

**LAUDO DE AVALIAÇÃO****PARECER****Modelo Uso Comparativo**

1 - Chave identificação do laudo: INDRA ou MONTREAL- nome empresa	Operação
Indra ou Montreal	Montreal
Solicitante:	Banco Santander

2 - Cliente

CPF

ANTONIO OLIVEIRA FILHO**53738390430**

Endereço

nº

Complemento

Rua Rio São Francisco**210****Casa Residencial**

Bairro

Município

UF

CEP

Agrovilla**Sta. M^a da Boa Vista****PE****56380-000****4 - IMÓVEL**

Tipo de Imóvel	Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente
Casa Residencial	Médio-Baixo	Bom	30

Terreno

Area (m ²)	F. Ideal (%)	Testada (m)	Formato	Topografia
158.03	50	10.37	regular	plano

Construção - Unidade Isolada

Autônoma	Área Construída Averbada	Área Const. Não Averbada	Área total
Casa	158.03		158.03
			-
			-
			-
Total			158.03

5 - AVALIAÇÃO**Valor Adotado****R\$ 170,000.00****6 - VALOR DE COMPRA E VENDA****R\$ 170,000.00**

Empresa / CREA / Assinatura

Uso exclusivo da Engenharia do Banco

UON Engenharia S.A.
CREA nº 5062152743

Data

Pernambuco, 22 de Setembro 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 de Estar	1	Pintura	Cerâmica	Pintura	Blindex
Sala de Jantar	1	Pintura	Cerâmica	Pintura	Blindex
Sala de TV	1	Pintura	Cerâmica	Pintura	Blindex
Escritório					
Lavabo	1	Pintura	Cerâmica	Pintura	Blindex
Suite	1	Pintura	Cerâmica	Pintura	Blindex
Banheiro Suite	1	Cerâmica	Cerâmica	Pintura	Blindex
Dormitório	4	Pintura	Cerâmica	Pintura	Blindex
Banheiro Social					
Cozinha	1	Pintura	Cerâmica	Pintura	Blindex
Área de Serviço	1	Pintura	Cerâmica	Pintura	
Despensa	1	Pintura	Cerâmica	Pintura	Blindex
Dorm. Empregada	1	Pintura	Cerâmica	Pintura	Blindex
WC Empregada					
Churrasqueira					
Terraço					
Sacada	1	Pintura	Cerâmica	Pintura	Ferro
Canil					
Garagem Coberta	1				
Garagem Descobert					
Uso da unidade avalianda:		residencial		Posição (andar):	2
Fechamento das paredes		alvenaria		Nº pvtos unid auton:	1

Características da Edificação ou Condomínio (preencher o que se enquadre)

	QTDE	Descrição	ESTRUTURA
SUB-SOLO			concreto
TÉRREO	1	Comercial	FECHAMENTO
ANDAR TIPO	1	Numero de unids por andar	alvenaria
COBERTURA			Nº DE ELEVADORES
Uso do Prédio	residencial	Conserv Áreas Comuns	regular

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

Imovel no primeiro pavimento, com boa localizaçao com a proximada 100 mts da orla fluvial proximo a varias agencias bancarias, comercio com os seguintes comodos: quatro quartos sendo um com suite, sala de esta e tv, cozinha, wc social, despensa e sacada.

7 - MICRO-REGIÃO

Rede de água	x	Águas pluviais	x	Rede de gás		Guias e sargentas	x
Rede de esgoto	x	Rede telefônica	x	Asfalto		Passeio	x
Rede elétrica	x	Iluminação pública	x	Paralelepípedo	x	Fossa	
ocupação predominante		padrão construtivo		densidade demográfica		tráfego no trecho	
Residencial		Simples		Médio Baixo		Normal	

Serviços Públicos e Comunitários: Preencher com "x" caso exista na proximidade do avaliando

Coleta de Lixo	x	Centros de Ensino	x	Shopping Center	
Transporte Coletivo	x	Parque Clube	x	Rede de Segurança	x
Comércio Local	x	Praia		Lazer	x
Rede Bancária	x	Rede de Saúde	x		

8 - PARTICULARIDADES (marcar com "X")

risco ambiental		favela		vista permanente	x
vista do mar		histórico de alagamento		rede alta tensão	
córrego		feira livre	x	parque	

9 - MEMÓRIA DE CÁLCULO

Áreas						
Compartimento	Real Averb.	Equiv. Averb.	Real Não Averb.	Equiv. Não Averb.	Real Total	Area p. calculo
Casa	158.03				158.03	158.03
-					-	-
-					-	-
-					-	-
-					-	-
Totais	158.03	-	-	-	158.03	158.03

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

Avaliação						
Terreno	R\$	x	m ²	=	R\$	-
Construção	R\$	1,075.00	x	158.03	m ² = R\$	169,882.25
			Total		R\$	170,000.00

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

	Data da vistoria	18/09/14	NÃO
1	Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	<input type="checkbox"/>	
2	As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	<input type="checkbox"/>	
3	As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	<input type="checkbox"/>	
4	O imóvel possui vaga de garagem?	<input type="checkbox"/>	
5	Se tem vagas, elas estão documentadas?	<input type="checkbox"/>	
6	O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	<input type="checkbox"/>	
7	O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	<input type="checkbox"/>	
8	O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	<input type="checkbox"/>	
9	O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	<input type="checkbox"/>	
10	O imóvel possui características uni-familiares?	<input type="checkbox"/>	
11	O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	<input type="checkbox"/>	
12	O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	<input type="checkbox"/>	
13	O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	<input type="checkbox"/>	
14	O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	<input type="checkbox"/>	
15	O imóvel não possui suspeitas de contaminação?	<input type="checkbox"/>	

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

Para a Avaliação foi facultada a Matricula 9689 e a Certidão Negativa.

As áreas consideradas são as reais e estão de acordo com a documentação facultada.

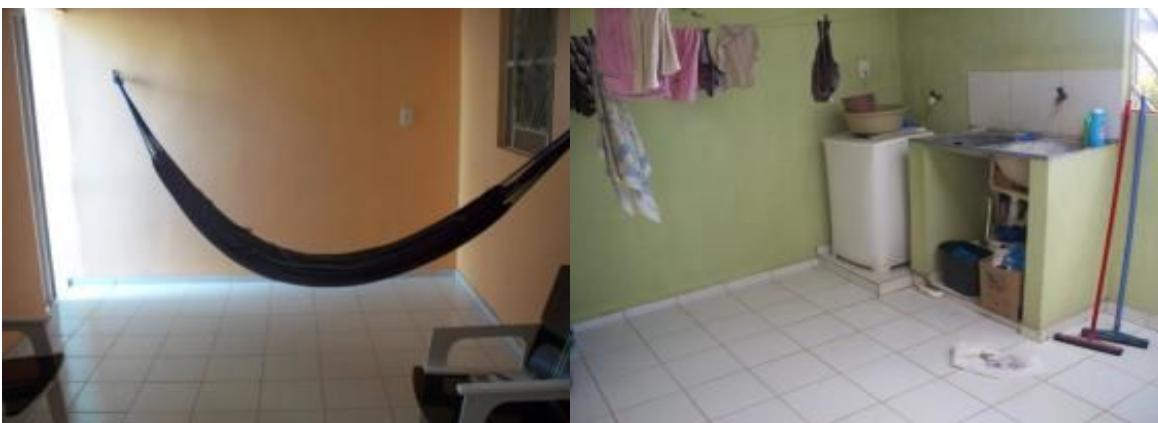
A avaliação refere-se apenas à casa residencial no 1º pavimento.

2 - Cliente	CPF
ANTONIO OLIVEIRA FILHO	
Endereço	nº
Rua Rio São Francisco	210
Bairro	Município
Agrovilla	Sta. M^a da Boa Vista
UF	CEP
	PE
	56380-000



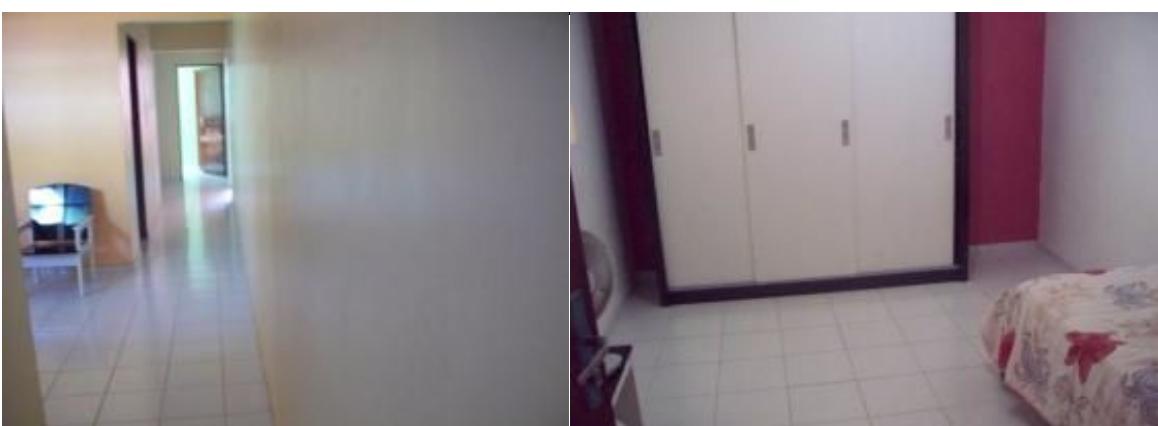
Despensa

Escada



Sala de Estar

Área de Serviço



Hall

Quarto 1

2 - Cliente	CPF
ANTONIO OLIVEIRA FILHO	53738390430

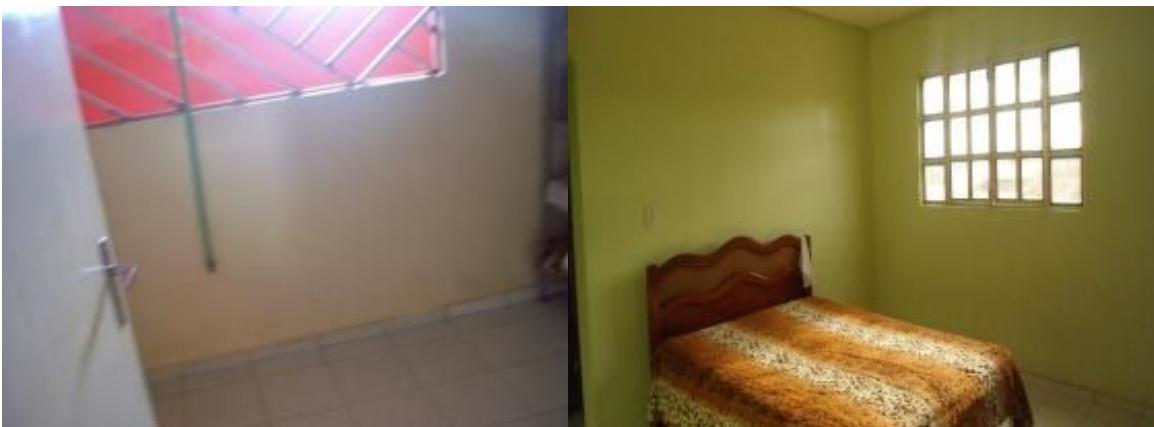
Endereço	nº	Complemento
Rua Rio São Francisco	210	Casa Residencial
Bairro	Município	UF
Agrovilla	Sta. M^a da Boa Vista	PE
		56380-000



Sala de Estar	Quarto 2
---------------	----------



Cozinha	Banheiro Social
---------	-----------------



Quarto 3	Suíte
----------	-------



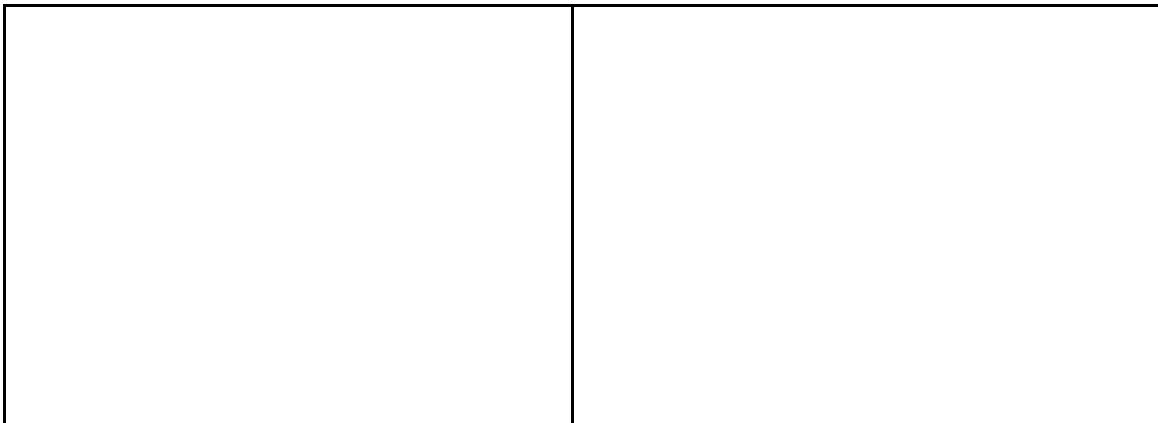
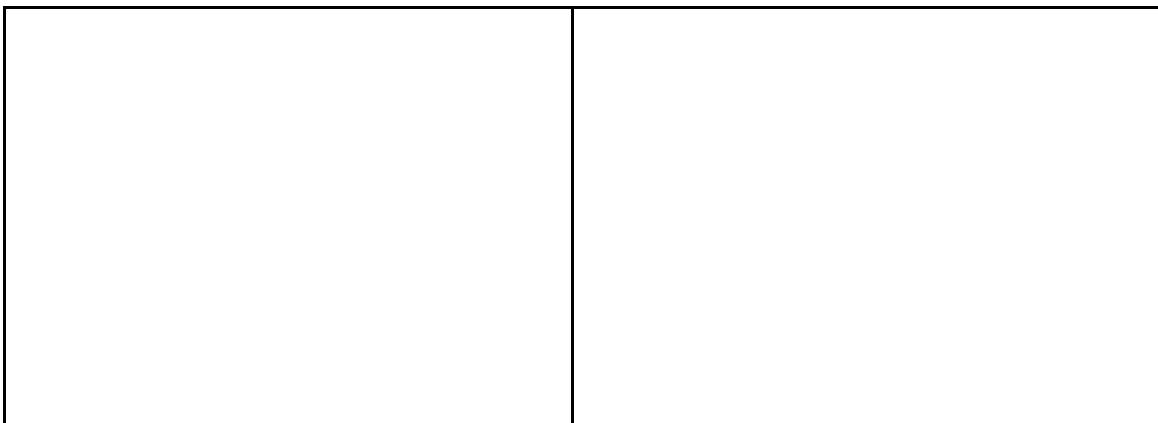
ANEXO FOTOS - 3

2 - Cliente	CPF		
ANTONIO OLIVEIRA FILHO	53738390430		
Endereço	nº	Complemento	
Rua Rio São Francisco	210	Casa Residencial	
Bairro	Município	UF	CEP
Agrovilla	Sta. M^a da Boa Vista	PE	56380-000



Banheiro Suíte

Sacada



ANEXO AMOSTRAS

Amostra n.º 1			Data	18/09/14
Empreendimento:		Distância até o avaliado (km)		0.20
Endereço:	rua dioscoro de sá gonzaga			
Bairro:	centro	Cidade:	santa maria da boa vista	UF: PE
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	bom	
Estado de conservação	bom	Idade Aparente (anos):	30	
A. privativa / construída (m²)	160.00	Área total / terreno (m²)		
N.º dormitórios / suites	sala de estar area de serviço	N.º vagas		
Valor total (R\$)	180,000.00	Valor unitário (R\$/m²)		1,125.00
Fonte/ telefone:	tel 3869 1010 brandao imoveis	oferta / transação		Oferta

Amostra n.º 2			Data	18/09/14
Empreendimento:		Distância até o avaliado (km)		0.60
Endereço:	rua prof. Otacilio b araujo			
Bairro:	agrovila	Cidade:	santa maria da boa vista	UF: PE
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	bom	
Estado de conservação	boa	Idade Aparente (anos):	20	
A. privativa / construída (m²)	90.00	Área total / terreno (m²)		
N.º dormitórios / suites	sala de estar cozinha 03 q	N.º vagas		
Valor total (R\$)	170,000.00	Valor unitário (R\$/m²)		1,888.89
Fonte/ telefone:	tel 87-3862-1010 nardini imoveis	oferta / transação		Oferta

