

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ANTONIO SILVA DE JESUS JUNIOR		Nº CPF / CNPJ 66670926553	Nome Condomínio/Empreendimento MORADA ALTO DO IMBUÍ - MORADA IMPERIAL	
Valor Compra Venda R\$ 225.172,68		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 583300357509	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 7	Matrícula 43.865	
Logradouro R JAYME SAPOLNIK		Nº 1.183	Andar 10	Complemento AP 1005 - T-A
Bairro/Setor IMBUI		Cidade SALVADOR	UF BA	CEP 41720-075
			Latitude	Longitude

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" 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 type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input 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 type="checkbox"/> Centro Comercial <input type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input 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): _____ m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 0,270300 % 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 type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
				Estado Conservação do Condomínio <input 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 checked="" 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 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 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: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 0	
---	--	--	--	------------------------------	--

Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1		Nº Dormitórios	
Dimensões Área Privativa: 85,81 m ² Área Comum (m ²): 45,53 m ² Área Total (m ²): 131,34 m ² Área Averbada: 131,34 m ² Área não Averbada _____ m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1		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	
---	--	-------------------	--	-----------------------------	--	-------------------------------	--	-----------------------------------	--

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

Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna do imóvel ou analisar as condições de habitabilidade. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos do condomínio. No campo Áreas do Avaliando a área privativa 85,81 m2 corresponde a 75,46 m2 do apartamento + 10,35 m2 da vaga 135. Na avaliação foi utilizada a área privativa de 75,46 m2 do apartamento. A área comum 45,53 m2 corresponde a área comum do apartamento 42,0283 m2 + 3,5038 m2 da área comum da vaga. No campo área total 131,34 m2 corresponde a 117,49 m2 da área total do apartamento + 13,85 m2 da área total da vaga.

Questões Complementares

	Sim	Não
Data da Vistoria: 11/01/2022		
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?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não foi possível estimar a área interna		
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não foi possível estimar a área interna		
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?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Não foi realizada a vistoria interna do imóvel		
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Não foi realizada a vistoria interna do imóvel		
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?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10) O imóvel possui características uni-familiares?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna do imóvel ou analisar as condições de habitabilidade		
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

Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna do imóvel ou analisar as condições de habitabilidade. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos do condomínio

Amostras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro Rua Jayme Sapólnik	Nº 1183	Andar 4	Complemento Torre A	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Imbuí Itapoan	Cidade Salvador	UF BA	CEP 41710-045	Latitude 0
					Longitude 0
	Descrição Apartamento com 73 m2, 3 dormitórios, 2 banheiros, 1 vaga			Fonte de Informações Tatiana	Telefone (71) 99178-8869
	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\$ 420.000,00	Data Venda / Oferta 11/01/2022	Valor m² R\$ 5.753,42	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
					Área Total do Terreno (em m²)
					Área da Edificação (m²) 73,00
	Área Privativa 73		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
2	Logradouro Rua Jayme Sapólnik	Nº 1183	Andar 12	Complemento Torre A	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Imbuí Itapoan	Cidade Salvador	UF BA	CEP 41710-045	Latitude 0
					Longitude 0
	Descrição Apartamento com 65 m2, 2 dormitórios, 2 banheiros, 1 vaga			Fonte de Informações Nelio	Telefone (71) 4101-9228
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	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 11/01/2022	Valor m² R\$ 6.000,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
					Área Total do Terreno (em m²)
					Área da Edificação (m²) 65,00
	Área Privativa 65		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
3	Logradouro Rua Jayme Sapólnik	Nº 1183	Andar 9	Complemento Torre B	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Imbuí Itapoan	Cidade Salvador	UF BA	CEP 41710-045	Latitude 0
					Longitude 0
	Descrição Apartamento com 60 m2, 2 dormitórios, 2 banheiros, 1 vaga			Fonte de Informações Frederico	Telefone (71) 99925-0837
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
					Ano Construção
					Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 380.000,00	Data Venda / Oferta 11/01/2022	Valor m² R\$ 6.333,33	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
					Área Total do Terreno (em m²)
					Área da Edificação (m²) 60,00
	Área Privativa 60		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
4	Logradouro Rua Jayme Sapólnik	Nº 1183	Andar 5	Complemento Viva Imbuí	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Imbuí Itapoan	Cidade Salvador	UF BA	CEP 41710-045	Latitude 0
					Longitude 0
	Descrição Apartamento com 65 m2, 2 dormitórios, 2 banheiros, 1 vaga			Fonte de Informações MAC Imóveis	Telefone (71) 99999-0939
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
					Ano Construção
					Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 400.000,00	Data Venda / Oferta 11/01/2022	Valor m² R\$ 6.153,85	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
					Área Total do Terreno (em m²)
					Área da Edificação (m²) 65,00
	Área Privativa 65		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
5	Logradouro Rua Jayme Sapólnik	Nº 1183	Andar 2	Complemento Viva Imbuí	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Imbuí Itapoan	Cidade Salvador	UF BA	CEP 41710-045	Latitude 0
					Longitude 0
	Descrição Apartamento com 78 m2, 3 dormitórios, 2 banheiros, 1 vaga			Fonte de Informações Marcus	Telefone (71) 98745-4702
	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\$ 420.000,00	Data Venda / Oferta 11/01/2022	Valor m² R\$ 5.384,62	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
					Área Total do Terreno (em m²)
					Área da Edificação (m²) 78,00
	Área Privativa 78		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70

