

Proprietário:	Banco Santander Brasil	União:	001-1145
Objetivo da Avaliação:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada e Locação	Finalidade:	Patrimonial
Endereço Completo:	Praça Coronel Pedro Osório		Nº: 156
Bairro:	Centro	Município:	Pelotas
		UF:	RS
		CEP:	96015-010
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Idade Imóvel:	20

Metragens

Área Terreno Total (m²):		Fonte da área:	
Área Construída Total (m²):	1.863,70	Fonte da área:	Conforme Certidão e Projeto
Área Construída Equivalente (m²):	1.528,70		

Observações impactantes na avaliação e Diagnóstico de mercado

Conforme certidão o imóvel possui uma área total construída de 1.638,67m². No IPTU consta a área construída de 1.503,70 m², e no alvará de prevenção e proteção contra incêndios uma área construída de 1.704,68 m². Na planta da sobreloja informa uma área do pavimento de 801,63 m². Para a presente avaliação consideramos a área construída da certidão e mais as áreas que constam no projeto da sobreloja com a área total de 1.863,70 m². Para efeitos de cálculo de locação foi adotado uma área equivalente da área construída, sendo coeficiente de equivalência de 100% para o térreo, 70% para os pavimentos superiores e 50% para os subsolos.

Fotos e mapas



Resumo de Valores

Valor de Mercado:	R\$	5.500.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$	3.670.000,00	% Desc:	67%
Valor de Aluguel	R\$	38.600,00	Valor Unitário Aluguel (R\$/m² de área equivalente):	R\$	25,25		

Data do laudo:	28/09/2022
Data da vistoria:	28/09/2022
Nome Avaliador:	Rynaldo de Oliveira Roça Jr

Assinatura Avaliador:	
CREA Resp.:	SP-78196/D
ART nº:	

SOLICITANTE: Banco Santander Brasil

INTERESSADO: Banco Santander Brasil

OBJETIVO: Valor de Mercado de Compra e Venda e Locação

VISTORIA: 28/09/2022

ENDEREÇO: Praça Coronel Pedro Osório, 156

BAIRRO: Centro

CIDADE: Pelotas

UF: RS

TIPO: Loja

USO: Comercial


ÁREA CONSTRUÍDA: 1.863,70 m² (conforme certidão e projeto)

UNIORG: 001-1145



Setembro / 2022

RESUMO

Endereço do imóvel Praça Coronel Pedro Osório, 156		
Cidade Pelotas	UF RS	
Objetivo da Avaliação Valor de Mercado de Compra e Venda e Locação		
Finalidade da Avaliação Avaliação Para Controle Patrimonial		
Solicitante e/ou Interessado Banco Santander Brasil		
Proprietário Banco Santander Meridional S/A		
Tipo de Imóvel Loja	Área Construída 1.863,70 m²	
Metodologia Comparativo de dados de mercado	Especificação (fundamentação/precisão) Fundamentação II e Precisão III	
Pressupostos e Ressalvas Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado ou locado. Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.		
Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 5.500.000,00 (Cinco Milhões e Quinhentos Mil Reais)		
Valor de Liquidação Forçada R\$ 3.670.000,00 (Três Milhões, Seiscentos e Setenta Mil Reais)		
Valor de Locação R\$ 38.600,00 (Trinta e Oito Mil e Seiscentos Reais)		

SUMÁRIO

1. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	5
2. LOCALIZAÇÃO	6
2.1 - História e Características do Município	6
3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO	6
3.1 - Praça Coronel Pedro Osório	6
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	7
4.1 - Localização e Atividades Existentes	7
4.2 - Melhoramentos Públicos	7
4.3 - Infraestrutura Urbana	7
4.4 - Considerações Gerais	7
5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO	8
5.1 - Aspectos Físicos.....	8
5.2 - Mapa de Loteamento	8
5.3 - Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento do Terreno.....	9
5.4 - Mapa de Zoneamento	9
6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	10
6.1 - Descrição Geral das edificações.....	10
6.2 - Descrição dos Principais Acabamentos	11
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	11
7.1 - Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes.....	11
8. AVALIAÇÃO	11
8.1 - Normatização	11
8.2 - Metodologia	11
8.3 - Tratamento de dados.....	13
8.4 - Pesquisa de Mercado	14
8.5 - Especificação da Avaliação.....	14
8.6 - Valores de Avaliação	15
9. ENCERRAMENTO	16
ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO	17
ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA.....	17
ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA.....	18
ANEXO IV - MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO	24
ANEXO V - MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE LOCAÇÃO.....	29
ANEXO VI - LIC.....	33
ANEXO VII - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA.....	40

1. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 28/09/2022.
- Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo:
 - 1) Cópia Certidão do 1ª Registro de Imóveis de Pelotas - RS;
 - 2) Cópia do IPTU - Inscrição: 2000970;
 - 3) Certidão de Característica do Imóvel;
 - 4) Certificado de Aprovação do Corpo de Bombeiros;
 - 5) Alvará do Corpo de Bombeiros;
 - 6) Projeto.

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o(s) imóvel (eis) objeto estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializados ou locados.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

A Valory não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da Valory não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

2. LOCALIZAÇÃO

Endereço: Praça Coronel Pedro Osório

Bairro: Centro

Cidade: Pelotas

UF: RS

2.1 - História e Características do Município

Pelotas está localizado às margens do Canal São Gonçalo que liga as Lagoas dos Patos e Mirim, as maiores do Brasil, no estado do Rio Grande do Sul, no extremo sul do Brasil, ocupando uma área de 1 609 km² e com cerca de 92% da população total residindo na zona urbana do município. Pelotas está localizada a 250 quilômetros de Porto Alegre, a capital do estado.

Na história econômica do município, destaca-se a produção do charque, que era enviado para todo o Brasil e que fez a riqueza de Pelotas em tempos passados.

O município conta com cinco instituições de ensino superior, quatro grandes escolas técnicas, dois teatros, uma biblioteca pública, vinte e três museus, dois jornais de circulação diária, três emissoras de televisão, um aeroporto e um porto flúvio-lacustre localizado às margens do Canal São Gonçalo.



Tanto a zona urbana quanto a rural de Pelotas conta com monumentos, paisagens e belas vistas, que levaram a televisão brasileira a escolher o município já por três vezes como cenário para suas produções: Incidente em Antares, cuja locação foi feita na zona do porto; A Casa das Sete Mulheres, gravada numa charqueada na zona rural, e do filme O Tempo e o Vento, cujas filmagens ocorreram no fim de abril de 2012.

Em Pelotas, é realizada, todos os anos, a tradicional Fenadoce - Feira Nacional do Doce, festa de eventos ancorada pelos famosos doces de origem portuguesa que fazem a fama de Pelotas.

- Área do município: 1.608,768 Km²
- População Total: 342.873 habitantes (Estimativa IBGE - 2015)
- PIB per capita -2013: R\$ 17.353,15
- Índice de Desenvolvimento Humano Municipal - 2010 (IDHM 2010): 0,739

3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO

3.1 - Praça Coronel Pedro Osório

Mãos de Direção: Dupla	Pistas: 2 (1 em cada direção)	Traçado: Retilíneo
Perfil: Em nível	Pavimentação: Intertravado	Calçadas: Bloco Cimentado

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 - Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante	Densidade de Ocupação	Padrão Econômico	Distribuição da Ocupação
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Horizontal
<input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input checked="" type="checkbox"/> Vertical
<input checked="" type="checkbox"/> Comercial/Serviços	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	
<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Médio/baixo	<input type="checkbox"/> Médio/baixo	
<input type="checkbox"/> Rural	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	

Área sujeita a enchentes

Sim Não

4.2 - Melhoramentos Públicos

<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de resíduos sólidos	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	<input type="checkbox"/> Redes de cabeamento para transmissão de dados
<input checked="" type="checkbox"/> Água potável	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Redes de comunicação e televisão
<input checked="" type="checkbox"/> Águas pluviais	<input type="checkbox"/> Gás canalizado	<input checked="" type="checkbox"/> Esgotamento sanitário

4.3 - Infraestrutura Urbana

Transportes Coletivos	Equipamentos Comunitários	Intensidade de Tráfego
<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança	<input checked="" type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Baixa
<input type="checkbox"/> Lotação	<input checked="" type="checkbox"/> Educação	
<input type="checkbox"/> Metrô	<input checked="" type="checkbox"/> Saúde	
<input type="checkbox"/> Trem	<input checked="" type="checkbox"/> Cultura	
<input type="checkbox"/> Embarcação	<input checked="" type="checkbox"/> Lazer	

Nível de escoamento

Bom Regular Ruim

4.4 - Considerações Gerais

A região é dotada de toda infraestrutura urbana que o município oferece: água encanada, sistema de captação e condução de esgotos sanitários e pluviais, energia elétrica, sistema de telefonia fixa e móvel, etc. Encontramos na região áreas de lazer públicas e privadas, um bom nível comercial, transporte coletivo, escolas estaduais, municipais, privadas e supermercados.

Principais polos de influência: Centro do município de Pelotas

Principais vias de acesso: Rua Marechal Floriano e Rua Quinze de Novembro

5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

5.1 - Aspectos Físicos

► Certidão

Área: Não Informado	Medidas do Terreno: 13,50 x 43,00 x 14,30 x 46,50 metros	
Testada Principal: 13,50 m - Praça Coronel Pedro Osório	Testada secundária: ---	
Formato: Irregular	Topografia: Plano	Superfície: Seca

5.2 - Mapa de Loteamento



6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

6.1 - Descrição Geral das edificações

Conforme certidão o imóvel possui uma área total construída de 1.638,67m², sendo:

- Salão com área construída de 873,05, contendo: local do expediente e escritório do banco, uma sala para gerência, um banheiro para o diretor, um vestiário para senhoras, um vestiário para homens, um banheiro e 3 wc para homens, um banheiro para senhoras e sobre os fundos uma garagem coletiva ficando sobre o lado e no centro 02 elevadores e a escada que serve os andares superiores;
- Galeria com área construída de 576,60 m², contendo: escritório, um vestiário para senhoras, uma saleta para copa, um vestiário para homens, um banheiro para homens e 03 wc e um banheiro para senhoras e 03 wc e mais -1 wc e banheiro;
- Subsolo com área construída de 189,02 m², contendo: arquivo e caixa forte.

No IPTU consta a área construída de 1.503,70 m², e no alvará de prevenção e proteção contra incêndios uma área construída de 1.704,68 m². Na planta da sobreloja informa uma área do pavimento de 801,63 m². Para a presente avaliação consideramos a área construída da certidão e mais as áreas que constam no projeto da sobreloja:

Pavimento	Área Construída (m²)
Subsolo	189,02
Térreo	873,05
Galeria (Sobreloja)	801,63
Total	1.863,70

O imóvel é composto por 03 pavimentos, com a seguinte disposição interna:

- Subsolo - sala (no momento da vistoria não foi possível acessar este pavimento);
- Térreo - autoatendimento, atendimento, banheiro PNE, espera caixas, caixas, retaguarda, tesouraria, sala TI, sala segurança e almoxarifado;
- Superior - atendimento, banheiros PNE, salas, salas de reunião, copas, banheiros, sala ar condicionado, sala TI e salas desocupadas.

Para efeitos de cálculo de venda e locação foi adotado uma área equivalente estimada da área construída, sendo:

Pavimento	Área Construída (m ²)	Área Equivalente (m ²)	Coefficiente de Equivalência (%)
Subsolo	189,02	94,51	50
Térreo	873,05	873,05	100
Galeria (Sobreloja)	801,63	561,14	70
Total	1.863,70	1.528,70	

6.2 - Descrição dos Principais Acabamentos

CÔMODOS	PAREDES	PISOS	TETO	ESQUADRIAS
Autoatendimento	Pintura	Cerâmico	Acústico	Alumínio
Atendimento	Pintura	Cerâmico/Carpete	Acústico	Alumínio
Caixas	Pintura	Cerâmico	Acústico	-
Retaguarda	Pintura	Vinílico	Acústico	-
Banheiros	Pintura/Azulejo	Cerâmico	Gesso/Pintura	Ferro
Copa	Pintura/Azulejo	Cerâmico	Pintura	Ferro
Salas	Pintura	Cerâmico/Carpete	Pintura/Acústico	Alumínio
Almoxarifado	Pintura	Vinílico	Acústico	-

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

7.1 - Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

Nível de Oferta	Nível de Demanda	Absorção	Desempenho do Mercado Atual
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Rápida	<input type="checkbox"/> Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Normal/Rápida	<input type="checkbox"/> Normal/Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Normal
<input checked="" type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Normal/Difícil	<input checked="" type="checkbox"/> Normal/Recessivo
<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Difícil	<input type="checkbox"/> Recessivo

8. AVALIAÇÃO

8.1 - Normatização

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1:2011 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

8.2 - Metodologia

Os métodos empregados para a determinação do valor de um bem podem ser subdivididos em dois grandes grupos, a saber, Método Direto e Método Indireto. O Método Direto constitui-se no método básico. Ele

apura o valor do bem de forma imediata pela comparação direta de imóveis semelhantes. É a forma mais recomendada pela ABNT, denominado Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Os valores de transações e ofertas com imóveis semelhantes são a maior evidência de mercado para um imóvel, e sempre que possível deve-se preferir a prática deste. Mesmo sendo o mais indicado, é importante observar a dependência da existência de transações e/ou ofertas de imóveis semelhantes ao avaliando, e em quantidade suficiente para formar uma amostra representativa.

O Método Indireto, por sua vez, define o valor do bem através de cálculos com o emprego de outros métodos auxiliares, tais como o involutivo, de renda e o evolutivo.

Os métodos preconizados pela norma NBR 14.653-2 para o cálculo do valor de um imóvel são classificados da seguinte forma:

1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;
2. Método Involutivo;
3. Método de Renda;
4. Método Evolutivo.

Tem-se que o método comparativo direto de dados de mercado baseia-se no tratamento técnico e estatístico dos elementos comparáveis, semelhantes, constituintes da amostra.

O Método Involutivo, por sua vez, dá-se pelo estudo do meio de aproveitamento eficiente do imóvel, baseada em modelo de estudo viabilidade técnico-econômica. Ele consiste na apuração do custo do bem, cujo valor se deseja determinar, mediante a apuração da receita total auferível na venda de todas as unidades do projeto (hipotético ou não), que corresponda ao aproveitamento eficiente. Tal método, pela sua característica peculiar, tem sido usualmente empregado em imóveis com características únicas.

A utilização do método de renda possui fulcro no estudo da capitalização da renda líquida prevista pelo uso do bem. É indicado na avaliação de empreendimentos de base imobiliária como hotéis e shopping centers, por exemplo.

Por fim, o Método Evolutivo seria por meio do somatório dos valores dos seus componentes, isto é, a composição do valor total do imóvel avaliando seria obtido através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e o fator de comercialização.

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-socioeconômica e a existência de imóveis semelhantes ao avaliando, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por fatores" para determinação do valor de mercado do imóvel, o qual consiste na obtenção do valor do imóvel através da comparação com dados de mercado semelhantes quanto as características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados. É condição fundamental para a aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário.

8.3 - Tratamento de dados

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2:2011, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho. Para a obtenção do valor final do avaliando, temos inicialmente que determinar os seguintes fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel analisado, a saber:

FATOR OFERTA: adota-se um fator de redução de 5% a 20% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento.

FATOR LOCAL: a transposição que utilizamos no presente trabalho foi baseada na escala de valores varia de 0 a 10 em ordem crescente (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel. Os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local.

FATOR DE ÁREA: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, observando-se que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a área do terreno, sendo os de maior área com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos à fórmula constante da publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", autor Sérgio Antonio Abunahman, 2a. Edição, Editora Pini:

$$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \text{ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for menor a 30\%.}$$

$$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \text{ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for maior a 30\%.}$$

FATOR DEPRECIÇÃO: para a determinação das depreciações, aplicaremos o "Método Ross-Heidecke", cujo valor atual da benfeitoria é obtido através da aplicação do percentual redutor relativo à depreciação física acumulada (idade e conservação do imóvel).

FATOR PADRÃO: os diferentes padrões construtivos e projetos dos elementos coletados e imóvel avaliando deverão sofrer ajustes para melhor comparação, segundo índices relacionados com os custos unitários de edificações tabelados por boletins periódicos. A obsolescência de determinados imóveis será

considerada neste fator. Também a qualidade do projeto e a incidência de equipamentos como ar condicionado e outros deverão ser considerados.

FATOR VAGAS: No caso de apartamentos, escritórios ou mesmo para lojas, agências bancárias e etc., este fator é determinante no maior ou menor valor, já que os valores unitários praticados no mercado se referem à área útil, devendo então se compensar o número de vagas de garagem, pois supostamente estão no preço das ofertas pesquisadas. Os índices aplicados devem ser extraídos no próprio mercado local, pois existem nítidas diferenças para cada local em função da maior ou menor necessidade de vagas.

FATOR ESQUINA: Nos casos de imóveis que possuem várias frentes que possam proporcionar maior versatilidade de uso, aproveitamento, e principalmente em imóvel comerciais os quais podem propagar a marca de forma mais ampla, aplica-se este fator.

8.4 - Pesquisa de Mercado

Os trabalhos de pesquisa de mercado têm por objetivo a coleta do maior número possível de elementos significativos para a composição de consistentes análises inferenciais. A pesquisa realizada abrangeu basicamente busca de imóveis assemelhados ao estudado no município de Pelotas/RS, levantando os seus valores, áreas e demais particularidades. Na pesquisa, buscaram-se elementos que por sua finalidade e atributos se assemelhassem o máximo possível com o imóvel objeto desta avaliação.

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos elementos comparativos relativos a ofertas e negociações.

8.5 - Especificação da Avaliação

O presente trabalho é classificado como **Grau II** quanto à fundamentação e **Grau III** na precisão da estimativa dos imóveis, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2011.

8.6 - Valores de Avaliação

Com base nos critérios expostos anteriormente, determinaram-se os seguintes valores:

Área Total Construída (m²)	Unitário (R\$/m²)	Valor de Mercado
1.863,70	2.951,12	R\$ 5.500.000,00 (Cinco Milhões e Quinhentos Mil Reais)

Área Total Construída (m²)	Unitário (R\$/m²)	Valor de Liquidação Forçada
1.863,70	1.969,20	R\$ 3.670.000,00 (Três Milhões, Seiscentos e Setenta Mil Reais)

Ver ANEXO IV

Área Total Construída (m²)	Unitário (R\$/m²)	Valor de Locação
1.863,70	20,71	R\$ 38.600,00 (Trinta e Oito Mil e Seiscentos Reais)

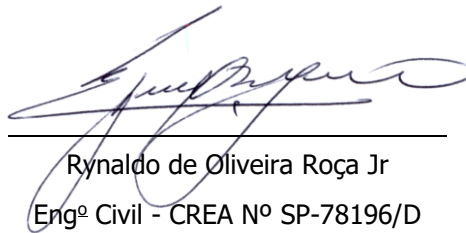
Ver ANEXO V

9. ENCERRAMENTO

É importante ressaltar que o valor definido para os imóveis dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações, não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O laudo é considerado pela Valory – Engenharia de Avaliações um documento sigiloso, absolutamente confidencial.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
VALORY – ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



