

Identificação do Imóvel					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário LEONARDO DE ALMEIDA DE CASTRO SOUZA CARNEIRO		Nº CPF / CNPJ 09854041751		Nome Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 362.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno 07421623010560	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 2		Matrícula: 27156	
Logradouro R MONSENHOR PIZARRO		Nº 302		Andar LOTE 301	
Bairro CAMARAO		Cidade SAO GONCALO		UF RJ	
		CEP 24436-750		Latitude -22.824112	
				Longitude -43.066539	
Caracterização da Região					
<b>Região</b> <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Infraestrutura Urbana</b> <input checked="" type="checkbox"/> 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 type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano <b>Tipo Pavimentação:</b> Asfalto		<b>Restritivos:</b> <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
<b>Serviços Públicos e Comunitários</b> <input type="checkbox"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Escola <input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input checked="" type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Análise da Região do Bairro</b> Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela Valor Imóveis na Região <input type="checkbox"/> Crescente <input checked="" type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial <b>Limites do Bairro</b>		<b>Padrão da Região:</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo <b>Fatores Valorizantes</b> <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Terreno					
<b>Topografia</b> <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Active (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		<b>Formato</b> <input checked="" type="checkbox"/> Regular (Geométrico) <input type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área (em m²): 180,00 m²    Testada (Frente): 9,00 m    Lado Direito: 20,00 m Fração Ideal: %    Fundos: 9,00 m    Lado Esquerdo: 20,00 m	
<b>Tipo de Implantação</b> <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		<b>Nome Acompanhante Vistoria:</b>		<b>Contato Telefônico Acompanhante:</b>	
<b>Tipo do Acompanhante</b> <input type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input type="checkbox"/> Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário <input type="checkbox"/> Responsável Construtora <input type="checkbox"/> Engenheiro da Obra <input type="checkbox"/> Zelador <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo					
Condomínio / Imóvel Avaliando					
<b>Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando</b>					
<b>Nº Andares/Pavimentos:</b> 1		<b>Unidades Por Andar:</b> 1		<b>Nº de Elevadores:</b>	
				<b>Valor Condomínio:</b> <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
<b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>		<b>Uso do Edifício:</b> Residencial		<b>Padrão de Construção do Edifício</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo	
				<b>Estado Conservação Edifício</b> <input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	
<b>Infraestrutura do Edifício</b> <input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Jardins					
<b>Tipo Imóvel Avaliando</b> <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga Autônoma <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Indício Ocupação Imóvel</b> <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> Anos 20 Ano Construção	
				<b>Estado Conservação Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Bom <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção	
				<b>Padrão Acabamento Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo	
<b>Uso Imóvel:</b> Residencial		<b>Fechamento das Paredes:</b>		<b>Nº Banheiros:</b> 1	
<b>Fachada Pintura</b>		<b>Esquadrias Ferro</b>		<b>Nº Andares do Imóvel Avaliando</b> 1	
				<b>Nº Dormitórios</b> 1	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 80,00 m²    Área Comum (m²): 0,00 m²    Área Total (m²): 80,00 m² Área Averbada: 80 m²    Área não Averbada: m²		<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 1    Descobertas 0    Privativas 0		<b>Face Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	
<b>Divisão Interna (Tipo do Cômodo)</b>		<b>Quantidade</b>		<b>Tipo Acabamento Parede</b>	
Sala de Estar / Visitas		1		Não foi realizada vistoria interna	
				Não foi realizada vistoria interna	
				Não foi realizada vistoria interna	

**Manifestações sobre a garantia**

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?

Sim  Não

**Questões Complementares**

Sim Não

Data da Vistoria: 04/11/2019

- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?  Sim  Não
- 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?  Sim  Não
- 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?  Sim  Não  
 Identificamos divergência de informação de área de terreno entre a documentação fornecida, o IPTU informa uma área de terreno de 175,00 m², enquanto que a matrícula informa uma área de 180,00 m², por critério de garantia será utilizada neste laudo a área informada na matrícula.
- 4) O imóvel possui vaga de garagem?  Sim  Não
- 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?  Sim  Não  
 O imóvel trata-se de uma casa residencial unifamiliar, possuindo espaço físico para estacionamento de veículo, porém não consta averbação de vaga de garagem na documentação fornecida.
- 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?  Sim  Não  
 Não foi possível averiguar a informação pois não foi realizada vistoria interna no imóvel.
- 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?  Sim  Não  
 Não foi possível averiguar a informação pois não foi realizada vistoria interna no imóvel.
- 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?  Sim  Não
- 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?  Sim  Não  
 Não foi possível averiguar a informação pois não foi realizada vistoria interna no imóvel.
- 10) O imóvel possui características uni-familiares?  Sim  Não
- 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?  Sim  Não
- 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?  Sim  Não
- 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?  Sim  Não
- 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?  Sim  Não
- 15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?  Sim  Não

**Observações Finais**

1) Trata-se de uma casa residencial unifamiliar situada no bairro Camarão no município de São Gonçalo; 2) Identificamos divergência de informação de área de terreno entre a documentação fornecida, o IPTU informa uma área de terreno de 175,00 m², enquanto que a matrícula informa uma área de 180,00 m², por critério de garantia será utilizada neste laudo a área informada na matrícula; 3) A identificação do imóvel foi realizada devido ao nº do lote 301 em sua fachada e por indicação do vizinho, do qual confirmou o nome do último proprietário (Leonardo) conforme consta na matrícula fornecida. 4) Aparentemente consta um erro de digitação na matrícula fornecida, a mesma informa o número de lote do imóvel como sendo 103, porém descreve seus confrontantes como sendo os de lotes 300 e 302, no IPTU fornecido o imóvel é identificado como possuindo o número 302 e sendo o lote 301; 5) Imóvel situado no zoneamento Z6 - Zona de estruturação urbana secundária, tendo os seus índices explicitados no arquivo em anexo a este laudo; 6) Para realização do cálculo foram utilizadas as áreas de construção e de terreno que constam na matrícula de nº 27156.

**Amostras:**

Critério Utilizado:  Área Privativa  Área Total (m²)  Terreno

1	Logradouro R ANA MARQUES	Nº S/N	Andar	Complemento ESQUINA COM A RUA JOAO NOGUEIRA	Proximidade do Imóvel km
	Bairro CAMARAO	Cidade SAO GONCALO	UF RJ	CEP 24436-730	Latitude -22.823481
	Descrição Casa residencial linear; Zoneamento: Z6			Fonte de Informações Spin	Telefone (21) 2703-1000
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Nº Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20
	Valor Venda / Oferta R\$ 350.000,00	Data Venda / Oferta 06/11/2019	Valor m² R\$ 4.117,65	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 15,00
	Área Privativa 85		Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 70	
2	Logradouro R ALFREDO CAMARAO	Nº S/N	Andar	Complemento FR AO N 55	Proximidade do Imóvel km
	Bairro CAMARAO	Cidade SAO GONCALO	UF RJ	CEP 24435-520	Latitude -22.826378
	Descrição Casa residencial situada em vila; Zoneamento: Z5			Fonte de Informações Lopes Selfie	Telefone (21) 3505-0500
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Nº Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30
	Valor Venda / Oferta R\$ 315.000,00	Data Venda / Oferta	Valor m² R\$ 3.750,00	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 10,00
	Área Privativa 84		Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 70	
3	Logradouro R LUIZ MARANHAO	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro CAMARAO	Cidade SAO GONCALO	UF RJ	CEP	Latitude 0
	Descrição Casa residencial situada em vila; Zoneamento: Z5			Fonte de Informações Lopes Selfie	Telefone (21) 3505-0500
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Nº Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Valor Venda / Oferta R\$ 610.000,00	Data Venda / Oferta 06/11/2019	Valor m² R\$ 5.545,45	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 13,00
	Área Privativa 110		Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 70	
4	Logradouro R JAIME FIGUEIREDO	Nº 1745	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro CAMARAO	Cidade SAO GONCALO	UF RJ	CEP 24436-807	Latitude -22.826771
	Descrição Casa residencial linear; Zoneamento: Z5			Fonte de Informações Alfa Imóveis	Telefone (21) 2603-7000
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Nº Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20
	Valor Venda / Oferta R\$ 550.000,00	Data Venda / Oferta 06/11/2019	Valor m² R\$ 5.339,81	Padrão Normal	Testada (Frente) 15,00
	Área Privativa 103		Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 70	
5	Logradouro R CORONEL FERREIRA DA SILVA	Nº S/N	Andar	Complemento FR AO N 219	Proximidade do Imóvel km
	Bairro CAMARAO	Cidade SAO GONCALO	UF RJ	CEP 24436-770	Latitude -22.825235
	Descrição Casa residencial; Zoneamento: Z6			Fonte de Informações Spin	Telefone (21) 2703-1000
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Nº Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30
	Valor Venda / Oferta R\$ 320.000,00	Data Venda / Oferta	Valor m² R\$ 2.807,02	Padrão Baixo	Testada (Frente) 8,00
	Área Privativa 114		Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 70	

Tabela de homogeneização										
Grau de Fundamentação: II				Grau de Precisão: III						
Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores				Método de Computação: Multiplicativo						
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	85,00	350.000,00	4.117,65	0,9000	1,0000	1,0153	1,0000	1,0718	4.032,74	
Amostra 2	84,00	315.000,00	3.750,00	0,9000	0,9500	1,0123	1,1270	1,0718	3.920,53	
Amostra 3	110,00	610.000,00	5.545,45	0,9000	0,9500	1,0406	0,9283	0,9372	4.292,47	
Amostra 4	103,00	550.000,00	5.339,81	0,9000	0,8000	1,0652	1,0000	1,0000	4.095,34	
Amostra 5	114,00	320.000,00	2.807,02	0,9000	1,0000	1,0453	1,1760	1,1516	3.576,33	
<b>Fatores:</b> (1) - Fonte, (2) - Transposição, (3) - Área, (4) - Fator Idade e Estado Conservação, (5) - Fator Padrão de Construção									<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>	
									Saneamento das Amostras (+/-30%)	
									Valor Mínimo	2.788,44
									Valor Máximo	5.178,53

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 180,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 80,00	Valor m²: R\$ 3.983,48	Valor Edificação: R\$ 318.678,40
Valor de Liquidez: R\$ 231.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 318.678,40
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 320.000,00


  

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 318.678,40	Valor por extenso: trezentos e dezoito mil e seiscentos e setenta e oito reais e quarenta centavos
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:

Unidades Autônomas						
Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
27156	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 320.000,00	Valor por extenso: trezentos e vinte mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador		
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome da Empresa PRAXIS	Nome do Avaliador Paulo Tabah	CREA / CAU 861013019/D
Local e Data Rio de Janeiro 06/11/2019		

"Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira solicitante deste laudo".

**LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e somente poderá ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Banco Santander e terceiros autorizados.**

"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 estabelecidos pelo Banco Santander". Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel".

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



**Representação** Fachada  
**Descrição**  
**Data Foto**



**Representação** Identificação Numérica  
**Descrição** Identificação do nº do lote 301  
**Data Foto**



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição**  
**Data Foto**



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição**  
**Data Foto**

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada  
Descrição  
Data Foto

Fotos da Amostra 2



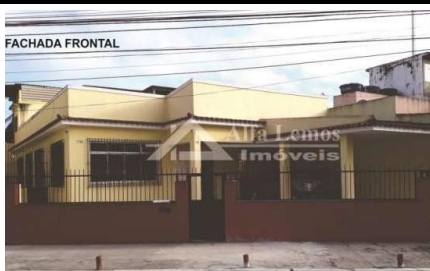
Representação Fachada  
Descrição  
Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada  
Descrição  
Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada  
Descrição  
Data Foto

Fotos da Amostra 5

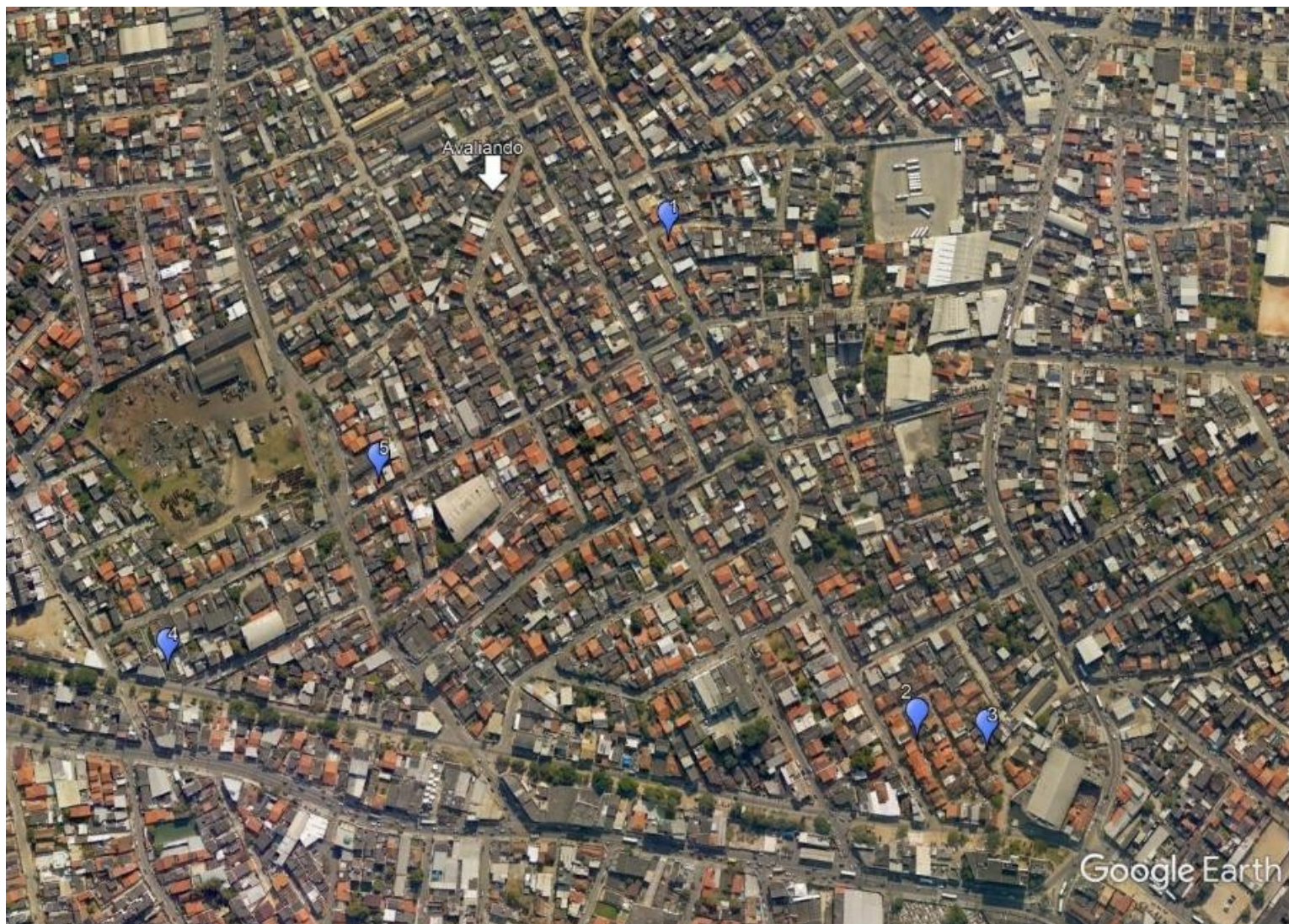


Representação Fachada  
Descrição  
Data Foto

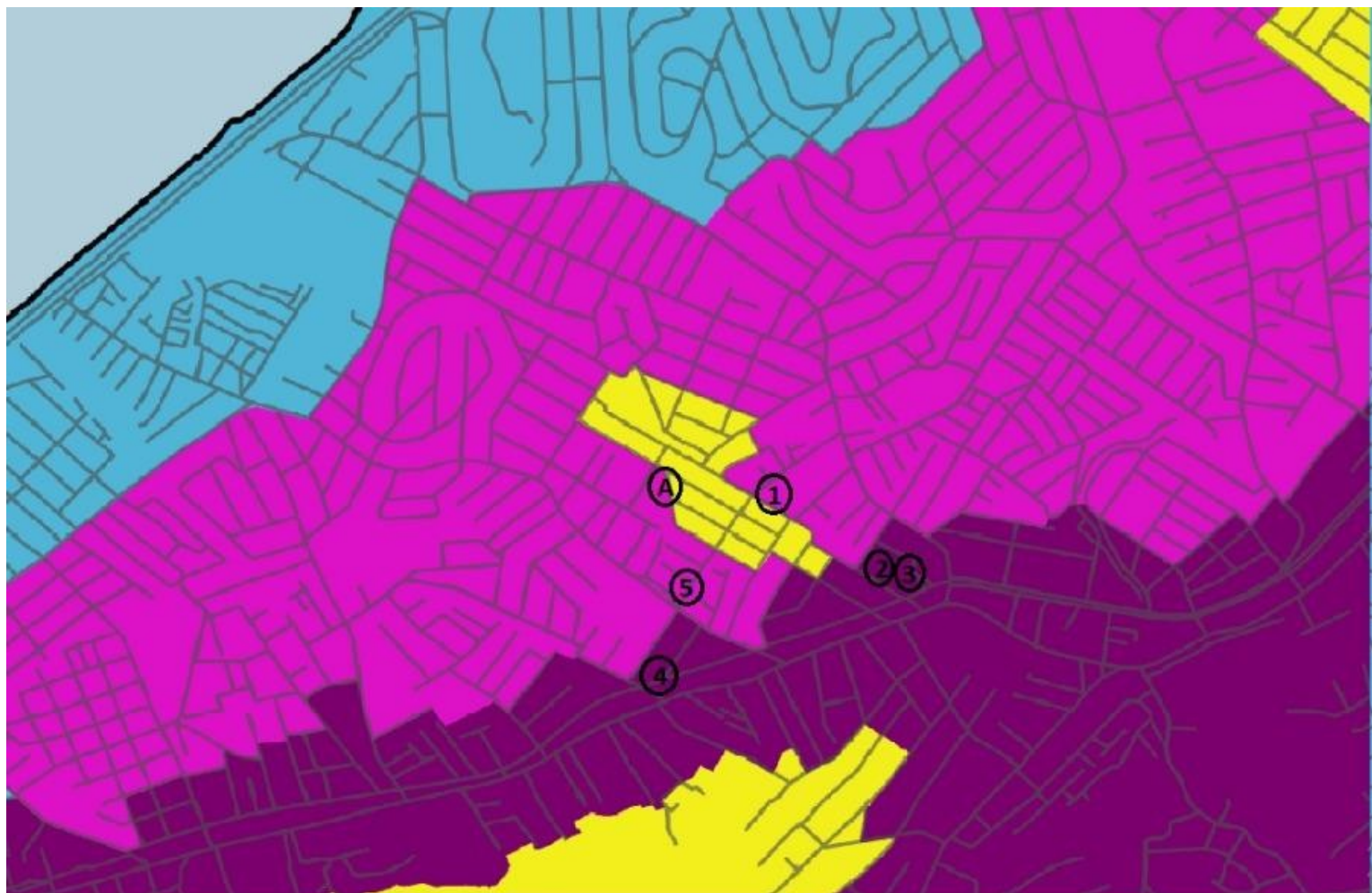
Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa



**Elemento 1: Zoneamento: Z6 (ZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA SECUNDÁRIA)**

**Elemento 2: Zoneamento: Z5 (ZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA PRIMÁRIA)**

**Elemento 3: Zoneamento: Z5 (ZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA PRIMÁRIA)**

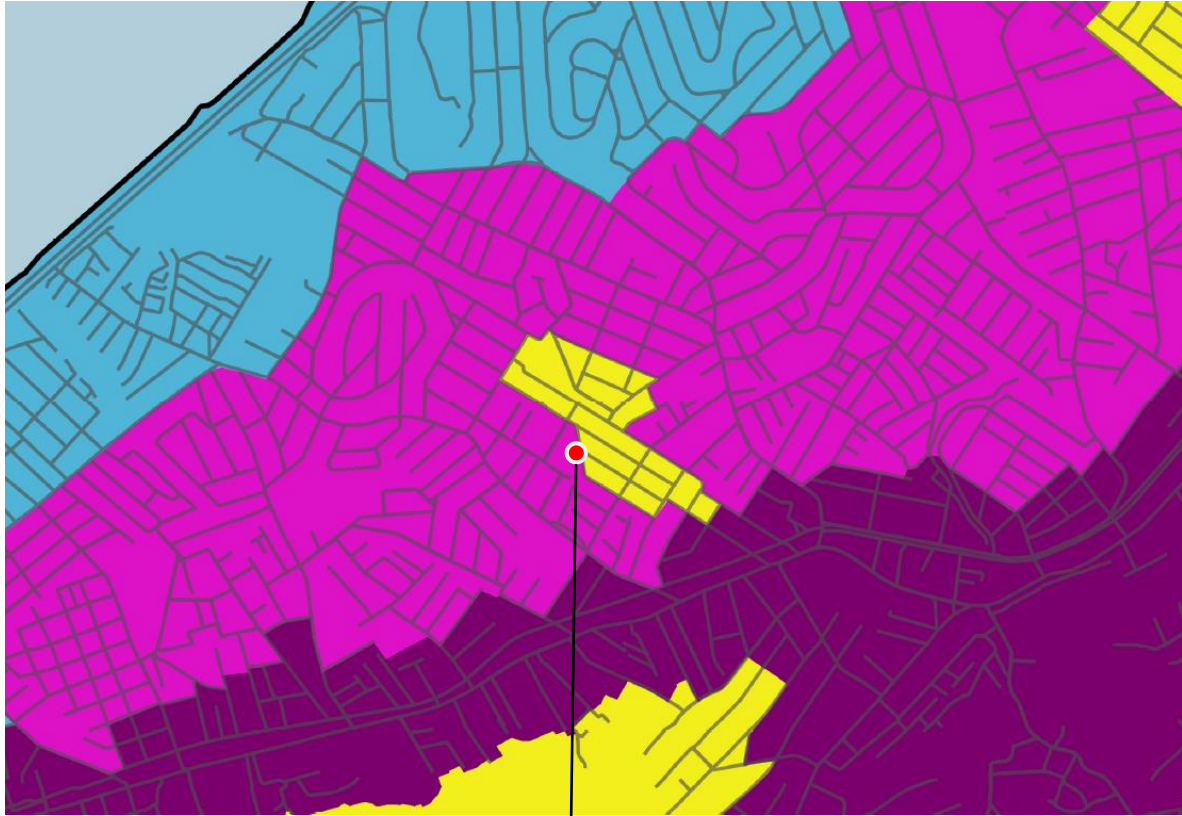
**Elemento 4: Zoneamento: Z5 (ZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA PRIMÁRIA)**

**Elemento 5: Zoneamento: Z6 (ZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA SECUNDÁRIA)**

Representação: Mapa












## 1 - ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:



Localização do imóvel avaliando

### LEGENDA

#### ZONAS DE USO:

-  **Z1**  
ZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL
-  **Z2**  
ZONA DE DESENVOLVIMENTO RURAL SUSTENTÁVEL
-  **Z3**  
ZONA DE EXPANSÃO URBANA CONTROLADA
-  **Z4**  
ZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SUSTENTÁVEL
-  **Z5**  
ZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA PRIMÁRIA
-  **Z6**  
ZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA SECUNDÁRIA
-  **Z7**  
ZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA TERCIÁRIA
-  **Z8**  
ZONA MÚLTIPLA
-  **Z9**  
ZONA ESTRATÉGICA



## ANEXOS VI - PARÂMETROS URBANÍSTICOS

	Z1 Zona de Preservação Ambiental	Z2 Zona de Desenvolvimento Rural Sustentável	Z3 Zona de Expansão Urbana Controlada	Z4 Zona de Desenvolvimento Econômico Sustentável	Z5 Zona de Estruturação Urbana Primária	Z6 Zona de Estruturação Urbana Secundária	Z7 Zona de Estruturação Urbana Terciária	Z8 Zona Múltipla	Z9 Zona Estratégica
AFASTAMENTO FRONTAL MÍNIMO (m)	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	3,00	3,00
AFASTAMENTOS LATERAIS MÍNIMOS (COM ABERTURAS) (m)	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	1,50	1,50
AFASTAMENTOS LATERAIS MÍNIMOS (SEM ABERTURAS) (m)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AFASTAMENTO FUNDOS MÍNIMO (COM ABERTURAS) (m)	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	1,50	1,50
AFASTAMENTO FUNDOS MÍNIMO (SEM ABERTURAS) (m)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	0,25	0,30	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	0,50	1,00	2,00	10,00	15,00	10,00	5,00	5,00	5,00
TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	70,00%	40,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	20,00%	50,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%
ALTURA MÁXIMA (m)	10,00	10,00	15,00	60,00	70,00	80,00	40,00	40,00	40,00
FATOR DE VAGAS	50,00	50,00	50,00	120,00	120,00	110,00	100,00	100,00	100,00
LOTES MÍNIMOS (PARA FINS DE NOVOS LOTEAMENTOS)	Não se aplica.	Não se aplica.	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	Não se aplica.
<b>TIPOS DE USO PERMITIDOS</b>	U6	U1-PEQUENO U2-PEQUENO U6	U1-PEQUENO U1-MEIO U1-GRANDE U2-PEQUENO U4 U5 U6	U1-PEQUENO U1-MEIO U1-GRANDE U2-PEQUENO U2-MEIO U3-PEQUENO U3-MEIO U3-GRANDE U4 U5 U6	U1-PEQUENO U1-MEIO U1-GRANDE U2-PEQUENO U2-MEIO U3-PEQUENO U3-MEIO U4 U5 U6	U1-PEQUENO U1-MEIO U1-GRANDE U2-PEQUENO U2-MEIO U3-PEQUENO U3-MEIO U4 U5 U6	U1-PEQUENO U1-MEIO U1-GRANDE U2-PEQUENO U2-MEIO U3-PEQUENO U3-MEIO U4 U5 U6	U1-PEQUENO U1-MEIO U1-GRANDE U2-PEQUENO U2-MEIO U3-PEQUENO U3-MEIO U4 U5 U6	U1-PEQUENO U1-MEIO U1-GRANDE U2-PEQUENO U2-MEIO U3-PEQUENO U3-MEIO U4 U5 U6





PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO

ANEXOS V - PORTES				
ATIVIDADE	PORTE			CÁLCULO
	P - PEQUENO	M - MÉDIO	G - GRANDE	
U1 - HABITACIONAL*	< 100 pessoas	100 ≥ nº pessoas < 500	≥ 500 pessoas	1 pessoa p/ cada 10m <sup>2</sup> de ATC
U2 - COMERCIAL, SERVIÇOS E/OU INSTITUCIONAL*	< 100 pessoas	100 ≥ nº pessoas < 500	≥ 500 pessoas	1 pessoa p/ cada 5m <sup>2</sup> de ATC
U3 - INDUSTRIAL*	< 100 pessoas	100 ≥ nº pessoas < 500	≥ 500 pessoas	1 pessoa p/ cada 5m <sup>2</sup> de ATC
U4 - AGROPECUÁRIO	Seguir a classificação e as restrições dadas pelo Sistema de Licenciamento Ambiental adotado pelo Município.			
U5 - EXTRATIVISTA	Seguir a classificação e as restrições dadas pelo Sistema de Licenciamento Ambiental adotado pelo Município.			
U6 - AMBIENTALMENTE SUSTENTÁVEL	Seguir a classificação e as restrições dadas pelo Sistema de Licenciamento Ambiental adotado pelo Município.			
<b>NOTA:</b> * A classificação de portes destas atividades, conforme este anexo, não invalidam as classificações e restrições dadas pelo Sistema de Licenciamento Ambiental adotado pelo Município, quando for o caso.				

### ÍNDICES ATRIBUÍDOS AO IMÓVEL AVALIANDO:

- \* Zoneamento: **Z6 – Zona de Estruturação Urbana Secundária;**
- \* Afastamento frontal mínimo: 5,0 m;
- \* Afastamentos laterais mínimos (com aberturas) : 3,00 m;
- \* Afastamentos laterais mínimos (sem aberturas): 0,00 m;
- \* Afastamento fundos mínimo (com aberturas): 3,00 m;
- \* Afastamento fundos mínimo (sem aberturas) 0,00 m;
- \* Coeficiente de aproveitamento básico: 1,00;
- \* Coeficiente de aproveitamento máximo: 10,0;
- \* Taxa de permeabilidade mínima: 20,00%;
- \* Taxa de ocupação máxima: 70,00%;
- \* Altura Máxima: 60,00 m;
- \* Fator Vagas: 110,00;
- \* Lote mínimo (Para fins de novos loteamentos): 360,00 m<sup>2</sup>.

### USOS PERMITIDOS:

U1 – Pequeno, médio e grande; U2 – Pequeno, médio e grande; U3 – Pequeno, médio e grande; U4; U5; U6.

2 – L.I.C

DO NORMATIVO SARB 014/2014

**LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS**

**(para esclarecimentos consultar os Anexos III e IV)**

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 VISITA:** 04/11/2019

**1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL**

1.1. Identificação do Imóvel: Casa residencial

1.2. Endereço: Rua Monsenhor Pizarro, 302, LT 301, Camarão Cidade: São Gonçalo UF: RJ

1.3. Uso atual do imóvel: Residência Uso pretendido: Residência

1.4. Coordenadas Geográficas: 22°49'27.64"S 43°03'59.90"O

1.5. Foto aérea ou imagem de satélite (Google Earth): 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).

X Não  Sim  Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: INEA

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.

X 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).

X Não  Sim. Qual o endereço do imóvel na vizinhança? \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: INEA

Órgão Ambiental Municipal: \_\_\_\_\_

### 3. IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO

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

Passado	Presente	Ocorrências no imóvel
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	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?
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). Se poço de água, possui outorga? <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Outros. Descrever: _____ _____ _____ _____
Fontes de Informação: _____ _____ _____ _____		
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, etc.?

**\* 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.**

Caso afirmativo, indicar:

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

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

Existe	Informação não acessível	Atividade
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Indústrias. Quais? _____ _____
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Mineradora. Qual? _____ _____
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____ _____
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	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? _____ _____
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Outros. Descrever: _____ _____
Fontes de Informação: _____ _____ _____		
Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.? Não. _____ _____ _____		
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:

Passado	Presente	Uso do imóvel
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Indústrias. Quais? _____ _____
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____ _____
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	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? _____ _____
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever: _____ _____
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Comércio. Que tipo: _____ _____
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Outros. Descrever: <b>Casa residencial</b> _____
Fontes de Informação:		
Observado no local.		
Observações e/ou justificativa:		
O imóvel avaliando trata-se de uma casa residencial. _____ _____ _____		

**5** Informar quais fontes de consulta e documentos foram utilizados como base para a elaboração deste levantamento:

**INEA/RJ e vistoria no local.**

\_\_\_\_\_

---

---

## 6 PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

6.1 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.

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

6.3 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.

## 7 RESUMO:


7.1 **Indícios de Contaminação no Imóvel:**  Não  Sim

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique: \_\_\_\_\_

7.2 **Indícios de Contaminação na Vizinhança:**  Não  Sim

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique: \_\_\_\_\_

Paulo Tabah de Almeida  
Nome do Responsável pelo preenchimento

  
Assinatura do Responsável pelo preenchimento

Praxis Avaliação Patrimonial Ltda  
Nome da Empresa representada

0.393.0610001-91  
CNPJ da empresa representada



**ANEXO II**  
**DO NORMATIVO SARB 014/2014**

Foto aérea e/ou imagem de satélite do imóvel (presente e/ou passado), conforme disponibilidade.



06/2018



09/2005

### 3 – LIQUIDEZ FORÇADA:

VALOR FINAL DO IMÓVEL						
R\$ 320.000,00						
Cálculo do valor de liquidação forçada						
Considerações:						
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %						
IPTU	0,02% ao mês					
Manutenção/administração	0,16% ao mês					
Comissão de venda	0,00% ao mês					
<b>Total 1</b>	<b>0,18% ao mês</b>					
Despesas financeiras: (taxas de mercado)						
Taxa da aplicação financ.	7,00% Taxa Selic+2%					
Inflação média ao ano	3,37% IPCA 12 meses					
Custo financeiro	3,51% ao ano					
<b>Total 2</b>	<b>0,29% ao mês</b>					
Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,47% fixas + financeiras						
Prazo de comercialização	70 meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)					
O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 72,19% <b>R\$ 231.000,00</b>						
Diagnóstico de Mercado						
Nível de Oferta:	alto	médio/alto	médio	x	médio/baixo	baixo
Nível de Demanda:	alto	médio/alto	médio		médio/baixo	x baixo
Absorção:	rápida	normal/rápida	normal		normal/difícil	X difícil
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido	normal/aquecido	normal		normal/recessivo	X recessivo
CONSIDERAÇÕES:						
<p>O mercado imobiliário na região onde o imóvel situa se encontra desaquecido em função da crise econômica, a demanda de compradores ainda está relativamente baixa, logo, esse cenário deve causar dificuldade na liquidez do imóvel.</p>						