐Piscina

☐Sala de Ginástica

☐TV a Cabo

☐TV Satélite

☐Jardins

Tipo Imóvel Avaliando

☐Casa

☒Apartamento

☐Galpão

☐Sobrado

☐Loja

☐Sala Comercial

☐Vaga(s) Autônoma(s)

☐Depósito Autônomo

☐Loft

☐Outro - Descrever Abaixo

Ocupação

☒Habitado

☐Desabitado

Idade Aparenta Imóvel Avaliando

Anos 39

Ano Construção 1984

Estado Conservação Imóvel Avaliando

☐Bom/Boa

☒Regular

☐Ruim

☐Em Construção / Em Implantação

Padrão Acabamento Imóvel Avaliando

☐Alto

☐Normal//Médio

☒Baixo/Popular

☐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

Nº Vagas Estacionamento

Face Imóvel

Área Privativa: 84,18 m²

Área Comum (m²): 0,00 m²

Área Total (m²): 94,22 m²

Cobertas 0

Descobertas 0

Privativas 0

☐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 semelhantes.

Questões Complementares

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

3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

☒Sim

☐Não

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

7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

☒Sim

☐Não

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

11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

☒Sim

☐Não

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

Observações Finais

Amostras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa

☐Área Total (m²)

☐Terreno

1

Logradouro R GRACILIANO DE FREITAS

Nº 370

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor ROMA

Cidade SALVADOR

UF BA

CEP 40444-340

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 60 m² por R\$ 240.000

Fonte de Informações RESIDENCIAL IMOBILIÁRIA

Telefone

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 30

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 240.000,00

Data Venda / Oferta 22/12/2023

Valor m² R\$ 4.000,00

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 60,00

Área Privativa 60

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro R FRANCISCO SOUZA

Nº 7

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor ROMA

Cidade SALVADOR

UF BA

CEP 40444-010

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 60 m² por R\$ 230.000

Fonte de Informações Domício Netimóveis

Telefone

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 30

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 230.000,00

Data Venda / Oferta 22/12/2023

Valor m² R\$ 3.833,33

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 60,00

Área Privativa 60

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro R PRAIA DA BOA VIAGEM

Nº 10

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor BOA VIAGEM

Cidade SALVADOR

UF BA

CEP 40414-010

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 82 m² por R\$ 258.000

Fonte de Informações Cotistas do Brasil

Telefone

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 30

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 258.000,00

Data Venda / Oferta 22/12/2023

Valor m² R\$ 3.146,34

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 82,00

Área Privativa 82

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro R MONSENHOR BASILIO PEREIRA

Nº 3

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor ROMA

Cidade SALVADOR

UF BA

CEP 40444-770

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 88 m² por R\$ 320.000

Fonte de Informações Domício Netimóveis

Telefone

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 30

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 320.000,00

Data Venda / Oferta 22/12/2023

Valor m² R\$ 3.636,36

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 88,00

Área Privativa 88

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro R DA GALILEIA DE CIMA

Nº 208

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor ROMA

Cidade SALVADOR

UF BA

CEP 40444-300

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 93 m² por R\$ 455.000

Fonte de Informações Guimarães Imobiliária

Telefone

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 30

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 455.000,00

Data Venda / Oferta 22/12/2023

Valor m² R\$ 4.892,47

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 93,00

Área Privativa 93

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: I

Grau de Precisão: I

Metodologia: Método 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	60,00	240.000,00	4.000,00	0,9000	1,0000	0,9100	1,0000	0,8600	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.676,49
Amostra 2	60,00	230.000,00	3.833,33	0,9000	1,0000	0,9100	1,0000	0,8600	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.564,97
Amostra 3	82,00	258.000,00	3.146,34	0,9000	1,0000	0,9900	1,0000	0,8600	1,0000	1,0000	0,8000	1,0000	1,0000	1,0000	1.928,73
Amostra 4	88,00	320.000,00	3.636,36	0,9000	1,0000	1,0100	1,0000	0,8600	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.700,55
Amostra 5	93,00	455.000,00	4.892,47	0,9000	1,0000	1,0200	1,0000	0,8600	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.669,38
Fatores:															2.708,02
(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															Valor Mínimo
															1.895,62
															Valor Máximo
															3.520,43

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00

Valor m²: R\$ 0,00

Valor Terreno: R\$ 0,00

Área da Edificação (m²): 84,18

Valor m²: R\$ 2.708,02

Valor Edificação: R\$ 227.961,12

Valor de Liquidez: R\$ 158.000,00

Valor Imóvel:

R\$ 227.961,12

Valor de Mercado Total do Imóvel:

R\$ 228.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno

R\$ 0,00

Valor por extenso: zero real

Valor Edificação

R\$ 228.000,00

Valor por extenso: duzentos e vinte e oito 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

