

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

PARECER		Modelo Custo
Empresa:		Operação
Solicitante:	Banco Santander	

2 - Cliente	CPF
Ednei Almeida dos Santos	016.736.625-44

Endereço	nº	Complemento
RUA CANTO DA SEREIA, QD-P / LT-11,12,23 E 24	24	LOT. CHACARAS DO RIO JAUÁ
Bairro	Município	UF
JAUÁ	CAMAÇARI	BA
		CEP
		41250-414

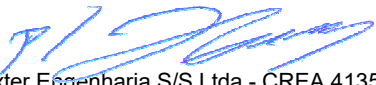
**4 - IMÓVEL**

Tipo de Imóvel	Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente
Casa térrea	Médio	regular	15

Terreno				
Área (m²)	F. Ideal (%)	Testada (m)	Formato	Topografia
3,200.00		40.00	regular	plano

Construção - Unidade Isolada			
Autônoma	Área Construída Averbada	Área Const. Não Averbada	Área total
Casa	550.61	111.08	661.69
			0.00
			0.00
			0.00
			0.00
Total	550.61	111.08	661.69

5 - AVALIAÇÃO	6 - VALOR DE VENDA FORÇADA
Valor Adotado	
R\$ 1,772,000.00	R\$ 1,396,000.00

Empresa / CREA / Assinatura	Uso exclusivo da Engenharia do Banco
 Dexter Engenharia S/S Ltda - CREA 413586	
Data	
10/13/2016	

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e não tem validade para outros usos ou terceiros.

"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. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel".

6 - COMPOSIÇÃO E ACABAMENTOS DA UNIDADE

CÔMODO	QTDE	PAREDES	PISOS	TETO	ESQUADRIAS
Sala de Estar	5	Pintura	Cerâmica	Madeira	Madeira
Sala de Jantar	2	Pintura	Cerâmica	Madeira	Madeira
Sala de TV					
Escritório					
Lavabo					
Suite	3	Pintura	Cerâmica	Madeira	Madeira
Banheiro Suite	3	Cerâmica	Cerâmica	Madeira	Madeira
Dormitório	4	Pintura	Cerâmica	Madeira	Madeira
Banheiro Social	5	Cerâmica	Cerâmica	Madeira	Madeira
Cozinha	1	Cerâmica	Cerâmica	Madeira	Madeira
Área de Serviço	2	Cerâmica	Cerâmica	Telha cerâmica	Madeira
Despensa	1	Pintura	Cerâmica	Pintura	
Dorm. Empregada	1	Pintura	Cerâmica	Telha cerâmica	Madeira
WC Empregada	1	Cerâmica	Cerâmica	Telha cerâmica	Madeira
Churrasqueira	1	Pintura/Cerâmica	Cerâmica	Telha cerâmica	Madeira
Quintal	1	Pintura	Grama		
Espaço Gourmet	1	Pintura/Cerâmica	Cerâmica	Telha cerâmica	Madeira
Piscina	1	Cerâmica	Cerâmica		
Varanda	2	Pintura	Cerâmica	Telha cerâmica	Madeira
Campo	1	Alambrado	Grama		
Baias	5	Madeira	Terra	Telha cerâmica	
Deposito	1	Pintura	Cerâmica	Pintura	
Sauna	1	Cerâmica	Cerâmica	Cerâmica	
Garagem Coberta					
Garagem Descoberta	1		Grama		
Uso da unidade avalianda:		Residencial		Posição (andar):	
Fechamento das paredes		Alvenaria		Nº pvtos unid auto	

Características da Edificação ou Condomínio (preencher o que se enquadre)

	QTDE	Descrição	ESTRUTURA
SUB-SOLO			concreto
TÉRREO			FECHAMENTO
ANDAR TIPO		Numero de unids por andar	alvenaria
COBERTURA			Nº DE ELEVADORES
Uso do Prédio	comercial	Conserv Áreas Comuns	regular

Infra Estrutura / Equipamentos (marcar com "X")

Piscina	X	Salão de festas		Sauna	X	Depósito individual	x
Área verde	X	Gerador		Guarita		Vigilância	
Churrasqueira	X	Campo	X	Apto. do zelador		Lavanderia	X

Descrição sucinta do imóvel

CASA: SALA DE ESTAR/JANTAR, VARANDA, 04 QUARTOS (SEND0 03 SUÍTE), 03 SANITÁRIOS SUÍTE, 01 SANITÁRIOS SOCIAL, COZINHA, 01 ÁREAS DE SERVIÇO. **ÁREA DE APOIO A PISCINA:** ESPAÇO GOURMET (COZINHA COMPLETA), CHURRASQUEIRA, PISCINA, DECK, JACUZZI, BANHEIRO SOCIAL, DESPENSA E SAUNA, . **ÁREA EXTERNA DESCOBERTA:** CAMPO DE FUTEBOL, 05 BAIAS PARA ANIMAIS, PARQUE INFANTIL, CASA DE BONECA, VIVEIROS, CANIL E DEPÓSITO. **EDICULAS (03):** 03 SALA DE ESTAR, 03 BANHEIROS SOCIAIS, 03 QUARTOS.

7 - MICRO-REGIÃO

Rede de água	x	Águas pluviais	x	Rede de gás	x	Guias e sargetas	x
Rede de esgoto	x	Rede telefônica	x	Asfalto	x	Passeio	x
Rede elétrica	x	Iluminação pública	x	Paralelepípedo		Fossa	
ocupação predominante		padrão construtivo		densidade demográfica		tráfego no trecho	
Residencial		Médio		Médio		Normal	

Serviços Públicos e Comunitários: Preencher com "x" caso exista na proximidade do avaliando

Coleta de Lixo	x	Centros de Ensino	x	Shopping Center	
Transporte Coletivo	x	Parque Clube	x	Rede de Segurança	x
Comércio Local	x	Praia	x	Lazer	x
Rede Bancária	x	Rede de Saúde	x		

8 - PARTICULARIDADES (marcar com "X")

risco ambiental		favela		vista permanente	
vista do mar		histórico de alagamento		rede alta tensão	
córrego		feira livre		parque	

9 - MEMÓRIA DE CÁLCULO						
Áreas						
Compartimento	Real Averb.	Equiv. Averb.	Real Não Averb.	Equiv. Não Averb.	Real Total	Area p. calculo
Casa	550.61	550.61	111.08	55.54	661.69	606.15
					-	-
					-	-
					-	-
Totais					661.69	606.15
As áreas cujos padrão sejam diferentes dos demais deverão ser utilizadas equiv. para o cálculo						
Avaliação						
Terreno	R\$	3,200.00	x	m²	= R\$	832,300.00
Construção	R\$	661.69	x	m²	= R\$	939,800.00
				Total	R\$	1,772,000.00

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES (marcar com "X" caso a resposta seja negativa)			
Data da vistoria	13/10/16		NÃO
1	Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?		
2	As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?		x
3	As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?		x
4	O imóvel possui vaga de garagem?		
5	Se tem vagas, elas estão documentadas?		
6	O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?		
7	O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?		
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 não possui suspeitas de contaminação?		

Havendo uma ou mais respostas negativas ou demais considerações, favor justificar abaixo:
2 - A área construída que consta na matrícula é de 243m². A verificada no local é de 661,69m², sendo 550,61m² da casa e 111,08m² da piscina. 3 - A área construída que consta no IPTU é de 550,61m². A verificada no local é de 661,69m², sendo 550,61m² da casa e 111,08m² da piscina.

