

Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S/A	Dossiê	11093 (02.11093)
Tipo de Imóvel:	Galpão	Uso do Imóvel:	Comercial
Endereço Completo:	Avenida dos Galibis	Nº:	s/nº
Bairro:	Buritizal	Município:	Macapá
UF:	AP	CEP:	68902-867
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Evolutivo	Idade Imóvel:	15

Metragens

Área Terreno Total:	Matrícula:	Área não informada
	IPTU/ITR:	405,74
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	1.379,60
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	1.116,50
	IPTU:	1.263,69
	Planta/Layout:	
	Empregada na avaliação:	1.116,50



Observações impactantes na avaliação

Analizando as documentações fornecidas, aparentemente existe séria divergência relacionada quadra / lote e setor do imóvel em estudo. Para a presente avaliação, consideramos a localização indicada em trabalho enviado pelo contratante, datado de 2021. Recomendamos que estudos sejam realizados para a real certificação de localização do imóvel em estudo.

Índice de contaminação ambiental

Não constatamos lista de áreas contaminadas no município, portanto, não podemos informar estado de contaminação do imóvel, assim como não podemos informar o estado dos imóveis ao seu entorno. Como foi realizada vistoria externa no imóvel, não podemos descartar a hipótese de que o imóvel possua potenciais contaminantes, tendo em vista que trata-se de galpão ocupado por depósito de materiais de construção. Para a presente avaliação, consideramos a situação hipotética de que o imóvel seja livre de contaminação e / ou passivos ambientais.

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua			
Valor de Mercado:	R\$ 514.861,14	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 228.752,81
		% Desc:	50,24%
-Construções e Benfeitorias Averbadas			
Valor de Mercado:	R\$ 1.052.075,12	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 467.436,98
		% Desc:	50,24%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas			
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:	
		% Desc:	
-Fator Comercialização (quando aplicável)			
FC	R\$ 0,75		

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas

Valor de Mercado:	R\$ 1.175.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 522.000,00	% Desc:	-55,57%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:		5,83 anos			
Validade do Laudo		1 ANO			

Data avaliação:	04/08/2025	Assinatura Avaliador	
Data da vistoria:	23/06/2025	CREA Resp.:	5060563873/D ART nº:
Nome Avaliador:	ENG.º TALE S. SÁNCHEZ GALACHE	Email	galache@galache.com.br
Telefone:	(11) 4990-1515		

Laudo de Avaliação

Avenida dos Galibis, s/nº. – Buritizal - Macapá - AP.



Resumo dos valores:

Valor de Mercado: **R\$ 1.175.000,00**

Valor de Liquidação Forçada: **R\$ 522.000,00**

Data da presente avaliação – 04/08/2025.

ÍNDICE

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO.

2. VISTORIA.

3. DIAGNÓSTICO DO MERCADO.

4. METODOLOGIAS EMPREGADAS.

5. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO.

6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM.

7. CONCLUSÃO.

8. CONSIDERAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES.

9. ENCERRAMENTO.

A N E X O S

1. Quadro de elementos comparativos, planilha de cálculo, fotografias e croqui de localização dos elementos comparativos.
2. Documentação do imóvel.
3. Questionário ambiental.

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO.

1.1. O imóvel avaliando trata-se de:

Tipologia: “Galpão”.

Finalidade: Determinação do Valor de Mercado e Liquidação Forçada.

Contratante: Banco Santander.

Dossiê: 11093.

1.2. O roteiro de trabalho a ser realizado no presente Laudo de Avaliação pela empresa é o seguinte:

1.2.1. Vistoria do imóvel avaliando, bem como de suas circunvizinhanças, colhendo os elementos e pesquisas necessárias para a sua elaboração.

1.2.2. Avaliação do imóvel em estudo, determinando o seu valor de mercado mediante as aplicações da NBR 14653 – Avaliação de bens – Parte 2 vigente até esta data, apresentando os resultados através do presente Laudo Técnico.

1.3. A empresa efetuou o seu trabalho com vistoria externa ao imóvel avaliando, bem como procedeu às necessárias diligências e estudos comparativos no sentido de apurar o seu justo valor.

1.4. Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos números adotados,

embora evitando-se fundamentação muito prolixa dos dados coligidos e analisados.

- 1.5.** Na presente avaliação, assume-se que as dimensões constantes da documentação oferecida à empresa estão corretas, que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros são de boa fé e confiáveis.
- 1.6.** A empresa não assume responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções precipuamente estabelecidas em lei, código ou regulamento.
- 1.7.** Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne aos defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros que não são objetos desta avaliação.
- 1.8.** Não faz parte do escopo do presente trabalho a realização de estudos ou investigações relacionadas à existência de contaminações do solo ou outros passivos ambientais, exceto a investigação cujos resultados são apresentados no questionário de avaliação ambiental anexo ao presente trabalho.

2. VISTORIA.

- 2.1.** Ao signatário foi fornecida a seguinte documentação referente ao imóvel avaliando, reproduzida no ANEXO 03 do presente trabalho:

- Cópia digital da Matrícula nº 24.058 do 1º CRI de Macapá, que informa a área de construída de 1.116,50m² e não informa área de terreno ou suas medidas. Documento datado de 21 de maio de 2016;
- Cópia digital IPTU – Exercício 2021, informa área de terreno de 450,00m² e área construída de 1.241,90m². Documento fornecido em laudo realizado em 18/08/2023;
- Cópia do Documento de Arrecadação Municipal – Nº 9535620, não apresenta informações sobre a área de terreno e área construída. Documento data de 15/02/2024;
- Cópia Digital de Boletim de Cadastro Imobiliário, informa a área de terreno de 405,74 m² e área edificada de 1.263,69 m². Documento datado de 02/07/2024.

2.2. Em análise as documentações fornecidas, constatamos algumas divergências, conforme apontadas abaixo:

Numeração Predial / Numeração Quadra e Lote / Localização

(I) Em cópia digital da Matrícula nº 24.058, observou-se na descrição inicial que o imóvel em estudo se refere ao lote urbano sob o nº 58 da quadra 07, com frente para Avenida dos Galibis;

Matrícula 24058	Ficha 1
--------------------	------------

REGISTRO DE IMÓVEIS
Goy Nunes
CNPJ (MF) 04.181.640/0001-04
1ª CIRCUNSCRIÇÃO - MACAPÁ-AP

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Lote urbano sob nº 58 (antigos 03, 04 e 05), quadra 07, setor 10, inscrição cadastral nº 10-07-58 (antigos 03, 04 e 05)-01-05, situado no Bairro Buritizal, nesta cidade, limitando-se pela frente com a Avenida dos Galibis, pelo lado direito com o lote nº 73 (antigo 06), pelo lado esquerdo com o lote nº 13 (antigo 02) e pelos fundos com os lotes nºs. 402 (antigos 22, 23 e 24) e 417 (antigo 25).

PROPRIETÁRIO: A. D. JÚNIOR, inscrita no CNPJ sob nº 14.536.866/0001-26, estabelecida a Av. Dos Aymores, nº 842 - Bairro Buritizal, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: Matrículados neste Registro, no L.2, de Registro Geral, sob os nºs 23047, 23048 e 23049, respectivamente (JUNÇÃO DE MATRÍCULAS).

Macapá-AP, 24 de março de 2009.

P.28143  Oficial Substituta.