11.245

0

Indefinido

Valor Imóvel

R\$ 228.000,00

Valor por extenso: duzentos e vinte e oito mil reais

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

Página 2 / 6

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 16/01/2024		

"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 22/12/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 22/12/2023



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 22/12/2023



Representação Vista da Rua
Descrição vizinho
Data Foto 22/12/2023



Representação Vista da Rua
Descrição vizinho
Data Foto 22/12/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 22/12/2023

Fotos da Amostra 1



Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 4



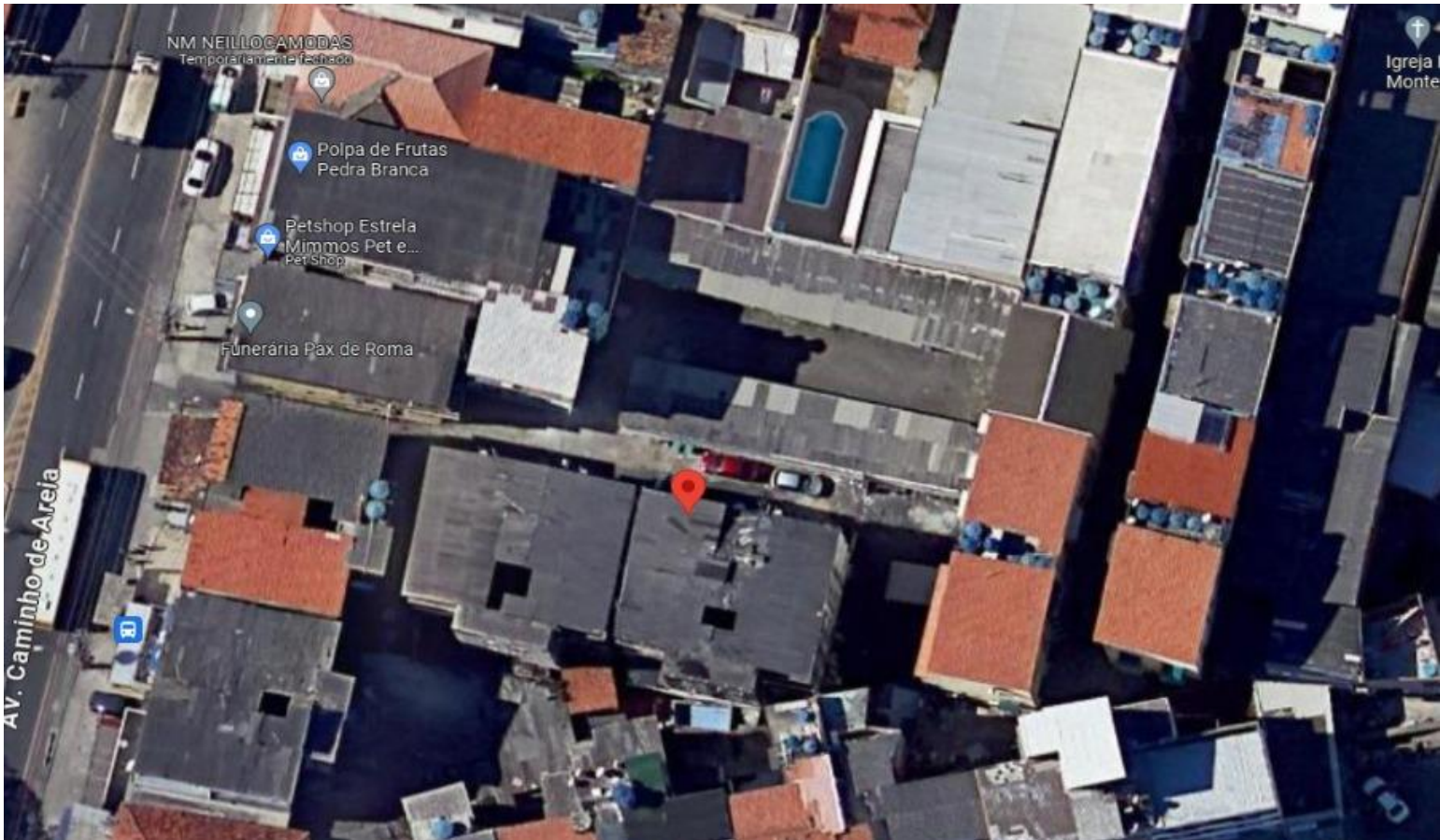
Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 5



Representação
Descrição
Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 228.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	1,00	0,01% ao mês
Manutenção/administração		0,44% ao mês
Comissão de venda		0,10% ao mês
Total 1		0,55% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	14,25%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	4,16%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	9,69%	ao ano
Total 2		0,77% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,32% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 28 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.

69,30% **R\$ 158.000,00**

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		difícil	x
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo	x	recessivo	

CONSIDERAÇÕES: