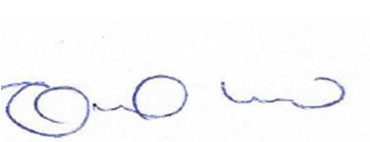


IDENTIFICAÇÃO										
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ANTONIO VICTOR SOARES DA PAIXAO				Nº CPF / CNPJ 06361217558		Nome Condomínio/Empreendimento EDIFÍCIO ESPLANADA TRADE CENTER				
Valor Compra Venda R\$ 130.000,00				Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 202373708				
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 3		Matrícula 73.708						
Logradouro AV TANCREDO NEVES		Nº 1485		Andar		Complemento SL 1502				
Bairro/Setor CAMINHO DAS ARVORES		Cidade SALVADOR		UF BA		CEP 41820-021		Latitude -12.980912	Longitude -38.449968	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO										
Região <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			<input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial			Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano <input type="checkbox"/> Gás Canalizado Tipo Pavimentação: Asfalto			Restritivos / Depreciação <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários Transporte <input type="checkbox"/> Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro <input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Público - Outros <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input checked="" type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			Análise da Região do Bairro/Setor Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano Valor Imóveis na Região <input type="checkbox"/> Crescente <input checked="" type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% <input type="checkbox"/> 25% - 75% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial Limites do Bairro/Setor				Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Normal-baixo Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			
Terreno										
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado)			<input type="checkbox"/> Active (> 10%) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular					
Dimensões Área Total: 0,00 m² Fração Ideal: 0,548700 %			Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: 0,00 m Fundos 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m							
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado			Nome Acompanhante Vistoria:			Contato Telefônico Acompanhante:				
Tipo do Acompanhante <input type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input type="checkbox"/> Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário <input type="checkbox"/> Responsável Construtora <input type="checkbox"/> Engenheiro da Obra <input type="checkbox"/> Zelador <input checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo Vistoria externa										
Condomínio / Imóvel Avaliando										
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando										
Nº de Pavimentos: 14		Nº Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades no condomínio: 126		Nº de Elevadores: 2		Valor Condomínio: <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano		
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Comercial		Padrão de acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular			Estado Conservação do Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação			
Infraestrutura do Condomínio <input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Jardins										
Tipo Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			<input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo		<input type="checkbox"/> Galpão <input checked="" type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Loft		Ocupação <input type="checkbox"/> Habitado <input checked="" type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 30 Ano Construção	
Estado Conservação Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação			Padrão Acabamento Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Mínimo							
Uso do Imóvel Avaliando: Comercial			Fechamento das Paredes: Alvenaria			Total de Banheiros: 0				
Fachada Principal Cerâmica / Pastilhas		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1			Nº Dormitórios 0			
Dimensões Área Privativa: 33,19 m² Área Privativa: 33,19 m² Área Comum (m²): 20,32 m² Área Total (m²): 53,51 m² Área Averbada: 53.51 m² Área não Averbada 0 m²				Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0			Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste			
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade		Tipo Acabamento Piso		Tipo Acabamento Parede		Tipo Acabamento Forro/Teto		

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018) Página 2 / 7

Cálculo Valor Avaliação						
Área do Terreno (m²): 0,00		Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00		
Área da Edificação (m²): 33,19		Valor m²: R\$ 5.277,73		Valor Edificação: R\$ 175.167,86		
Valor de Liquidez: R\$ 122.000,00		Valor Imóvel:		R\$ 175.167,86		
		Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 175.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 175.000,00	Valor por extenso: cento e setenta e cinco 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
73.708	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 175.000,00	Valor por extenso: cento e setenta e cinco mil reais				
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 SÃO PAULO 07/03/2023						

"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

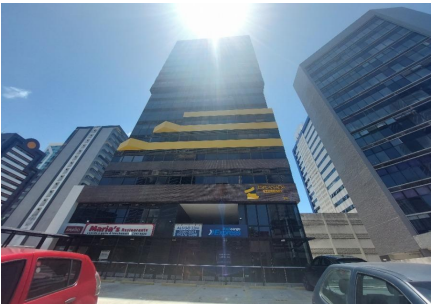
Fotos imóvel



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 07/03/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 07/03/2023



Representação Fachada Principal
Descrição FACHADA CONDOMÍNIO
Data Foto 07/03/2023



Representação Identificação Numérica
Descrição CONDOMÍNIO
Data Foto 07/03/2023



Representação Recepção
Descrição
Data Foto 07/03/2023



Representação Fachada Principal
Descrição AVALIANDO
Data Foto 07/03/2023



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO LADO DIREITO
Data Foto 07/03/2023

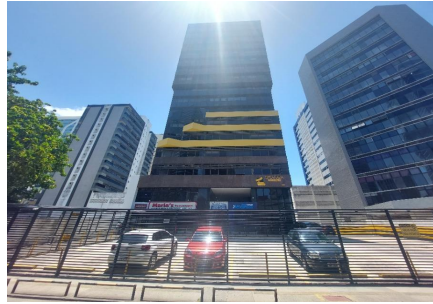


Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO LADO ESQUERDO
Data Foto 07/03/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 07/03/2023

Fotos da Amostra 1



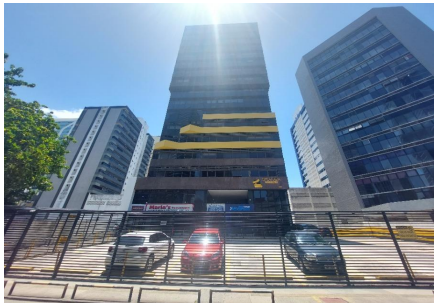
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 07/03/2023

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 07/03/2023

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 07/03/2023

Fotos da Amostra 4



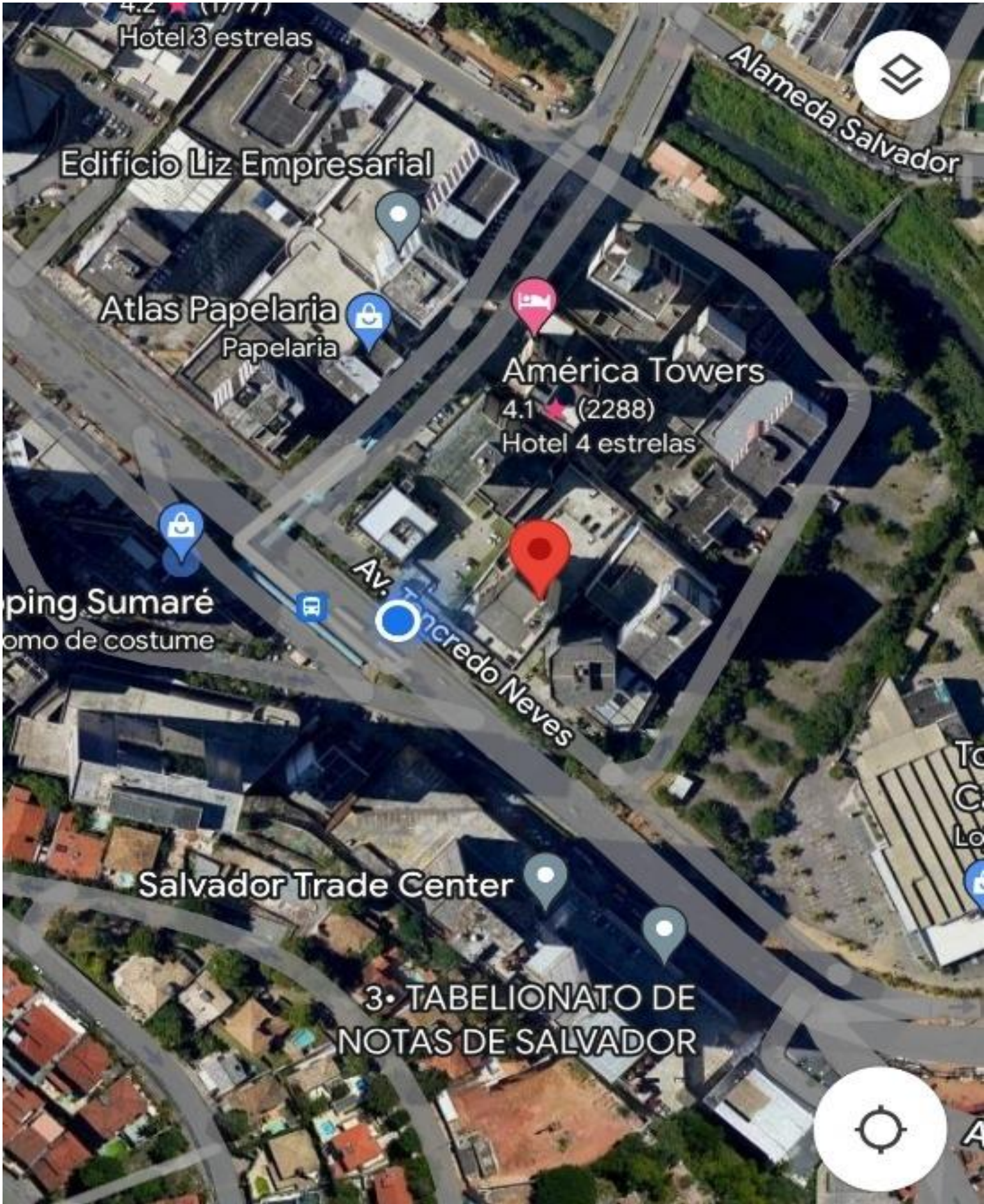
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 07/03/2023

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 07/03/2023

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 175.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU1,000,01% ao mês

Manutenção/administração0,25% ao mês

Comissão de venda0,10% ao mês

Total 10,36% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.15,75% Taxa Selic+2%

Inflação média ao ano7,17%IPCA 12 meses

Custo financeiro8,01% ao ano

Total 20,64% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 =

1,00% fixas + financeiras

Prazo de comercialização36 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.

69,71%R\$ 122.000,00

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo		baixo	
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo		baixo	
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil		difícil	
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo		recessivo	

CONSIDERAÇÕES:

PMS - Prefeitura Municipal de Salvador
Secretaria Municipal da Fazenda
Diretoria de Receita Municipal - Coordenadoria de Cadastros
Certidão de Dados Cadastrais Utilizados para Cálculo do IPTU 2023

Inscrição Imobiliária	480066-4						
Contribuinte	BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.						
CPF/CNPJ	90.400.888/0001-42						
Endereço	Avenida Tancredo Neves	Nº Métrico	1485	Nº de Porta	001485		
Loteamento		Quadra	000C	Lote	0010		
Conjunto		Edifício	ESPLANADA TRADE CENTER		Bloco	00000	
Sub-Unidade	SA - Sala	Nº Sub-Unidade	1502	Bairro	CAMINHO DAS ÁRVORES	CEP	41.820-020
Complemento							
Área Terreno(m²)	30,00						
Fração Ideal	0,00						
Área Construída(m²)	33,00						
Área Total(m²)	0,00						
Valor Venal IPTU	R\$ 161.043,97						
Tipo Imóvel	Não Residencial						
Padrão Construtivo	A5						
Logradouro Tributário	3108 - Avenida Tancredo Neves						
Data Lançamento	01/04/1993						
Situação Cadastral	Ativo						
Situação Fiscal (IPTU)	Contribuinte						
Data de Emissão	07/03/2023 16:50:45						

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município do Salvador atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 2023.

Código de Controle da Certidão: 811AA7CACE957417B9A6EACF2575BB34

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal da Fazenda (<http://www.sefaz.salvador.ba.gov.br>), através do código de controle da certidão acima.