

Proprietário: Banco Santander S.A. Dossiê: 14417  
 Tipo de Imóvel: Casa Uso do Imóvel: Residencial  
 Endereço Completo: Rua Seis Nº: 553  
 Bairro: Jardim das Oliveiras Município: Esmeraldas UF: MG CEP: 35740-000  
 Metodologia - ABNT NBR 14653: Método Evolutivo Idade Imóvel: 15

#### Metragens

|  |                                |        |
|--|--------------------------------|--------|
| Área Terreno Total:                            | Matrícula:                     | 360,00 |
|  | IPTU/ITR:                      |        |
|  | Levantamento Planialtimétrico: |        |
|  | Empregada na avaliação:        | 360,00 |
| Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada | Matrícula:                     | 259,30 |
|  | IPTU:                          |        |
|  | Planta/Layout:                 |        |
|  | Contrato:                      |        |
|  | Empregada na avaliação:        | 259,30 |



#### Observações impactantes na avaliação

Para a avaliação, foram fornecidos os seguintes itens legais: Matrícula. O imóvel trata-se de uma casa uni-familiar. A vistoria foi realizada externamente, não sendo possível verificar as áreas, condições internas e idade aparente do imóvel. Na matrícula descreve a área construída de 259,30m<sup>2</sup> e área de terreno de 360,00 m<sup>2</sup>. Para efeito de cálculo foram utilizadas as áreas constantes nas documentações fornecidas.

#### Índice de contaminação ambiental

Não há.

#### Resumo de Valores

##### -Terreno/Terra Nua

Valor de Mercado: R\$ 74.000,00 Valor de Liq. Forçada: R\$ 53.000,00 % Desc: -28,38%

##### -Construções e Benfeitorias Averbadas

Valor de Mercado: R\$ 524.000,00 Valor de Liq. Forçada: R\$ 372.000,00 % Desc: -29,01%

##### -Construções e Benfeitorias Não - Averbadas

Valor de Mercado: R\$ - Valor de Liq. Forçada: R\$ - % Desc:

##### -Fator Comercialização (quando aplicável)

FC

#### Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas \* FC (quando aplicável)

Valor de Mercado: R\$ 598.000,00 Valor de Liq. Forçada: R\$ 425.000,00 % Desc: -28,93%

Prazo de comercialização Liquidação Forçada: 36 MESES

Validade do Laudo: 1 ANO

Data do laudo: 17/02/2021 Assinatura Avaliador:

Data da vistoria: 11/02/2021

Nome Avaliador: Claudio Hideki Okada CREA Resp.: 1969854 ART nº:

Telefone: (11) 4063-6865 Email: avaliaco.es.br@uongroup.com

## 2. Caracterização da Região

a. Tipo do Imóvel Avaliado (Escolher opção ao lado) Casa

Observações:

b. Padrão da Região (Escolher opção ao lado) Médio

c. Tipo de Pavimentação (Escolher opção ao lado) Terra

Observações:

### b. Infraestrutura (Colocar X se existe)

|              |                                     |                  |                                     |                  |                                     |                    |                                     |
|--------------|-------------------------------------|------------------|-------------------------------------|------------------|-------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|
| Água         | <input checked="" type="checkbox"/> | Esgoto Sanitário | <input checked="" type="checkbox"/> | Energia Elétrica | <input checked="" type="checkbox"/> | Iluminação Pública | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Pavimentação | <input type="checkbox"/>            | Esgoto Pluvial   | <input type="checkbox"/>            | Telefone         | <input checked="" type="checkbox"/> | Gás Canalizado     | <input type="checkbox"/>            |
| Fossa        | <input type="checkbox"/>            | Cisterna / Poço  | <input type="checkbox"/>            |                  |                                     |                    |                                     |

### c. Restritivos (Colocar X se existe)

Favela  Risco Ambiental  Inundação   
 Outro - descrever em observações

Observações:

### d. Serviços Públicos (Colocar X se existe)

|           |                                     |   |                                     |                |                                     |                      |                          |
|-----------|-------------------------------------|---|-------------------------------------|----------------|-------------------------------------|----------------------|--------------------------|
| Metrô     | <input type="checkbox"/>            | Rede Bancária   | <input type="checkbox"/>            | Aeroporto      | <input type="checkbox"/>            | Shopping center      | <input type="checkbox"/> |
| Escola    | <input checked="" type="checkbox"/> | Lazer   | <input type="checkbox"/>            | Parque         | <input type="checkbox"/>            | Vista                | <input type="checkbox"/> |
| Ônibus    | <input checked="" type="checkbox"/> | Centro Comercial  | <input checked="" type="checkbox"/> | Coleta de lixo | <input checked="" type="checkbox"/> | Clínicas / Hospitais | <input type="checkbox"/> |
| Segurança | <input type="checkbox"/>            | Outro - descrever em observações <input type="checkbox"/> |                                     |                |                                     |                      |                          |

Observações:

### e. Análise do Bairro

I. Localização (Escolher opção ao lado) Urbano

Observações:

II. Tendência do valor dos imóveis na região (Escolher opção ao lado) Estável

III. Área Urbanizada (Escolher opção ao lado) Mais de 75%

## 3. Terreno

a. Topografia (Escolher opção ao lado) Plano

b. Formato (Escolher opção ao lado) Regular

### c. Dimensões

|                                   |        |            |       |                   |       |
|-----------------------------------|--------|------------|-------|-------------------|-------|
| Área de terreno (m <sup>2</sup> ) | 360,00 | Frente (m) | 12,00 | Lado Direito (m)  | 30,00 |
|                                   |        | Fundos (m) | 12,00 | Lado Esquerdo (m) | 30,00 |

## 4. Edificação

### a. Condomínio

|                  |  |                  |  |                                |  |
|------------------|--|------------------|--|--------------------------------|--|
| Nº de Pavimentos |  | Total de Unid.   |  | Valor Condomínio Mensal em R\$ |  |
| Unid. Por andar  |  | Nº de Elevadores |  |                                |  |

b. Uso do Edifício (Escolher opção ao lado)

c. Descrição dos pavimentos

d. Padrão de Construção (Escolher opção ao lado)

e. Estado de Conservação (Escolher opção ao lado)



### 5) Manifestações sobre a garantia

|   |            |
|---|------------|
| a. Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia? Comente abaixo | Sim        |
| b. Data da Vistoria (Preencher)   | 11/02/2021 |
| <b>c. Garantia (Em caso negativo justificar)</b>  |            |
| 1. Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?   | Não        |
| 2. As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?   | Não        |
| 3. As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?  | Não        |
| 4. O imóvel possui vaga de garagem?   | Sim        |
| 5. Se possui vagas, elas estão documentadas?  | Não        |
| 6. O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?   | Não        |
| 7. O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?   | Não        |
| 8. O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?  | Sim        |
| 9. O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?   | Sim        |
| 10. O imóvel possui características uni-familiares?   | Sim        |
| 11. O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?   | Sim        |
| 12. O imóvel apresenta condições de habitabilidade?   | Sim        |
| 13. O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?  | Sim        |
| 14. O imóvel não possui suspeitas de contaminação?  | Sim        |

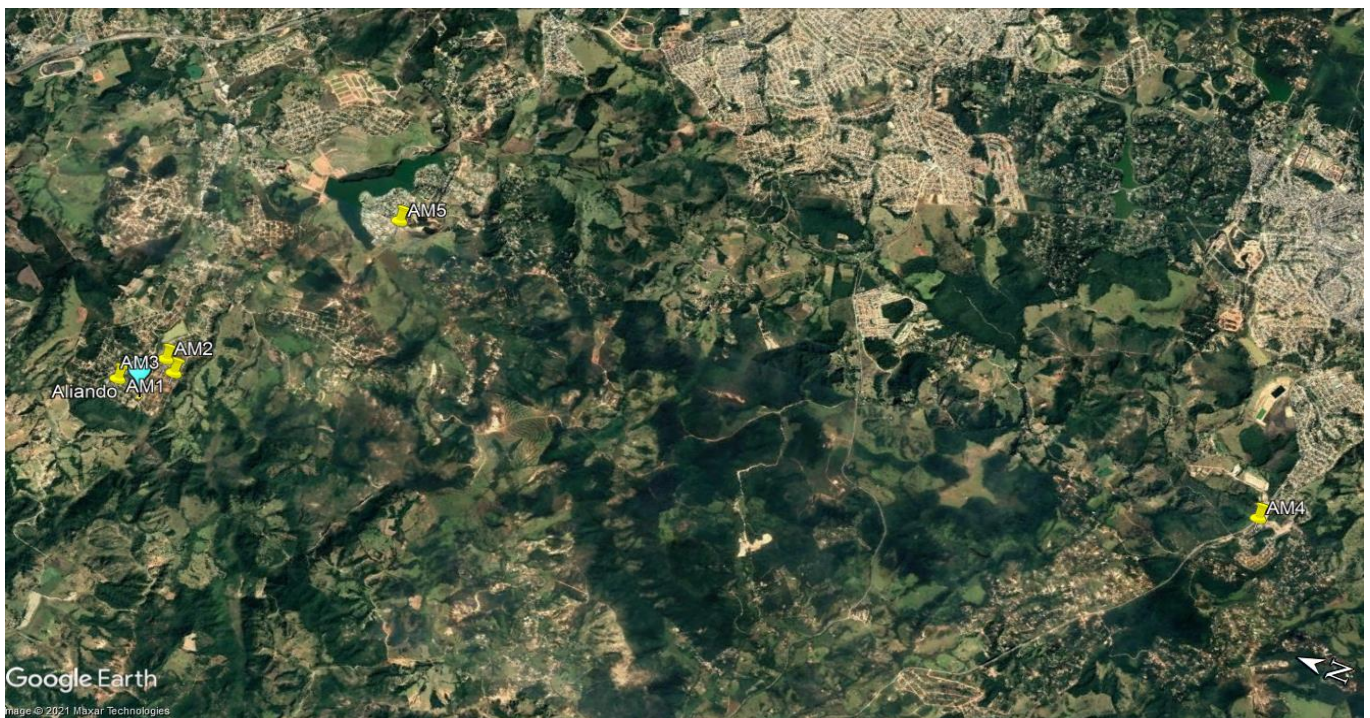
### 6) Observações

Para a avaliação, foram facultadas os seguintes itens legais: Matrícula. A vistoria foi realizada externamente, não sendo possível confrontar as áreas reais com as áreas constantes nas documentações. Assim como não foi possível verificar as condições internas do imóvel avaliado, suas divisões internas e seus acabamentos. O imóvel avaliado apresenta sinais de ocupado.

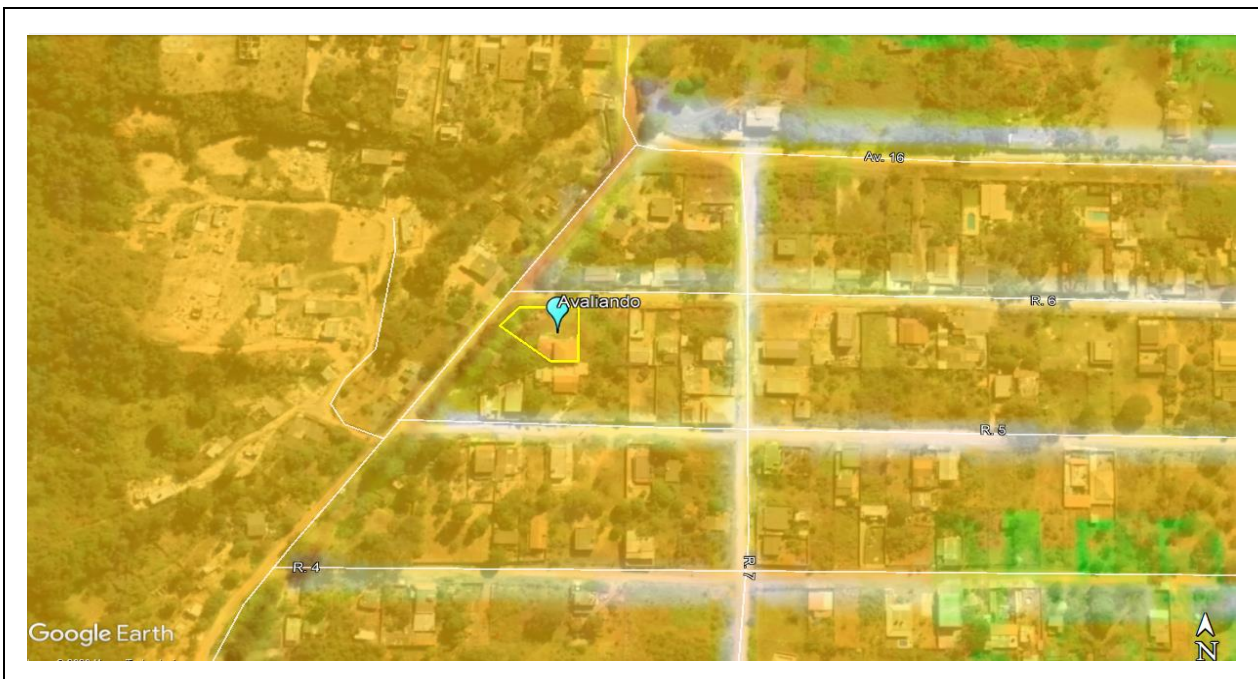
### 7. Mapa Com localização



### 8. Mapa Com localização das Amostras



## 9. Zoneamento



O imóvel avaliando encontra-se na Zona Residencial 2 - ZR2. De acordo com a Lei nº 2058/2006, onde:

### Seção II DAS ZONAS DE USO

**Art. 173.** Para os fins do disposto nesta Lei, o território do Município de Esmeraldas fica dividido em zonas de uso, com localização, limites e perímetros descritos na Lei do Perímetro Urbano e demarcados nos anexos Mapas de 3 a 13, as quais obedecerão à seguinte classificação, representada por siglas e com as respectivas características básicas:

(...)

**II - ZR2** - Zona Residencial Dois: Zona de Predominância Residencial, zona de uso misto, com atividades comerciais, de serviços e industriais não poluentes, de nível 2, de densidade demográfica média;

**QUADRO Nº 03- ZONEAMENTO - CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

| Zona de Uso | Usos permitidos         |                          | Características- dimensões, Recuos, Ocupação, Aproveitamento dos lotes, Gabarito das Edificações |                            |                     |                         |                            |                         |                     |                         |                  |                     |                 |
|-------------|-------------------------|--------------------------|--|----------------------------|---------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|------------------|---------------------|-----------------|
|             | Conforme                | Sujeito a (EIV) Controle | Frente mínima  | Área mínima m <sup>2</sup> | Recuo de Frente     |                         | Recuo Lateral              |                         | Recuo do Fundo      |                         | TA taxa de ocup. | C A coef. de aprov. | gabarito máximo |
|             |                         |                          |  |                            | h <8,00m até 2 pav. | h >8,00m > de 2 pav.    | h <8,00m até 2 pav.        | h >8,00m > de 2 pav.    | h <8,00m até 2 pav. | h >8,00m > de 2 pav.    |                  |                     |                 |
| <b>ZR2</b>  | R1;R2<br>CS1,CS2,INST.1 | R.3;CS.3<br>INST.2; I.1  | 12,00 m  | 360,00                     | 3,00 m              | (1/6XH)-2<br>Min:5,00 m | sem recuo*<br>em uso misto | (1/6XH)-2<br>Min:3,00 m | 3,00 m*             | (1/6XH)-2<br>Min:3,00 m | 60%              | 1,0 (c)             | (d)             |

