LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAK8188
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° do Pedido	Data Solicitação
Santander		**09/05/2025**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	**Celso iazzetti**	**0600891382**
Proponente		CPF/CNPJ
Alberto Carlos Gomez Lorenzo		**505.521.805-30**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Avenida Tancredo Neves	**2227**	**FLAT 2517**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Caminho das Árvores	**Salvador**	**BA**	**41820021**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Apartamento	**112081**	**3 CRI DE SALVADOR**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA PRIVATIVA

77,04m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 8.932,94/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 688.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 482.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Flat

02 - Tipo de Implantação
Condomínio

03 - Indicie de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
5

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Bom

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Normal

08 - Uso do Imóvel
Outro - Não foi realizada vistoria interna

09 - Fechamento das Paredes
Outro - Não foi realizada vistoria interna

10 - Nº Pavimentos da Unidade
0

11 - Nº de Banheiros
0

12 - Nº de Dormitórios
0

13 - Nº de Vagas Cobertas
0

14 - Nº de Vagas Descobertas
0

15 - Nº de Vagas Privativas
0

16 - Fachada Principal
Outro - Não foi realizada vistoria interna

17 - Esquadrias
Outro - Não foi realizada vistoria interna

18 - Área Privativa (em m²)
77.04

19 - Área Comum (em m²)
81.46

20 - Área Total (em m²)
158.5

21 - Área Averbada (em m²)
77.04

22 - Área não Averbada (em m²)
0

23 - Face do Imóvel
Sul

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos

02 - Unidades por Andar

03 - N° Total de Unidades

04 - N° de Elevadores
Não

05 - Valor do Condomínio

06 - Pagamento do Condomínio

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

08 - Uso do Edifício
Residencial

09 - Padrão de Construção
Normal

10 - Estado de Conservação
Regular

11 - Infraestrutura
Interfone
Jardins
TV a Cabo
Vigilância Eletrônica

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
Asfalto

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários
Segurança
Lazer
Ônibus
Coleta de Lixo
Shopping
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais

06 - Localização
Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região
Estável

08 - Área Urbanizada
Mais de 75%

09 - Tendência de uso do terreno
Residencial

10 - Situação do Bairro
Antigo

11 - Limites do Bairro

12 - Padrão construtivo predominante na Região
Normal

13 - Fatores Valorizantes
Nenhum

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)
0

MACROZONA DE OCUPAÇÃO URBANA

01 - Zoneamento de Ocupação do Imóvel
Mista

02 - Usos Permitidos
Comercial, residencial

03 - Taxa de Ocupação (TO)
1

04 - Índice de Aproveitamento (IA)
0,7

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

01 - É possível vincular o imóvel à documentação? Quando as informações descritas na matrícula e no IPTU não identifica a localização física do imóvel.
Sim

02 - Foi encontrada alguma divergência entre a área documentada e as áreas constantes no local?
Não

03 - O imóvel está encravado? Sem acesso direto ao imóvel, não possuindo servidão de passagem.
Não

04 - O imóvel possui fração ideal?
Sim

05 - O imóvel pode vir a sofrer mutilação? Considerar imóveis de fácil individualização física.
Não

06 - O imóvel possui baixa liquidez perante o mercado local? Considerar imóveis com baixa atratividade devido às suas características e perfil de público exclusivo
Não

07 - O imóvel encontra-se fora da zona urbana e em local de baixa circulação?
Não

08 - O imóvel possui risco de não poder ser dado em garantia? Indicação na matrícula de que o imóvel não pode ser alienado, por exemplo.
Não

09 - A atividade do imóvel ou o seu uso atual podem acarretar risco de imagem ao Banco em eventual internalização? Considerar atividades como igrejas, hospitais, escolas, etc.
Não

10 - O imóvel é considerado tombado? Considerar imóveis com valor histórico, cultural, arquitetônico, ambiental e afetivo para a população, impedindo que venham a ser destruídos ou descaracterizados.
Não

11 - O imóvel está localizado em área de risco? Considerar áreas sujeitas a enchentes, deslizamento de terras, etc.
Não

12 - O imóvel possui benfeitorias não averbadas? Considerar imóveis averbados como garagem 60m2- venda-R$580000-id-2782285647?source=arknq%2Crp
Não

13 - O imóvel possui curso d'água? Considerar córregos, rios, lagos, etc.
Não

14 - O imóvel possui servidão de passagem? Analisar se o avaliando é passivel de ser licenciado.
Não

15 - O imóvel encontra-se em região com histórico de eventos meteorológicos extremos? Considerar regiões com alagamentos, ventanias, deslizamento de terras, etc.
Não

