



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

PARECER		Modelo Custo
1 - Chave identificação do laudo: INDRA ou MONTREAL- nome empresa		Operação
Montreal	Empresa:	Magaldi
Solicitante:	Banco Santander	ISOLADO

2 - Cliente

CPF

CYNARA TRINDADE DA COSTA NASCIMENTO

89558898520

Endereço	nº	Complemento
RUA ARISTÓTELES DA COSTA LEAL, CASA 34	24	CONDOMINIO RESIDENCIAS DE PIATÁ
Bairro	Município	UF
PIATÁ	SALVADOR	BA
		CEP
		41650-010



## 4 - IMÓVEL

Tipo de Imóvel	Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente
<b>Sobrado em cond. fechado</b>	<b>Médio</b>	<b>bom</b>	<b>15</b>
<b>Terreno</b>			
Area (m²)	F. Ideal (%)	Testada (m)	Formato
<b>124,36</b>	<b>1,2436</b>		<b>regular</b>
<b>Construção - Unidade Isolada</b>			
Autônoma	Área Construída Averbada	Área Const. Não Averbada	Área total
Casa	<b>114,55</b>		<b>114,55</b>
Vaga			<b>0,00</b>
			<b>0,00</b>
			<b>0,00</b>
			<b>0,00</b>
Total	<b>114,55</b>	<b>0,00</b>	<b>114,55</b>

## 5 - AVALIAÇÃO

Valor Adotado

**R\$ 309.000,00**6 - VALOR DE LIQUIDAÇÃO  
FORÇADA**R\$ 207.000,00**

Empresa / CREA / Assinatura	Uso exclusivo da Engenharia do Banco
MAGALDI FIGUEIREDO ENGENHARIA LTDA - CREA/BA- 6.451 LUIZ ALBERTO MOREIRA FIGUEIREDO - 20.629-D	
Data	
20/06/2016	

**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	1				
Sala de Jantar	1				
Sala de TV					
Escritório					
Lavabo	1				
<b>Suite</b>	1				
Banheiro Suite	1				
<b>Dormitório</b>	2				
<b>Banheiro Social</b>	1				
Cozinha	1				
Área de Serviço	1				
Depósito					
Dorm. Empregada	1				
WC Empregada					
Churrasqueira					
Piscina					
Espaço Gourmet					
Canil					
Varanda	1				
Sauna					
Deck Piscina					
<b>Garagem Coberta</b>					
<b>Garagem Descoberta</b>					
<b>Uso da unidade avalianda:</b>		residencial	<b>Posição (andar):</b>		
<b>Fechamento das paredes</b>		alvenaria	<b>Nº pvtos unid auto</b>	2	

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

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

### Infra Estrutura / Equipamentos (marcar com "X")

Piscina	Salão de festas	Sauna	Depósito individual
Play Ground	Gerador	Guarita	Vigilância
Churrasqueira	Quadra Esportiva	Apto. do zelador	Lavanderia

### Descrição suscinta do imóvel

SALA DE ESTAR/JANTAR, LAVABO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO E QUARTO DE EMPREGADA.  
PAVIMENTO SUPERIOR: 03 QUARTO (SENDO 01 SUÍTE), 01 SANITÁRIO SUÍTE, 01 SANITÁRIO SOCIAL E VARANDA.

## 7 - MICRO-REGIÃO

Rede de água	x	Aguas pluviais	x	Rede de gás	x	Guias e sargentas	x
Rede de esgoto	x	Rede telefônica	x	Asfalto	x	Passeio	x
Rede elétrica	x	Illuminação pública	x	Paralelepípedo		Fossa	
ocupação predominante		padrão construtivo		densidade demográfica		tráfego no trecho	
Residêncial		Médio		Médio		Normal	

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

Coleta de Lixo	x	Centros de Ensino	x	Shopping Center	x
Transporte Coletivo	x	Parque Clube		Rede de Segurança	
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
	114,55		-		114,55	114,55
					-	-
					-	-
					-	-
<b>Totais</b>					114,55	114,55

As áreas cujos padrão sejam diferentes dos demais deverão ser utilizadas equiv. para o cálculo

Avaliação						
Terreno	R\$ 241,24	x 124,36 m <sup>2</sup>	= R\$ 30.000,00			
Construção	R\$ 2.435,62	x 114,55 m <sup>2</sup>	= R\$ 279.000,00			
						Total R\$ 309.000,00