Amostra n.º 3			Data	18/09/14
Empreendimento:		Distância até o avaliado (km)		0.30
Endereço:	rua prof. Otacilio b araujo			
Bairro:	agrovila	Cidade:	santa maria da boa vista	UF: PE
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	bom	
Estado de conservação	boa	Idade Aparente (anos):	25	
A. privativa / construída (m²)	140.00	Área total / terreno (m²)		
N.º dormitórios / suites	garagem area de serviço 03	N.º vagas		
Valor total (R\$)	160,000.00	Valor unitário (R\$/m²)		1,142.86
Fonte/ telefone:	tel 3869 1010 brandao imoveis	oferta / transação		Oferta

Amostra n.º 4			Data	18/09/14
Empreendimento:		Distância até o avaliado (km)		0.50
Endereço:	praça xisto graciliano			
Bairro:	centro	Cidade:	santa maria da boa vista	UF: PE
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	bom	
Estado de conservação	boa	Idade Aparente (anos):	30	
A. privativa / construída (m²)	150.00	Área total / terreno (m²)		
N.º dormitórios / suites	garagem sala de estar cozinha	N.º vagas		1
Valor total (R\$)	175,000.00	Valor unitário (R\$/m²)		1,166.67
Fonte/ telefone:	tel 8851-3150 moreira negócios imobiliários	oferta / transação		Oferta

Amostra n.º 5			Data	18/09/14
Empreendimento:		Distância até o avaliado (km)		0.20
Endereço:	rua dioscoro de sa gonzaga			
Bairro:	centro	Cidade:	santa maria da boa vista	UF: PE
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	boa	
Estado de conservação	bom	Idade Aparente (anos):	30	
A. privativa / construída (m²)	130.00	Área total / terreno (m²)		
N.º dormitórios / suites	sala de estar cozinha area c	N.º vagas		
Valor total (R\$)	160,000.00	Valor unitário (R\$/m²)		1,230.77
Fonte/ telefone:	tel 3869 1010 brandao imoveis	oferta / transação		Oferta

ANEXO - PLANILHA DE CÁLCULOS

DADOS COMPARATIVOS

LOCAL: Rua Rio São Francisco BAIRRO: Agrovilla CIDADE: Sta. M ^a da Boa Vista			TIPO DE IMÓVEL: Apartamento tipo IF: 100 FATOR localização: 0.2 MÉDIO FATOR transpos: Minas Gerais, 12 de Novembro de 2013													
	FONTE/ FONE	LOCALIZAÇÃO	No. vagas	VALOR R\$	AREAP (m ²)	IDADE ANOS	IF AMOSTRA	FATOR FONTE	FATOR ANDAR	FATOR GARAG.	FATOR PADRAO	FATOR Hoss-Reid	FATOR área	FATOR localização	FATOR transpos	VL. UNIT. R\$
1	tel 3869 1010 brandao imoveis	rua dioscoro de sá gonzaga centro santa maria da boa vista	0	180,000.00	160.00	30	100	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1,091.25
2	tel 87-3862-1010 nardini imoveis	rua prof. Otacilio b araujo agrovila santa maria da boa vista	0	170,000.00	90.00	20	100	0.97	1.00	1.00	1.00	0.89	0.93	1.00	1.00	1,516.53
3	tel 3869 1010 brandao imoveis	rua prof. Otacilio b araujo agrovila santa maria da boa vista	0	160,000.00	140.00	25	100	0.97	1.00	1.00	1.00	0.97	0.97	1.00	1.00	1,043.05
4	tel 8851-3150 moreira negocios imobiliarios	praça xisto graciliano centro santa maria da boa vista	1	175,000.00	150.00	30	100	0.97	1.00	0.95	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	1,064.33
5	tel 3869 1010 brandao imoveis	rua dioscoro de sa gonzaga centro santa maria da boa vista	0	160,000.00	130.00	30	100	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1,134.15
CONSIDERAÇÕES															MÉDIA R\$ 1,169.86	
Para a avaliação foram consideradas outras casas em situação similar ao avaliando.															DESV. PADRÃO R\$ 196.76	
Foi utilizado o medelo do uso comparativo devida às amostras não terem uso de terreno privativo			VALOR DO IMÓVEL	ÁREA	idade		unitário								MÉDIA PONDER. R\$ 1,169.86	
				158.03	30		1,169.86								valor do imóvel R\$ 184,900.00	

A empresa deverá justificar abaixo caso utilize outros fatores na homogeneização do imóvel.

TABELA ROSS-HEIDECKE

Coeficiente K

#REF!

