



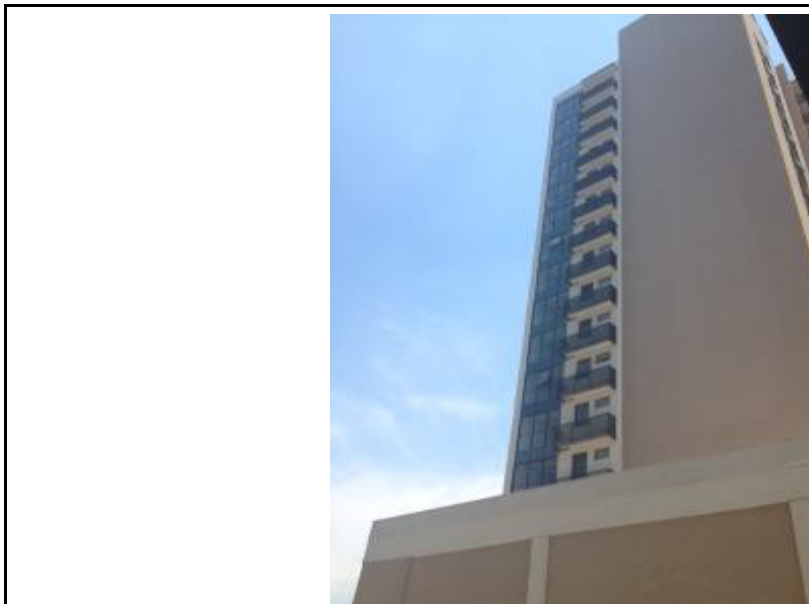
## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### PARECER

### Modelo uso comparativo

1 - Chave identificação do laudo: INDRA ou MONTREAL- nome empresa		Operação
indra	Empresa:	Ambiência
Solicitante:		Banco Santander

2 - Cliente		CPF
FREDERICO JADER LIMA		730.213.697-15
Endereço	nº	Complemento
Avenida Pastor Martin Luther King Junior	126/Torre 2	Sala 921 Office 2000
Bairro	Município	UF
Del Castilho	Rio de Janeiro	RJ
		CEP
		20765-000



4 - IMÓVEL				
Tipo de Imóvel		Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente
Sala comercial		Médio	Bom	0
Terreno				
Área (m²)	F. Ideal (%)	Testada (m)	Formato	Topografia
67.395,90	0,000025	31,85	irregular	plano
Construção - Unidade Autônoma				
Autônoma	Área privativa	Área comum		Área total
Sala	28,98	0,00		28,98
				0,00
				0,00
				0,00
				0,00
área não averbada:				
	0,00			0,00
	0,00			0,00
Total				28,98

5 - AVALIAÇÃO	6 - VALOR DE COMPRA E VENDA
Valor Adotado	
R\$ 320.000,00	R\$ 600.000,00

Empresa / CREA / Assinatura	Uso exclusivo da Engenharia do Banco
Ambiência Projetos e Negócios Imobiliários LTDA CAU A 6133-6	
Data	
Rio de Janeiro, 28 de Outubro de 2014.	

**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 comercial	1	pintura	cimentado	pintura	alumínio
Sala de Jantar					
Sala de TV					
Escritório					
Lavabo	1	pintura	cerâmica	pintura	
<b>Suite</b>					
Banheiro Suite					
<b>Dormitório</b>					
<b>Banheiro Social</b>					
Cozinha					
Área de Serviço					
Despensa					
Dorm. Empregada					
WC Empregada					
Churrasqueira					
Terraço					
Varanda					
Canil					
Sauna					
<b>Garagem Coberta</b>					
<b>Garagem Descoberta</b>					
<b>Uso da unidade avalianda:</b>		comercial		<b>Posição (andar):</b>	9
<b>Fechamento das paredes</b>		alvenaria		<b>Nº pvtos unid auto</b>	1

**ESQUADRIAS****Características do Condomínio**

	QTDE	Descrição	ESTRUTURA
SUB-SOLO			concreto
TÉRREO	1	Acesso	<b>FECHAMENTO</b>
ANDAR TIPO	10	Numero de aptos por andar 26	alvenaria
COBERTURA	3	18 salas por andar	<b>Nº DE ELEVADORES</b> 4
Uso do Prédio	comercial	Conserv Áreas Comuns	bom

**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 E LAVABO.

**7 - MICRO-REGIÃO**

Rede de água	x	Águas pluviais	x	Rede de gás	x	Guias e setas	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 multifamiliar		Médio		Alto		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		Lazer	
Rede Bancária	x	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 Privativa.	Equiv. privativa	Real comum	Equiv. comum	Real Total	Area p. calculo
Sala	28,98		-		28,98	28,98
					-	-
					-	-
					-	-
<b>Totais</b>					28,98	28,98

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

Avaliação						
Sala comercial	R\$	11.049,00	x	28,98	m <sup>2</sup> = R\$	320.200,00
estacionam	R\$		x		m <sup>2</sup> = R\$	-
				Total	R\$	<b>320.000,00</b>

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

Data da vistoria	28/10/14		<b>NÃO</b>
1	Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?		X
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?		X
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?		X
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.

ÁREA OBTIDA ATRAVÉS DO QUADRO DA NB. TRATA-SE DE IMÓVEL COMERCIAL, LOCALIZADO NO SHOPPING NOVA AMÉRICA.

2 - Cliente

CPF

**FREDERICO JADER LIMA**
**730.213.697-15**

Endereço

nº

Complemento

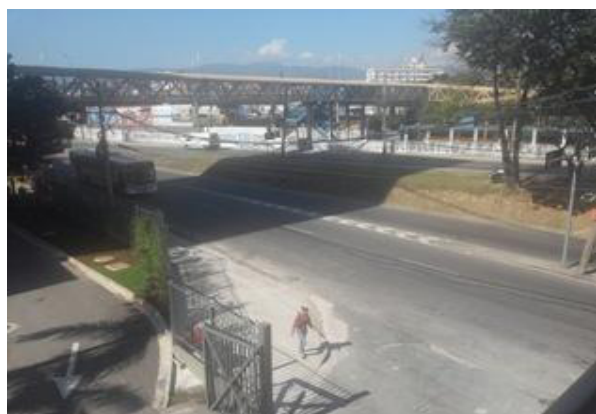
**Avenida Pastor Martin Luther King Junior**
**126/Torre 2**
**Sala 921 Office 2000**

Bairro

Município

UF

CEP

**Del Castilho**
**Rio de Janeiro**
**RJ**
**20765-000**


LOGRADOURO

ACESSO AO IMÓVEL



HALL SOCIAL

HALL DO ELEVADOR



HALL DO PAVIMENTO

NÚMERO DA SALA

2 - Cliente

CPF

**FREDERICO JADER LIMA****730.213.697-15**

Endereço

nº

Complemento

**Avenida Pastor Martin Luther King Junior****126/Torre 2****Sala 921 Office 2000**

Bairro

Município

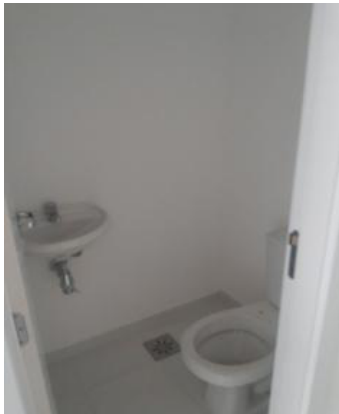
UF

CEP

**Del Castilho****Rio de Janeiro****RJ****20765-000**

SALA

SALA



LAVABO