

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010291767	Data Solicitação 01/07/2024	
Empresa responsável ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	Avaliador responsável ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA 5061102131	
Proponente MIKHAEL DE PAULA NUNES RODRIGUES		CPF/CNPJ 996.847.131-34	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Projetada 03	Número 52	Complemento	CEP 44900000
Bairro Nova Irecê	Município Irecê		UF BA
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 22522	Núm. Registro de Imóveis 1	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****I****GRAU DE PRECISÃO****I****TERRENO****134,00m²****R\$ 260,12/m²****R\$ 34.856,49****ÁREA CONSTRUÍDA****134,00m²****R\$ 3.295,48/m²****R\$ 441.594,76****VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA****R\$ 476.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 333.000,00**

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 3
05 - Ano Construção 2021	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 2
11 - N° de Banheiros 2	12 - N° de Dormitórios 3
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 134
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 134
21 - Área Averbada (em m²) 134	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Norte	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Área de serviço coberta	1	Cerâmica	Revest. Cerâmico e Pintura	Telhado
Banheiro social	2	Cerâmica	Porcelanato	Gesso
Cozinha	1	Cerâmica	Revest. Cerâmico e Pintura	Gesso
Escritório	1	Cerâmica	Pintura	Laje
Dormitório	2	Cerâmica	Pintura	Laje
Sala de Estar / Visitas	1	Cerâmica	Pintura	Gesso
Suíte	1	Cerâmica	Pintura	Laje
Banheiro suíte	1	Cerâmica	Revest. Cerâmico	Gesso
Varanda / Sacada	1	Cerâmica	Pintura	Gesso

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 Paralelepípedo	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	08 - Área Urbanizada Menos 25%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Novo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO

01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 134	04 - Testada/Frente (em metros) 6.7
05 - Fundos (em metros) 6.7	06 - Lado Direito (em metros) 20
07 - Lado Esquerdo (em metros) 20	08 - Fração ideal (em %) 100

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

Outros - .

02 - Nome Acompanhante Vistoria

.

03 - Contato Telefônico Acompanhante

.

04 - Observações Finais

.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 250.000,00


Endereço
Rua São Pedro, 0 , Edson José Alves

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	3

Área privativa	Valor
120,00	R\$ 250.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
35	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
250,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://ba.mgfimoveis.com.br/casa-em-irece-venda-ba-irece-com-3-quartos-sendo-uma-suite-closet-243907616#google_vignette

AMOSTRA 2
R\$ 380.000,00


Endereço
R. Capim Grosso, 0 , Centro

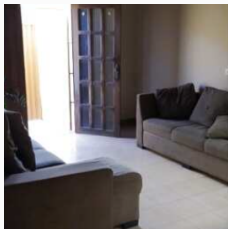
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2

Área privativa	Valor
96,00	R\$ 380.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
185,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://ba.mgfimoveis.com.br/casa-venda-venda-ba-irece-na-rua-capim-grosso-loteamento-rodriigo-mendonca-em-299514615>

AMOSTRA 3
R\$ 460.000,00


Endereço
Av. Adolfo Moitinho, 0 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	4	2	3

Área privativa	Valor
150,00	R\$ 460.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
35	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
250,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://ba.mgfimoveis.com.br/casa-irece-venda-ba-casa-com-44-uma-suiteuma-sala-de-estartartvjardins-de-296495109>

AMOSTRA 4
R\$ 27.000,00


Endereço
R. Joselito Marquês Dourado, 0 , Loteamento Washington

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 27.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
126,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://ba.mgfimoveis.com.br/terreno-loteamento-washington-6x21-venda-ba-irece-303229112#google_vignette

AMOSTRA 5
R\$ 55.000,00


Endereço
BA-052 & Estrada do Mocozeiro, 0 , Centro

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 55.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://ba.olx.com.br/regiao-de-juazeiro-e-jacobina/terrenos/oportunidade-terrenos-em-irece-935341802?lis=listing_1000

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	I	I

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	3	Nova(até 5 anos)	60	5,00	0,021	20	0,017
1	35	Nova Regular	60	58,33	0,458	20	0,366
2	10	Nova Regular	60	16,67	0,093	20	0,074
3	35	Nova Regular	60	58,33	0,458	20	0,366
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	134,00	R\$ 1.926,71	1,74	0,017	R\$ 3.295,48	R\$ 441.594,76
1	120,00	R\$ 1.926,71	1,25	0,366	R\$ 1.526,92	R\$ 183.230,12
2	96,00	R\$ 1.926,71	1,90	0,074	R\$ 3.389,85	R\$ 325.425,94
3	150,00	R\$ 1.926,71	2,15	0,366	R\$ 2.626,30	R\$ 393.944,76
4						
5						

