

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário JOICE SANTOS DA SILVA		Nº CPF / CNPJ 86032679527		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 703.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010251502	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 33.709	
Logradouro RUA MANOEL CRISÓSTOMO DA SILVA		Nº 05		Andar	
Complemento (10 NÃO OFICIAL)		Bairro/Setor ALTO DA MARAVILHA		Cidade JUAZEIRO	
UF BA		CEP 48900-411		Latitude	
Longitude		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"/> Esgoto Pluvial <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input type="checkbox"/> Gás Canalizado	
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Parque		Análise da Região do Bairro/Setor Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela 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% <input type="checkbox"/> Menos de 25% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial Limites do Bairro/Setor	
				Restritivos / Depreciação <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
				Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <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"/> Active (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 38,20 m ² Testada (Frente): 5,60 m Lado Direito: 8,12 m Fração Ideal: % Fundos 3,92 m Lado Esquerdo: 8,16 m	
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" 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 type="checkbox"/> 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:		<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Misto		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"/> Gerador <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Jardins					
Tipo Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo Misto		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 10 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 checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
Uso do Imóvel Avaliando: Misto		Fechamento das Paredes:		Total de Banheiros: 3	
Fachada Principal Cerâmica / Pastilhas		Esgadrias Madeira		Nº Pavimentos da Unidade 3	
Nº Dormitórios 2		Nº Vagas Estacionamento		Face Imóvel	
Dimensões Área Privativa: 113,67 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 113,67 m ² Área Averbada: m ² Área não Averbada m ²		Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		<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	

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:
- | | | |
|--|-----|-----|
| | Sim | Não |
|--|-----|-----|
- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
 - 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?
 Não foi possível acessar a parte interna do imóvel para conferência.
 - 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
 Não foi possível acessar a parte interna do imóvel para conferência.
 - 4) O imóvel possui vaga de garagem?
 O imóvel não possui vagas de garagem.
 - 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?
 - 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
 Não foi possível acessar a parte interna do imóvel para conferência.
 - 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
 Não foi possível acessar a parte interna do imóvel para conferência.
 - 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?
 O imóvel apresenta características multi familiar
 - 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
 O imóvel tem uso misto.
 - 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 realizar vistoria interna no imóvel. Para as informações inacessíveis, os fatores foram estimados.

Amostras: Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro Avenida Coronel João Evangelista	Nº 16	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor	Cidade Juazeiro	UF BA	CEP 48903-500	Latitude 0
	Descrição Comercial		Fonte de Informações Nardini Imóveis		Telefone (74) 3611-7424
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.200.000,00	Data Venda / Oferta 27/03/2023	Valor m² R\$ 6.000,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 200		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular				
2	Logradouro R ANTONIO CURSINO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade JUAZEIRO	UF BA	CEP 48903-535	Latitude -09.413341
	Descrição Comercial		Fonte de Informações Nardini Imóveis		Telefone (74) 3611-7424
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Valor Venda / Oferta R\$ 750.000,00	Data Venda / Oferta 27/03/2023	Valor m² R\$ 6.787,33	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 110,5		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
3	Logradouro R DOUTOR JOSE ARAUJO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor SANTO ANTONIO	Cidade JUAZEIRO	UF BA	CEP 48903-030	Latitude -09.411535
	Descrição Comercial		Fonte de Informações Caio Bruno		Telefone (74) 99115-9066
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20
	Valor Venda / Oferta R\$ 750.000,00	Data Venda / Oferta 27/03/2023	Valor m² R\$ 4.870,13	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 154		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular				
4	Logradouro R FERNANDES DA CUNHA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade JUAZEIRO	UF BA	CEP 48903-605	Latitude -09.413276
	Descrição Comercial		Fonte de Informações Nardini Imóveis		Telefone (74) 3611-7424
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Valor Venda / Oferta R\$ 2.000.000,00	Data Venda / Oferta 27/03/2023	Valor m² R\$ 5.691,52	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 351,4		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
5	Logradouro R BARAO DO RIO BRANCO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade JUAZEIRO	UF BA	CEP 48903-400	Latitude -09.410962
	Descrição Comercial		Fonte de Informações GR Soluções		Telefone (87) 98861-9610
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Valor Venda / Oferta R\$ 2.500.000,00	Data Venda / Oferta 27/03/2023	Valor m² R\$ 6.944,44	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 360		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II		Grau de Precisão: III							
Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores		Método de Computação: Multiplicativo							
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)					Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	200,00	1.200.000,00	6.000,00	0,9000	1,0700	1,0800	0,9500	1,0500	6.205,53
Amostra 2	110,50	750.000,00	6.787,33	0,9000	0,9900	1,0600	0,9500	1,0000	6.112,87
Amostra 3	154,00	750.000,00	4.870,13	0,9000	1,0400	1,1900	1,1000	1,1000	6.274,22
Amostra 4	351,40	2.000.000,00	5.691,52	0,9000	1,1500	1,0600	0,9500	1,0000	5.938,16
Amostra 5	360,00	2.500.000,00	6.944,44	0,9000	1,1600	1,0000	0,9500	1,0000	6.906,25
Fatores:								MÉDIAS DAS AMOSTRAS	
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Localização, (5) - Fator Padrão de Construção								Saneamento das Amostras (+/-30%)	
								Valor Mínimo	
								Valor Máximo	

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 38,20	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 113,67	Valor m²: R\$ 6.287,40	Valor Edificação: R\$ 715.000,00
Valor de Liquidez: R\$ 518.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 715.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 715.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 715.000,00	Valor por extenso: setecentos e quinze 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
33.709	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 715.000,00	Valor por extenso: setecentos e quinze mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador**Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:**

Nome Companhia Avaliação	LEAD AVALIACAO E CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA	Nome do Avaliador	Juan Martin	CREA / CAU	5.063.200.46
--------------------------	--	-------------------	-------------	------------	--------------

Local e Data

São Paulo
30/03/2023

"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 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.

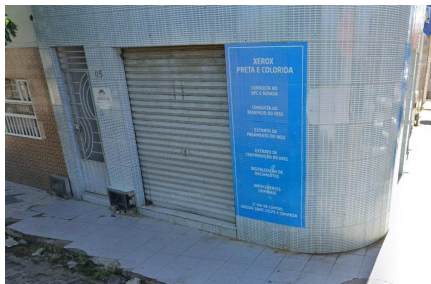
"A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander". Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel".

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 30/03/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 30/03/2023

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 27/03/2023

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 27/03/2023

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 27/03/2023

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 27/03/2023

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 27/03/2023

Imagem - Mapa



Representação: Mapa