



Avaliação de Terreno

Laudo de Avaliação

Nº 9.808/2021

Preparado para: BANCO SANTANDER DO BRASIL S/A

Referência: Estrada de Servidão s/n – Fazenda Goiabal

Campos dos Goytacazes – RJ

Agosto, 2021

				Dossiê: 8130	
Proprietário: Banco Santander Brasil S.A				Data-Base: agosto-21	
Tipo de Imóvel: Imóvel Rural - Terra Nua		Uso do Imóvel: Rural			
Validade: 1 ano - De acordo com as políticas do banco. Vale ressaltar que esta não é uma premissa do avaliador.					
Endereço Completo: Estrada de Servidão				Nº: s/n	
Bairro: Santa Etelvina	Município: Campos dos Goytacazes	UF: RJ	CEP: 28030-035		
Metodologia - ABNT NBR 14653: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado		Idade Imóvel: 0			
Grau de Fundamentação - ABNT NBR 14653: II		Grau de Precisão - ABNT NBR 14653: III			
Metragens					
Área Terreno Total:	Matrícula:	60.500,00			
	IPTU/ITR:	-			
	Certidão Negativa de Débitos				
	Empregada na avaliação:	60.500,00			
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	0,00			
	IPTU:	-			
	Planta/Layout:	-			
	Contrato:	-			
	Empregada na avaliação:	-			
Índice de contaminação ambiental					
Não foi constatado nenhum índice de contaminação ambiental					
Resumo de Valores					
-Terreno/Terra Nua					
Valor de Mercado:	R\$	5.955.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$	3.350.000,00
% Desc:			% Desc:		-43,74%
-Construções e Benfeitorias Averbadas					
Valor de Mercado:	R\$	-	Valor de Liq. Forçada:	R\$	-
% Desc:			% Desc:		0,00%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas					
Valor de Mercado:	R\$	-	Valor de Liq. Forçada:	R\$	-
% Desc:			% Desc:		0,00%
Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas					
Valor de Mercado:	R\$	5.955.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$	3.350.000,00
% Desc:			% Desc:		-43,74%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:		36 meses			
Data avaliação:	27/08/2021		Assinatura Avaliador		
Data da vistoria:	16/08/2021				
Nome Avaliador:	Philipe Cardozo / Fábio Sodeyama		CAU Resp.:	0931874	ART nº: -
Telefone:	(11) 3323-0000		Email:	philipe.cardozo@colliers.com	



27 de agosto de 2021

BANCO SANTANDER DO BRASIL S/A

Referência: Laudo de Avaliação de gleba localizada em Campos dos Goytacazes – RJ.

Endereço: Estrada de Servidão, s/n - Fazenda Goiabal – Campos dos Goytacazes – RJ.

De acordo com a proposta nº 8141/2021, a Colliers vistoriou o imóvel mencionado acima, na data de 16 de agosto de 2021, vistoria esta realizada pela consultora técnica Letícia Silva, e realizou uma análise do imóvel a fim de estimar seu valor de mercado para venda e valor de liquidação forçada.

Com base nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste Laudo de Avaliação.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Colliers está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

Cópia Digital

Fabio Sodeyama

CREA 5.062.467.870

Manager | Responsável Técnico

ÍNDICE

1.	SUMÁRIO EXECUTIVO	2
2.	TERMOS DA CONTRATAÇÃO	3
3.	DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	5
4.	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
4.1	ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO	6
4.2	DESCRIÇÃO DO ENTORNO	8
4.3	ZONEAMENTO	9
5.	CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE	10
5.1	DESCRIÇÃO DO TERRENO	10
6.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	11
7.	AValiação DO IMÓVEL	14
7.1	REFERÊNCIAS NORMATIVAS	14
7.2	METODOLOGIA	14
7.3	VALOR DE VENDA	14
7.3.1	ELEMENTOS COMPARATIVOS	14
7.3.2	TRATAMENTO POR FATORES	15
7.3.3	SITUAÇÃO PARADIGMA	16
7.3.4	VALOR UNITÁRIO DE MERCADO DO TERRENO	16
7.3.5	VALOR DE MERCADO	16
7.4	VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	17
8.	APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES	18
9.	TERMO DE ENCERRAMENTO	19

ANEXOS

I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

III – TRATAMENTO POR FATORES

IV – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

V – DOCUMENTOS

VI – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

VII – TABELAS PARA AVALIAÇÃO

VIII – LIC

IX - DECLARAÇÃO

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

GLEBA EM CAMPOS DOS GOYTACAZES – RJ

Solicitante:	BANCO SANTANDER DO BRASIL S/A
Finalidade e Uso pretendido:	Estimativa do valor de mercado para venda e do valor de liquidação forçada para uso interno
Data de Referência:	Agosto de 2021
Data da Vistoria:	16 de agosto de 2021
Endereço:	Estrada de Servidão, s/n – Fazenda Goiabal
Município:	Campos dos Goytacazes – RJ
Área de Terreno:	60.500,00 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Tipologia do Imóvel:	Terreno rural sem benfeitorias
Metodologia:	Método Comparativo Direto
Valor de Mercado:	R\$ 5.955.000,00 (Cinco milhões, novecentos e cinquenta e cinco mil reais)
Valor de Liquidação Forçada:	R\$ 3.350.000,00 (Três milhões, trezentos e cinquenta mil reais)
Grau de Fundamentação Obtido:	Grau II
Grau de Precisão Obtido:	Grau III

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a Proposta nº 8141/2021, a Colliers International do Brasil (“Colliers”) realizou a avaliação do imóvel, localizado na Estrada de Servidão, s/n - Fazenda Goiabal – Campos dos Goytacazes – RJ, referente à data-base de agosto de 2021, para BANCO SANTANDER DO BRASIL S/A, doravante chamado “Cliente”.

A Colliers entendeu que o Cliente necessitava de uma avaliação para estimativa do valor de mercado para venda e valor de liquidação forçada do referido imóvel localizado em Campos dos Goytacazes – RJ, para uso interno, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pelo Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) ao Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com o Cliente, visita ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

O Cliente solicitou à Colliers a estimativa do valor de mercado para venda e liquidação forçada. Portanto este documento foi preparado para auxiliar o Cliente no processo de uso interno, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* (“RICS”) e nas normas do *International Valuation Standards Council* (“IVSC”), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

O trabalho foi desenvolvido, então, a fim de avaliar o ativo pela comparação com outros imóveis similares situados na mesma região geoeconômica e, para tanto, adotou-se o Método Comparativo Direto de Mercado.

A principal base de valor adotada foi a do Valor de Mercado para Venda, definido pelo *Red Book* como *“O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um comprador/locatário e um vendedor/locador dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão.”*¹

Para o presente trabalho também se adotou o Valor de Liquidação Forçada, definido como *“O preço à vista que um bem poderá alcançar se exposto a uma venda imediata em um mercado aberto, com o comprador e o vendedor, ambos tendo pleno conhecimento de todos os usos e utilidades do bem transacionado, estando o vendedor compelido a vender e o estando o comprador não compelido a comprar.”*

¹ Tradução livre para *“Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.”* – **Red Book**.

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

O Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos nos capítulos referentes aos “Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes” e também “Condições e Termos de Contratação”.

O Cliente quando do recebimento do Relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados ao Cliente os seguintes documentos:

- Matrículas do(s) imóvel(is) (RGI), preferencialmente atualizadas;
- Escritura Pública ou Instrumento Particular de Venda e Compra do(s) imóvel(is);
- Planta do(s) imóvel(is) com quadro de áreas;
- Notificação de Lançamento do IPTU/ITR – exercício atual;

A Colliers recebeu os documentos que compõem o Anexo V, listados abaixo:

- Cópia da Certidão da Matrícula n.º 4.070, do Registro de Imóveis e das Hipotecas da 5ª Circunscrição Territorial do Cartório do 12º Ofício da Comarca de Campos dos Goytacazes – RJ, expedida em 25/9/2019;
- Cópia do Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no CAR datado de 17/3/2016
- Cópia da planta topográfica do imóvel;
- Memorial Descritivo do Imóvel datado de 30/3/2015

Após a análise dos documentos recebidos no tocante às dimensões do terreno e à existência de interferências físicas que afetem seu valor, os principais dados estão resumidos na tabela abaixo:

Documento	Área de Terreno	Frente Principal	Área Construída Total	Áreas de Interferência
Matrícula 4070	60.500,00 m ²	101,45 m	Não	Não
Recibo de Inscrição no CAR	60.500,00 m ²		Não	Não
Planta Topográfica	60.500,00 m ²	101,45 m	Não	Não
Memorial Descritivo	60.500,00 m ²	101,45 m	Não	Não

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

Área do Terreno: 60.500,00 m²

Frente principal: 101,45 m

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Estrada de servidão, s/nº – Fazenda Goiabal
Cidade – Estado:	Campos dos Goytacazes – RJ
Densidade de Ocupação:	Muito baixa
Padrão Econômico:	Baixo
Categoria de Uso Predominante:	Rural
Valorização Imobiliária:	Estável
Vocação:	Residencial/Logístico
Acessibilidade:	Ruim



FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO - *FONTE: SITE GOOGLE MAPS*

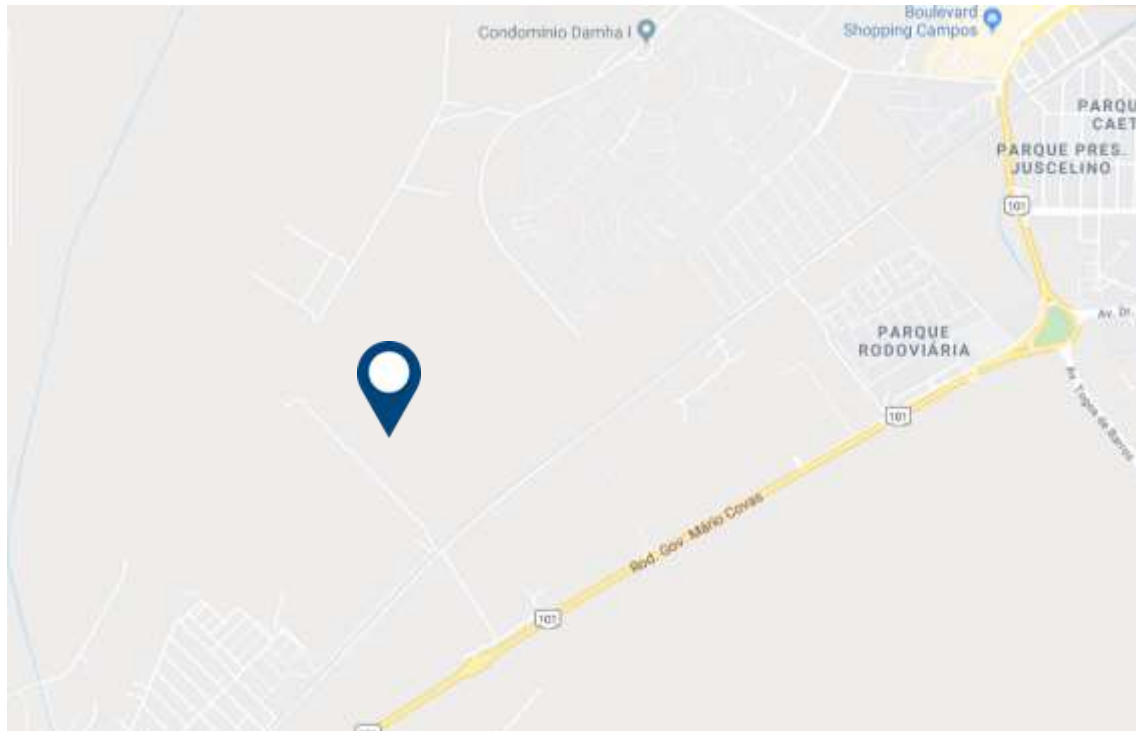


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO - *FONTE: SITE GOOGLE MAPS*

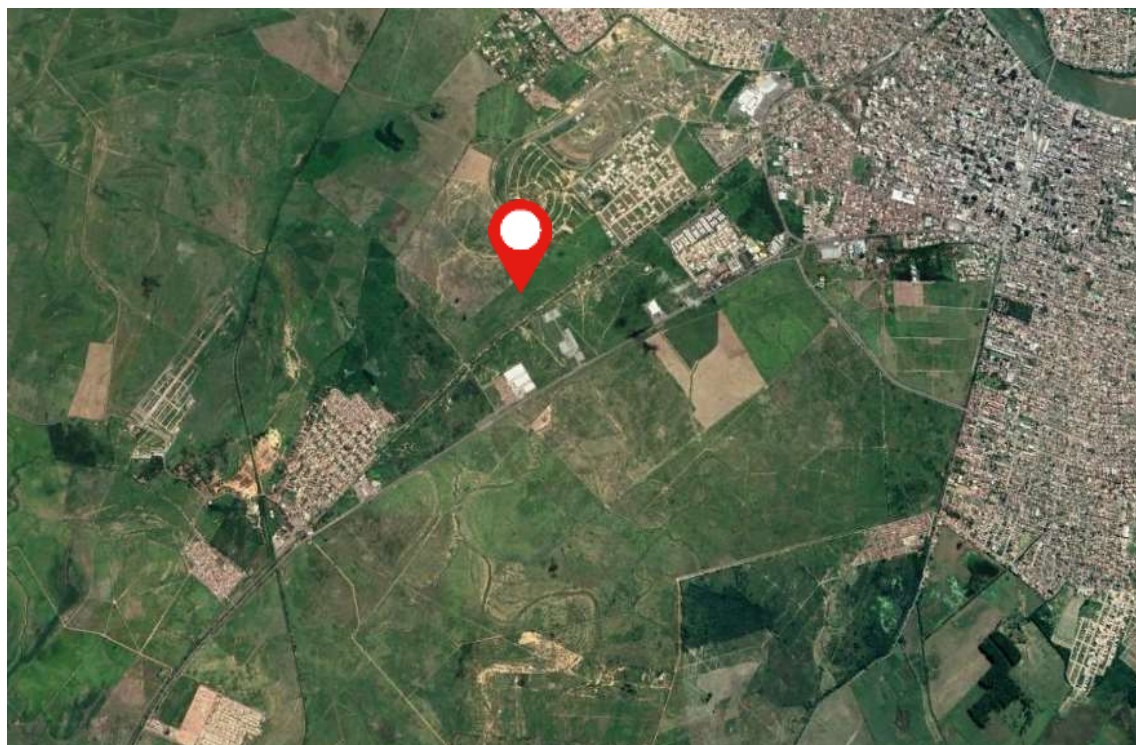


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO – *FONTE: GOOGLE EARTH*

4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Localizado na área rural do município, muito próximo aos limites dos perímetros urbanos da sede do município de Campos dos Goytacazes e do bairro de Tapera. Pela proximidade com a Rodovia BR 101 – Governador Mário Covas e às zonas urbanas, vem ganhando características industriais, logísticas e comerciais, principalmente ao longo da rodovia.

No entorno imediato do imóvel já existem LOG GP, Unilogística Business Park, TNT Transportadora e Makro.

O acesso para o imóvel é feito pela Rodovia BR 101 – Governador Mário Covas que liga a região à sede do município e outras cidades importantes do país.

A região não conta com infraestrutura adequada, tem baixa oferta de transporte público, vias não pavimentadas, e ausência de comércio e serviços.

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Distância do Centro:	5 km
Melhoramentos Públicos:	Rede de Telefonia; Rede de Energia Elétrica
Transporte Público:	Linha de ônibus na Rodovia Mário Covas (BR-101)
Principais Vias de Acesso:	Rodovia Mário Covas (BR-101)
Atividades Econômicas em um Raio de 500m:	Empresas de transporte e logística, indústrias, varejo e posto de abastecimento de combustíveis.
Pontos de Destaque:	LOG GP, Unilogística Business Park, TNT Transportadora, Makro e DETRAN-RJ

4.3 ZONEAMENTO

A definição do zoneamento é realizada pelo poder público e tem como principal objetivo definir o que e quanto pode ser construído sobre determinado terreno.

O zoneamento no qual determinado imóvel se enquadra está intrinsecamente ligado ao valor da parcela de seu terreno, uma vez que um dos conceitos para se definir seu valor é a partir da renda que ele pode gerar.

Posto isso, de acordo com o zoneamento do município de campos dos goytacazes, que é regido pela Lei Complementar Nº 016, de 07 de janeiro de 2020., o imóvel em estudo se encontra na zona rural. conforme mapa abaixo:



FIGURA 4 – MAPA DE ZONEAMENTO – FONTE: SITE DA PREFEITURA DE CAMPOS DOS GOYTACAZES - RJ

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

Frente:	101,45m de frente para a Estrada de Servidão, conforme Capítulo 3 deste laudo
Configuração:	Polígono irregular
Dimensão:	60.500,00 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos Públicos
Acesso:	Rodovia BR-101
Topografia:	Plana
Interferências Físicas:	Não
Restrições Ambientais:	Não
Aproveitamento do Terreno:	Trata-se de um terreno sem benfeitorias, com potencial para desenvolvimento.



FIGURA 5 – DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO DO TERRENO – FONTE: DOCUMENTO ENVIADO PELO CLIENTE

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama geral

A pandemia do Corona Vírus (COVID-19) teve profundo impacto no ano de 2020, no Brasil e no mundo, podendo ser considerado um ano atípico às últimas décadas. A crise econômica, originada a partir das restrições impostas para combater o contágio, assim como o impacto social das mudanças que ocorreram, resultaram em alguns dos piores índices econômicos registrados nas séries históricas ou nos últimos anos.

Embora a queda do Produto Interno Bruto - PIB tenha sido menor que a prevista no primeiro semestre de 2020, o país novamente encerrou o ano em um cenário de recessão. A queda de 4,1% pode ser atribuída principalmente pelo resultado negativo do setor de serviços e da indústria, sobretudo no segundo trimestre do ano, quando diversas atividades foram suspensas por um grande período, além da significativa queda no consumo das famílias.

A queda no consumo familiar esteve ligada diretamente com a nova alta na taxa de desemprego, que reverteu o cenário de queda paulatina para atingir nova alta em 2020, encerrando o ano em 13,9%. A taxa média de desemprego do ano de 2020 também foi a maior registrada desde o início da série histórica.

Embora o país tenha tido uma diminuição da incidência de casos e no número de mortes por COVID-19 no último trimestre de 2020, condição que permitiu um retorno das atividades econômicas, o ano de 2021 iniciou com um cenário ruim em relação a perspectiva do fim da pandemia, mesmo com o início da campanha de imunização da população. Eventos como eleições municipais de 2020, festividades de fim de ano e, mais recentemente, o feriado de carnaval, mesmo com realização cancelada em diversas cidades, possivelmente agiram como catalizadores de um aumento da taxa de contágio e do número de mortes de 2020.

A escalada de casos e mortes iniciada do mês de dezembro de 2020, atingiu o ápice em março de 2021, o qual especialistas classificam como o pior momento da pandemia desde seu início, em março de 2020. Consequência desse momento é a situação de colapso do sistema de saúde, vivido por vários estados, onde pessoas acometidas pela doença morrem sem a oportunidade de serem internadas. Essa situação calamitosa levou estados a designarem novamente medidas rígidas de suspensão de atividades não essenciais, com o objetivo de prevenir fatalidades.

Novamente foi aprovado pelo congresso um plano para auxílio financeiro emergencial às famílias de baixa renda, como forma reparar os efeitos da suspensão de atividades e manter o consumo familiar como forma de contribuição para economia.

O aumento de preço de bens de consumo foi marcante em 2020, com continuidade dessa tendência para 2021. O IPCA terminou o ano acima da meta prevista em 4,5%, enquanto o IGP-M acumulou alta de 23,1%. Em razão dessas altas, assim como para manter o controle sobre

o câmbio, o Copom promoveu um aumento da taxa Selic em 0,75%, fixando a taxa em 2,75% em março de 2021. Este foi o primeiro aumento da taxa em 5 anos.

Embora a campanha de vacinação contra o COVID-19 já tenha chegado a maior parte da população dos principais grupos de risco e profissionais da saúde, o horizonte de imunização geral da população brasileira ainda é longo. A falta de uma coordenação nacional, o atraso para aquisição de vacinas e insumos, além da não adoção de conduta regida pelas recomendações médicas, são fatores que influenciam o tempo de retorno das atividades e a retomada de crescimento econômico.

Segundo o Relatório Focus do Banco Central, a projeção para o crescimento do PIB é de 5,18% em 2021, de 2,10% em 2022 e 2,50% em 2023. O IPCA previsto para este ano é de 5,15% e para 2022 e 2023, de 2,10% e 2,50%, respectivamente. Já para o IGP-M, as projeções são de 18,33% este ano, 4,55% para o ano que vem e de 4,00% para 2023. As metas para a Taxa Selic, que atualmente está em 5,25% a.a., são de 6,50% em 2021, de 6,75% para 2022 e de 6,50% a.a. para 2023.

Panorama Local

Campos dos Goytacazes situa-se no interior do estado do Rio de Janeiro, situado no norte fluminense. De acordo como o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), possui uma população estimada de 507.548 habitantes, é a mais populosa cidade do interior do estado, a sétima mais populosa do estado e também o município com a maior extensão territorial do estado, ocupando uma área de 4.026 quilômetros quadrados. Localizam-se no município, importantes universidades públicas e privadas do estado do Rio de Janeiro.

A pecuária sempre manteve papel importante na economia da região, e o café foi responsável pela prosperidade dos antigos distritos de Cardoso Moreira e Italva, hoje municípios desmembrados de Campos, onde predomina o gado leiteiro. A função polarizadora de Campos dos Goytacazes remonta a sua própria evolução histórica, tendo o município exercido papel fundamental como difusor do povoamento por toda a área do Noroeste Fluminense, principalmente Itaperuna, que também é, atualmente, um centro regional.

Campos dos Goytacazes desenvolveu uma significativa economia açucareira, hoje com elevado índice de mecanização. Mais da metade da população economicamente ativa se encontra, atualmente, no setor terciário, que atende grande parte das necessidades da população dos municípios do Norte e Noroeste Fluminenses. Atualmente a economia de Campos dos Goytacazes é beneficiada pelos royalties do petróleo, o que determinou uma maior diversidade de investimentos, principalmente na área de serviços. Campos dos Goytacazes é uma das mais importantes cidades do Estado do Rio de Janeiro e é o centro regional das regiões Norte e Noroeste Fluminense, exercendo grande influência econômica e cultural naquelas regiões do estado.

Mercado Imobiliário Local

O mercado de imóveis para venda, hoje, é caracterizado por uma maior disponibilidade de ofertas, com redução dos valores ofertados e uma maior flexibilidade nas negociações. Diferentemente dos momentos de altas do mercado, os vendedores estão mais dispostos a ouvir propostas e a aceitar condições, como permuta, que facilitam as transações.

A oferta de terrenos semelhantes disponíveis para venda na região é baixa. Apesar de estar em zona rural, a região tende a ser ocupada por empresas logísticas, varejistas e indústrias, principalmente ao longo da Rodovia Mário Covas (BR-101).

Os terrenos identificados próximos ao imóvel possuem uma variação de área de 15.757,00 m² a 192.000,00 m², com preços pedidos de venda que variam de R\$ 180,00/m² a R\$ 300,00/m², variação essa ligada diretamente à localização do imóvel e à área do terreno.

Em relação aos pontos positivos do imóvel sob estudo, observam-se a sua localização, próximo a indústrias e centros logísticos, seu tamanho e topografia plana, que aumenta sua atratividade, que, consequentemente, tem influência em seu valor.

Em relação aos pontos desafiadores, tem-se o acesso precário feito por estrada de servidão estreita e de terra; a falta de infraestrutura; a localização rural; e o fato de o mercado imobiliário estar desaquecido, com queda nos valores tanto pedidos quanto transacionados ao longo dos últimos dois anos, quedas essas que se devem muito ao momento econômico e à percepção de que os valores pedidos destoam dos valores transacionados, além do seu entorno, com falta de infraestrutura necessária para o desenvolvimento de produtos imobiliários.

Devido às especificidades do imóvel, considerou-se um cenário de liquidez de longo prazo para venda, com tempo de exposição a mercado de 36 meses.

Pode-se estabelecer a seguinte relação entre o imóvel e a situação do mercado atual:

Cenário de Liquidez:	Longo prazo
Quantidade de Ofertas de Bens Similares:	Pequena
Prazo de Absorção para Venda:	36 meses
Público-alvo:	Incorporadores e investidores de grande porte

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

Foram observados os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("RICS") e nas normas do *International Valuation Standards Council* ("IVSC"), nos seus pronunciamentos *101 – Scope of Work*, *102 – Implementation* e *103 – Reporting*.

7.2 METODOLOGIA

Para a estimativa do valor do terreno foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor do terreno é obtido pela comparação direta com outros terrenos semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

7.3 VALOR DE VENDA

7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar terrenos disponíveis para venda.

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 7 (sete) elementos comparativos que compõem o Anexo II – Elementos Comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização e área que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o **Tratamento por Fatores** para a estimativa do valor unitário.

7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de Fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 15%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local. Os índices locais foram determinados a partir da escala de valores constante na Tabela 1. – Índices Locais, do Anexo VII – Tabelas para Avaliação do Anexo VII – Tabelas para Avaliação e distribuem-se em 3 grupos: I – Características da Via, II – Melhoramentos Públicos e III – Características de Ocupação.

Os Índices de Local correspondentes ao imóvel avaliado e aos comparativos foram calculados pela soma dos pontos relacionados a cada atributo das tabelas do Grupo I – Características da Via e do Grupo II – Melhoramentos Públicos, multiplicada pelos fatores constantes na tabela do Grupo III – Características de Ocupação.

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{\text{transp}} = 1 + ((ILAVA - ILCOMP) / ILCOMP)$$

Onde:

F_{transp} : Fator Transposição

ILAVA: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliando

ILCOMP: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

Coeficiente de Grandeza de Área

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o coeficiente de grandeza de área em conformidade com as prescrições do “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$Ca = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{área do avaliando})} \Rightarrow \text{quando a diferença for inferior a 30\%}$$

ou,

$$Ca = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{área do avaliando})} \Rightarrow \text{quando a diferença for superior a 30\%}$$

7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigma que possibilitou a homogeneização dos valores é a seguinte:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área de Terreno:	60.500,00 m ²
Índice de Local:	38,75

7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE MERCADO DO TERRENO

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização e área, conforme Anexo III – Tratamento por Fatores obteve-se o seguinte valor unitário básico:

. Valor Unitário de Mercado: **R\$ 98,47/m²**

7.3.5 VALOR DE MERCADO

Multiplicando-se o valor unitário de mercado pela área do terreno, obteve-se o seguinte resultado:

Valor de Mercado: Valor Unitário de Venda x Área do terreno

Valor de Mercado: R\$ 98,47/m² x 60.500,00 m²

Valor de Mercado: R\$ 6.957.435,00

Em números redondos:

Valor de Mercado: R\$ 5.955.000,00

(Cinco milhões, novecentos e cinquenta e cinco mil reais)

7.4 VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O Valor de Liquidação Forçada foi calculado por meio da fórmula que considera o valor presente do imóvel para venda imediata, levando-se em conta o período estimado para a comercialização do imóvel e a taxa de desconto para remuneração do capital investido, tendo sido utilizada neste caso, a taxa média de descontos de duplicatas dos principais bancos.

$$\text{Valor de Liquidação Forçada} = \frac{(\text{Valor de Mercado do Imóvel})}{(1 + \text{taxa de duplicata})^{\text{Período}}}$$

Desta forma obtém-se o Valor de Liquidação Forçada, conforme demonstrado abaixo:

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Valor do Imóvel:	R\$ 5.955.000
Taxa de Desconto Adotada (*):	1,61 % a.m.
Cenário de Liquidez:	Longo Prazo
Tempo de Exposição Estimado:	36 meses
Valor de Liquidação Forçada:	R\$ 3.350.000

A taxa de 1,61% a.m. adotada na estimativa do Valor de Liquidação Forçada, foi obtida através da média das taxas de duplicata dos principais bancos de varejo.

O valor de liquidação forçada do imóvel, em números redondos, é:

Valor de Liquidação Forçada: R\$ 3.350.000,00
(Três milhões, trezentos e cinquenta mil reais)

8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Valor de Mercado **R\$ 5.955.000,00**

Valor de Liquidação Forçada **R\$ 3.350.000,00**

O Método Comparativo Direto com Tratamento por Fatores foi o método escolhido por ser o que melhor representa o valor do imóvel, pois é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica e, portanto, os valores pesquisados trazem, em seu bojo, todas as variáveis do mercado em que está inserido.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, apresenta-se o resultado para a data-base deste laudo:

Valor de Mercado para Venda: R\$ 5.955.000,00

(Cinco milhões, novecentos e cinquenta e cinco mil reais)

Valor de Liquidação Forçada: R\$ 3.350.000,00

(Três milhões, trezentos e cinquenta mil reais)

Estes valores são baseados sobre a estimativa de período de exposição ao mercado mencionada no item **6. Diagnóstico de Mercado**.

9. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 19 (Dezenove) folhas e 9 (nove) anexos.

São Paulo, 27 de agosto de 2021

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Cópia Digital

Fabio Sodeyama

CREA 5.062.467.870

Manager | Responsável Técnico

Anexo I

Relatório Fotográfico



Estrada de Servidão, com o imóvel à direita



Estrada de Servidão, com o imóvel à esquerda



Acesso à Estrada de Servidão para quem vem da BR-101



Vista geral do imóvel



Vista geral do terreno



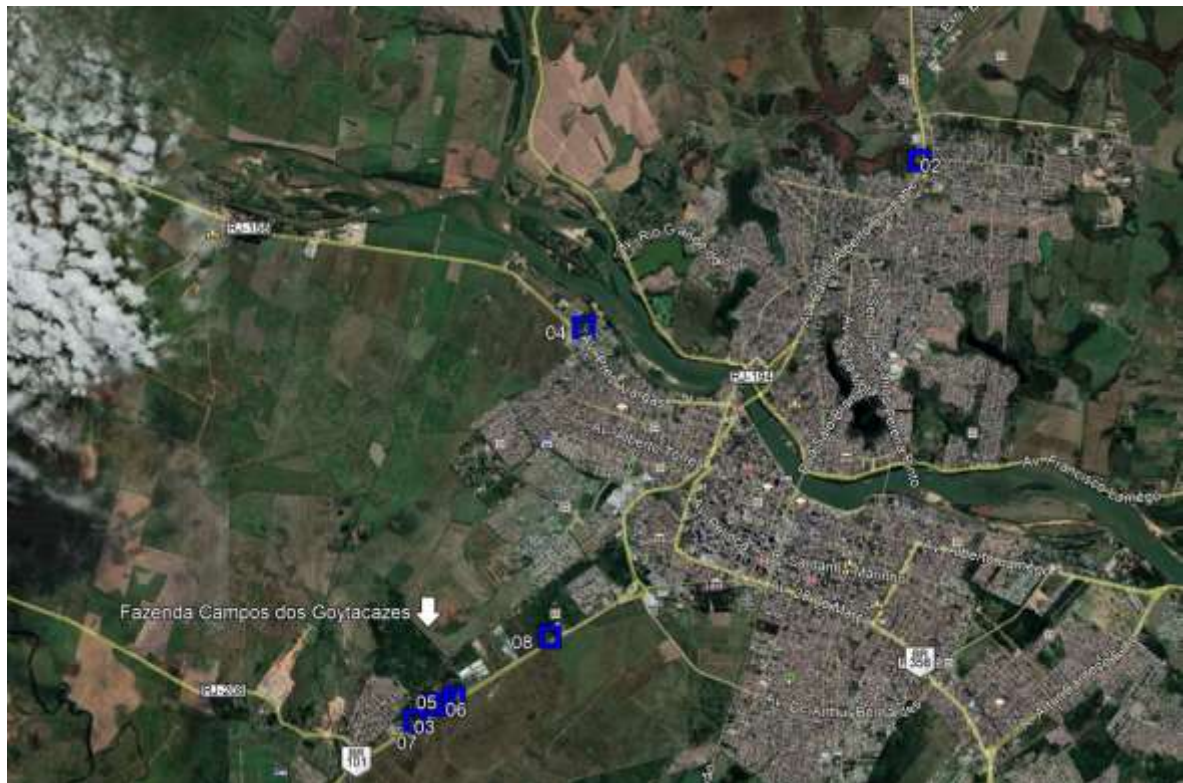
Vista da estrada e linha de transmissão

Anexo II

Elementos Comparativos

#	Endereço	Área de Terreno	Preço	Preço Unitário	Oferta/ Transação	Fonte de Informação
Objeto	Estrada da Servidão, S/n	60.500,00 m²	N/A	N/A	N/A	N/A
1	Rodovia Governador Mário Covas Próximo a Polícia Rodoviária	98.608,00 m²	R\$ 19.720.000,00	R\$ 199,98 /m²	Oferta	Chico Corretor de Imóveis - (22) 99819-8613
2	Avenida Presidente Vargas, ao lado do Atacadão	15.745,17 m²	R\$ 3.542.663,25	R\$ 225,00 /m²	Oferta	Francisco Carlos - Imobiliária F. C. de Souza Ribeiro - Tel.: (22) 98126-7339 - Tel.: (19) 3854-2149
3	Fazenda Goiabal	35.000,00 m²	R\$ 7.000.000,00	R\$ 200,00 /m²	Oferta	Chico Corretor de Imóveis - (22) 99819-8613 - Tel.:
4	Avenida Presidente Vargas, 350	15.745,00 m²	R\$ 4.723.551,00	R\$ 300,00 /m²	Oferta	Chico Corretor de Imóveis - (22) 99819-8613 - Tel.:
5	Rodovia Governador Mário Covas	38.500,00 m²	R\$ 6.930.000,00	R\$ 180,00 /m²	Oferta	Fernando Loureiro (Proprietário) - Tel.:
6	Rodovia Governador Mário Covas	70.000,00 m²	R\$ 14.000.000,00	R\$ 200,00 /m²	Oferta	Márcio Rangel - (22) 99702-1533 - Tel.:
7	Rodovia Governador Mário Covas	88.000,00 m²	R\$ 17.600.000,00	R\$ 200,00 /m²	Oferta	Chico Corretor de Imóveis - (22) 99819-8613 - Tel.:
8	Rodovia Governador Mário Covas (ao lado do Atacadão)	192.000,00 m²	R\$ 38.400.000,00	R\$ 200,00 /m²	Oferta	Meta Imóveis Tel.: (22) 2726-6200 - Tel.:

Localização aproximada dos comparativos:



Comparativo 1



Comparativo 2



Comparativo 3



Comparativo 4



Comparativo 5



Comparativo 6



Comparativo 7



Comparativo 8



Anexo III

Tratamento por Fatores

Homogeneização dos Valores Unitários

Os valores unitários homogeneizados constantes na tabela abaixo foram obtidos por tratamento de fatores através da seguinte fórmula:

$$\text{Valor Unitário Homogeneizado} = \text{Valor Unitário} \times \text{Fator Final}$$

Comparativo	Preço Pedido Unitário	Fator de Fonte	Preço Unitário de Terreno *	Fator Transposição	Coefficiente de Área	Fator Final ($\sum f - n + 1$)	Valor Unitário Homogeneizado
1	R\$ 199,98 /m ²	0,80	R\$ 159,99 /m ²	0,5510	1,0630	0,6140	R\$ 98,23 /m²
2	R\$ 225,00 /m ²	0,80	R\$ 179,99 /m ²	0,6760	0,8450	0,5210	R\$ 93,77 /m²
3	R\$ 200,00 /m ²	0,80	R\$ 160,00 /m ²	0,5750	0,9340	0,5090	R\$ 81,44 /m²
4	R\$ 300,00 /m ²	0,80	R\$ 240,01 /m ²	0,6760	0,8450	0,5210	R\$ 125,05 /m²
5	R\$ 180,00 /m ²	0,80	R\$ 144,00 /m ²	0,5750	0,9450	0,5200	R\$ 74,88 /m²
6	R\$ 200,00 /m ²	0,80	R\$ 160,00 /m ²	0,5750	1,0370	0,6120	R\$ 97,92 /m²
7	R\$ 200,00 /m ²	0,80	R\$ 160,00 /m ²	0,5750	1,0480	0,6230	R\$ 99,68 /m²
8	R\$ 200,00 /m ²	0,80	R\$ 160,00 /m ²	0,5750	1,1550	0,7300	R\$ 116,80 /m²

Cálculo do Valor Unitário Básico

O Valor Unitário Básico corresponde ao valor a ser multiplicado pela área a fim de se identificar o valor do imóvel. Este valor corresponde à média dos preços homogeneizados, após análise de discrepância na faixa de 30% acima e abaixo do valor médio (limites inferior e superior).

VALOR UNITÁRIO BÁSICO	
Soma dos Valores Unitários:	R\$ 787,77 /m ²
Total de Comparativos:	8
Média Aritmética (MA):	R\$ 98,47 /m ²
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior (0,70 x MA):	R\$ 68,93 /m ²
Limite Superior (1,30 x MA):	R\$ 128,01 /m ²
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários:	R\$ 787,77 /m ²
Total de Comparativos:	8
Valor Unitário Básico:	R\$ 98,47 /m ²

Como todos os valores estão dentro do intervalo definido pelos limites inferior e superior, a média saneada coincide com a média simples e representa o valor unitário básico de venda para o imóvel avaliado.

Intervalo de Confiança

O intervalo de confiança é o intervalo de valores calculados pela aplicação da distribuição t de Student para um determinado nível de confiança.

Considerando-se a aplicação da teoria da pequena amostra de Student (número de amostras < 30), são identificados os limites de valor usando a seguinte fórmula:

$$\text{Limite} = \text{Valor Unitário Básico} \pm t_c (\sigma/\sqrt{n})$$

Onde:

t_c : Ponto Crítico, considerando-se 80% de probabilidade, conforme definido pela Norma Brasileira e os graus de liberdade da amostra (número de amostras - 1) conforme tabela da Distribuição t de Student

σ : Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da Amostra

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparativos:	8
Número de Graus de Liberdade:	7
Tabela t (t_c de Student):	1,415
Desvio-padrão:	R\$ 16,53 /m ²
Limite Inferior:	R\$ 90,20 /m ²
Limite Superior:	R\$ 106,74 /m ²

Campo de Arbítrio

Campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes, desde que o intervalo de mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas”

CAMPO DE ARBÍTRIO

Comparativos Efetivos da Amostra

Limite Inferior:	R\$ 74,88 /m ²
------------------	---------------------------

Limite Superior:	R\$ 125,05 /m ²
------------------	----------------------------

Campo de Arbítrio - 15% em torno da média

Limite Inferior:	R\$ 83,70 /m ²
------------------	---------------------------

Limite Superior:	R\$ 113,24 /m ²
------------------	----------------------------

Anexo IV

Especificação da Avaliação

De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-2: 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grau de Fundamentação

Método Comparativo

TABELA 1 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES						
ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR				
		GRAU III		GRAU II		GRAU I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados		Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	X	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12		5	X	3
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	X	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	X	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						

PONTUAÇÃO

8

TABELA 2 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE ACORDO COM O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

Grau de Precisão

Método Comparativo

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança:	R\$ 90,20 /m ²
Limite Superior - Intervalo de Confiança:	R\$ 106,74 /m ²
Amplitude:	R\$ 15,89 /m ²
Média:	R\$ 98,47 /m ²
Amplitude/Média:	16,14%
Grau de Precisão:	III
GRAU III	Amplitude/Média ≤ 30%
GRAU II	30% < Amplitude/Média ≤ 40%
GRAU I	40% < Amplitude/Média ≤ 50%
SEM CLASSIFICAÇÃO (Nihil)	Amplitude/Média ≤ 50%

Anexo V

Documentos

CARTÓRIO DO 12º OFÍCIO DE CAMPOS DOS GOYTACAZES

Giovana Câmara Ferreira Corrêa – Responsável pelo Expediente

Av. Alberto Torres, 309 – Centro – Campos dos Goytacazes / RJ – CEP: 28035-581 – Tel.: (22) 2738-1189 – cartorio12oficiocamposrj@hotmail.com

CERTIDÃO

STÊNIO CAVALCANTI DE OLIVEIRA FILHO, Responsável pelo Expediente do Registro de Imóveis e das Hipotecas da Quinta Circunscrição Territorial da Cidade de Campos dos Goytacazes, no Estado do Rio de Janeiro e República Federativa do Brasil, por nomeação na forma da Lei etc.

Certifico e dou fé, atendendo o pedido 6.588, que nos Livro de atribuições de Registro de Imóveis, deles o Livro 2N, Fls. 42, matrícula 4070, consta o registro cujo inteiro teor é o seguinte: Campos dos Goytacazes, 26 de maio de 2013. Área de terras desmembrada do remanescente da área de terras que outrora fora desmembrada do remanescente da Fazenda Goiabal, situada no 1º sub distrito no 1º sub distrito municipal, medindo 60.500,00 metros quadrados, correspondente a 1.25 alqueires geométricos, confrontando como segue: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1, de coordenadas N 7.590.577,59m e E 254.462,03m, situado na confluência da área a ser desmembrada com a Estrada de Servidão; deste, segue confrontando com a Estrada de Servidão até o vértice 9, com os seguintes azimutes e distâncias: 315°14'05" e 101,45m até o vértice 1a, de coordenadas N 7.590.649,62m e E 254.390,59m, 315°14'05" e 257,41m até o vértice 2, de coordenadas N 7.590.832,38m e E 254.209,32m; 331°05'53" e 13,39m até o vértice 3, de coordenadas N 7.590.843,23m e E 254.203,33m e 12,39m até o vértice 4, de coordenadas N 7.590.855,36 e E 254.200,80m; 351°17'59" e 176,12m até o vértice 5, de coordenadas N 7.591.029,45m e E 254.174,16m; 356°50'54" e 20,37m até o vértice 6, de coordenadas N 7.591.049,79m e E 254.173,04m; 11°41'46" e 20,37m até o vértice 7, de coordenadas N 7.591.069,74m e E 254.177,17; 29°31'40" e 18,34m até o vértice 8, de coordenadas N 7.591.085,70m e E 254.186,21m; 31°20'08" e 484,55m até o vértice 9, de coordenadas N 7.591.499,57m e E 254.438,20m, situado na confluência da Estrada de Servidão com terra remanescente do mesmo imóvel, deste segue confrontando com terra remanescente do mesmo imóvel até o vértice 10, com as azimutes e distâncias: 138°22'55" e 605,13m até o vértice 9º, de coordenadas N 591.047,18m e E 254.840,11m; 138°22'55" e 101,29m até o vértice 10; de coordenadas N 7.590.971,46m e E 254.907,38m, situado na confluência de terra remanescente do mesmo imóvel com área a ser desmembrada; deste, segue com o azimuth 228°30'37" e distância de 594,53m até o vértice 1, ponto inicial da descrição deste perímetro; de propriedade de Brain Construtora, Incorporadora e partições Ltda, sociedade empresária limitada, com sede nesta cidade, na Praça Santíssimo Salvador n.º 41, sala 503, inscrito no CNPJ/MF n.º 15.498.192/0001-85, adquirido pelo título devidamente registrado sob o n.º R2/4000, fls. 272 do Livro 2M da 5ª circunscrição Territorial de Registro de Imóveis - (a) **Paulo Roberto Simões Ferreira**, oficial. **VERBAÇÃO N.º 01/4070** - Campos dos Goytacazes/ RJ, 13/07/2016 - Fica averbado que de acordo com o levantamento topográfico elaborado pelo técnico em Agropecuária **SIZISNANDO DA SILVA FERNANDES**, CREA 2009111533, o imóvel acima matriculado passou a ter as seguintes características e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice A.M.0002, de coordenadas N 7.591.047,18m e E 254.840,11; deste segue confrontações com Luiz Fernandes de Azeredo, CPF: 423.955.427.68 e s/m Nilma Mota de Azeredo, CPF: 473.301.157-72, com as seguintes azimutes e distâncias: 138°23'10" e 101,29m até o vértice A.M.0003, de coordenadas N 7.590.971,46m e E 254.907,37m; deste segue confrontado com **TOVAX INVESTIMENTOS LTDA**, CNPJ 17.765.912/0001-57 e **NESPRO INCORPORADORA S/A**, CNPJ: 12.923.714/0001-50, com as seguintes azimutes e distância 228°30'35" e 594,53m até o vértice A-M-0004, de coordenadas N 7.590.577,59m e E 254.462,03m; deste segue confrontando com a Estrada de Servidão, com as seguintes azimutes e distância: 315°14'08" e 101,45m até o vértice A-M-0005, de coordenadas N 7.590.649,62m e E 254.390,59m, deste, segue confrontando se com o **REMANESCENTE DA FAZ GOIABAL**, com as seguintes azimutes e distâncias 48°30'36" e 600,10m até o vértice A-M-0002, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao sistema Geosésico Brasileiro, a partir de coordenadas Nm e Em, e encontra-se representadas no sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central n.º 39°00; fuso -24, tendo como datum O SIRGAS 2000. Todas as azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. (a) **Paulo Roberto Simões Ferreira**, oficial. **Selo Eletrônico: EBQN 60985 YZB**. **VERBAÇÃO N.º 02/4070** - Campos dos Goytacazes, 30 de agosto de 2016. Fica averbado que de acordo com a alteração de transformação de sociedade empresária Ltda em empresa individual de responsabilidade limitada - Eireli, registrado na JUCERJA Sob o n.º 33600266696, a empresa **BRAIN CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, passou a girar sob o nome **BRAIN CONSTRUTORA, INCORPORADORA E EMPREENDIMENTOS - EIRELI** - CNPJ: 15.498.192/0001-85; dita averbação feita de acordo com requerimento e alteração contratual, que ficam adquiridos em cartório. (a) **Paulo Roberto Simões Ferreira**, Selo Eletrônico de Fiscalização: **EBSG 07755 CDE. REGISTRO 1/4070** - Campos dos Goytacazes, 30 de agosto de 2016. O imóvel acima matriculado foi adquirido pela **NESTRO INCORPORADORA LTDA**, sociedade empresária por cotas de responsabilidade limitada, com sede na Rua Matias Cardoso, n.º 11, sala 602, Santo Agostinho, Belo Horizonte-MG, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.923.714/0001-50, por compra feita à **BRAIN CONSTRUTORA, INCORPORADORA E EMPREENDIMENTOS - EIRELI**, já qualificadas nos termos da escritura de compra e venda, lavrada nas notas do cartório do 2º Ofício desta comarca, em 27/07/2016 (livro 189, fls. 101/103, a to nn.º 045), pelo valor de R\$ 2.093.736,84 (dois milhões, novecentos e três mil, setecentos e trinta e seis reais e oitenta e quatro centavos). **VERBAÇÃO N.º 03/4070** - Campos dos Goytacazes, 30 de agosto de 2016 - Fica averbado a

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

AAA 014765088

CARTÓRIO DO 12º OFÍCIO DE CAMPOS DOS GOYTACAZES

Giovana Câmara Ferreira Corrêa – Responsável pelo Expediente

Av. Alberto Torres, 309 – Centro – Campos dos Goytacazes / RJ – CEP: 28035-581 – Tel.: (22) 2738-1189 – cartorio12oficiocamposrj@hotmail.com

inscrição no registro do CAR: RJ 3301009.6089729473AF4BB18BDF8FC55DF682E8, datado do cadastro 17/03/2016. Conforme recibo de inscrição que fica arquivado em cartório. (a) **Paulo Roberto Simões Ferreira**. Selo Eletrônico de Fiscalização: EBSG07758XYZ. AVERBAÇÃO N.º 04/4070 – Campos dos Goytacazes, 01 de novembro de 2016 - Fica averbado a existência da ação trabalhista – rito ordinário (985), referente ao processo n.º 0020613-05.2015.5.04.0123, em que é autor Celino Aparecido Pinheiro, e réu NESPRO INCORPORADORA S/A, dita averbação feita nos termos do ofício n.º 478/2016, Rio Grande /RS, em 18/10/2016, emitido pelo Juiz do trabalho do Tribunal Regional do Trabalho da 4ª Região, Rio Grande/RS, que fica arquivado em cartório. (a) **Paulo Roberto Simões Ferreira**. Selo Eletrônico de Fiscalização: EBSG07758XYZ. REGISTRO 2/4070 – Campos dos Goytacazes, 20 de janeiro de 2017. Foi pela NESTRO INCORPORADORA LTDA, já qualificada, dado em dação de pagamento ao BANCO SANTANDER BRASIL S/A, com sede na Avenida Juscelino Kubitschek 2235 e 2041, bloco A, São Paulo/ SP, inscrito no CNPJ sob o n.º 90.400.888/0001-42, em garantia da dívida de R\$ 4.143.000,00 (quatro milhões cento e quarenta e três mil reais), constante do contrato particular de abertura de crédito e financiamento para construção de empreendimento imobiliários com garantia hipotecária, alocação de recursos e outras avenças e aditamento retificado, lavrada nas notas do cartório do 14º tabelião de Notas da Comarca de São Paulo SP, em 24/11/2016 e 11/01/2017 (livro 4729 e 4763, fls. 119 e 237) que ficam arquivadas em cartório, guia de ITBI paga no valor de R\$ 82.860,00, tendo sido avaliado pelo valor de R\$ 4.143.000,00. (a) **Paulo Roberto Simões Ferreira**. Selo Eletrônico de Fiscalização: EBWO 58879 III. AVERBAÇÃO N.º 05/4070 – Campos dos Goytacazes, 16 de fevereiro de 2016 – Fica cancelado o registro n.º 2, nos termos do art. 212 da Lei 6015, por ter sido transcrito de forma errada. **Giovana Câmara Ferreira, Responsável pelo expediente**. REGISTRO 3/4070 – Campos dos Goytacazes, 16 de fevereiro de 2017. O imóvel acima matriculado foi adquirido pelo BANCO SANTANDER BRASIL S/A, com sede na AV. Presidente Juscelino Kubitschek 2235 e 2041, bloco A, São Paulo SP, inscrito no CNPJ sob o n.º 90.400.888/0001-42, mediante dação em pagamento feita a NESPRO INCORPORADORA LTDA, sociedade empresária por cotas de responsabilidade limitada, com sede na Rua Matias Cardoso, n.º 11, sala 602, Santo Agostinho, Belo Horizonte -MG, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.923.714/0001-50, pelo valor de R\$ 4.143.000,00 (quatro milhões, cento e quarenta e três mil reais), nos termos da escritura de dação em pagamento e outras avenças e aditamentos retificado, lavrada nas notas do cartório do 14º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/ SP, em 24.11.2016 e 11.01.2017 (livro 4729 e 4763, fls. 119 e 237), que ficam arquivado em cartório. (a) **Giovana Câmara Ferreira, Responsável pelo expediente**. AVERBAÇÃO N.º 06/4070 – Campos dos Goytacazes, 19 de abril de 2017 – Fica cancelado a existência da ação trabalhista – rito ordinário (985), referente ao processo n.º 0020613.05.2015.5.04.0123, em que é autor CELINO PINHEIRO, réu NESPRO INCORPORADORA S/A, em virtude da autorização dada pelo juiz do trabalho da 4ª Região Dr. Edilson Ordoque Amaral, conforme ofício n.º 80/2017 de 30/03/2017, que fica arquivado em cartório. **Giovana Câmara Ferreira, Responsável pelo expediente**. NADA MAIS SE CONTINHA NA REFERIDA MATRÍCULA DIGITALIZADA. Os emolumentos e demais taxas devidos por esta certidão, na importância de R\$107,65, foram recolhidos em Cartório, na seguinte proporção: R\$76,22 referente ao ato, R\$1,52 referente aos 2% (PMCMV), R\$15,24 referente aos 20% (FETJ), R\$3,81 referente aos 5% (FUNPERJ), R\$3,81 referente aos 5% (FUNPERJ), R\$3,04 referente aos 4% (FURNAPEN); e R\$4,01 referente ao ISS. Recibo n.º 0007013/19.001.

Campos dos Goytacazes, 25 de setembro de 2019.

Assinatura digital

Stenio Cavalcanti de Oliveira Filho
Tabelião

Podar Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônica
EDEL 85653 RST
Consulte a Validade do Selo em:
<https://www3.tj.jus.br/validacao>

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

AAA 014765089



RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

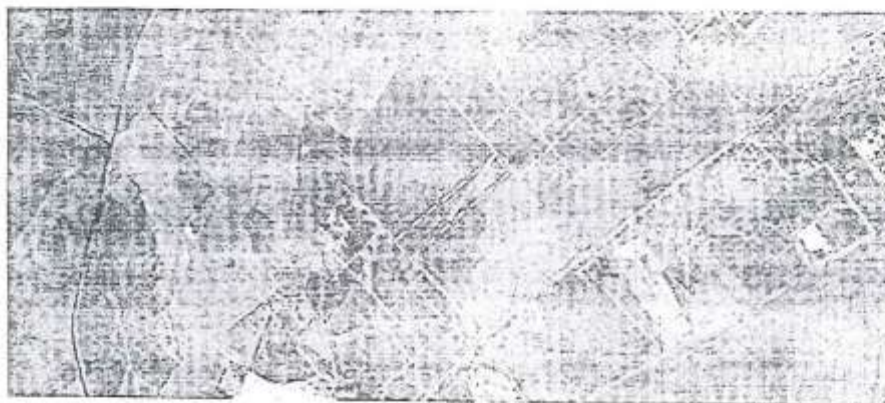
Registro no CAR: RJ-3301009-6089729473AF48B18BDF8FC55DF682E8

Data de Cadastro: 17/03/2016 11:12:42

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Foi detectada uma diferença entre a área do imóvel rural declarada conforme documentação comprobatória de propriedade/posse/concessão [6,0500 hectares] e a área do imóvel rural identificada em representação gráfica [6,0500 hectares].

REPRESENTAÇÃO GRÁFICA



IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO/POSSUIDOR

CNPJ: 12923714000150

Nome: NESPRO INCORPORADORA SA

ÁREAS DECLARADAS (em hectares)

Imóvel		Imóvel	
Área Total do Imóvel	6,0500	Área Consolidada	6,0500
Área de Serviço Administrativa	0,0000	Remanescente de Vegetação Nativa	0,0000
Área Líquida do Imóvel	6,0500	Reserva Legal	
APP / Uso Restrito		Área de Reserva Legal	0,0000
Área de Preservação Permanente	0,0000		
Área de Uso Restrito	0,0000		

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 2/2





RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: RJ-3301009-6089729473AF4B5186DF8FC55DF683E8	Data de Cadastro: 17/03/2016 11:12:42
--	---------------------------------------

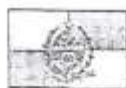
MATRÍCULAS DAS PROPRIEDADES DO IMÓVEL

Número da Matrícula	Data do Documento	Livro	Folha	Município do Cartório
2/4.000	17/04/2013	2 M	272	Campos dos Goytacazes/RJ

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 3/3





RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: RJ-3301009-6089729473AF4BB18BDF8FC55DF682E8 Data de Cadastro: 17/03/2016 11:12:42

RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Nome do Imóvel Rural: Área Desmembrada da Fazenda Golbal		
Município: Campos dos Goytacazes		UF: Rio de Janeiro
Coordenadas Geográficas do Centróide do Imóvel Rural:		Latitude: 21°46'09.87" S
Área Total (ha) do Imóvel Rural: 6,0500		Longitude: 41°22'21.44" O
Código do Protocolo: RJ-3301009-677B.6761.D880.F5AB.83E6.B2A8.1EC5.313B		Módulos Fiscais: 0,50

INFORMAÇÕES GERAIS

1. Este documento garante o cumprimento do disposto nos § 2º do art. 14 e § 2º do art. 29 da Lei nº 12.651, de 2012, e se constitui em instrumento suficiente para atender ao disposto no art. 78-A da referida lei;
2. O presente documento representa a confirmação de que foi realizada a declaração do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural-CAR e que está sujeito à validação pelo órgão competente;
3. As informações prestadas no CAR são de caráter declaratório;
4. Os documentos, especialmente os de caráter pessoal ou dominial, são de responsabilidade do proprietário ou possuidor rural declarante, que ficarão sujeitos às penas previstas no art. 299, do Código Penal (Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de setembro de 1940) e no art. 60-A da Lei nº 9.005, de 12 de fevereiro de 1998;
5. O demonstrativo da situação das informações declaradas no CAR, relativas às áreas de Preservação Permanente, do uso restrito e de Reserva Legal poderá ser acompanhado no site eletrônico www.car.gov.br;
6. Esta inscrição do imóvel rural no CAR poderá ser suspensa ou cancelada, a qualquer tempo, em função do não atendimento de notificações de pendência ou inconsistências detectadas pelo órgão competente nos prazos concedidos ou por motivo de irregularidades constatadas;
7. Este documento não substitui qualquer licença ou autorização ambiental para exploração florestal ou supressão de vegetação, como também não dispensa as autorizações necessárias ao exercício da atividade econômica no imóvel rural;
8. A inscrição do imóvel rural no CAR não será considerada título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse; e
9. O declarante assume plena responsabilidade ambiental sobre o imóvel rural declarado em seu nome, sem prejuízo de responsabilização por danos ambientais em área contígua, posteriormente comprovada como de sua propriedade ou posse.

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 1/3



IMÓVEL: MEMORIAL DESCRITIVO**OBJETO: IMÓVEL RURAL DENOMINADO "REMANESCENTE DA FAZENDA GOIABAL"****PROPRIETÁRIO: BRAIN CONSTRUTORA, INCORPORADORA E EMPREENDIMENTOS LTDA.****OBJETIVO: PERÍMETRO COM DESMEMBRAMENTO****DESCRIÇÃO:**

Trata o presente memorial da descrição topográfica do perímetro do imóvel denominado "Remanescente da Fazenda Goiabal", de propriedade de **BRAIN Construtora, Incorporadora e Empreendimentos Ltda.**, matriculado no RGI sob nº 2/4.001 – Lv 2 M – Fl 267, situado no 1º Subdistrito do 1º Distrito de Campos dos Goytacazes, RJ, como segue:

DESCRIÇÃO DA ÁREA TOTAL:

Área de terras medindo **363.000,00 m²**, correspondente a **7.50** alq. geom., confrontando como segue: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **1**, de coordenadas **N 7.590.577,59m** e **E 254.462,03m**, situado na confluência de terras pertencentes a Nespro Incorporadora S/A CNPJ 12.923.714/0001-50 (50%) e Touax Investimentos Ltda CNPJ 17.765.912/0001-57 (50%) com a Estrada de Servidão; deste, segue confrontando com a Estrada de Servidão até o vértice **9**, com os seguintes azimutes e distâncias: **315°14'05"** e **101,45 m** até o vértice **1A**, de coordenadas **N 7.590.649,62m** e **E 254.390,59m**; **315°14'05"** e **257,41 m** até o vértice **2**, de coordenadas **N 7.590.832,38m** e **E 254.209,32m**; **331°05'53"** e **12,39 m** até o vértice **3**, de coordenadas **N 7.590.843,23m** e **E 254.203,33m**; **348°13'07"** e **12,39 m** até o vértice **4**, de coordenadas **N 7.590.855,36m** e **E 254.200,80m**; **351°17'59"** e **176,12 m** até o vértice **5**, de coordenadas **N 7.591.029,45m** e **E 254.174,16m**; **356°50'54"** e **20,37 m** até o vértice **6**, de coordenadas **N 7.591.049,79m** e **E 254.173,04m**; **11°41'48"** e **20,37 m** até o vértice **7**, de coordenadas **N 7.591.069,74m** e **E 254.177,17m**; **29°31'40"** e **18,34 m** até o vértice **8**, de coordenadas **N 7.591.085,70m** e **E 254.186,21m**; **31°20'08"** e **484,55 m** até o vértice **9**, de coordenadas **N 7.591.499,57m** e **E 254.438,20m**, situado na confluência da Estrada de Servidão com terras remanescentes da Fazenda Goiabal de propriedade de Luiz Fernandes de Azeredo CPF: 423.955.427-68; deste, segue confrontando com terras remanescentes da Fazenda Goiabal de propriedade de Luiz Fernandes de Azeredo CPF: 423.955.427-68 até o vértice **10**, com os seguintes azimutes e distâncias: **138°22'55"** e **605,13 m** até o vértice **9A**, de coordenadas **N 7.591.047,18m** e **E 254.840,11m**; **138°22'55"** e **101,29 m** até o vértice **10**, de coordenadas **N 7.590.971,46m** e **E 254.907,38m**, Situado na confluência de terras remanescentes da Fazenda Goiabal de propriedade de Luiz Fernandes de Azeredo CPF: 423.955.427-68 com terras pertencentes a Nespro Incorporadora S/A CNPJ 12.923.714/0001-50 (50%) e Touax Investimentos Ltda CNPJ 17.765.912/0001-57 (50%); deste, segue confrontando com terras pertencentes a Nespro Incorporadora S/A CNPJ 12.923.714/0001-50 (50%) e Touax Investimentos Ltda CNPJ 17.765.912/0001-57 (50%) com azimute de **228°30'37"** e uma distância de **594,53 m** até o vértice **1**, ponto inicial da descrição deste perímetro.

NO IMÓVEL ACIMA DESCRITO FOI PROCEDIDO UM DESMEMBRAMENTO COMO A SEGUIR SE DESCREVE:

DESCRIÇÃO DA ÁREA DESMEMBRADA:

Área de terras medindo **60.500,00 m²**, correspondente a **1.25** alq. Geom., confrontando como segue: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **1**, de coordenadas **N 7.590.577,59m** e **E 254.462,03m**, situado na confluência de terras pertencentes a Nespro Incorporadora S/A CNPJ 12.923.714/0001-50 (50%) e Touax Investimentos Ltda CNPJ 17.765.912/0001-57 (50%) com a Estrada de Servidão; deste, segue confrontando com a Estrada de Servidão com azimuth de 315°14'05" e uma distância de 101,45 m até o vértice **1A**, de coordenadas **N 7.590.649,62m** e **E 254.390,59m**, situado na confluência da margem da Estrada de Servidão com terras pertencentes a Área Remanescente; deste, segue confrontando com terras pertencentes a Área Remanescente com azimuth de 48°30'37" e uma distância de 600,10 m até o vértice **9A**, de coordenadas **N 7.591.047,18m** e **E 254.840,11m**, situado na confluência de terras pertencentes a Área Remanescente com terras remanescentes da Fazenda Goiabal de propriedade de Luiz Fernandes de Azeredo CPF: 423.955.427-68; deste, segue confrontando com terras remanescentes da Fazenda Goiabal de propriedade de Luiz Fernandes de Azeredo CPF: 423.955.427-68 com azimuth de 138°22'55" e uma distância de 101,29 m até o vértice **10**, de coordenadas **N 7.590.971,46m** e **E 254.907,38m**, situado na confluência de terras remanescentes da Fazenda Goiabal de propriedade de Luiz Fernandes de Azeredo CPF: 423.955.427-68 com terras pertencentes a Nespro Incorporadora S/A CNPJ 12.923.714/0001-50 (50%) e Touax Investimentos Ltda CNPJ 17.765.912/0001-57 (50%); deste, segue confrontando com terras pertencentes a Nespro Incorporadora S/A CNPJ 12.923.714/0001-50 (50%) e Touax Investimentos Ltda CNPJ 17.765.912/0001-57 (50%) com azimuth de 228°30'37" e uma distância de 594,53 m até o vértice **1**, ponto inicial da descrição deste perímetro.

DESCRIÇÃO DA ÁREA REMANESCENTE:

Área de terras medindo **302.500,00 m²**, correspondente a **6.25** alq. geom., confrontando como segue: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **1A**, de coordenadas **N 7.590.649,62m** e **E 254.390,59m**, situado na confluência de terras pertencentes a Área Desmembrada com a margem da Estrada de Servidão; deste, segue confrontando com a margem da Estrada de Servidão até o vértice **9**, com os seguintes azimutes e distâncias: 315°14'05" e 257,41 m até o vértice **2**, de coordenadas **N 7.590.832,38m** e **E 254.209,32m**; 331°05'53" e 12,39 m até o vértice **3**, de coordenadas **N 7.590.843,23m** e **E 254.203,33m**; 348°13'07" e 12,39 m até o vértice **4**, de coordenadas **N 7.590.855,36m** e **E 254.200,80m**; 351°17'59" e 176,12 m até o vértice **5**, de coordenadas **N 7.591.029,45m** e **E 254.174,16m**; 356°50'54" e 20,37 m até o vértice **6**, de coordenadas **N 7.591.049,79m** e **E 254.173,04m**; 11°41'46" e 20,37 m até o vértice **7**, de coordenadas **N 7.591.069,74m** e **E 254.177,17m**; 29°31'40" e 18,34 m até o vértice **8**, de coordenadas **N 7.591.085,70m** e **E 254.186,21m**; 31°20'08" e 484,55 m até o vértice **9**, de coordenadas **N 7.591.499,57m** e **E 254.438,20m**, situado na confluência da Estrada de Servidão com

terras remanescentes da Fazenda Goiabal de propriedade de Luiz Fernandes de Azeredo CPF: 423.955.427-68; deste, segue confrontando com terras remanescentes da Fazenda Goiabal de propriedade de Luiz Fernandes de Azeredo CPF: 423.955.427-68 com azimuth de $138^{\circ}22'55''$ e uma distancia de 605,13 m até o vértice **9A**, de coordenadas **N 7.591.047,18m** e **E 254.840,11m**, situado na confluência de terras remanescentes da Fazenda Goiabal de propriedade de Luiz Fernandes de Azeredo CPF: 423.955.427-68 com terras pertencentes a Área Desmembrada; deste, segue confrontando com terras pertencentes a Área Desmembrada com azimuth de $228^{\circ}30'37''$ e uma distancia de 600,10 m até o vértice **1A**, ponto inicial da descrição deste perímetro.

Todas as coordenadas aqui descritas encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao **Meridiano Central nº 39°00'**, fuso -24K, tendo como Datum o SIRGAS 2000.

O presente memorial baseia-se em planta topográfica que o acompanha.

Campos dos Goytacazes, 30 de Março de 2015.

CLODOMIRO PEREIRA NAVARRO

CREA / RJ - 1967100738

Anexo VI

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do(a) CLIENTE.

11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.

Anexo VII

Tabelas para Avaliação

Tabela 1 – Índices Locais

I. Características da Via

Transitabilidade da Via	
Transitável	20
Intransitável ocasionalmente	10
Intransitável	0

Situação da Via	
Rua aberta	8
Rua sem saída	5
Rua não aberta	0

Largura da Via	
Mais de 20m	10
De 12m a 20m	8
De 8m a 12m	6
De 4m a 8m	4
De 0m a 4m	2
Praça/Calçada	10

II. Melhoramentos Públicos

Melhoramentos Públicos	
Água Encanada	10
Esgoto	6
Luz Pública	8
Luz Domiciliar	11
Telefone	2
Gás Canalizado	1
Guias e Sarjetas	5

Pavimentação	
Asfalto/Concreto Liso	20
Paralelepípedo/Blocos de Concreto	15
Cascalho ou Pedra	8
Terra	0

Transporte Coletivo	
No Local	20
Até 100m	15
De 100m a 300m	10
De 300m a 500m	5
Acima de 500m	0

III. Características de Ocupação

Densidade de Edificação	
De 100% a 70%	1,00
De 70% a 40%	0,95
Abaixo de 40%	0,90

Nível Econômico	
Popular	0,70
	0,78
	0,85
Classe Média-Baixa	0,93
	1,00
	1,13
Classe Média	1,25
	1,38
	1,50
Classe Média-Alta	1,75
	2,00

Fator Comércio	
100% comercial	2,00
90% comercial	1,90
80% comercial	1,80
70% comercial	1,70
60% comercial	1,60
50% comercial	1,50
40% comercial	1,40
30% comercial	1,30
20% comercial	1,20
10% comercial	1,10
0% comercial	1,00

Fonte: Departamento de Desapropriações/Secretaria dos Negócios Jurídicos da PMSP

Tabela 2 – Fatores de Topografia

Topografia	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Plano	-
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive acima de 20%	30%
Em aclive até 10%	5%
Em aclive até 20%	10%
Em aclive acima de 20%	15%
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	10%
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%
Acima do nível da rua até 2,00 m	-
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011

Tabela 3 – Fatores de Consistência de Solo

Situação	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Seco	-
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%
Terreno permanentemente alagado	40%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011

Tabela 4 – Coeficientes de Padrão

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Barraco	Rústico	0,060	0,090	0,120
	Simples	0,132	0,156	0,180

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Casa	Rústico	0,360	0,420	0,480
	Proletário	0,492	0,576	0,660
	Econômico	0,672	0,786	0,900
	Simples	0,912	1,056	1,200
	Médio	1,212	1,386	1,560
	Superior	1,572	1,776	1,980
	Fino	1,992	2,436	2,880
	Luxo	2,890	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento com elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,260	1,470	1,680
	Médio	1,692	1,926	2,160
	Superior	2,172	2,406	2,640
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento sem elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,032	1,266	1,500
	Médio	1,512	1,746	1,980
	Superior	1,992	2,226	2,460
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório com elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	1,200	1,410	1,620
	Médio	1,632	1,836	2,040
	Superior	2,052	2,286	2,520
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório sem elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	0,972	1,206	1,440
	Médio	1,452	1,656	1,860
	Superior	1,872	2,046	2,220
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Galpão	Econômico	0,240	0,360	0,480
	Simples	0,492	0,726	0,960
	Médio	0,972	1,326	1,680
	Superior	Acima de 1,690		

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Cobertura	Simples	0,060	0,120	0,180
	Médio	0,192	0,246	0,300
	Superior	0,312	0,456	0,600

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

Tabela 5 – Vida Útil e Valor Residual

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Barraco	Rústico	5	0,00
	Simples	10	0,00

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Casa	Rústico	60	0,20
	Proletário	60	0,20
	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	70	0,20
	Superior	70	0,20
	Fino	60	0,20
	Luxo	60	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamento com elevador	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamento sem elevador	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório com elevador	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório sem elevador	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Galpão	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	80	0,20
	Superior	80	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Cobertura	Simples	20	0,10
	Médio	20	0,10
	Superior	30	0,10

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

Tabela 6 – Coeficientes de Ross-Heidecke

Referência	Estado da Edificação (Ec)	Depreciação
A	Novo	0%
B	Entre Novo e Regular	0,32%
C	Regular	2,52%
D	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	8,09%
E	Necessitando de Reparos Simples	18,0%
F	Entre Necessitando de Reparos Simples a Importantes	33,20%
G	Necessitando de Reparos Importantes	52,60%
H	Entre Necessitando de Reparos Importantes a Edificação sem Valor	75,20%
I	Edificação sem Valor	100%

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

Tabela 7 – Fator k

Idade em %	Estado de Conservação - Ec								Idade em %	Estado de Conservação - Ec							
da Vida	A	B	C	D	E	F	G	H	da Vida	A	B	C	D	E	F	G	H
0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,60%	75,20%		0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,60%	75,20%	
0	1,0000	0,9968	0,9748	0,9191	0,8190	0,6680	0,4740	0,2480	51	0,6149	0,6130	0,5995	0,5652	0,5036	0,4106	0,2915	0,1525
1	0,9949	0,9917	0,9699	0,9144	0,8146	0,6646	0,4716	0,2468	52	0,6046	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
2	0,9896	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455	53	0,5945	0,5926	0,5796	0,5464	0,4869	0,3971	0,2816	0,1475
3	0,9845	0,9814	0,9597	0,9049	0,8063	0,6577	0,4667	0,2442	54	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
4	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428	55	0,5737	0,5719	0,5593	0,5273	0,4699	0,3832	0,2720	0,1423
5	0,9737	0,9706	0,9492	0,8950	0,7975	0,6505	0,4615	0,2415	56	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
6	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6466	0,4589	0,2401	57	0,5525	0,5508	0,5386	0,5078	0,4525	0,3691	0,2619	0,1371
7	0,9625	0,9594	0,9383	0,8847	0,7883	0,6430	0,4562	0,2387	58	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
8	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373	59	0,5309	0,5292	0,5175	0,4880	0,4348	0,3547	0,2517	0,1317
9	0,9509	0,9479	0,9270	0,8740	0,7788	0,6352	0,4507	0,2359	60	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
10	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344	61	0,5089	0,5073	0,4961	0,4677	0,4168	0,3400	0,2413	0,1263
11	0,9389	0,9359	0,9153	0,8629	0,7690	0,6272	0,4450	0,2329	62	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
12	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313	63	0,4865	0,4850	0,4743	0,4472	0,3985	0,3250	0,2306	0,1207
13	0,9265	0,9236	0,9032	0,8516	0,7588	0,6189	0,4392	0,2298	64	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
14	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282	65	0,4637	0,4623	0,4520	0,4262	0,3798	0,3098	0,2198	0,1150
15	0,9137	0,9108	0,8907	0,8398	0,7483	0,6104	0,4331	0,2266	66	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2140	0,1121
16	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250	67	0,4405	0,4391	0,4294	0,4049	0,3608	0,2943	0,2088	0,1092
17	0,9005	0,8976	0,8778	0,8277	0,7375	0,6016	0,4269	0,2234	68	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
18	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217	69	0,4169	0,4156	0,4064	0,3832	0,3415	0,2785	0,1977	0,1034
19	0,8869	0,8841	0,8646	0,8152	0,7264	0,5925	0,4204	0,2200	70	0,4050	0,4037	0,3946	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
20	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182	71	0,3929	0,4037	0,3830	0,3361	0,3218	0,2625	0,1863	0,0974
21	0,8729	0,8701	0,8509	0,8023	0,7149	0,5831	0,4138	0,2165	72	0,3808	0,3796	0,3712	0,3000	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
22	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147	73	0,3685	0,3551	0,3592	0,3137	0,3018	0,2462	0,1747	0,0914
23	0,8585	0,8558	0,8369	0,7891	0,7031	0,5735	0,4070	0,2129	74	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
24	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111	75	0,3437	0,3426	0,3351	0,3159	0,2815	0,2296	0,1629	0,0852
25	0,8437	0,8410	0,8224	0,7755	0,6910	0,5636	0,4000	0,2093	76	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
26	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074	77	0,3185	0,3175	0,3105	0,2928	0,2609	0,2128	0,1510	0,0790
27	0,8285	0,8259	0,8076	0,7615	0,6785	0,5535	0,3928	0,2055	78	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
28	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036	79	0,2929	0,2920	0,2855	0,2692	0,2399	0,1957	0,1388	0,0726
29	0,8129	0,8103	0,7924	0,7472	0,6656	0,5430	0,3854	0,2016	80	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
30	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6592	0,5377	0,3816	0,1996	81	0,2669	0,2661	0,2602	0,2453	0,2186	0,1783	0,1265	0,0662
31	0,7969	0,7944	0,7768	0,7325	0,6527	0,5323	0,3778	0,1976	82	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
32	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956	83	0,2405	0,2398	0,2346	0,2211	0,1970	0,1607	0,1140	0,0596
33	0,7805	0,7780	0,7608	0,7174	0,6392	0,5214	0,3700	0,1936	84	0,2272	0,2265	0,2215	0,2086	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
34	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915	85	0,2137	0,2131	0,2084	0,1964	0,1751	0,1428	0,1013	0,0530
35	0,7637	0,7613	0,7445	0,7019	0,6255	0,5102	0,3620	0,1894	86	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
36	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873	87	0,1865	0,1859	0,1818	0,1714	0,1528	0,1246	0,0884	0,0463
37	0,7465	0,7441	0,7277	0,6861	0,6114	0,4987	0,3539	0,1852	88	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
38	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830	89	0,1589	0,1584	0,1549	0,1461	0,1302	0,1062	0,0753	0,0395
39	0,7289	0,7266	0,7106	0,6700	0,5970	0,4870	0,3455	0,1808	90	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
40	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786	91	0,1309	0,1305	0,1276	0,1204	0,1073	0,0875	0,0621	0,0325
41	0,7109	0,7087	0,6930	0,6534	0,5823	0,4749	0,3370	0,1763	92	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
42	0,7016	0,6996	0,6841	0,6450	0,5746	0,4688	0,3327	0,1740	93	0,1025	0,1022	0,1000	0,0943	0,0840	0,0685	0,0466	0,0255
43	0,6925	0,6906	0,6751	0,6365	0,5672	0,4626	0,3283	0,1717	94	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
44	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694	95	0,0737	0,0735	0,0719	0,0678	0,0604	0,0492	0,0350	0,0183
45	0,6737	0,6721	0,6586	0,6192	0,5518	0,4501	0,3193	0,1671	96	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
46	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647	97	0,0445	0,0444	0,0434	0,0409	0,0365	0,0297	0,0211	0,0111
47	0,6545	0,6524	0,6361	0,6016	0,5361	0,4372	0,3102	0,1623	98	0,0296	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
48	0,6448	0,6427	0,6266	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599	99	0,0149	0,0149	0,0146	0,0137	0,0122	0,0100	0,0071	0,0037
49	0,6349	0,6329	0,6190	0,5835	0,5200	0,4241	0,3010	0,1575	100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
50	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550									

Fonte: Colliers a partir dos dados das tabelas 5 e 6 e da idade do imóvel

Anexo VIII

LIC

LIC – LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

DATA DA VISITA: 16/08/2021

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

- 1.1. **Identificação do imóvel:** Cópia da Certidão da Matrícula n.º 4.070, do Registro de Imóveis e das Hipotecas da 5ª Circunscrição Territorial do Cartório do 12º Ofício da Comarca de Campos dos Goytacazes – RJ, expedida em 25/9/2019, fornecida pelo cliente

Cidade: Campos dos Goytacazes **UF:** RJ

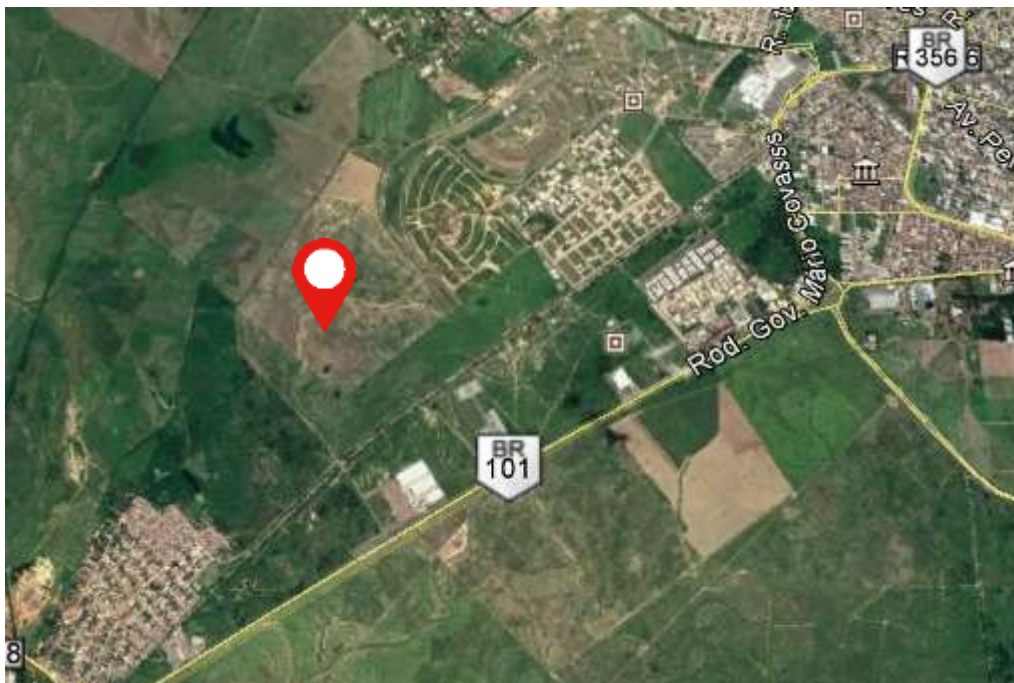
- 1.2. **Endereço:** Estrada de Servidão, s/n – Fazenda Goiabal – Campos dos Goytacazes – RJ

- 1.3. **Uso atual do imóvel:** Gleba sem benfeitorias

Uso pretendido: Desconhecido

- 1.4. **Coordenadas geográficas:** 21°46'09,87" S; 41°22'21,44" 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.



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

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? _____

☐ Não existe lista pública de áreas contaminadas

3. IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO

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

Passado	Presente	Ocorrências no imóvel
☐	☐	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? Componentes automotivos
☐	☐	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? ☐ Sim ☐ Não
☐	☐	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:

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:

Não há indícios

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

Existe	Informação não acessível	Atividade
☐	☐	Indústrias. Quais? _____ _____
☐	☐	Mineradora. Qual? _____ _____
☐	☐	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? _____ _____ _____
☐	☐	Outros. Descrever: _____ _____

Fontes de Informação:		
Vistoria _____		

Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.?		
<u>Não.</u>		
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
☐	☐	Indústrias. Quais? Sem informação
☐	☐	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: _____
Fontes de Informação: _____		
Observações e/ou justificativa: _____		

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

Matrícula do imóvel avaliado e planta topográfica com memorial descritivo

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:

Anexo IX

Declaração

Ref: Avaliação do imóvel na Estrada de Servidão, s/n – Campos dos Goytacazes – RJ

A Colliers International do Brasil declara que:

- Os fatos contidos neste Laudo são verdadeiros e corretos.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo são imparciais e profissionais e estão restritas apenas às premissas e condições limitantes.
- Não tem interesses atuais ou futuros no imóvel objeto desta avaliação e nenhum interesse ou envolvimento com as partes envolvidas.
- A remuneração não está comprometida com a publicação de valores predeterminados ou direcionados para favorecer a causa do cliente, nem com o valor avaliado, nem com o atingimento de um resultado estipulado nem com a ocorrência de algum evento subsequente.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo foram desenvolvidas, assim como este Laudo foi preparado em conformidade com as normas da International Valuation Standards, o Código de Ética e Conduta do Royal *Institution of Chartered Surveyors* – *RICS*, a norma brasileira NBR 14.653 da ABNT e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- Letícia Silva vistoriou o imóvel; Fabio Sodeyama não vistoriou o imóvel.
- Tem o conhecimento e a experiência para realizar esta avaliação de maneira competente.
- O valor avaliado constante neste Laudo se aplica à data de referência expressa no corpo e na capa deste Laudo.
- Este laudo só terá valor se assinado pelos seus autores.