

<b>PARECER</b>		<b>REVER</b>
1 - Tipo de Plano		Operação
		<b>ISOLADO</b>
Solicitante:	Banco Santander	

2 - Cliente		CPF
<b>MARCOS RAIMUNDO DA SILOVA MORAES</b>		<b>058.906.275-11</b>
Endereço	nº	Complemento
<b>RAUL COELHO</b>	<b>S/N</b>	<b>CASA</b>
Bairro	Município	UF
<b>ALTO DO CRUZEIRO</b>	<b>SANTA MARIA DA VITORIA</b>	<b>BA</b>
		<b>47640-000</b>



<b>4 - IMÓVEL</b>				
Tipo de Imóvel	Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente	
<b>Casa Residencial</b>	<b>Médio</b>	<b>Bom</b>	<b>5</b>	
<b>Terreno</b>				
Área (m²)	F. Ideal (%)	Testada (m)	Formato	Topografia
<b>227,04</b>	<b>100%</b>	<b>8,60</b>	<b>regular</b>	<b>PLANO</b>
<b>Construção</b>				
	Área constr. averbada	Área const. não averbada	Área total	
Casa	<b>202,76</b>		<b>202,76</b>	
			<b>0,00</b>	
			<b>0,00</b>	
			<b>0,00</b>	
Total			<b>202,76</b>	

<b>5 - AVALIAÇÃO</b>		Compra e Venda informado
Valor Adotado		
<b>R\$ 410.000,00</b>		R\$ 420.000,00

Empresa / CREA / Assinatura	Uso exclusivo da Engenharia do Banco
 Consul Patrimonial Ltda/CREA 39.392 R. Téc.: Fabio Roberto Moura de Brito/ CREA26710-D	
Data	
Salvador-Ba, 17 de agosto de 2012	

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

**6 - COMPOSIÇÃO E ACABAMENTOS DA UNIDADE**

CÔMODO	QTDE	PAREDES	PISOS	TETO	ACABAMENTO
Sala de Estar	2	pintura/comum	ceramica	gesso	medio
Sala de Jantar	1	pintura/comum	ceramica	gesso	medio
Sala de TV	1	pintura/comum	ceramica	gesso	medio
Escritório	1				
Salão Comercial					
Suite					
Banheiro Suite					
Dormitório	3	pintura/comum	ceramica	gesso	medio
Banheiro Social	1	ceramica	ceramica	gesso	medio
Cozinha	1	ceramica	ceramica	gesso	medio
Área de Serviço	1	ceramica			
Despensa					
Dorm. Empregada					
WC Empregada		ceramica	ceramica	laje/pint acrilica	medio
Churrasqueira		ceramica/pedras	porcelanato	laje/pint acrilica	alto
Terraço					
Sacada		pintura acrilica	porcelanato	laje/pint acrilica	alto
Canil					
Sauna					
Garagem	1	pintura/comum	ceramica		medio
Área Piscina	1	pedra	pedra		alto

**ESQUADRIAS**

MADEIRA/ALUMINIO

**Edificação**

	QTDE	COMPOSIÇÃO	ESTRUTURA E FECHAMENTO
SUB-SOLO			Alvenaria
TÉRREO	1	Salas, Quartos, suite, wc, cozinha e área Garagem, área de serviço	
NDAR SUPERIO			
COBERTURA			
ÁTICO			

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

Piscina		Festa/Gin./Jogos		Sauna		Depósito individual	
Play Ground		Gerador		Guarita		Vigilância	
Churrasqueira		Quadra Esportiva		Apto. do zelador		Lavanderia	

**Descrição suscinta do imóvel**

Avaliação válida para imóvel do tipo casa residencial, com médio padrao de acabamento e estado de conservação bom na cidade de Santa Maria da Vitória-BA. A área edificada verificada in loco de 202,76 metros quadrados está de acordo com a área da matricula, porém não está de acrdio com a área do IPTU.

**7 - MICRO-REGIÃO**

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

DISTÂNCIAS: A - até 500m / B - entre 500m e 1.000m / C - acima de 1.000m

Transporte Público	A	Centros de Ensino	A	Shopping Center	C
Comércio Local	A	Parque / Clube	B	Indústria	C
Pólo Comercial	B	Hospital	C	Praia	C

**8 - PARTICULARIDADES (marcar com "X")**

risco ambiental		favela		local turístico	
vista do mar		histórico de alagamento		ruidos	
córrego		rua de feira		outros	

**9 - MEMÓRIA DE CÁLCULO**

Áreas						
Compartimento	Real Averb.	Equiv. Averb.	Real Não Averb.	Equiv. Não Averb.	Real Total	Área p. calculo
Casa	202,76	202,76	-	-	202,76	202,76
					-	-
					-	-
					-	-
<b>Totais</b>					202,76	202,76

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

Avaliação						
Terreno	R\$	968,99	x	227,04	m <sup>2</sup> = R\$	220.000,00
Construção	R\$	937,07	x	202,76	m <sup>2</sup> = R\$	190.000,00
				Total	R\$	<b>410.000,00</b>

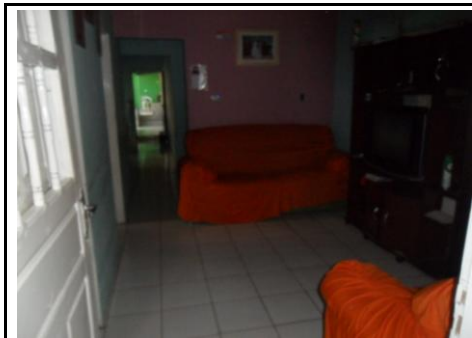
**10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES (marcar com "X" caso a resposta seja negativa)**

Data da vistoria	16.08.2012	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?	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 ?	

**Havendo uma ou mais respostas negativas ou demais considerações, favor justificar abaixo:**

A área edificada informada no IPTU não está de acordo com a área verificada in loco o IPTU aponta uma área edificada de 114 metros quadrados, porém verificou-se in loco uma área de 227,04 metros quadrados.

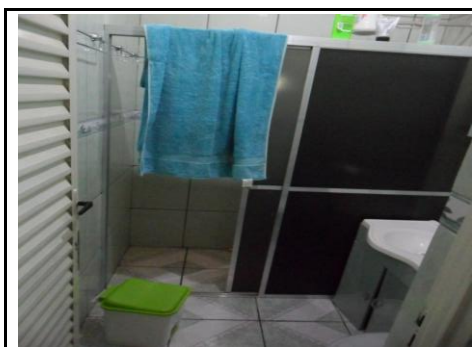
2 - Cliente		CPF
<b>MARCOS RAIMUNDO DA SILOVA MORAES</b>		<b>058.906.275-11</b>
Endereço	nº	Complemento
<b>RAUL COELHO</b>	<b>S/N</b>	<b>CASA</b>
Bairro	Município	UF
<b>ALTO DO CRUZEIRO</b>	<b>SANTA MARIA DA VITORIA</b>	<b>BA</b>
		CEP
		<b>47640-000</b>



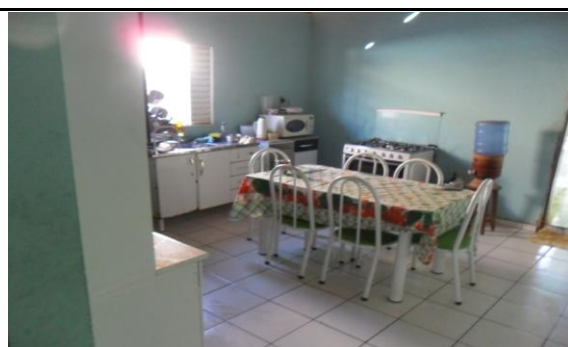
SALA



FACHADA INTERNA



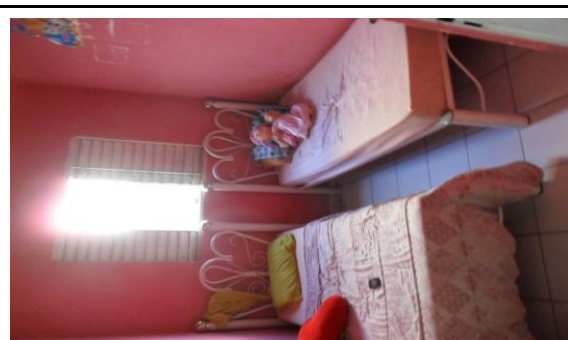
BANHEIRO



COZINHA



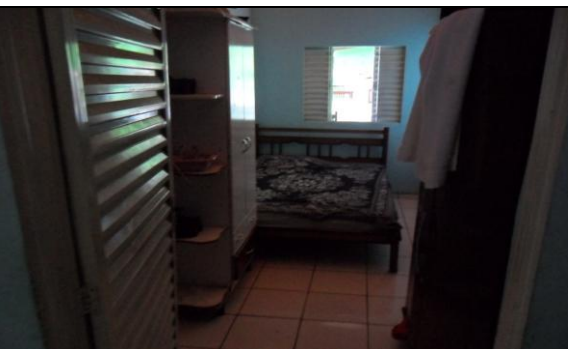
QUARTO



QUARTO



ÁREA DE SERVIÇO - CHURRASQUEIRA



QUARTO

## ANEXO AMOSTRAS

<b>Amostra n.º 1</b>				<b>Data</b>	ago.2012
Empreendimento:	CASA RESIDENCIAL		Distância até o avaliando (km)	0,30	
Endereço:	RAUL COELHO, 02				
Bairro:	ALTO DO CRUZEIRO	Cidade:	SANTA MARIA DA VITORIA	UF:	BA
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	MÉDIO		
Estado de conservação	BOM	Idade Aparente (anos):	5		
A. privativa / construída (m²)	198,20	Área total / terreno (m²)	250,00		
N.º dormitórios / suites	4/2	N.º vagas	2		
Valor total (R\$)	428.500,00	Valor unitário (R\$/m²)	2.161,96		
Fonte/ telefone:	77 98190660 DELSON GRAIA		oferta / transação	TRANSAÇÃO	

<b>Amostra n.º 2</b>				<b>Data</b>	ago.2012
Empreendimento:	CASA RESIDENCIAL		Distância até o avaliando (km)	0,80	
Endereço:	6 OUTUBRO, S/N				
Bairro:	MALVÃO	Cidade:	SANTA MARIA DA VITORIA	UF:	BA
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	MÉDIO		
Estado de conservação	BOM	Idade Aparente (anos):	5		
A. privativa / construída (m²)	177,00	Área total / terreno (m²)	270,00		
N.º dormitórios / suites	3/1	N.º vagas	4		
Valor total (R\$)	405.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	2.288,14		
Fonte/ telefone:	77 91236564 FERNADO MENDES		oferta / transação	Transação	

<b>Amostra n.º 3</b>				<b>Data</b>	ago.2012
Empreendimento:	CASA RESIDENCIAL		Distância até o avaliando (km)		
Endereço:	TENENTE FAÇANHA				
Bairro:	CENTRO	Cidade:	SANTA MARIA DA VITORIA	UF:	BA
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	MÉDIO		
Estado de conservação	BOM	Idade Aparente (anos):	5		
A. privativa / construída (m²)	150,00	Área total / terreno (m²)	225,00		
N.º dormitórios / suites	4/2	N.º vagas	3		
Valor total (R\$)	400.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	2.666,67		
Fonte/ telefone:	77 99310220 FATIMA NASCIMENTO		oferta / transação	Transação	

<b>Amostra n.º 4</b>				<b>Data</b>	ago.2012
Empreendimento:	CASA RESIDENCIAL		Distância até o avaliando (km)	0,60	
Endereço:	RUI BARBOSA				
Bairro:	CENTRO	Cidade:	SANTA MARIA DA VITORIA	UF:	BA
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	MÉDIO		
Estado de conservação	BOM	Idade Aparente (anos):	5		
A. privativa / construída (m²)	210,00	Área total / terreno (m²)	230,00		
N.º dormitórios / suites	4/2	N.º vagas	2		
Valor total (R\$)	410.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	1.952,38		
Fonte/ telefone:	77 91911998		oferta / transação	Transação	

<b>Amostra n.º 5</b>				<b>Data</b>	ago.2012
Empreendimento:	CASA RESIDENCIAL		Distância até o avaliando (km)	0,50	
Endereço:	Rua 15 de Novembro				
Bairro:	Centro	Cidade:	SANTA MARIA DA VITORIA	UF:	BA
Tipo:	CASA	Padrão de construção:	MÉDIO		
Estado de conservação	BOM	Idade Aparente (anos):	5		
A. privativa / construída (m²)	205,86	Área total / terreno (m²)	240,00		
N.º dormitórios / suites	4/2	N.º vagas			
Valor total (R\$)	430.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	2.088,80		
Fonte/ telefone:	77 91001001 ADOLFO MENDES		oferta / transação	Transação	

**DADOS COMPARATIVOS**  
PLANILHA DE CÁLCULO DE VALORES

LOCAL :- RAUL COELHO	FRENTE: 10,00	Tipo de Imóvel: Casa	0
BAIRRO :- ALTO DO CRUZEIRO	PROF.MIN. 25,00	Padrão: Médio	
CIDADE :- SANTA MARIA DA VITORIA	IF: 100	PROF.MAX. 40,00	Zona: 0

DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS									FATORES DE CORREÇÃO											
No.	FONTE	LOCALIZAÇÃO	IDADE K	VALOR R\$	TERRENO ÁREA (M2)	CONSTR. ÁREA (M2)	FTE. (M)	PROF. (M)	IF AMOST	FATOR FONTE	FATOR TOPOGRAF	CONSTR. P/M2 (R\$)	Foc benefit	RESIDUO R\$	FATOR ESQ.	C-Fe	C-Pe	FATOR TRANSP	FATOR LOCAL	VL. UNIT. R\$
1	77 91236564 FERNADO MENDES	RAUL COELHO, 02 ALTO DO CRUZEIRO	1	428.500,00	250,00	198,20	8,00	31,25	100	1,00	1,00	990,34	1,00	234.668,18	1,00	1,06	1,00	1,00	1,00	992,53
2	77 91236564 FER (77) 3483-2290	6 OUTUBRO, S/N MALVÃO	1	405.000,00	270,00	177,00	7,75	34,84	100	1,00	1,00	990,34	1,00	231.900,95	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	915,41
3	77 99310220 FATI (77) 9953-4088	TENENTE FAÇANHA CENTRO	1	400.000,00	225,00	150,00	9,30	24,19	100	1,00	1,00	990,34	1,00	253.305,89	1,00	1,02	0,98	1,00	1,00	1.127,77
4	77 91911998 (77) 9923-8537	RUI BARBOSA CENTRO	1	410.000,00	230,00	210,00	9,00	25,56	100	1,00	1,00	990,34	1,00	204.628,24	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	913,43
5	77 91001001 ADO (77) 9191-9755	Rua 15 de Novembro Centro	1	430.000,00	240,00	205,86	8,50	28,24	100	1,00	1,00	990,34	1,00	228.677,00	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	992,33

**CONSIDERAÇÕES**

Obs.:  
RESIDUO = Terreno = transformação - (p/m2 constr. x área constr. x (idade imóvel / 80)-1)  
Foc = R + K(1-R)


MÉDIA	R\$	988,29
DESV.PADRÃO	R\$	87,19
LIMITE SUPERIOR	R\$	1.284,78
LIMITE INFERIOR	R\$	691,81
MÉDIA PONDERADA	R\$	988,29

Custos Unitários Pm2 de Edificações - Salvador/BA			
Mês de Referência: Julho/2013			
Uso da Edificação	Global	FAT	FEDS
Residencial fixo (1)	1.334,86	674,30	467,28
Residencial médio (2)	990,34	576,26	413,59
Residencial popular (3)	793,99	490,18	359,32
Sobrado popular (1.1)	919,97	555,53	364,55
Prédio com elevador fixo (4)	1.121,15	726,31	514,84
Prédio com elevador médio (10)	1.024,95	672,52	482,43
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	1.107,12	690,33	506,22
Prédio sem elevador (5)	1.093,48	619,99	473,49
Prédio sem elevador popular (6)	797,80	434,30	323,60
Comercial			
Prédio com elevador fixo (7)	1.226,26	839,91	587,85
Prédio sem elevador médio (8)	1.164,65	740,92	533,24
Clínica Veterinária (14)	1.120,64	756,29	563,85
Industrial			
Galpão de uso geral médio (9)	1.046,53	784,48	562,05

Fontes: Pini  
Observações:  
Os bases de construção e padrões de acabamento caracterizados (1 a 9) são os seguintes:  
(1) residência térrea (210 m²), executada com alvenaria de tijolos comuns; caixilhos de alumínio e vidros temperados com ferragens (fechaduras e dobradiças); fachada com pintura látex acrílica sobre massa fina e glicose sobre concreto aparente. Nesse projeto ocorre a substituição da cobertura convencional (telhas) pela que possui isolamento térmico;  
(2) residência assobradada (215 m²), executada com alvenaria de tijolos cerâmicos; vidros comuns em caixilhos de ferro e madeira com pintura esmalte ou verniz; cobertura com telhas cerâmicas; fachada com pintura látex

área terreno	área constr.	frente	prof.	p/m2 terreno	p/m2 constr	idade	fator idade	esquina	C-fe	C-Pe	VALORES
227,04	202,76	8,60	26,40	988,29	990,34	5,00	0,95	1,00	0,96	1,00	R\$ 220.000,00
											R\$ 190.000,00
										TOTAL	R\$ 410.000,00

2 - Cliente		CPF
<b>MARCOS RAIMUNDO DA SILOVA MORAES</b>		<b>058.906.275-11</b>
Endereço	nº	Complemento
<b>RAUL COELHO</b>	<b>S/N</b>	<b>CASA</b>
Bairro	Município	UF
<b>ALTO DO CRUZEIRO</b>	<b>SANTA MARIA DA VITORIA</b>	<b>BA</b>
		CEP
		<b>47640-000</b>



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
COMARCA DE SANTA MARIA DA VITÓRIA-BAHIA  
CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

COMARCA DE SANTA MARIA DA VITÓRIA-BA  
Rua Dóris Araújo Castro Laranjeira Barbosa


DAJE N.º 002/426284

CERTIDÃO integral passada a pedido verbal de pessoa interessada como abaixo se declara:

**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR (NEGATIVA DE ÔNUS)**

**DÓRIS ARAÚJO CASTRO LARANJEIRA BARBOSA, Delegatária do Cartório do Registro de Imóveis e Hipotecas, deste Termo, Sede da Comarca de Santa Maria da Vitória, Estado da Bahia, na forma da Lei, etc.**

CERTIFICO a todos quantos esta certidão tiverem conhecimento que, verifiquei constar: **NO LIVRO 2 de REGISTRO GERAL, ficha 01, referente à matrícula nº 14.484, o registro do seguinte imóvel, feito em 05 de Junho de 2012, pelo qual se verifica que: IMÓVEL: Uma área de terras situada na Rua Raul Coelho, Bairro Alto do Cruzeiro, nesta cidade de Santa Maria da Vitória-Bahia, medindo a referida área 8,00m de extensão de frente e de fundo, por 25,00m de extensão de ambos os lados. Limitando-se pelo lado direito com terras do Sr. Luiz Batista Matos e pelo lado esquerdo com terras da Sr.ª Carolina dos Anjos Pereira e pelo fundo com terras do Sr. José Bispo dos Santos. PROPRIETÁRIA: A PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA VITÓRIA-BA. TÍTULO AQUISITIVO: Não constando, fez-se todavia a presente Matrícula, conforme Lei Municipal nº 346, de 23/03/92. Santa Maria da Vitória, 05 de junho de 2012. A Delegatária- (a) Dóris Araújo Castro Laranjeira Barbosa. Prot. 32.990, fls. 07 vº, R-01-MATRÍCULA Nº 14.484. DAJE Nº 001/836905. VALOR: 151,40. SELO DE AUTENTICIDADE Nº EN267997. Santa Maria da Vitória, 05 de junho de 2012. TRANSMITENTE: A PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA VITÓRIA-BA. ADQUIRENTE: MARIA LEUSA DA SILVA ALMEIDA, brasileira, maior, capaz, residente e domiciliada nesta cidade de Santa Maria da Vitória-BA portadora do CPF 859.738.075-68. TÍTULO: Compra direta a Prefeitura. FORMA DO TÍTULO: Título Dominial nº 10.968, assinado pelo Prefeito Municipal de Santa Maria da Vitória-BA, Sr. Amário dos Santos Santana, datado de 28 de maio de 2012. VALOR: R\$ 3.000,00 (Três mil reais). CONDIÇÕES: Não há. Santa Maria da Vitória, 05 de junho de 2012. A Delegatária- (a) Dóris Araújo Castro Laranjeira Barbosa. DDECT Nº 13 171 R\$ 920. AV. DO MATRÍCULA Nº**



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA VITÓRIA

AVENIDA BRASIL BARRIO - JARDIM AMERICA  
SANTA MARIA DA VITÓRIA - BA - CEP: 47120-000  
FONE: (55) (71) 3481-8502 - CNP: (M.F.) 13.912.505/0001-19

I.P.T.U 2012  
DAM 328701

DAM - DOCUMENTO DE ARRECAÇÃO MUNICIPAL					
IMÓVEL	ANEXO	ANO	TIPO	VALOR	DATA DE VENCIMENTO
3856	2012	UNICA	01.04.014.0113.001	7403	30/07/2012
<b>MARIA LEUSA DA SILVA ALMEIDA</b>					
ENDEREÇO DO IMÓVEL					
RUA RAUL COELHO					
CASA -					
ALTO DO CRUZEIRO			SANTA MARIA DA VITÓRIA		
DADOS CADASTRAIS					
VALOR TOTAL	VALOR DE TERRELA	VALOR DE CONSTRUÇÃO	VALOR DE SERVIÇOS	VALOR DE OUTROS	VALOR TOTAL
227,04	0,00	114,00	0,00	0,00	0,00
7.011,58	7.011,58	14.023,16	0,50	70,12	70,12
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30/07/2012
					70,12
					7,01
					63,11

PAGUE SOMENTE NAS AGÊNCIAS DO BANCO DO BRASIL, CASAS LOTÉRICAS E CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

INSERIR CROQUI

