



IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário CELIA GOMES DE FREITAS		Nº CPF / CNPJ	Nome Condomínio/empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 400.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 09684830
Proprietário / Construtora	Nº Cartório/Ofício 0	Matrícula 0074842005985456		
Logradouro R TANCREDO NEVES	Nº 01	Andar	Complemento LOTE 23 QD DSE	
Bairro/Setor Centro	Cidade Camacari	UF BA	CEP 42800-970	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 type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/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 checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input 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		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 checked="" type="checkbox"/> Crescente <input type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente Área Urbanizada <input type="checkbox"/> Mais de 75% <input checked="" type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25% Tendência Uso Terreno <input checked="" 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"/> Active (> 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 m² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: 0,00 m Fração Ideal: 0,133490 % Fundos 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m		
--	--	--	---	--	--

Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado	Nome Acompanhante Vistoria: Flavio Silva		Contato Telefônico Acompanhante: (11) 9855-3359
---	--	--	---

Tipo do Acompanhante <input checked="" 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: 0	Nº Unidades Por Andar: 0	Nº Total de Unidades no condomínio: 0	Nº de Elevadores: 0	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-baixo <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Normal//Médio			Estado Conservação do Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Regular <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 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 checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Terreno <input type="checkbox"/> Imóvel Misto <input type="checkbox"/> Prédio Comercial <input type="checkbox"/> Chácara <input type="checkbox"/> Sítio <input type="checkbox"/> Demais imóveis comerciais		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado	Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 8 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: 2
--------------------------------------	-----------------------------------	-----------------------

Fachada Principal Pintura	Esquadrias Alumínio	Nº Pavimentos da Unidade 1	Nº Dormitórios 2
Dimensões Área Privativa: 61,50 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 61,50 m² Área Averbada: 61,50 m² Área não Averbada: 0,00 m²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 2 Descobertas 0 Privativas 2	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
Sala de Estar / Visitas	1	Cerâmica	Pintura	Laje/Pintura
Cozinha	1	Cerâmica	Cerâmica	Laje/Pintura
Área de Serviço Descoberta	1	Cerâmica	Cerâmica	Laje/Pintura
Banheiro social	1	Cerâmica	Cerâmica	Laje/Pintura
Banheiro Suíte	1	Cerâmica	Cerâmica	Laje/Pintura
Suíte	1	Cerâmica	Pintura	Laje/Pintura
Dormitório	1	Cerâmica	Pintura	Laje/Pintura

Manifestações sobre a garantia

Considerando as condições de localização, conservação e habitabilidade (abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem e energia elétrica), o imóvel pode ser aceito como garantia? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não

Casa Nº01, integrante do Condomínio Residencial Hortência, situado à Rua Tancredo Neves Nº23 - Dados de terreno e construção retirados da Matrícula Nº59.854. Composto por: Sala de estar, cozinha, área de serviço descoberta, 1 dormitório, 1 banheiro social, 1 suíte, 1 banheiro suíte e área de deck com piscina.

Questões Complementares	Sim	Não
O imóvel avaliando está em conformidade com a(s) regra(s) de negócio estabelecidas pela instituição financeira para o Produto?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Observações Finais

Área da matrícula Nº59.854: Construção: 61,50m²; Fração Ideal: 0,13349; Área estimada no local: Construção: 61,50m²; Nome do vistoriador: Augusto Menezes Nº de registro do vistoriador: Data da vistoria: Coordenadas do imóvel: -12.740612707427813, -38.16315332360926

Amostras:

1

Logradouro Rodovia BA-099

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor AREMBEPE

Cidade CAMACARI

UF BA

CEP 42827-450

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa Nova á venda 2 dormitórios. Portal de Arembepe

Fonte de Informações IMOBILIÁRIA AREMBEPE

Telefone (71) 3083-0387

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 11

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 320.000,00

Data Venda / Oferta 13/11/2024

Valor m² R\$ 4.923,08

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 65,00

2

Logradouro Rodovia BA-099

Nº 00

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor ABRANTES

Cidade CAMACARI

UF BA

CEP 42827-450

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa Em Condomínio 3/4, Abrantes, Bahia - CasaMINEIRA

Fonte de Informações Achei Propriedades Imobiliária.