### 10. Relatório Fotografico



PLACA DA RUA



NÚMERO DO IMÓVEL



RUA LADO ESQUERDO



RUA LADO DIREITO



FACHADA



FACHADA

10. Relatório Fotográfico



FACHADA



FACHADA



FACHADA



FACHADA



FACHADA



FACHADA

## 11. DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE AVALIAÇÃO

Para a determinação do valor de avaliação recorreu-se ao levantamento de imóveis, existentes no mercado em oferta ou transacionadas recentemente, com características semelhantes às do avaliando. Posteriormente procedeu-se à aplicação do Método de Avaliação mais adequado para a obtenção do Valor de Avaliação.

### 10.1. *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:*

O Método de Comparação consiste em relacionar o valor de um imóvel com os dados relativos à transação e/ou valores de oferta de propriedades com características semelhantes ou comparáveis. O uso deste método no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados diretamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objetivo e indicador dos valores de avaliação.

Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que existirem dados semelhantes ao avaliando.

O método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos de elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O uso deste método no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados diretamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objetivo e indicador dos valores de avaliação. O Método efetua uma estratificação dos dados recolhidos, segundo critérios de homogeneidade, de modo a permitir a comparação e determinar quais características mais relevantes. Os dados, recolhidos em diversas fontes do Mercado Imobiliário, são introduzidos e tratados na Base de Dados da UON.

### 10.2. *Método Evolutivo*

O Método Evolutivo é um método analítico em que o valor de mercado do imóvel é obtido pela composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado tendo em conta a sua idade e seu estado de conservação, e o fator de comercialização:

$$VI = (VT+CB).FC$$

VI = Valor de mercado do Imóvel

VT = Valor do terreno

CB = Custo de reedição ou reprodução das benfeitorias

FC = Fator de comercialização

A determinação do fator de depreciação física do imóvel pode ser feita mediante recurso à tabela de Ross Heidecke, que permite a estimativa da depreciação física do imóvel.

O valor do terreno é determinado pelo método comparativo ou pelo método evolutivo; as benfeitorias são normalmente determinadas pelo método da quantificação do custo (ou por método comparativo direto) e o FC é determinado em função da conjuntura do mercado imobiliário na data da avaliação.

### 8.3. *Valor de Mercado*

Define-se Valor de Mercado como sendo a estimativa do montante mais provável, em termos quantitativos, pelo qual, à data da avaliação, o imóvel poderá ser transacionado, num mercado livre, aberto, concorrencial e após uma exposição adequada. Pressupõe que ambas as partes são conhecedoras de todos os aspetos relevantes sobre o imóvel em questão, que atuam de livre vontade e manifestam a prudência necessária que um negócio deste gênero obriga.

### 10.3. *Valor de Mercado*

A atribuição de um valor de liquidação forçada constitui um pressuposto especial da presente avaliação (não uma base de valor), conforme solicitado e acordado com o cliente. Trata-se de um valor determinado pela pressão do cliente em vender num determinado espaço de tempo, que não corresponde ao normal período de exposição no mercado.

Embora não haja uma formulação consensual que permita estabelecer uma relação direta entre o Valor de Mercado e o Valor de liquidação forçada, ponderou-se o normal período para a alienação do imóvel, com base na taxa de atualização adequada.

#### 10.4. Valor de Venda da Benfeitoria

O Valor de Venda da Benfeitoria (Vb) deve ser calculado pela expressão:

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

Sendo:

Vb – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação.

CUB – Custo Unitário Básico da Construção Civil nos estados, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil – Sinduscon em conformidade com os critérios da ABNT NBR 12.721.

Pc – Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões deste estudo.

Ac – Área construída da edificação em apreço.

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço.

#### 10.5. Especificação

A especificação da avaliação é estabelecida em função do empenho (recursos despendidos, prazo acordado, etc.) bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento aplicado aos mesmos.

De acordo com as normas técnicas já citadas, nas Bases de Avaliação, as avaliações podem ser especificadas com respeito à fundamentação e à precisão.

A fundamentação é função do aprofundamento e detalhe do trabalho realizado, bem como da seleção da metodologia em razão da quantidade e qualidade da informação dos dados de mercado, que resulta na maior ou menor confiabilidade da amostra.

**Tabela 3 – Grau de Fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

| Item | Descrição  | Grau   |   |   |
|------|--|--|---|---|
|      |  | III  | II  | I   |
| 1    | Caracterização do imóvel avaliando                             | Completa quanto a todos os fatores analisados  | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento                                  | Adoção de situação paradigma  |
| 2    | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados | 12   | 5   | 3   |
| 3    | Identificação dos dados de mercado                             | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados |
| 4    | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores      | 0,80 a 1,25  | 0,50 a 2,00   | 0,40 a 2,50 <sup>a</sup>  |

<sup>a</sup> - No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea

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

| Graus              | III  | II   | I                          |
|--------------------|--|--|----------------------------|
| Pontos mínimos     | 10   | 06   | 04                         |
| Itens obrigatórios | Itens 2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no Grau II | Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I | Todos, no mínimo no grau I |

A precisão é estabelecida quando se torna possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do imóvel, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência da coleta de dados (quantidade e qualidade da informação), da metodologia e dos instrumentos utilizados para o efeito.

