

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

PARECER		Modelo uso comparativo	
1 - Chave identificação do laudo: INDRA ou MONTREAL- nome empresa	Operação		
indra	Empresa:	Ambiência	ISOLADO
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
		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

área não averbada:

	0,00		0,00
	0,00		0,00
Total			28,98

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

Empresa / CREA / Assinatura	Uso exclusivo da Engenharia do Banco
Ambiencia 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	
Suite					
Banheiro Suite					
Dormitório					
Banheiro Social					
Cozinha					
Área de Serviço					
Despensa					
Dorm. Empregada					
WC Empregada					
Churrasqueira					
Terraço					
Varanda					
Canil					
Sauna					
Garagem Coberta					
Garagem Descoberta					
Uso da unidade avalianda:		comercial		Posição (andar):	9
Fechamento das paredes		alvenaria		Nº pvtos unid auto	1

ESQUADRIAS

Características do Condomínio

	QTDE	Descrição	ESTRUTURA
SUB-SOLO			concreto
TÉRREO	1	Acesso	FECHAMENTO
ANDAR TIPO	10	Numero de aptos por andar	26
COBERTURA	3	18 salas por andar	Nº DE ELEVADORES 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 suscinta do imóvel

SALA E LAVABO.

7 - MICRO-REGIÃO

Rede de água	x	Águas pluviais	x	Rede de gás	x	Guias e sargentas	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
					-	-
					-	-
					-	-
Totais					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 ²	= R\$ 320.200,00		
estacionam	R\$	x	m ²	= R\$	-	
		Total		R\$	320.000,00	

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

Data da vistoria	28/10/14	NÃO
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.

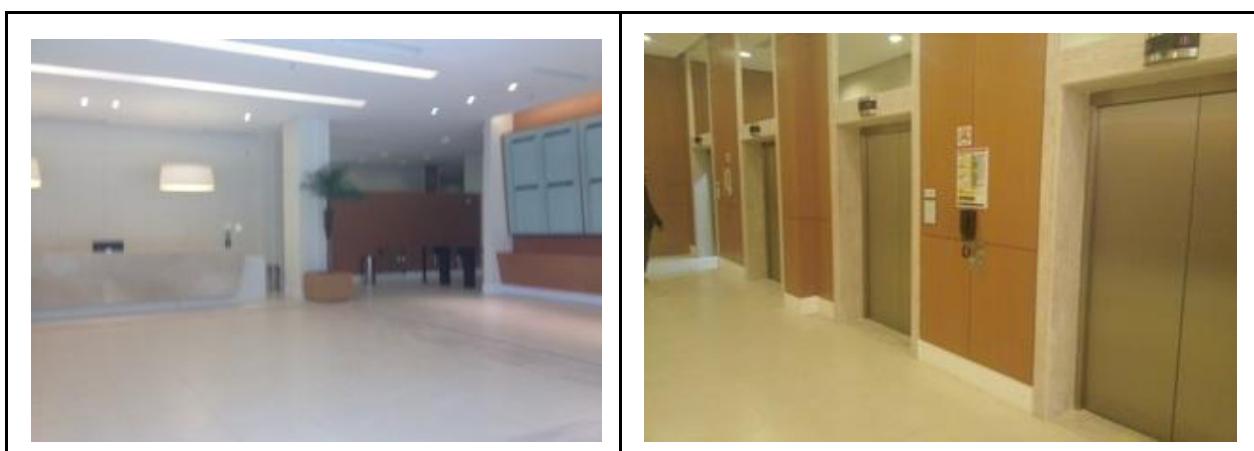
ÁREA OBTIDA ATRAVÉS DO QUADRO DA NB. TRATA-SE DE IMÓVEL COMERCIAL, LOCALIZADO NO SHOPPING NOVA AMÉRICA.

2 - Cliente	CPF		
FREDERICO JADER LIMA			
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
Del Castilho	Rio de Janeiro	RJ
		20765-000



SALA

SALA



LAVABO

