

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ROMESA AGROPECUARIA E COMERCIO LTDA		Nº CPF / CNPJ 14389175000147		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 74.500,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 3068/274	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 11.684	
Logradouro R EMIDIO MAXI NETO		Nº 0		Andar	
Bairro/Setor VILA RICA DO ABAIS		Cidade ITAPORANGA D AJUDA		UF SE	
				CEP 49120-000	
				Latitude -10.998758	
				Longitude -37.305220	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO					
Região <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Infraestrutura Urbana <input type="checkbox"/> Água <input type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto		Restritivos / Depreciação <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque		Análise da Região do Bairro/Setor Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela Valor Imóveis na Região <input type="checkbox"/> Crescente <input checked="" type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente Área Urbanizada <input type="checkbox"/> Mais de 75% <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input checked="" type="checkbox"/> Menos de 25% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial		Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Terreno					
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Acive (> 10%) <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%) <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 450,00 m ² Testada (Frente): 15,00 m Lado Direito: 30,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 15,00 m Lado Esquerdo: 30,00 m			
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: VISTORIA EXTERNA		Contato Telefônico Acompanhante: 0	
Tipo do Acompanhante <input type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input type="checkbox"/> Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário <input type="checkbox"/> Responsável Construtora <input type="checkbox"/> Engenheiro da Obra <input type="checkbox"/> Zelador <input checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo VISTORIA EXTERNA					
Condomínio / Imóvel Avaliando					
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando					
Nº de Pavimentos:		Nº Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades no condomínio:	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Comercial		Padrão de acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
Estado Conservação do Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação		Infraestrutura do Condomínio <input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Jardins			
Tipo Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo Terrenos sem benfeitorias		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 1 Ano Construção	
Estado Conservação Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo			
Uso do Imóvel Avaliando: Comercial Fechamento das Paredes: Terrenos sem benfeitorias Total de Banheiros: 0					
Fachada Principal Terrenos sem benfeitorias		Esquadrias Terrenos sem benfeitorias		Nº Pavimentos da Unidade 0	
Nº Dormitórios 0		Dimensões Área Privativa: 0,00 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 0,00 m ² Área Averbada: 0 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0	
Divisão Interna (Tipo do Cômodo) Terreno sem Benfeitorias		Quantidade 1		Tipo Acabamento Piso N/A	
Tipo Acabamento Parede N/A		Tipo Acabamento Forro/Teto N/A			

Manifestações sobre a garantia

Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia?
 Sim Não
 Matrícula e IPTU se vinculam pelo número cadastral. No local, não foi encontrado placa de identificação de logradouro, imóvel localizado por GPS. Conforme apresentado laudo anterior (Engenharia Uon), lote estava com identificação numérica, bem como suas coordenadas e planta de lote e quadra. Conforme verificado o lote não possui delimitação, estando unificado com os vizinhos terceiros.

Questões Complementares


	Sim	Não
Data da Vistoria: 12/09/2024		
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4) O imóvel possui vaga de garagem? Terrenos sem benfeitorias.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5) Se possui vagas, elas estão documentadas? Terrenos sem benfeitorias.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Terrenos sem benfeitorias.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Terrenos sem benfeitorias.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Terrenos sem benfeitorias.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Terrenos sem benfeitorias.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
10) O imóvel possui características uni-familiares? Terrenos sem benfeitorias.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Terrenos sem benfeitorias.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Terrenos sem benfeitorias.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Observações Finais

Lote situado na Estrada do Abais, SN, Lote 1 Quadra 61- Vila Rica dos Abais- Itaporanga D'ajuda-SE. Para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação com documentos e imóveis assemelhados. Conforme verificado em pesquisa, não foi encontrado o mapa de zoneamento da cidade de Itaporanga D'ajuda-SE.

