

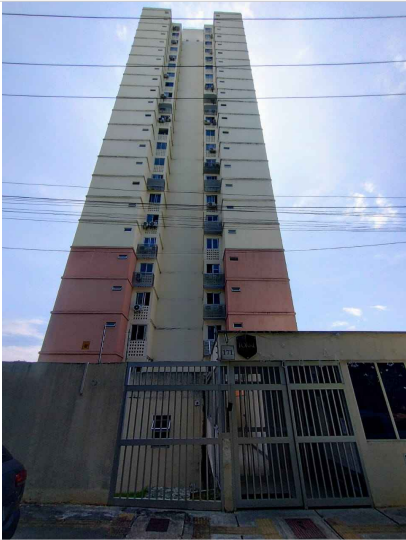
DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010325190	Data Solicitação 11/12/2024
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente IGOR DA CONCEIÇÃO LOPES	CPF/CNPJ 960.662.705-59	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Assaré	Número 171	Complemento AP 2002 - EDIFÍCIO TORRE CARCASSONNE	
Bairro Brotas	Município Salvador	UF BA	CEP 40279680
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 114.838	Núm. Registro de Imóveis 3º	IPTU

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II
	GRAU DE PRECISÃO III
	ÁREA PRIVATIVA 53,76m²
	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) R\$ 6.292,01/m²
	VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA R\$ 338.000,00
	VALOR DE VENDA FORÇADA R\$ 237.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 5
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros 2	12 - N° de Dormitórios 2
13 - N° de Vagas Cobertas 2	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 53.76
19 - Área Comum (em m²) 43.93	20 - Área Total (em m²) 97.96
21 - Área Averbada (em m²) 53.76	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Sul	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
SALA	1	cerâmico	pintura	laje
COZINHA	1	cerâmico	cerâmica	laje
BANHEIRO	2	cerâmico	cerâmica	laje
DORMITORIO	2	cerâmico	pintura	laje
ÁREA DE SERVIÇO	1	cerâmico	cerâmica	laje

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos 0	02 - Unidades por Andar 0
03 - N° Total de Unidades 0	04 - N° de Elevadores 0

05 - Valor do Condomínio

R\$ 0,00

06 - Pagamento do Condomínio**07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos****08 - Uso do Edifício**

Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal

10 - Estado de Conservação

Bom

11 - Infraestrutura

Interfone

Jardins

Vigilância Eletrônica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**01 - Região**

Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana

Água

Energia Elétrica

Esgoto Pluvial

Esgoto Sanitário

Iluminação Pública

Pavimentação

Telefone

03 - Tipo de Pavimentação

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Ônibus

Coleta de Lixo

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Estável

08 - Área Urbanizada

Mais de 75%

09 - Tendência de uso do terreno

Residencial

10 - Situação do Bairro

Antigo

11 - Limites do Bairro**12 - Padrão construtivo predominante na Região**

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Fração ideal (em %)**

0

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA**01 - 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

02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?

Sim

03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

Sim

04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

Sim

05 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Sim

08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Sim

09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

Sim

10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Sim

11 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

Sim

14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO**01 - Tipo do Acompanhante**

Proprietário / Construtora

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Igor

03 - Contato Telefônico Acompanhante

(71) 98349-8953

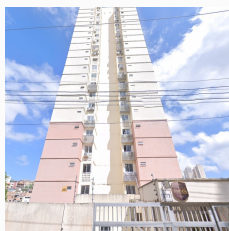
04 - Observações Finais

Imóvel em bom estado de conservação. Foi fornecido laudo anterior, considerado fator fonte 0,98. Na presente avaliação considerado 0,90.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 375.000,00



Endereço

Rua Assaré, 171/Edifício Torre Carcassonne , Brotas

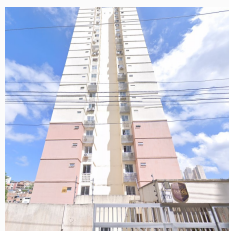
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	3	2
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
60,00	R\$ 375.000,00	R\$ 6.250,00	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova(até 5 anos)	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-bela-vista-bairros-salvador-com-garagem-60m2-venda-RS375000-id-2745118800/>

AMOSTRA 2

R\$ 400.000,00



Endereço

Rua Assaré, 171/Edifício Torre Carcassonne , Brotas

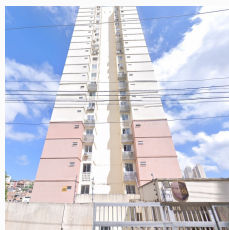
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	2
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
60,00	R\$ 400.000,00	R\$ 6.666,67	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova(até 5 anos)	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-bela-vista-bairros-salvador-com-garagem-60m2-venda-RS399000-id-2741417257/>

AMOSTRA 3

R\$ 480.000,00



Endereço

Rua Assaré, 171/Edifício Torre Carcassonne , Brotas

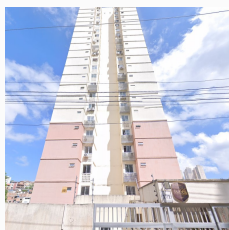
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	3	2
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
60,00	R\$ 480.000,00	R\$ 8.000,00	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova(até 5 anos)	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-bela-vista-bairros-salvador-com-garagem-60m2-venda-RS480000-id-2635751068/>

AMOSTRA 4

R\$ 395.000,00



Endereço

Rua Assaré, 171/Edifício Torre Carcassonne , Brotas

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	2
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
54,00	R\$ 395.000,00	R\$ 7.314,81	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova(até 5 anos)	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-bela-vista-bairros-salvador-com-garagem-54m2-venda-RS394000-id-2633564377/>