Tabela de homogeneização							
Grau de Fundamentação: I			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)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	73,00	420.000,00	5.753,42	0,9000	1,0200	5.281,64	
Amostra 2	65,00	390.000,00	6.000,00	0,9000	0,9900	5.346,00	
Amostra 3	60,00	380.000,00	6.333,33	0,9000	1,0000	5.700,00	
Amostra 4	65,00	400.000,00	6.153,85	0,9000	1,0200	5.649,23	
Amostra 5	78,00	420.000,00	5.384,62	0,9000	1,0400	5.040,00	
Fatores:						MÉDIAS DAS AMOSTRAS	5.403,37
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Andar						Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo 3.782,36
							Valor Máximo 7.024,39
Cálculo Valor Avaliação							
Área do Terreno (m²): 0,00			Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00		
Área da Edificação (m²): 75,46			Valor m²: R\$ 5.403,37		Valor Edificação: R\$ 407.738,30		
Valor de Liquidez: R\$ 283.500,00			Valor Imóvel:		R\$ 407.738,30		
			Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 405.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento							
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real					
Valor Edificação	R\$ 405.000,00	Valor por extenso: quatrocentos 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	
43.865	1	Vaga de Garagem	Nº 135 - 2º SUBSOLO - GII	75,46	R\$ 405.000,00	R\$ 283.500,00	
Valor Imóvel	R\$ 405.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e cinco mil reais					
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador							
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:							
Nome Companhia Avaliação WISCONSIN			Nome do Avaliador Celso Iazzetti		CREA / CAU 0600891382		
Local e Data							
São Paulo 12/01/2022							

"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

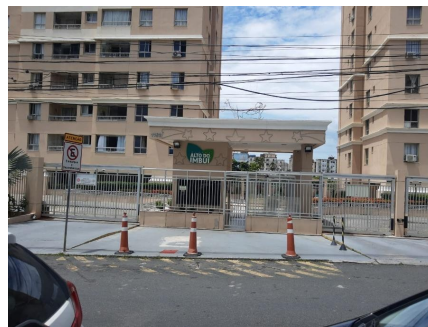
Fotos imóvel



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 11/01/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 11/01/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 11/01/2022



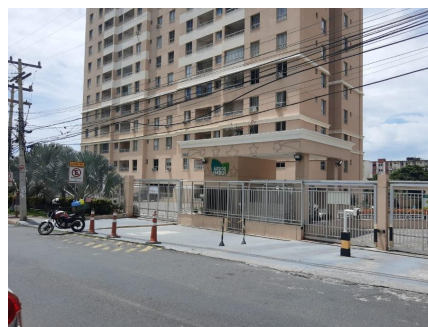
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 11/01/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 11/01/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 11/01/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 11/01/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 11/01/2022



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 11/01/2022

Fotos da Amostra 1



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 11/01/2022

Fotos da Amostra 2



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 11/01/2022

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 11/01/2022

Fotos da Amostra 4

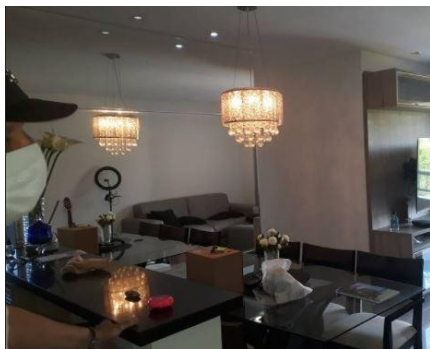


Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 11/01/2022

Fotos da Amostra 5



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 11/01/2022

Imagem - Mapa



Representação: Mapa