Amostras: Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro R MANOEL MACHADO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CAUEIRA	Cidade ITAPORANGA D AJUDA	UF SE	CEP 49120-000	Latitude 0
	Descrição Vendo terreno no povoado Caueiras, ideal para chácara, afastado da pista 600 metros, local tranquilo, vendendo terreno e vendendo também lotes, terreno 30 de frente e 45 de fundo, ou lotes de 10 por 45, já contem pes de mangaba e pés de coco, o terreno é 60 mil ou lotes de 20 mil, aceite carro como parte de pagamento, já contem poço até pedir água.			Fonte de Informações Tildi	Telefone 0
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1
	Valor Venda / Oferta R\$ 60.000,00	Data Venda / Oferta 16/09/2024	Valor m² R\$ 133,33	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 0			Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Área Total do Terreno (em m²) 450,00		
	Área da Edificação (m²) 0,00				
2	Logradouro R LURDES MORIN	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CAUEIRA	Cidade ITAPORANGA D AJUDA	UF SE	CEP 49120-000	Latitude 0
	Descrição Terreno na caueira Vendo excelente terreno na caueira, medindo 10/40 metro, com escritura			Fonte de Informações Andrade	Telefone (82) 3522-9900
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1
	Valor Venda / Oferta R\$ 80.000,00	Data Venda / Oferta 16/09/2024	Valor m² R\$ 200,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 0			Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Área Total do Terreno (em m²) 400,00		
	Área da Edificação (m²) 0,00				
3	Logradouro RIO PARIPUEIRA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CAUEIRA	Cidade ITAPORANGA D AJUDA	UF SE	CEP 49120-000	Latitude 0
	Descrição Lote/Terreno com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 600 m² por R\$ 65.000 (Código do anunciante: 3 PORTO Código no Viva Real: 2719826039)			Fonte de Informações IMOBARRA	Telefone (79) 99988-5445
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1
	Valor Venda / Oferta R\$ 65.000,00	Data Venda / Oferta 16/09/2024	Valor m² R\$ 108,33	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 0			Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Área Total do Terreno (em m²) 600,00		
	Área da Edificação (m²) 0,00				
4	Logradouro R OTACILIA DE BRITO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CAUEIRA	Cidade ITAPORANGA D AJUDA	UF SE	CEP 49120-000	Latitude -11.214432
	Descrição Lote/Terreno à Venda, 375 m² por R\$ 88.000 (Código do anunciante: 3020 Código no Viva Real: 2717189982)			Fonte de Informações Venda de Imóveis	Telefone (79) 99890-7701
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1
	Valor Venda / Oferta R\$ 88.000,00	Data Venda / Oferta 16/09/2024	Valor m² R\$ 234,67	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 0			Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Área Total do Terreno (em m²) 375,00		
	Área da Edificação (m²) 0,00				
5	Logradouro R EMILI RAIZE	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CAUEIRAS	Cidade ITAPORANGA D AJUDA	UF SE	CEP 49120-000	Latitude 0
	Descrição TERRENO NA CAUEIRA PARA VENDA			Fonte de Informações Facilita Imoveis Ltda	Telefone (79) 99928-2230
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1
	Valor Venda / Oferta R\$ 200.185,00	Data Venda / Oferta 16/09/2024	Valor m² R\$ 166,82	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 0			Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Área Total do Terreno (em m²) 1.200,00		
	Área da Edificação (m²) 0,00				

Tabela de homogeneização															
Grau de Fundamentação: I					Grau de Precisão: I										
Metodologia: Método Evolutivo															
Cálculo do Coeficiente de Depreciação															
N	Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.							
1	60	1,00	2	Novo	1,00	1,0000	20,00	1,0000							
2	60	1,00	2	Novo	1,00	1,0000	20,00	1,0000							
3	60	1,00	2	Novo	1,00	1,0000	20,00	1,0000							
4	60	1,00	2	Novo	1,00	1,0000	20,00	1,0000							
5	60	1,00	2	Novo	1,00	1,0000	20,00	1,0000							
Cálculo Custo Construção e Valor Terreno															
N	Valor Venda / Oferta	Área da Edificação (m²)	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor Edificação	Fator Oferta	Valor Terreno						
1	60.000,00	0,00	1.895,22	1,000	1,0000	1.895,22	0,00	0,90	54.000,00						
2	80.000,00	0,00	1.895,22	1,000	1,0000	1.895,22	0,00	0,90	72.000,00						
3	65.000,00	0,00	1.895,22	1,000	1,0000	1.895,22	0,00	0,90	58.500,00						
4	88.000,00	0,00	1.895,22	1,000	1,0000	1.895,22	0,00	0,90	79.200,00						
5	200.185,00	0,00	1.895,22	1,000	1,0000	1.895,22	0,00	0,90	180.166,50						
Homogeneização															
Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais					(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	450,00						120,00	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	120,00	
Amostra 2	400,00						180,00	0,9700	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,1500	200,79	
Amostra 3	600,00						97,50	1,0300	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,2000	120,51	
Amostra 4	375,00						211,20	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	200,64	
Amostra 5	1.200,00						150,14	1,1300	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,1500	195,11	
Fatores: (1) - Área, (2) - Fator Frente, (3) - Fator Esquina, (4) - Fator Profundidade, (5) - Fator Topografia, (6) - Fator Consistência, (7) - Fator Localização													MÉDIAS DAS AMOSTRAS	167,41	
Localização													Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo	117,19
														Valor Máximo	217,63
Determinação Valor Terreno															
Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)					
1	450,00	167,41	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	167,41	75.334,50					
Determinação Valor Construção															
Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.								
60	1,00	2	Novo	1,00	1,0000	20,00	1,0000								
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.		Custo	Valor									
0,00	1.895,22	1,000	1,0000		1.895,22	0,00									
Determinação Valor Imóvel															
Valor Terreno			Valor Edificação			F Com		Total							
75.334,50			0,00			1,0000		75.334,50							
Cálculo Valor Avaliação															
Área do Terreno (m²): 450,00					Valor m²: R\$ 165,57			Valor Terreno: R\$ 75.334,50							
Área da Edificação (m²): 0,00					Valor m²: R\$ 0,00			Valor Edificação: R\$ 0,00							
Valor de Liquidez: R\$ 48.000,00					Valor Imóvel:			R\$ 75.000,00							
					Valor de Mercado Total do Imóvel:			R\$ 75.000,00							
Avaliação para Garantia de Financiamento															
Valor Terreno	R\$ 75.000,00	Valor por extenso: setenta e cinco mil reais													
Valor Edificação	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real													
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real													
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real													
Unidades Autônomas															
Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada									
11.684	0	Indefinido		450,00	R\$ 75.000,00	R\$ 48.000,00									
Valor Imóvel	R\$ 75.000,00	Valor por extenso: setenta e cinco mil reais													
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador															
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:															
Nome Companhia Avaliação ALESSANDRO LIMA SANCHEZ EPP					Nome do Avaliador ENY KAORI UONO SANCHEZ			CREA / CAU 5061102131							
Local e Data															
SAO PAULO 16/09/2024															

