

## IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ROBERTO PUCA		Nº CPF / CNPJ 81909268534		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 52.896,62		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010072653	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 3		Matrícula 84.422	
Logradouro R BARROS FALCAO		Nº 62		Andar	
Bairro/Setor MATATU		Cidade SALVADOR		UF BA	
		CEP 40255-370		Latitude	
				Longitude	

## MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

<b>Região</b> <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		<b>Infraestrutura Urbana</b> <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"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano <b>Tipo Pavimentação:</b> Asfalto		<b>Restritivos / Depreciação</b> <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
<b>Serviços Públicos e Comunitários</b> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" 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 type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Análise da Região do Bairro/Setor</b> 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 <b>Limites do Bairro/Setor</b>		<b>Padrão construtivo predominante na Região</b> <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 <b>Fatores Valorizantes</b> <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

<b>Topografia</b> <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Active (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		<b>Formato</b> <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área Total: 0,00 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 17,076389 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m	
--	--	--	--	---	--

<b>Tipo de Implantação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		<b>Nome Acompanhante Vistoria:</b>		<b>Contato Telefônico Acompanhante:</b>	
---	--	------------------------------------	--	---	--

<b>Tipo do Acompanhante</b> <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

<b>Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando</b>					
<b>Nº de Pavimentos:</b>		<b>Nº Unidades Por Andar:</b>		<b>Nº Total de Unidades no condomínio:</b>	
				<b>Nº de Elevadores:</b>	
				<b>Valor Condomínio:</b> <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
<b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>		<b>Uso do Edifício:</b> Residencial		<b>Padrão de acabamento do condomínio</b> <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	
				<b>Estado Conservação do Condomínio</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	

<b>Infraestrutura do Condomínio</b> <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					
---	--	--	--	--	--

<b>Tipo Imóvel Avaliando</b> <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		<b>Ocupação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> Anos 15 <b>Ano Construção</b>	
				<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação <input type="checkbox"/> Ruim	
				<b>Padrão Acabamento Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	

<b>Uso do Imóvel Avaliando:</b> Residencial		<b>Fechamento das Paredes:</b>		<b>Total de Banheiros:</b> 1	
---	--	--------------------------------	--	------------------------------	--

<b>Fachada Principal Pintura</b>		<b>Esquadrias Alumínio</b>		<b>Nº Pavimentos da Unidade 1</b>		<b>Nº Dormitórios 2</b>	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 59,86 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 9,57 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 69,43 m <sup>2</sup> Área Averbada: _____ m <sup>2</sup> Área não Averbada _____ m <sup>2</sup>				<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		<b>Face Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Sul <input checked="" type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	

<b>Divisão Interna (Tipo do Cômodo)</b>		<b>Quantidade</b>		<b>Tipo Acabamento Piso</b>		<b>Tipo Acabamento Parede</b>		<b>Tipo Acabamento Forro/Teto</b>	
---	--	-------------------	--	-----------------------------	--	-------------------------------	--	-----------------------------------	--

**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**

Sim Não

Data da Vistoria: 28/12/2021


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

**Observações Finais**

Para a avaliação, foram facultadas os seguintes itens legais: Matrícula 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 fração ideal do imóvel seria 24,59 m² ou 17,0739% (=24,59\*100/144) sob o terreno.