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	250,00	R\$ 66.769,88	R\$ 267,08	1,00	0,90	1,00	1,08	1,05	-	-	-	-	-	1,130	S	R\$ 271,62
2	185,00	R\$ 54.574,06	R\$ 294,99	1,00	0,90	1,00	1,04	1,05	-	-	-	-	-	1,090	S	R\$ 289,39
3	250,00	R\$ 66.055,24	R\$ 264,22	1,00	0,90	1,00	1,08	1,05	-	-	-	-	-	1,130	S	R\$ 268,71
4	126,00	R\$ 27.000,00	R\$ 214,29	1,00	0,90	1,00	0,98	1,05	-	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 198,64
5	200,00	R\$ 55.000,00	R\$ 275,00	1,00	0,90	1,00	1,05	1,05	-	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 272,25

F1 (Oferta), F2 (Topografia), F3 (Área), F4 (Fator Extra I)

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 260,12	R\$ 182,09	R\$ 338,16

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 260,12	R\$ 235,96	R\$ 284,29

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
35.3178	13.5773	1.53	0.1858

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
134,00	R\$ 260,12	R\$ 34.856,49
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
134,00	R\$ 3.295,48	R\$ 441.594,76

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 476.451,26
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 476.000,00
Fator de liquidez	0,6983
Valor de venda forçada	R\$ 333.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 476.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 3 de Julho de 2024



ENY KAORI UONO SANCHEZ

5061102131

- 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.

02/07/2024 18:05

11°17'7"S / 41°50'36"W



Identificação numérica do avaliando

02/07/2024 18:05

11°17'7"S / 41°50'36"W



Rua (baixo_cima)

02/07/2024 18:05

11°17'7"S / 41°50'36"W



Rua (baixo_cima)



Vizinhos (esq_dir)

02/07/2024 18:05

11°17'7"S / 41°50'36"W



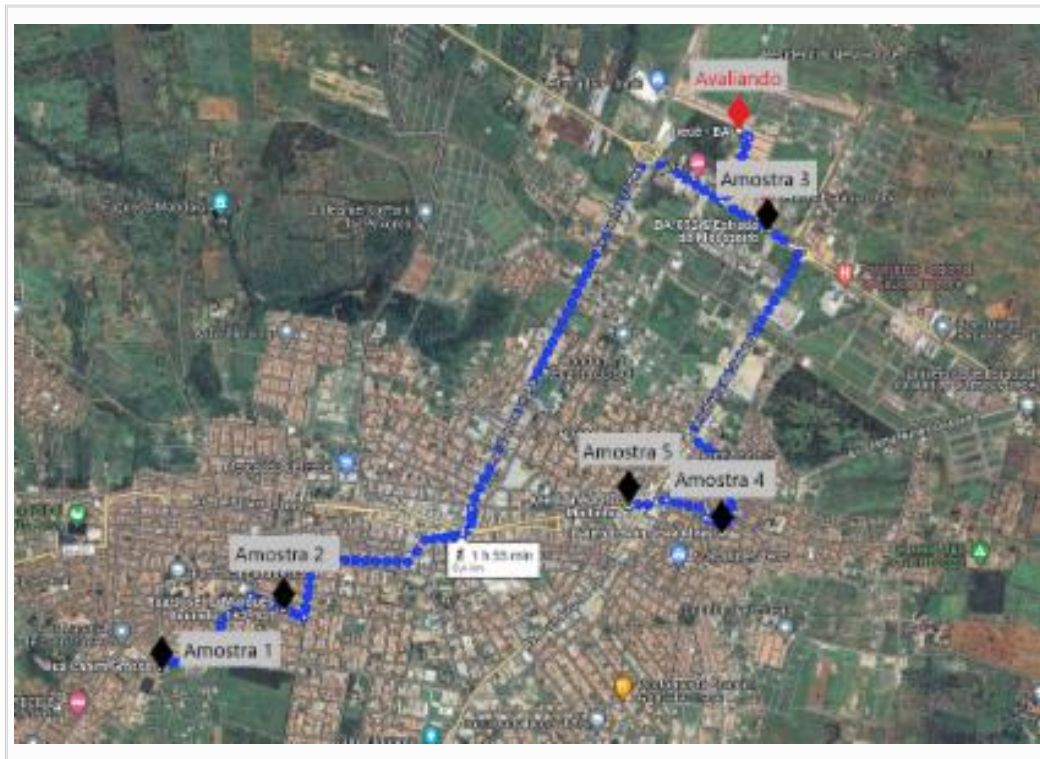
Vizinhos (esq_dir)