## 10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES (marcar com "X" caso a resposta seja negativa)

Data da vistoria	20/06/16	NÃO
1	Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	
2	As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	
3	As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	
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 - Cliente	CYNARA TRINDADE DA COSTA NASCIMENTO		CPF 89558898520
Endereço	nº 24	Complemento <b>CONDOMINIO RESIDENCIAS DE PIATÃ</b>	
Bairro <b>PIATÃ</b>	Município <b>SALVADOR</b>	UF <b>BA</b>	CEP <b>41650-010</b>



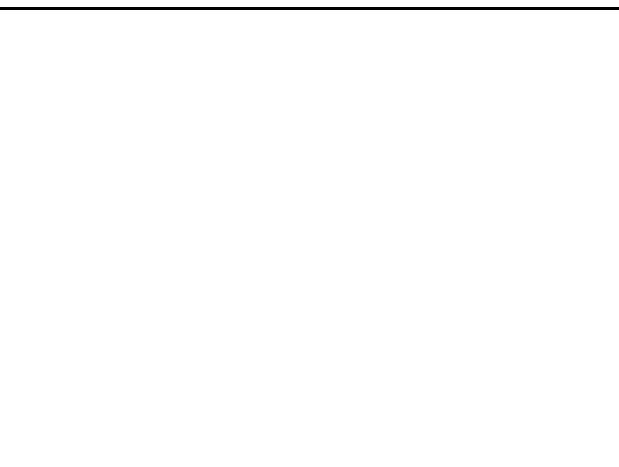
LOGRADOURO

FACHADA



FACHADA

FACHADA



COZINHA

SANITÁRIO SUÍTE



## DOCUMENTAÇÃO

Cliente	CPF		
CYNARA TRINDADE DA COSTA NASCIMENTO			89558898520
Endereço	nº	Complemento	
RUA ARISTÓTELES DA COSTA LEAL, CASA 34	24	CONDOMINIO RESIDENCIAS DE PIATÃ	
Bairro	UF	CEP	
PIATÃ	SALVADOR	BA	41650-010

**7º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS**

Registro de Imóveis  
BAHIA Salvador Bahia  
Sétimo Ofício

REGISTRO GERAL - ANO 1997

91

MATRÍCULA N° 11.481 DATA 14.08.1997 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL CASA RESIDENCIAL 03/1 da porta, numeração métrica 082, inscrição municipal 493.695- - , do CONDOMINIO RESIDENCIAS PIATÃ, sito na Avenida Otávio Mangabeira, quadra 11 do bairro Jardim Piatã, subdistrito de Itapuã, desta Capital, DUPLEX, tendo no pavimento térreo sala, lavabo, cozinha, quarto de empregada (reversível), área de serviço, escada de ligação ao primeiro pavimento, terraço, estacionamento, e, no primeiro pavimento, três quartos, sendo uma suíte, sanitário social, hall, varanda e cobertura, com a área real total de 117,66m<sup>2</sup>, área privativa de 114,55m<sup>2</sup>, área comum de 3,11m<sup>2</sup>, a fração ideal de 124,36m<sup>2</sup> do terreno próprio / onde está dito condomínio construído, com 11.441,60m<sup>2</sup>, assim descrita: pertendo da P0, sobre a curva de concordância da rua Aristóteles C. Leal, segue pela linha de limite, afastada 3m,00 do meio fio da Av. Otávio Mangabeira, com azimute magnético de 94°49'33", a distância de 7m,65, até P1; daí, pelo limite da ETE em três alinhamentos consecutivos: P1-P2, azimute 339°03'11", distância de 6m,53;/ P2-P3, azimute 69°57'31", 11m,27; P3-P4, 160°26'04", 11m,69; daí, segue pela linha de limite, afastada 3m,00 do meio fio da Av. Otávio Mangabeira, com azimute de 94°49'33", 41m,30, até o P5; daí, pela curva de concordância à esquerda com a rua João da Silva Negro, raio de 5m,50, 10m,23, até o P6; daí, pela linha de limite, afastada 1m,50 do meio fio da rua João da Silva Negro, em curva à esquerda, raio de 323m,50, 193m,55, até o P7; daí, pela curva de concordância à esquerda com a rua Dias Gomes, raio 6m,00, 9m,68, até o P8; daí, pela linha de limite, afastada 1m,50 do meio fio da rua Dias Gomes, com 22°12'42", 54m,21, até o P9; daí, em curva de concordância à esquerda com a rua Aristóteles C. Leal, em raio de 13m,50 a 19m,72, até P10; daí, pela linha de limite afastada 1m,50 do meio fio da rua Aristóteles C. Leal, em curva à direita, raio de 251m,50, extensão de 119m,14, até o P11; daí, pela curva de concordância à esquerda com a Av. Otávio Mangabeira, raio 9m,48, 10m,94, até P0. Fechando a poligonal, área essa remanescente da maior porção de 11.541,50m<sup>2</sup>, de qual 99,90m<sup>2</sup> foram destinados à implantação da estação de tratamento do esgoto sanitário do condomínio. - PROPRIETÁRIO: APPS - ADMINISTRAÇÃO, PLANEJAMENTO E PARTICIPAÇÕES EM SHOPPING'S LTDA com sede nesta Capital, CCC 16.379.984/0001-01, havidel conforme R-7, Av.6, Av.7 e Av.8/4.669, RG. - Dou Fé. - Oficial

R-1- VENDA E COMPRA: Por escritura pública de 13 de agosto de 1997, livro 366,fl. 102, do Tab. do 8º Ofício desta Capital, dito proprietário, vendeu, a FREDERICO DE TEIVE E ARGOLLO, brasileiro, engenheiro, casado com MARIA CRISTINA REIS E TEIVE ARGOLLO, inscritos no CPF sob nº 165.081.305-87, residente e domiciliado nesta Capital, o imóvel objeto da presente, pelo preço de R\$75.000,00, pago e quitado. salvador, 14 de agosto de 1997. O OFICIAL.

R-02 - VENDA E COMPRA - Por escritura pública de 05 de fevereiro de 2.002, lavrada nas notas do Tab. do 5º Ofício desta Capital, as folhas 114 do livro 875, e nº 60, o Sr. Frederico de Teive e Argollo e sua esposa Maria Cristina Reis de Teive e Argollo, psicólogo, CPF nº 130.681.135-04, residentes nesta Capital, - DOARON a seus filhos DANIEL REIS DE TEIVE E ARGOLLO com 21 anos de idade, nascido em 09.08.80, RG 085.68377-92, GUSTAVO REIS DE TEIVE E ARGOLLO, com 18 anos de idade nascido em 14.05.83, RG nº 08840830-20 e LUCAS REIS DE TEIVE E ARGOLLO com 17 anos nascido em 22.09.84 RG 08840828-97, todos brasileiros, solteiros, - estudantes, menores puberes, residentes nesta Capital, assistidos pelos seus genitores acima indicados, o imóvel objeto da presente matrícula, continua....

Amostra n.º 1				Data	20/05/16
Empreendimento:	PIATÃ VILLE	Distância até o avaliado (km)	1,00		
Endereço:	AV. ORLANDO GOMES				
Bairro:	PIATÃ	Cidade:	SALVADOR	UF:	BA
Tipo:	CASA	Padrão de construção:	NORMAL		
Estado de conservação	BOA	Idade Aparente (anos):		15	
A. privativa / construída (m²)	131,00	Área total / terreno (m²)		260,00	
N.º dormitórios / suites	3/1	N.º vagas		2	
Valor total (R\$)	410.000,00	Valor unitário (R\$/m²)		3.129,77	
Fonte/ telefone:	FABRICIO CARVALHO 99932-4800	oferta / transação		OFERTA	
Obs.:					

Amostra n.º 2				Data	20/05/16
Empreendimento:	CASA	Distância até o avaliado (km)	1,00		
Endereço:	AV. ORLANDO GOMES				
Bairro:	PIATÃ	Cidade:	SALVADOR	UF:	BA
Tipo:	CASA	Padrão de construção:	NORMAL		
Estado de conservação	BOA	Idade Aparente (anos):		15	
A. privativa / construída (m²)	123,00	Área total / terreno (m²)		263,00	
N.º dormitórios / suites	3/1	N.º vagas		2	
Valor total (R\$)	550.000,00	Valor unitário (R\$/m²)		4.471,54	
Fonte/ telefone:	ALEXIS MAGALHAES 99957-3984	oferta / transação		OFERTA	
Obs.:					

Amostra n.º 3				Data	20/05/16
Empreendimento:	COND. PORTAL DE PIATÃ	Distância até o avaliado (km)	1,00		
Endereço:	AV. ORLANDO GOMES				
Bairro:	PIATÃ	Cidade:	SALVADOR	UF:	BA
Tipo:	CASA	Padrão de construção:	NORMAL		
Estado de conservação	BOA	Idade Aparente (anos):		10	
A. privativa / construída (m²)	285,00	Área total / terreno (m²)		420,00	
N.º dormitórios / suites	4/2	N.º vagas		4	
Valor total (R\$)	680.000,00	Valor unitário (R\$/m²)		2.385,96	
Fonte/ telefone:	REGINALDO 99127-0680	oferta / transação		OFERTA	
Obs.:					

Amostra n.º 4				Data	20/05/16
Empreendimento:	CASA	Distância até o avaliado (km)	1,00		
Endereço:	AV. ORLANDO GOMES				
Bairro:	PIATÃ	Cidade:	SALVADOR	UF:	BA
Tipo:	CASA	Padrão de construção:	NORMAL		
Estado de conservação	BOA	Idade Aparente (anos):		15	
A. privativa / construída (m²)	140,00	Área total / terreno (m²)		340,00	
N.º dormitórios / suites	3/1	N.º vagas		2	
Valor total (R\$)	650.000,00	Valor unitário (R\$/m²)		4.642,86	
Fonte/ telefone:	CORRETOR 98782-8113	oferta / transação		OFERTA	
Obs.:					

Amostra n.º 5				Data	20/05/16
Empreendimento:	CASA	Distância até o avaliado (km)	1,00		
Endereço:	AV. ORLANDO GOMES				
Bairro:	PIATÃ	Cidade:	SALVADOR	UF:	BA
Tipo:	CASA	Padrão de construção:	NORMAL		
Estado de conservação	BOA	Idade Aparente (anos):		20	
A. privativa / construída (m²)	140,00	Área total / terreno (m²)		270,00	
N.º dormitórios / suites	3/2	N.º vagas		2	
Valor total (R\$)	305.000,00	Valor unitário (R\$/m²)		2.178,57	
Fonte/ telefone:	TIGRE IMOVEIS 98782-8113	oferta / transação		OFERTA	
Obs.:					

## DADOS COMPARATIVOS

### PLANILHA DE CÁLCULO DE VALORES

LOCAL: RUA ARISTÓTELES DA COSTA LEAL, CASA 34 BAIRRO: PIATÁ CIDADE: SALVADOR							FRENTE: 8,00 PROF.MÍN. 31,06 PROF.MAX. 42,00	Tipo de Imóvel: Sobrado em cond. fechado Padrão: Médio Zona:													
DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS														FATORES DE CORREÇÃO							
No.	FONTE	LOCALIZAÇÃO		tipo	VALOR R\$	TERRENO ÁREA (M2)	CONSTR. ÁREA (M2)	FTE. (M)	PROF. (M)	F.TRANS POSIÇÃO	FATOR FONTE	FATOR TOPOGRAF	CONSTR. P/M2 (R\$)	IDADE IMÓVEL	RESÍDUO R\$	FATOR ESQ.	C-Fe	C-Pe	LOCAL	VL. UNIT. R\$	
1	FABRICIO CARVALHO 99932-4800	AV. ORLANDO GOMES		1	410.000,00	260,00	131,00	10,00	26,00	100	0,95	1,00	2.700,00	15	102.118,75	1,00	0,95	0,91	1,00	1,00	339,85
2	FABRICIO CARVALHO 99932-4800	AV. ORLANDO GOMES		0	550.000,00	263,00	123,00	10,00	26,30	100	0,95	1,00	4.200,00	15	102.762,50	1,00	0,95	0,92	1,00	1,00	340,04
3	REGINALDO 99127-0680	AV. ORLANDO GOMES		0	680.000,00	420,00	285,00	10,00	42,00	100	0,95	1,00	2.000,00	10	147.250,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	331,57
4	CORRETOR 98782-8113	AV. ORLANDO GOMES		0	650.000,00	340,00	140,00	10,00	34,00	100	0,95	1,00	4.300,00	15	128.375,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	357,09
5	TIGRE IMÓVEIS 98782-8113	AV. ORLANDO GOMES		0	305.000,00	270,00	140,00	10,00	27,00	100	0,95	1,00	1.800,00	20	100.750,00	1,00	0,95	0,93	1,00	1,00	329,03