Proprietário:	Banco Santander S.A.					Dossiê	17464
Tipo de Imóvel:	Apartamento	Uso do Imóvel:	Residencial em condomínio				
Endereço Completo:	Rua Doutor Ephigenio da Silva					Nº:	537 apto 203
Bairro:	Cidade Univertária	Município:	João Pessoa	UF:	PB	CEP:	58052-310
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado					Idade Imóvel:	5

Metragens

Área Terreno Total:	Matrícula:	
	IPTU/ITR:	
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	76,00
	IPTU:	
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
	Empregada na avaliação:	76,00

Observações impactantes na avaliação

Para a avaliação, foi nos fornecido o seguinte item legal: Matrícula. O imóvel trata-se de um apartamento residencial no Condomínio Residencial Garden. A vistoria foi realizada externamente não sendo possível verificar as áreas, condições internas e idade aparente do imóvel. Na matrícula descreve o imóvel situado na Rua Dr. Ephigenio Barbosa da Silva nº 537, com área de cosntrução real de uso privativo de 76,00 m², área de divisão proprocional de uso comum de 7,83 m², área real global de 96,71 m², tendo um equivalente a uma área de construção de 81,83 m², coeficiente de proporcionalidade de 0,139 e fração ideal do terreno de 13,91% e cota ideal do terreno de 13,91¨e direito a uma

Indício de contaminação ambiental

Nõ há.

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua					
Valor de Mercado:	R$ -	Valor de Liq. Forçada:	R$ -	% Desc:	
-Construções e Benfeitorias Averbadas					
Valor de Mercado:	R$ 302.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R$ 215.000,00	% Desc:	-28,81%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas					
Valor de Mercado:	R$ -	Valor de Liq. Forçada:	R$ -	% Desc:	
-Fator Comercialização (quando aplicável)					
FC					

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)					
Valor de Mercado:	**R$ 302.000,00**	**Valor de Liq. Forçada:**	**R$ 215.000,00**	**% Desc:**	**-28,81%**
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	30 MESES				
Validade do Laudo	1 ANO				

Data do laudo:	20/06/2022	Assinatura Avaliador			
Data da vistoria:	10/06/2022				
Nome Avaliador:	Claudio Hideki Okada	CREA Resp.:	1969854	ART nº:	
Telefone:	(11) 4063-6865	Email	avaliacoes.br@uongroup.com		

2. Caracterização da Região

a. Tipo do Imóvel Avaliado (Escolher opção ao lado)	Apartamento
Observações:	
b. Padrão da Região (Escolher opção ao lado)	Médio
c. Tipo de Pavimentação (Escolher opção ao lado)	Asfalto
Observações:	

b. Infraestrutura (Colocar X se existe)

Água	x	Esgoto Sanitário	x	Energia Elétrica	x	Iluminação Pública	x
Pavimentação	x	Esgoto Pluvial	x	Telefone	x	Gás Canalizado	
Fossa		Cisterna / Poço					

c. Restritivos (Colocar X se existe)

Favela		Risco Ambiental		Inundação	
Outro - descrever em observações					

Observações:

d. Serviços Públicos (Colocar X se existe)

Metrô		Rede Bancária	x	Aeroporto	x	Shopping center	x
Escola	x	Lazer	x	Parque	x	Vista	x
Ônibus	x	Centro Comercial	x	Coleta de lixo	x	Clínicas / Hospitais	x
Segurança	x	Outro - descrever em observações					

Observações:

e. Análise do Bairro

I. Localização (Escolher opção ao lado)	Urbano
Observações:	
II. Tendência do valor dos imóveis na região (Escolher opção ao lado)	Crescente
III. Área Urbanizada (Escolher opção ao lado)	Mais de 75%

3. Terreno

a. Topografia (Escolher opção ao lado)	Plano
b. Formato (Escolher opção ao lado)	Irregular

c. Dimensões

Área de terreno (m²)	0,00	Frente (m)		Lado Direito (m)	
		Fundos (m)		Lado Esquerdo (m)	

4. Edificação

a. Condomínio

Nº de Pavimentos		Total de Unid.		Valor Condomínio Mensal em R$	
Unid. Por andar		Nº de Elevadores			

b. Uso do Edifício (Escolher opção ao lado)	Residencial
c. Descrição dos pavimentos	
d. Padrão de Construção (Escolher opção ao lado)	Médio
e. Estado de Conservação (Escolher opção ao lado)	Bom

f. Infraestrutura do Imóvel (Colocar X se existe)

