

83


**LAUDO DE AVALIAÇÃO**
**PARECER**
**Modelo Custo**

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

|                              |                        |                       |
|------------------------------|------------------------|-----------------------|
| 2 - Cliente                  |                        | CPF                   |
| <b>Thiago Moreira Feital</b> |                        | <b>056.808.237-05</b> |
| Endereço                     | n°                     | Complemento           |
| <b>Alameda Pedro Américo</b> | <b>930</b>             | <b>Casa 3</b>         |
| Bairro                       | Município              | UF                    |
| <b>Jardim Primavera</b>      | <b>Duque de Caxias</b> | <b>RJ</b>             |
|                              |                        | CEP                   |
|                              |                        | <b>25214-120</b>      |



**4 - IMÓVEL**

|                                     |                          |                          |                |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------|
| Tipo de Imóvel                      | Padrão Construtivo       | Conservação              | Idade Aparente |
| <b>Casa térrea</b>                  | <b>Simplex</b>           | <b>Bom</b>               | <b>5</b>       |
| <b>Terreno</b>                      |                          |                          |                |
| Área (m²)                           | F. Ideal (%)             | Testada (m)              | Formato        |
| <b>132,21</b>                       | <b>0,237</b>             | <b>6,90</b>              | <b>Regular</b> |
|                                     |                          |                          | Topografia     |
|                                     |                          |                          | <b>Regular</b> |
| <b>Construção - Unidade Isolada</b> |                          |                          |                |
| Autônoma                            | Área Construída Averbada | Área const. não averbada | Área total     |
| Casa                                | <b>69,38</b>             |                          | 69,38          |
|                                     |                          |                          | -              |
|                                     |                          |                          | -              |
|                                     |                          |                          | -              |
| Total                               |                          |                          | <b>69,38</b>   |

**5 - AVALIAÇÃO**

Valor Adotado

**R\$ 180.000,00**
**6 - VALOR DE COMPRA E VENDA**
**R\$ 126.000,00**

|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| Empresa / CREA / Assinatura  | Uso exclusivo da Engenharia do Banco |
| <br><b>UON Consultoria Técnica LTDA</b><br>CREA nº 1969854<br>Data<br><b>09/01/2017</b> |                                      |

**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                    |      |             |       |                            |            |
| Sala de Jantar                   |      |             |       |                            |            |
| Sala de TV                       |      |             |       |                            |            |
| Escritório                       |      |             |       |                            |            |
| Lavabo                           |      |             |       |                            |            |
| Suite                            |      |             |       |                            |            |
| Banheiro Suite                   |      |             |       |                            |            |
| Dormitório                       |      |             |       |                            |            |
| Banheiro Social                  |      |             |       |                            |            |
| Cozinha                          |      |             |       |                            |            |
| Área de Serviço                  |      |             |       |                            |            |
| Despensa                         |      |             |       |                            |            |
| Dorm. Empregada                  |      |             |       |                            |            |
| WC Empregada                     |      |             |       |                            |            |
| Churrasqueira                    |      |             |       |                            |            |
| Terraço                          |      |             |       |                            |            |
| Sacada                           |      |             |       |                            |            |
| Canil                            |      |             |       |                            |            |
|                                  |      |             |       |                            |            |
|                                  |      |             |       |                            |            |
|                                  |      |             |       |                            |            |
|                                  |      |             |       |                            |            |
|                                  |      |             |       |                            |            |
|                                  |      |             |       |                            |            |
|                                  |      |             |       |                            |            |
|                                  |      |             |       |                            |            |
| <b>Garagem Coberta</b>           |      |             |       |                            |            |
| <b>Garagem Descobert</b>         |      |             |       |                            |            |
| <b>Uso da unidade avalianda:</b> |      | residencial |       | <b>Posição (andar):</b>    |            |
| <b>Fechamento das paredes</b>    |      | alvenaria   |       | <b>Nº pvts unid auton:</b> |            |

