



Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

Identificação do Imóvel											
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário MARCELO SIMOES FERREIRA				Nº CPF / CNPJ 01490189599			Nome Empreendimento ED BELAMORADA				
Valor Compra Venda R\$ 320.890,28				Data Venda			Nº Controle Interno 0100073747230013174				
Proprietário / Construtora				Nº Cartório: 6			Matrícula: 51901				
Logradouro R DA BRISA				Nº 102			Andar		Complemento AP 201		
Bairro AMARALINA				Cidade SALVADOR			UF BA		CEP 41900-493	Latitude -13.007331	Longitude -38.469274
Caracterização da Região											
Região ☐ Residencial Unifamiliar ☒ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo				Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Pavimentação ☒ Fossa ☒ Esgoto Sanitário ☒ Esgoto Pluvial ☐ Cisterna/Poço Artesiano ☒ Energia Elétrica ☒ Telefone ☒ Iluminação Pública ☐ Gás Canalizado				Restritivos: ☐ Favela ☐ Córregos/Rios ☐ Risco Ambiental ☐ Outro - Descrever Abaixo			
Serviços Públicos e Comunitários ☒ Metrô ☐ Centro Comercial ☒ Segurança ☒ Lazer ☒ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo				Análise da Região do Bairro Localização ☒ Urbano Valor Imóveis na Região ☐ Crescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial Limites do Bairro Rio Vermelho, Pituba, Vale das Pedrinhas e Nordeste de Amaralina				Padrão da Região: ☐ Alto ☐ Normal-alto ☐ Normal ☒ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Vista - Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo			
Terreno											
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)				Formato ☒ Regular (Geométrico) ☐ Irregular		Dimensões Área (em m²): 0,00 m² Fração Ideal: 0,058820 % Testada (Frente): 0,00 m Fundos m Lado Direito: m Lado Esquerdo: m					
Tipo de Implantação ☒ Condomínio ☐ Isolado				Nome Acompanhante Vistoria:				Contato Telefônico Acompanhante:			
Tipo do Acompanhante ☐ Corretor ☐ Proprietário / Construtora ☐ Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ☐ Responsável Construtora ☐ Engenheiro da Obra ☐ Zelador ☐ Outro - Descrever Abaixo											
Condomínio / Imóvel Avaliando											
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando											
Nº Andares/Pavimentos: 8		Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades: 1		Nº de Elevadores:		Valor Condomínio:		☒ Por Mês ☐ Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos térreo + 8 pavimentos tipo				Uso do Edifício: Residencial		Padrão de Construção do Edifício ☐ Alto ☒ Normal-baixo ☐ Normal-alto ☐ Normal ☐ Baixo				Estado Conservação Edifício ☒ Bom ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Implantação	
Infraestrutura do Edifício ☒ Playground ☐ Churrasqueira ☐ Sauna ☐ Gerador ☐ Pista de Cooper ☐ Piscina ☐ Salão de Festas ☐ Sala de Jogos ☐ Sala de Ginástica ☐ Loja de Conveniência ☒ Interfone ☐ TV a Cabo ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Quadra Esportiva ☐ TV Satélite ☐ Depósito Individual ☒ Vigilância Eletrônica ☐ Jardins											
Tipo Imóvel Avaliando ☐ Casa ☐ Sobrado ☐ Vaga Autônoma ☐ Outro - Descrever Abaixo				☒ Apartamento ☐ Loja ☐ Depósito Autônomo		☐ Galpão ☐ Sala Comercial ☐ Loft		Indício Ocupação Imóvel ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 10 Ano Construção 2009	
Estado Conservação Imóvel ☒ Bom ☐ Ruim				☐ Regular ☐ Em Construção		Padrão Acabamento Imóvel ☐ Alto ☐ Baixo ☒ Normal ☐ Mínimo					
Uso Imóvel: Residencial				Fechamento das Paredes: Alvenaria				Nº Banheiros: 3			
Fachada Pintura Texturizada / Pátina / Stucco				Esquadrias Alumínio				Nº Andares do Imóvel Avaliando 1		Nº Dormitórios 3	
Dimensões Área Privativa: 76,57 m² Área Comum (m²): 34,96 m² Área Total (m²): 111,53 m² Área Averbada: 111,53 m² Área não Averbada m²				Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 1 Privativas 2				Face Imóvel ☐ Sul ☒ Norte ☐ Leste ☐ 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 para a confirmação das condições de conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo. O imóvel foi considerado como sendo habitado, podendo sofrer alteração mediante vistoria interna.

Questões Complementares

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 realizada a vistoria interna para a confirmação das áreas. Para fins de cálculo, foi utilizada a área privativa descrita na matrícula.

3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

☐

☒

Não foi realizada a vistoria interna para a confirmação das áreas. Para fins de cálculo, foi utilizada a área privativa descrita na matrícula.

4) O imóvel possui vaga de garagem?

☒

☐

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

☒

☐

6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

☐

☒

Vistoria externa.

7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

☐

☒

Vistoria externa.

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?

☒

☐

11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

☒

☐

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

Amostras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa

☐Área Total (m²)

☐Terreno

1

Logradouro R DA BRISA

Nº 102

Andar 3º

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro AMARALINA

Cidade SALVADOR

UF BA

CEP 41900-493

Latitude -13.007331

Longitude -38.469274

Descrição EDIFICIO BELAMORADA

Fonte de Informações José Alberto

Telefone (71) 99712-7485

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Nº Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel

Valor Venda / Oferta R\$ 290.000,00

Data Venda / Oferta 23/08/2019

Valor m² R\$ 3.787,38

Padrão

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 76,57

Área Privativa 76.57

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro R DA BRISA

Nº 42

Andar 8

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro AMARALINA

Cidade SALVADOR

UF BA

CEP 41900-493

Latitude -13.007420

Longitude -38.469370

Descrição Apartamento

Fonte de Informações Sra. Iane

Telefone (71) 99920-0859

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 320.000,00

Data Venda / Oferta 23/08/2019

Valor m² R\$ 4.705,88

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 68,00

Área Privativa 68

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro R PARA

Nº 448

Andar 4

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro AMARALINA

Cidade SALVADOR

UF BA

CEP 41900-497

Latitude -13.008319

Longitude -38.467677

Descrição Apartamento

Fonte de Informações Sra. Silvia

Telefone (71) 99173-9069

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 170.000,00

Data Venda / Oferta 14/08/2019

Valor m² R\$ 3.777,78

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 45,00

Área Privativa 45

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro Rua Para

Nº 448

Andar 7

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro

Cidade SALVADOR

UF BAHIA

CEP

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Apartamento

Fonte de Informações Sr. Adilson

Telefone (71) 99186-9471

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 380.000,00

Data Venda / Oferta 14/08/2019

Valor m² R\$ 4.634,15

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 82,00

Área Privativa 82

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro R DA BRISA

Nº 102

Andar 1

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro

Cidade SALVADOR

UF BA

CEP 41810-215

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Apartamento

Fonte de Informações Sr. Adilson

Telefone (71) 99186-9471

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios

Nº Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 290.000,00

Data Venda / Oferta 14/08/2019

Valor m² R\$ 3.787,38

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 76,57

Área Privativa 76.57

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores

Grau de Precisão: II

Método de Computação: Multiplicativo

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	76,57	290.000,00	3.787,38	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.408,64	
Amostra 2	68,00	320.000,00	4.705,88	0,9000	0,9708	1,0000	1,0744	0,8723	3.853,41	
Amostra 3	45,00	170.000,00	3.777,78	0,9000	0,9357	1,0000	1,0204	0,9929	3.223,23	
Amostra 4	82,00	380.000,00	4.634,15	0,9000	1,0173	1,0000	1,0999	0,9929	4.633,62	
Amostra 5	76,57	290.000,00	3.787,38	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.408,64	
Fatores: (1) - Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Padrão de Construção									MÉDIAS DAS AMOSTRAS	3.705,51
									Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo 2.593,86 Valor Máximo 4.817,16

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 76,57	Valor m²: R\$ 3.705,51	Valor Edificação: R\$ 283.730,90
Valor de Liquidez: R\$ 201.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 284.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 284.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 284.000,00	Valor por extenso: duzentos e oitenta e quatro 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
51901	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 284.000,00	Valor por extenso: duzentos e oitenta e quatro mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome da Empresa VALIDAR	Nome do Avaliador MARCOS MANSOUR CHEBIB AWAD	CREA / CAU 5062265096
-------------------------	--	-----------------------

Local e Data

São Paulo

23/11/2019



"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 imóvelavaliado, 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".

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018)

Página 3 / 8

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 14/08/2019



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 14/08/2019

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 23/08/2019

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 23/08/2019

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 23/08/2019

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 23/08/2019

Imagem - Mapa



Representação: Planta de Quadra



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 284.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU

1.420,00

0,04% ao mês

Manutenção

6.000,00

0,18% ao mês

Comissão de venda

0,13% ao mês

0,34% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.

8,00%

Taxa Selic+2%

Inflação média ao ano

3,22%

IPCA 12 meses

Custo financeiro

4,63%

ao ano

Total 2

0,38%

ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 =

0,72% fixas + financeiras

Prazo de comercialização

48

meses

(deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

70,77%

R\$ 201.000,00

Diagnóstico de Mercado									
Nível de Oferta:	alto		médio/alto	X	médio		médio/baixo		baixo
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo	X	baixo
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil	X	difícil
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo		recessivo
									X

CONSIDERAÇÕES:

IPTU estimado em 0,5% ao valor de mercado do imóvel. Selic referente à 23/08/2019. IPCA acumulado referente aos doze últimos meses (Julho).