2 - Cliente			CPF
Ednei Almeida dos Santos			016.736.625-44
Endereço	nº	Complemento	
RUA CANTO DA SEREIA, QD-P / LT-11,12,23 E 24	24	LOT. CHACARAS DO RIO JAUÁ	
Bairro	Município	UF	CEP
JAUÁ	CAMAÇARI	BA	41250-414



LOGRADOURO



FACHADA - CASA E APOIO A PISCINA



EDÍCULA



BANHEIRO SUÍTE



SALA



COZINHA

2 - Cliente

EDNEI ALMEIDA DOS SANTOS

CPF

016.736.625-44

Endereço

RUA CANTO DA SEREIA, QD-P / LT-11,12,23 E 24

nº

24

Complemento

LOT. CHACARAS DO RIO JAUÁ

Bairro

JAUÁ

Município

CAMAÇARI

UF

BA

CEP

41250-414



ÁREA GOURMET



SAUNA



EDÍCULA



BAIAS



DEPÓSITO



CAMPO DE FUTEBOL

2 - Cliente		CPF	
EDNEI ALMEIDA DOS SANTOS		016.736.625-44	
Endereço	nº	Complemento	
RUA CANTO DA SEREIA, QD-P / LT-11,12,23 E 24	24	LOT. CHACARAS DO RIO JAUÁ	
Bairro	Município	UF	CEP
JAUÁ	CAMAÇARI	BA	41250-414



CHURRASQUEIRA



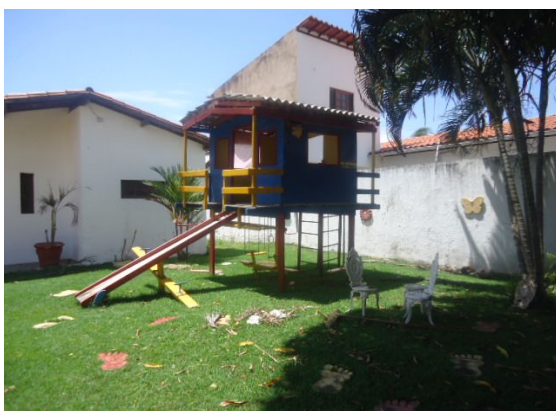
QUINTAL / VAGAS



CANIL



PISCINAS



PARQUE INFANTIL



FACHADA CASA / VAGAS

DADOS COMPARATIVOS
PLANILHA DE CÁLCULO DE VALORES

LOCAL :- Rua Canto da Sereia					FRENTE: 40.00		10		Tipo de Imóvel:- casa																		
BAIRRO :- Abrantes					PROF.MIN.				pad.:- médio																		
CIDADE :- Camaçari					IF: 100		PROF.MAX		zona:- residencial																		
DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS																					FATORES DE CORREÇÃO						
No.	FONTES	LOCALIZAÇÃO	tipo	VALOR R\$	TERRENO ÁREA (m²)	CONSTR. ÁREA (m²)	FTE. (m)	PROF. (m)	IF	FATOR FONTE	CONSTR. P/m² (R\$)	IDADE IMOVEL	FATOR TOPOGR.	FATOR ESQ.	C-Fe	C-Pe	IF	FATOR Padrão	VL. UNIT. R\$								
1	CM / (071) 8796-0707	Lot. Chácaras do Rio Jauá	res.	380,000.00	1000.00	125.00	---	---	90	0.95	1,706.81	15	1.00	1.00	1.00	1.00	1.11	0.99	209.85								
2	Selleto / (071) 9913-0838	Lot. Sítio Encantado	res	850,000.00	1100.00	200.00	---	---	110	0.95	1,706.81	5	1.00	1.00	1.00	1.00	0.91	1.27	330.67								
3	Cacelino / (071) 8179-2117	Cond. Albatroz	res.	800,000.00	2250.00	350.00	---	---	90	0.95	1,706.81	20	1.00	1.00	1.00	1.00	1.11	0.76	207.82								
4	Luciane / (071) 9103-5394	Cond. Albatroz	res.	650,000.00	1000.00	270.00	---	---	90	0.95	1,706.81	15	1.00	1.00	1.00	1.00	1.11	0.99	272.99								
5	Ribon / (071) 4062-8594	Praia de Jauá	res.	1,600,000.00	2980.00	560.00	---	---	90	0.95	1,706.81	15	1.00	1.00	1.00	1.00	1.11	0.99	279.21								
CONSIDERAÇÕES																MÉDIA					R\$	260.11					
																DESV.PADRÃO					R\$	51.89					
																LIMITE SUPERIOR					R\$	338.14					
																LIMITE INFERIOR					R\$	182.07					
																MÉDIA PONDERADA					R\$	260.11					
					área terreno	área constr.	frente	prof.	p/m2 terreno		p/m2 constr.	idade	fator idade	esquina	C-fe	C-Pe	VALORES										
terreno					3200.00		40.00	80.00			260.11				1.00	1.00	1.00	R\$	832,300.00								
construção						606.15						1,908.21	15.00	0.81				R\$	939,800.00								
																	TOTAL	R\$	1,772,000.00								

