

PARECER		Modelo Custo	
1 - Chave identificação do laudo: INDRA ou MONTREAL- nome empresa		Operação	
INDRA	Empresa:	SEL	ISOLADO
Solicitante:	Banco Santander		

LAUDO DE AVALIAÇÃO

2 - Cliente		CPF	
EMERSON LEAO AGUIAR FREITAS		135.840.278-70	
Endereço	n°	Complemento	
Rua Elmo Horst	1187	Unidade 2	
Bairro	Município	UF	CEP
Dom Joaquim	Brusque	SC	88359-500



4 - IMÓVEL				
Tipo de Imóvel	Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente (anos)	
Casa geminada	Médio	Bom	1 ano	
Terreno				
Área (m²)	F. Ideal (%)	Testada (m)	Formato	Topografia
180.38	50		Regular	Plano
Construção - Unidade Isolada				
Autônoma	Área Construída Averbada	Área Construída Não Averbada	Área total	
Construção	99.76		99.76	
Terreno	180.38		117.00	
			0.00	
			0.00	
			0.00	
Total			216.76	

5 - AVALIAÇÃO	6 - VALOR DE COMPRA E VENDA
Valor Adotado	
R\$ 220,000.00	R\$ 220,000.00

Empresa / CREA / Assinatura	Uso exclusivo da Engenharia do Banco
SEL Consultoria de Engenharia Ltda. CREA/ SC 100.205-3	
Data	
3/27/2014	

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	laje	vidro temperado
Sala de Jantar					
Sala de TV					
Escritório					
Lavabo					
Suite	1	pintura	cerâmica	laje	vidro temperado
Banheiro Suite	1	cerâmica	cerâmica	laje	vidro temperado
Dormitório	2	pintura	cerâmica	laje	vidro temperado
Banheiro Social	1	cerâmica	cerâmica	laje	vidro temperado
Cozinha	1	cerâmica	cerâmica	laje	vidro temperado
Área de Serviço	1	cerâmica	cerâmica	laje	vidro temperado
Despensa					
Dorm. Empregada					
WC Empregada					
Churrasqueira	1	pintura	cerâmica	laje	
Terraço					
Sacada					
Canil					
Sauna					
Garagem Coberta	1	pintura	cerâmica	laje	
Garagem Descoberta	1		cerâmica		
Uso da unidade avalianda:		residencial		Posição (andar):	
Fechamento das paredes		alvenaria		Nº pvptos unid auto	1

ESQUADRIAS vidro temperado

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

	QTDE	Descrição	ESTRUTURA
SUB-SOLO			concreto
TÉRREO			FECHAMENTO
ANDAR TIPO			alvenaria
COBERTURA			Nº DE ELEVADORES
Uso do Prédio	residencial	Conserv Áreas Comuns	boa

Infra Estrutura / Equipamentos (marcar com "X")

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

Descrição sucinta do imóvel

Casa geminada térrea com a seguinte divisão interna: sala, cozinha, 3 dormitórios (suite), banheiro social, vaga de garagem coberta e descoberta. Jardim na área externa de fundos.

7 - MICRO-REGIÃO

Rede de água	X	Águas pluviais	X	Rede de gás		Guias e sargetas	X
Rede de esgoto	X	Rede telefônica	X	Asfalto	X	Passoio	X
Rede elétrica	X	Iluminação pública	X	Paralelepípedo		Fossa	
ocupação predominante		padrão construtivo		densidade demográfica		tráfego no trecho	
residencial unifamiliar		médio		baixa		reduzido	

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		Rede de Segurança	x
Comércio Local	x	Praia		Lazer	x
Rede Bancária		Rede de Saúde	x		

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 Averb.	Equiv. Averb.	Real Não Averb.	Equiv. Não Averb.	Real Total	Area p. calculo
Casa	99.76				99.76	99.76
Terreno	180.38				180.38	
					-	-
					-	-
					-	-
Totais					280.14	99.76

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

Avaliação						
Terreno	R\$		x		m ²	= R\$ -
Construção	R\$	2,210.00	x	99.76	m ²	= R\$ 220,469.60
				Total	R\$	220,000.00

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

Data da vistoria	26/03/14	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:



2 - Cliente		CPF	
EMERSON LEAO AGUIAR FREITAS		135.840.278-70	
Endereço		n°	Complemento
Rua Elmo Horst		1187	Unidade 2
Bairro	Município	UF	CEP
Dom Joaquim	Brusque	SC	88359-500



Logradouro



Sala



Suite



Banheiro da suite



Lavanderia



Quintal fundos



ANEXO FOTOS-2

2 - Cliente		CPF	
Endereço		n°	Complemento
Bairro	Município	UF	CEP

--	--

--	--

--	--

--	--

--	--

--	--

Cliente		CPF	
EMERSON LEAO AGUIAR FREITAS		135.840.278-70	
Endereço		nº	Complemento
Rua Elmo Horst		1187	Unidade 2
Bairro	Município	UF	CEP
Dom Joaquim	Brusque	SC	88359-500



PREFEITURA MUNICIPAL DE BRUSQUE
Relatório da Ficha de Lançamento
Emissão Individual

Página 1 de 1
Impresso em: 28/fev/2014
As 11:23:57 Horas

[Informações Imóvel]			
Cadastro....	93601.4	Inscrição: 01.27.002.5036.002	Insc.ant....
Logradouro...	1681 RUA ELMO HORST	Nro: 1187	Seção: 1400-E Bairro.....
Complemento...	***Unidade 02***	Inf. comple.: ***Residencial Gabi***	Loteamento... 69 JARDIM DAS BROMELIAS II
Quadra.....	C	Lote: 20	Edifício..... 0
Garagem.....		Loja:	Sala:
			Bloco.... Apto.... 0
[Informações Proprietário]			
Proprietário:	80762.1 DEPINHO & SOUSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁ CNPJ/CPF: 13.647.651/0001-10	RG/Insc.Est.:	
Logradouro...	RUA JOAO PETERS	Nro: 20	Bairro..... 28 DOM JOAQUIM
Cidade.....	BRUSQUE	Estado.: SC	C.E.P.: 88.359-500
[Informações Responsável]			
Proprietário:	80762.1 DEPINHO & SOUSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁ CNPJ/CPF: 13.647.651/0001-10	RG/Insc.Est.:	
Logradouro...	RUA JOAO PETERS	Nro: 20	Bairro..... 28 DOM JOAQUIM
Cidade.....	BRUSQUE	Estado.: SC	C.E.P.: 88.359-500
[Metragens]			
Test. princ.:	13,00		
Profundidade:	27,75	Área do lote:	360,75
Total unidade:	2	Área tot.const:	199,52
		Área lot. vila:	
		Afast. frontal:	5,00
		Área construída unid:	99,76
		Número pavimentos...:	1
[Informações gerais s/ o imóvel]			
26 - Ocupação do lote	74 Construído		27 - Patrimônio
28 - Utilização	25 Residencial		29 - Murado
30 - Passeio	15 Não		31 - Incid. Aliquota Esp.
32 - Imune/Isento Ipru	14 Não		33 - FRB - Isenção
70 - Rod. VVF (Art. 184)	00 Não se Enquadra		90 - Nro Habite-se
91 - Tipo Isenção	00 Não se Enquadra		
[Informações sobre o Terreno]			
35 - Situação na quadra	16 Meio de quadra		36 - Topografia
37 - Pedologia	29 Firme		13 Plano
[Informações sobre a edificação]			
58 - Tipo	15 Casa		59 - Alinhamento
60 - Locação	36 Seminada		61 - Situação
62 - Estrutura	86 Alvenaria / Concreto		63 - Cobertura
64 - Paredes	28 Alvenaria		65 - Revestimento externo
66 - Vedações/esquadrias	16 Madeira		67 - Estado de conserv.
69 - Garagem / Abrigo	00		71 - Lançamento englobado
[Ordenador de Entrega]			
01 - Ordem de Entrega	47009		02 - Inf. de Pavimentação
[Informações de Vistorias]			
51 - Solicitação Revisão	00 Não Solicitou		52 - Data Solicitação
03 - Situação Revisão	00 Não Solicitado		04 - Data da Vistoria
05 - Fiscal Responsável	00 Não Solicitado		
[Documentação Digital]			
01 - Matrícula Digitaliza	02 Possui Matrícula		02 - Data da Matrícula
			05/12/2013
[Informações Seções]			
Principal...	Logradouro: 1681	1400-E	Valor m2: 65,9010
Serviços...	Coleta de lixo	00	- Rede Telefônica
	Rede elétrica	01 Com	- Iluminação Pública
	Pavimentação	04 Asfalto	- Água / Esgoto
			00 sem
			00 Sem
			10 Com água, sem
[Informações m²]			
Tipo da Construção	Valor do M²		
Casa	393,0712		
[Informações Cálculo]			
Venc.: 01	sigla	Exercício	2014 (R\$)
	IP		125,16
	IT		45,16
	FRB		17,03
	Total....		187,35
	VVF	32.938,73	0,00
	VVT	11.086,29	0,00
	Total Venal:	44.825,02	0,00
	Aliquota Predial	0,3000	0,0000
	Aliq. Terr. Edif.	0,3800	1,5000
	Situação Geral	Aberto	
			0,00
			0,00
			0,0000
			1,5000

NO_BANCO	NO_LAUDO	DT_LAUDO	ENDERECO	COMPLEMENTO	BAIRRO
33	SEL	3/27/2014	Rua Elmo Horst nº 1187	Unidade 2	Dom Joaq

CIDADE	UF	CEP	USO_PRED_REGIAO	INFRA_URB_AGUA	INFRA_URB_ESGOTO_SANIT
Brusque	SC	8835	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	true	true	true

SERVICO_LAZER	ATOR_VALORIZANT	ATOR_DEPRECIACA	FORMA	TOPOGRAFIA	AREA	FRENTE
true	//	////	Regular	Plano	180.38	0.00

TIPO_IMOVEL	USO_IMOVEL	NUM_PAVIMENTOS	NUM_QUARTOS	NUM_SUITES	NUM_BANHEIROS
Casa geminada	residencial	1	2	1	1

IDADE_IMOVEL	POSICAO	PADRAO_ACABAMENTO	ESTADO_CONSERVACAO	FECHAMENTO_PAREDES
1 ano	0	Médio	Bom	alvenaria

NUM_VAGA_COBERTA	NUM_VAGA_DESCOBERTA	AREA_AVERBADA	AREA_PRIVATIVA	AREA_COMUM
1	1		99.76	0.00

AREA_TOTAL	AREA_NAO_AVERBADA	USO_PREDIO	NUM_PAVIM_PREDIO	NUM_UNIDADES_ANDAR
99.76	#REF!	residencial	0	0

NUM_ELEVADORES	ESTADO_CONS_PREDIO	INFRA_PRED_PISCINA	INFRA_PRED_PLAYGROUND
0	boa	false	false

INFRA_PRED_SALAO_FESTA	INFRA_PRED_QUADRA	INFRA_PRED_CHURRASQUEIRA
false	false	true

INFRA_PRED_GERADOR	VALOR_AVALIACAO
false	220,000.00

ANEXO AMOSTRAS							
Amostra n.º 1					Data	24/09/13	
Empreendimento:	Geminado		Distância até o avaliando (km)				
Endereço:	RUA ERNESTO SCHROEDER, SN						
Bairro:	Limeira		Cidade:	Brusque	UF:	SC	
Tipo:	Geminado		Padrão de construção:	Médio			
Estado de conservação	Bom		Idade Aparente (anos):	1			
A. privativa / construída (m²)	60.00		Área total / terreno (m²)	100.00			
N.º dormitórios / suítes	2/0		N.º vagas				
Valor total (R\$)	145,000.00		Valor unitário (R\$/m²)	2,416.67			
Fonte/ telefone:	JULIO IMÓVEIS/ (47) 3351-1062		oferta / transação	oferta			
Amostra n.º 2					Data	24/09/13	
Empreendimento:	Geminado		Distância até o avaliando (km)				
Endereço:	Loteamento Guilherme Kreidlow						
Bairro:	Águas Claras		Cidade:	Brusque	UF:	SC	
Tipo:	Geminado		Padrão de construção:	Médio			
Estado de conservação	Bom		Idade Aparente (anos):	1			
A. privativa / construída (m²)	65.88		Área total / terreno (m²)	130.00			
N.º dormitórios / suítes			N.º vagas				
Valor total (R\$)	130,000.00		Valor unitário (R\$/m²)	1,973.28			
Fonte/ telefone:	ATILIO MICHIELIN / (47) 3354-2712		oferta / transação	oferta			
Amostra n.º 3					Data	24/09/13	
Empreendimento:	Geminado		Distância até o avaliando (km)				
Endereço:	Rua sc034						
Bairro:	Santa Terezinha		Cidade:	Brusque	UF:	SC	
Tipo:	Geminado		Padrão de construção:	Médio			
Estado de conservação	Bom		Idade Aparente (anos):	1			
A. privativa / construída (m²)	163.00		Área total / terreno (m²)	120.00			
N.º dormitórios / suítes			N.º vagas				
Valor total (R\$)	380,000.00		Valor unitário (R\$/m²)	2,331.29			
Fonte/ telefone:	Moresco Imóveis/ (47) 3351-1500		oferta / transação	oferta			
Amostra n.º 4					Data	24/09/13	
Empreendimento:	Geminado		Distância até o avaliando (km)				
Endereço:	RUA LUIZ DADA						
Bairro:	Souza Cruz		Cidade:	Brusque	UF:	SC	
Tipo:	Geminado		Padrão de construção:	Médio			
Estado de conservação	Bom		Idade Aparente (anos):	1			
A. privativa / construída (m²)	80.00		Área total / terreno (m²)	120.00			
N.º dormitórios / suítes			N.º vagas				
Valor total (R\$)	180,000.00		Valor unitário (R\$/m²)	2,250.00			
Fonte/ telefone:	Moresco Imóveis/ (47) 3351-1500		oferta / transação	oferta			
Amostra n.º 5					Data	24/09/13	
Empreendimento:	Geminado		Distância até o avaliando (km)				
Endereço:	RUA MATHIAS MORITZ, ESQUINA C/ RUA GENTIL COELHO						
Bairro:	Santa Terezinha		Cidade:	Brusque	UF:	SC	
Tipo:	Geminado		Padrão de construção:	Médio			
Estado de conservação	Bom		Idade Aparente (anos):	1			
A. privativa / construída (m²)	81.00		Área total / terreno (m²)	120.00			
N.º dormitórios / suítes			N.º vagas				
Valor total (R\$)	176,000.00		Valor unitário (R\$/m²)	2,172.84			
Fonte/ telefone:	Moresco Imóveis/ (47) 3351-1500		oferta / transação	oferta			



0



EDUARDO BOEING
ENGENHEIRO CIVIL
www.eduardoboing.com.br

0



0



ANEXO - PLANILHA DE CÁLCULOS

DADOS COMPARATIVOS

LOCAL:	EMERSON LEAO AGUIAR FREITAS		TIPO DE IMÓVEL:	Casa geminada
BAIRRO:	Dom Joaquim		ENDEREÇO:	Rua Elmo Horst
CIDADE:	Brusque	IF: 100	PADRÃO:	Médio

	Nº vagas	VALOR R\$	AREA CONSTRUÍDA (m²)	AREA TERRENO (m²)	IDADE Anos	IF Amostra	FATOR Fonte	FATOR Andar	FATOR Garag.	FATOR Padrão	FATOR Ross-Reid	FATOR Área	FATOR Vista	FATOR Transp.	VL. UNIT. R\$/m²
AV			99.76	180.38	1 ano		1	1	1	1	1	1	1	1	
1		145,000.00	60.00	100.00	1	100	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.94	1.00	1.00	2,266.83
2		130,000.00	65.88	130.00	1	100	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1,872.65
3		380,000.00	163.00	120.00	1	100	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.06	1.00	1.00	2,478.16
4		180,000.00	80.00	120.00	1	100	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	2,128.50
5		176,000.00	81.00	120.00	1	100	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	2,062.02
CONSIDERAÇÕES											MÉDIA		R\$	2,161.63	
											DESV. PADRÃO		R\$	226.82	
											LIM. SUP.		R\$	2,810.12	
											LIM. INF.		R\$	1,513.14	
											MÉDIA PONDER.		R\$	2,161.63	
VALOR DO IMÓVEL		ÁREA CONSTRUÍDA		ÁREA TERRENO		IDADE		UNITÁRIO						valor da casa	
		99.76				1 ano		2,161.63						R\$ 216,000.00	

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