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

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

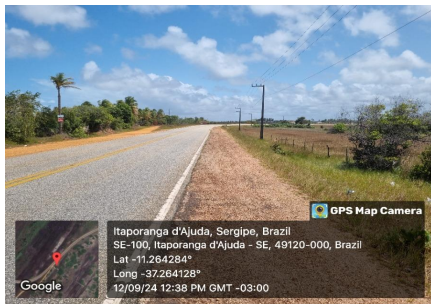
"A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander". Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel".

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada Principal
Descrição AVALIANDO
Data Foto 16/09/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 16/09/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 16/09/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 16/09/2024



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO
Data Foto 16/09/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição AMOSTRA 1
Data Foto 16/09/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição AMOSTRA 2
Data Foto 16/09/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição AMOSTRA 3
Data Foto 16/09/2024

Fotos da Amostra 4



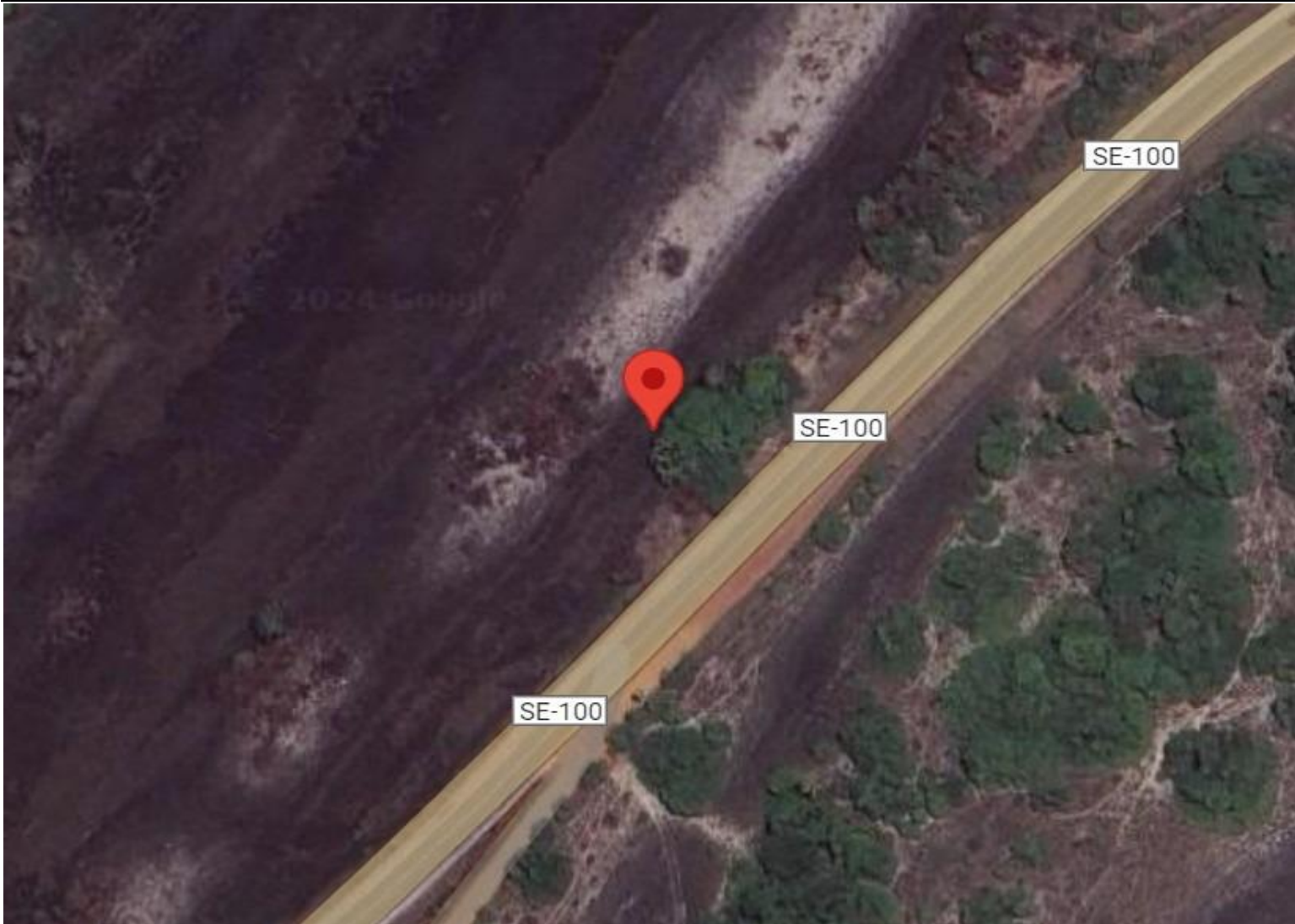
Representação Fachada Principal
Descrição AMOSTRA 4
Data Foto 16/09/2024