Telefone (71) 3083-0387

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 15

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 359.000,00

Data Venda / Oferta 13/11/2024

Valor m² R\$ 4.174,42

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 86,00

3

Logradouro R SEGUNDA AMPLIACAO ARRAIAL DE AREMBEPE

Nº 36

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor AREMBEPE

Cidade CAMACARI

UF BA

CEP 42830-022

Latitude

Longitude

Descrição Casa de Condomínio com 3 Quartos e 2 banheiros á Venda, 100 m² por R\$ 525.000

Fonte de Informações Erolean Rocha

Telefone (71) 3083-0387

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 8

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 525.000,00

Data Venda / Oferta 13/11/2024

Valor m² R\$ 5.250,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 100,00

4

Logradouro 0

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor AREMBEPE

Cidade CAMACARI

UF BA

CEP 00

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa com 2 dormitórios, 63 m² - venda por R\$ 419.900,00 ou aluguel por R\$ 1.300,00/mês - Arembepe - Camaçari/BA

Fonte de Informações CARINE ALVES IMOVEIS

Telefone (71) 3083-0387

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 3

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 8

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 419.900,00

Data Venda / Oferta 13/11/2024

Valor m² R\$ 6.665,08

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 63,00

5

Logradouro 0

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor AREMBEPE

Cidade CAMACARI

UF BA

CEP 0

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa NOVA á Venda no Condomínio Mangabeiras , opção com ou sem piscina !

Fonte de Informações IMOBILIÁRIA AREMBEPE

Telefone (71) 3083-0387

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 9

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 365.000,00

Data Venda / Oferta 13/11/2024

Valor m² R\$ 4.562,50

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 80,00

Tabela de homogeneização

Metodologia: Método Comparativo Direto – Tratamento por Fatores

Método de Computação: Multiplicativo

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	65,00	320.000,00	4.923,08	0,9800	1,0000	1,0100	1,0000	1,0300	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	5.021,53	
Amostra 2	86,00	359.000,00	4.174,42	0,9800	1,0000	1,0400	1,0000	1,0900	1,0000	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0900	5.219,30	
Amostra 3	100,00	525.000,00	5.250,00	0,9800	1,0000	1,0600	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	5.460,00	
Amostra 4	63,00	419.900,00	6.665,08	0,9800	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,8600	5.277,21	
Amostra 5	80,00	365.000,00	4.562,50	0,9800	1,0000	1,0300	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0800	5.036,17	
Fatores:															Valor Mínimo Valor Máximo	
(1) - Fator Fonte , (2) - Fator Transposição , (3) - Área , (4) - Equivalência , (5) - Fator Idade e Estado Conservação , (6) - Fator Físico , (7) - Fator Vaga / Terreno , (8) - Fator Localização , (9) - Amenidades , (10) - Fator Andar , (11) - Fator Padrão de Construção																
MÉDIAS DAS AMOSTRAS																
Saneamento das Amostras (+/-30%)															3.641,99	

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00

Valor m²: R\$ 0,00

Valor Terreno: R\$ 0,00

Área da Edificação (m²): 61,50

Valor m²: R\$ 5.202,84

Valor Edificação: R\$ 319.974,66

Valor de Liquidez: R\$ 224.000,00

Valor Imóvel:

Valor de Mercado Total do Imóvel: R\$ 319.974,66

R\$ 320.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno R\$ 0,00

Valor por extenso: zero real

Valor Edificação R\$ 320.000,00

Valor por extenso: trezentos e vinte mil reais

Valor do(s) Anexo(s)

Valor por extenso:

Valor do(s) Anexo(s)

Valor por extenso:

Valor Imóvel R\$ 320.000,00

Valor por extenso: trezentos e vinte mil reais

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação ALESSANDRO LIMA SANCHEZ

Nome do Avaliador ENY KAORI UONO SANCHEZ

CREA / CAU 5061102131

Data Elaboração Laudo 13/11/2024

Local e Data SAO PAULO 13/11/2024







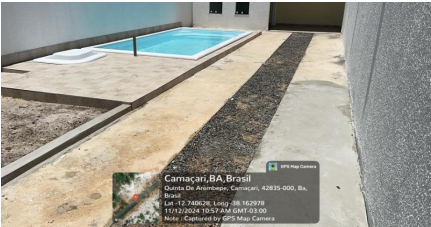








"Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel avaliando ou na transação em questão.

Laudo de avaliação confidencial e de uso restrito do Itaú Unibanco S.A. Este documento somente pode ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Itaú Unibanco S.A. e terceiros autorizados.

Esta avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel e/ou o valor para o enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Itaú Unibanco S.A.

Avaliação elaborada conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliando, normas ABNT e IBAPE, e segundo critérios definidos pela Instituição Financeira.

Não cabe ao avaliador e/ou a Instituição verificar a exata localização legal do imóvel, aferição de metragem, divisas e eventuais defeitos/vícios construtivos do imóvel."

Documentação Fotográfica		
Fotos imóvel		
		
Representação Fachada Principal Descrição Data Foto 13/11/2024	Representação Identificação Numérica Descrição Data Foto 13/11/2024	Representação Vista da Rua Descrição Data Foto 13/11/2024
		
Representação Vista da Rua Descrição Data Foto 13/11/2024	Representação Piscina Descrição Data Foto 13/11/2024	Representação Sala de Estar / Visitas Descrição Data Foto 13/11/2024
		
Representação Cozinha Descrição Data Foto 13/11/2024	Representação Cozinha Descrição Data Foto 13/11/2024	Representação Área de Serviço Descoberta Descrição Data Foto 13/11/2024
		
Representação Dormitório Descrição Data Foto 13/11/2024	Representação Banheiro social Descrição Data Foto 13/11/2024	Representação Suíte Descrição Data Foto 13/11/2024
		
Representação Banheiro Suíte Descrição Data Foto 13/11/2024		
Fotos da Amostra 1		



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 13/11/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 13/11/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 13/11/2024

Fotos da Amostra 4



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 13/11/2024

Fotos da Amostra 5



Representação Sala de Estar / Visitas

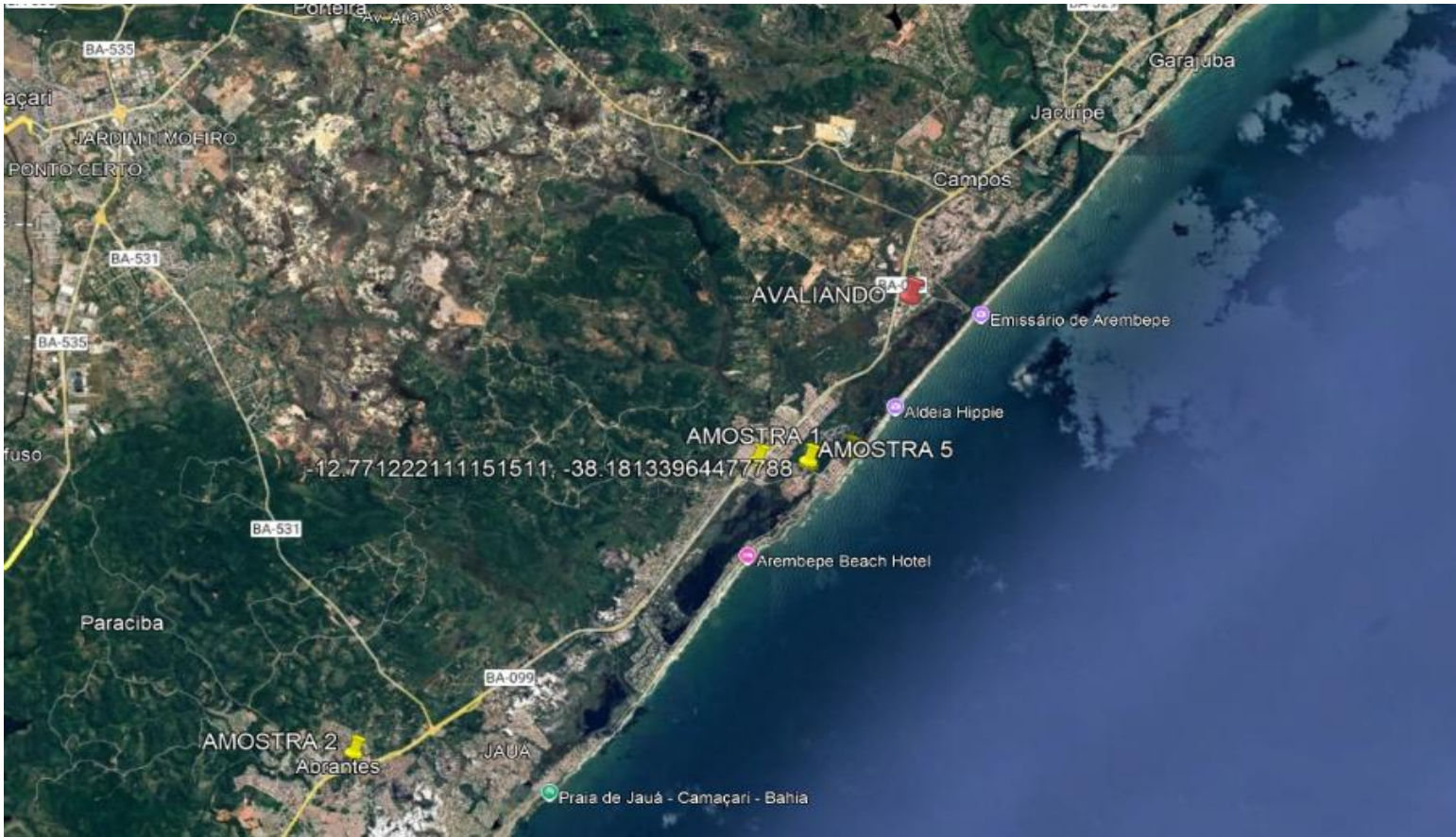
Descrição

Data Foto 13/11/2024

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa