

Proprietário:	Banco Santander S.A.	Dossiê:	12732
Tipo de Imóvel:	Apartamento	Uso do Imóvel:	Comercial
Endereço Completo:	Rua Mariana Magaheli de Medeiros, apto 417	Nº:	238
Bairro:	Jardim Meriti	Município:	São João de Meriti
UF:	RJ	CEP:	25555-181
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Idade Imóvel:	5

#### Metragens

Área Terreno Total:	Matrícula:	2.200,00
	IPTU/ITR:	-
	Levantamento Planialtimétrico:	-
	Empregada na avaliação:	-
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	18,36
	IPTU:	37,74
	Planta/Layout:	-
	Contrato:	-
	Empregada na avaliação:	18,36



#### Observações impactantes na avaliação

Para a avaliação, foram fornecidos os seguintes itens legais: Matrícula e IPTU. O imóvel trata-se de um flat comercial, situado no Edifício Supreme Dutra Business Hotels. A vistoria foi realizada internamente sendo possível verificar as áreas, condições internas e idade aparente do imóvel. In loco verificou-se que o avaliando encontrava-se locado, sendo assim, a vistoria foi realizada em um apartamento semelhante disponível sob nº 317. Na matrícula descreve a área construída de 18,36 m² e com fração ideal do terreno de 0,003113. e no IPTU sob nº 22787, apresenta a área construída de 37,74 m². Para efeito de cálculo foram utilizadas as áreas constantes na matrícula.

#### Índice de contaminação ambiental

Não 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\$ 119.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 89.000,00	% Desc:	-25,21%
-------------------	----------------	------------------------	---------------	---------	---------

##### -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\$ 119.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 89.000,00	% Desc:	-25,21%
-------------------	----------------	------------------------	---------------	---------	---------

Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	54 MESES
--	----------

Validade do Laudo	1 ANO
-------------------	-------

Data do laudo:	02/12/2021	Assinatura Avaliador			
Data da vistoria:	29/11/2021				
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	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto Sanitário	<input checked="" type="checkbox"/>	Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/>	Iluminação Pública	<input checked="" type="checkbox"/>
Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial	<input checked="" type="checkbox"/>	Telefone	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás Canalizado	<input checked="" type="checkbox"/>
Fossa	<input type="checkbox"/>	Cisterna / Poço	<input type="checkbox"/>				
c. Restritivos (Colocar X se existe)							
Favela	<input type="checkbox"/>	Risco Ambiental	<input type="checkbox"/>	Inundação	<input type="checkbox"/>		
Outro - descrever em observações							
Observações:							
d. Serviços Públicos (Colocar X se existe)							
Metrô	<input type="checkbox"/>	Rede Bancária	<input checked="" type="checkbox"/>	Aeroporto	<input type="checkbox"/>	Shopping center	<input checked="" type="checkbox"/>
Escola	<input checked="" type="checkbox"/>	Lazer	<input checked="" type="checkbox"/>	Parque	<input type="checkbox"/>	Vista	<input type="checkbox"/>
Ônibus	<input checked="" type="checkbox"/>	Centro Comercial	<input checked="" type="checkbox"/>	Coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/>	Clínicas / Hospitais	<input checked="" type="checkbox"/>
Segurança	<input checked="" type="checkbox"/>	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)		Estável					
III. Área Urbanizada (Escolher opção ao lado)		Mais de 75%					

## 3. Terreno

a. Topografia (Escolher opção ao lado)		Active			
b. Formato (Escolher opção ao lado)		Irregular			
c. Dimensões					
Área de terreno (m <sup>2</sup> )	2.200,00	Frente (m)		Lado Direito (m)	
		Fundos (m)		Lado Esquerdo (m)	

## 4. Edificação

a. Condomínio					
Nº de Pavimentos	12	Total de Unid.		Valor Condomínio Mensal em R\$	
Unid. Por andar		Nº de Elevadores			
b. Uso do Edifício (Escolher opção ao lado)		Comercial			
c. Descrição dos pavimentos					
d. Padrão de Construção (Escolher opção ao lado)		Médio			
e. Estado de Conservação (Escolher opção ao lado)		Bom			



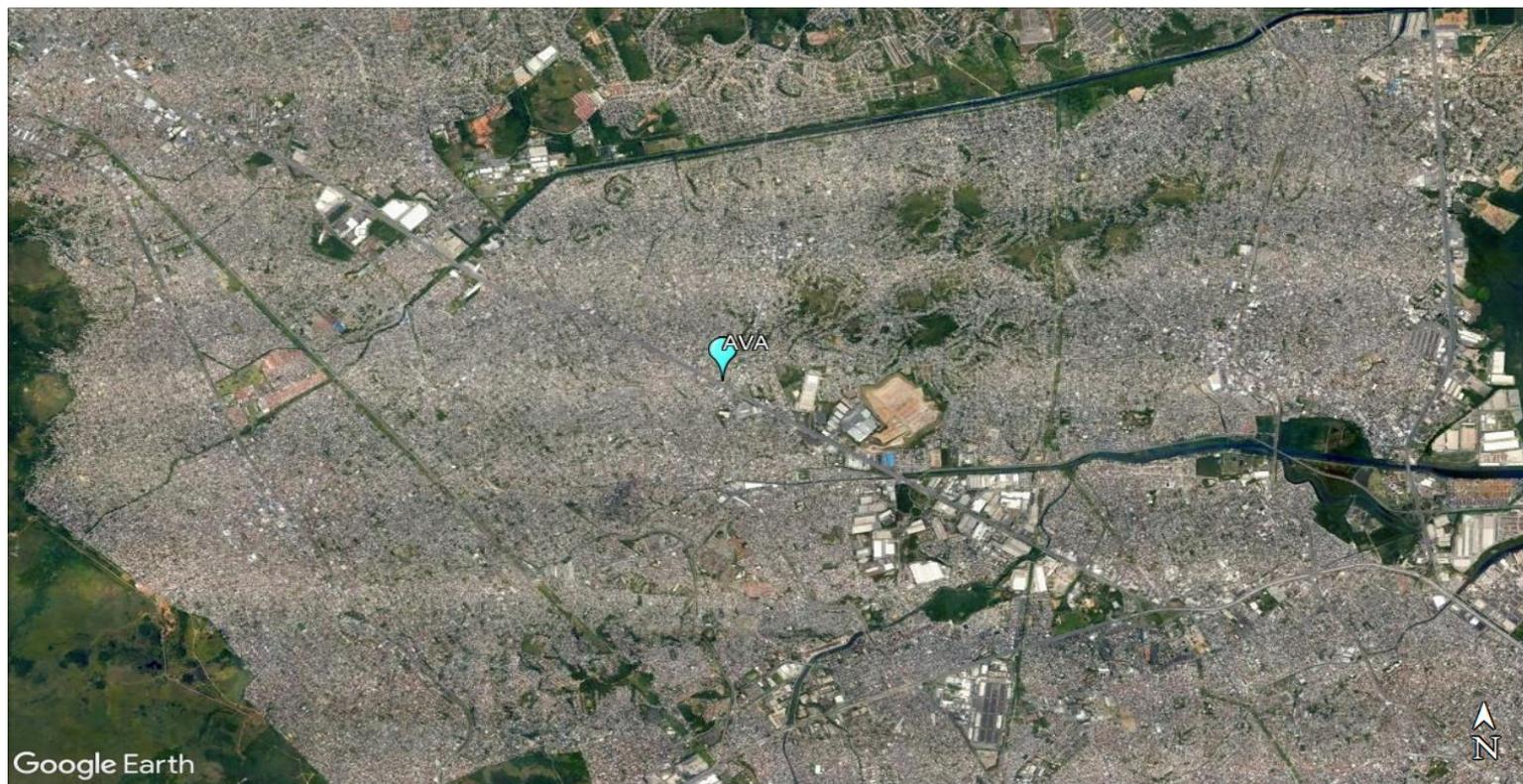
### 5) Manifestações sobre a garantia

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)	29/11/2021
c. Garantia (Em caso negativo justificar)	
1. Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	Sim
2. As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	Sim
3. As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	Sim
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 habitabilidade?	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

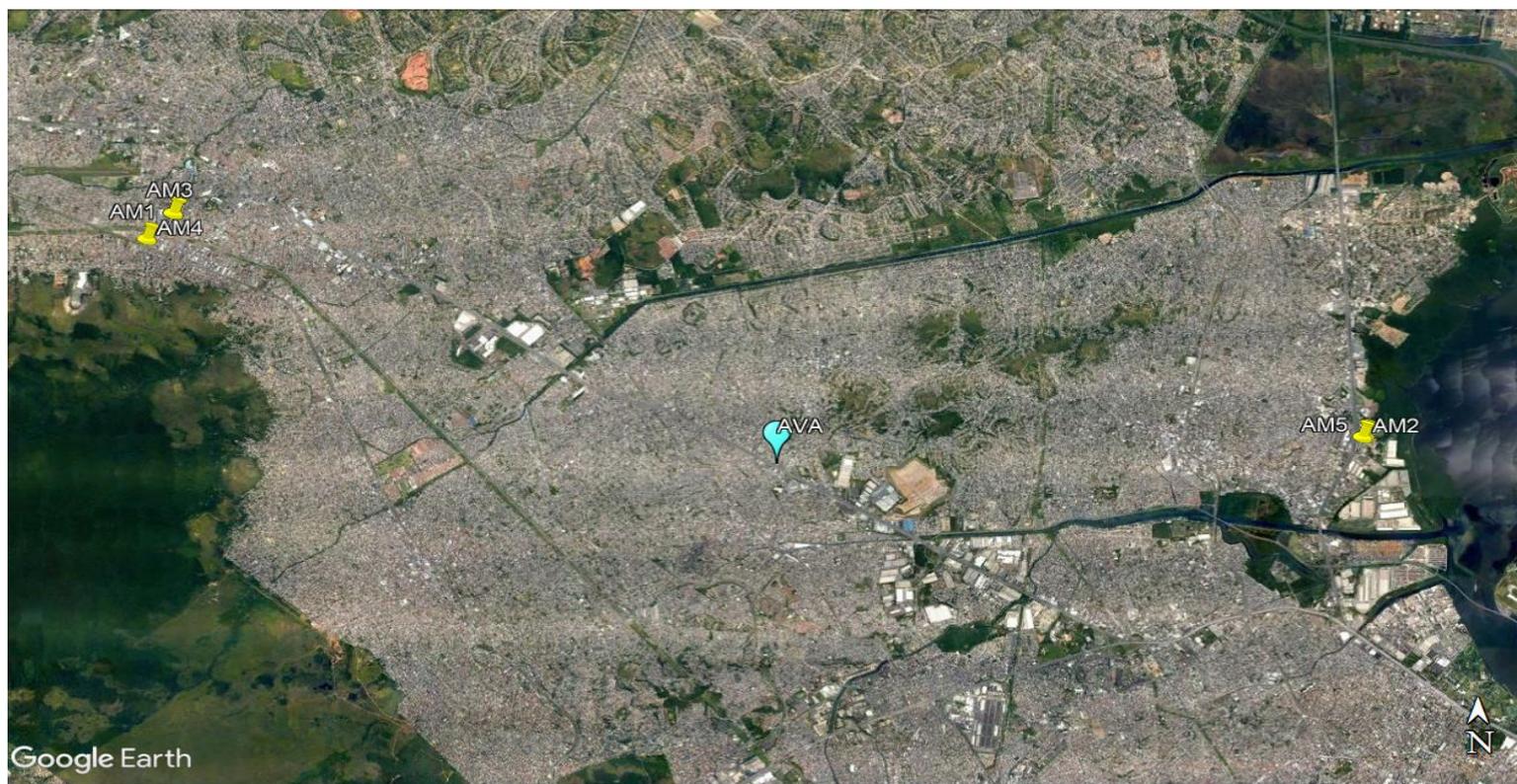
### 6) Observações

Para a avaliação, foram facultadas os seguintes itens legais: Matrícula e IPTU. A vistoria foi realizada internamente 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. O imóvel avaliando apresenta sinais de desocupado, apenas é utilizado para hospedagem.

### 7. Mapa Com localização



### 8. Mapa Com localização das Amostras



9. Zoneamento



O imóvel avaliando está inserido na Zona de Eixos de Desenvolvimento Estruturantes Metropolitanas - EIXO VEM. De acordo com a Lei Complementar nº 089, 21/11/2006, da Prefeitura Municipal de São João de Meriti, institui o Plano Diretor do Município de São João de Meriti nos termos do artigo 182 da Constituição Federal, da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade, e da Lei Orgânica Municipal de São João de Meriti, em substituição à Lei nº 679 de 26 de setembro de 1991, onde:

**Capítulo III**

(...)

**Seção II  
Do Uso do Solo/Zoneamento**

(...)

**Art. 37** – Na cidade de São João de Meriti poderão existir Áreas e Eixos que terão legislação complementar específica que irá se adicionar aos parâmetros gerais da Macrozona Urbana, conforme a Lei de Zoneamento:

(...)

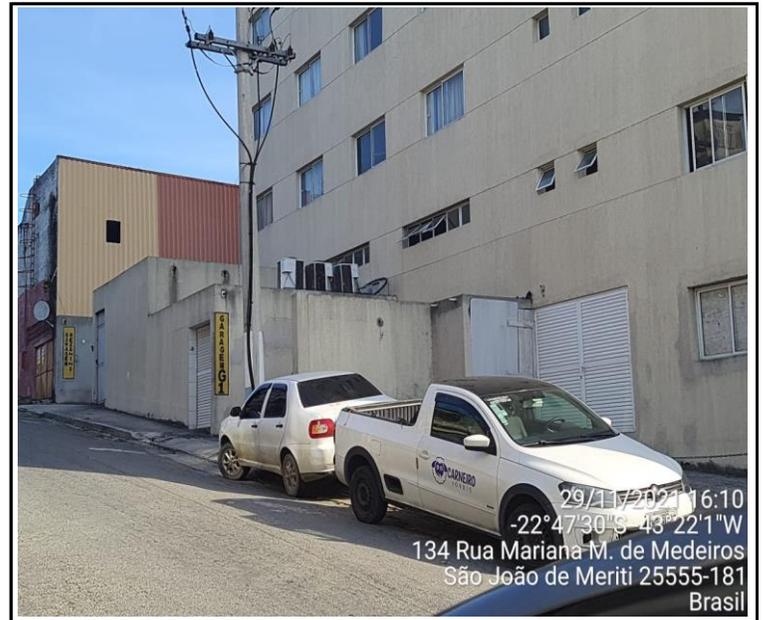
**II** – Eixos de Desenvolvimento: áreas no entorno de vias estruturantes e arteriais que serão alargadas onde se estimulará a verticalização;

ZONAS / PARÂMETROS	LOTE MÍNIMO (m <sup>2</sup> )	COEFICIENTE APROVEITAMENTO TERRENO		TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA PERMEABILIDADE (Mínima)	VAGAS	RECUO
		MÁXIMO	GABARITO				
EIXO VMP	300	6,5	10	70	25	*	5

### 10. Relatório Fotografico



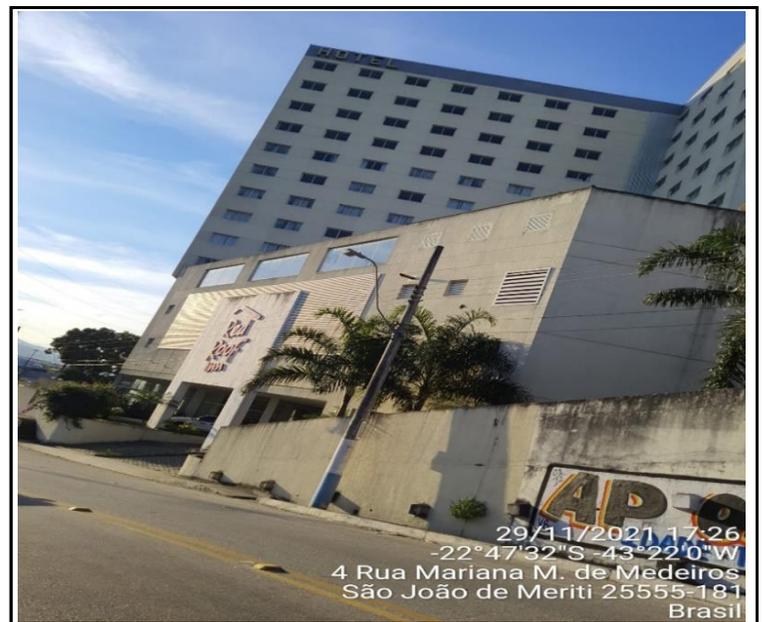
Logradouro à esquerda



Logradouro aos fundos



Logradouro à direita



Fachada



Fachada



Acesso

## 10. Relatório Fotografico



Recepção



Elevadores



Elevadores



Acesso aos pavimentos



Corredor



Identificação sob nº 317

## 10. Relatório Fotografico



Dormitório



Dormitório



Banheiro



Banheiro



Restaurante



Lazer

## 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 Direto 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:

$$Vb = CUB \times Pc \times Ac \times Foc$$

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 Obsolescimento 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 <sup>a</sup>

<sup>a</sup> - 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		02/12/21	
Endereço:	Rua Iracema Soares Pereira Junqueira			Nº	99	Andar	9
Bairro:	Centro	Cidade	Nova Iguaçu		UF:	RJ	
Descrição	Flat		Padrão de construção:	Médio			
Estado de conservação	b) entre novo e regular		Idade Aparente (anos):	5			
A. privativa / construída (m²)	33,00	Área total / terreno (m²)	-		Frente (m)	-	
N.º dormitórios	1		N.º vagas	1			
Valor total (R\$)	230.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	R\$		6.969,70	
Fonte	Roberto Bianco Araujo	Telefone	(21) 3488-3025		Oferta / Transação	Ofertado	



Amostra n.º 2				Data		02/12/21	
Endereço:	Rodovia Washington Luiz			Nº	2500	Andar	4
Bairro:	Centro	Cidade	Duque de Caxias		UF:	RJ	
Descrição	Flat		Padrão de construção:	Médio			
Estado de conservação	b) entre novo e regular		Idade Aparente (anos):	5			
A. privativa / construída (m²)	34,00	Área total / terreno (m²)	-		Frente (m)	-	
N.º dormitórios			N.º vagas	1			
Valor total (R\$)	216.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	R\$		6.352,94	
Fonte	MP - Imóveis	Telefone	(21) 97410-8153		Oferta / Transação	Ofertado	



Amostra n.º 3				Data		02/12/21	
Endereço:	Rua Iracema Soares Pereira Junqueira			Nº	99	Andar	11
Bairro:	Centro	Cidade	Nova Iguaçu		UF:	RJ	
Descrição	Flat		Padrão de construção:	Médio			
Estado de conservação	b) entre novo e regular		Idade Aparente (anos):	5			
A. privativa / construída (m²)	45,00	Área total / terreno (m²)	-		Frente (m)	-	
N.º dormitórios	1		N.º vagas	1			
Valor total (R\$)	269.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	R\$		5.977,78	
Fonte	Ronaldo Consultor de Imóveis	Telefone	(21) 99694-1996		Oferta / Transação	Ofertado	



Amostra n.º 4				Data		02/12/21	
Endereço:	Avenida Doutor Mário Guimarães			Nº	520	Andar	12
Bairro:	Centro	Cidade	Nova Iguaçu		UF:	RJ	
Descrição	Flat		Padrão de construção:	Médio			
Estado de conservação	b) entre novo e regular		Idade Aparente (anos):	5			
A. privativa / construída (m²)	34,00	Área total / terreno (m²)	-		Frente (m)	-	
N.º dormitórios			N.º vagas	1			
Valor total (R\$)	270.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	R\$		7.941,18	
Fonte	Só Flats Jardim Paulista	Telefone	(11) 3059-0846		Oferta / Transação	Ofertado	



Amostra n.º 5				Data		02/12/21	
Endereço:	Rodovia Washington Luiz			Nº	2500	Andar	5
Bairro:	Centro	Cidade	Duque de Caxias		UF:	RJ	
Descrição	Flat		Padrão de construção:	Médio			
Estado de conservação	b) entre novo e regular		Idade Aparente (anos):	5			
A. privativa / construída (m²)	25,00	Área total / terreno (m²)	-		Frente (m)	-	
N.º dormitórios			N.º vagas	1			
Valor total (R\$)	250.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	R\$		10.000,00	
Fonte	MP - Imóveis	Telefone	(21) 97410-8153		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	Roberto Bianco Araujo	Rua Iracema Soares Pereira Junqueira Centro Nova Iguaçu	1	230000	33	5	100	0,90	0,96	0,95	1,00	b	1,0000	1,0000	1,0800	1,00	6.178,39
2	MP - Imóveis	Rodovia Washington Luiz Centro Duque de Caxias	1	216000	34	5	100	0,90	1,00	0,95	0,95	b	1,0000	1,0000	1,0800	1,00	5.572,99
3	Ronaldo Consultor de Imóveis	Rua Iracema Soares Pereira Junqueira Centro Nova Iguaçu	1	269000	45	5	100	0,90	0,95	0,95	1,00	b	1,0000	1,0000	1,1200	1,00	5.446,93
4	Só Flats Jardim Paulista	Avenida Doutor Mário Guimarães Centro Nova Iguaçu	1	270000	34	5	100	0,90	1,00	0,95	0,95	b	1,0000	1,0000	1,0800	1,00	6.966,24
5	MP - Imóveis	Rodovia Washington Luiz Centro Duque de Caxias	1	250000	25	5	100	0,90	0,99	0,95	0,95	b	1,0000	1,0000	1,0400	1,00	8.369,90

OBSERVAÇÕES:

MÉDIA	R\$	6.506,89
DESV. PADRÃO	R\$	1.202,64
LIM. SUP.	R\$	8.458,96
LIM. INF.	R\$	4.554,82
MÉDIA PONDER.	R\$	6.506,89

VALOR DO IMÓVEL	ÁREA	idade	Conserv.	unitário	valor do imóvel
	18,36	5	b	6.506,89	119.500,00

VALOR IMÓVEL	Área	R\$/m²	R\$
	18,36	6.506,89	R\$ 119.466,48

VALOR DE AVALIAÇÃO	<b>R\$ 119.000,00</b>
--------------------	-----------------------

**TRATAMENTO ESTATÍSTICO**

DADOS	
Número de Elementos Coletados:	5
Número de Elementos Saneados:	5
Limite Inferior (p/m <sup>2</sup> ):	R\$4.554,82
Média Aritmética (p/m <sup>2</sup> ):	R\$6.506,89
Limite Superior (p/m <sup>2</sup> ):	R\$8.458,96
<b>Média Saneada (p/m<sup>2</sup>):</b>	<b>R\$6.506,89</b>
T. de Student:	1,5332
Desvio Padrão:	1202,64
Coefficiente de Variação:	18,48%

INTERVALO DE CONFIANÇA		
Resultado(p/m <sup>2</sup> ):	921,95	
Inferior (p/m <sup>2</sup> ):	R\$5.584,94	-14,17%
Superior (p/m <sup>2</sup> ):	R\$7.428,84	14,17%
Amplitude Total	R\$13.013,78	28,34%

**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 mínima 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
<b>Total</b>			<b>9</b>

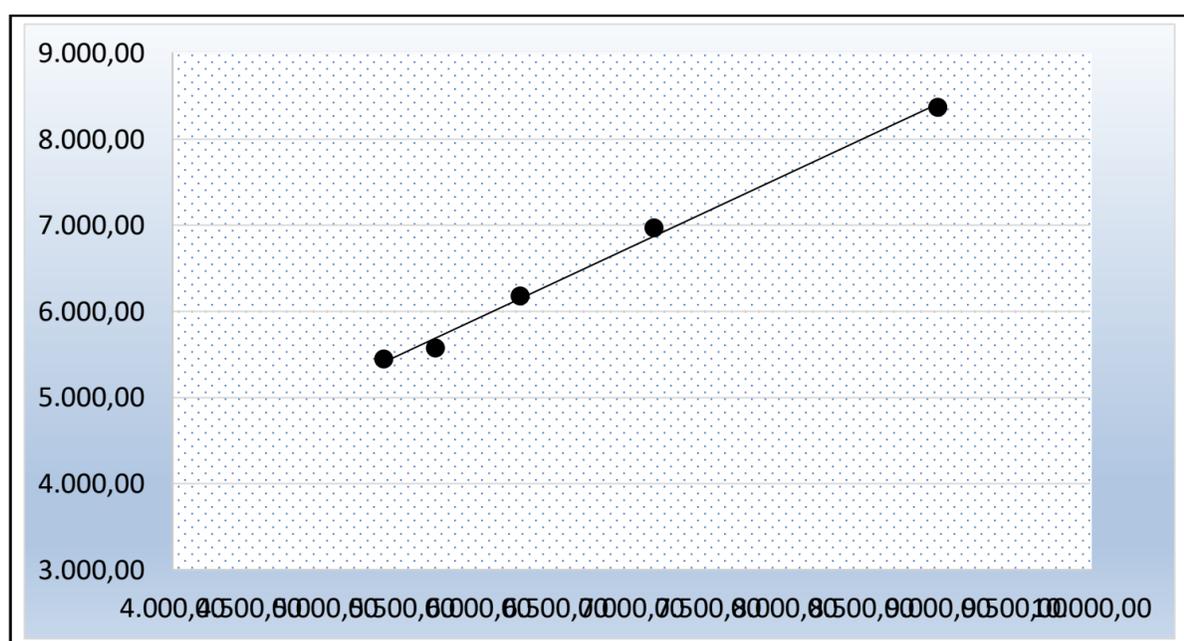
**Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

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
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO :</b>			<b>II</b>

**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%
<b>Intervalo de confiança:</b>			<b>14,17%</b>
<b>GRAU DE PRECISÃO :</b>			<b>III</b>

**GRÁFICO**



### VALOR FINAL DO IMÓVEL

**R\$ 119.000,00**

### Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imó %

IPTU	-	0,02% ao mês
Manutenção/administração		0,15% ao mês
Comissão de venda		0,20% ao mês
<b>Total 1</b>		<b>0,37% ao mês</b>

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	13,00%	Taxa
Inflação média ao ano	10,67%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	2,11%	ao ano
<b>Total 2</b>	<b>0,17%</b>	<b>ao mês</b>

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,54% fixas + financeiras

Prazo de comercialização **54** 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.

74,79% **R\$ 89.000,00**

### Diagnóstico de Mercado

**Nível de Oferta**

Médio / Baixo

**Nível de Demanda**

Médio / Baixo

**Absorção**

Normal / Difícil

**Desempenho do Mercado Atual**

Normal / Recessivo

### CONSIDERAÇÕES:

O imóvel avaliando se trata de um flat comercial localizado no bairro de Jardim Meriti na cidade de São João de Meriti - RJ, possuindo baixa/média oferta e baixa/média liquidez. Estima-se um tempo de venda para este imóvel em aproximadamente 54 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: 29/11/2021

## 1 DADOS GERAIS DO IMÓVEL

- 1.1 Identificação Matrícula 17.066 - 1º Ofício de Justiça de São João de Meriti - RJ
- 1.2 Endereço Rua Mariana Magaheli de Medeiros, apto 417
- Cidade São João de Meriti UF RJ
- 1.3 Uso atual Comercial Uso pretendido Comercial
- 1.4 Coordenadas Geográficas
- Latitude 22°47'30.83"S Longitude 43°22'1.62"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: INEA - Instituto Estadual do Ambiente - RJ

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 INEA - Instituto Estadual do Ambiente - RJ

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? <input type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> 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:			
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

Nome do Responsável pelo preenchimento



Assinatura do Responsável pelo preenchimento

Uon Consulting

Nome da Empresa representada

10.496.127/0001-05

CNPJ da Empresa representada