

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

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

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



4 - IMÓVEL				
Tipo de Imóvel		Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente
Casa Residencial		Médio-Baixo	Bom	30
Terreno				
Área (m²)	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	6 - VALOR DE COMPRA E VENDA
Valor Adotado	
R\$ 170,000.00	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 Descoberta					
Uso da unidade avaliada:		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 sucinta do imóvel

Imovel no primeiro pavimento, com boa localização com a proximidade 100 mts da orla fluvial próximo a varias agencias bancarias, comercio com os seguintes comodoss: 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 setas	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		Simplex		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		m²	= R\$	-
Construção	R\$	1,075.00	x	158.03	m² = 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?	
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:

Para a Avaliação foi facultada a Matrícula 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		53738390430
Endereço	nº	Complemento
Rua Rio São Francisco	210	Casa Residencial
Bairro	Município	UF
Agrovilla	Sta. Mª da Boa Vista	PE
		CEP
		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	CEP
Agrovilla	Sta. M^a da Boa Vista	PE	56380-000



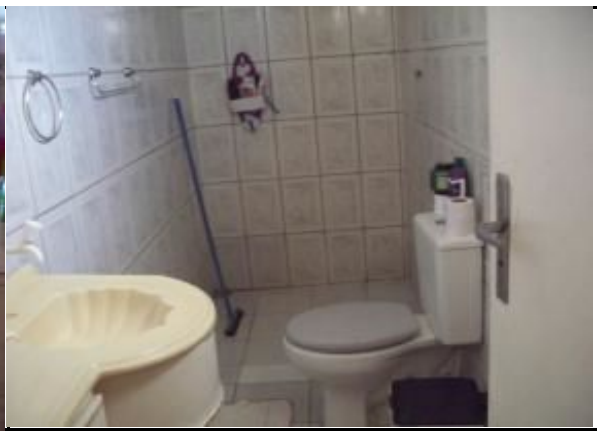
Sala de Estar



Quarto 2



Cozinha



Banheiro Social

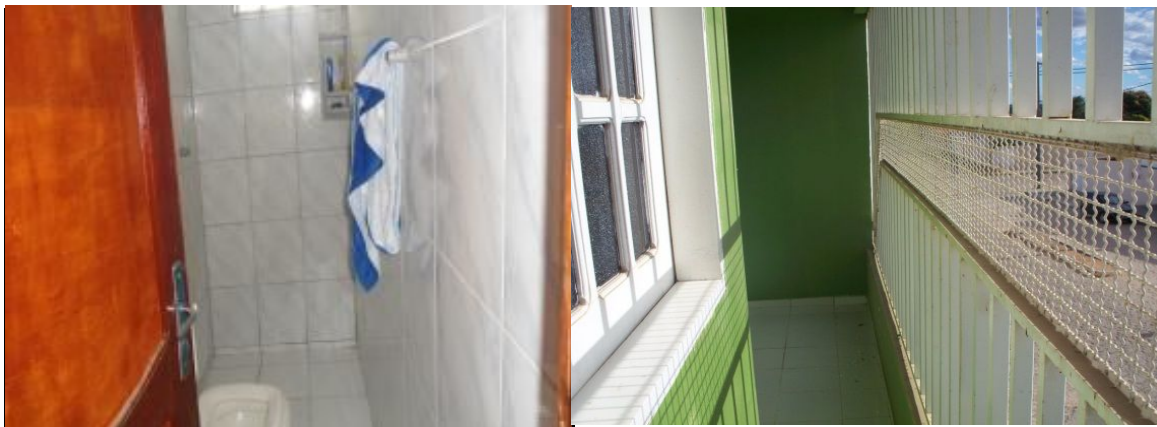