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

|               |                  |                  |                     |
|---------------|------------------|------------------|---------------------|
| Piscina       | Salão de festas  | Sauna            | Depósito individual |
| Play Ground   | Gerador          | Guarita          | Vigilância          |
| Churrasqueira | Quadra Esportiva | Apto. do zelador | Lavanderia          |

|   |
|---|
| <p>Vistoria realizada externamente.</p> |
|---|

|                                      |                             |                                  |                              |
|--------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Rede de água x                       | Águas pluviais x            | Rede de gás                      | Guias e sargetas x           |
| Rede de esgoto x                     | Rede telefônica x           | Asfalto x                        | Passeio                      |
| Rede elétrica x                      | Iluminação pública x        | Paralelepípedo                   | Fossa x                      |
| ocupação predominante<br>residencial | padrão construtivo<br>baixo | densidade demográfica<br>pequena | tráfego no trecho<br>pequeno |

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

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

85

**9 - MEMÓRIA DE CÁLCULO**

| Áreas         |              |               |                 |                   |              |                 |
|---------------|--------------|---------------|-----------------|-------------------|--------------|-----------------|
| Compartimento | Real Averb.  | Equiv. Averb. | Real Não Averb. | Equiv. Não Averb. | Real Total   | Area p. calculo |
| Casa          | 69,38        |               | -               |                   | 69,38        | 69,38           |
| -             | -            |               | -               |                   | -            | -               |
| -             | -            |               | -               |                   | -            | -               |
| -             | -            |               | -               |                   | -            | -               |
| -             | -            |               | -               |                   | -            | -               |
| <b>Totais</b> | <b>69,38</b> | -             | -               | -                 | <b>69,38</b> | <b>69,38</b>    |

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

| Avaliação  |     |          |   |              |                |                   |
|------------|-----|----------|---|--------------|----------------|-------------------|
| Terreno    | R\$ |          | x | 132,21       | m <sup>2</sup> | = R\$ -           |
| Construção | R\$ | 2.590,00 | x | 69,38        | m <sup>2</sup> | = R\$ 179.694,20  |
|            |     |          |   | <b>Total</b> | <b>R\$</b>     | <b>180.000,00</b> |

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

|                  |  |                 |            |
|------------------|--|-----------------|------------|
| Data da vistoria |  | <b>08/01/17</b> | <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?                                    |                 | x          |
| 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 avaliação foi facultado somente a matrícula. As áreas são reais e estão de acordo com as documentações.

|                              |                        |                       |                  |
|------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------|
| 2 - Cliente                  |                        | CPF                   |                  |
| <b>Thiago Moreira Feital</b> |                        | <b>056.808.237-05</b> |                  |
| Endereço                     |                        | nº                    | Complemento      |
| <b>Alameda Pedro Américo</b> |                        | <b>930</b>            | <b>Casa 3</b>    |
| Bairro                       | Município              | UF                    | CEP              |
| <b>Jardim Primavera</b>      | <b>Duque de Caxias</b> | <b>RJ</b>             | <b>25214-120</b> |



Frente do Condomínio

Nº



Casas

Alameda Pedro Américo



vista da rua

Casas

87

ANEXO AMOSTRAS

| Amostra n.º 1                  |   | Data                           |                        |
|--------------------------------|---|--------------------------------|------------------------|
| Empreendimento:                | 25214-100                                 | Distância até o avaliando (km) | 600m                   |
| Endereço:                      | Alameda Pirajá                            |                                |                        |
| Bairro:                        | Jardim Primavera                          | Cidade:                        | Duque de Caxias UF: RJ |
| Tipo:                          | Casa                                      | Padrão de construção:          |                        |
| Estado de conservação          | entre novo e regular                      | Idade Aparente (anos):         | 5                      |
| A. privativa / construída (m²) | 82,00                                     | Área total / terreno (m²)      | 180,00                 |
| N.º dormitórios / suítes       | 2   | N.º vagas                      | 1                      |
| Valor total (R\$)              | 230.000,00                                | Valor unitário (R\$/m²)        | 2.804,88               |
| Fonte/ telefone:               | B&B Consultoria Imobiliária tel 964978498 | oferta / transação             | Oferta                 |

| Amostra n.º 2                  |   | Data                           |                        |
|--------------------------------|---|--------------------------------|------------------------|
| Empreendimento:                | 25214-170                                 | Distância até o avaliando (km) | 550m                   |
| Endereço:                      | Alameda Ana Neri                          |                                |                        |
| Bairro:                        | Jardim Primavera                          | Cidade:                        | Duque de Caxias UF: RJ |
| Tipo:                          | Casa                                      | Padrão de construção:          | medio-baixo            |
| Estado de conservação          | entre novo e regular                      | Idade Aparente (anos):         | 5                      |
| A. privativa / construída (m²) | 72,00                                     | Área total / terreno (m²)      | 160,00                 |
| N.º dormitórios / suítes       | 2   | N.º vagas                      | 1                      |
| Valor total (R\$)              | 200.000,00                                | Valor unitário (R\$/m²)        | 2.777,78               |
| Fonte/ telefone:               | B&B consultoria imobiliária tel 964978498 | oferta / transação             | Oferta                 |

| Amostra n.º 3                  |   | Data                           |                        |
|--------------------------------|---|--------------------------------|------------------------|
| Empreendimento:                | 25214-190                                 | Distância até o avaliando (km) | 1,3km                  |
| Endereço:                      | Alameda Pasteur                           |                                |                        |
| Bairro:                        | Jardim Primavera                          | Cidade:                        | Duque de Caxias UF: RJ |
| Tipo:                          | Casa                                      | Padrão de construção:          | medio-baixo            |
| Estado de conservação          | Novo                                      | Idade Aparente (anos):         | 1                      |
| A. privativa / construída (m²) | 68,00                                     | Área total / terreno (m²)      | 170,00                 |
| N.º dormitórios / suítes       | 2   | N.º vagas                      | 1                      |
| Valor total (R\$)              | 215.000,00                                | Valor unitário (R\$/m²)        | 3.161,76               |
| Fonte/ telefone:               | B&B Consultoria Imobiliária tel 964978498 | oferta / transação             | Oferta                 |

| Amostra n.º 4                  |                            | Data                           |                        |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------------|------------------------|
| Empreendimento:                | 25215-410                  | Distância até o avaliando (km) | 2,1km                  |
| Endereço:                      | Alameda Constantim Maximon |                                |                        |
| Bairro:                        | Jardim Primavera           | Cidade:                        | Duque de Caxias UF: RJ |
| Tipo:                          | Casa                       | Padrão de construção:          | medio-baixo            |
| Estado de conservação          | entre novo e regular       | Idade Aparente (anos):         | 4                      |
| A. privativa / construída (m²) | 79,00                      | Área total / terreno (m²)      | 140,00                 |
| N.º dormitórios / suítes       | 2                          | N.º vagas                      | 1                      |
| Valor total (R\$)              | 220.000,00                 | Valor unitário (R\$/m²)        | 2.784,81               |
| Fonte/ telefone:               | JML imóveis tel 979605785  | oferta / transação             | Oferta                 |

| Amostra n.º 5                  |                           | Data                           |                        |
|--------------------------------|---------------------------|--------------------------------|------------------------|
| Empreendimento:                | 25215-971                 | Distância até o avaliando (km) | 1,1km                  |
| Endereço:                      | Avenida das Palmeiras     |                                |                        |
| Bairro:                        | Jardim Primavera          | Cidade:                        | Duque de Caxias UF: RJ |
| Tipo:                          | Casa                      | Padrão de construção:          | medio-baixo            |
| Estado de conservação          | novo                      | Idade Aparente (anos):         | 1                      |
| A. privativa / construída (m²) | 62,00                     | Área total / terreno (m²)      | 120,00                 |
| N.º dormitórios / suítes       | 2                         | N.º vagas                      | 1                      |
| Valor total (R\$)              | 182.000,00                | Valor unitário (R\$/m²)        | 2.935,48               |
| Fonte/ telefone:               | JML Imóveis tel 979603785 | oferta / transação             | Oferta                 |



| ANEXO - PLANILHA DE CÁLCULOS  |  |              |                             |               |               |               |                |                |                 |                 |                    |                  |               |                   |                  |                 |            |
|---|--|--------------|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|--------------------|------------------|---------------|-------------------|------------------|-----------------|------------|
| DADOS COMPARATIVOS  |  |              |                             |               |               |               |                |                |                 |                 |                    |                  |               |                   |                  |                 |            |
| LOCAL: Alameda Pedro Américo  |  |              | TIPO DE IMÓVEL: Casa térrea |               |               |               |                |                |                 |                 |                    |                  |               |                   |                  |                 |            |
| BAIRRO: Jardim Primavera  |  |              | Simples                     |               |               |               |                |                |                 |                 |                    |                  |               |                   |                  |                 |            |
| CIDADE: Duque de Caxias   |  |              | IP: 100                     |               |               |               |                |                |                 |                 |                    |                  |               |                   |                  |                 |            |
| 09/01/2017  |  |              |                             |               |               |               |                |                |                 |                 |                    |                  |               |                   |                  |                 |            |
| FONTE/<br>FONE  | LOCALIZAÇÃO  | No.<br>vagas | VALOR<br>R\$                | AREAP<br>(m²) | IDADE<br>ANOS | IF<br>AMOSTRA | FATOR<br>FONTE | FATOR<br>ANDAR | FATOR<br>GARAG. | FATOR<br>PADRAO | FATOR<br>Hoss-Reid | FATOR<br>Terreno | FATOR<br>Área | FATOR<br>TRANSPOS | VL. UNIT.<br>R\$ |                 |            |
| 1   | B&B Consultoria Imobiliária tel 964978498<br>Alameda Piratã<br>Jardim Primavera<br>Duque de Caxias   | 1            | 230000                      | 82            | 5             | 100           | 0,90           | 1,00           | 1,00            | 1,00            | 1,00               | 1,00             | 1,04          | 1,00              | 2.625,55         |                 |            |
| 2   | B&B consultoria Imobiliária tel 964978498<br>Alameda Ana Neri<br>Jardim Primavera<br>Duque de Caxias | 1            | 200000                      | 72            | 5             | 100           | 0,90           | 1,00           | 1,00            | 1,00            | 1,00               | 1,00             | 1,01          | 1,00              | 2.517,00         |                 |            |
| 3   | B&B Consultoria Imobiliária tel 964978498<br>Alameda Pasteur<br>Jardim Primavera<br>Duque de Caxias  | 1            | 215000                      | 68            | 1             | 100           | 0,90           | 1,00           | 1,00            | 1,00            | 0,97               | 1,00             | 0,99          | 1,00              | 2.749,13         |                 |            |
| 4   | JML Imoveis tel 979605785<br>Alameda Constantim Máxmon<br>Jardim Primavera<br>Duque de Caxias        | 1            | 220000                      | 79            | 4             | 100           | 0,90           | 1,00           | 1,00            | 1,00            | 0,99               | 1,00             | 1,03          | 1,00              | 2.559,27         |                 |            |
| 5   | JML Imoveis tel 979603785<br>Avenida das Palmeiras<br>Jardim Primavera<br>Duque de Caxias            | 1            | 182000                      | 62            | 1             | 100           | 0,90           | 1,00           | 1,00            | 1,00            | 0,97               | 1,00             | 0,97          | 1,00              | 2.494,11         |                 |            |
| CONSIDERAÇÕES   |  |              |                             |               |               |               |                |                |                 |                 |                    |                  |               |                   |                  |                 |            |
|   |  |              |                             |               |               |               |                |                |                 |                 |                    | MEDIA            | R\$           | 2.589,01          |                  |                 |            |
|   |  |              |                             |               |               |               |                |                |                 |                 |                    | DESV. PADRÃO     | R\$           | 102,53            |                  |                 |            |
|   |  |              |                             |               |               |               |                |                |                 |                 |                    | LIM. SUP.        | R\$           | 3.365,72          |                  |                 |            |
|   |  |              |                             |               |               |               |                |                |                 |                 |                    | LIM. INF.        | R\$           | 1.812,31          |                  |                 |            |
|   |  |              |                             |               |               |               |                |                |                 |                 |                    | MEDIA PONDER.    | R\$           | 2.589,01          |                  |                 |            |
|   |  |              | VALOR DO IMÓVEL             | 69,38         | 5             |               | unitário       | 2.589,01       |                 |                 |                    |                  |               |                   |                  | valor do imóvel | 179.600,00 |
| A empresa deverá justificar abaixo caso utilize outros fatores na homogeneização do imóvel. |  |              |                             |               |               |               |                |                |                 |                 |                    |                  |               |                   |                  |                 |            |