- (II) Em cópia digital da Matrícula nº 24.058, observou-se na averbação 2, que o imóvel recebeu a numeração 815 da Avenida dos Galibis;

AV.02/24058 - CONSTRUÇÃO: Procede-se a presente averbação para constar que no terreno objeto da presente matrícula, o proprietário A. D. JUNIOR, já identificada, construiu a seguinte benfeitoria: Um (01) galpão comercial, em alvenaria, de um (01) pavimento, coberto com telhas de alumínio, medindo 1.116,50m² de área construída, o qual tomou o nº 815 da Avenida dos Galibis, Bairro Buritizal, nesta cidade. **VALOR:** R\$-450.664,82 (quatrocentos e cinquenta mil, seiscentos e sessenta e quatro reais e oitenta e dois centavos). Foram apresentados o Habite-se nº 124/08, expedido pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitacional - SEMDUH - Prefeitura Municipal de Macapá, em 11/09/2008 e a Certidão Negativa de Debitos Relativos as Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros nº 008572009-25001010, expedida pelo Ministério da Fazenda - Secretária da Receita Federal do Brasil, em 02 de fevereiro de 2009, cujas cópias ficam arquivadas neste Registro. Dou fé.

Macapá-AP, 23 de março de 2009.

 Oficial Substituta.


- (III) Em Cópia digital IPTU – Exercício 2021, informa no campo localização do imóvel: Avenida dos Galibis, número 847, Setor 05, quadra 33, lote 60;




PREFEITURA MUNICIPAL DE MACAPÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
IPTU 2021

Código da Dívida	3281313	Cadastro	00005748	Inscrição	01005033006000000
CPF/CNPJ	Proprietário 90.400.888/0001- BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A				
CPF/CNPJ	Compromissário 90.400.888/0001- BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A				
Localização do Imóvel					
Logradouro			Número	Complemento	
Av. dos Galibis			847		
Bairro	Cep	Setor	Quadra	Lote	Unidade
BURITIZAL	68902-867	00005	00033	0060	0
Endereço de Correspondência					
Logradouro: Av. dos Galibis			Número: 847	Cep: 68902-867	
Bairro: BURITIZAL			Complemento:		
Cidade: MACAPA			UF: AP		

- (IV) Em cópia do Documento de Arrecadação Municipal – Nº 9535620, informa no campo logradouro: Avenida dos Galibis, 847 e não informa número de setor, quadra e lote;

 <p align="center">PREFEITURA MUNICIPAL DE MACAPÁ Rua PROCOPIO ROLA, nº 166 - CEP 68900-07 Email: contato@macapa.ap.gov.br Fone: (96)98802-1186</p> <p align="right">15/02/2024</p> <p align="center">DAM - Documento de Arrecadação Municipal - Nº 9535620</p>					
Inscrição: 01.005.033.0060.000 Cód Cadastro: 5748 Tipo: IMOBILIARIO Logradouro: AVENIDA DOS GALIBIS, N°: 847 Q.: L.: Bairro: BURITIZAL, Bloco: Apart.: Complemento: , CEP: 68900-000, Cidade: Macapá/AP			Contribuinte: 143222633 BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A , CPF/CNPJ: 90.400.888/0001-42, Cod. Cadastro: 5748 Compromissário:		
Número da Guia - DAM	Vencimento	Validade	Banco	Agência / Código do Cedente	
9535620	11/03/2024	11/03/2024			
Informações Cod Objeto: 5748, IM: 01.005.033.0060.000, Imposto Predial Cod. Cadastro 5748					

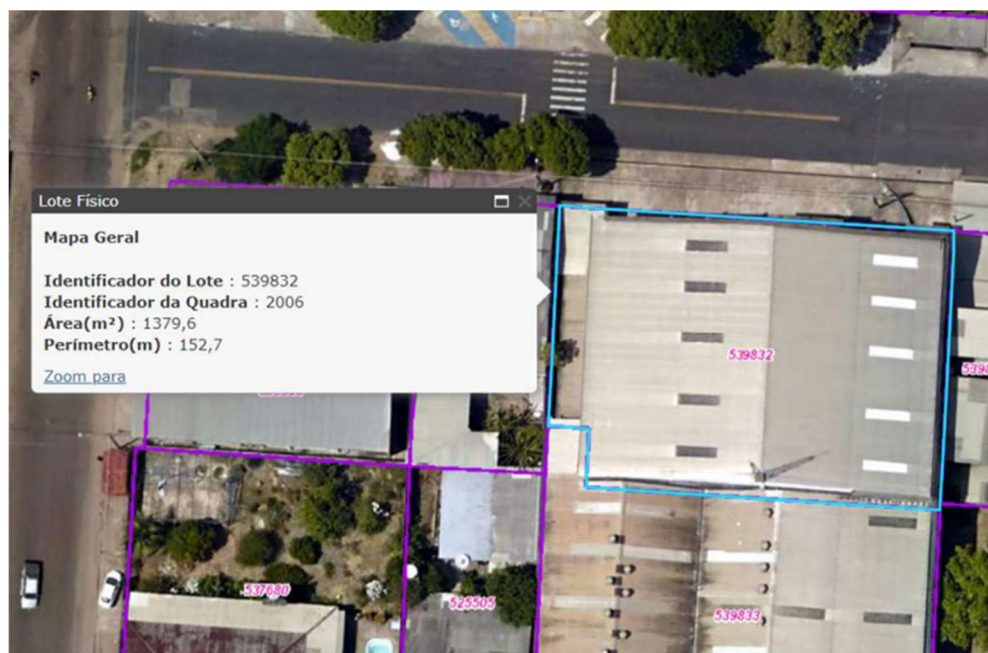
- (V) Em Cópia Digital de Boletim de Cadastro Imobiliário, consta indicação a imóvel situado na Avenida dos Galibis, 847, inserido na Zona 01, Setor 05, Quadra 33, lote 60;

 PREFEITURA MUNICIPAL DE MACAPÁ Rua PROCOPIO ROLA, nº 166, CENTRO - CEP 68900--07 Macapá Email: contato@macapa.ap.gov.br Fone: (96)98802-1186		Página: 1/1
BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO		
Inscrição: 01 5 033 0060 0 (Zona, Setor, Quadra, Lote, Unidade)		Situação: ATIVO Ano: 2024
Cód. Cadastro: 5748	Tipo Imóvel: PREDIAL	Dt. Inclusão: Qtd. Construção: 1
CONTRIBUINTE		
Proprietário: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A Endereço: L: AV DOS GALIBIS - N°: 847 - C: - B: BURITIZAL - Macapá - AP, CEP: 68900000		CPF/CNPJ: 90.400.888/0001-42
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL		
Logradouro: AV DOS GALIBIS, 847 Bairro: BURITIZAL Complemento: Loteamento:		Cep: 68900000 Cidade: Macapá-AP Coordenada Geográfica:

- (VI) Não identificamos imóvel com numeração 815 na Avenida Galibis;
- (VII) A seguir localização fornecida pelo contratante para elaboração de laudo em agosto de 2023:



- (VIII) Em acesso ao site <https://mapa.macapa.ap.gov.br/>, localizamos a seguinte poligonal para o imóvel indicado pelo contratante:



(IX) No local indicado pelo contratante, não constatamos numeração predial.

Após análise das documentações fornecidas, constatou-se uma complexa divergência em relação à numeração predial do imóvel, bem como inconsistências nos dados referentes ao setor, quadra e lote onde o imóvel está localizado.

Recomenda-se a realização de estudos adicionais para a certificação das informações que compõem o endereço do imóvel em questão.

Para a presente avaliação, consideramos a localização indicada informada pelo contratante.

ÁREA DE TERRENO

- (I) Em cópia digital da Matrícula nº 24.058, não há informação da área de terreno e/ou polígono do imóvel;

Matrícula 24058	Ficha 1
--------------------	------------

REGISTRO DE IMÓVEIS
Eloy Nunes
CNPJ (MF) 04.181.640/0001-04
1ª CIRCUNSCRIÇÃO - MACAPÁ-AP

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Lote urbano sob nº 58 (antigos 03, 04 e 05), quadra 07, setor 10, inscrição cadastral nº 10-07-58 (antigos 03, 04 e 05)-01-05, situado no Bairro Buritizal, nesta cidade, limitando-se pela frente com a Avenida dos Galibis, pelo lado direito com o lote nº 73 (antigo 06), pelo lado esquerdo com o lote nº 13 (antigo 02) e pelos fundos com os lotes nºs. 402 (antigos 22, 23 e 24) e 417 (antigo 25).

PROPRIETÁRIO: A. D. JÚNIOR, inscrita no CNPJ sob nº 14.536.866/0001-26, estabelecida a Av. Dos Aymores, nº 842 - Bairro Buritizal, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: Matrículados neste Registro, no L.2, de Registro Geral, sob os nºs 23047, 23048 e 23049, respectivamente (JUNÇÃO DE MATRÍCULAS).

Macapá-AP, 24 de março de 2009.

P.28143

[Assinatura] Oficial Substituta.

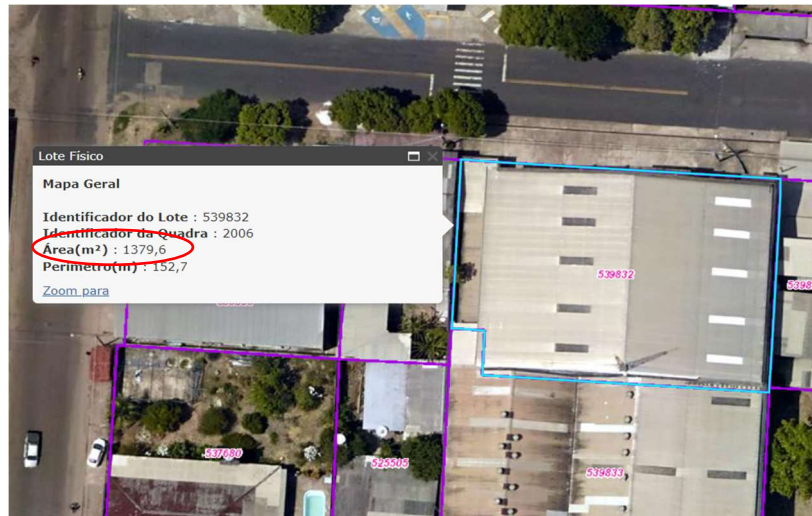
- (II) Em cópia digital IPTU, identificamos a área de terreno de 405,74m²;

		PREFEITURA MUNICIPAL DE MACAPÁ Rua PROCOPIO ROLA, nº 166 - CEP 68900-07 Email: contato@macapa.ap.gov.br Fone: (95)98802-1186		15/02/2024								
		DAM - Documento de Arrecadação Municipal - Nº		9535620								
Inscrição: 01.005.033.0080.000 Cód Cadastro: 5748 Tipo: IMOBILIARIO Logradouro: AVENIDA DOS GALIBIS N°: 847 Q. L. L. Bairro: BURITIZAL Bloco: Apart.: Complemento: CEP: 68900-000, Cidade: Macapá/AP			Contribuinte: 143222633 BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, CPF/CNPJ: 90.400.888/0001-42, Cod. Cadastro: 5748 Compromissário:									
Número de Nota - DAM		Vencimento	Validade	Banco	Agência/Código do Colete							
9535620		11/03/2024	11/03/2024									
Descrição: Cod Objeto: 5748, IM: 01.005.033.0080.000, Imposto Predial Cod. Cadastro 5748												
Nº Divida	Parcela	Ano	Dt. Venc.	Principal	Correção	Juros	Multa	Honorari	Desc.	Total	Tributo	Valor
5865164	UNICA	2024	11/03/2024	3.781,66	0,00	0,00	0,00	0,00	-756,34	3.025,34	Imposto Predial	1.026,26
											Taxa de Coleta Resíduos Sól:	2.756,42

(III) Em Cópia Digital de Boletim de Cadastro Imobiliário, informa a área de terreno de 405,74 m²;

CONTRIBUINTE	
Proprietário: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A	CPF/CNPJ: 90.400.888/0001-42
Endereço: L: AV DOS GALIBIS - Nº: 847 - C: - B: BURITIZAL - Macapá - AP, CEP: 68900000	
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	
Logradouro: AV DOS GALIBIS, 847	Cep: 68900000
Bairro: BURITIZAL	Cidade: Macapá-AP
Complemento:	Coordenada Geográfica:
Loteamento:	
TERRENO	
Alíquota: 0,85	
Área do Terreno: 405,74	
Área Fundos: 30,80	
Área Total Edificada: 1.263,69	
Atualização Progress: SIM	
Captação de Água: Encanada	
Coleta Resíduos: Possui Coleta	
Delimitação: Muro	
Fator Chacara: 1,00	
Forma: Irregular	
Fração Ideal: 1,00	
ID LOTE PROGRESS: 539.832.00	
Lado Direito: 0,00	
Lado Esquerdo: 0,00	
Patrimônio: Particular	
Profundidade: 30,80	
Situacao Terreno: Meio de Quadra	
Superfície: Firme	
Testada Principal: 45,30	
Topografia: Plano	
Utilização Territ.: Edificado	
Vir V. Imovel: 482.946,44	
Vir V. Terreno: 223.382,63	

(IV) Em consulta ao site <https://mapa.macapa.ap.gov.br>, visualizamos indicação de área de terreno de 1.379,60m²:



Fato é, com base na documentação fornecida, não é possível estabelecer uma correspondência direta entre o imóvel descrito na Matrícula 24058 e o mencionado no Boletim de Cadastro Imobiliário, devido à divergência nos números de inscrição cadastral apresentados em ambos os documentos, que possuem numerações distintas.

Para a presente avaliação, consideramos a área de terreno de 1.379,60m², conforme informado no site de Macapá, que coincide com a aferida através da ferramenta Google Earth, conforme solicitação do contratante.

Recomendamos que sejam realizados estudos específicos para que seja averbado na matrícula do imóvel a área do terreno assim como suas medidas.

ÁREA CONSTRUÍDA

- (I) Em Cópia digital da Matrícula nº 24.058, observou-se na averbação 02, que fora edificado galpão com a área construída de 1.116,50 m²;
- (II) Em Cópia digital IPTU – Exercício 2021, constatamos menção a área construída de 1.241,90m²;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MACAPÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

IPTU - Demonstrativo dos Cálculos do Exercício de 2021

Código da Dívida				Cadastro	Inscrição	Valores Venais	Alíquotas	Rec	
3281313				00005748	010050330060000	Terreno	Terreno	Descrição	
Proprietário				BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A		26.932,20	0,85 %	Imposto Predial	
Localização do Imóvel				Av. dos Galibis		Edificada	Edificada	Taxa de Coleta Resíduos Sólidos Urb	
Logradouro				847		Excedente	0,85 %	Totais	
Número				Complemento	Cep	Total	Zoneamento	Total de Receitas	
847					68902-867	398.946,26	Zona 01		
Bairro				BURITIZAL		Áreas	Código de Cobrança		
Setor				Quadra	Lote	Terreno	2 - TRIBUTAVEL		
00005				00033	0060	Edificada			
Loteamento				Unidade		1.241,90	Excedente		
Setor (lot.)				Quadra (lot.)	Lote (lot.)	0,00	Testada		
				Unidade (lot.)		45,30	Loja		

- (III) Em Cópia Digital de Boletim de Cadastro Imobiliário, observa-se a área total edificada de 1.263,69 m²;

CONTRIBUINTE	
Proprietário: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A	CPF/CNPJ: 90.400.888/0001-42
Endereço: L: AV DOS GALIBIS - Nº: 847 - C: - B: BURITIZAL - Macapá - AP, CEP: 68900000	
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	
Logradouro: AV DOS GALIBIS, 847	Cep: 68900000
Bairro: BURITIZAL	Cidade: Macapá-AP
Complemento:	Coordenada Geográfica:
Loteamento:	
TERRENO	
Alíquota: 0,85	Área do Terreno: 405,74
Área Fundos: 30,00	Área Total Edificada: 1.263,69
Atualização Progressiva: Sim	Captação de Água: Encanada
Delimitação: Muro	Coleta Resíduos: Possui Coleta
Fator Chacara: 1,00	Forma: Irregular
Fração Ideal: 1,00	ID LOTE PROGRESS: 539.832,00
Lado Direito: 0,00	Lado Esquerdo: 0,00
Patrimônio: Particular	Profundidade: 30,80
Situação Terreno: Meio de Quadra	

- (IV) Realizando medições em uso a vista aérea do “Google Earth” resultou em área construída de 1.260,00m², no entanto, não é possível afirmar que se trata de edificação com apenas um pavimento.

Para a presente avaliação, consideramos a área construída averbada em Matrícula fornecida, totalizando a área de construção de 1.116,50 m².

- 2.3.** Na presente avaliação, assume-se por hipótese que as dimensões constantes na documentação oferecida ao signatário estão corretas, que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros são de boa fé e confiáveis. A empresa não assume responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções precipuamente estabelecidas em lei, código ou regulamento, pois o objeto desta avaliação é exclusivamente a determinação do valor do imóvel indicado pela matrícula do imóvel, sendo que não faz parte do escopo de nosso trabalho a realização de levantamentos topográficos, análise de documentações, verificação da titularidade, de presença de usufrutos, hipotecas, investigações específicas no que concerne aos defeitos em títulos, invasões ou superposições de divisas.

Recomendamos que previamente qualquer operação que envolva o bem em estudo sejam realizados estudos, relacionadas à divergência de numeração predial do imóvel, inconsistências nos dados referentes ao setor, quadra e lote onde o imóvel está localizado, bem como as divergências sobre a área construída e

área de terreno (vide item 2 e demais informações no corpo do presente estudo).

- 2.4.** O imóvel objeto deste estudo e da presente avaliação foi vistoriado externamente em 23/06/2025. No local, verificamos que o imóvel se encontra ocupado pela empresa AD Júnior Alumínios, que aparentemente utiliza o imóvel como depósito de materiais de construção civil.
- 2.5.** Trata-se de local dotado dos seguintes melhoramentos públicos: redes de água e esgoto, pavimento asfáltico, energia elétrica,
- 2.6.** Consideramos no presente trabalho o endereço Avenida dos Galibis, s/nº – Buritizal - Macapá - AP, conforme indicado pelo contratante:



2.7. Identificação do imóvel:

Terreno:

Frente: 45,30m (Conforme indicado em IPTU);
Terreno: 1.379,60m² (Conforme Geoportal de Macapá);
Formato: Regular (estimado, vide observações item 2.1);
Topografia: Plana.

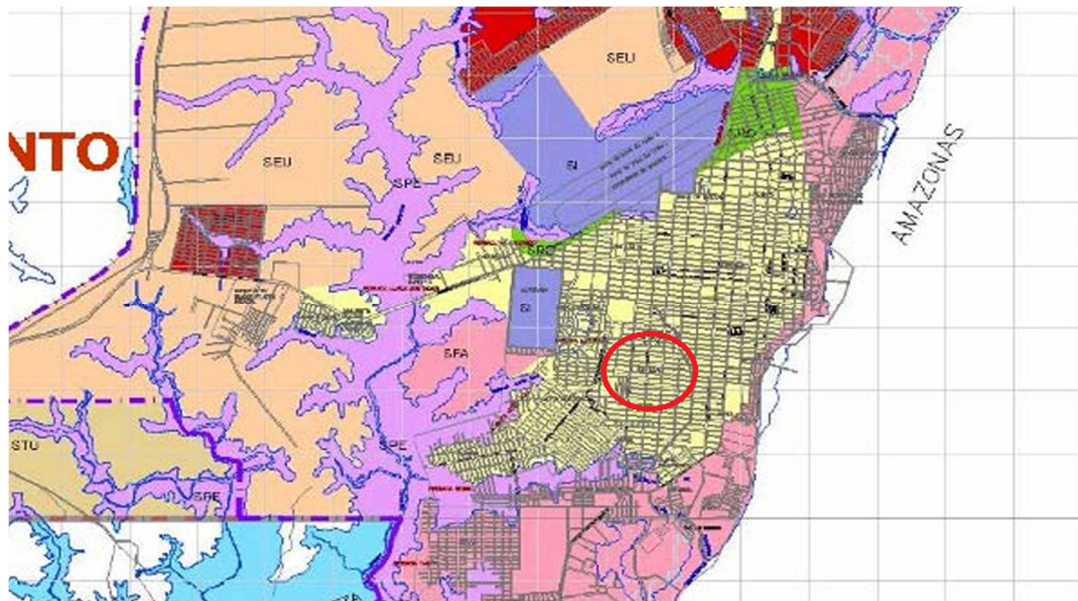
Edificações:

No ato da vistoria observou-se edificado galpão comercial (vistoria externa) com área construída de 1.116,50m², conforme informado na Matrícula fornecida.

Vale ressaltar que aparentemente o imóvel em estudo possui ligação direta com galpão dos fundos (outra matrícula).

Por orientação do contratante foi realizada a vistoria externa, fato que nos impossibilitou as aferições das áreas de terreno e construída do imóvel, bem como análise de padrão construtivo e acabamentos internos.

2.8. Conforme Plano Diretor (Lei Complementar nº 224, de 22 de junho de 2022) vigente em Macapá, identificamos que o imóvel em estudo está localizado em área denominada como: SOP – Subzona de Ocupação Prioritária. A seguir, maiores informações:



Legenda

- Subzona de Ocupação Prioritária - SCP
- Subzona Prioritária para Implantação de Infraestrutura Urbana - SPIU
- Subzona de Fragilidade Ambiental - SFA
- Subzona de Estruturação Urbana - SEU
- Subzona de Proteção Especial - SPE
- Subzona Institucional - SI
- Subzona de Restrição à Ocupação - SRO
- Subzona de Transição Urbana - STU
- Zona Urbana
- Zona de Transição Urbana

Seção II
Das Diretrizes para as Subzonas Urbanas

Art. 81. As Subzonas de Ocupação Prioritária (SOP) são aquelas propícias ao adensamento para aproveitamento da infra-estrutura e equipamentos urbanos instalados e previstos.

§ 1º As Subzonas de Ocupação Prioritária caracterizam-se por:

- I - coeficientes de aproveitamento do terreno altos nas áreas com melhor infra-estrutura, progressivos e condicionados para os demais;
- II - verticalização baixa ou média com garantia de conforto térmico e ambiental e condicionada à implantação de infra-estrutura urbana;
- III - aplicação dos instrumentos indutores do desenvolvimento urbano para estímulo ao adensamento e para liberar áreas para promoção de habitação popular e/ou implantação de equipamentos urbanos e comunitários, de acordo com o previsto nesta lei.

§ 2º São prioridades para as Subzonas de Ocupação Prioritária:

- I – implementação dos instrumentos previstos no inciso III do § 1º deste artigo;
- II – valorização das áreas de concentração comercial;
- III – cadastramento e monitoramento dos imóveis.

Art. 82. As Subzonas Prioritárias para Implantação de Infra-estrutura Urbana (SPIU) são aquelas cuja intensa ocupação por população de baixa renda impõe prioritariamente a instalação de infra-estrutura e equipamentos urbanos.

§ 1º As Subzonas Prioritárias para Implantação de Infra-estrutura Urbana caracterizam-se por:

- I - coeficientes de aproveitamento de terreno médios ou baixos, condicionados à implantação de infra-estrutura urbana;
- II - edificação horizontal ou verticalização baixa condicionada à capacidade de infra-estrutura urbana.







§ 2º São prioridades para as Subzonas Prioritárias para Implantação de Infra-estrutura Urbana:

- I - ampliação do saneamento básico, com investimentos públicos em áreas ocupadas por população de baixa renda;
- II - valorização de área de concentração comercial para formação de subcentros;
- III - adequação do Matadouro Municipal às condições ambientais, tendo em vista a sua importância econômica e social.

Coefficientes de Aproveitamento do Terreno

Subzona	Coefficientes de Aproveitamento Mínimo	Coefficientes de Aproveitamento Básico	Coefficientes de Aproveitamento Máximo	Coefficientes de Aproveitamento Máximo para lote receptor de potencial construtivo transferido
Subzona de Ocupação Prioritária - SOP, com redes de distribuição de água e de esgotamento sanitário	0,40 para terrenos com até 500m ² e 0,50 para terrenos com mais de 500m ²	1,2	1,5	2,0
demais áreas da Subzona de Ocupação Prioritária - SOP	0,30 para terrenos com até 500m ² e 0,40 para terrenos com mais de 500m ²	1,2	1,5	2,0

2.9. A seguir, as ilustrações fotográficas do imóvel em estudo:

 <p>23 de jun. de 2025, 13:48:18 +0.018069,-51.068750 223° SW Avenida dos Galibis, 592 Buritizal Macapá AP 68902-867 Brasil Altitude: 12,7meter Rapidez: 0,7km/h</p>	 <p>23 de jun. de 2025, 13:48:22 +0.018069,-51.068750 201° S Avenida dos Galibis, 592 Buritizal Macapá AP 68902-867 Brasil Altitude: 12,7meter Rapidez: 0,7km/h</p>
<p>Vista parcial do logradouro Avenida dos Galibis, no trecho onde se encontra o imóvel em estudo</p>	<p>Vista parcial externa do imóvel em estudo</p>
 <p>23 de jun. de 2025, 13:48:39 +0.018030,-51.068846 262° W Avenida dos Galibis, 614 Buritizal Macapá AP 68902-867 Brasil Altitude: 13,2meter Rapidez: 0,7km/h</p>	 <p>23 de jun. de 2025, 13:48:39 +0.018030,-51.068846 203° SW Avenida dos Galibis, 614 Buritizal Macapá AP 68902-867 Brasil Altitude: 11,9meter Rapidez: 5,6km/h</p>
<p>Outra vista parcial externa do imóvel em estudo</p>	<p>Vista parcial do acesso ao imóvel em estudo.</p>
 <p>23 de jun. de 2025, 13:49:19 +0.018017,-51.069019 308° NW Avenida dos Galibis, 624 Buritizal Macapá AP 68902-867 Brasil Altitude: 11,9meter Rapidez: 5,8km/h</p>	 <p>23 de jun. de 2025, 13:50:21 +0.018088,-51.068807 114° SE Avenida dos Galibis, 612 Buritizal Macapá AP 68902-867 Brasil Altitude: 12,7meter Rapidez: 0,3km/h</p>
<p>Vista parcial do logradouro Avenida dos Galibis, no trecho onde se encontra o imóvel em estudo</p>	<p>Vista parcial do logradouro Avenida dos Galibis, no trecho onde se encontra o imóvel em estudo</p>

3. DIAGNÓSTICO DO MERCADO.

- 3.1.** O imóvel avaliando está localizado na cidade de Macapá/AP. Segundo estimativas de 2022 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Macapá tem população com cerca de 442.933 habitantes em uma área territorial de aproximadamente 6.407 km².



- 3.2.** O imóvel em estudo está localizado na região do Buritizal, trata-se região com uso misto. Nas vias principais imóveis comerciais e industriais e nas vias secundárias constatamos a presença de imóveis residenciais, em geral de baixo/médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 10 a 30 anos.

3.3. A seguir, indicaremos os principais pontos do imóvel em estudo:

Pontos positivos:

- (i) Boa testada para o logradouro;
- (ii) Boa localização;
- (iii) Aparentemente trata-se de galpão com bom padrão construtivo.

Pontos negativos:

- (i) Elevado valor de mercado para a região inserido (região onde predominam imóveis de baixo padrão construtivo e alguns logradouros sem pavimentação asfáltica);
- (ii) Em geral os potenciais compradores e imóveis neste segmento de mercado buscam renda (aluguéis). Os valores locatícios sofreram notória redução nos últimos anos muitas propriedades estão em oferta;
- (iii) A documentação do imóvel apresenta complexa divergência em relação à numeração predial do imóvel, bem como inconsistências nos dados referentes ao setor, quadra e lote.

3.4. Atualmente é baixa a oferta e procura por imóveis no segmento de mercado do imóvel em estudo.

3.5. Tendo em vista o exposto anteriormente, atribuímos baixíssima liquidez ao imóvel em estudo.

4. METODOLOGIAS EMPREGADAS.

- 4.1.** Para a determinação do justo, real e atual valor do imóvel ora avaliando, valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliativa, bem como das Normas para Avaliações de Imóveis do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.
- 4.2.** Nas avaliações existem, fundamentalmente, quatro métodos básicos de avaliação:
- o comparativo de dados de mercado.
 - o do custo.
 - o da capitalização da renda.
 - o método evolutivo.
- 4.3.** No caso vertente, o método mais recomendável seria o evolutivo, com a composição de dois métodos:
- 4.3.1.** O comparativo de dados de mercado, para a apuração do valor básico unitário de metro quadrado de terreno, cuja avaliação foi feita segundo o critério do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com as Normas para Avaliações de Imóveis do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE. Para tanto procedeu-se uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias desta região.
- 4.3.2.** O método do custo – substituição ou reprodução, baseia-se essencialmente na manipulação de orçamentos sumários ou pormenorizados visando à obtenção do preço

da construção para o terreno, lança mão dos métodos comparativos e da previsão de encargos.

- 4.4.** Será utilizado o método do Tratamento por Fatores, que consiste em transformar as características do imóvel avaliando e dos elementos comparativos em fatores, possíveis de serem relacionados. Foram utilizados 5 elementos comparativos que participaram efetivamente do cálculo do valor do imóvel, constantes da tabela do ANEXO 01, e os seguintes fatores de homogeneização:

Oferta: Em um mercado imobiliário de concorrência normal, via de regra, os valores de oferta, nem sempre, são os valores que, efetivamente, os imóveis são negociados. Em geral existe margem para negociação. Prevendo esta situação a NBR 14.653-2 permite a aplicação do “fator oferta” ou “fator fonte”, que consiste na aplicação de um desconto de 20% sobre os valores de oferta dos elementos comparativos, para que o resultado da avaliação reflita exatamente o valor de negociação do imóvel em estudo e não seu valor de oferta.

Fator Índice Fiscal: Também conhecido como “fator de transposição”, consiste em atribuir índices aos logradouros onde estão localizados os imóveis (tanto o avaliando quanto os elementos comparativos), de forma que estes índices reflitam a valorização do

logradouro na região onde estão localizados os imóveis.

Fator conservação: Fator relacionado à depreciação do imóvel com base na idade aparente, o estado de conservação, a vida útil e o valor percentual residual.

Fator padrão: Padrão de acabamento aparente do imóvel, sendo quanto maior o seu padrão maior será seu custo unitário básico de construção.

Fator Esquina: Relaciona a posição do imóvel avaliando na quadra onde se encontra, com a posição dos elementos comparativos.

Fator área: Normalmente, imóveis com áreas construídas pequenas tendem a apresentar valores unitários de locação maiores e imóveis com áreas construídas elevadas tendem a apresentar valores unitários de locação menores. Para relacionar este efeito é utilizada a seguinte fórmula:

$Far = (Ap/Aa)^n$, onde:

Far = Fator área;

Ap = área do elemento comparativo;

Aa = área do imóvel avaliando;

n = coeficiente de ponderação da área, sendo este igual a 0,125 quando a diferença entre as áreas for superior a 30% da área do imóvel avaliando e igual 0,25 quando a diferença entre as áreas for inferior a 30% da área do imóvel avaliando.

- 4.5.** Todos os fatores utilizados no cálculo, participam da análise matemática com 100% de peso, tendo em vista que todos são referentes ao terreno e o mesmo é avaliado pelo método comparativo.
- 4.6.** As próprias peculiaridades do imóvel avaliando, desaconselham o emprego de quaisquer outros métodos avaliativos, ainda que só a título de verificação.

5. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO.

Grau de Fundamentação: II.

Grau de Precisão: III.

6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM.

- 6.1.** A seguir procederemos à determinação do valor de mercado do imóvel. Determinaremos os valores a partir dos dados fornecidos pelo contratante, informações obtidas na pesquisa de mercado e com base em hipótese adotadas e justificadas.
- 6.2.** Para efeito de cálculo, utilizaremos área de terreno de 1.379,60 m², conforme estimado via “Conforme Geoportal de Macapá” e área construída de 1.116,50m², averbada em Matrícula.
- 6.3.** Conforme planilha de cálculo constante no ANEXO 01, o valor de mercado do imóvel em estudo:

$Vi = R\$ 1.175.000,00$
(Um milhão, cento e setenta e cinco mil reais)

Valor válido para agosto/2025.

6.4. Valor de liquidação forçada do imóvel:

Em se tratando de valor e, em face de atual conjuntura econômica que atravessa o país, mesmo mostrando estabilidade, a liquidez de um imóvel com estas características oferece um prazo maior, e assim é oportuno caracterizar a diferença fundamental entre VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA E VALOR DE MERCADO.

Quando falamos de valor de mercado, nos referimos à quantia mais provável pela qual um determinado bem seria transacionado em um mercado livre, dentro de um prazo plausível com concorrência perfeita, tendo o vendedor e o comprador bons conhecimentos acerca desse bem e desse mercado.

Já o valor de liquidação forçada é a quantia em dinheiro paga pela propriedade sob condições imediatas e existentes numa determinada data.

Portanto, atualmente o preço de liquidação é inferior ao valor de mercado, principalmente levando-se em consideração as observações expostas no item “Diagnóstico de Mercado” do presente trabalho, podendo o signatário estimar valor inferior ao resultante para a avaliação em questão:

$$VI = R\$ 1.175.000,00 \times 0,4443 =$$

$V_i = R\$ 522.000,00$
(Quinhentos e vinte e dois mil reais)

Valor válido para agosto/2025

VALOR FINAL DO IMÓVEL			
R\$ 1.175.000,00			
Cálculo do valor de liquidação forçada			
Considerações:			
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)	%		Despesas financeiras: (taxas de mercado)
IPTU	3.025,34	0,02% ao mês	Taxa da aplicação financ. 14,75% Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,28% ao mês	Inflação média ao ano 4,23% IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,06% ao mês	Custo financeiro 10,09% ao ano
Total 1		0,36% ao mês	Total 2 0,80% ao mês
Despesas totais Total 1 Total 2 =		1,17% 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.			44,43% R\$ 522.000,00

Diagnóstico de Mercado								
Nível de Oferta:	alto		médio/alto		médio	X	médio/baixo	baixo
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo	X
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil	X
Desempenho do Mercado Atual:	aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo	X

7. CONCLUSÃO.

7.1. Face a todas as considerações expostas nos itens anteriores e as características do imóvel avaliando, temos que o valor de mercado do imóvel em estudo em números redondos, conforme norma da ABNT é de:

$V_i = R\$ 1.175.000,00$
(Um milhão, cento e setenta e cinco mil reais)

Valor válido para a data da presente avaliação – agosto/2025

- 7.2.** Conforme exposto em 6.4 do presente trabalho, o valor de liquidação forçada do imóvel em estudo em números redondos, conforme norma da ABNT é igual a:

$V_i = R\$ 522.000,00$
(Quinhentos e vinte e dois mil reais)

Valor válido para a data da presente avaliação – agosto/2025

8. CONSIDERAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES.

- 8.1.** A empresa atesta que a presente avaliação obedeceu criteriosamente, os seguintes princípios fundamentais:
- 8.1.1.** Os honorários profissionais da empresa, não estão sujeitos às conclusões deste Laudo de Avaliação.
 - 8.1.2.** A empresa não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum ao bem objeto desta avaliação.

- 8.1.3.** A empresa não tem nenhum interesse ou inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo de Avaliação.
- 8.1.4.** No melhor conhecimento e crédito da empresa, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- 8.1.5.** A presente avaliação foi elaborada com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE/SP (Resolução 205 de 20 de setembro de 1.971).
- 8.2.** Não foram realizados estudos específicos relativos à verificação, sondagens ou outras pesquisas relacionadas à presença ou não de contaminação ambiental do imóvel avaliando, pois não se trata do objeto do presente trabalho.
- 8.3.** Não constatamos lista de áreas contaminadas no município, portanto, não podemos informar estado de contaminação do imóvel, assim como não podemos informar o estado dos imóveis em seu entorno. Como foi realizada vistoria externa no imóvel, não podemos descartar a hipótese de que o imóvel possua potenciais contaminantes, tendo em vista que se trata de galpão ocupado por depósito de materiais de construção. Para a presente avaliação, consideramos a situação hipotética de que o imóvel seja livre de contaminação e / ou passivos ambientais.

- 8.4.** Cabe salientar que a presente avaliação não contempla a realização de sondagens de solo, estudos específicos, consultas a órgãos ambientais ou outras análises neste segmento. Desta forma, não pode ser descartada a hipótese de que exista contaminação ambiental e/ou passivos ambientais.

9. ENCERRAMENTO.

- 9.1.** Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente Laudo de Avaliação que é composto por 31 (trinta e uma) folhas, sendo a última datada e assinada, mais 3 (três) anexos.
- 9.2.** A empresa coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Senhoria para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Santo André, 4 de agosto de 2025.

GALACHE ENGENHARIA LTDA.

CGC n.º 02.358.652/0001-28

CREA 1009817

ENG.º TALES R. SÁNCHEZ GALACHE

Diretor-Técnico

CREA n.º 5060563873/D

ANEXO 01

**QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS, PLANILHA DE CÁLCULO
DO VALOR DO IMÓVEL**

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL		INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					ZONEAMENTO		TERRENO		DATA	
	VIA	No	FONTE	FONE			IDADE	VIDA	CONSERV	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (m²)	ZONA	CAM	FRENTE		ÁREA (m²)
1	Avenida Dos Aimorés, 287		Sr. Altair	(96) 98113-7575	270.000,00	1,00							SOP	2,00	15,00	450,00	30/06/2025
2	Avenida Dos Aimorés, 1489		Sr. Altair	(96) 98113-7575	180.000,00	1,00							SOP	2,00	18,50	397,75	30/06/2025
3	Avenida Antônio Coelho de Carvalho, 2364		Sr. Altair	(96) 98113-7575	750.000,00	1,10	25	70	2,50	20%	1,070	160,00	SOP	2,00	30,00	487,50	30/06/2025
4	Avenida José Augusto Façanha, 520		Sr. Altair	(96) 98113-7575	650.000,00	1,00	25	60	2,50	20%	1,620	150,00	SOP	2,00	12,00	300,00	30/06/2025
5	Rua Santos Dumont x Avenida dos Guaranis		Sr. Jonas	Via Chat	800.000,00	0,90	30	60	3,50	20%	0,251	800,00	SOP	2,00	30,00	1.500,00	30/06/2025

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta (R\$)	Fator Oferta	Valor Construção (R\$)	Valor Terreno (R\$)	Frente (m)	Prof. equiv.	Área Terreno (m²)	VU Terreno (R\$/m²)	Homogeneização do índice fiscal				
									INDICE FISCAL	F	(Vu x F)-Vu	Vu homog.	
1	270.000,00	0,85	0,00	229.500,00	15,00	30,00	450,00	510,00	1,00	1,00	0,00	510,00	
2	180.000,00	0,85	0,00	153.000,00	18,50	21,50	397,75	384,66	1,00	1,00	0,00	384,66	
3	750.000,00	0,85	326.737,03	310.762,97	30,00	16,25	487,50	637,46	1,10	0,91	-57,95	579,51	
4	650.000,00	0,85	439.990,09	112.509,91	12,00	25,00	300,00	375,03	1,00	1,00	0,00	375,03	
5	800.000,00	0,85	270.304,76	409.695,24	30,00	50,00	1.500,00	273,13	0,90	1,11	30,35	303,48	
								Média	436,06			Média	430,54
								L. Inf.	305,24			L. Inf.	301,38
								L. Sup.	566,88			L. Sup.	559,70
								Desvio	140,48			Desvio	111,62
								CV	0,322			CV	0,259

SIM

Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente				Homogeneização Esquina						
Topo Amostra	Ft	(Vu x F)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x F)-Vu	Vu homog.	Cp	Fator Esquina	(Vu x F)-Vu	Vu homog.			
1,0000	1,0000	0,00	510,00	0,00000000	1,0000	0,00	510,00	1,0000	1,0000	0,00	510,00			
1,0000	1,0000	0,00	384,66	0,00000000	1,0000	0,00	384,66	1,0000	1,0000	0,00	384,66			
1,0000	1,0000	0,00	637,46	0,00000000	1,0000	0,00	637,46	1,1000	0,9091	-0,08	637,38			
1,0000	1,0000	0,00	375,03	0,00000000	1,0000	0,00	375,03	1,0000	1,0000	0,00	375,03			
1,0000	1,0000	0,00	273,13	0,00000000	1,0000	0,00	273,13	0,9000	1,1111	0,12	273,25			
			Média	436,06				Média	436,06				Média	436,07
			L. Inf.	305,24				L. Inf.	305,24				L. Inf.	305,25
			L. Sup.	566,88				L. Sup.	566,88				L. Sup.	566,89
			Desvio	140,48				Desvio	140,48				Desvio	140,42
			CV	0,322				CV	0,322				CV	0,322

SIM

SIM

SIM

Homogeneização do fator Zoneamento				Homogeneização do fator área				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA				
Zona Amostra	Ft	(Vu x F)-Vu	Vu Homog.	Área amostra	fg	(Vu x F)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	
1,0000	1,0000	0,00	510,00	450,00	0,87	-66,64	443,36	0,87	443,36	443,36	443,36	443,36	
1,0000	1,0000	0,00	384,66	397,75	0,86	-55,39	329,28	0,86	329,28	329,28	329,28	329,28	
1,0000	1,0000	0,00	637,46	487,50	0,88	-77,73	559,73	0,70	443,83	443,83	443,83	443,83	
1,0000	1,0000	0,00	375,03	300,00	0,83	-65,12	309,91	0,83	309,91	309,91	309,91	309,91	
1,0000	1,0000	0,00	273,13	1.500,00	1,02	5,77	278,90	1,24	339,60	339,60	339,60	339,60	
			Média	436,06				Média	384,24	373,20	373,20	373,20	373,20
			L. Inf.	305,24				L. Inf.	268,97	261,24	261,24	261,24	261,24
			L. Sup.	566,88				L. Sup.	499,51	485,15	485,15	485,15	485,15
			Desvio	140,48				Desvio	116,12				
			CV	0,322				CV	0,302				

SIM

SIM



PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	10	R8N	2.520,86
Fr	0,00	f	0,00
Pmi	0,00	p	0,00
Pma	0,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO					
Setor		Ac	1.116,50	Coef. Frente	0,00000000
Quadra		idade	30	Coef. Profund.	0,00000000
índice fiscal	1,00	vida útil	60	Coef. Área	1,000
Frente	45,30	Conserv.	3,50	Coef. Esquina	1,00
At	1.379,60	residual	20%	topogr.	1,00
Prof. Equiv.	30,45	padrão	0,700	Zoneamento	1,00

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL					
Terreno		Construção		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	1.379,60	Área construída	1.116,50	Valor terreno	514.861,14
Vu terreno	373,20	Vu construção	1.764,60	Valor construção (Avabent)	1.052.075,12
Valor total	514.861,14	Depreciação	0,53	Valor total	1.566.936,27
		Vu depreciado	942,30	Fator comercialização	0,75
		Valor total	1.052.075,12	Valor total final	1.175.000,00
				Fator de liquidez	44,43%
				Valor de liquidez	522.000,00

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS – VALOR DE MERCADO

	
<p>ELEMENTO COMPARATIVO 01</p>	<p>ELEMENTO COMPARATIVO 02</p>
	
<p>ELEMENTO COMPARATIVO 03</p>	<p>ELEMENTO COMPARATIVO 04</p>
	
<p>ELEMENTO COMPARATIVO 05</p>	

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS – VALOR DE MERCADO



ANEXO 02

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

ANEXO 03

**LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM
IMÓVEIS URBANOS – Versão 2.1**

ANEXO I
DO NORMATIVO SARB 014/2014
LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS



Data da visita **23/06/25**

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.

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

- 1.1. Identificação do Imóvel: **Galpão Comercial**
- 1.2. Endereço: **Avenida dos Galibis, s/n°** Cidade: **Macapá** UF: **AP**
- 1.3. Uso atual do imóvel: **Comercial** Uso pretendido: **Comercial**
- 1.4. Coordenadas Geográficas: **0°01'04.36"N 51°04'07.95"W**
- 1.5. Foto aérea ou imagem de satélite Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no **Anexo I**.

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

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

Não Sim Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual:

Órgão Ambiental Municipal:

Nota: Caso a resposta seja "sim", favor pular para o item 6, indicando "sim" na pergunta 6.1.

- 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

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual:

Órgão Ambiental Municipal:

3. IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO

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

Ocorrências no imóvel	Passado	Presente
Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.	<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). <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não Se poço de água, possui outorga?	<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: Depósito material de construção	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Fontes de Informação:	As informações foram obtidas através do site da empresa Jods	
Observações e/ou justificativa:	Não foi realizada vistoria interna no imóvel, portanto, não podemos descartar a hipótese de que o imóvel possua potenciais contaminantes, tendo em vista que trata-se de Depósito material de construção	

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

3.2.

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

Caso afirmativo, indicar:

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

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

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

4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

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

Uso do imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais?	<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 type="checkbox"/>
Outros. Descrever: Depósito material de construção	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Fontes de Informação:	As informações foram obtidas de forma visual.	
Observações e/ou justificativa:	Não foi realizada vistoria interna no imóvel, portanto, não podemos descartar a hipótese de que o imóvel possua potenciais contaminantes, tendo em vista que trata-se de galpão ocupado por Depósito material de construção.	

4.2. Informações ou observações complementares:

As informações foram obtidas de forma visual.

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

- 5.1. O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 4.2, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.
- 5.2. O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.
- 5.3. Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

7. RESUMO:

- 7.1. Indícios de Contaminação no Imóvel: Não Sim
 Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique: Não foi realizada vistoria interna no imóvel, portanto, não podemos descartar a hipótese de que o imóvel possua potenciais contaminantes, tendo em vista que trata-se de galpão ocupado por Depósito material de construção
- 7.2. No entorno, há logradouros que estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas, conforme relacionado na questão 2.3?
 Não Sim – Indique o local:
 Não existe lista pública de áreas
- 7.3. No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas às questões 3.2 ou 3.3?
 Não Sim – Indique o local: Não foi realizada vistoria interna no imóvel, portanto, não podemos descartar a hipótese de que o imóvel possua potenciais contaminantes, tendo em vista que trata-se de galpão ocupado por Depósito material de construção

Incluído por deliberação do Conselho de Autorregulação, em 13 de agosto de 2015. Revisto e atualizado pela Deliberação nº 007, de 10 de agosto de 2017.

Tales Rogério Sánchez Galache

Nome do Responsável pelo preenchimento

Assinatura do Responsável pelo preenchimento

Galache Engenharia Ltda

Nome da Empresa representada

02.358.652/0001-28

CNPJ da empresa representada

Incluído por deliberação do Conselho de Autorregulação, em 13 de agosto de 2015. Revisto e atualizado pela Deliberação nº 007, de 10 de agosto de 2017.

ANEXO II
DO NORMATIVO SARB 014/2014

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

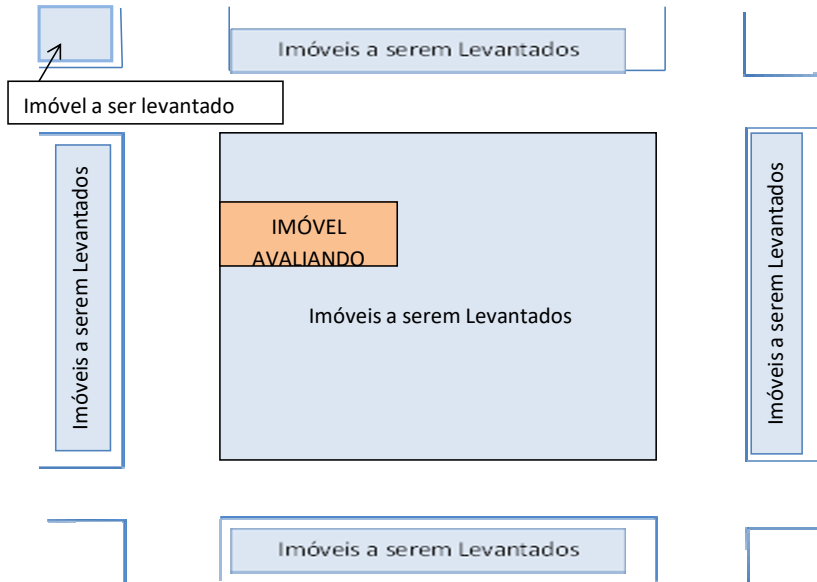


Incluído por deliberação do Conselho de Autorregulação, em 13 de agosto de 2015

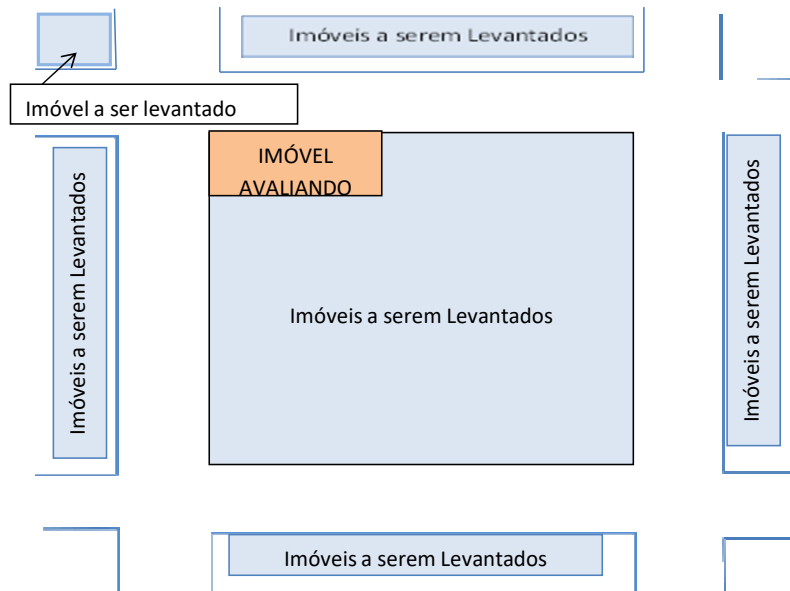
ANEXO III
DO NORMATIVO SARB 014/2014



SITUAÇÃO 1



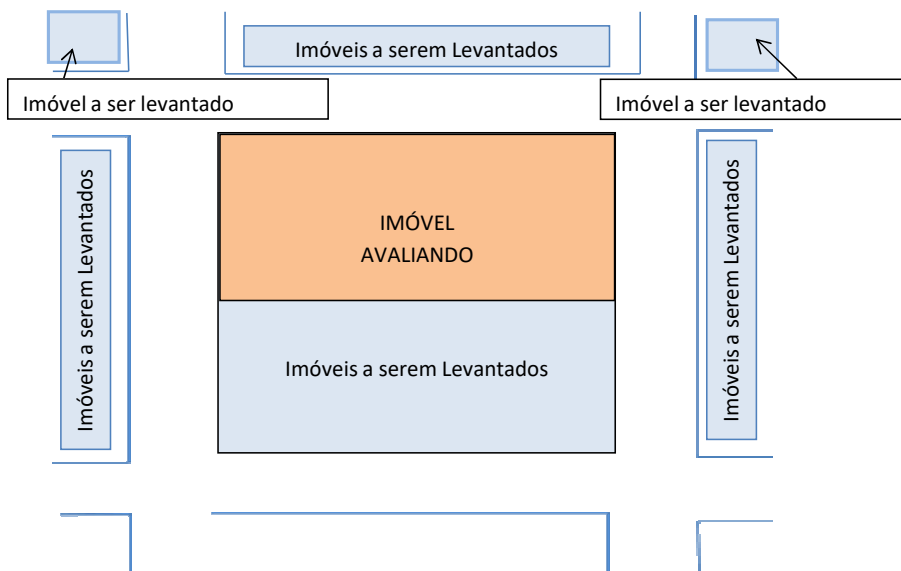
SITUAÇÃO 2



ANEXO III
DO NORMATIVO SARB 014/2014



SITUAÇÃO 3



SITUAÇÃO 4

