

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

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

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



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

5 - AVALIAÇÃO	6 - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA
Valor Adotado	
<b>R\$ 309.000,00</b>	<b>R\$ 207.000,00</b>

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

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

**Descrição sucinta 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	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	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	m² = R\$	30.000,00
Construção	R\$	2.435,62	x	114,55	m² = R\$	279.000,00
Total					R\$	<b>309.000,00</b>

**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

**RUA ARISTÓTELES DA COSTA LEAL, CASA 34**

nº

**24**

Complemento

**CONDOMINIO  
RESIDENCIAS DE PIATÃ**

Bairro

**PIATÃ**

Município

**SALVADOR**

UF

**BA**

CEP

**41650-010**


LOGRADOURO



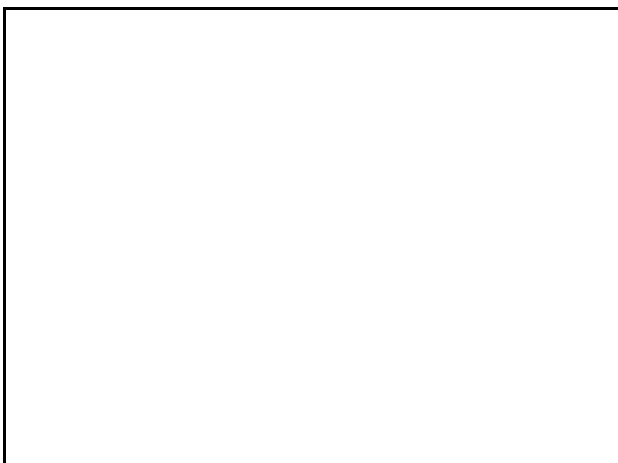
FACHADA



FACHADA



FACHADA



COZINHA	SANITÁRIO SUÍTE
---------	-----------------



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

**7º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS**  
 Registro de Imóveis  
 BAHIA Salvador Bahia  
 Sétimo Ofício

PODER JUDICIÁRIO  
 REGISTRO GERAL - ANO 1997

MATRÍCULA Nº 11.481 DATA 14.08.1997 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL CASA RESIDENCIAL 034 da porta, numeração métrica 082, inscrição municipal 493.695 - -, do CONDOMINIO RESIDENCIAS PIATÃ, sito na Avenida Otávio Mangabeira, quadra 11 do loteamento Jardim Piatã, subdistrito de Itapoen, 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: partindo da PO, 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 94º49'33" e distância de 7m,65, até P1; daí, pelo limite da ETE em três alinhamentos consecutivos: P1-P2, azimute 339º36'11", distância de 6m,53; P2-P3, azimute 69º57'31", 11m,27; P3-P4, 160º26'04", 11m,69; daí, segue pela linha de limite, afastada 3m,00 do meio fio da Av. Otávio Mangabeira, com azimute de 94º49'33", 41m,30, até o P5; daí, pela curva de concordância a esquerda com a rua João da Silva Rego, 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 Rego, em curva a esquerda, raio de 323m,50, 193m,55, até o P7; daí, pela curva de concordância a 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 22º12'42", 54m,21, até o P9; daí, em curva de concordância a esquerda com a rua Aristóteles C. Leal, em raio de 13m,50 e 19m,72, até P10; daí, pela linha de limite afastada 1m,50 do meio fio da rua Aristóteles C. Leal, em curva a direita, raio de 251m,50, extensão de 119m,14, até o P11; daí, pela curva de concordância a esquerda com a Av. Otávio Mangabeira, raio 0m,40, 10m,94, até P0, fechando a poligonal, área essa remanescente da maior porção de 11.541,50m<sup>2</sup>, da qual 99,90m<sup>2</sup> foram destinadas à implantação da estação de tratamento do esgoto sanitário do condomínio. - PROPRICIETÁRIA: APPS - ADMINISTRAÇÃO, PLANEJAMENTO E PARTICIPAÇÕES EM SHOPPING S LTDA com sede nesta Capital, CGC 16.379.984/0001-01, fundada conforme R-3, 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 Argollo, psicólogo, CPF nº 130.682.135-04, residentes nesta Capital, -- DOARAM 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 08840829-97, todos brasileiros, solteiros, - estudantes, menores puberes, residentes nesta Capital, assistidos pelos seus genitores acima indicados, o imóvel objeto da presente matrícula, continua...

<b>Amostra n.º 1</b>				<b>Data</b>		20/05/16	
Empreendimento:		PIATÃ VILLE		Distância até o avaliando (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 / suítes		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.:							

<b>Amostra n.º 2</b>				<b>Data</b>		20/05/16	
Empreendimento:		CASA		Distância até o avaliando (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 / suítes		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.:							

<b>Amostra n.º 3</b>				<b>Data</b>		20/05/16	
Empreendimento:		COND. PORTAL DE PIATÃ		Distância até o avaliando (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 / suítes		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.:							

<b>Amostra n.º 4</b>				<b>Data</b>		20/05/16	
Empreendimento:		CASA		Distância até o avaliando (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 / suítes		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.:							

<b>Amostra n.º 5</b>				<b>Data</b>		20/05/16	
Empreendimento:		CASA		Distância até o avaliando (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 / suítes		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				FRENTE: 8,00				Tipo de Imóvel: Sobrado em cond. fechado												
BAIRRO :- PIATÁ				PROF.MIN. 31,06				Padrão: Médio												
CIDADE :- SALVADOR				IF: 100 PROF.MAX. 42,00				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	RESIDUO 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	1	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	1	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	1	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 IMOVEIS 98782-8113	AV. ORLANDO GOMES	1	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
CONSIDERAÇÕES					Obs.: RESIDUO = Terreno = transformação - (p/m2 constr. x área constr. x (idade imóvel / 80)-1)										MÉDIA R\$ 339,52					
															DESV.PADRÃO R\$ 10,98					
															LIMITE SUPERIOR R\$ 441,37					
															LIMITE INFERIOR R\$ 237,66					
															MÉDIA PONDERADA R\$ 339,52					
						área terreno	área constr.	frente	prof.		p/m2 terreno	p/m2 constr	idade	fator idade	esquina	C-fe	C-Pe	VALORES		
terreno	124,36		8,00	15,55		339,52				1,00	1,00	0,71	R\$	30.000,00						
construção		114,55				3.000,00	15,00	0,81					R\$	279.000,00						
												TOTAL	R\$	309.000,00						