

IDENTIFICAÇÃO													
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário JOILMA RIBEIRO DA SILVA CRUZ				Nº CPF / CNPJ 80569471591			Nome Condomínio/Empreendimento						
Valor Compra Venda R\$ 280.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010260523						
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 3			Matrícula 122.735								
Logradouro R DA GLORIA		Nº 0			Andar TÉRREO		Complemento Prédio nº 183-E						
Bairro/Setor CAPELINHA		Cidade SALVADOR			UF BA		CEP 40394-130	Latitude	Longitude				
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO													
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo			☐ Comercial ☐ Industrial			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) ☐ Transporte Público - Outros ☒ Coleta de Lixo ☐ Shopping ☐ 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 ☐ Industrial ☐ Imóvel Rural ☐ Decrescente ☐ Menos de 25% ☐ Residencial			Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal//Médio ☐ Normal-baixo 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: 35,70 m² Fração Ideal: 50,000000 % Testada (Frente): 5,10 m Fundos 5,10 m Lado Direito: 14,00 m Lado Esquerdo: 14,00 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:		Nº Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades no condomínio:		Nº de Elevadores: 0		Valor Condomínio: ☐ Por Mês ☐ Por Ano					
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos			Uso do Edifício: Residencial			Padrão de acabamento do condomínio ☐ Alto ☐ Normal-baixo ☒ Normal//Médio ☐ Baixo/Popular			Estado Conservação do Condomínio ☒ Bom/Boa ☐ Ruim ☐ 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 20 Ano Construção 2004		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: 2					
Fachada Principal Pintura			Esquadrias Alumínio			Nº Pavimentos da Unidade 1			Nº Dormitórios 2				
Dimensões Área Privativa: 60,00 m² Área Privativa: 60,00 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 60,00 m² Área Averbada: 60 m² Área não Averbada 0 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													
Questões Complementares													
Data da Vistoria: 27/03/2024													
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

Não foi possível vistoriar a unidade internamente, no ato da vistoria não foi autorizado a entrada no imóvel e nem fornecido o nome dos ocupantes, para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação com documentos e imóveis assemelhados.Em que se pese o imóvel possuir uma fração ideal de 35,70m², não há portaria ou área comum que indique ser de fato um condomínio.

Amostras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa

☐Área Total (m²)

☐Terreno

1

Logradouro R FRANCISCO CORREIA DA CUNHA

Nº 14

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor SAO CAETANO

Cidade SALVADOR

UF BA

CEP 40391-164

Latitude -12.932228

Longitude -38.479619

Descrição Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 60 m² por R\$ 175.000

Fonte de Informações Ribeiro Corretor de Imóveis

Telefone (71) 99980-4033

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção 2004

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 175.000,00

Data Venda / Oferta 28/03/2024

Valor m² R\$ 2.916,66

Padrão Normal//Médio

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 BVD DAS FLORES

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor BARBALHO

Cidade SALVADOR

UF BA

CEP 40301-110

Latitude -12.965436

Longitude -38.502104

Descrição Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 79 m² por R\$ 190.000

Fonte de Informações Kátia Ribeiro

Telefone (71) 993-3376

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção 2004

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 190.000,00

Data Venda / Oferta 28/03/2024

Valor m² R\$ 2.405,06

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 79,00

Área Privativa 79

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro BVD DAS FLORES

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor BARBALHO

Cidade SALVADOR

UF BA

CEP 40301-110

Latitude -12.965436

Longitude -38.502104

Descrição Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 65 m² por R\$ 250.000

