

**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	
Carlos Henrique Pereira Franca		095.525.427-23	
Endereço	nº	Complemento	
Rua Justino Marques	212	casa 2	
Bairro	Município	UF	CEP
Tiradentes	São Gonçalo	RJ	24732-140

**4 - IMÓVEL**

Tipo de Imóvel		Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente
Sobrado		Médio	Bom	0
Terreno				
Área (m²)	F. Ideal (%)	Testada (m)	Formato	Topografia
364.00	126,30/364,00	8.90	irregular	plano
Construção - Unidade Autônoma				
Autônoma	Área construída			Área total
casa	69.32	0.00		69.32
				0.00
				0.00
				0.00
				0.00
área não averbada:				
	0.00			0.00
	0.00			0.00
Total				69.32

5 - AVALIAÇÃO

Valor Adotado	6 - VALOR DE COMPRA E VENDA
R\$ 215,000.00	R\$ 200,000.00

Empresa / CREA / Assinatura	Uso exclusivo da Engenharia do Banco
Ambiência Projetos e Negócios Imobiliários LTDA CAU A 9807-8	
Data	
Rio de Janeiro, 03 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	alumínio
Sala de Jantar					
Sala de TV					
Escritório					
Lavabo	1	1/2 azulejo	cerâmica	pintura	blindex
Suite					
Banheiro Suite					
Dormitório	2	pintura	cerâmica	pintura	alumínio
Banheiro Social	1	azulejo	cerâmica	pintura	blindex
Cozinha	1	azulejo	cerâmica	pintura	alumínio
Área de Serviço	1	1/2 azulejo	cerâmica	pintura	-
Copa					
Dorm. Empregada					
WC Empregada					
Churrasqueira					
Terraço					
Varanda	1	pintura	cerâmica	telha	-
Sótão					
Sauna					
Garagem Coberta					
Garagem Descoberta	1	pintura	cimentado	pintura	-
Uso da unidade avalianda:		residencial		Posição (andar):	
Fechamento das paredes		alvenaria		Nº pvts unid auto	2
ESQUADRIAS	alumínio / blindex				
Características do Condomínio					
	QTDE	Descrição		ESTRUTURA	
SUB-SOLO				concreto	
TÉRREO				FECHAMENTO	
ANDAR TIPO		Número de unidades por andar		alvenaria	
COBERTURA				Nº DE ELEVADORES	0
Uso do Prédio		residencial	Conserv Áreas Comuns		bom
Infra Estrutura / Equipamentos (marcar com "X")					
Piscina		Salão de festas		Sauna	
Play Ground		Gerador		Guarita	
Churrasqueira		Quadra Esportiva		Apto. do zelador	
				Depósito individual	
				Vigilância	
				Lavanderia	
Descrição sucinta do imóvel					
SALA, 02 QUARTOS, LAVABO, COZINHA, BANHEIRO, ÁREA DE SERVIÇO E VARANDA.					
01 VAGA.					
7 - MICRO-REGIÃO					
Rede de água	x	Águas pluviais	x	Rede de gás	
Rede de esgoto	x	Rede telefônica	x	Asfalto	x
Rede elétrica	x	Iluminação pública	x	Paralelepípedo	
ocupação predominante		padrão construtivo		densidade demográfica	
residencial unifamiliar		Baixo		Médio	
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 Privativa.	Equiv. privativa	Real comum	Equiv. comum	Real Total	Area p. calculo
casa	69.32	-	-		69.32	69.32
					-	-
					-	-
					-	-
Totais					69.32	69.32
As áreas cujos padrão sejam diferentes dos demais deverão ser utilizadas equiv. para o cálculo						
Avaliação						
casa	R\$	3,107.33	x	69.32	m ² = R\$	215,400.00
estacionamento	R\$		x		m ² = R\$	-
Total					R\$	215,000.00

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

Data da vistoria		02/09/14	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:

Não foi possível realizar pesquisa junto a defesa civil.