02/07/2024 18:05

11°17'7"S / 41°50'36"W



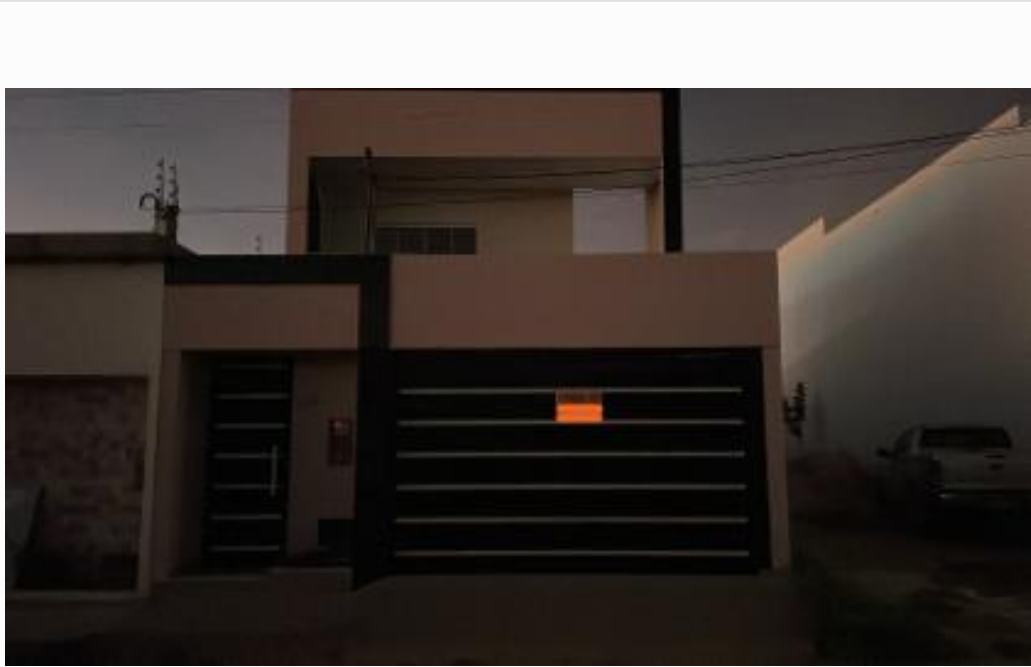
Vizinhos (esq_dir)



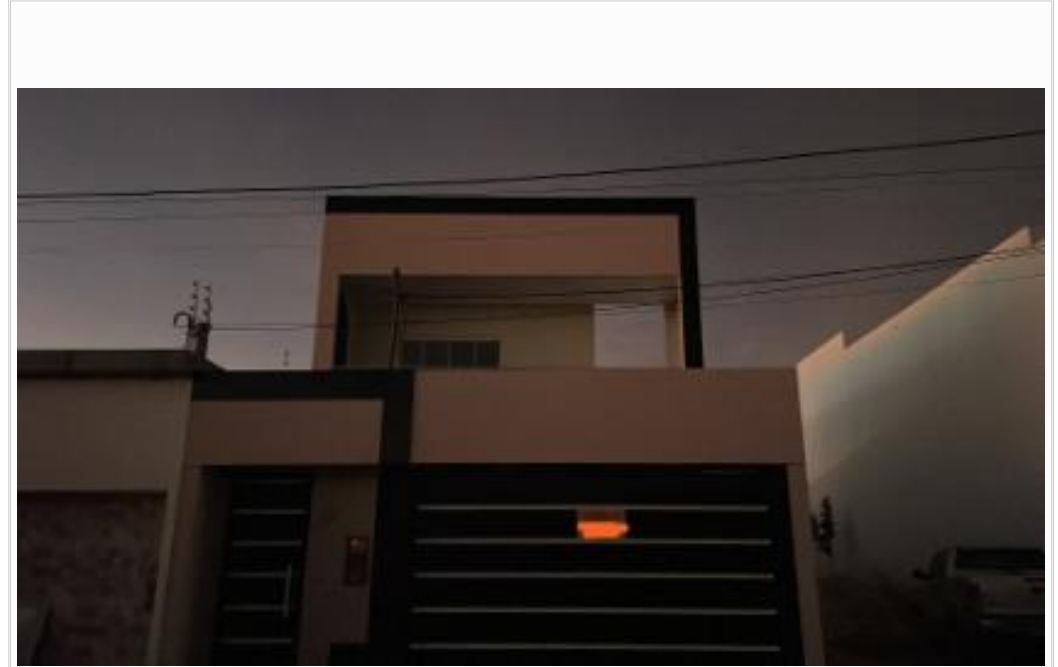
Croqui de localização



Croqui



Fachada



Fachada