

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

2 - Cliente	CPF
Lucineide Maria da Silva Goncalves	034.557.664-04

Endereço	nº	Complemento	
Rua Projetada	45	Lot. Bosque de Santana - Lt. 11, Qd. N	
Bairro	Município	UF	CEP
Bosque de Santana	Lagoa do Carro	PE	55820-000


4 - IMÓVEL

Tipo de Imóvel	Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente
Sobrado	Médio	bom	0

Terreno

Área (m²)	F. Ideal (%)	Testada (m)	Formato	Topografia
225.00	1	7.20	irregular	plano

Construção - Unidade Isolada

Autônoma	Área Construída Averbada	Área Const. Não Averbada	Área total
	257.28		257.28
			0.00
			0.00
			0.00
Total	257.28	0.00	257.28

5 - AVALIAÇÃO

Valor Adotado	6 - VALOR DE COMPRA E VENDA
R\$ 500,000.00	R\$ 500,000.00

Empresa / CREA / Assinatura	Uso exclusivo da Engenharia do Banco
Cotrim e Amaral- Avaliações e Perícias Judiciais Ltda Crea - 1611EMAL Data Maceió, 23/01/2014	

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".

9 - MEMÓRIA DE CÁLCULO

Áreas						
Compartimento	Real Averb.	Equiv. Averb.	Real Não Averb.	Equiv. Não Averb.	Real Total	Area p. calculo
	257.28		-		257.28	257.28
					-	-
					-	-
					-	-
Totais					257.28	257.28

Sítio Rio Novo

Avaliação						
Terreno	R\$	564.89	/m ²	x	225.00	m ² = R\$ 127,100.00
Construção	R\$	1,449.39	/m ²	x	257.28	m ² = R\$ 372,900.00
					Total	R\$ 500,000.00

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

Data da vistoria			22/01/14	NÃO
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?			
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:

Documentação Fornecida: Certidão fornecida pela Prefeitura Municipal de Lagoa do Carro. Não foi fornecido o IPTU.

2 - Cliente		CPF	
Lucineide Maria da Silva Goncalves		034.557.664-04	
Endereço		nº	Complemento
Rua Projetada		45	Lot. Bosque de Santana - Lt. 11, Qd. N
Bairro	Município	UF	CEP
Bosque de Santana	Lagoa do Carro	PE	55820-000



Logradouro



Terraço



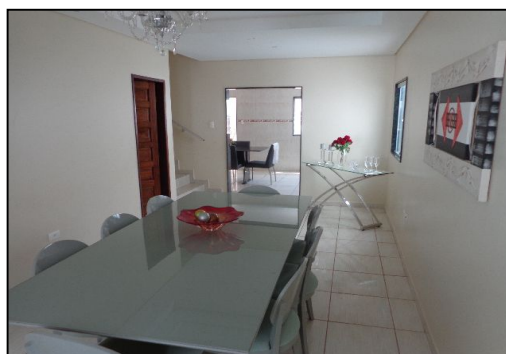
Churrasqueira



Piscina



Sala de estar - Pavimento térreo



Sala de jantar

2 - Cliente		CPF	
Lucineide Maria da Silva Goncalves		034.557.664-04	
Endereço		nº	Complemento
Rua Projetada		45	Lot. Bosque de Santana - Lt. 11, Qd. N
Bairro	Município	UF	CEP
Bosque de Santana	Lagoa do Carro	PE	55820-000



Cozinha



Quintal



Bwc suíte



Quarto suíte



Varanda



Sala de estar - Pavimento superior

ANEXO AMOSTRAS

Amostra n.º 1				Data	27/01/14
Empreendimento:	Casa	Distância até o avaliando (km)	-		
Endereço:	Av. Conselheiro João Alfredo				
Bairro:	Santa Cruz	Cidade:	Carpina	UF:	PE
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Bom	Idade Aparente (anos):	10		
A. privativa / construída (m²)	264.00	Área total / terreno (m²)	360.00		
N.º dormitórios / suítes	04/02	N.º vagas	01		
Valor total (R\$)	600,000.00	Valor unitário (R\$/m²)	2,272.73		
Sítio Rio Novo	Marcos - (81) 9466-0083	oferta / transação	Oferta		
Obs.: Térreo: 03 (três) quartos sendo 01 (um) suite, sala de estar/jantar, bwc social, cozinha e área de serviço. Pav. Superior: 03 (três) quartos sendo 01 (um) suite, sala de estar/jantar, bwc social, cozinha e área de serviço.	IDH:	0,680			

Amostra n.º 2				Data	27/01/14
Empreendimento:	Casa	Distância até o avaliando (km)	-		
Endereço:	Rua da Bandeira, n° 236				
Bairro:	São Sebastião	Cidade:	Carpina	UF:	PE
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Bom	Idade Aparente (anos):	16		
A. privativa / construída (m²)	120.00	Área total / terreno (m²)	396.00		
N.º dormitórios / suítes	05	N.º vagas	02		
Valor total (R\$)	300,000.00	Valor unitário (R\$/m²)	2,500.00		
Sítio Rio Novo	Joel Santana - (81) 9661-7979	oferta / transação	Oferta		
Obs.: 05 (cinco) quartos sociais, bwc social, sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço e terraço.	IDH:	0,680			

Amostra n.º 3				Data	27/01/14
Empreendimento:	Casa	Distância até o avaliando (km)	-		
Endereço:	Rua João Alfredo, n° 692				
Bairro:	Santa Cruz	Cidade:	Carpina	UF:	PE
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Bom	Idade Aparente (anos):	18		
A. privativa / construída (m²)	78.00	Área total / terreno (m²)	150.00		
N.º dormitórios / suítes	03/01	N.º vagas	01		
Valor total (R\$)	235,000.00	Valor unitário (R\$/m²)	3,012.82		
Fonte/ telefone:	Everaldo - (81) 8162-8840	oferta / transação	Oferta		
Obs.: 03 (três) quartos sendo 01 (um) suite, bwc social, sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço e varanda.	IDH:	0,680			

Amostra n.º 4				Data	27/01/14
Empreendimento:	Casa	Distância até o avaliando (km)	-		
Endereço:	Av. Rádio Clube, n° 127				
Bairro:	Cajá	Cidade:	Carpina	UF:	PE
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Bom	Idade Aparente (anos):	12		
A. privativa / construída (m²)	114.00	Área total / terreno (m²)	330.00		
N.º dormitórios / suítes	01/02	N.º vagas	02		
Valor total (R\$)	350,000.00	Valor unitário (R\$/m²)	3,070.18		
Fonte/ telefone:	Heron - (81) 9543-8134	oferta / transação	Oferta		
Obs.: 02 (dois) quartos sendo 02 (dois) suítes, bwc social, sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço e varanda.	IDH:	0,680			

Amostra n.º 5				Data	27/01/14
Empreendimento:	Casa	Distância até o avaliando (km)	-		
Endereço:	Rua Rosita Freire				
Bairro:	Cajá	Cidade:	Carpina	UF:	PE
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Bom	Idade Aparente (anos):	10		
A. privativa / construída (m²)	115.00	Área total / terreno (m²)	320.00		
N.º dormitórios / suítes	01/02	N.º vagas	01		
Valor total (R\$)	350,000.00	Valor unitário (R\$/m²)	3,043.48		
Fonte/ telefone:	GVI Imóveis - (81) 9985-3906	oferta / transação	Oferta		
Obs.: 03 (três) quartos sendo 02 (dois) suítes, bwc social, sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço e varanda.	IDH:	0,680			

USO LIVRE

DADOS COMPARATIVOS
PLANILHA DE CÁLCULO DE VALORES

LOCAL :- Rua Projetada, 45 - Lot. Bosque de Santana - Lt. 11, Qd. N	FRENTE: 10.00	Tipo de Imóvel: Sobrado	0
BAIRRO :- Bosque de Santana	PROF.MIN. 10.00	Padrão: Médio	R:
CIDADE :- Lagoa do Carro / PE	IF: 0.609 PROF.MAX. 15.00	Zona: Urbana	0

DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS								FATORES DE CORREÇÃO															
No.	FONTE	LOCALIZAÇÃO	VALOR R\$	TERRENO ÁREA (M2)	CONSTR. ÁREA (M2)	FTE. (M)	PROF. (M)	F.TRANS-POSIÇÃO	FATOR FONTE	FATOR TOPOGRAF	Custo Const CUB-R\$/m²	Coef. Ajust. BDI	idade apar. amost(anos)	vida útil (anos)	Estado Conserv	Fator Foc-benf	RESIDUO R\$	FATOR ESQ.	C-Fe	C-Pe	Fator localiz	Fator área	VL. UN R\$
1	Marcos - (81) 9466-0083	Av. Conselheiro João Alfredo Santa Cruz Obs.: Térreo: 03 (três) quartos sendo 01 (um) suite,	600,000.00	360.00	264.00	12.00	30.00	0.8955882	0.90	1.00	1,449.27	1.00	10	70	b	0.92	189,149.12	1.00	0.96	1.41	0.68	1.00	48
2	Joel Santana - (81) 9661-7979	Rua da Bandeira, nº 236 São Sebastião Obs.: 05 (cinco) quartos sociais, bwc social, sala de	300,000.00	396.00	120.00	8.00	49.50	0.895588	0.90	1.00	1,449.27	1.00	16	70	c	0.84	123,217.93	1.00	1.06	1.82	0.68	0.91	36
3	Everaldo - (81) 8162-8840	Rua João Alfredo, nº 692 Santa Cruz Obs.: 03 (três) quartos sendo 01 (um) suite, bwc soci	235,000.00	150.00	78.00	15.00	10.00	0.895588	0.90	1.00	1,449.27	1.00	18	70	c	0.83	117,674.26	1.00	0.90	1.00	0.68	0.74	35
4	Heron - (81) 9543-8134	Av. Rádio Clube, nº 127 Cajá Obs.: 03 (três) quartos sendo 02 (dois) suítes, bwc so	350,000.00	330.00	114.00	10.00	33.00	0.895588	0.90	1.00	1,449.27	1.00	12	70	b	0.90	165,644.03	1.00	1.00	1.48	0.68	0.90	45
5	GVI Imóveis - (81) 9985-3906	Rua Rosita Freire Cajá Obs.: 03 (três) quartos sendo 02 (dois) suítes, bwc so	350,000.00	320.00	115.00	10.00	32.00	0.895588	0.90	1.00	1,449.27	1.00	10	70	b	0.92	162,167.23	1.00	1.00	1.46	0.68	0.90	45

CONSIDERAÇÕES

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

FATOR ÁREA – é definida através da seguinte fórmula: $Fa = [\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do elemento avaliado}]^{0,25}$ (quando a diferença for inferior a 30%) e $Fa = [\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do elemento avaliado}]^{0,125}$ (quando a diferença for superior a 30%). **FATOR TRANSPOSIÇÃO** – Utilizou-se o Índice de Desenvolvimento Humano IDH que é uma medida comparativa usada para classificar os municípios pelo seu grau de "desenvolvimento humano" e para ajudar a classificar os municípios como desenvolvidos, lev-a-se em consideração o Índice de educação, longevidade e a renda.

Obs:
RESIDUO = Terreno = transformação - (p/m2 constr. x área constr. x (idade imóvel / 80)-1)

MÉDIA	R\$	42
DESV.PADRÃO	R\$	5
LIMITE SUPERIOR	R\$	55
LIMITE INFERIOR	R\$	29
MÉDIA PONDERADA	R\$	42

	área terreno	área constr.	frente	prof.		p/m2 terreno	p/m2 constr.				idade	fator idade	esquina	C-fe	C-Pe		VALORE	
terreno	225.00		7.20	31.25		424.78							1.00	0.92	1.44	R\$	127.10	
construção		257.28					1,449.27					0.00	1.00			R\$	372.90	
																TOTAL	R\$	500.00

Cliente		CPF	
Lucineide Maria da Silva Goncalves		034.557.664-04	
Endereço	nº	Complemento	
Rua Projetada	45	Lot. Bosque de Santana - Lt. 11, Qd. N	
Bairro	Município	UF	CEP
Bosque de Santana	Lagoa do Carro	PE	55820-000



Prefeitura Municipal de Lagoa do Carro

Exmº Srº Prefeito

JOSEFA MARIA

Requer de V. Srº que ser digne mandar certificar se o imóvel localizado na Rua Projetada nº 45, lote nº 11 da quadra N no loteamento Bosque de Santana, área do terreno de 225,00m², casa residencial com área de 257,28m², nesta cidade de Lagoa do Carro-PE.

Pertencente a JOSEFA MARIA DA SILVA

Deve a Fazenda Municipal, por essa repartição, Valor venal _____

Termo em que
Pede deferimento
Lagoa do Carro 13 de janeiro de 2014.

PREFEITURA MUNIC DE LAGOA DO CARRO

PORTARIA

Petição Nº 004 Folha Nº 072

Em 13 de Janeiro de 2014

Resp. Protecção

CERTIDÃO

Certifico para os devidos fins, que dando busca na dívida ativa desta Prefeitura, verifiquei que o imóvel localizado na Rua Projetada nº 45, lote nº 11 da quadra N no loteamento Bosque de Santana, área do terreno de 225,00m², casa residencial com área de 257,28m², nesta cidade de Lagoa do Carro-PE. Pertencente a JOSEFA MARIA DA SILVA, nada deve a esta Fazenda Municipal, pelo que eu Samuel José Bezerra, Coordenado de Tributação, passo a presente certidão que dato e assino

Lagoa do Carro 13 de janeiro de 2014.

COORD. DO SETOR DE TRIBUTAÇÃO

PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA DO CARRO
SAMUEL JOSÉ BEZERRA
COORDENADOR DE TRIBUTAÇÃO

R. Antônio Francisco da Silva, 258 - Centro - Lagoa do Carro | PE
CEP 55820-000 CNPJ 40.893.778/0001-91
Tel. (81) 3621.8156 | Fax: (81) 3621.8320
www.prefeituralagoadocarro.com.br

#REF!

Formula:

0.954

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

onde:

R=coeficiente residual correspondente ao pac

K=coeficiente Ross-Heidecke da tabela ao lac

idade em % da vida ref = idade do imóvel / V

denominação:

1 #REF!

#REF!

2

3

4

5

a novo

b entre novo e regular

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 - su

#NAME?

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

Idade
do
Imóvel 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

gestões

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

20

10

10

10

· 54% com a letra g = 0,277

· irá nortear na homogeneização