ÁREA CONSTRUÍDA OBTIDA ATRAVÉS DA PLANTA BAIXA.

NÃO FOI POSSÍVEL
CONSTATAR SE HOUVE AMPLIAÇÃO IRREGULAR DA ÁREA CONSTRUÍDA EM VIRTUDE DE NÃO TER SIDO
APRESENTADA PLANTA BAIXA ORIGINAL APROVADA JUNTO A PREFEITURA.

2 - Cliente		CPF	
Carlos Henrique Pereira Franca		095.525.427-23	
Endereço	nº	Complemento	
Rua Justino Marques	212	casa 2	
Bairro	Município	UF	CEP
Tiradentes	São Gonçalo	RJ	24732-140



LOGRADOURO

SALA



QUARTO

QUARTO



COZINHA

BANHEIRO

2 - Cliente		CPF	
Carlos Henrique Pereira Franca		095.525.427-23	
Endereço	nº	Complemento	
Rua Justino Marques	212	casa 2	
Bairro	Município	UF	CEP
Tiradentes	São Gonçalo	RJ	24732-140



ÁREA DE SERVIÇO

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO



CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

ANEXO AMOSTRAS

Amostra n.º 1				Data	set-14
Empreendimento:		Distância até o avaliando (km)			
Endereço:		ESTRADA PACHECO, 150 CASA 7			
Bairro:	Tiradentes	Cidade:	São Gonçalo	UF:	RJ
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Bom	Idade Aparente (anos):	0		
A. privativa / construída (m²)	61.00	Área total / terreno (m²)	-		
N.º dormitórios / suítes	2	N.º vagas	1		
Valor total (R\$)	210,000.00	Valor unitário (R\$/m²)	3,442.62		
Fonte/ telefone:	MAURICIO 98487-8432	oferta / transação	Oferta		
Obs.:	Sala, 02 quartos, cozinha, banheiro, área de serviço e varanda.				
	01 vaga. Oferta.	0			

Amostra n.º 2				Data	set-14
Empreendimento:		Distância até o avaliando (km)			
Endereço:		RUA SILVEIRA RABELO LOBO, 89 CASA 1			
Bairro:	Tiradentes	Cidade:	São Gonçalo	UF:	RJ
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Bom	Idade Aparente (anos):	0		
A. privativa / construída (m²)	63.00	Área total / terreno (m²)	-		
N.º dormitórios / suítes	2	N.º vagas	1		
Valor total (R\$)	250,000.00	Valor unitário (R\$/m²)	3,968.25		
Fonte/ telefone:	MARCELO 3617-9403	oferta / transação	Oferta		
Obs.:	Sala, 02 quartos, cozinha, banheiro, área de serviço e varanda.				
	01 vaga. Oferta.	0			

Amostra n.º 3				Data	set-14
Empreendimento:		Distância até o avaliando (km)			
Endereço:		RUA JUSTINO MARQUES, 13 CASA 2			
Bairro:	Tiradentes	Cidade:	São Gonçalo	UF:	RJ
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Bom	Idade Aparente (anos):	0		
A. privativa / construída (m²)	60.00	Área total / terreno (m²)	-		
N.º dormitórios / suítes	2	N.º vagas	1		
Valor total (R\$)	210,000.00	Valor unitário (R\$/m²)	3,500.00		
Fonte/ telefone:	MARCELO 3617-9403	oferta / transação	Oferta		
Obs.:	Sala, 02 quartos, cozinha, banheiro, área de serviço e varanda.				
	01 vaga. Oferta.	0			

Amostra n.º 4				Data	set-14
Empreendimento:		Distância até o avaliando (km)			
Endereço:		RUA JUSTINO MARQUES, 3 CASA 3			
Bairro:	Tiradentes	Cidade:	São Gonçalo	UF:	RJ
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Bom	Idade Aparente (anos):	0		
A. privativa / construída (m²)	63.00	Área total / terreno (m²)	-		
N.º dormitórios / suítes	2	N.º vagas	1		
Valor total (R\$)	200,000.00	Valor unitário (R\$/m²)	3,174.60		
Fonte/ telefone:	MAURICIO 98487-8432	oferta / transação	Oferta		
Obs.:	Sala, 02 quartos, cozinha, banheiro, área de serviço e varanda.				
	01 vaga. Oferta.	0			

Amostra n.º 5				Data	set-14
Empreendimento:		Distância até o avaliando (km)			
Endereço:		RUA JUSTINO MARQUES, 3 CASA 2			
Bairro:	Tiradentes	Cidade:	São Gonçalo	UF:	RJ
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Bom	Idade Aparente (anos):	0		
A. privativa / construída (m²)	63.00	Área total / terreno (m²)	-		
N.º dormitórios / suítes	2	N.º vagas	1		
Valor total (R\$)	200,000.00	Valor unitário (R\$/m²)	3,174.60		
Fonte/ telefone:	MAURICIO 98487-8432	oferta / transação	Oferta		
Obs.:	Sala, 02 quartos, cozinha, banheiro, área de serviço e varanda.				
	01 vaga. Oferta.	0			

ANEXO - PLANILHA DE CÁLCULOS

DADOS COMPARATIVOS

LOCAL: Rua Justino Marques	TIPO DE IMÓVEL:	Sobrado
BAIRRO: Tiradentes		02 quartos / 01 vaga
CIDADE: São Gonçalo	IF: 100	Médio

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	FATOR	FATOR	VL. UNIT. R\$
MAURICIO 98487-8432	ESTRADA PACHECO, 150 CASA 7 Sala, 02 quartos, cozinha, banheiro, área de serviço e varanda. 01 vaga. Oferta.	1	210,000.00	61.00	0	100	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	3,06
MARCELO 3617-9403	RUA SILVEIRA RABELO LOBO, 89 CASA 1 Sala, 02 quartos, cozinha, banheiro, área de serviço e varanda. 01 vaga. Oferta.	1	250,000.00	63.00	0	100	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	3,57
MARCELO 3617-9403	RUA JUSTINO MARQUES, 13 CASA 2 Sala, 02 quartos, cozinha, banheiro, área de serviço e varanda. 01 vaga. Oferta.	1	210,000.00	60.00	0	100	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	3,16
MAURICIO 98487-8432	RUA JUSTINO MARQUES, 3 CASA 3 Sala, 02 quartos, cozinha, banheiro, área de serviço e varanda. 01 vaga. Oferta.	1	200,000.00	63.00	0	100	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	2,81
MAURICIO 98487-8432	RUA JUSTINO MARQUES, 3 CASA 2 Sala, 02 quartos, cozinha, banheiro, área de serviço e varanda. 01 vaga. Oferta.	1	200,000.00	63.00	0	100	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	2,81

CONSIDERAÇÕES								MÉDIA	R\$	3,16
								DESV. PADRÃO	R\$	29
								LIM. SUP.	R\$	4,00
								LIM. INF.	R\$	2,11
								MÉDIA PONDER.	R\$	3,16
VALOR DO IMÓVEL	ÁREA	idade		unitário			valor do imó			
	69.32	0		3,106.81			215,40			

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

DOCUMENTAÇÃO

Cliente

CPF

Carlos Henrique Pereira Franca

095.525.427-23

Endereco

 n^0

Complemento

Rua Justino Marques

212

casa 2

Bairro

Município

UF

CEP

Tiradentes

São Gonçalo

RJ

24732-140

[illegible][illegible][illegible][illegible]

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO
Documento de Arrecadação de Receitas Municipais

Nº Inscrição 173911000 Número do Auto		Proprietário FORTE REAL CONSTRUTORA - EIRELI Endereço para Entrega RUA JUSTINO MARQUES 212 CASA-02 - TIRADENTES	
005246			
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO - Secretaria Municipal da Fazenda			
Inscrição Municipal 173811	Cidade 000	Exercício 2014	Tributo MTU - TCL
Propriedade FORTE REAL CONSTRUTORA - EIRELI	Destinação Residencial		Tipo de imposto IMPOSTO PREDIAL
Endereço, Número, Complemento RUA JUSTINO MARQUES 212 - CASA-02			Registro Fiscal REGIÃO 0
DADOS DO TERRENO		DADOS DA CONSTRUÇÃO	
Área Total do Terreno 304,00	Área Construída Proporcional 304,00	Área Privativa Edificada 40,32	Área Construída Proporcional 304,00
Valor m² Terrenos (R\$) 0,00	Desperdício 0,00	Área Total Construída 511,60	Área m² Construção (R\$) 26,26
Construção (Edificação) Construída	Utilização Uma Frente	Situação Frente	Carga (Edificação) Carga
Paduologia Normal	Planta Casa Solteira (Edificação) Área 22 m²	Construção 1 - Até 600 m²	Utilização (Edificação) Residência
Zonamento (Edificação) Z-2 Média	Propriedade (Edificação) Particular	Nome da Construção 1 - Até 5 e 6 e 8	Padrão da Construção Misto
Nível Ao Nível	Implantação (Edificação) Lotamento	Fôrto Laje	Estrutura Concreto
Fator Terreno (Correlação) 0,10	Valor Venal Terreno (R\$) 770,50	Fator Predial Correlação 1,00	Valor Venal da Construção (R\$) 47.552,70
Valor Venal Total Calculado (R\$) 49.784,63	Valor Venal Judicial (R\$) 0,00	Valor Venal Pacotes (R\$) (R\$) 0,00	Valor Venal Utilizado (R\$) 49.784,63
Vagas % 0,6	Desconto (R\$) 38,14	Valor do Imposto (R\$) 49.746,49	Taxa de Cobrança do Valor Venal (R\$) 49.746,49

NO_BANCO	NO_LAUDO	DT_LAUDO	ENDEREÇO	COMPLEMENTO	BAIRRO
33	Ambiência	Rio de Janeiro	Rua Justino Marques nº 212	casa 2	Tiradentes

CIDADE	UF	CEP	USO_PRED_REGIAO	INFRA_URB_AGUA	INFRA_URB_ESGOTO_SANIT
São Gonça RJ		2473	residencial unifamiliar	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	false	false	false	false

SERVICO_LAZER	ATOR_VALORIZANT	ATOR_DEPRECIACA	FORMA	TOPOGRAFIA	AREA	FRENTE
false	//	////	irregular	plano	364.00	8.90

TIPO_IMOVEL	USO_IMOVEL	NUM_PAVIMENTOS	NUM_QUARTOS	NUM_SUITES	NUM_BANHEIROS
Sobrado	residencial	2	2	0	1

IDADE_IMOVEL	POSICAO	PADRAO_ACABAMENTO	ESTADO_CONSERVACAO	FECHAMENTO_PAREDES
0	0	Médio	Bom	alvenaria

NUM_VAGA_COBERTA	NUM_VAGA_DESCOBERTA	AREA_AVERBADA	AREA_PRIVATIVA	AREA_COMUM
0	1		69.32	0.00

AREA_TOTAL	AREA_NAO_AVERBADA	USO_PREDIO	NUM_PAVIM_PREDIO	NUM_UNIDADES_ANDAR
69.32	0.00	residencial	0	0

NUM_ELEVADORES	ESTADO_CONS_PREDIO	INFRA_PRED_PISCINA	INFRA_PRED_PLAYGROUND
0	bom	false	false

INFRA_PRED_SALAO_FESTA	INFRA_PRED_QUADRA	INFRA_PRED_CHURRASQUEIRA
false	false	false

INFRA_PRED_GERADOR	VALOR_AVALIACAO
false	215,000.00