16 - O imóvel está suscetível ao risco de invasão e/ou danos físicos? Considerar imóveis passíveis de apropriações indevidas de acordo com a sua localização e vulnerabilidade.
Não

17 - O imóvel possui proximidade com áreas de ocupação irregular? Encontra-se próximo de comunidade?
Não

18 - No imóvel há indícios de trabalho escravo?
Não

19 - O imóvel possui indícios de área alagadiça? Considerar os indícios das vistorias presenciais e manchas indicativas nas imagens do Google Earth.
Não

20 - Há indicação positiva no LIC?
Não

21 - PARECER: Considerando os riscos identificados acima, o imóvel é passivel de ser aceito como garantia?
Sim

22 - Observações
Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos. Foi fornecido laudo inicial de 2022, sem condições de analise das amostras. Não foi possivel verificação de participação em pool.

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante
Outros - VISTORIA EXTERNA

02 - Nome Acompanhante Vistoria
VISTORIA EXTERNA

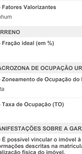
03 - Contato Telefônico Acompanhante
VISTORIA EXTERNA

04 - Observações Finais
Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos. Foi fornecido laudo inicial de 2022, sem condições de analise das amostras. Não foi possivel verificação de participação em pool.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 580.000,00



Endereço
Avenida Tancredo Neves, 2227/Cond. Salvador Prime , Caminho das Árvores

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**1**	**1**	**1**

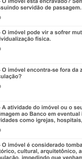
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
50,00	**R$ 580.000,00**	**R$ 11.600,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Medio**	**Novo(até 5 anos)**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-caminho-das-arvores-bairros-salvador-com-garagem-50m2-venda-R$580000-id-2782285647/?source=arknq%2Crp

AMOSTRA 2

R$ 470.000,00



Endereço
Avenida Tancredo Neves, 2227/Cond. Salvador Prime , Caminho das Árvores

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**1**	**1**	**1**

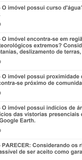
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
51,00	**R$ 470.000,00**	**R$ 9.215,69**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Medio**	**Novo(até 5 anos)**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-caminho-das-arvores-bairros-salvador-com-garagem-51m2-venda-R$470000-id-2802334522/?source=arknq%2Crp

AMOSTRA 3

R$ 500.000,00



Endereço
Avenida Tancredo Neves, 2227/Cond. Salvador Prime , Caminho das Árvores

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**1**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
50,00	**R$ 500.000,00**	**R$ 10.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Medio**	**Novo(até 5 anos)**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-caminho-das-arvores-bairros-salvador-com-garagem-60m2-venda-R$500000-id-2773801213/?source=arknq%2Crp

AMOSTRA 4

R$ 470.000,00



Endereço
Avenida Tancredo Neves, 2227/Cond. Salvador Prime , Caminho das Árvores

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**1**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
51,00	**R$ 470.000,00**	**R$ 9.450,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Medio**	**Novo(até 5 anos)**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-caminho-das-arvores-bairros-salvador-com-garagem-60m2-venda-R$470000-id-2754129009/?source=arknq%2Crp

AMOSTRA 5

R$ 480.000,00



Endereço
Avenida Tancredo Neves, 2227/Cond. Salvador Prime , Caminho das Árvores

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**1**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
51,00	**R$ 480.000,00**	**R$ 9.411,76**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Medio**	**Novo(até 5 anos)**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-caminho-das-arvores-bairros-salvador-com-garagem-51m2-venda-R$480000-id-2791216330/?source=arknq%2Crp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	**III**	**II**

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT.	SAN	Valor homog. (R$/m²)
1	50,00	R$ 11.600,00	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 10.440,00
2	51,00	R$ 9.215,69	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 8.294,12
3	50,00	R$ 10.000,00	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 9.000,00
4	50,00	R$ 9.400,00	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 8.460,00
5	51,00	R$ 9.411,76	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 8.470,58
		R$ 9.826,49												**R$ 8.932,94**

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 8.932,94**	**R$ 6.253,06**	**R$ 11.612,82**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 8.932,94**	**R$ 6.328,52**	**R$ 9.537,36**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
883.3547	**9.8887**	**1.53**	**0.1353**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
77,04	**R$ 8.932,94**	**R$ 688.193,77**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 688.193,77**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 482.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 688.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 23 de Junho de 2025

Celso Iazzetti
06008991382

- 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.



vista da fachada



vista da fachada vizinhos



id do condomínio



vista do logradouro



vista do logradouro