Rynaldo de Oliveira Roça Jr
Engº Civil - CREA Nº SP-78196/D

CPF: 709.059.758-04

28 de setembro de 2.022

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



Praça Coronel Pedro Osório



Praça Coronel Pedro Osório

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada



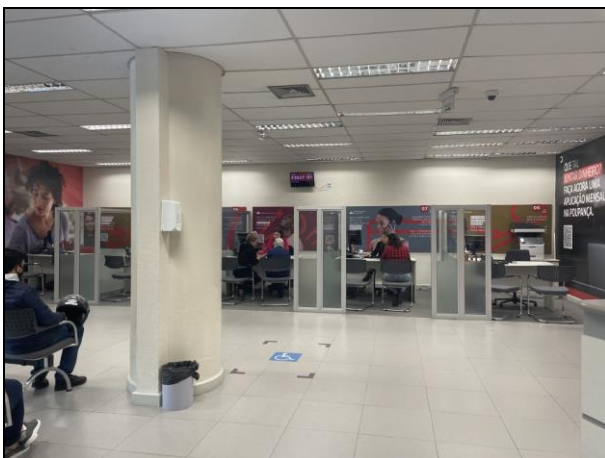
Fachada



Autoatendimento



Acesso Agência



Atendimento



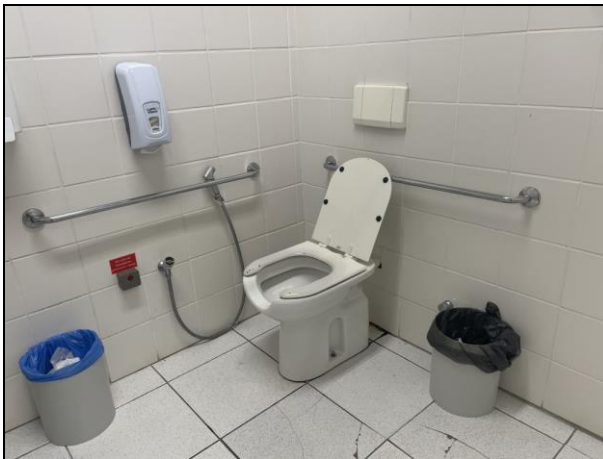
Atendimento



Atendimento



Atendimento



Banheiro PNE



Espera Caixas



Caixas



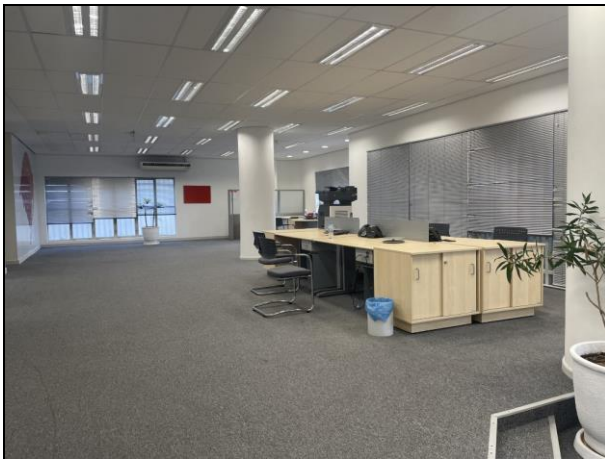
Sala TI



Circulação



Sala Segurança



Superior - Sala



Superior - Sala



Superior - Sala



Superior - Sala de Reunião



Superior - Banheiro PNE



Superior - Sala



Superior - Copa



Superior - Banheiro



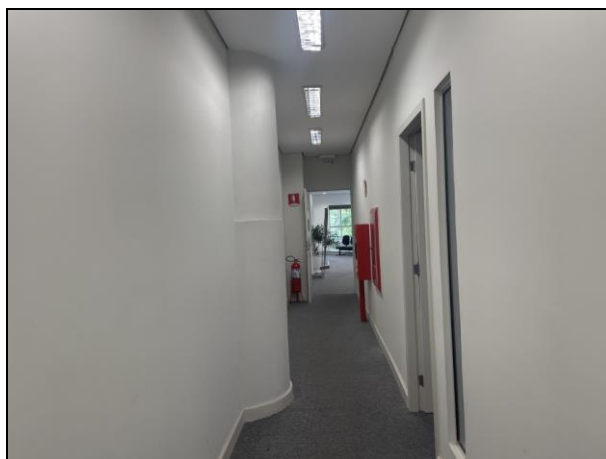
Superior - Sala



Superior - Sala



Superior - Sala



Superior - Circulação



Superior - Sala



Superior - Banheiro



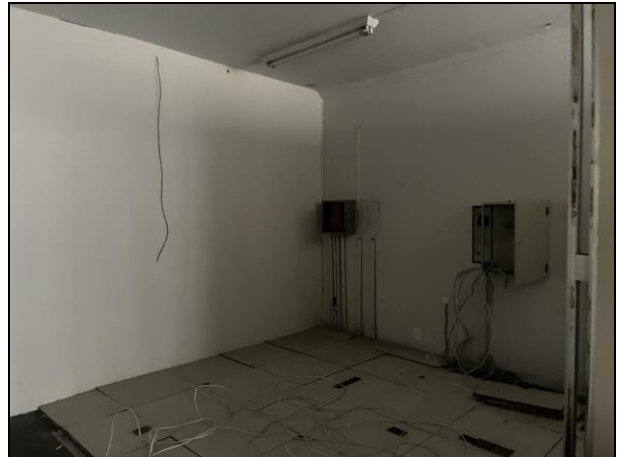
Superior - Banheiro



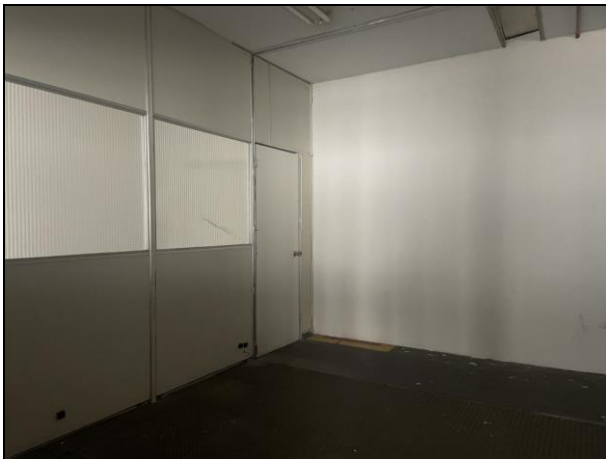
Superior - Copa



Superior - Copa



Superior - Sala



Superior - Sala



Superior - Sala TI



Fachada



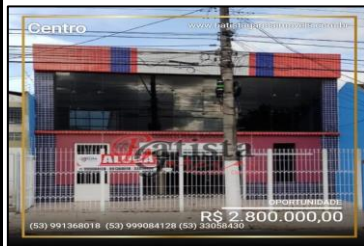
Fachada

ANEXO VI

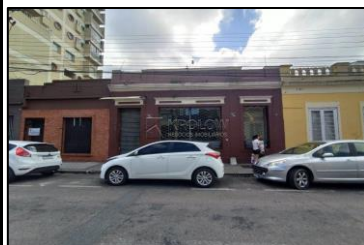
MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n.º 1		Data	set-22
Empreendimento: Unidade Isolada			
Endereço: Rua Marcílio Dias, 1734			
Bairro:	Centro	Cidade:	Pelotas UF: RS
Tipo:	Loja	Padrão de construção:	Médio Sem Elevador
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	10
Área Construída (m²)	425,00	Área de Terreno (m²)	-
N.º salas:	N.º Bwc's:	N.º vagas	0
Valor total (R\$)	R\$ 2.800.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	6.588,24
Fonte/ telefone:	BG Imóveis - Tel.: 53 3305-8430		Status: Oferta
Loja comercial térrea com sobreloja, sendo 250,00 m² em cada pavimento. Área equivalente: 250,00 x 1,0 + 250,00 x 0,7 = 425,00 m².			



Amostra n.º 2		Data	set-22
Empreendimento: Unidade Isolada			
Endereço: Rua Padre Anchieta 2223			
Bairro:	Centro	Cidade:	Pelotas UF: RS
Tipo:	Loja	Padrão de construção:	Médio Sem Elevador
Estado de conservação	Reparos Simples	Idade Aparente (anos):	25
Área Construída (m²)	458,15	Área de Terreno (m²)	-
N.º salas:	N.º Bwc's:	N.º vagas	0
Valor total (R\$)	R\$ 1.800.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	3.928,84
Fonte/ telefone:	Krolow Imóveis - Tel.: 53 3305-3714		Status: Oferta
Loja comercial térrea com sobreloja, sendo 269,50 m² no térreo e 269,50 m² na sobreloja. Área equivalente: 269,50 x 1,0 + 269,50 x 0,7 = 458,15 m².			



Amostra n.º 3		Data	set-22
Empreendimento: Unidade Isolada			
Endereço: Av. Bento Gonçalves, 4170			
Bairro:	Centro	Cidade:	Pelotas UF: RS
Tipo:	Loja	Padrão de construção:	Médio Sem Elevador
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	20
Área Construída (m²)	1.040,00	Área de Terreno (m²)	-
N.º salas:	N.º Bwc's:	N.º vagas	0
Valor total (R\$)	R\$ 4.300.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	4.134,62
Fonte/ telefone:	Sergio Correa Imóveis - Tel.: 53 3227-3544		Status: Oferta
Loja comercial térrea.			



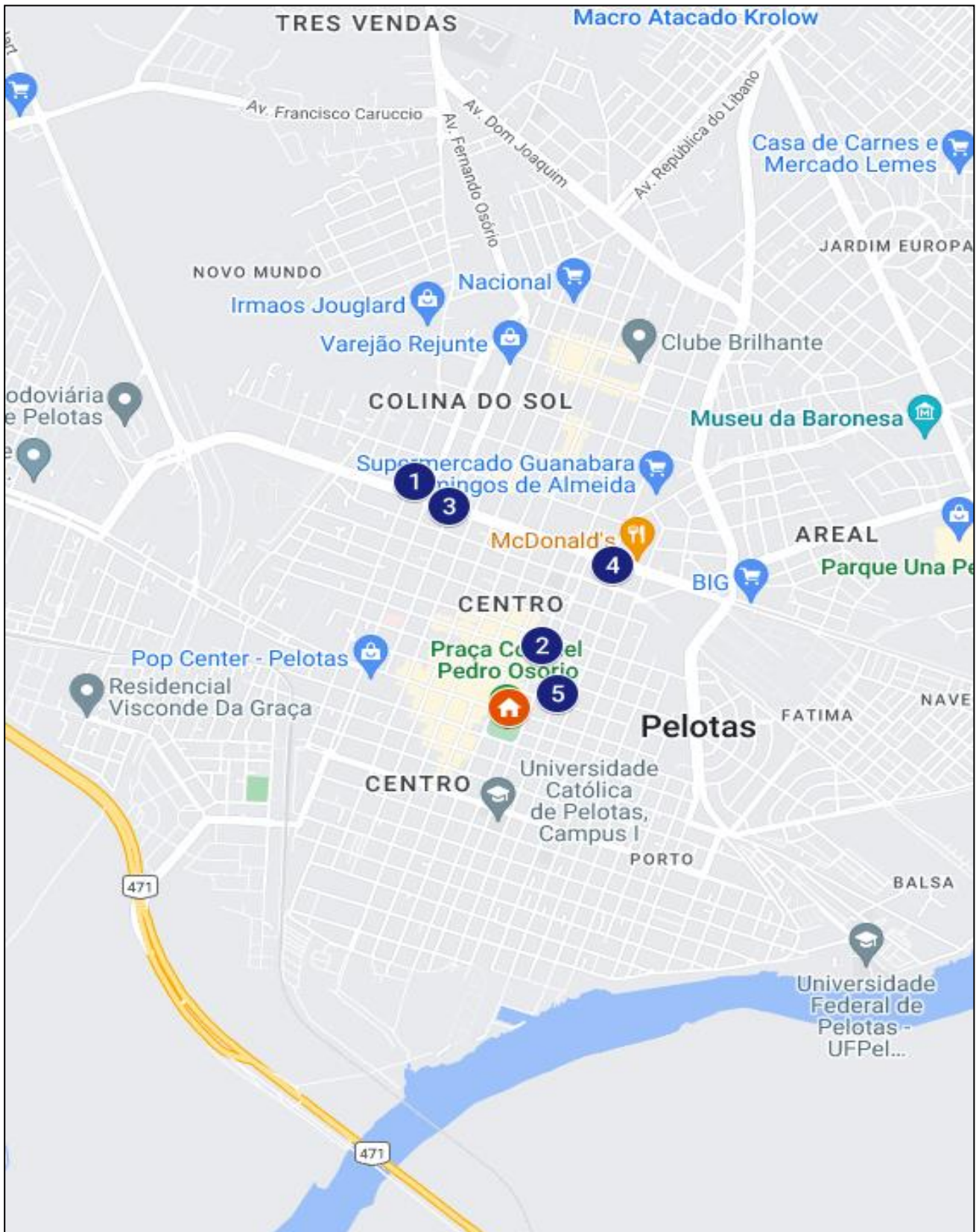
Amostra n.º 4		Data	set-22
Empreendimento: Unidade Isolada			
Endereço: Av. Bento Gonçalves			
Bairro:	Centro	Cidade:	Pelotas UF: RS
Tipo:	Loja	Padrão de construção:	Médio Sem Elevador
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	22
Área Construída (m²)	212,00	Área de Terreno (m²)	-
N.º salas:	N.º Bwc's:	N.º vagas	0
Valor total (R\$)	R\$ 1.320.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	6.226,42
Fonte/ telefone:	Casarão Imóveis - Tel.: 53 3284-0800		Status: Oferta
Loja comercial térrea de esquina.			



Amostra n.º 5		Data	set-22
Empreendimento: Unidade Isolada			
Endereço: Rua Gonçalves Chaves, 707			
Bairro:	Centro	Cidade:	Pelotas UF: RS
Tipo:	Loja	Padrão de construção:	Superior Sem Elevador
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	5
Área Construída (m²)	459,00	Área de Terreno (m²)	-
N.º salas:	N.º Bwc's:	N.º vagas	0
Valor total (R\$)	R\$ 3.500.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	7.625,27
Fonte/ telefone:	Casarão Imóveis - Tel.: 53 3284-0800		Status: Oferta
Loja comercial térrea com sobreloja, sendo 270,00 m² em cada pavimento. Área equivalente: 270,00 x 1,0 + 270,00 x 0,7 = 459,00 m².			



Croqui de Amostras



PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

Nº	Endereço	Área Construída (m²)	Área de Terreno (m²)	Vagas	Salas	Bwc	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)	Fatores de Ajustes						Unit. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)	
									Oferta	Local.	Área	Ross Heidecke	Padrão	Esquina			Vaga
Aval.	Praça Coronel Pedro Osório, 156	1.528,70	-	0	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,77	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Marcílio Dias, 1734	425,00	-	0	0	0	2.800.000,00	6.588,24	0,90	1,00	0,73	0,87	1,00	1,00	1,00	3.722,98	3.722,98
2	Rua Padre Anchieta 2223	458,15	-	0	0	0	1.800.000,00	3.928,84	0,90	1,00	0,74	1,34	1,00	1,00	1,00	3.523,48	3.523,48
3	Av. Bento Gonçalves, 4170	1.040,00	-	0	0	0	4.300.000,00	4.134,62	0,90	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	3.546,23	3.546,23
4	Av. Bento Gonçalves	212,00	-	0	0	0	1.320.000,00	6.226,42	0,90	1,00	0,61	1,04	1,00	0,90	1,00	3.231,79	3.231,79
5	Rua Gonçalves Chaves, 707	459,00	-	0	0	0	3.500.000,00	7.625,27	0,90	1,00	0,86	0,81	0,85	1,00	1,00	3.963,30	3.963,30
								Unitário seco médio							5.700,68	3.597,56	3.597,56

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Os ajustes utilizados se encontram dentro do intervalo admissível para atingir grau II - 0,5 a 2,0	2
Total			8

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

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no grau II	2 e 4 no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau II

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

Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
Intervalo de confiança			10,27%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau III

Comentários:

Para efeitos de cálculo foi adotado uma área equivalente, sendo coeficiente de equivalência de 50% para o subsolo, 100% para o térreo e 70% para os pavimentos superiores.

HOMOGENEIZAÇÃO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	3.597,56
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	4.676,82
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	2.518,29

SANEAMENTO

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	3.597,56	
Desvio Padrão	269,9125329	
Coeficiente de Variação	7,502665095	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	3.782,24	0,0513
Limite Inferior (R\$/m²)	3.412,87	-0,0513
Intervalo de Confiabilidade	10,27%	

FORMAÇÃO DE VALOR

Área equivalente para cálculo (m²)	1.528,70
Unitário (R\$/m²)	3.597,56
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	5.499.587,00

VALOR DE AVALIAÇÃO

Área construída total (m²)	1.863,70
Unitário (R\$/m²)	2.951,12
Valor de Mercado para Venda (R\$)	5.500.000,00
Valor de Liquidação Forçada (R\$)	3.670.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 5.500.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	8.238,92	0,00% ao mês
Manutenção/administração		0,30% ao mês
Comissão de venda		0,13% ao mês
Total 1		0,43% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	15,75%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	10,07%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	5,16%	ao ano
Total 2		0,42% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,85% fixas + financeiras

Prazo de comercialização

48 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.

66,73% **R\$ 3.670.000,00**

ANEXO V

MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE LOCAÇÃO

ELEMENTOS COMPARATIVOS

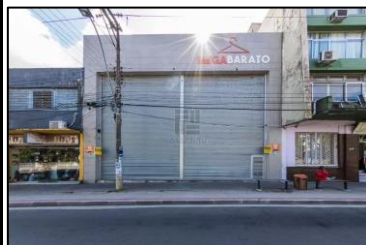
Amostra n.º 1		Data	set-22
Empreendimento: Unidade Isolada			
Endereço: Rua Quinze de Novembro, 510			
Bairro:	Centro	Cidade:	Pelotas UF: RS
Tipo:	Loja	Padrão de construção:	Médio Sem Elevador
Estado de conservação	Reparos Simples	Idade Aparente (anos):	20
Área Construída (m²)	510,00	Área de Terreno (m²)	-
N.º salas:	N.º Bwc's:	N.º vagas	0
Valor total (R\$)	R\$ 12.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	23,53
Fonte/ telefone:	Imoblab Imóveis - Tel.: 53 99951-7937	Status:	Oferta
Loja comercial térrea.			



Amostra n.º 2		Data	set-22
Empreendimento: Unidade Isolada			
Endereço: Rua Marechal Deodoro, 652			
Bairro:	Centro	Cidade:	Pelotas UF: RS
Tipo:	Loja	Padrão de construção:	Médio Sem Elevador
Estado de conservação	Reparos Simples	Idade Aparente (anos):	20
Área Construída (m²)	360,00	Área de Terreno (m²)	-
N.º salas:	N.º Bwc's:	N.º vagas	0
Valor total (R\$)	R\$ 12.500,00	Valor unitário (R\$/m²)	34,72
Fonte/ telefone:	Proper Imóveis - Tel.: 53 3028-0007	Status:	Oferta
Loja comercial térrea.			



Amostra n.º 3		Data	set-22
Empreendimento: Unidade Isolada			
Endereço: Rua Marechal Floriano, 178			
Bairro:	Centro	Cidade:	Pelotas UF: RS
Tipo:	Loja	Padrão de construção:	Médio Sem Elevador
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	20
Área Construída (m²)	357,00	Área de Terreno (m²)	-
N.º salas:	N.º Bwc's:	N.º vagas	0
Valor total (R\$)	R\$ 15.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	42,02
Fonte/ telefone:	Casarão Imóveis - Tel.: 53 3284-0800	Status:	Oferta
Loja comercial térrea com sobreloja, sendo 210,00 m² em cada pavimento. Área equivalente: 210,00 x 1,0 + 210,00 x 0,7 = 357,00 m².			



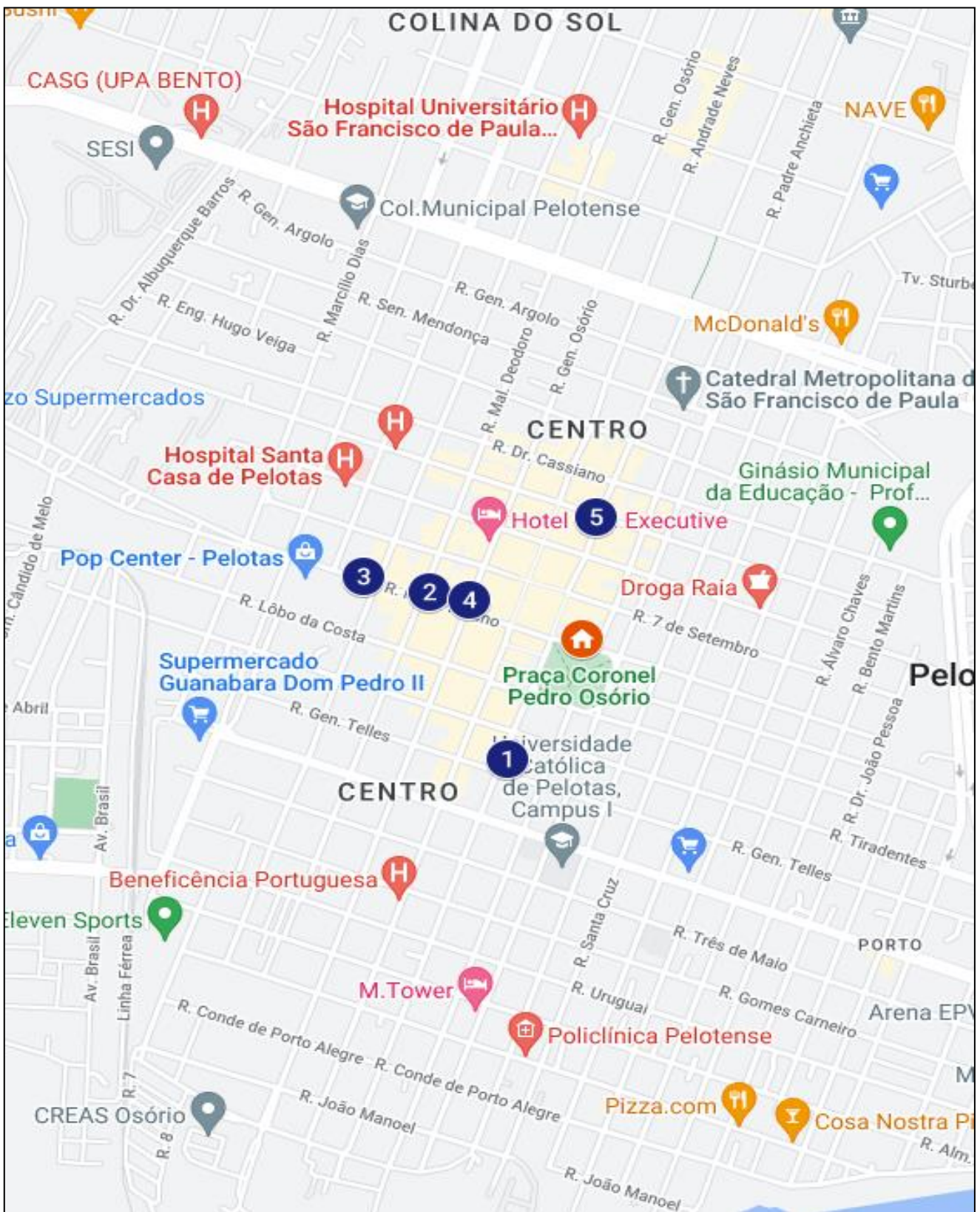
Amostra n.º 4		Data	set-22
Empreendimento: Unidade Isolada			
Endereço: Rua General Osório, 655			
Bairro:	Centro	Cidade:	Pelotas UF: RS
Tipo:	Loja	Padrão de construção:	Médio Sem Elevador
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	2
Área Construída (m²)	525,00	Área de Terreno (m²)	-
N.º salas:	N.º Bwc's:	N.º vagas	0
Valor total (R\$)	R\$ 25.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	47,62
Fonte/ telefone:	Proper Imóveis - Tel.: 53 3028-0007	Status:	Oferta
Loja comercial térrea com sobreloja, sendo 350,00 m² no térreo e 250,00 m² na sobreloja. Área equivalente: 350,00 x 1,0 + 250,00 x 0,7 = 525,00 m².			



Amostra n.º 5		Data	set-22
Empreendimento: Unidade Isolada			
Endereço: Rua Quinze de Novembro, 675			
Bairro:	Centro	Cidade:	Pelotas UF: RS
Tipo:	Loja	Padrão de construção:	Médio Sem Elevador
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	25
Área Construída (m²)	150,00	Área de Terreno (m²)	-
N.º salas:	N.º Bwc's:	N.º vagas	0
Valor total (R\$)	R\$ 6.500,00	Valor unitário (R\$/m²)	43,33
Fonte/ telefone:	Proper Imóveis - Tel.: 53 3028-0007	Status:	Oferta
Loja comercial térrea de esquina.			



Croqui de Amostras



PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO DE LOCAÇÃO

Nº	Endereço	Área Construída (m²)	Área de Terreno (m²)	Vagas	Salas	Bwc	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)	Fatores de Ajustes						Unit. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)		
									Oferta	Local.	Área	Ross Heidecke	Padrão	Esquina			Vaga	
Aval.	Praça Coronel Pedro Osório, 156	1.528,70	-	0	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,77	1,0	1,0	1,0	-	-	
1	Rua Quinze de Novembro, 510	510,00	-	0	0	0	12.000,00	23,53	0,90	1,10	0,87	1,19	1,00	1,00	1,00	24,17	24,17	
2	Rua Marechal Deodoro, 652	360,00	-	0	0	0	12.500,00	34,72	0,90	1,00	0,70	1,19	1,00	1,00	1,00	25,91	25,91	
3	Rua Marechal Floriano, 178	357,00	-	0	0	0	15.000,00	42,02	0,90	1,00	0,70	1,00	1,00	1,00	1,00	25,90	25,90	
4	Rua General Osório, 655	525,00	-	0	0	0	25.000,00	47,62	0,90	1,00	0,87	0,78	1,00	1,00	1,00	28,64	28,64	
5	Rua Quinze de Novembro, 675	150,00	-	0	0	0	6.500,00	43,33	0,90	1,00	0,56	1,12	1,00	0,90	1,00	21,76	21,76	
								Unitário seco médio							38,24		25,28	25,28

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Os ajustes utilizados se encontram dentro do intervalo admissível para atingir grau II - 0,5 a 2,0	2
Total			8

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

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no grau II	2 e 4 no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau II

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

Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau III

Comentários:

Para efeitos de cálculo foi adotado uma área equivalente, sendo coeficiente de equivalência de 50% para o subsolo, 100% para o térreo e 70% para os pavimentos superiores.

HOMOGENEIZAÇÃO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	25,28
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	32,86
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	17,69

SANEAMENTO

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	25,28	
Desvio Padrão	2,533705002	
Coeficiente de Variação	10,02451852	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	27,01	0,0686
Limite Inferior (R\$/m²)	23,54	-0,0686
Intervalo de Confiabilidade	13,72%	

FORMAÇÃO DE VALOR

Área equivalente para cálculo (m²)	1.528,70
Unitário (R\$/m²)	25,28
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	38.638,00

VALOR DE AVALIAÇÃO

Área construída total (m²)	1.863,70
Unitário (R\$/m²)	20,71
Valor de Mercado para Locação (R\$)	38.600,00

ANEXO VI

LIC

ANEXO VI - LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

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

DATA DA VISITA: 28/09/2022

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1. Identificação do Imóvel: Loja

1.2. Endereço: Praça Coronel Pedro Osório, 156 Cidade: Pelotas - UF: RS

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

1.4. Coordenadas Geográficas: 31° 46' 8.84", 52° 20' 26.99"

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. IDENTIFICACAO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMOVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINACAO

2.1. O imóvel está cadastrado em alguma lista publica 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: FEPAM - Fundação Estadual de Proteção Ambiental - (51) 3288-9444

Órgão Ambiental Municipal: Prefeitura Municipal de Pelotas - (53) 3309-6000

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 publica 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: FEPAM - Fundação Estadual de Proteção Ambiental - (51) 3288-9444

Órgão Ambiental Municipal: Prefeitura Municipal de Pelotas - (53) 3309-6000

3. IDENTIFICACAO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINACAO

3.1. Ha 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). Se poço de água, possui outorga? <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever: _____ _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fontes de Informação: Observação in loco Observações e/ou justificativa:		

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

Não Sim. Caso afirmativo, indicar:

* Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros 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"/>
<p>Fontes de Informação: Observação in loco Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.? Não</p>			

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: Agência bancária.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Outros. Descrever: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fontes de Informação: Vistoria in loco Observações e/ou justificativa:		

4.2. Informações ou observações complementares:

5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

5.1. O presente relatório e 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.

6. RESUMO:

6.1. Indícios de Contaminação no Imóvel: Não Sim

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

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

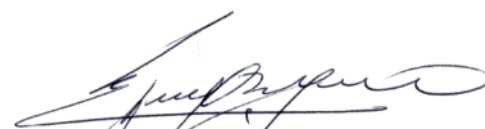
Não Sim - Indique o local: _____

Não existe lista pública de áreas contaminadas

6.3. No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas as questões 3.2 ou 3.3?

Não Sim - Indique o local: _____

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:



Rynaldo de Oliveira Roça Junior
Engº Civil - CREA Nº SP-78196/D
Valory - Engenharia de Avaliações Ltda
CNPJ: 06.099.999/0001-54

ANEXO I

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



Imagem obtida do Google Earth - ano base: 2022



Imagem obtida do Google Earth - ano base: 2010

ANEXO VII - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA



**2º REGISTRO
DE IMÓVEIS**

PELOTAS - RS

MARTIANE JAQUES LA FLOR - OFICIAL REGISTRADORA




CERTIDÃO

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

50.759 - MATRÍCULA -		REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA - PELOTAS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL PELOTAS, 15 de junho de 20 11	FLS. 1	MATRÍCULA 50.759
<p>IMÓVEL: UM SALÃO localizado no pavimento térreo cadastrado sob n.º 156 da Praça Coronel Pedro Osório, local do expediente e escritório do banco, uma sala para gerência, um toilete para o diretor, um vestiário para senhoras, um vestiário para homens, um toilete e 03 WC para homens, um toilete para senhoras e sobre os fundos uma garagem coletiva ficando sobre o lado e no centro 02 elevadores e a escada que serve os andares superiores, tendo a parte térrea 03 grandes aberturas para a frente, perfazendo uma área construída de 873,05m². A galeria conta com um local destinado a escritório, um vestiário para senhoras, uma saleta para copa, um vestiário para homens, um toilete para homens e 03 WC e um toilete para senhoras e 03 WC e mais 01 WC e toilete, tendo 03 aberturas para a frente, com uma área construída de 576,60m². O subsolo contém um arquivo com uma área de 128,42m² e um caixa forte com uma área de 60,60m², totalizando uma área de 189,02m² e mais uma peça de uso do banco; construídos em terrenos contíguos a saber:</p> <p>a) Um terreno com 13,50 metros frente para a Praça Coronel Pedro Osório, confrontando-se a leste com Noemia Barcelos ou sucessores, medindo de frente a fundos 43,00 metros; b) Um terreno com 14,30 metros de frente sul para a referida Praça, confrontando-se a leste com o terreno antes descrito e a oeste, com o Teatro Sete de Abril e ao norte com sucessores de Teodoro Fernandes Rocha e outros, medindo 46,50 metros de frente a fundos.</p> <p>PROPRIETÁRIO: BANCO SANTANDER MERIDIONAL S/A.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: Número 62.190, folha 188 do Livro 3-AX do 1º Registro de Imóveis desta cidade, em 30/12/1975.</p> <p>SELO: 0429.02.1100009.00204.</p> <p>Registrado por: <i>Eliana C. da S. F. Machado</i> R\$11,60. (Eliana C. da S. F. Machado)</p>				
AV. 1/50.759, em 15 de junho de 2011. Certifico e dou fé que consta do registro anterior a seguinte averbação:				
CONTINUA NO VERSO				

Continua na próxima página :.....

Continuação da página anterior-----

50.759 - MATRÍCULA -		REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA - PELOTAS		FLS. 2	MATRÍCULA 50.759
		LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL			
PELOTAS, 15 de junho		de 20 11			
Averbado por: <i>Debrado</i> (Eliana C. da S. F. Machado - Registradora)					R\$137,40.
<p>Av.4-50.759 - Pelotas, 18 de março de 2021. Cancelamento - Arrolamento de Bens. Conforme o Ofício nº 388/2020 - RFB/DENAC/DIRAT/SPO, expedido em São Paulo/SP, em 13 de novembro de 2020, pela Chefe da DIRAT/DENAC/SPO, Roberta Egido Giannella, extraído do processo nº 16327.000428/2006-11, cancelo a averbação de arrolamento de bens objeto da Av.1. Emolumentos (EQLG05): Nihil. Selo: 0429.00.1900001.75205 - Nihil. Protocolo: nº 281308, Lº 1-AT de 16/03/2021. FFD Escrevente Diéfer Leandro Coelho Porto <i>[Assinatura]</i></p>					
CONTINUA NO VERSO					

O referido é verdade e dou fé.

Pelotas/RS, 28/06/2021 16:12:25.

Total: R\$ 40,70 Cod. 133039 - CGA NE A - 92044

Certidão eletrônica Matr. 50.759 - 3 páginas: R\$ 19,40 (0429.00.1900001.93230 = R\$ 2,70)

Processamento Eletrônico de Dados: R\$ 5,30 (0429.00.1900001.93230 = R\$ 1,40)

Busca: R\$ 10,00 (0429.00.1900001.93230 = R\$ 1,90)



A consulta estará disponível em até 24h
 no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
 Chave de autenticidade para consulta
101592 53 2021 00029370 30

Thiago Botelho Borba
 Escrevente



**PREFEITURA
DE PELOTAS**

SECRETARIA DE RECEITA

Praça Cel Pedro Osório, 67
Pelotas - RS
www.pelotas.rs.gov.br

IPTU 2009

001-1145
S7D

Inscrição: 2000970
Proprietário: BANCO MERIDIONAL S/A
Logradouro: PR PEDRO OSORIO, CEL
Nº 156 Complemento:
Área Construída (m²): 1503.70

Especificações	Em URM	Em R\$
Valor Venal do Imóvel	13.046.5916	823.892.26
Valor Anual do IPTU	130.4659	8.238.92
Vlr do IPTU Parcela	13.0466	823.89
Alíquota ± 00 %	URM em Dez/2008 => R\$	63.15

Opções de Pagamento do IPTU

Cota Única

Com desconto de 15% até 20/12/2008 ou com desconto de 5% at
O pagamento em cota única somente poderá ser feito até a data c

Parcelado

Em 10 parcelas fixas, sendo que a primeira parcela vence em 10/02/09.

O pagamento das parcelas após o vencimento acarretará em multa de 0,033% ao dia, limitada a 10% e juros de mora de 0,5% ao mês.

Locais de Pagamento

Banrisul, Banco do Brasil e Agências Lotéricas.

Débito em Conta

Autorize o débito do seu IPTU em conta corrente, no Banrisul, Banco do Brasil ou Caixa Econômica Federal.

AO. PELOTAS

1900008453

1311 ~~1000~~ PROP.

Autenticação Mecânica



Praça Cel Pedro Osório, 67
Pelotas - RS
www.pelotas.rs.gov.br

IPTU 2009

PARCELADO
1ª PARCELA

VENCIMENTO
10/02/2009

Inscrição	Tipo	Comp	DV	Parcela	Exercício	Vencimento
2000970	38	09	23	01	2009	10/02/2009
Nome do Contribuinte / Endereço do Imóvel						Valor da Parcela
BANCO MERIDIONAL S/A PR PEDRO OSORIO, CEL, 156						823.89

81790000008-1 23893245200-2 90210200097-0 03809012300-1





PREFEITURA MUNICIPAL DE PELOTAS

07.06.99.01 Certidões

Data: 28/09/2020
Hora: 11:14
Página: 1

Certidão de Característica do Imóvel

109244/2020

----- Identificação -----
Inscrição.....: 2000970
Endereço.....: PRAÇA CORONEL PEDRO OSORIO, 156
Lograd./Quart/Lote: 102 B3BL72 00300
Região.....: CE. 3.3 - COMÉRCIO INTENSIVO
Loteamento.....:
Quadra/Lote.....: / 0
Proprietário.....: BANCO MERIDIONAL S/A
Promitente.....:
Averbação.....:

----- Terreno -----
Forma.....: Proporcional
Testada.....: 0,00 Profundidade....: 0,00
Fração.....: 0,15918204 Área Tributada..: 190,95
Área Real.....: 190,95

----- Prédio -----
Dt. Ult. Alteração: 21/07/2004 Área Atual.....: 1503,70
Nr. Economias.....: 1 Tipo.....: 15
Mat. Construção...: Alvenaria

Dt. Alter. de Área: 08/12/1979 Área Intermed...: 1332,00
Mat. Alterado.....: Alvenaria

Dt. Cadastramento.: 25/01/1966 Área no Cadastr.: 1782,00
Mat. Cadastramento: Alvenaria Área Piscina....: 0,00

Dt. Habite-se.....: 21/07/2004 Área Habite-se..: 1503,70

----- Valores (UR's) -----
Venal Terreno.....: 3664,3305 Venal Prédio....: 28733,7522
Venal Imóvel.....: 32398,0827 Imp. Lançado....: 178,1894

PELOTAS, 28 de setembro de 2020.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE SEGURANÇA PÚBLICA
CORPO DE BOMBEIROS MILITAR - 3º BBM
COMPANHIA ESPECIAL DE BOMBEIRO MILITAR
SETOR DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO



CERTIFICADO DE APROVAÇÃO – PPCI N.º 1213/1

Certificamos que o PLANO DE PREVENÇÃO E PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO da edificação/área de risco de incêndio:

Nome/Razão Social: CONDOMINIO EDIFICIO SULBANCO

Nome Fantasia: CONDOMINIO EDIFICIO SULBANCO

CNPJ:

Ocupações: A2 - Habitação multifamiliar, D4 - Laboratório

Classificação quanto à carga de incêndio: I até 300 - Risco Baixo

Área: 7748.82 m²

Altura Ascendente: 0.00 m Altura Descendente: 29.85 m

Endereço: Praça Coronel Pedro Osorio, 158

Bairro: CENTRO

Cidade: Pelotas

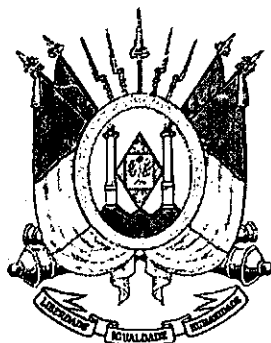
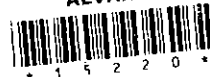
Foi analisado e aprovado em conformidade com a legislação, RTCBMRS e normas técnicas vigentes.

Pelotas, 14 de fevereiro de 2020

Este documento previsto na legislação foi gerado eletronicamente e pode ter a autenticidade validada pela chave de acesso abaixo, através do menu Consulta no endereço <http://sisbom.cbm.rs.gov.br/msci/> ou por meio do QRCode disposto acima. - Código de validação: i10745083 - 9784 - 21925305

OBSERVAÇÃO: Este Certificado de Aprovação não possui validade para a obtenção do habite-se ou funcionamento da edificação ou área de risco de incêndio junto à Prefeitura Municipal e demais órgãos públicos e privados.

"O Incêndio ocorre onde a prevenção falha."



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SJS - BM - 3º CRB
2º SUB GRUPAMENTO DE COMBATE A INCÊNDIO

ALVARÁ

Nº 1122/2004

Nº PPCI 3113 / 2004

PREVENÇÃO E PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIOS

Certificamos que a Prevenção e Proteção Contra Incêndios no estabelecimento de ocupação SERVÇOS/PROFISSIONAIS, razão social BANCO SANTANDER MERIDIONAL S.A. com 1.704,68 m² de área construída e 3,30 metros de altura, pertencente a BANCO SANTANDER MERIDIONAL S. A., sito à Rua/Av. PRACA CORONEL PEDRO OSÓRIO, nº 156, complemento *****, Bairro/Vila CENTRO, Município de PELOTAS, foi inspecionado e aprovado de acordo com a legislação vigente.

O presente ALVARA tem validade até 29 de OUTUBRO de 2005.

Pelotas, RS, 30 de NOVEMBRO de 2004.

IMPORTANTE: A retirada ou substituição do equipamento de prevenção de incêndio indicado no Plano acarretará na anulação automática do presente ALVARÁ.

Eleferance
 CHEFE DA AAT

Eleferance
 COMANDANTE DO 2º SGCI

MANTER EM LOCAL VISÍVEL AO PÚBLICO

2º TABELIONATO
Rua Felício de Lencina, 133 A
Fone: 21-2222222 - 23 Pelotas - RS

AUTENTICAÇÃO
Autentico a presente
conforme ao original
do que dou fé

21 MAIO 2004
Ney Lamas - Serviço Notarial

Final RS
170

Carta da Costa Lamas
2º Tabelionato - Pelotas
Tabela Substituta

SMPCG - D. C. URB
SERVIÇO DE EXAME DE PROJETOS

APROVADO

[Signature] 17/12/84
EDUARDO MORALLES DE CARVALHO
ARQUITETO - CREA 45304

PREFEITURA MUNICIPAL DE PELOTAS - D. C. U. B. - S. EXAME DE PROJETOS		
APROVAÇÃO DO PROJETO E LICENCIAMENTO DA OBRIGAÇÃO	ALVARÁ	63
	PRAZO	360
Em 11.01.85 <i>[Signature]</i> Responsável		PLANTA 31

ÁREA EXISTENTE : 629,93 m²
 ÁREA AMPADA : 171,70 m²
 APROVEITAMENTO DE MEZANINO: 100% (DE ACORDO COM PLANO DIRETOR DE PELOTAS)

AGÊNCIA PELOTAS / CENTRO

OBRA	PRAÇA CORONEL PEDRO OSÓRIO - PELOTAS - RS		
PROPRIETÁRIO	BANCO SUL BRASILEIRO S.A		
PROJETO	OLCIMAR PAVECK URANGA ARQUITETO CREA 48162 RS DEPARTAMENTO DE PATRIMÔNIO/COTEC		
ASSUNTO	PLANTA BAIXA SOBRELOJA	DATA NOV 84 ESCALA 1 / 50 DESENHO MÍRIAN	PRANCHA 01

PLANTA 31/85