

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

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

2 - Cliente		CPF	
CARLOS WILLIAN DOS SANTOS AZEVEDO		094.029.107-00	
Endereço	nº	Complemento	
RUA 4	141	CASA	
Bairro	Município	UF	CEP
HORTO	MACAÉ	RJ	27946-010



4 - IMÓVEL				
Tipo de Imóvel		Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente
Casa térrea		Médio	Regular	5
Terreno				
Área (m²)	F. Ideal (%)	Testada (m)	Formato	Topografia
200.00	0,0015704	10.00	regular	plano
Construção - Unidade Isolada				
Autônoma	Área Construída Averbada	Área Const. Não Averbada		Área total
casa	49.41	0.00		49.41
				0.00
				0.00
				0.00
				0.00
Total	49.41	0.00		49.41

5 - AVALIAÇÃO	6 - VALOR DE COMPRA E VENDA
Valor Adotado	
R\$ 190,000.00	R\$ 190,000.00

Empresa / CREA / Assinatura	Uso exclusivo da Engenharia do Banco
Ambiência Projetos e Negócios Imobiliários LTDA 48.888-D-RJ	
Data	
Rio de Janeiro, 24 de outubro de 2013.	

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	pintura	cerâmica	pintura	aluminio
Sala de Jantar					
Sala de TV					
Escritório					
Lavabo					
Suite					
Banheiro Suite					
Dormitório	2	pintura	cerâmica	pintura	aluminio
Banheiro Social	1	1/2 azulejo	cerâmica	pintura	aluminio
Cozinha	1	1/2 azulejo	cerâmica	pintura	aluminio
Área de Serviço	1	pintura	cimento	pintura	aluminio
Copa					
Despensa					
Dorm. Empregada					
WC Empregada					
Churrasqueira					
Terraço					
Varanda					
Canil					
Sauna					
Garagem Coberta					
Garagem Descoberta					
Uso da unidade avaliada:		residencial		Posição (andar):	
Fechamento das paredes		alvenaria		Nº pvtos unid auto	1
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		residencial	Conserv Áreas Comuns	bom	
Infra Estrutura / Equipamentos (marcar com "X")					
Piscina	x	Salão de festas	x	Sauna	
Play Ground	x	Gerador		Guarita	x
Churrasqueira	x	Quadra Esportiva	x	Apto. do zelador	
				Depósito individual	
				Vigilância	
				Lavanderia	
Descrição sucinta do imóvel					
SALA, 02 QUARTOS, 01 BANHEIRO, COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO.					
7 - MICRO-REGIÃO					
Rede de água	x	Águas pluviais		Rede de gás	
Rede de esgoto		Rede telefônica	x	Asfalto	x
Rede elétrica	x	Iluminação pública	x	Paralelepípedo	
ocupação predominante		padrão construtivo		densidade demográfica	
Residencial unifamiliar		Médio		Baixo	
				tráfego no trecho	
				baixo	
Serviços Públicos e Comunitários: Preencher com "x" caso exista na proximidade do avaliando					
Coleta de Lixo	X	Centros de Ensino		Shopping Center	
Transporte Coletivo	X	Parque Clube		Rede de Segurança	
Comércio Local	X	Praia		Lazer	
Rede Bancária		Rede de Saúde			
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	49.41		-		49.41	49.41
					-	-
					-	-
					-	-
Totais					49.41	49.41

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

Avaliação						
Terreno	R\$	745.50	x	200.00	m² = R\$	149,100.00
Construção	R\$	835.86	x	49.41	m² = R\$	41,300.00
Total					R\$	190,000.00

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

Data da vistoria	23/10/13	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:

Não foi possível realizar pesquisa junto a defesa civil.

NÃO FOI POSSÍVEL CONSTATAR SE HOUVE AMPLIAÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA DE FORMA IRREGULAR EM VIRTUDE DO BANCO NÃO EXIGIR QUE O CLIENTE APRESENTE NO ATO DA VISTORIA A PLANTA BAIXA ORIGINAL APROVADA JUNTO A PREFEITURA.



2 - Cliente		CPF	
CARLOS WILLIAN DOS SANTOS AZEVEDO		094.029.107-00	
Endereço	nº	Complemento	
RUA 4	141	CASA	
Bairro	Município	UF	CEP
HORTO	MACAÉ	RJ	27946-010



LOGRADOURO



SALA DE ESTAR



QUARTO



QUARTO

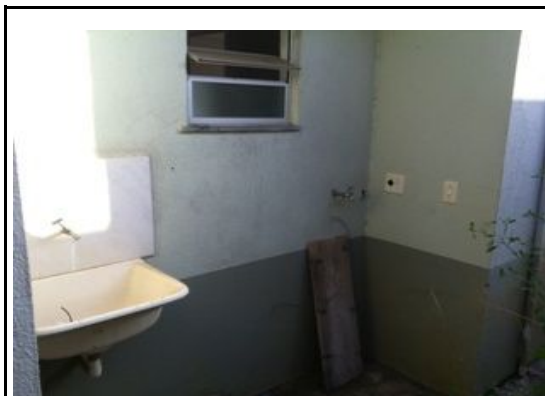


COZINHA



BANHEIRO

2 - Cliente		CPF	
CARLOS WILLIAN DOS SANTOS AZEVEDO		094.029.107-00	
Endereço	nº	Complemento	
RUA 4	141	CASA	
Bairro	Município	UF	CEP
HORTO	MACAÉ	RJ	27946-010

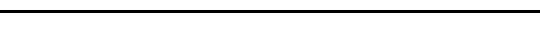
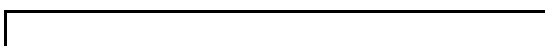


ÁREA DE SERVIÇO

ÁREA EXTERNA DO TERRENO



ÁREA EXTERNA DO TERRENO



ANEXO AMOSTRAS

Amostra n.º 1				Data	out-13
Empreendimento:		Distância até o avaliando (km)			
Endereço:		RUA DAS TULIPAS, 26 - COND VILLAGE DA SERRA			
Bairro:	HORTO	Cidade:	MACAÉ	UF:	RJ
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação		Bom	Idade Aparente (anos):	8	
A. privativa / construída (m²)		49.41	Área total / terreno (m²)	200.00	
N.º dormitórios / suítes		2	N.º vagas	1	
Valor total (R\$)		255.000.00	Valor unitário (R\$/m²)	5,868.90	
Fonte/ telefone:		LILA (22) 2773-5500	oferta / transação	Oferta	
Obs.:		Sala, 02 quartos, cozinha, banheiro e área de serviço.			
		01 vaga. Oferta. Montada	0		

Amostra n.º 2				Data	out-13
Empreendimento:		Distância até o avaliando (km)			
Endereço:		RUA LATAS, 81 - COND VILLAGE DA SERRA			
Bairro:	HORTO	Cidade:	MACAÉ	UF:	RJ
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação		Bom	Idade Aparente (anos):	8	
A. privativa / construída (m²)		49.41	Área total / terreno (m²)	200.00	
N.º dormitórios / suítes		2	N.º vagas	1	
Valor total (R\$)		265.000.00	Valor unitário (R\$/m²)	6,102.03	
Fonte/ telefone:		LILA (22) 2773-5500	oferta / transação	Oferta	
Obs.:		Sala, 02 quartos, cozinha, banheiro e área de serviço.			
		01 vaga. Oferta. Montada	0		

Amostra n.º 3				Data	out-13
Empreendimento:		Distância até o avaliando (km)			
Endereço:		R. DAS BROMÉLIAS, 52 - COND VILLAGE DA SERRA			
Bairro:	HORTO	Cidade:	MACAÉ	UF:	RJ
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação		Bom	Idade Aparente (anos):	8	
A. privativa / construída (m²)		49.41	Área total / terreno (m²)	200.00	
N.º dormitórios / suítes		2	N.º vagas	1	
Valor total (R\$)		265.000.00	Valor unitário (R\$/m²)	4,451.87	
Fonte/ telefone:		ARAUJO (22) 8145-5599	oferta / transação	Oferta	
Obs.:		Sala, 02 quartos, cozinha, banheiro e área de serviço.			
		01 vaga. Oferta. Montada	0		

Amostra n.º 4				Data	out-13
Empreendimento:		Distância até o avaliando (km)			
Endereço:		RUA DAS VIOLETAS, 22 - COND VILLAGE DO HORTO			
Bairro:	HORTO	Cidade:	MACAÉ	UF:	RJ
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação		Bom	Idade Aparente (anos):	8	
A. privativa / construída (m²)		110.00	Área total / terreno (m²)	200.00	
N.º dormitórios / suítes		2	N.º vagas	1	
Valor total (R\$)		370.000.00	Valor unitário (R\$/m²)	5,264.24	
Fonte/ telefone:		ARAUJO (22) 8145-5599	oferta / transação	Oferta	
Obs.:		Sala, 02 quartos, cozinha, banheiro e área de serviço.			
		01 vaga. Oferta. Montada	0		

Amostra n.º 5				Data	out-13
Empreendimento:		Distância até o avaliando (km)			
Endereço:		COND. VILLAGE DA SERRA, QD 12 LT 8			
Bairro:	HORTO	Cidade:	MACAÉ	UF:	RJ
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação		Bom	Idade Aparente (anos):	8	
A. privativa / construída (m²)		49.41	Área total / terreno (m²)	200.00	
N.º dormitórios / suítes		2	N.º vagas	1	
Valor total (R\$)		200.000.00	Valor unitário (R\$/m²)	5,511.76	
Fonte/ telefone:		ELIANE (22) 9915-2577	oferta / transação	Oferta	

Obs.:	Sala, 02 quartos, cozinha, banheiro e área de serviço.	
	01 vaga. Oferta.	0

DADOS COMPARATIVOS
PLANILHA DE CÁLCULO DE VALORES

LOCAL :- RUA 4 BAIRRO :- HORTO CIDADE :- MACAÉ										FRENTE: 10.00 PROF.MIN. 20.00 PROF.MAX. 20.00		Tipo de Imóvel: Casa térrea Padrão: Médio Zona:		0						
IF: 100														0						
DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS										FATORES DE CORREÇÃO										
No.	FONTE	LOCALIZAÇÃO	VG	VALOR R\$	TERRENO ÁREA (M2)	CONSTR. ÁREA (M2)	FTE (M)	PROF. (M)	F.TRANS/ POSIÇÃO	FATOR FONTE	FATOR TOPOGRAF	CONSTR. PM2 (R\$)	Idade	RESIDUO R\$	FATOR ESQ.	C-Fe	C-Pe	.	FATOR Padrão	
1	LILA (22) 2773-5500	RUA DAS TULIPAS, 26 - COND VILLAGE DA SERRA Sala, 02 quartos, cozinha, banheiro e área de serviço. 01 vaga. Oferta. Montada	1	255,000.00	200.00	49.41	10.00	20.00	100	0.90	1.00	1,200.27	8.000	176,125.19	1.00	1.00	1.00	1.00	0.80	
2	LILA (22) 2773-5500	RUA LATAS, 81 - COND VILLAGE DA SERRA Sala, 02 quartos, cozinha, banheiro e área de serviço. 01 vaga. Oferta. Montada	1	265,000.00	200.00	49.41	10.00	20.00	100	0.90	1.00	1,200.27	8.000	185,125.19	1.00	1.00	1.00	1.00	0.80	
3	ARAUJO (22) 8145-5599	R. DAS BROMÉLIAS, 52 - COND VILLAGE DA SERRA Sala, 02 quartos, cozinha, banheiro e área de serviço. 01 vaga. Oferta. Montada	1	265,000.00	200.00	49.41	10.00	20.00	100	0.90	1.00	1,200.27	8.000	185,125.19	1.00	1.00	1.00	1.00	0.80	
4	ARAUJO (22) 8145-5599	RUA DAS VIOLETAS, 22 - COND VILLAGE DO HORTO Sala, 02 quartos, cozinha, banheiro e área de serviço. 01 vaga. Oferta. Montada	1	370,000.00	200.00	110.00	10.00	20.00	100	0.90	1.00	1,200.27	8.000	214,173.27	1.00	1.00	1.00	1.00	0.80	
5	ELIANE (22) 9915-2577	COND. VILLAGE DA SERRA, QD 12 LT 8 Sala, 02 quartos, cozinha, banheiro e área de serviço. 01 vaga. Oferta.	1	200,000.00	200.00	49.41	10.00	20.00	100	0.90	1.00	960.18	8.000	137,301.76	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
CONSIDERAÇÕES A empresa deverá justificar abaixo caso utilize outros fatores na homogeneização do imóvel.					Obs.: RESIDUO = Terreno = transformação - (p/m2 constr. x área constr. x (idade imóvel / 80)-1)										MÉDIA				R\$	
															DESV. PADRÃO				R\$	
															LIMITE SUPERIOR				R\$	
															LIMITE INFERIOR				R\$	
															MÉDIA PONDERADA				R\$	
					área terreno	área constr.	frente	prof.			p/m2 terreno	p/m2 constr	idade	fator idade	esquina	C-fe	C-Pe			
terreno					200.00		10.00	20.00			745.74				1.00	1.00	1.00	R\$		
construção						49.41						960.18	5.00	0.87				R\$		
																	TOTAL	R\$		

VL. UNIT. R\$
704.50
740.50
740.50
856.69
686.51
745.74
66.28
969.46
522.02
745.74
VALORES
149,100.00
41,300.00
190,400.00

DOCUMENTAÇÃO

Cliente		CPF	
CARLOS WILLIAN DOS SANTOS AZEVEDO		094.029.107-00	
Endereço		nº	Complemento
RUA 4		141	CASA
Bairro	Município	UF	CEP
HORTO	MACAÉ	RJ	27946-010

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO

MACAÉ - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO

MACAÉ - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo § único do art. 173 da Lei 6015)

Matricula:- 29.395 (continuação do livro 2-BT-1, fls. 138)
Data: 07 de julho de 2008.

[illegible]

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO

MACAÉ - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO

MACAÉ - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO GERAL.

REGISTRO GERAL
(De acordo com o facultado pela Súmula do art. 173 da Lei 6015)

Verso ficha (continuação da matrícula de nº. 29.395)

11ª n.º 87426, Investidor: Sheila da Silva Ribeiro, já qualificada. Credora: Caixa Econômica Federal - CEF, instituição financeira sob forma de empresa pública com sede em Brasília - DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305-0001-04. Títulos emitidos em nome do CEF, sob a modalidade de alienação fiduciária em garantia. Forma do título, sua procedência e caracterização: Contrato particular datado de 13 de novembro de 2009, assinado pelas partes. Valor do Financiamento: R\$ 56.787,14 (cinquenta e seis mil, setecentos e sessenta e sete reais e quatorze centavos), no prazo de 60 meses, com taxa de juros de 12,00% ao ano, capitalizada mensalmente, e taxa fixa de 5,696% a.a. O valor da prestação com os encargos mais anteriores de R\$ 531,06, vencendo-se a primeira prestação em 12.12.2009. Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 70.000,00 (setenta mil reais). Este registro refere-se à alienação fiduciária do imóvel constante da matrícula. MACF, 17 de novembro de 2009. O Tabelião de Notas Domingos da Costa e Silva, Selo de fiscalização ROP-27777, UF, Vandalécia Maria Costa, Tabelião de Notas, inscrita no CNPJ sob o nº 06.940.238-0001-00.



Serviço Notarial e Registral
2º Ofício de Macaé/RJ

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR - Certifico e dou fé que a presente cópia é a reprodução autêntica da MATRÍCULA a que se refere, extraída nos termos do § 1º, Artigo 19 da Lei 6015/73. Ref. TALÃO n°. 008619 Emolumentos RS 61,22 Lei 3.217/99 RS 12,24 Fundpej e Fundpej RS 6,12 Funarpej RS 2,44 PMCMV 2% RS 1,07. Macaé, 20 de agosto 2013. Oficial: Leizaida Maria Vieira Silva

DE CONFORMIDADE COM O ARTIGO 478, § 1º DA CONSOLIDAÇÃO
NORMATIVA DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DO
RIO DE JANEIRO, a presente certidão de inteiro teor não comprova a propriedade
atual do imóvel ou a inexistência de ônus reais ou gravames. Macaé, 20 de agosto de
2013. O Oficial: _____

aida Maria Vieira Silva
SUBSTITUTA
1991-94/477

EQUATION 1-2

Proprietário / Endeavor do Imóvel		SPE - 2108/2013	
SHEILA DA SILVA RIBEIRO RUA 4 141 MORTO - Macaé/RJ Q-006 L:027			
Referência Cadastrel	Tipo Imposto	Área do Terreno	Área Construída
01.7.128.0163.001	Predial	286,8000	49,41
		Fração Ideal: 286,80000	
Topografia	Pedologia	Situação Terreno	Limitação
DECLIVE	NORMAL	VIA PRENTE	COM MURO
Testada Principal	Testada Calçada	Testada Luz	Testada Limpeza
10,00	0,00	0,00	0,00
		Profundidade: 2,87	
		Fator Localização: 18,0673	
Pagável nos bancos: Brasil, Itaú, Bradesco, HSBC, CEF ou Macaé Facilita.			
Isenção / Redução	Venal do Terreno	Tipologia	Posição Unidade
0,00%	8.729,20	CASASOBRADO	ISOLADA
Estado Conservação	Fator Caracterização	M2 da Edificação	Venal da Edificação
NOVA OBRA	0,63	49,41 M2	52.255,82
Venal Total	Alíquota	Valor do Imposto	Taxa de Coleta de Lixo
60.985,02	0,20%	121,97	9,18
Processo Créditos	Créditos	Créditos NFS-e	Total do Exercício
-	0,00	0,00	211,15
Taxa de Esgoto			Localização Cartográfica
0,00			

NO_BANCO	NO_LAUDO	DT_LAUDO	ENDEREÇO	COMPLEMENTO
33	Ambiência	Rio de Janeiro	RUA 4 nº 141	CASA

BAIRRO	CIDADE	UF	CEP	USO_PRED_REGIAO	INFRA_URB_AGUA	INFRA_URB_ESGOTO_SANIT
HORTO	MACAÉ	RJ	27946-010	Residencial unifamiliar	true	false

INFRA_URB_ENERGIA	INFRA_URB_TELEFONE	INFRA_URB_PAVIMENTACAO	INFRA_URB_ESGOTO_PLUV
true	true	true	false

INFRA_URB_GAS	INFRA_URB_ILUM_PUBLIC	SERVICO_COLETA_LIXO	SERVICO_TRANSP_COL
false	true	true	true

SERVICO_COMERCIO	SERVICO_REDE_BANC	SERVICO_ESCOLA	SERVICO_SAUDE	SERVICO_SEGURANCA
true	false	false	false	false

SERVICO_LAZER	ATOR_VALORIZANT	FATOR_DEPRECIACAO	FORMA	TOPOGRAFIA	AREA	FRENTE
false	//	////	regular	plano	200.00	10.00

TIPO_IMOVEL	USO_IMOVEL	NUM_PAVIMENTOS	NUM_QUARTOS	NUM_SUITES	NUM_BANHEIROS
Casa térrea	residencial	1	2	0	1

IDADE_IMOVEL	POSICAO	PADRAO_ACABAMENTO	ESTADO_CONSERVACAO	FECHAMENTO_PAREDES
5	0	Médio	Regular	alvenaria

NUM_VAGA_COBERTA	NUM_VAGA_DESCOBERTA	AREA_AVERBADA	AREA_PRIVATIVA	AREA_COMUM
0	0	49.41		

AREA_TOTAL	AREA_NAO_AVERBADA	USO_PREDIO	NUM_PAVIM_PREDIO	NUM_UNIDADES_ANDAR
49.41	0.00	residencial	0	0

NUM_ELEVADORES	ESTADO_CONS_PREDIO	INFRA_PRED_PISCINA	INFRA_PRED_PLAYGROUND
0	bom	true	true

INFRA_PRED_SALAO_FESTA	INFRA_PRED_QUADRA	INFRA_PRED_CHURRASQUEIRA
true	true	true

INFRA_PRED_GERADOR	VALOR_AVALIACAO
false	190,000.00