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

1	Logradouro LD DOS GALES	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro/Setor MATATU	Cidade SALVADOR	UF BA	CEP 40255-010	Latitude -12.977920	Longitude -38.499780
	Descrição Apartamento			Fonte de Informações Vire a Chave Imobiliária		Telefone (71) 99228-3082
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção
	Valor Venda / Oferta R\$ 230.000,00	Data Venda / Oferta 28/12/2021	Valor m² R\$ 2.190,48	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 105,00
	Área Privativa 105		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60	
2	Logradouro R DOUTOR GENESIO SALLES	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro/Setor VILA LAURA	Cidade SALVADOR	UF BA	CEP 40270-240	Latitude -12.968183	Longitude -38.489707
	Descrição Apartamento			Fonte de Informações Raimundo Epifânio da Silva		Telefone (71) 99988-0457
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção
	Valor Venda / Oferta R\$ 180.000,00	Data Venda / Oferta 28/12/2021	Valor m² R\$ 2.769,23	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 65,00
	Área Privativa 65		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60	
3	Logradouro R ADELAIDE GUIMARAES	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro/Setor MATATU	Cidade SALVADOR	UF BA	CEP 40260-080	Latitude -12.974895	Longitude -38.493106
	Descrição Apartamento			Fonte de Informações Central Negócios Imobiliários		Telefone (71) 3358-8000
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25	Ano Construção
	Valor Venda / Oferta R\$ 190.000,00	Data Venda / Oferta 28/12/2021	Valor m² R\$ 2.021,28	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 94,00
	Área Privativa 94		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60	
4	Logradouro R DOUTOR GENESIO SALLES	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro/Setor VILA LAURA	Cidade SALVADOR	UF BA	CEP 40270-240	Latitude -12.968183	Longitude -38.489707
	Descrição Apartamento			Fonte de Informações MBrito Imóveis		Telefone (71) 99155-5169
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção
	Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00	Data Venda / Oferta 28/12/2021	Valor m² R\$ 3.472,22	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 72,00
	Área Privativa 72		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60	
5	Logradouro R MAJOR PAULO VAZ	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro/Setor VILA LAURA	Cidade SALVADOR	UF BA	CEP 40270-170	Latitude -12.972553	Longitude -38.486583
	Descrição Apartamento			Fonte de Informações Brito Imóveis		Telefone (71) 98867-5536
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção
	Valor Venda / Oferta R\$ 290.000,00	Data Venda / Oferta 28/12/2021	Valor m² R\$ 2.636,36	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 110,00
	Área Privativa 110		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)	(5)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	105,00	230.000,00	2.190,48	0,9000	1,0000	1,1250	0,9800	1,0700	2.325,65	
Amostra 2	65,00	180.000,00	2.769,23	0,9000	0,9800	0,8970	0,9800	1,0200	2.190,01	
Amostra 3	94,00	190.000,00	2.021,28	0,9000	1,0000	1,2067	0,9800	1,0600	2.280,34	
Amostra 4	72,00	250.000,00	3.472,22	0,9000	0,9800	0,9524	0,9800	1,0500	3.001,31	
Amostra 5	110,00	290.000,00	2.636,36	0,9000	1,0000	0,9524	0,9800	1,0800	2.391,75	
Fatores: (1) - Fator Fonte, (2) - Fator Vaga / Terreno, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Padrão de Construção, (5) - Área									MÉDIAS DAS AMOSTRAS	2.437,81
									Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo 1.706,47 Valor Máximo 3.169,16
Cálculo Valor Avaliação										
Área do Terreno (m²): 0,00			Valor m²: R\$ 0,00			Valor Terreno: R\$ 0,00				
Área da Edificação (m²): 59,86			Valor m²: R\$ 2.440,00			Valor Edificação: R\$ 146.058,40				
Valor de Liquidez: R\$ 110.000,00			Valor Imóvel: R\$ 146.058,40			Valor de Mercado Total do Imóvel: R\$ 146.000,00				
Avaliação para Garantia de Financiamento										
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real								
Valor Edificação	R\$ 146.000,00	Valor por extenso: cento e quarenta e seis 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				
84.422	0	Indefinido								
Valor Imóvel	R\$ 146.000,00	Valor por extenso: cento e quarenta e seis 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 28/12/2021										

"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** 28/12/2021



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**

**Data Foto** 28/12/2021



**Representação** Identificação Numérica  
**Descrição**

**Data Foto** 28/12/2021



**Representação** Identificação Numérica  
**Descrição**

**Data Foto** 28/12/2021



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição** VIZINHO DA DIREITA.

**Data Foto** 28/12/2021



**Representação** Identificação Numérica  
**Descrição** VIZINHO DA ESQUERDA

**Data Foto** 28/12/2021



**Representação** Identificação Numérica  
**Descrição**

**Data Foto** 28/12/2021



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição**

**Data Foto** 28/12/2021



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição**

**Data Foto** 28/12/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 28/12/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 28/12/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 28/12/2021

Fotos da Amostra 4



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 28/12/2021

Fotos da Amostra 5



**Representação** Sala de Estar / Visitas

**Descrição**

**Data Foto** 28/12/2021

Imagem - Mapa



Google Earth

Representação: Mapa



Representação: Mapa