

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário JOILMA RIBEIRO		Nº CPF / CNPJ 80569471591		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 280.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 15863437	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício		Matrícula 121889	
Logradouro R DA GLORIA		Nº 183		Andar TERREO	
Bairro/Setor CAPELINHA		Cidade SALVADOR		UF BA	
				CEP 40394-130	Latitude -12.930257
				Longitude -38.483026	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO					
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo		Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Pavimentação ☐ Fossa		Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Córregos/Rios	
☐ Comercial ☐ Industrial		☒ Esgoto Sanitário ☐ Esgoto Pluvial ☐ Cisterna/Poço Artesiano		☒ Iluminação pública (na via do lote) ☐ Gás Canalizado	
		Tipo Pavimentação: Asfalto			
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☒ Segurança pública ☒ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo		Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano Valor Imóveis na Região ☐ Crescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial		Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal/Médio ☐ Normal-baixo	
☐ Centro Comercial ☒ Educação - Escola(s) ☐ Transporte Público - Outros ☒ Rede Bancária ☐ Saúde - Clínicas/Hospitais ☐ Parque		Limites do Bairro/Setor SÃO CAETANO e VILA RUY BARBOSA		Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Vista - Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo	
				☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista Permanente	
Terreno					
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)		Formato ☒ Regular ☐ Irregular		Dimensões Área Total: 71,40 m² Fração Ideal: %	
☐ Active (> 10%) ☐ Declive (> 10%)				Testada (Frente): 5,10 m Fundos 0,00 m	
				Lado Direito: 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m	
Tipo de Implantação ☐ Condomínio ☒ Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: Joilma		Contato Telefônico Acompanhante: (71) 9209-1863	
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-alto ☐ Normal/Médio ☐ Normal-baixo ☐ Baixo/Popular	
				Estado Conservação do Condomínio ☐ Bom/Boa ☒ Regular ☐ Ruim ☐ 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		Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 9 Ano Construção	
☐ Apartamento ☐ Loja ☐ Depósito Autônomo ☐ Galpão ☐ Sala Comercial ☐ Loft				Estado Conservação Imóvel Avaliando ☐ Bom/Boa ☒ Regular ☐ Ruim ☐ 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 Ferro		Nº Pavimentos da Unidade 1	
				Nº Dormitórios 2	
Dimensões 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	
Sala de Estar / Visitas		1		cerâmico	
Dormitório		2		cerâmico	
Banheiro social		1		cerâmico	
Cozinha		1		cerâmico	
Área de Serviço Descoberta		1		cerâmico	
				Tipo Acabamento Parede	
				Pintura	
				Pintura	
				revestimento cerâmico	
				revestimento cerâmico	
				revestimento cerâmico	
				descoberto	
				Tipo Acabamento Forro/Teto	
				Laje	
				Laje	
				Laje	
				Laje	
				Laje	
				Laje	

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

Foi notado que a unidade avalianda apresenta estabilidade e solidez. Cabe salientar, por fim, que o imóvel possui atualmente condições de habitabilidade.

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria: 13/08/2021

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?

☐

☒

O imóvel não possui vaga de garagem.

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

☐

☒

O imóvel não possui vaga de garagem documentada.

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

O imóvel constitui uma boa garantia. O imóvel se encontra em zona devidamente pavimentada, garantindo a estabilidade e a solidez do mesmo. O imóvel não possui vaga de garagem. A fração ideal mencionada em matrícula é de 35,70m². A matrícula menciona a área de terreno de 71,40 m², área construída de 60,00 m²; a Ficha do imóvel menciona a área de terreno de 71,00 m², fração ideal de 35,70 m³, área construída de 60,00 m²; a vistoria está de acordo com as áreas da matrícula. Foi adotado o estado de conservação regular, em decorrência das depreciações no bem existentes. O imóvel não possui área com cobertura leve não averbada. Devido à escassez de dados de mesma tipologia na cidade do avaliando, foi necessário expandir a busca para tipologias semelhantes.

Amstras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa

☐Área Total (m²)

☐Terreno

1

Logradouro R AFONSO RUY

Nº 447

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 11.8 km

Bairro/Setor ITAIGARA

Cidade SALVADOR

UF BA

CEP 41815-300

Latitude -12.992250

Longitude -38.468220

Descrição Casa com 1 quartos, 3 suítes, 1 banheiros, sala, cozinha e 2 vagas de garagem.