AMOSTRA 5

R\$ 390.000,00



Endereço

Rua Assaré, 171/Edifício Torre Carcassonne , Brotas

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	3	2
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
58,00	R\$ 390.000,00	R\$ 6.724,14	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova(até 5 anos)	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-bela-vista-bairros-salvador-com-garagem-58m2-venda-RS390000-id-2756509656/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	III	II

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	60,00	R\$ 6.250,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 5.625,00
2	60,00	R\$ 6.666,67	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 6.000,00
3	60,00	R\$ 8.000,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 7.200,00
4	54,00	R\$ 7.314,81	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 6.583,33
5	58,00	R\$ 6.724,14	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 6.051,73
R\$ 6.991,12														R\$ 6.292,01

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 6.292,01	R\$ 4.404,41	R\$ 8.179,62

SANEAMENTO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 6.292,01	R\$ 5.873,39	R\$ 6.710,63
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
611.8046	9.7235	1.53	0.1331

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
53,76	R\$ 6.292,01	R\$ 338.258,54

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 338.258,54
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 237.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 338.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 20 de Dezembro de 2024

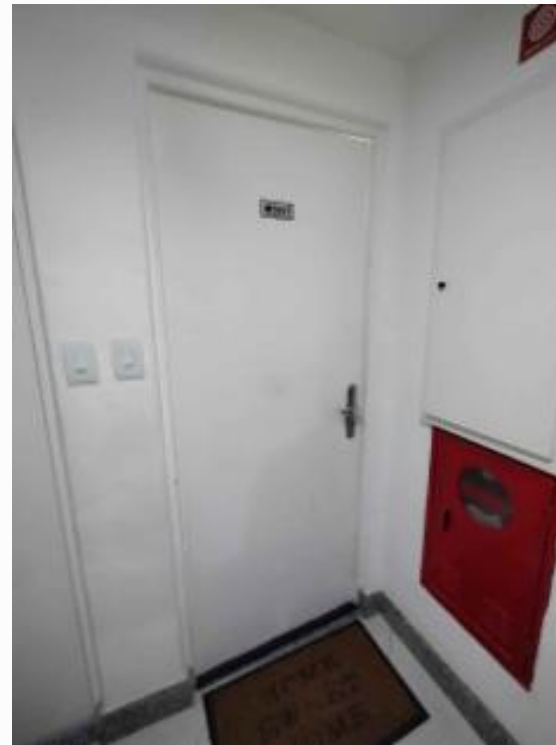


Celso Iazzetti
0600891382

- 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.



vista da fachada.



id da unidade



id do condomínio



vista do logradouro



vista do logradouro



sala de estar



cozinha



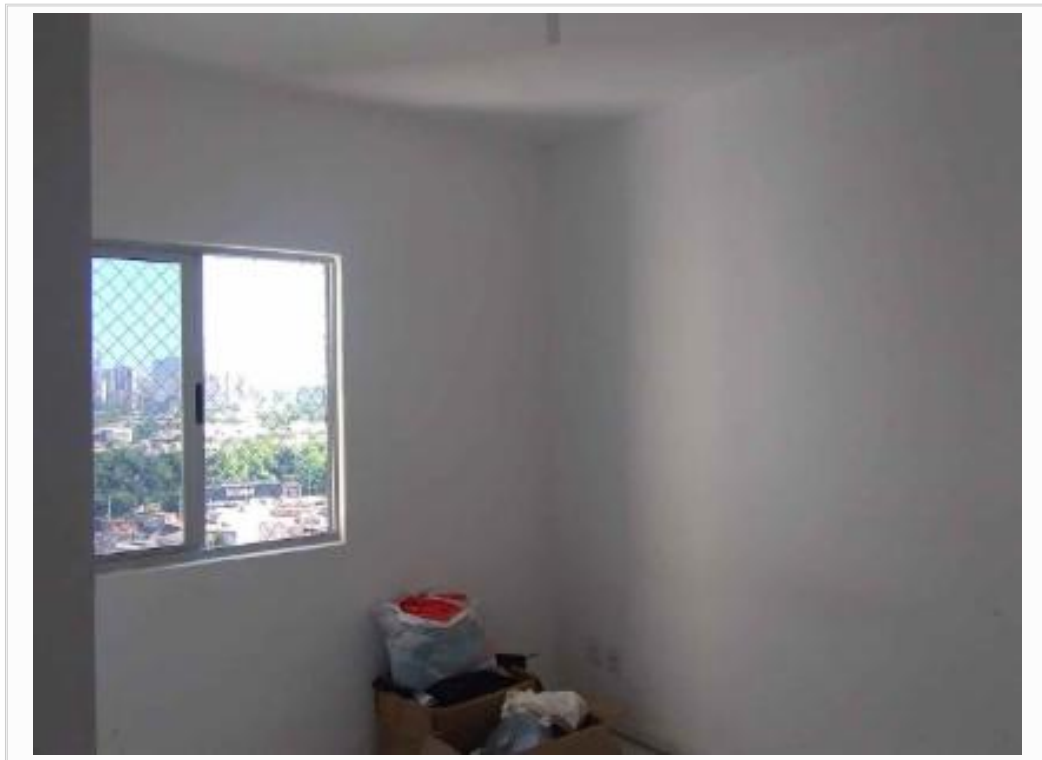
corredor interno



banheiro social



dormitório



suíte



banheiro suíte



área de serviço



garagem