Formula: 0.954

$$Foc = R + K^*(1-R)$$

onde:

R=coeficiente residual correspondente ao padrão
K=coeficiente Ross-Heidecke da tabela ao lado
idade em % da vida ref = idade do imóvel / Vida de denominação:

- 1 #REF!
- 2 #REF!
- 3 a novo
- 4 b entre novo e regular
- 5 c regular
- d entre regular a reparos simples
- e reparos simples
- f reparos simples a importantes
- g reparos importantes
- h reparos importantes a sem valor
- i sem valor

tabela de Vida Útil e Vida Remanescente - sugestão

tipologia	padrão	Vida ref(Lr)anos
-----------	--------	------------------

Barraco	rústico	0
	simples	10

Casa	Rústico	60
	Proletário	60
	Econômico	70
	Simples	70
	Médio	70
	Superior	70
	Fino	60
	Luxo	60

Apto	econômico	60
	simples	60
	médio	60
	superior	60
	fino	50
	luxo	50

Escritório	econômico	70
	simples	70
	médio	60
	superior	60
	fino	50
	luxo	50

Galpões	rústico	60
	simples	60
	médio	80

	superior	80
Coberturas	rústico	20
	simples	20
	superior	30

10

exemplo:

a Ref (tabela abaixo)

imóvel (apto fino)/ reparos importantes:

idade 27 anos

Vida util 50 anos

idade % da vida ref 0,54

na tabela para determinar o valor do K: cruzando a linha com o valor R=20%

$$Foc = 0,20 + 0,277 * (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,4216$$

Portanto o fator de obsoletismo e estado de conservação é fator que

estões

Valor Residual (R) (%)

0
0

20
20
20
20
20
20
20
20

20
20
20
20
20
20

20
20
20
20
20
20

20
20
20

20

10
10
10

· 54% com a letra g = 0,277

· irá nortear na homogeneização

NO_BANCO	NO_LAUDO	DT_LAUDO	ENDERECO	COMPLEMENTO
33	Montreal		Pernambuco, Rua Rio São Francisco nº 210	Casa Residencial

BAIRRO	CIDADE	UF	CEP	USO_PRED_REGIAO	INFRA_URB_AGUA	INFRA_URB_ESGOTO_SANIT
Agrovilla	Sta. M ^a da PE	56380-000	Residencial	true	true	

INFRA_URB_ENERGIA	INFRA_URB_TELEFONE	INFRA_URB_PAVIMENTACAO	INFRA_URB_ESGOTO_PLUV
true	true	true	true

INFRA_URB_GAS	INFRA_URB_ILUM_PUBLIC	SERVICO_COLETA_LIXO	SERVICO_TRANSPO_COL
false	true	true	true

SERVICO_COMERCIO	SERVICO_REDE_BANC	SERVICO_ESCOLA	SERVICO_SAUDE	SERVICO_SEGURANCA
true	true	true	true	true

SERVICO_LAZER	ATOR_VALORIZANT	FATOR_DEPRECIACAO	FORMA	TOPOGRAFIA	AREA	FRENTE
true	/vista permanente ///feira livre/		regular	plano	158.03	10.37

TIPO_IMOVEL	USO_IMOVEL	NUM_PAVIMENTOS	NUM_QUARTOS	NUM_SUITES	NUM_BANHEIROS
Casa Residencial	residencial	1	4	1	0

IDADE_IMOVEL	POSICAO	PADRAO_ACABAMENTO	ESTADO_CONSERVACAO	FECHAMENTO_PAREDES
30	2	Médio-Baixo	Bom	alvenaria

NUM_VAGA_COBERTA	NUM_VAGA_DESCOBERTA	AREA_AVERBADA	AREA_PRIVATIVA	AREA_COMUM
1	0	0.00		

AREA_TOTAL	AREA_NAO_AVERBADA	USO_PREDIO	NUM_PAVIM_PREDIO	NUM_UNIDADES_ANDAR
158.03	0.00	residencial	2	0

NUM_ELEVADORES	ESTADO_CONS_PREDIO	INFRA_PRED_PISCINA	INFRA_PRED_PLAYGROUND
0	regular	false	false

INFRA_PRED_SALAO_FESTA	INFRA_PRED_QUADRA	INFRA_PRED_CHURRASQUEIRA
false	false	false

INFRA_PRED_GERADOR	VALOR_AVALIACAO
false	170,000.00