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal
Descrição AMOSTRA 5
Data Foto 16/09/2024

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 75.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	1,00	0,01% ao mês
Manutenção/administração		0,20% ao mês
Comissão de venda		0,10% ao mês
Total 1		0,31% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	12,50%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	4,50%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	7,66%	ao ano
Total 2		0,62% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,93% 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.

64,00% **R\$ 48.000,00**

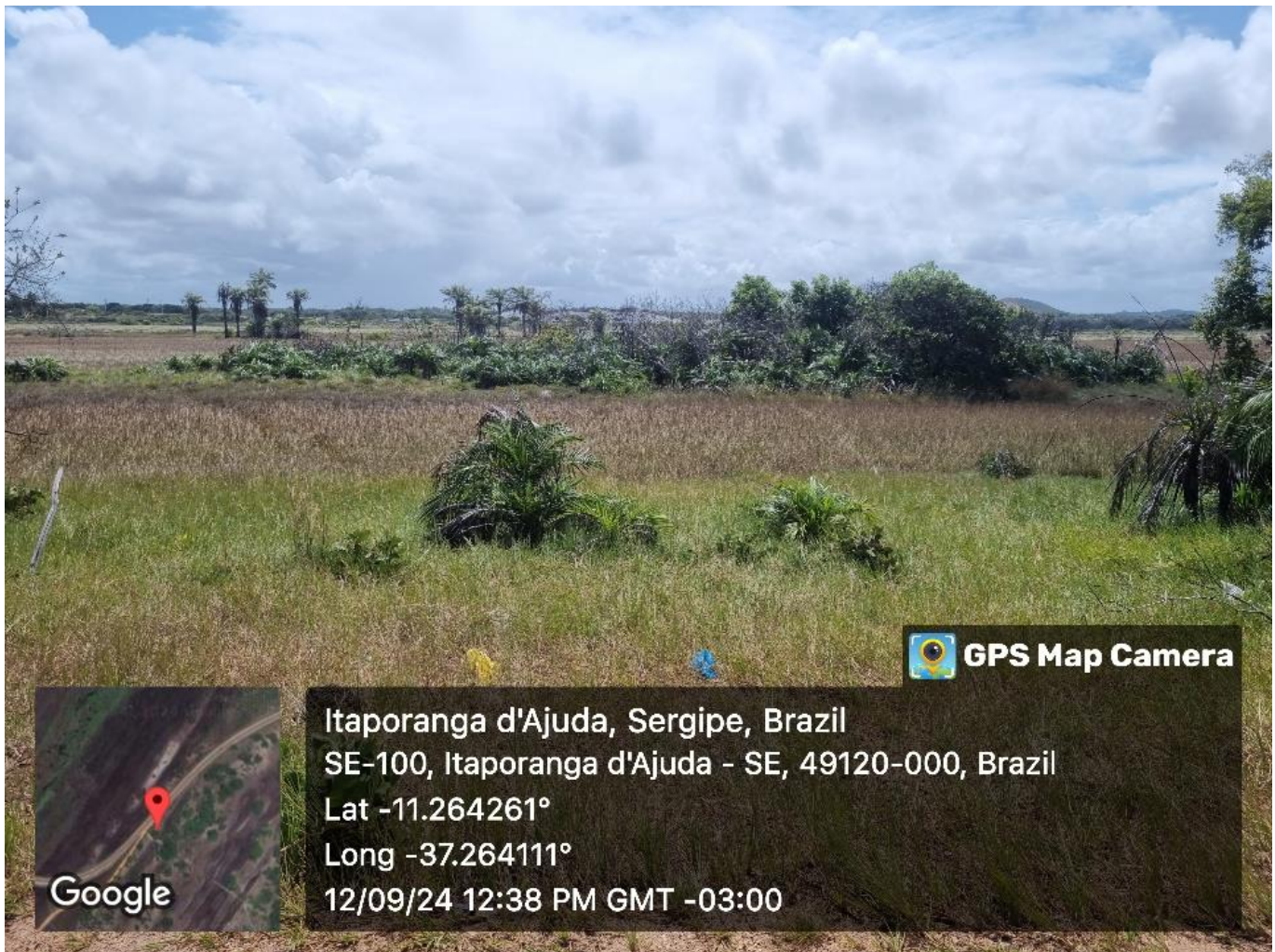
Diagnóstico de Mercado

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

CONSIDERAÇÕES:

Solicitante: BANCO SANTANDER
Proponente: ROMESA AGROPECUARIA E COMERCIO LTDA
Imóvel: ESTRADA DO ABAIS, SN, LOTE 1 QUADRA 61- VILA RICA DOS ABAIS- ITAPORANGA D'AJUDA-SE

LAUDO DE AVALIAÇÃO



São Paulo/SP
2024

ANEXO I DO NORMATIVO SARB 014/2014LIC

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 VISITA: 12/09/2024

DADOS GERAIS DO IMÓVEL

Identificação do Imóvel: Terreno

1.2. Endereço: ESTRADA DO ABAIS, SN, LOTE 1 QUADRA 61- VILA RICA DOS ABAIS- ITAPORANGA D'AJUDA-SE

1.3. Uso atual do imóvel: Terreno Comercial - Uso pretendido: Comercial

1.4. Coordenadas Geográficas: Latitude -11.26400681241972, Longitude -37.264216670940876

1.5. Foto aérea:



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 e Municípios de São Paulo).

Não Sim Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citaras fontes consultadas: Internet
Órgão Ambiental Estadual: SEMAC
Órgão Ambiental Municipal: SEMAC

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

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

Não Sim Que tipo? Quando?

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

Não

Sim

Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citaras fontes consultadas: Internet

Órgão Ambiental Estadual: SEMAC

Órgão Ambiental Municipal: SEMAC

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.	Não	Não
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.	Não	Não
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?	Não	Não
Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?	Não	Não
Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). Se poço de água, possui outorga? ≤ Sim ≤ Não	Não	Não
Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.	Não	Não
Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.	Não	Não
Outros. Descrever:		
Fontes de Informação: <u>Lista de áreas contaminadas SEMACE</u>		
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? Indústrias do ramo alimentício		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. 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. Se sim, que tipo?		X	
Outros. Descrever:			
<p>Fontes de Informação: <i>Vistoria in loco e SEMACE Relações de Áreas contaminadas</i></p> <hr/> <p>Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.?</p> <p>Observações e/ou justificativa:</p> <hr/>			

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?	Não	Não
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	Não	Não
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	Não	Não
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:	Não	Não
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?	Não	Não
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever:	Não	Não
Comércio. Que tipo:	Não	Não
Outros. Descrever:		
Fontes de Informação: <u>Imagens Google Earth e informações da vizinhança</u> Observações e/ou justificativa:		

4.2 . Informações ou observações complementares:

5 PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

5.1 O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 4.2, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.

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

5.3 Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

6. RESUMO:

6.1 Indícios de Contaminação no Imóvel: (x) 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?

(x) 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?

(x) Não () Sim – Indique o local:

() Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

Eny Kaori Uono Sanchez

Alessandro Lima Sanchez EPP

Nome do Responsável pelo preenchimento

Nome da Empresa representada



13.330.928/0001-86

Assinatura do Responsável pelo preenchimento

CNPJ da empresa representada

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