Amostra n.º 1				Data		09/10/15	
Empreendimento:				Distância até o avaliando (km)			
Endereço:		Lot. Chácara do Rio Jauá					
Bairro:		Abrantes		Cidade:		Camaçari UF: BA	
Tipo:		CASA		Padrão de construção:		MD COM	
Estado de conservação		REGULAR		Idade Aparente (anos):		15	
A. privativa / construída (m²)		125.00		Área total / terreno (m²)		1,000.00	
N.º dormitórios / suítes				N.º vagas			
Valor total (R\$)		380,000.00		Valor unitário (R\$/m²)		3,040.00	
Fonte/ telefone:		CM / (071) 8796-0707		oferta / transação		oferta	
Obs.:							

Amostra n.º 2				Data		09/10/15	
Empreendimento:				Distância até o avaliando (km)			
Endereço:		Lot. Sítio Encantado					
Bairro:		Abrantes		Cidade:		Camaçari UF: BA	
Tipo:		CASA		Padrão de construção:		MD COM	
Estado de conservação		REGULAR		Idade Aparente (anos):		5	
A. privativa / construída (m²)		200.00		Área total / terreno (m²)		1,100.00	
N.º dormitórios / suítes				N.º vagas			
Valor total (R\$)		850,000.00		Valor unitário (R\$/m²)		4,250.00	
Fonte/ telefone:		Selleto / (071) 9913-0838		oferta / transação		oferta	
Obs.:							

Amostra n.º 3				Data		09/10/15	
Empreendimento:				Distância até o avaliando (km)			
Endereço:		Cond. Albatroz					
Bairro:		Abrantes		Cidade:		Camaçari UF: BA	
Tipo:		CASA		Padrão de construção:		MD COM	
Estado de conservação		REGULAR		Idade Aparente (anos):		20	
A. privativa / construída (m²)		350.00		Área total / terreno (m²)		2,250.00	
N.º dormitórios / suítes				N.º vagas			
Valor total (R\$)		800,000.00		Valor unitário (R\$/m²)		2,285.71	
Fonte/ telefone:		Cacelino / (071) 8179-2117		oferta / transação		oferta	
Obs.:							

Amostra n.º 4				Data		09/10/15	
Empreendimento:				Distância até o avaliando (km)		1.00	
Endereço:		Cond. Albatroz					
Bairro:		Abrantes		Cidade:		Camaçari UF: BA	
Tipo:		CASA		Padrão de construção:		MD COM	
Estado de conservação		REGULAR		Idade Aparente (anos):		15	
A. privativa / construída (m²)		270.00		Área total / terreno (m²)		1,000.00	
N.º dormitórios / suítes				N.º vagas			
Valor total (R\$)		650,000.00		Valor unitário (R\$/m²)		2,407.41	
Fonte/ telefone:		Luciane / (071) 9103-5394		oferta / transação		oferta	
Obs.:							

Amostra n.º 5				Data		09/10/15	
Empreendimento:				Distância até o avaliando (km)			
Endereço:		Praia de Jauá					
Bairro:		Abrantes		Cidade:		Camaçari UF: BA	
Tipo:		CASA		Padrão de construção:		MD COM	
Estado de conservação		REGULAR		Idade Aparente (anos):		15	
A. privativa / construída (m²)		560.00		Área total / terreno (m²)		2,980.00	
N.º dormitórios / suítes				N.º vagas			
Valor total (R\$)		1,600,000.00		Valor unitário (R\$/m²)		2,857.14	
Fonte/ telefone:		Ribon / (071) 4062-8594		oferta / transação		oferta	
Obs.:							