Fonte de Informações Arthur

Telefone (71) 99154-3707

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 1

Total de Banheiros 4

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 1.500.000,00

Data Venda / Oferta 13/08/2021

Valor m² R\$ 5.300,35

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 283,00

Área Privativa 283

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 50

2

Logradouro R ALBERTO SILVA

Nº 451

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 12.6 km

Bairro/Setor ITAIGARA

Cidade SALVADOR

UF BA

CEP 41815-000

Latitude -12.995897

Longitude -38.463642

Descrição Casa com 2 quartos, 3 banheiros, 1 suíte, sala, cozinha e 1 vagas de garagem.

Fonte de Informações Pedro André da Silva Almeida

Telefone (71) 99179-9555

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 2.000.000,00

Data Venda / Oferta 13/08/2021

Valor m² R\$ 4.434,59

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 451,00

Área Privativa 451

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 50

3

Logradouro TV PALAME

Nº 11

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 16.7 km

Bairro/Setor ITAPUA

Cidade SALVADOR

UF BA

CEP 41610-210

Latitude -12.948520

Longitude -38.368160

Descrição Casa composta por sala, 3 quartos sendo 2 suítes, wc social, cozinha e área de serviço.

Fonte de Informações Ewalton Pereira

Telefone (71) 98830-4208

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 1

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 15

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 550.000,00

Data Venda / Oferta 13/08/2021

Valor m² R\$ 3.055,56

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 180,00

Área Privativa 180

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 40

4

Logradouro R LUIS ANSELMO

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 7.7 km

Bairro/Setor BROTAS

Cidade SALVADOR

UF BA

CEP 40301-155

Latitude -12.9755857

Longitude -38.4886866

Descrição Casa com 4 quartos sendo 1 suíte, 3 banheiros, sala, cozinha e 1 vagas de garagem.

Fonte de Informações Manhattan Imóveis

Telefone (71) 99131-9798

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 15

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 1.000.000,00

Data Venda / Oferta 13/08/2021

Valor m² R\$ 3.508,77

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 285,00

Área Privativa 285

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 40

5

Logradouro R MISAEL TAVARES

Nº 196

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 17.4 km

Bairro/Setor Itapuã

Cidade Salvador

UF BA

CEP 41610-670

Latitude -12.9472515

Longitude -38.3736230

Descrição Casa composta por sala, 3 quartos sendo 1 suíte, wc social, cozinha e área de serviço.

Fonte de Informações Manuela de Oliveira

Telefone (71) 98620-7371

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 12

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 680.000,00

Data Venda / Oferta 13/08/2021

Valor m² R\$ 3.756,91

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 181,00

Área Privativa 181

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 43

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

Página 2 / 7

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores

Grau de Precisão: III

Método de Computação: Multiplicativo

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	Homogeneização (R\$/m²)		
Amostra 1	283,00	1.500.000,00	5.300,35	0,9000	1,2100	0,9300	0,9000	1,0700	1,0000	5.192,59		
Amostra 2	451,00	2.000.000,00	4.434,59	0,9000	1,2900	0,9300	0,9000	1,0700	1,0000	4.605,67		
Amostra 3	180,00	550.000,00	3.055,56	0,9000	1,1500	1,1500	0,9000	1,1400	1,0700	3.972,84		
Amostra 4	285,00	1.000.000,00	3.508,77	0,9000	1,2200	1,1500	0,9000	1,1400	1,0700	4.832,58		
Amostra 5	181,00	680.000,00	3.756,91	0,9000	1,1500	1,1000	0,9000	1,1400	1,0700	4.688,84		
Fatores: (1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Localização, (6) - Fator Padrão de Construção										MÉDIAS DAS AMOSTRAS	4.658,50	
										Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo Valor Máximo	3.260,95 6.056,05

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\$ 4.658,50	Valor Edificação: R\$ 279.510,21
Valor de Liquidez: R\$ 209.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 280.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 280.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 280.000,00	Valor por extenso: duzentos e oitenta 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
Valor Imóvel	R\$ 280.000,00	Valor por extenso: duzentos e oitenta mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação ENGENHARIA SGL	Nome do Avaliador GUSTAVO JOSE DOS SANTOS SILVA LIMA	CREA / CAU CREA-050159888-0
---	--	-----------------------------

Local e Data

Aracaju

13/08/2021



"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"