Playground		Sãolão de Festas		Piscina		Tv Satélite	
Churrasqueira		Sala de Jogos		Tv a Cabo	x	Depís. Individual	
Sauna		Sala de Ginástica	x	Lavand. Coletiva		Vigilância Eletrônica	
Gerador		Loja Conveniência		Quadra Esportiva		Jardins	
Pista de Cooper		Interfone	x				

g. Tipo da unidade avaliada (Escolher opção ao lado)	Apartamento
Observações:	
h. Indício de Ocupação do Imóvel (Escolher opção ao lado)	Habitado
i. Uso da Propriedade (Escolher opção ao lado)	Residencial
Observações:	
j. Fechamento das paredes (Escolher opção ao lado)	Alvenaria
k. Estado de Conservação (Escolher opção ao lado)	Regular
l. Padrão de Acabamento (Escolher opção ao lado)	Médio

m. Idade Aparente	5	n. Ano de Construção	2013

p. Esquadrias (Escolher opção ao lado)

q. Dados da unidade

Nº de pav. avaliando	1	Nº de dormitórios	3	Nº de banheiros	2	Vagas Coberta	1
						Vagas Descobertas	
Área Privativa	76,00	Área Comum		Área para cálculo	76,00		
Área Averbada		Área não Averbada					

Observações sobre áreas do imóvel (informar sobre áreas de terraço, garagem, varandas ou outros):

r. Face do Imóvel (Escolher opção ao lado)

s. Divisão Interna (Prencher)

Tipo de Cômodo	Quant.	Piso	Parede	Forro / Teto
Quarto	2			
Suíte	1			
Banheiro	1			
Banheiro Suíte	1			
Sala de Estar / Visitas	1			
Á. Serviço Coberta	1			
Corredor	1			

5) Manifestações sobre a garantia

a. Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia? Comente abaixo	Sim
b. Data da Vistoria (Preencher)	10/06/2022

c. Garantia (Em caso negativo justificar)

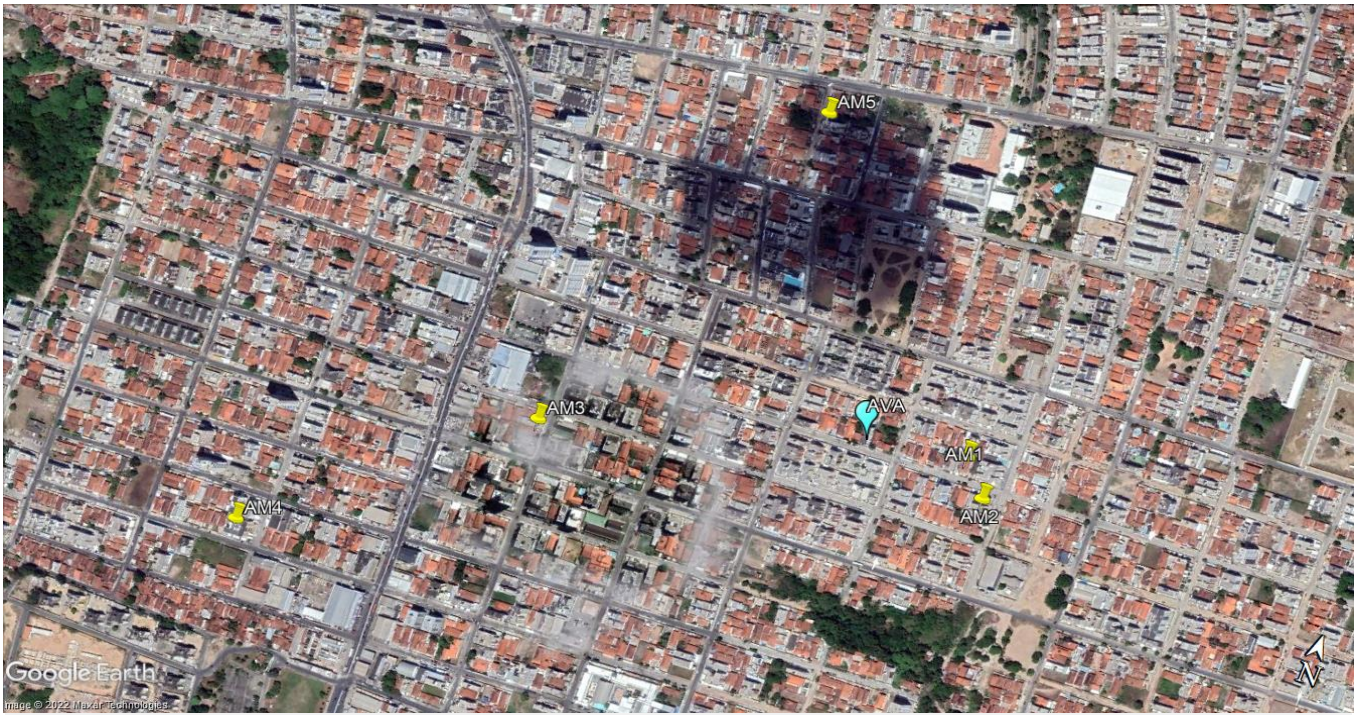
1. Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	Não
2. As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	Não
3. As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	Não
4. O imóvel possui vaga de garagem?	Sim
5. Se possui vagas, elas estão documentadas?	Sim
6. O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	Não
7. O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	Não
8. O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	Sim
9. O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	Sim
10. O imóvel possui características uni-familiares?	Sim
11. O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	Sim
12. O imóvel apresenta condições de habitalidade?	Sim
13. O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	Sim
14. O imóvel não possui suspeitas de contaminação?	Sim

6) Observações

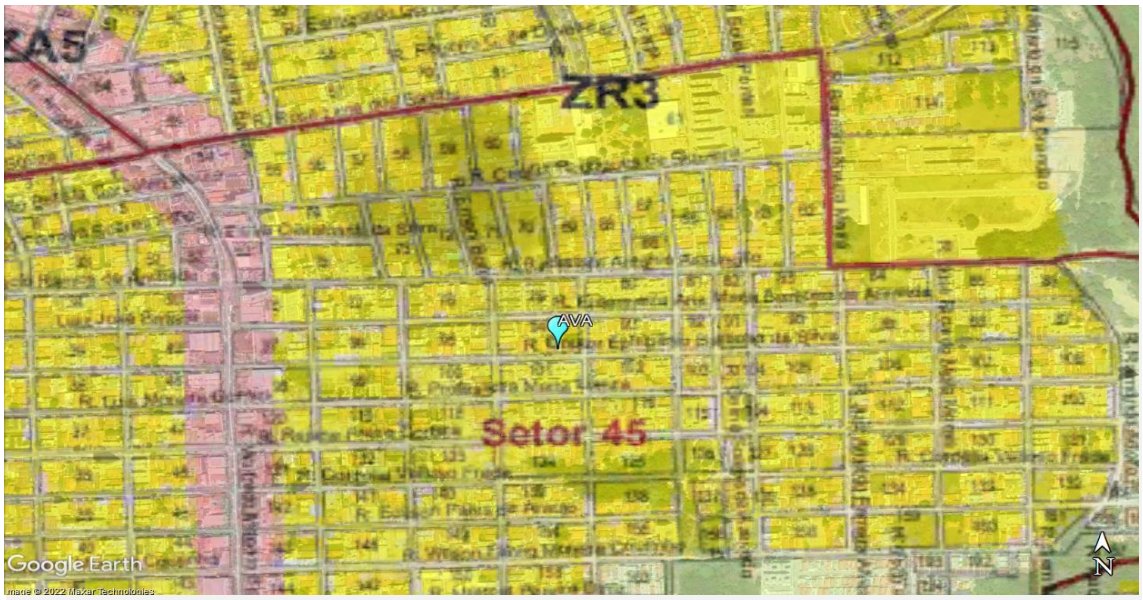
Para a avaliação, foi nos facultado o seguinte item legal: Matrícula. A vistoria foi realizada externamente, não sendo possível confrontar as áreas reais com as áreas constantes nas documentações. Assim como não foi possível verificar as condições internas do imóvel avaliado, suas divisões internas e seus acabamentos.

7. Mapa Com localização

8. Mapa Com localização das Amostras



9. Zoneamento



O imóvel avaliando encontra-se na Zona Residencial 3 - ZR 3. De acordo com a Lei Complementar nº 3 de 30/12/1992, onde:

Capitulo IV
Uso do Solo

Seção I
Zoneamento do Uso

Art. 165 - As áreas urbanas e de interesse deste Munícipio obedecerão a um zoneamento de uso dos terrenos, quadras, lotes, edificações e compartimentos.

Delimitações e Zonas e Setores

Art. 168 - As zonas de uso da área urbana e de interesse urbano são as indicadas abaixo que ser„o identificadas pelas siglas correspondentes, a saber:

I - Zona Residencial 1 - ZR1 - Zona Residencial de alta densidade populacional e ocupação vertical,
II - Zona Residencial 2 - ZR2 - Zona Residencial de média densidade populacional e de ocupação horizontal e vertical;
III - Zona Residencial 3 - ZR3 - Zona Residencial de baixa densidade populacional e de ocupação horizontal.

Os paramêtros urbanisticos da zona do avaliando seriam:

ZONA RESIDENCIAL 3 (ZR3)							
USOS	LOTE (*)		EDIFICAÇÃO (A)				
					AFASTAMENTOS		
PERMITIDOS	ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMA	OCUPAÇ. MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA (B)	FRENTE	LATERAL	FUNDOS
R1	360,00	12.00	50	-	5.00	1.50	3.00
R2 (1)	450,00	15.00	50	2 PV	5.00	1.50	3.00
R3	-	-	50	2 PV	5.00	1.50	3.00
R4	CONDOMÍNIO HORIZONTAL VER ANEXO 09						
R5 (2)	600,00	15.00	40	PL+ 4PV+CB	5.00	4.00	4.00
R5	600,00	15.00	35	4 PV	5.00	3.00	3.00
R6	900,00	20.00	30	-	5.00	4+(h/10)	4+(h/10)
R8	360.00	12.00	55	PL+ 2PV ou 3 PV	5.00	1.50	3.00
CL=SL(3)	360,00	12.00	50	3 PV	5.00	1.50	3.00
CB=SB	450,00	15.00	50	3 PV	5.00	2.00	3.00
IL	600,00	15.00	50	2 PV	5.00	1.50	3.00
IPP (4)	360,00	12.00	50	2 PV	5.00	1.50	3.00

1) OS ABRIGOS PARA AUTOMÓVEIS, UM PARA CADA UNIDADE, PODERÃO TER RECUO LATERAL = 0,0m.

(2) PODE SER UTILIZADO O SUBSOLO OU SEMI-SUBSOLO (RECUO FRONTAL =2,00m); PODE SER UTILIZADO MEZANINO PARA LAZER COM NO MÁXIMO 30% DA ÁREA FECHADA; EM AMBOS OS CASOS AS ÁREAS NÃO VÃO INCIDIR NO CÁLCULO DO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO; PODE OCUPAR O PILOTIS COM CL E SL DESDE QUE ATENDIDOS O NÚMERO DE VAGAS PARA AUTOS.

(3) AS EXIGÊNCIAS SÃO AS MESMAS PARA O USO R1, EM VIRTUDE DESSES USOS OCORREREM SIMULTANEAMENTE.

(4) MICROEMPRESA CLASSIFICADA COMO NÃO POLUENTE EM TODOS OS NÍVEIS.

(A) VER MACROZONEAMENTO QUE ESTABELECE O ÍNDICE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO POR ZONA, ARTIGOS 8, 9, 10, 11, 12 E 13 DO PLANO DIRETOR DA CIDADE.

(B) NA ORLA MARÍTIMA VER ARTIGO 25 DO PLANO DIRETOR DA CIDADE.

(*) LOTES APROVADOS ANTES DA LEI Nº 2.102/75 COM DIMENSÕES INFERIORES ÀS EXIGIDAS PARA A ZONA, SERÃO CONSIDERADOS PRÓPRIOS PARA CONSTRUÇÕES DESTINADAS AOS USOS R1, CL E SL.

CLASSIFICAÇÃO DOS USOS: CL/SL ATÉ 450,00 m^2
CB/SB ATÉ 1.300,00 m^2
CP/SP ACIMA DE 1300,00m^2

LEGENDA: SS=SUBSOLO OU SEMI-SUBSOLO; TE=TÉRREO; PL=PILOTIS; MZ=MEZANINO; PV=PAVIMENTO TIPO; CB=COBERTURA; DE=DEMAIS PAVIMENTOS

10. Relatório Fotografico

Identificação do logradouro

Logradouro à direita

Logradouro à esquerda

Fachada do condomínio

Fachada do condomínio

Fachada do condomínio

10. Relatório Fotografico

Fachada do condomínio

Identificação do condomínio

Confrontante à direita

Identificação confrontante à direita

Confrontante à esquerda

Identificação confrontante à esquerda

11. DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE AVALIAÇÃO

Para a determinação do valor de avaliação recorreu-se ao levantamento de imóveis, existentes no mercado em oferta ou transacionadas recentemente, com características semelhantes às do avaliando. Posteriormente procedeu-se à aplicação do Método de Avaliação mais adequado para a obtenção do Valor de Avaliação.

10.1 . Método Comparativo Diretor de Dados de Mercado:

O Método de Comparação consiste em relacionar o valor de um imóvel com os dados relativos à transação e/ou valores de oferta de propriedades com características semelhantes ou comparáveis. O uso deste método no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados diretamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objetivo e indicador dos valores de avaliação.

Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que existirem dados semelhantes ao avaliando.

O método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos de elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O uso deste método no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados diretamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objetivo e indicador dos valores de avaliação. O Método efetua uma estratificação dos dados recolhidos, segundo critérios de homogeneidade, de modo a permitir a comparação e determinar quais características mais relevantes. Os dados, recolhidos em diversas fontes do Mercado Imobiliário, são introduzidos e tratados na Base de Dados da UON.

10.2. Método Evolutivo

O Método Evolutivo é um método analítico em que o valor de mercado do imóvel é obtido pela composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado tendo em conta a sua idade e seu estado de conservação, e o fator de comercialização:

VI = (VT+CB).FC
VI = Valor de mercado do Imóvel
VT = Valor do terreno
CB = Custo de reedição ou reprodução das benfeitorias
FC = Fator de comercialização
A determinação do fator de depreciação física do imóvel pode ser feita mediante recurso à tabela de Ross Heidecke, que permite a estimativa da depreciação física do imóvel.

O valor do terreno é determinado pelo método comparativo ou pelo método evolutivo; as benfeitorias são normalmente determinadas pelo método da quantificação do custo (ou por método comparativo direto) e o FC é determinado em função da conjuntura do mercado imobiliário na data da avaliação.

8.3. Valor de Mercado

Define-se Valor de Mercado como sendo a estimativa do montante mais provável, em termos quantitativos, pelo qual, à data da avaliação, o imóvel poderá ser transacionado, num mercado livre, aberto, concorrencial e após uma exposição adequada. Pressupõe que ambas as partes são conhecedoras de todos os aspetos relevantes sobre o imóvel em questão, que atuam de livre vontade e manifestam a prudência necessária que um negócio deste gênero obriga.

10.3. Valor de Mercado

A atribuição de um valor de liquidação forçada constitui um pressuposto especial da presente avaliação (não uma base de valor), conforme solicitado e acordado com o cliente. Trata-se de um valor determinado pela pressão do cliente em vender num determinado espaço de tempo, que não corresponde ao normal período de exposição no mercado.
Embora não haja uma formulação consensual que permita estabelecer uma relação direta entre o Valor de Mercado e o Valor de liquidação forçada, ponderou-se o normal período para a alienação do imóvel, com base na taxa de atualização adequada.

10.4. Valor de Venda da Benfeitoria

O Valor de Venda da Benfeitoria (Vb) deve ser calculado pela expressão:

Vb = CUB x Pc x Ac x Foc

Sendo:

Vb – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação.
CUB – Custo Unitário Básico da Construção Civil nos estados, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil – Sinduscon em conformidade com os critérios da ABNT NBR 12.721.
Pc – Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões deste estudo.
Ac – Área construída da edificação em apreço.
Foc – Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço.

10.5. Especificação

A especificação da avaliação é estabelecida em função do empenho (recursos despendidos, prazo acordado, etc.) bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento aplicado aos mesmos.

De acordo com as normas técnicas já citadas, nas Bases de Avaliação, as avaliações podem ser especificadas com respeito à fundamentação e à precisão.

A fundamentação é função do aprofundamento e detalhe do trabalho realizado, bem como da seleção da metodologia em razão da quantidade e qualidade da informação dos dados de mercado, que resulta na maior ou menor confiabilidade da amostra.

Tabela 3 – Grau de Fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	**Caracterização do imóvel avaliando**	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	**Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados**	12	5	3
3	**Identificação dos dados de mercado**	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	**Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores**	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50[a]

[a] - No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	06	04
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I

A precisão é estabelecida quando se torna possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do imóvel, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência da coleta de dados (quantidade e qualidade da informação), da metodologia e dos instrumentos utilizados para o efeito.

12. ANEXO - AMOSTRAS

Amostra n.º 1						Data	20/06/22
Endereço:	Rua Administrador José Silva Perruci			Nº	s/nº	Andar	2º
Bairro:	Cidade Universitária		Cidade	João Pessoa		UF:	PB
Descrição	Apartamento		Padrão de construção:		Médio		
Estado de conservação	b) entre novo e regular		Idade Aparente (anos):		5		
A. privativa / construída (m²)	50,00	Área total / terreno (m²)	0		Frente (m)		
N.º dormitórios	2		N.º vagas		1		
Valor total (R$)	270.000,00		Valor unitário (R$/m²)		R$	5.400,00	
Fonte	Zona Sul Imobiliária Bancários	Telefone	(83) 3235-6600	Oferta / Transação		Ofertado	

Amostra n.º 2						Data	20/06/22
Endereço:	Rua Doutor Ephigenio da Silva			Nº	651	Andar	2º
Bairro:	Cidade Universitária		Cidade	João Pessoa		UF:	PB
Descrição	Apartamento		Padrão de construção:		Médio		
Estado de conservação	b) entre novo e regular		Idade Aparente (anos):		5		
A. privativa / construída (m²)	70,00	Área total / terreno (m²)	0		Frente (m)		
N.º dormitórios	3		N.º vagas		1		
Valor total (R$)	340.000,00		Valor unitário (R$/m²)		R$	4.857,14	
Fonte	Pedro Soares Imóveis	Telefone	(83) 9601-3004	Oferta / Transação		Ofertado	

Amostra n.º 3						Data	20/06/22
Endereço:	Rua Comerciante Aristides Costa			Nº	254	Andar	2º
Bairro:	Cidade Universitária		Cidade	João Pessoa		UF:	PB
Descrição	Apartamento		Padrão de construção:		Médio		
Estado de conservação	b) entre novo e regular		Idade Aparente (anos):		5		
A. privativa / construída (m²)	76,00	Área total / terreno (m²)	0		Frente (m)		
N.º dormitórios	3		N.º vagas		1		
Valor total (R$)	330.000,00		Valor unitário (R$/m²)		R$	4.342,11	
Fonte	Coriolano Fernandes	Telefone	(83) 98841-8272	Oferta / Transação		Ofertado	

Amostra n.º 4						Data	20/06/22
Endereço:	Rua Adolpho Ferreira Soares Filho			Nº		Andar	4º
Bairro:	Cidade Universitária		Cidade	João Pessoa		UF:	PB
Descrição	Apartamento		Padrão de construção:		Médio		
Estado de conservação	b) entre novo e regular		Idade Aparente (anos):		10		
A. privativa / construída (m²)	94,00	Área total / terreno (m²)	0		Frente (m)		
N.º dormitórios	3		N.º vagas		1		
Valor total (R$)	330.000,00		Valor unitário (R$/m²)		R$	3.510,64	
Fonte	Zona Sul Imobiliária Bancários	Telefone	(83) 3235-6600	Oferta / Transação		Ofertado	

Amostra n.º 5						Data	20/06/22
Endereço:	Rua Luiz Germoglio			Nº	s/nº	Andar	3º
Bairro:	Cidade Universitária		Cidade	João Pessoa		UF:	PB
Descrição	Apartamento		Padrão de construção:		Médio		
Estado de conservação	b) entre novo e regular		Idade Aparente (anos):		5		
A. privativa / construída (m²)	60,00	Área total / terreno (m²)	0		Frente (m)		
N.º dormitórios	3		N.º vagas		1		
Valor total (R$)	299.000,00		Valor unitário (R$/m²)		R$	4.983,33	
Fonte	Pedro Soares Imóveis	Telefone	(83) 3235-6600	Oferta / Transação		Ofertado	

ANEXO - PLANILHA DE CÁLCULOS

	FONTE/ FONE	LOCALIZAÇÃO	No. vagas	VALOR R$	AREAP (m²)	IDADE ANOS	IF AMOSTRA	FATOR FONTE	FATOR ANDAR	FATOR GARAG.	FATOR PADRAO	Estado Conserv	FATOR Hoss-Reid	FATOR Terreno	FATOR Área	FATOR Localização	VL. UNIT. R$
1	Zona Sul Imobiliária Bancários	Rua Administrador José Silva Perruci Cidade Universitária João Pessoa	1	270000	50	5	100	0,90	1,000	1,00	0,95	b	1,0000	1,0000	0,9500	1,00	4.386,15
2	Pedro Soares Imóveis	Rua Doutor Ephigenio da Silva Cidade Universitária João Pessoa	1	340000	70	5	100	0,90	1,000	1,00	1,00	b	1,0000	1,0000	0,9800	1,00	4.284,00
3	Coriolano Fernandes	Rua Comerciante Aristides Costa Cidade Universitária João Pessoa	1	330000	76	5	100	0,90	1,000	1,00	0,95	b	1,0000	1,0000	1,0000	1,00	3.712,50
4	Zona Sul Imobiliária Bancários	Rua Adolpho Ferreira Soares Filho Cidade Universitária João Pessoa	1	330000	94	10	100	0,90	0,963	1,00	1,00	b	1,0433	1,0000	1,0500	1,00	3.333,10
5	Pedro Soares Imóveis	Rua Luiz Germoglio Cidade Universitária João Pessoa	1	299000	60	5	100	0,90	0,981	1,00	1,00	b	1,0000	1,0000	0,9400	1,00	4.136,35

OBSERVAÇÕES:

MÉDIA	R$	3.970,42
DESV. PADRÃO	R$	439,15
LIM. SUP.	R$	5.161,55
LIM. INF.	R$	2.779,29
MÉDIA PONDER.	R$	3.970,42

VALOR DO IMÓVEL	ÁREA	idade	Conserv.		unitário			valor do imóvel
	76,00	5	b		3.970,42			301.800,00

		Área		R$ /m²	
VALOR IMÓVEL		76,00		3.970,42	R$ 301.751,97

VALOR DE AVALIAÇÃO	R$ 302.000,00

TRATAMENTO ESTATISTICO

DADOS	
Número de Elementos Coletados:	5
Número de Elementos Saneados:	5
Limite Inferior (p/m²):	R$2.779,29
Média Aritmética (p/m²):	R$3.970,42
Limite Superior (p/m²):	R$5.161,55
Média Saneada (p/m²):	R$3.970,42
T. de Student:	1,5332
Desvio Padrão:	439,15
Coeficiente de Variação:	11,06%

INTERVALO DE CONFIANÇA		
Resultado(p/m²):	336,65	
Inferior (p/m²):	R$3.633,77	-8,48%
Superior (p/m²):	R$4.307,07	8,48%
Amplitude Total	R$7.940,84	16,96%

Tabela 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade minima de dados de mercado efetivamente utilizados	Quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II: 5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Intervalo admissível para atingir grau III: 0,80 a 1,25	3
		Total	**9**

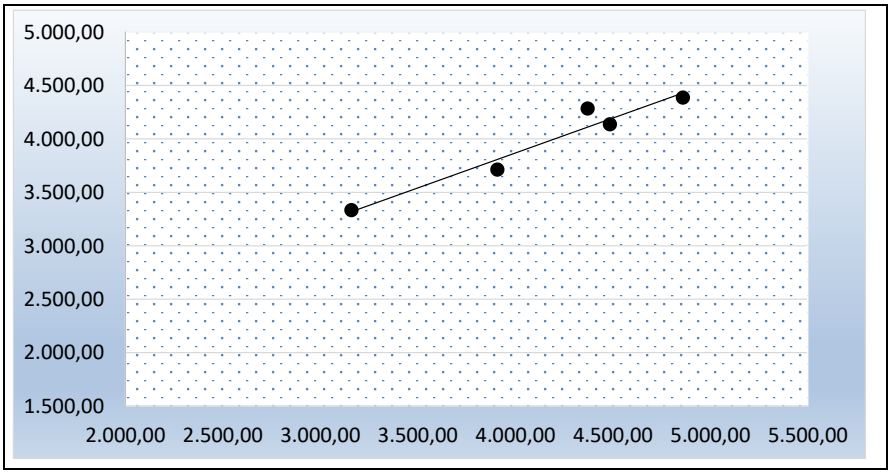
Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	2 e 4, com os demais no mínimo no grau II	2 e 4, com os demais no mínimo grau I no mínimo grau II	todos, no mínimo no grau I
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO :		**II**

Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<=30%	<=40%	<=50%
		Intervalo de confiança:	**8,48%**
		GRAU DE PRECISÃO :	**III**

GRÁFICO



VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 302.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imó	%		Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	-	0,00% ao mês	Taxa da aplicação financ.	14,50%	Taxa
Manutenção/administração		0,00% ao mês	Inflação média ao ano	0,00%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,00% ao mês	Custo financeiro	14,50%	ao ano
Total 1		**0,00% ao mês**	**Total 2**	**1,13%**	**ao mês**

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,13% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 30 meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 71,19% **R$ 215.000,00**

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta	Nível de Demanda	Absorção	Desempenho do Mercado Atual
Médio	Médio	Normal	Normal

CONSIDERAÇÕES:

O imóvel avaliando se trata de um apartamento situado no Condomínio Residencial Garden localizada no Cidade Universitária na cidade de João Pessoa - PB, possuindo média oferta e média liquidez. Estima-se um tempo de venda para este imóvel em aproximadamente 30 meses.

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO

O LIC é um documento resultante das observações visuais do arquiteto ou engenheiro de avaliações quando da sua vistoria ao imóvel, solicitado nos laudos de avaliações para garantias bancárias. Não se trata, portanto, de uma confirmação ou de um diagnóstico ambiental, que poderão ser solicitados pelo Banco caso necessário.

Data da Vistoria: ***10/06/2022***

1 DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1 Identificação: Matrícula 106.981 - 6º Serviço Notarial e 2º Registral de João Pessoa - PB

1.2 Endereço: Rua Doutor Ephigenio da Silva

Cidade: João Pessoa UF: PB

1.3 Uso atual: Residencial em condomínio Uso pretendido: Residencial em condomínio

1.4 Coordenadas Geográficas

Latitude: 7° 9'16.13"S Longitude: 34°50'1.28"O

1.5 Foto aérea ou imagem de satélite: Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no **Anexo I**.

2 **IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO**

2.1 O imóvel está cadastrado em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

☐ Não ☐ Sim ☑ Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas

Órgão Ambiental Estadual: SUDEMA - PB

Órgão Ambiental Municipal:

Nota: Caso a resposta seja "sim", favor pular para o **item 7**, indicando "sim" **na pergunta 7.1.**

2.2 Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.

☑ Não ☐ Sim Que tipo? Quando?

2.3 Os logradouros que perfazem o polígono onde está localizado o imóvel avaliando estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

☑ Não ☐ Sim Qual o endereço do imóvel na vizinhança?

Citar as fontes consultadas

Órgão Ambiental Estadual: SUDEMA - PB

Órgão Ambiental Municipal:

3 **IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO**

3.1 Há indícios de que no **imóvel** existiu ou existe:

Ocorrências no imóvel	**Passado**	**Presente**
Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.		
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.		
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?		
Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?		
Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). Se poço de água, possui outorga? ☐ Não ☐ Sim		
Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.		
Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.		
Outros. Descrever:		
Fontes de Informação: Vistoria in loco.		
Observações e/ou justificativa:		

3.2 No **entorno*** do imóvel avaliando, foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível, entre outras?

☑ Não ☐ Sim

Caso afirmativo, indicar:

*** Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros m a partir dos limites do imóvel.**

3.3 No **entorno** do imóvel avaliando, indicar se há atividades como:

Atividade	**Existe**	**Não existe**	**Informação não acessível**
Indústrias. Quais?		**X**	
Mineradora. Qual?		**X**	
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.		**X**	
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.		**X**	
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.		**X**	
Armazenamento de resíduos Descrever resíduos		**X**	
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?		**X**	
Outros. Descrever:		**X**	
Fontes de Informação: Vistoria in loco.			
Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.? Não há.			
Observações e/ou justificativa:			

4 **ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL**

4.1 Indicar abaixo se o **imóvel** teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:

Uso do imóvel	**Passado**	**Presente**
Indústrias. Quais?		
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.		
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.		
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.		
Armazenamento de resíduos Descrever resíduos:		
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?		
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever:		
Comércio. Que tipo?		
Outros. Descrever:		
Observações e/ou justificativa:		

4.2 Informações ou observações complementares

5 **PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES**

5.1 O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 5, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.

5.2 O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.

5.3 Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

6 **RESUMO**

6.1 **No imóvel há indícios de contaminação?**

☑ Não ☐ Sim ☐ Informação insuficiente (obrigatório justificar).

Justifique:

6.2 **No entorno, há logradouros que estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas, conforme relacionado na questão 2.3?**

☐ Não ☐ Sim - Indique o local:

☑ Não existe lista pública de áreas contaminadas

6.3 **No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas às questões 3.2 ou 3.3?**

☑ Não ☐ Sim - Indique o local:

☐ Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

Claudio Hideki Okada	Uon Consulting
Nome do Responsável pelo preenchimento	Nome da Empresa representada
	10.496.127/0001-05
Assinatura do Responsável pelo preenchimento	CNPJ da Empresa representada