Fonte de Informações Cred Salvador

Telefone (71) 99210-1753

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção 2004

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00

Data Venda / Oferta 28/03/2024

Valor m² R\$ 3.846,15

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 65,00

Área Privativa 65

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro R VITOR SERRA

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor PERO VAZ

Cidade SALVADOR

UF BA

CEP 40340-290

Latitude -12.953037

Longitude -38.488349

Descrição Sobrado com 2 Quartos e 4 banheiros à Venda, 60 m² por R\$ 250.000

Fonte de Informações CORRETORES DE PLANTÃO

Telefone (71) 9200-3221

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 4

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção 2004

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00

Data Venda / Oferta 28/03/2024

Valor m² R\$ 4.166,67

Padrão Normal//Médio

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

5

Logradouro R VISCONDE DE CARAVELAS

Nº 57

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor RIBEIRA

Cidade SALVADOR

UF BA

CEP 40420-160

Latitude -12.918470

Longitude -38.500540

Descrição Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 70 m² por R\$ 275.000

Fonte de Informações Guimarães Imobiliária

Telefone (71) 9997-9661

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção 2004

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 275.000,00

Data Venda / Oferta 28/03/2024

Valor m² R\$ 3.928,57

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 70,00

Área Privativa 70

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: III

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	175.000,00	2.916,66	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.770,83
Amostra 2	79,00	190.000,00	2.405,06	0,9500	1,0300	0,9700	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.282,75
Amostra 3	65,00	250.000,00	3.846,15	0,9500	1,0200	0,9700	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.615,11
Amostra 4	60,00	250.000,00	4.166,67	0,9500	1,0000	0,9500	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.572,40
Amostra 5	70,00	275.000,00	3.928,57	0,9500	1,0300	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.459,70
Fatores:															
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Vaga / Terreno, (4) - Fator Localização, (5) - Fator Físico, (6) - Amenidades, (7) - Fator Transposição, (8) - Fator Idade e Estado Conservação, (9) - Fator Padrão de Construção, (10) - Equivalência, (11) - Fator Andar															
MÉDIAS DAS AMOSTRAS															3.140,16
Saneamento das Amostras (+/-30%)															Valor Mínimo
															2.198,11
															Valor Máximo
															4.082,21

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00

Valor m²: R\$ 0,00

Valor Terreno: R\$ 0,00

Área da Edificação (m²): 60,00

Valor m²: R\$ 3.140,16

Valor Edificação: R\$ 188.409,60

Valor de Liquidez: R\$ 131.000,00

Valor Imóvel:

Valor de Mercado Total do Imóvel:

R\$ 188.409,60

R\$ 188.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno

R\$ 0,00

Valor por extenso: zero real

Valor Edificação

R\$ 188.000,00

Valor por extenso: cento e oitenta e oito mil reais

Valor do(s) Anexo(s)

R\$ 0,00

Valor por extenso: zero real

Valor do(s) Anexo(s)

R\$ 0,00

Valor por extenso: zero real

Unidades Autônomas

Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
	0	Indefinido		60,00	R\$ 188.000,00	R\$ 131.000,00

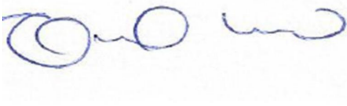
Valor Imóvel

R\$ 188.000,00

Valor por extenso: cento e oitenta 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 SANCHES	CREA / CAU 5061102131
Local e Data SAO PAULO 28/03/2024		

"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 27/03/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 27/03/2024



Representação Identificação Numérica
Descrição Identificação do condomínio
Data Foto 27/03/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Rua
Data Foto 27/03/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho lado direito
Data Foto 27/03/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho lado esquerdo
Data Foto 27/03/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Identificação numérica do Vizinho lado esquerdo
Data Foto 27/03/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 28/03/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 28/03/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 28/03/2024

Fotos da Amostra 4



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 28/03/2024

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 28/03/2024

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 188.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU 1,00 0,01% ao mês
Manutenção/administração 0,20% ao mês
Comissão de venda 0,10% ao mês
Total 1 0,31% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

280000

Taxa da aplicação financ. 13,75% Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano 4,16% IPCA 12 meses
Custo financeiro 9,21% ao ano
Total 2 0,74% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,05% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 35 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.

69,68% **R\$ 131.000,00**

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: