

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário VICENTE JOSE RIBEIRO PEIXOTO REZENDE		Nº CPF / CNPJ 80547800525	Nome Condomínio/Empreendimento EDIFÍCIO VIVENDAS DO MORRO	
Valor Compra Venda R\$ 319.200,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 583400300656	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 6	Matrícula 73.894	
Logradouro R RODRIGO ARGOLLO		Nº 223	Andar	
Bairro/Setor RIO VERMELHO		Cidade SALVADOR	UF BA	Complemento AP 402
			CEP 41940-220	Latitude
				Longitude

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		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 checked="" type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Sistema/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto		Restritivos / Depreciação <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Transporte 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 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 <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		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"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 0,00 m ² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 9,377170 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ 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 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: Residencial		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	
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		Estado Conservação do Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação			
Tipo Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Casa <input checked="" 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 type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Ocupação <input type="checkbox"/> Habitado <input checked="" type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 15 Ano Construção	
Estado Conservação Imóvel Avaliando <input 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"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo			
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial		Fechamento das Paredes:		Total de Banheiros: 2	
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1	
Dimensões Área Privativa: 116,24 m ² Área Comum (m ²): 123,66 m ² Área Total (m ²): 239,90 m ² Área Averbada: _____ m ² Área não Averbada _____ m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1		Nº Dormitórios 3 Face Imóvel <input checked="" 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: 30/12/2021

	Sim	Não
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Vistoria realizada externamente, não sendo possível verificar internamente.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Vistoria realizada externamente, não sendo possível verificar internamente.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4) O imóvel possui vaga de garagem?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5) Se possui vagas, elas estão documentadas?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Vistoria realizada externamente, não sendo possível verificar internamente.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Vistoria realizada externamente, não sendo possível verificar internamente.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Vistoria realizada externamente, não sendo possível verificar internamente.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
10) O imóvel possui características uni-familiares? Vistoria realizada externamente, não sendo possível verificar internamente.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Vistoria realizada externamente, não sendo possível verificar internamente.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Vistoria realizada externamente, não sendo possível verificar internamente.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Observações Finais

Para a avaliação, foram facultadas os seguintes itens legais: Matrícula, Certidão Negativa de Débitos e IPTU. A vistoria foi realizada externamente, não sendo possível confrontar as áreas reais com as áreas constantes nas documentações. Assim como não foi possível verificar as condições internas do imóvel avaliado, suas divisões internas e seus acabamentos. O imóvel avaliado apresenta sinais de ocupado ou desocupado. A unidade possui direito a uma vaga de garagem, conforme Matrícula fornecida. A fração ideal de 9,37317%, seria a somatória da fração ideal do apartamento do apartamento 9,05599 "=(52,1625*100)/576" + a fração ideal da vaga de garagem de 0,37717 "=(1,85*100)/576".

Amostras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro R MARAGOGIPE	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor RIO VERMELHO	Cidade SALVADOR	UF BA	CEP 41940-240	Latitude -13.006187
	Longitude -38.484624	Descrição Apartamento		Fonte de Informações Hilton Ferreira	Telefone (71) 99901-2424
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Valor Venda / Oferta R\$ 390.000,00	Data Venda / Oferta 30/12/2021
	Valor m² R\$ 4.642,86	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 84,00
	Área Privativa 84	Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60		
2	Logradouro R RODRIGO ARGOLLO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor RIO VERMELHO	Cidade SALVADOR	UF BA	CEP 41940-220	Latitude -13.009619
	Longitude -38.484140	Descrição Apartamento		Fonte de Informações Isabel	Telefone (71) 99933-2209
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Valor Venda / Oferta R\$ 430.000,00	Data Venda / Oferta 30/12/2021
	Valor m² R\$ 3.644,07	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 118,00
	Área Privativa 118	Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60		
3	Logradouro R RODRIGO ARGOLLO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor RIO VERMELHO	Cidade SALVADOR	UF BA	CEP 41940-220	Latitude -13.009619
	Longitude -38.484140	Descrição Apartamento		Fonte de Informações Cristina Ferreira Imóveis	Telefone (71) 99919-7829
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Valor Venda / Oferta R\$ 400.000,00	Data Venda / Oferta 30/12/2021
	Valor m² R\$ 3.571,43	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 112,00
	Área Privativa 112	Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60		
4	Logradouro R RODRIGO ARGOLLO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor RIO VERMELHO	Cidade SALVADOR	UF BA	CEP 41940-220	Latitude -13.009619
	Longitude -38.484140	Descrição Apartamento		Fonte de Informações Super Imóveis	Telefone (71) 99720-7153
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 310
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Valor Venda / Oferta R\$ 450.000,00	Data Venda / Oferta 30/12/2021
	Valor m² R\$ 3.846,15	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 117,00
	Área Privativa 117	Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60		
5	Logradouro R RODRIGO ARGOLLO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor RIO VERMELHO	Cidade SALVADOR	UF BA	CEP 41940-220	Latitude -13.009619
	Longitude -38.484140	Descrição Apartamento		Fonte de Informações Domicílio Netimóveis	Telefone (71) 99287-8440
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Valor Venda / Oferta R\$ 450.000,00	Data Venda / Oferta 30/12/2021
	Valor m² R\$ 3.813,56	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 118,00
	Área Privativa 118	Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60		

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)	(1)	(2)	(3)	(4)	Homogeneização (R\$/m²)		
Amostra 1	84,00	390.000,00	4.642,86	0,9000	1,0000	0,9524	0,9200	3.661,30		
Amostra 2	118,00	430.000,00	3.644,07	0,9000	1,0500	0,9524	1,0000	3.279,73		
Amostra 3	112,00	400.000,00	3.571,43	0,9000	0,9800	1,0000	0,9900	3.118,50		
Amostra 4	117,00	450.000,00	3.846,15	0,9000	0,9800	0,9524	1,0000	3.230,83		
Amostra 5	118,00	450.000,00	3.813,56	0,9000	0,9500	0,9524	1,0000	3.105,39		
Fatores:							MÉDIAS DAS AMOSTRAS			3.279,15
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Vaga / Terreno, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Área							Saneamento das Amostras (+/-30%)			Valor Mínimo 2.295,41
										Valor Máximo 4.262,90
Cálculo Valor Avaliação										
Área do Terreno (m²): 0,00				Valor m²: R\$ 0,00			Valor Terreno: R\$ 0,00			
Área da Edificação (m²): 116,24				Valor m²: R\$ 3.280,00			Valor Edificação: R\$ 381.267,20			
Valor de Liquidez: R\$ 290.000,00				Valor Imóvel: R\$ 381.267,20			Valor de Mercado Total do Imóvel: R\$ 381.000,00			
Avaliação para Garantia de Financiamento										
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real								
Valor Edificação	R\$ 381.000,00	Valor por extenso: trezentos e oitenta e um 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				
73.894	1	Vaga de Garagem	Nº 8							
Valor Imóvel	R\$ 381.000,00	Valor por extenso: trezentos e oitenta e um mil reais								
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador										
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:										
Nome Companhia Avaliação UON					Nome do Avaliador Claudio Hideki Okada			CREA / CAU 1969854		
Local e Data										
São Paulo 30/12/2021										

“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 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 30/12/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
 Data Foto 30/12/2021



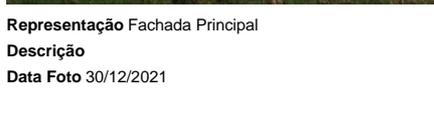
Representação Identificação Numérica
Descrição
 Data Foto 30/12/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição
 Data Foto 30/12/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição Placa da rua
 Data Foto 30/12/2021



Representação Fachada Principal
Descrição Vizinho à esquerda
 Data Foto 30/12/2021



Representação Fachada Principal
Descrição Vizinho à esquerda
 Data Foto 30/12/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição Identificação numérica do Vizinho à esquerda
 Data Foto 30/12/2021



Representação Fachada Principal
Descrição Vizinho à direita
 Data Foto 30/12/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição Identificação do Vizinho à direita
 Data Foto 30/12/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
 Data Foto 30/12/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
 Data Foto 30/12/2021

Fotos da Amostra 1

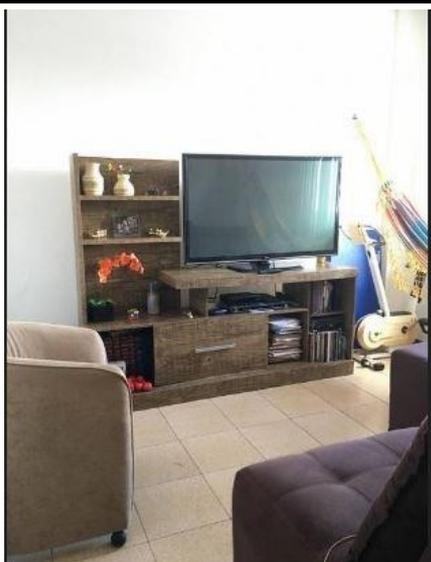


Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 30/12/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 30/12/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 30/12/2021

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 30/12/2021

Fotos da Amostra 5



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 30/12/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