Quarto 3

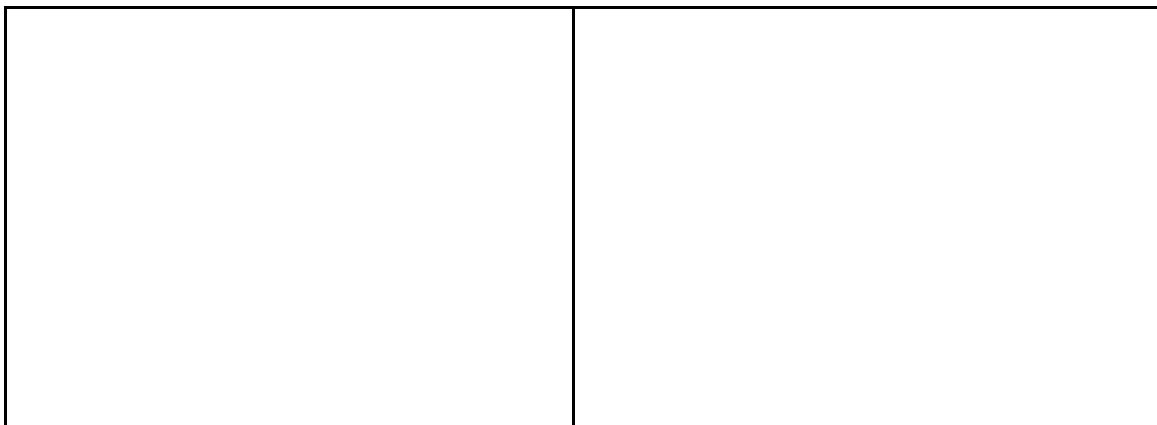
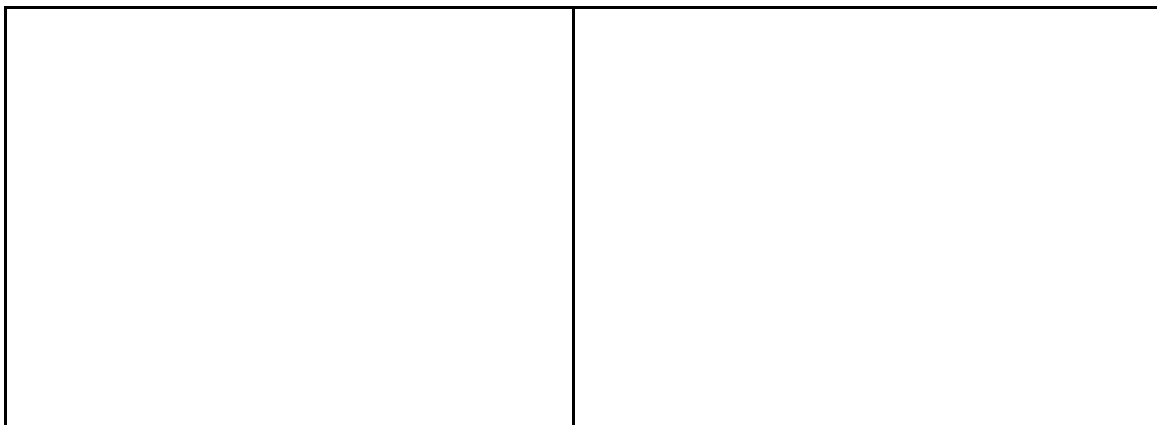


Suíte

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



Banheiro Suíte	Sacada
----------------	--------



ANEXO AMOSTRAS

Amostra n.º 1				Data	18/09/14
Empreendimento:		Distância até o avaliando (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 / suítes	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 avaliando (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 / suítes	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 avaliando (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 / suítes	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 avaliando (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 / suítes	garagem sala de estar cozir	N.º vagas	1		
Valor total (R\$)	175,000.00	Valor unitário (R\$/m²)	1,166.67		
Fonte/ telefone:	tel 8851-3150 moreira negocios imobiliarios	oferta / transação	Oferta		

Amostra n.º 5				Data	18/09/14
Empreendimento:		Distância até o avaliando (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 / suítes	sala de esta 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	TIPO DE IMÓVEL: Apartamento tipo	
BAIRRO: Agrovilla		0.2
CIDADE: Sta. Mª da Boa Vista	IF: 100 Médio	Minas Gerais, 12 de Novembro de 2013

	FONTE/ FONE	LOCALIZAÇÃO	No. vagas	VALOR R\$	AREAP (m²)	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

Para a avaliação foram consideradas outras casas em situação similar ao avaliando.

Foi utilizado o medelo do uso comparativo devida às amostras não terem uso de terreno privativo

MÉDIA	R\$	1,169.86
DESV. PADRÃO	R\$	196.76
LIM. SUP.	R\$	1,520.82
LIM. INF.	R\$	818.91
MÉDIA PONDER.	R\$	1,169.86

VALOR
DO
IMÓVEL

ÁREA
158.03

idade
30

unitário
1,169.86

valor do imóvel
184,900.00

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

TABELA ROSS-HEIDECKE

Coeficiente K

	2	3	4	5	6	7	8	9
idade em % da vida ref	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e</i>	<i>f</i>	<i>g</i>	<i>h</i>
2	0.99	0.987	0.965	0.91	0.811	0.661	0.469	0.245
4	0.979	0.976	0.955	0.9	0.802	0.654	0.464	0.243
6	0.968	0.965	0.944	0.89	0.793	0.647	0.459	0.24
8	0.957	0.954	0.933	0.879	0.784	0.639	0.454	0.237
10	0.945	0.942	0.921	0.869	0.774	0.631	0.448	0.234
12	0.933	0.93	0.909	0.857	0.764	0.623	0.442	0.231
14	0.92	0.917	0.897	0.846	0.754	0.615	0.436	0.228
16	0.907	0.904	0.884	0.834	0.743	0.606	0.43	0.225
18	0.894	0.891	0.871	0.821	0.732	0.597	0.424	0.222
20	0.88	0.877	0.858	0.809	0.721	0.588	0.417	0.218
22	0.866	0.863	0.844	0.796	0.709	0.578	0.41	0.215
24	0.851	0.848	0.83	0.782	0.697	0.569	0.403	0.211
26	0.836	0.834	0.815	0.769	0.685	0.559	0.396	0.207
28	0.821	0.818	0.8	0.754	0.672	0.548	0.389	0.204
30	0.805	0.802	0.785	0.74	0.659	0.538	0.382	0.2
32	0.789	0.786	0.769	0.725	0.646	0.527	0.374	0.196
34	0.772	0.77	0.753	0.71	0.632	0.516	0.366	0.192
36	0.755	0.753	0.736	0.694	0.619	0.504	0.358	0.187
38	0.738	0.735	0.719	0.678	0.604	0.493	0.35	0.183
40	0.72	0.718	0.702	0.662	0.59	0.481	0.341	0.179
42	0.702	0.7	0.684	0.45	0.575	0.469	0.333	0.174
44	0.683	0.681	0.666	0.628	0.56	0.456	0.324	0.169
46	0.664	0.662	0.647	0.61	0.544	0.444	0.315	0.165
48	0.645	0.643	0.629	0.593	0.528	0.431	0.305	0.16
50	0.625	0.623	0.609	0.574	0.512	0.418	0.296	0.155
52	0.605	0.603	0.59	0.556	0.495	0.404	0.287	0.15
54	0.584	0.582	0.569	0.537	0.478	0.39	0.277	0.145
56	0.563	0.561	0.549	0.518	0.461	0.376	0.267	0.14
58	0.542	0.54	0.528	0.498	0.444	0.362	0.257	0.134
60	0.52	0.518	0.507	0.478	0.426	0.347	0.246	0.129
62	0.498	0.496	0.485	0.458	0.408	0.333	0.236	0.123
64	0.475	0.474	0.463	0.437	0.389	0.317	0.225	0.118
66	0.452	0.451	0.441	0.416	0.37	0.302	0.214	0.112
68	0.429	0.427	0.418	0.394	0.351	0.286	0.203	0.106
70	0.405	0.404	0.395	0.372	0.332	0.271	0.192	0.1
72	0.381	0.38	0.371	0.35	0.312	0.254	0.18	0.094
74	0.356	0.355	0.347	0.327	0.292	0.238	0.169	0.088
76	0.331	0.33	0.323	0.304	0.271	0.221	0.157	0.082
78	0.306	0.305	0.298	0.281	0.25	0.204	0.145	0.076
80	0.28	0.279	0.273	0.257	0.229	0.187	0.133	0.069
82	0.254	0.253	0.247	0.233	0.208	0.17	0.12	0.063
84	0.227	0.226	0.221	0.209	0.186	0.152	0.108	0.056
86	0.2	0.2	0.195	0.184	0.164	0.134	0.095	0.05
88	0.173	0.172	0.168	0.159	0.142	0.115	0.082	0.043
90	0.146	0.145	0.141	0.133	0.119	0.097	0.069	0.036
92	0.117	0.116	0.114	0.107	0.096	0.078	0.055	0.029
94	0.088	0.088	0.086	0.081	0.072	0.059	0.042	0.022
96	0.059	0.059	0.058	0.054	0.048	0.04	0.028	0.015
98	0.03	0.03	0.029	0.027	0.024	0.02	0.014	0.007
100	0	0	0	0	0	0	0	0

#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

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 - sugere

tipologia	padrão	Vida ref(Lr)anos
Barraco	rústico	0
	simples	10
Casa	Rústico	60
	Proletário	60
	Econômico	70
	Simple	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	

ão

a Ref (tabela abaixo)

exemplo:

imóvel (apto fino)/ reparos importantes:

idade 27 anos

Vida útil 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 obsolescência 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	ENDEREÇO	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. Mª da PE		56380-000	Residenciall	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_TRANSP_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 Residencia	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