

Código de Identificação: |086-|086137-167 Data: 24/07/2025



Data da Vistoria: quarta-feira, 23 de julho de 2025

Mutuário: Ryuichi Taniguchi
 Endereço: Rua Um nº: 3
 Bairro: Arembepe Compl: Loteamento Arembepe Aquaville - LT 03 da QD 21
 UF: BA Município: Camaçari CEP: 42835-000

Características do Imóvel

Tipologia:	Casa Condomínio	Uso:	Residencial
Idade aparente:	14 anos	Ano de Construção:	2011
Estado de conservação:	Regular	Padrão de Acabamento:	Normal
Tipo de Implantação:	Condomínio	Situação:	Meio quadra
Nº de pavimentos:	2	Nº de dormitórios:	5 Qrts (2 Suítes)
		Matrícula:	28.782

Dimensões (m²)

Descrição	Terreno	Construção	Equivalentente	Fração Ideal (%)	Nº de Vagas
Casa Sobrado	250,00	136,04	0,00	100,00%	0,00

Valor de Mercado

R\$ 580.000,00
 (QUINHENTOS E OITENTA MIL REAIS)

Valor de Liquidação Forçada

R\$ 298.000,00
 (DUZENTOS E NOVENTA E OITO MIL REAIS)

Taxa de Juros (a.a.):	21,00%	Número de Meses:	42
Valor Anexo (Vaga/Box):	-	Deságio Adotado:	0,513

Informações Gerais

- Obs. 1:** O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.
- Obs. 2:** O laudo foi realizado com base em vistoria externa, com informações e fotos sobre o condomínio e unidade, obtidas através da matrícula nº 28.782 do Registro de Imóveis de Camaçari/BA
- Obs. 3:** No momento da vistoria, não foi possível verificar se o imóvel encontra-se ocupado, visto que não tivemos acesso ao empreendimento.
- Obs. 4:** Telefone de contato da admistradora do condomínio: (71) 3624-1650 / (71) 3113-4600

Método Engenharia LTDA. São Paulo, 24/07/2025	Responsável técnico <i>Ana Paula Ruic</i> Engª Ana Paula Ruic 5062119507
--	---

Dados da Região

Infra-estrutura habitacional e serviços públicos

Água:	Sim	Esgoto Sanitário:	Sim	Energia Elétrica:	Sim
Iluminação Pública:	Sim	Pavimentação:	Sim	Esgoto Pluvial:	Sim
Telefone:	Sim	Gás Canalizado:	Não	Fossa:	Não
Cisterna/ Poço:	Não	Outros	-		

Caracterização da região

Padrão da Região:	Normal	Fatores Valorizantes:	Não Aplicável	
Restritivos:	Não Aplicável	Região:	Res. Unifamiliar	
Metrô:	Não	Centro Comercial:	Sim	
Segurança:	Sim	Ônibus:	Sim	
Lazer	Sim	Outros	-	
		Escola:	Sim	
		Rede Bancária:	Não	

O bairro de Arembepe encanta por sua natureza preservada, legado cultural hippie e autenticidade rústica. Já o condomínio Aquaville oferece uma experiência residencial de médio alto padrão, com infraestrutura robusta, segurança, lazer completo e integração com o Rio Capivara — ideal para quem busca qualidade de vida com conveniência.

As margens da Estrada do Coco (BA-099), com fácil acesso a Salvador e a outras praias da Costa dos Coqueiros, como Praia do Forte e Imbassá. Comércios de bairro próximos — supermercados, farmácias, padarias, escolas, postos de gasolina — facilitam o dia a dia sem sair da vizinhança

Dados do Imóvel

O Condomínio Arembepe Aquaville oferece Segurança 24h, Portaria com controle de acesso (Carro e Pedestre), Câmera Filmadora, Ruas asfaltadas, Clube, Rio, Pier, Salão de Festas, Bar, Campo de Futebol, Parque Infantil, Área Verde.

- | | | | |
|---|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Salão de festas | <input checked="" type="checkbox"/> Salão de jogos | <input type="checkbox"/> Churrasqueira | <input checked="" type="checkbox"/> Playground |
| <input type="checkbox"/> Academia | <input type="checkbox"/> Piscina | <input checked="" type="checkbox"/> Quadra | <input type="checkbox"/> Elevador |

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

Método Engenharia LTDA.

Nº Laudo: |086-|086137-167

Relatório Fotográfico



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DA FACHADA / PORTARIA



VISTA DA FACHADA / PORTARIA



VISTA DA IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO / PORTARIA

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano


Método Engenharia LTDA.

Nº Laudo


|086-|086137-167

Pesquisa de Elementos Comparativos Venda


AVALIANDO

Endereço:	Rua Um, 3								
Bairro	Arembepe		Cidade:	Camaçari		Estado:	BA		
Informante:	NA			Testada:	0,00				
Área Priv./Constr.	136,04	Área Equivalente:	136,04	Profundidade:	0,00				
Área do Terreno:	250,00	Topografia:	Plano	Mult. Frentes:	Não				
Tipo:	Casa Condomínio	Padrão de Acabamento:	Médio	Superfície:	Seco				
Idade Aparente:	14	Estado de Conservação:	Regular	Zoneamento:					
Qtde. Dorm.:	5 Qrts (2 Suítes)	Vagas:	0	Andar:					
Valor:	NA	Unitario:	NA	Ser. Cond.:	Básico				
Oferta/ Transação:	NA	Data Pesquisa:	NA	Mobiliado:	Não				
Observações:									
Link:									


DADO 01

Endereço:	Rodovia BA-099, S/n								
Bairro	Arembepe		Cidade:	Camaçari		Estado:	BA		
Informante:	Arembepe Imobiliária: (71) 3083-0387			Testada:	0,00				
Área Priv./Constr.	165,00	Área Equivalente:	180,00	Profundidade:	0,00				
Área do Terreno:	250,00	Topografia:	Plano	Mult. Frentes:	Não				
Tipo:	Casa Condomínio	Padr. de Acabamento:	Médio	Superfície:	Seco				
Idade Aparente:	20	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:					
Qtde. Dorm.:	4 Qrts (2 Suítes)	Vagas:	2	Andar:					
Valor:	R\$ 610.000,00	Unitario:	R\$ 3.327,27	Ser. Cond.:	Básico				
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	24/07/2025	Mobiliado:	Não				
Observações:	Condomínio Aquaville Arembepe								
Link:	https://ba.olx.com.br/grande-salvador/imoveis/casa-a-venda-no-condominio-aquaville-arembepe-conforto-lazer-e-localizac								

DADO 02

Endereço:	Rodovia BA-099, S/n								
Bairro	Arembepe		Cidade:	Camaçari		Estado:	BA		
Informante:	Nívea Correa: (71) 9 9985-3079			Testada:	0,00				
Área Priv./Constr.	200,00	Área Equivalente:	0,00	Profundidade:	0,00				
Área do Terreno:	250,00	Topografia:	Plano	Mult. Frentes:	Não				
Tipo:	Casa Condomínio	Padr. de Acabamento:	Médio	Superfície:	Seco				
Idade Aparente:	15	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:					
Qtde. Dorm.:	4 Qrts (2 Suítes)	Vagas:	2	Andar:					
Valor:	R\$ 700.000,00	Unitario:	R\$ 3.150,00	Ser. Cond.:	Básico				
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	24/07/2025	Mobiliado:	Não				
Observações:	Condomínio Aquaville Arembepe								
Link:	https://ba.olx.com.br/grande-salvador/imoveis/casa-a-venda-no-condominio-arembepe-aquaville-1411032981?lis=listing_n								

DADO 03

Endereço:	Rodovia BA-099, S/n								
Bairro	Arembepe		Cidade:	Camaçari		Estado:	BA		
Informante:	Arembepe Imobiliária: (71) 3083-0387			Testada:	0,00				
Área Priv./Constr.	205,00	Área Equivalente:	205,00	Profundidade:	0,00				
Área do Terreno:	268,00	Topografia:	Plano	Mult. Frentes:	Não				
Tipo:	Casa Condomínio	Padr. de Acabamento:	Médio	Superfície:	Seco				
Idade Aparente:	15	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:					
Qtde. Dorm.:	4 Qrts (2 Suítes)	Vagas:	2	Andar:					
Valor:	R\$ 850.000,00	Unitario:	R\$ 3.731,71	Ser. Cond.:	Básico				
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	24/07/2025	Mobiliado:	Não				
Observações:	Condomínio Aquaville Arembepe								
Link:	https://ba.olx.com.br/grande-salvador/imoveis/casa-espetacular-a-venda-no-condominio-arembepe-aquaville-1408452305								


Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO ENGENHARIA LTDA

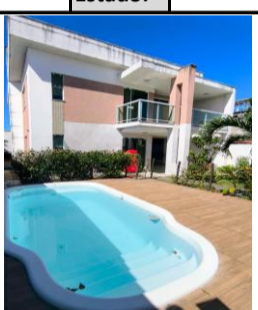
Nº Laudo | 086-|086137-16

Pesquisa de Elementos Comparativos Venda

DADO 04

Endereço:	Rodovia BA-099, S/n								
Bairro	Arembepe		Cidade:	Camaçari		Estado:	BA		
Informante:	Itana Layza: (71) 9 9985-3079			Testada:	0,00				
Área Priv./Constr.	200,00	Área Equivalente:	200,00	Profundidade:	0,00				
Área do Terreno:	250,00	Topografia:	Plano	Mult. Frentes:	Não				
Tipo:	Casa Condomínio	Padr. de Acabamento:	Médio	Superfície:	Seco				
Idade Aparente:	15	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:					
Qtde. Dorm.:	4 Qrts (2 Suítes)	Vagas:	2	Andar:					
Valor:	R\$ 700.000,00	Unitario:	R\$ 3.150,00	Ser. Cond.:	Básico				
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	24/07/2025	Mobiliado:	Não				
Observações:	Condomínio Aquaville Arembepe								
Link:	https://ba.olx.com.br/grande-salvador/imoveis/casa-a-venda-em-arembepe-condominio-arembepe-aquaville-1337316868?								

DADO 05

Endereço:	Rodovia BA-099, S/n								
Bairro	Arembepe		Cidade:	Camaçari		Estado:	BA		
Informante:	Adriana Lopes: (71) 9 9608-7077			Testada:	0,00				
Área Priv./Constr.	180,00	Área Equivalente:	180,00	Profundidade:	0,00				
Área do Terreno:	250,00	Topografia:	Plano	Mult. Frentes:	Não				
Tipo:	Casa condomínio	Padr. de Acabamento:	Médio	Superfície:	Seco				
Idade Aparente:	20	Est. de Conservação:	Regular e Reparos S	Zoneamento:					
Qtde. Dorm.:	4 Qrts (1 Suíte)	Vagas:	2	Andar:					
Valor:	R\$ 680.000,00	Unitario:	R\$ 3.400,00	Ser. Cond.:	Básico				
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	24/07/2025	Mobiliado:	Não				
Observações:	Condomínio Aquaville Arembepe								
Link:	https://ba.olx.com.br/grande-salvador/imoveis/casa-duplex-4-4-com-excelente-estrutura-no-arembepe-aquaville-14175391?								

Mapa de Localização do Avaliando e Elementos Comparativos Venda



Imagens das amostras e avaliando

Coordenadas	Latitude:	-12.758778°	Longitude:	-38.180057°
-------------	-----------	-------------	------------	-------------

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

Método Engenharia LTDA.

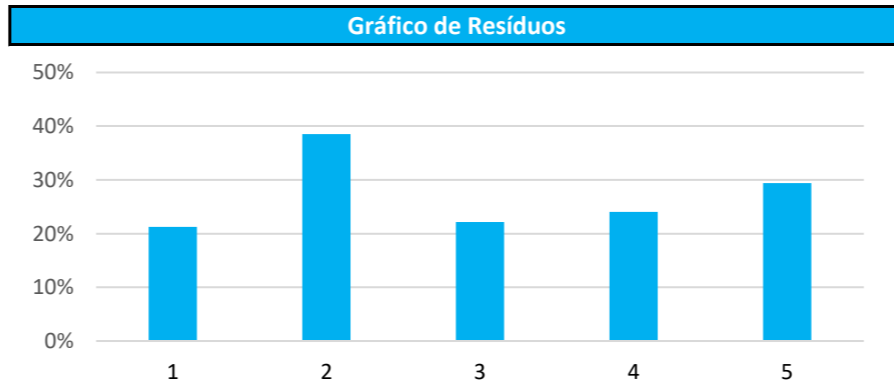
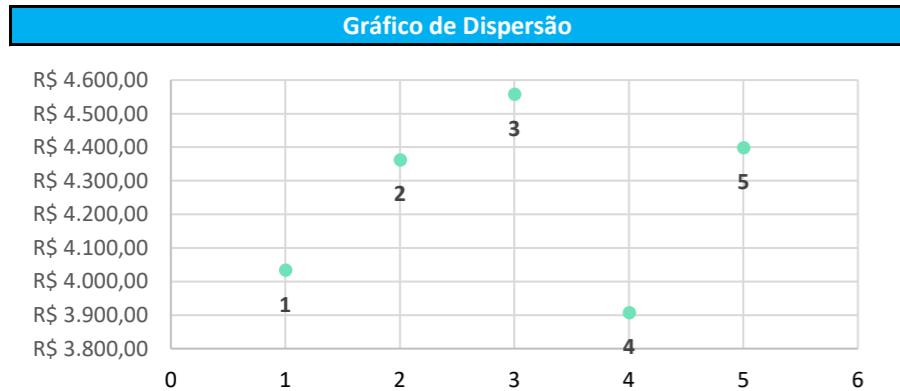
Nº Laudo: |086-|086137-167

Homogeneização de Dados													Tratamento Estatístico		
A	Valor de Mercado	Área Priv./Constr.	Fator Fonte	Unit/m²	Transporte	Obsolescência (id. x Con.)	Padrão	Grand. Área C	Ser. Condominiais	Área Terreno / Constr.	N/A	Soma Fatores	Unit/m² Homog.	N. de Am. Coletados:	5
1	R\$ 610.000,00	165,00	0,90	R\$ 3.327,27	1,000	1,055	1,093	1,000	1,000	1,064	1,000	1,212	R\$ 4.034,04	N. de Am. Saneados:	5
2	R\$ 700.000,00	200,00	0,90	R\$ 3.150,00	1,000	1,006	1,238	1,000	1,000	1,141	1,000	1,385	R\$ 4.362,51	Limite Inferior (p/m²):	R\$ 2.976,64
3	R\$ 850.000,00	205,00	0,90	R\$ 3.731,71	1,000	1,006	1,093	1,000	1,000	1,122	1,000	1,221	R\$ 4.557,84	Média Aritmética (p/m²):	R\$ 4.252,34
4	R\$ 700.000,00	200,00	0,90	R\$ 3.150,00	1,000	1,006	1,093	1,000	1,000	1,141	1,000	1,241	R\$ 3.908,27	Limite Superior (p/m²):	R\$ 5.528,05
5	R\$ 680.000,00	180,00	0,90	R\$ 3.400,00	1,000	1,104	1,093	1,000	1,000	1,097	1,000	1,294	R\$ 4.399,06	Média Saneada (p/m²):	R\$ 4.252,34
Avaliando 136,04													T. de Student:	1,476	
				Média	3.351,80					Média	4.252,34				
				Desvio Padrão	239,11					Desvio Padrão	270,67				
				Coef. de Variação	0,07					Coef. de Variação	0,06				
													Intervalo de Confiabilidade		
													Resultado (p/m²):	R\$ 178,65	
													Inferior (p/m²):	R\$ 4.073,70 -4%	
													Superior (p/m²):	R\$ 4.430,99 4%	
													Amplitude total:	8%	
													Especificação da Avaliação		
													Fundamentação:	II	
													Precisão:	III	

Média	3.351,80	Média	4.252,34
Desvio Padrão	239,11	Desvio Padrão	270,67
Coef. de Variação	0,07	Coef. de Variação	0,06

Média Aritmética	4.252,34
Média Saneada	4.252,34
Lim. Mín.	2.976,64
Lim. Máx.	5.528,05
Amostras Descartadas	-

Área Privativa	x	Média Saneada	x	Fator Ajuste	=	Valor de Mercado
136,04		R\$ 4.252,34		1,00	=	R\$ 578.500,00
						Valor de Mercado Calculado = R\$ 578.500,00
						Fator Comercialização = 1,00
						Valor de Mercado Adotado = R\$ 580.000,00



Diagnóstico de Mercado e Considerações Finais

Localizado na localidade de Arembepé (distrito de Abrantes, município de Camaçari), às margens do Rio Capivara e a poucos minutos da praia, o Aquaville é condomínio fechado com infraestrutura completa e voltado para moradores ou veranistas que buscam conforto e natureza.

Em pesquisa na região observamos um mercado imobiliário em equilíbrio com um número médio alto de ofertas e uma demanda média.

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

O LIC é um documento resultante das observações visuais do arquiteto ou engenheiro de avaliações quando da sua vistoria ao imóvel, solicitado nos laudos de avaliações para garantias bancárias. Não se trata, portanto, de uma confirmação ou de um diagnóstico ambiental, que poderão ser solicitados pelo Banco caso necessário.

Data da Vistoria:

23/07/2025

1 DADOS GERAIS DO IMÓVEL

- 1.1 Identificação |086-|086137-167
- 1.2 Endereço Rua Um, 3 - Arembepe -
Cidade Camaçari UF BA
- 1.3 Uso atual Residencial Uso pretendido Residencial
- 1.4 Existe indústria no local? Sim Não
Nome da indústria: - Ramo de atividade: -
- 1.5 Coordenadas Geográficas
Latitude -12.758778° Longitude -38.180057°
- 1.6 Existe corpo hídrico (rio, poço, lago, lagoa, outro)? Sim Não
- 1.7 Foto aérea ou imagem de satélite. Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no **Anexo I**.

2 IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO

- 2.1 O imóvel está cadastrado em alguma lista pública oficial atualizada de áreas contaminadas? (CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo, entre outros)

Não Sim Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas

Órgão Ambiental Estadual: Secretaria do Meio Ambiente (SEMA)

Órgão Ambiental Municipal:

Nota: Caso o imóvel esteja cadastrado em alguma lista pública de áreas contaminadas favor indicar "sim" na pergunta 6.1.

- 2.2 Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.

Não Sim Que tipo? Quando?

- 2.3 Os logradouros que perfazem o entorno* onde está localizado o imóvel avaliado estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo, entre outros).

Não Sim Qual endereço do imóvel na vizinhança?

Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas

Órgão Ambiental Estadual: Secretaria do Meio Ambiente (SEMA)

Órgão Ambiental Municipal:

Nota: Caso seja identificado algum imóvel no entorno do imóvel que esteja cadastrado em alguma lista pública de áreas contaminadas, favor indicar "sim" na pergunta 6.2.

* Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros a partir dos limites do imóvel.

3 ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

3.1 Identificação de potenciais fontes de contaminação. Há indícios de que no imóvel existiu ou existe:

Ocorrências no imóvel	Passado	Presente
Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.		
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.		
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?		
Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?		
Manchas de óleo ou outros produtos químicos no solo ou piso do imóvel, odores de combustíveis, gás e/ou outras substâncias químicas.		
Histórico de explosão, incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas.		
Outros. Descrever:		
Fontes de Informação: Análise "in-loco" e imagens de satélite		
Observações e/ou justificativa:		

Nota: Caso sejam marcados Indícios de Contaminação no quadro 3.1, favor apontar "sim" na pergunta 6.1.

3.2 Infraestrutura:

Atividade	Sim	Não	Não identificado visualmente
Possui caixa separadora de água e óleo?			X
Possui toda área do imóvel sem solo exposto?			X
Efluentes estão ligados na rede de esgoto urbana?	X		
Possui reservatório de água subterrâneo?			X
Possui sistema de drenagem ligada as águas pluviais urbana?	X		
Possui espaços subterrâneos?			X
Espaços subterrâneos possuem sistema de ventilação?			X

3.3 Indicar abaixo se o imóvel teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:

Uso do imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais?		
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.		
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.		
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.		
Armazenamento de resíduos Descrever resíduos:		
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever:		
Comércio. Que tipo?		
Outros. Descrever:		
Fontes de Informação: Análise no local, imagens de satélite e consulta aos órgãos competentes		
Observações e/ou justificativa:		

3.4 Informações ou observações complementares:

4 ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO ENTORNO DO IMÓVEL

4.1 Nos logradouros que perfazem o **entorno** onde está localizado o imóvel avaliando foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo ou piso, odores de substâncias químicas (combustíveis, gás e/ou outros), vazamento ou derramamento de substâncias químicas, entre outras?

Não Sim

Caso afirmativo, indicar:

4.2 No **entorno** do imóvel avaliando, indicar se há atividades como:

Atividade	Existe	Não existe	Informação não acessível
Indústrias. Quais?		x	
Mineradora. Qual?		x	
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.		x	
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria.		x	
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.		x	
Armazenamento de resíduos. Descrever os tipos de resíduos:		x	
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, descreva no campo abaixo 'Observações e/ou justificativa'.		x	
Outros. Descrever:		x	
Fontes de Informação: Análise "in-loco" e imagens de satélite			
Foram observadas algumas das atividades acima listadas desativadas no entorno? Não			
Observações e/ou justificativa:			

Nota: Caso sejam marcadas atividades do quadro 4.2 que possuam Índícios de Contaminação, na opinião do avaliador, favor apontar "sim" na pergunta 6.3.

5 PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

- 5.1 O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 4.2, que subsidiará o Banco para a realização de Diagnósticos e solicitação de Perícias ambientais para os casos por ele identificados.
- 5.2 O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.
- 5.3 Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

6 RESUMO

6.1 Indícios de Contaminação no Imóvel: Não Sim

6.2 No entorno, há logradouros que estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas, conforme relacionado na questão 2.3?

Não Sim - Indique o local:

Não existe lista pública de áreas contaminadas

6.3 No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas às questões 3.2 ou 3.3?

Não Sim - Indique o local:

-

Nome do Responsável pelo preenchimento

Metodo Engenharia LTDA

Nome da Empresa representada

58.700.428/0001-27

CNPJ da Empresa representada

Assinatura do Responsável pelo preenchimento

ANEXO I

Foto Aérea e/ou imagem de satélite do imóvel (presente e/ou passado), conforme disponibilidade.



Vista aérea do imóvel e entorno