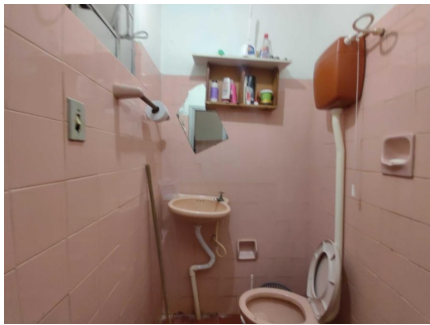
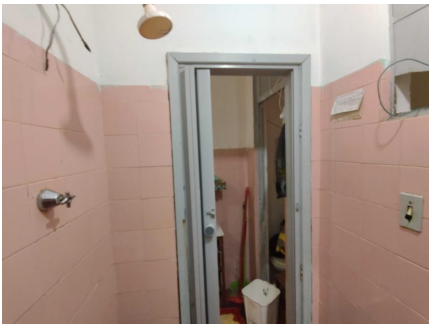
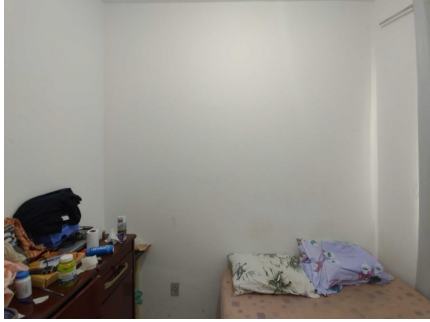
LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e somente poderá ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Banco Santander e terceiros autorizados.

"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".

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

Página 3 / 7

Documentação Fotográfica

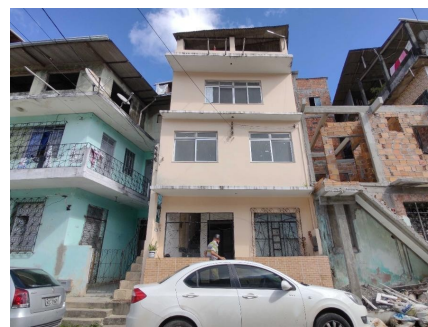
Fotos imóvel		
		
Representação Banheiro social Descrição Data Foto 13/08/2021	Representação Banheiro social Descrição Data Foto 13/08/2021	Representação Cozinha Descrição Data Foto 13/08/2021
		
Representação Cozinha Descrição Data Foto 13/08/2021	Representação Sala de Estar / Visitas Descrição Data Foto 13/08/2021	Representação Sala de Estar / Visitas Descrição Data Foto 13/08/2021
		
Representação Dormitório Descrição 1 Data Foto 13/08/2021	Representação Dormitório Descrição 1 Data Foto 13/08/2021	Representação Dormitório Descrição 2 Data Foto 13/08/2021
		
Representação Dormitório Descrição 2 Data Foto 13/08/2021	Representação Área de Serviço Descoberta Descrição ÁREA DE SERVIÇO E VENTILAÇÃO - TÉRREO Data Foto 13/08/2021	Representação Área de Serviço Descoberta Descrição ÁREA DE SERVIÇO E VENTILAÇÃO - TÉRREO Data Foto 13/08/2021



Representação
Descrição ACESSOS
Data Foto 13/08/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 13/08/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 13/08/2021



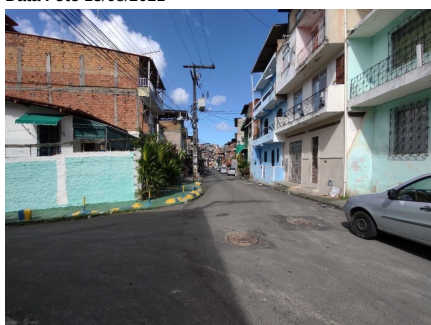
Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 13/08/2021



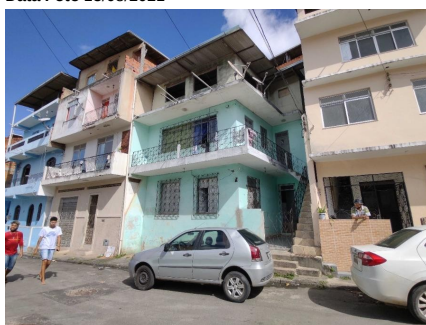
Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 13/08/2021



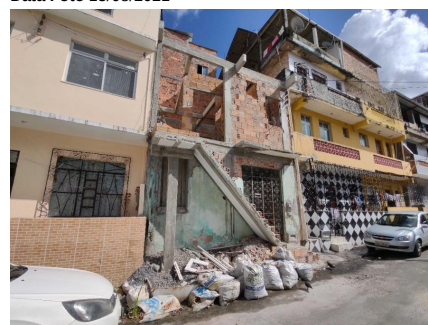
Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 13/08/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 13/08/2021