## 12. ANEXO - AMOSTRAS



| Amostra n.º 1                  |                        |                           |                         | Data               |          | 17/02/21 |   |
|--------------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------|----------|----------|---|
| Endereço:                      | Rua 52                 |                           |                         | Nº                 | s/nº     | Andar    | - |
| Bairro:                        | Bairro de Mororo       | Cidade                    | Esmeraldas              | UF:                | MG       |          |   |
| Descrição                      | Terreno                | Padrão de construção:     | Não Aplicável           |                    |          |          |   |
| Estado de conservação          | i) sem valor           |                           | Idade Aparente (anos):  |                    |          |          |   |
| A. privativa / construída (m²) | 0,00                   | Área total / terreno (m²) | 360                     | Frente (m)         | -        |          |   |
| N.º dormitórios                | -                      | N.º vagas                 | -                       |                    |          |          |   |
| Valor total (R\$)              | 59.000,00              |                           | Valor unitário (R\$/m²) | R\$                | 163,89   |          |   |
| Fonte                          | Salão Imobiliário Ltda | Telefone                  | (31) 2535-6777          | Oferta / Transação | Ofertado |          |   |



| Amostra n.º 2                  |                         |                           |                         | Data               |          | 17/02/21 |   |
|--------------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------|----------|----------|---|
| Endereço:                      | Rua Quatro              |                           |                         | Nº                 | s/nº     | Andar    | - |
| Bairro:                        | Bairro de Mororo        | Cidade                    | Esmeraldas              | UF:                | MG       |          |   |
| Descrição                      | Casa                    | Padrão de construção:     | Não Aplicável           |                    |          |          |   |
| Estado de conservação          | e) reparos simples      |                           | Idade Aparente (anos):  | 25                 |          |          |   |
| A. privativa / construída (m²) | 59,00                   | Área total / terreno (m²) | 360                     | Frente (m)         | -        |          |   |
| N.º dormitórios                | -                       | N.º vagas                 | -                       |                    |          |          |   |
| Valor total (R\$)              | 120.000,00              |                           | Valor unitário (R\$/m²) | R\$                | 2.033,90 |          |   |
| Fonte                          | Reis e Catarino Imóveis | Telefone                  | (31) 98014-0337         | Oferta / Transação | Ofertado |          |   |



| Amostra n.º 3                  |                             |                           |                         | Data               |          | 17/02/21 |   |
|--------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------|----------|----------|---|
| Endereço:                      | Rua Dois                    |                           |                         | Nº                 | s/nº     | Andar    | - |
| Bairro:                        | Bairro de Mororo            | Cidade                    | Esmeraldas              | UF:                | MG       |          |   |
| Descrição                      | Casa                        | Padrão de construção:     | Médio                   |                    |          |          |   |
| Estado de conservação          | g) reparos importantes      |                           | Idade Aparente (anos):  | 35                 |          |          |   |
| A. privativa / construída (m²) | 55,00                       | Área total / terreno (m²) | 360                     | Frente (m)         |          |          |   |
| N.º dormitórios                | 2                           | N.º vagas                 | 1                       |                    |          |          |   |
| Valor total (R\$)              | 100.000,00                  |                           | Valor unitário (R\$/m²) | R\$                | 1.818,18 |          |   |
| Fonte                          | P8 Engenharia e Construções | Telefone                  | (31) 3538-1807          | Oferta / Transação | Ofertado |          |   |



| Amostra n.º 4                  |                             |                           |                         | Data               |          | 17/02/21 |   |
|--------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------|----------|----------|---|
| Endereço:                      | LMG-808                     |                           |                         | Nº                 | s/nº     | Andar    | - |
| Bairro:                        | Passaredo                   | Cidade                    | Esmeraldas              | UF:                | MG       |          |   |
| Descrição                      | Terreno                     | Padrão de construção:     | Não Aplicável           |                    |          |          |   |
| Estado de conservação          | i) sem valor                |                           | Idade Aparente (anos):  |                    |          |          |   |
| A. privativa / construída (m²) |                             | Área total / terreno (m²) | 200                     | Frente (m)         |          |          |   |
| N.º dormitórios                | -                           | N.º vagas                 | -                       |                    |          |          |   |
| Valor total (R\$)              | 55.000,00                   |                           | Valor unitário (R\$/m²) | R\$                | 275,00   |          |   |
| Fonte                          | P8 Engenharia e Construções | Telefone                  | (31) 3538-1807          | Oferta / Transação | Ofertado |          |   |



| Amostra n.º 5                  |                  |                           |                         | Data               |          | 17/02/21 |   |
|--------------------------------|------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------|----------|----------|---|
| Endereço:                      | Rua Onze         |                           |                         | Nº                 | s/nº     | Andar    | - |
| Bairro:                        | Recanto Verde    | Cidade                    | Esmeraldas              | UF:                | MG       |          |   |
| Descrição                      | Terreno          | Padrão de construção:     | Não Aplicável           |                    |          |          |   |
| Estado de conservação          | i) sem valor     |                           | Idade Aparente (anos):  |                    |          |          |   |
| A. privativa / construída (m²) |                  | Área total / terreno (m²) | 384                     | Frente (m)         |          |          |   |
| N.º dormitórios                | -                | N.º vagas                 | -                       |                    |          |          |   |
| Valor total (R\$)              | 95.000,00        |                           | Valor unitário (R\$/m²) | R\$                | 247,40   |          |   |
| Fonte                          | Nobre Imóveis MG | Telefone                  | (31) 2565-2377          | Oferta / Transação | Ofertado |          |   |



## ANEXO - PLANILHA DE CÁLCULOS

| DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS |                             |  |      |           |   |                   |              |                |                        |                  |                         |                  |                |                |             |            |                            |               | FATORES DE CORREÇÃO |               |                |                |               |  |  |  |  |  |
|-------------------------------|-----------------------------|--|------|-----------|---|-------------------|--------------|----------------|------------------------|------------------|-------------------------|------------------|----------------|----------------|-------------|------------|----------------------------|---------------|---------------------|---------------|----------------|----------------|---------------|--|--|--|--|--|
| No.                           | FONTE                       | LOCALIZAÇÃO                            | tipo | VALOR R\$ | TERRENO ÁREA (M2)   | CONSTR. ÁREA (M2) | FATOR FONTE  | FATOR TOPOGRAF | Custo Const CUB-R\$/m² | Coef. Ajust. BDI | idade apar. amost(anos) | vida útil (anos) | Estado Conserv | Fator Foc-benf | RESIDUO R\$ | FATOR ESQ. | Área                       | Fator localiz | Outros              | VL. UNIT. R\$ |                |                |               |  |  |  |  |  |
| 1                             | Salão Imobiliário Ltda      | Rua 52 Bairro de Mororo Esmeraldas     |      | 59000     | 360,00  | -                 | 0,90         | 1,20           | 1.000,00               | 1,20             | -                       | 70               | i              | 1,0000         | 53.100,00   | 1,00       | 1,0000                     | 1,00          | 1,0000              | 177,00        |                |                |               |  |  |  |  |  |
| 2                             | Reis e Catarino Imóveis     | Rua Quatro Bairro de Mororo Esmeraldas |      | 120000    | 360,00  | 59,00             | 0,90         | 1,00           | 1.107,14               | 1,20             | 25                      | 70               | f              | 0,6128         | 64.768,82   | 1,00       | 1,0000                     | 1,00          | 1,0000              | 179,91        |                |                |               |  |  |  |  |  |
| 3                             | P8 Engenharia e Construções | Rua Dois Bairro de Mororo Esmeraldas   |      | 100000    | 360,00  | 55,00             | 0,90         | 1,00           | 1.107,14               | 1,20             | 35                      | 70               | g              | 0,4368         | 61.274,23   | 1,00       | 1,0000                     | 1,00          | 1,0000              | 170,21        |                |                |               |  |  |  |  |  |
| 4                             | P8 Engenharia e Construções | LMG-808 Passaredo Esmeraldas           |      | 55000     | 200,00  | -                 | 0,90         | 1,20           | 1.000,00               | 1,20             | -                       | 70               | i              | 1,0000         | 49.500,00   | 1,00       | 0,9292                     | 1,00          | 1,0000              | 275,96        |                |                |               |  |  |  |  |  |
| 5                             | Nobre Imóveis MG            | Rua Onze Recanto Verde Esmeraldas      |      | 95000     | 384,00  | -                 | 0,90         | 1,00           | 1.000,00               | 1,20             | -                       | 70               | i              | 1,0000         | 85.500,00   | 1,00       | 1,0163                     | 1,00          | 1,0000              | 226,28        |                |                |               |  |  |  |  |  |
| OBSERVAÇÕES                   |                             |  |      |           | Obs.: RESIDUO = Terreno = transformação - (p/m2 constr. x área constr. x (idade imóvel / 80)-1) |                   |              |                |                        |                  |                         |                  |                |                |             |            | MÉDIA R\$ 205,87           |               |                     |               |                |                |               |  |  |  |  |  |
|                               |                             |  |      |           |   |                   |              |                |                        |                  |                         |                  |                |                |             |            | DESV.PADRÃO R\$ 45,02      |               |                     |               |                |                |               |  |  |  |  |  |
|                               |                             |  |      |           |   |                   |              |                |                        |                  |                         |                  |                |                |             |            | LIMITE SUPERIOR R\$ 267,63 |               |                     |               |                |                |               |  |  |  |  |  |
|                               |                             |  |      |           |   |                   |              |                |                        |                  |                         |                  |                |                |             |            | LIMITE INFERIOR R\$ 144,11 |               |                     |               |                |                |               |  |  |  |  |  |
|                               |                             |  |      |           |   |                   |              |                |                        |                  |                         |                  |                |                |             |            | MÉDIA PONDERADA R\$ 205,87 |               |                     |               |                |                |               |  |  |  |  |  |
|                               |                             |  |      |           | terreno   | 360,00            | área terreno | 360,00         | área constr.           |                  | p/m2 terreno            | 205,87           | p/m2 constr    |                | vida útil   | 70,00      | idade                      | d             | 15                  | fator idade   | 0,8472         | VALORES        | R\$ 74.100,00 |  |  |  |  |  |
|                               |                             |  |      |           | construção  |                   | 259,30       |                |                        | 2.382,64         |                         |                  |                |                |             |            |                            |               |                     |               |                | R\$ 523.400,00 |               |  |  |  |  |  |
|                               |                             |  |      |           | TOTAL   |                   |              |                |                        |                  |                         |                  |                |                |             |            |                            |               |                     |               | R\$ 597.500,00 |                |               |  |  |  |  |  |

|                        | Área   | R\$ /m² |                |
|------------------------|--------|---------|----------------|
| VALOR PARA TERRENO     | 360,00 | 205,87  | R\$ 74.113,79  |
| VALOR PARA EDIFICAÇÕES | 259,30 | 2018,57 | R\$ 523.415,00 |
| 500                    |        |         |                |
| VALOR DE MERCADO       |        |         | R\$ 598.000,00 |
| VALOR DE LIQUIDAÇÃO    |        |         | R\$ 425.000,00 |

**TRATAMENTO ESTATÍSTICO**

| DADOS                                   |                  |
|---|------------------|
| Número de Elementos Coletados:          | 5                |
| Número de Elementos Saneados:           | 5                |
| Limite Inferior (p/m <sup>2</sup> ):    | R\$144,11        |
| Média Aritmética (p/m <sup>2</sup> ):   | R\$205,87        |
| Limite Superior (p/m <sup>2</sup> ):    | R\$267,63        |
| <b>Média Saneada (p/m<sup>2</sup>):</b> | <b>R\$205,87</b> |
| T. de Student:                          | 1,5332           |
| Desvio Padrão:                          | 45,02            |
| Coefficiente de Variação:               | 21,87%           |

| INTERVALO DE CONFIANÇA        |           |         |  |
|-------------------------------|-----------|---------|--|
| Resultado(p/m <sup>2</sup> ): | 34,51     |         |  |
| Inferior (p/m <sup>2</sup> ): | R\$171,36 | -33,53% |  |
| Superior (p/m <sup>2</sup> ): | R\$240,39 | 33,53%  |  |
| Amplitude Total               | R\$411,74 | 67,06%  |  |

**Tabela 10 - Graus de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo (ABNT NBR 14653-2:2011)**

| Item         | Descrição                  | Resultado  | Pontos   |
|--------------|----------------------------|--|----------|
| 1            | Estimativa do custo direto | Utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão        | 2        |
| 2            | BDI                        | Justificado  | 2        |
| 3            | Depreciação Física         | Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando, idade, estado e vida útil. | 2        |
| <b>Total</b> |                            |  | <b>6</b> |

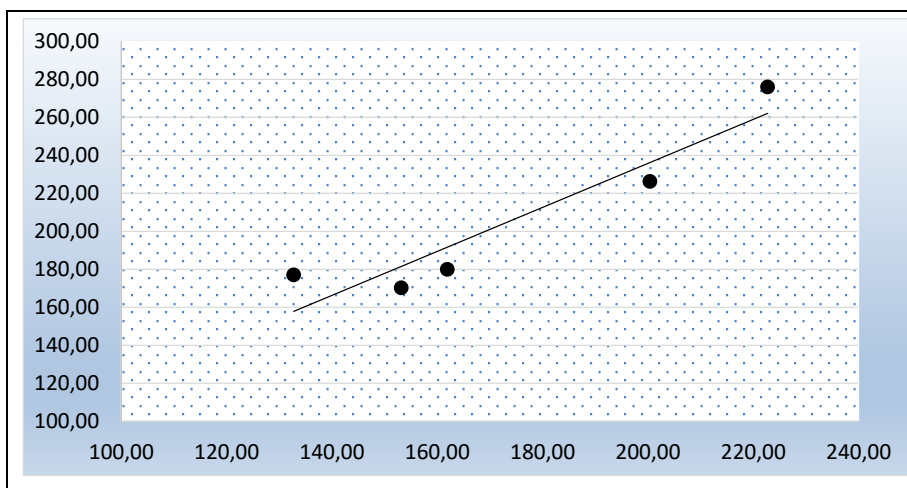
**Tabela 7 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias**

| Graus                          | III                                       | II  | I                          |
|--------------------------------|---|---|----------------------------|
| Pontos mínimos                 | 10  | 6   | 4                          |
| Itens Obrigatórios             | 2 e 4, com os demais no mínimo no grau II | 2 e 4, com os demais no mínimo grau I no mínimo grau II | todos, no mínimo no grau I |
| <b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO :</b> |   |   | <b>II</b>                  |

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

| Graus  | III   | II    | I             |
|--|-------|-------|---------------|
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa | <=30% | <=40% | <=50%         |
| <b>Intervalo de confiança:</b>   |       |       | <b>33,53%</b> |
| <b>GRAU DE PRECISÃO :</b>  |       |       | <b>II</b>     |

**GRÁFICO**



### VALOR FINAL DO IMÓVEL

**R\$ 598.000,00**

### Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imó %

|                          |   |                     |
|--------------------------|---|---------------------|
| IPTU                     | - | 0,02% ao mês        |
| Manutenção/administração |   | 0,15% ao mês        |
| Comissão de venda        |   | 0,15% ao mês        |
| <b>Total 1</b>           |   | <b>0,32% ao mês</b> |

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

|                           |        |                     |
|---------------------------|--------|---------------------|
| Taxa da aplicação financ. | 12,50% | Taxa                |
| Inflação média ao ano     | 4,31%  | IPCA 12 meses       |
| Custo financeiro          | 7,85%  | ao ano              |
| <b>Total 2</b>            |        | <b>0,63% ao mês</b> |

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,95% fixas + financeiras

Prazo de comercialização **36** meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

71,07% **R\$ 425.000,00**

### Diagnóstico de Mercado

**Nível de Oferta**

Médio

**Nível de Demanda**

Médio

**Absorção**

Normal

**Desempenho do Mercado Atual**

Normal

### CONSIDERAÇÕES:

O mercado imobiliário Esmeraldas/MG possui um imóvel de oferta e demanda que podemos considerar médio. Mesmo com a instabilidade financeira, e situação econômica do país, o mercado se mant[em com desempenho normal. Podemos estimar um prazo de 36 meses para comercialização do imóvel.

# LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO

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

Data da Vistoria: 11/02/2021

## 1 DADOS GERAIS DO IMÓVEL

- 1.1 Identificação Matrícula 9.005 - Registro de Imóveis da Comarca de Esmeraldas - MG
- 1.2 Endereço Rua Seis
- Cidade Esmeraldas UF MG
- 1.3 Uso atual Residencial Uso pretendido Residencial
- 1.4 Coordenadas Geográficas
- Latitude 19°42'20.68"S Longitude 44°13'28.35"O
- 1.5 Foto aérea ou imagem de satélite: Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no **Anexo I**.

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

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

Não  Sim  Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas

Órgão Ambiental Estadual: FEAM - Fundação Estadual do Meio Ambiente

Órgão Ambiental Municipal:

Nota: Caso a resposta seja "sim", favor pular para o **item 7**, indicando "sim" na pergunta 7.1.

- 2.2 Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.

Não  Sim Que tipo? Quando?

- 2.3 Os logradouros que perfazem o polígono onde está localizado o imóvel avaliando estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

Não  Sim Qual o endereço do imóvel na vizinhança?

Citar as fontes consultadas

Órgão Ambiental Estadual

Órgão Ambiental Municipal

## 3 IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO

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

| Ocorrências no imóvel   | Passado | Presente |
|---|---------|----------|
| Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.   |         |          |
| Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.  |         |          |
| Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas.<br>Se sim, que tipo? |         |          |
| Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos).<br>Quais produtos?  |         |          |
| Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa).<br>Se poço de água, possui outorga? <input type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim   |         |          |
| Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.   |         |          |
| Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.  |         |          |
| Outros. Descrever:  |         |          |
| Fontes de Informação: Vistoria in loco  |         |          |
| Observações e/ou justificativa:   |         |          |

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

Não  Sim

Caso afirmativo, indicar:

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

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

| Atividade  | Existe | Não existe | Informação não acessível |
|--|--------|------------|--------------------------|
| Indústrias. Quais?   |        | X          |                          |
| Mineradora. Qual?  |        | X          |                          |
| Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.   |        | X          |                          |
| Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.   |        | X          |                          |
| Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.  |        | X          |                          |
| Armazenamento de resíduos  |        | X          |                          |
| Descrever resíduos   |        | X          |                          |
| Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. |        | X          |                          |
| Se sim, que tipo?  |        |            |                          |
| Outros. Descrever:   |        |            |                          |
| Fontes de Informação: Vistoria in loco.  |        |            |                          |
| Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.?<br>Não há.  |        |            |                          |
| Observações e/ou justificativa:  |        |            |                          |

#### 4 ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

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

| Uso do imóvel  | Passado | Presente |
|--|---------|----------|
| Indústrias. Quais?   |         |          |
| Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.   |         |          |
| Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.   |         |          |
| Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.  |         |          |
| Armazenamento de resíduos  |         |          |
| Descrever resíduos:  |         |          |
| Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. |         |          |
| Se sim, que tipo?  |         |          |
| Hospital ou outro serviço de saúde.  |         |          |
| Descrever:   |         |          |
| Comércio.  |         |          |
| Que tipo?  |         |          |
| Outros. Descrever:   |         |          |
| Observações e/ou justificativa:  |         |          |

- 4.2 Informações ou observações complementares

Não há atividade com potencial poluidor nos arredores do imóvel.

5 **PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES**

- 5.1 O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 5, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.
- 5.2 O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.
- 5.3 Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que aponte as causas e mitigação dos eventos ambientais.

6 **RESUMO**

6.1 **No imóvel há indícios de contaminação?**

- Não  Sim  Informação insuficiente (obrigatório justificar).

Justifique:

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

- Não  Sim - Indique o local:

Não existe lista pública de áreas contaminadas

6.3 **No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas às questões 3.2 ou 3.3?**

- Não  Sim - Indique o local:

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

Claudio Hideki Okada

Nome do Responsável pelo preenchimento



Assinatura do Responsável pelo preenchimento

Uon Consulting

Nome da Empresa representada

10.496.127/0001-05

CNPJ da Empresa representada