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHOS
Data Foto 13/08/2021



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHOS
Data Foto 13/08/2021



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHOS
Data Foto 13/08/2021



Representação
Descrição MEDIDORES
Data Foto 13/08/2021



Representação
Descrição MEDIDORES
Data Foto 13/08/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 13/08/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 13/08/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 13/08/2021

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 13/08/2021

Fotos da Amostra 5

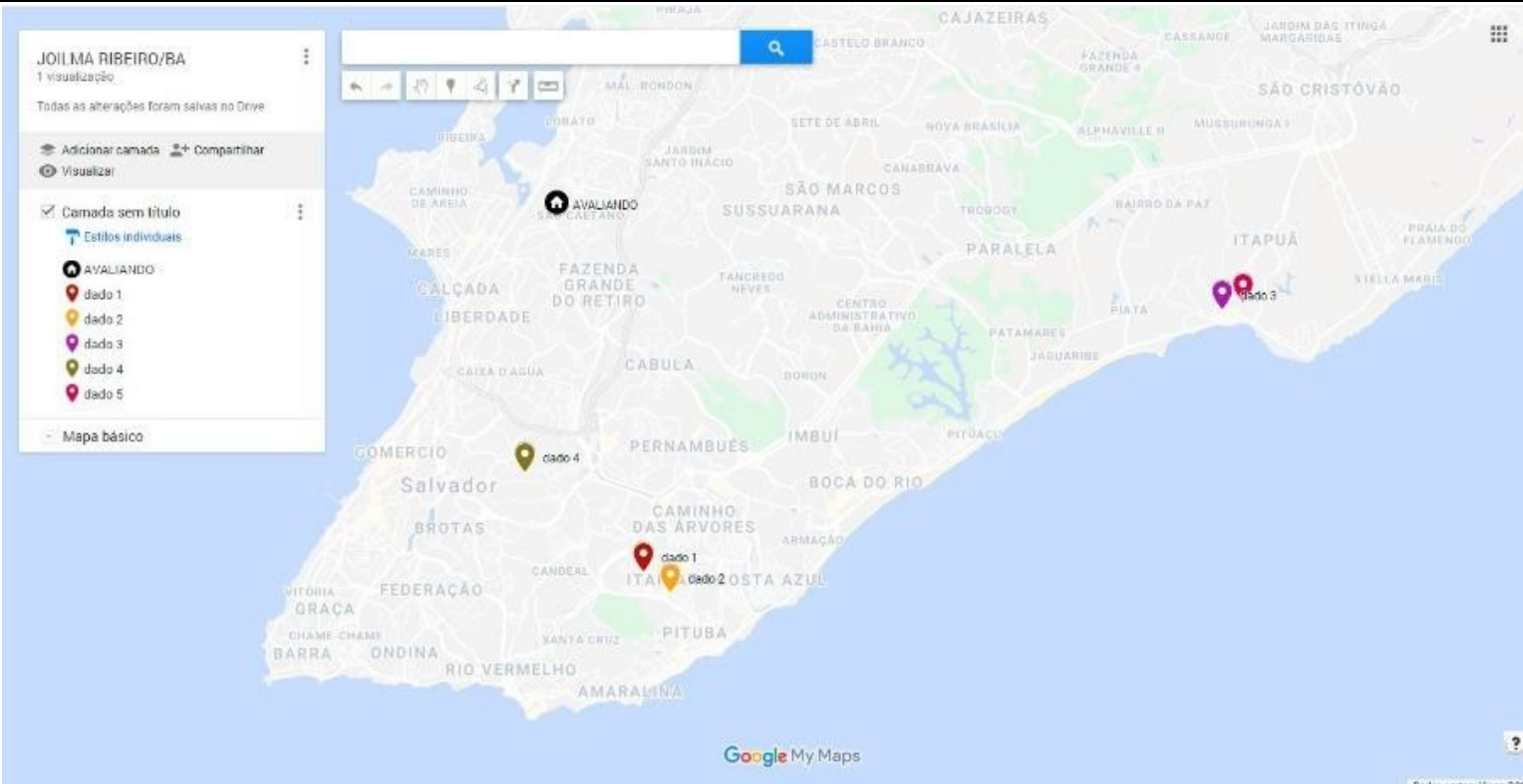


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 13/08/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa