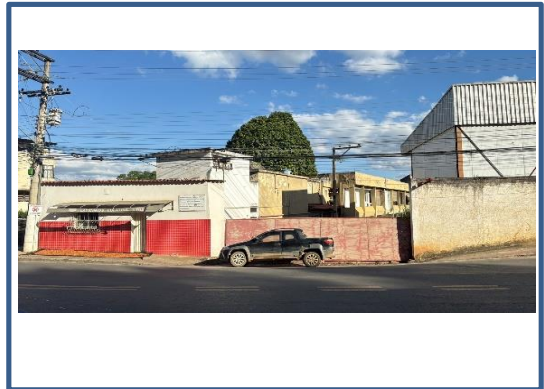


Proprietário:	BANCO SANTANDER		Dossiê	15909
Tipo de Imóvel:	Galpão	Uso do imóvel:	Comercial	
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada	
Endereço Completo:	Avenida Fioravante Rossi, 731, São Braz Colatina- CEP: 29703-835 – UF: ES			
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Evolutivo	Idade Imóvel:	40	

Metragens

Área Terreno Total (m ² ou ha)	Matrícula:	6.684,00
	IPTU/ITR:	nd
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	6.684,00
Área Construída Total (m ²)*: *Somente averbada	Matrícula:	4.601,83
	IPTU:	nd
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
Área Privativa empregada na avaliação:		4.601,83



Observações impactantes na avaliação

Avaliação realizada pelos aspectos externos uma vez que não foi permitida a vistoria interna do imóvel. Foi considerado situação paradigma do estado de conservação e padrão na média da região. Aparentemente o imóvel encontra-se ocupado. Próximo ao avaliando possui posto de gasolina, sendo assim necessário estudo referente a contaminação do solo. Devido as características do imóvel e do mercado local, sobre o valor de avaliação aplicamos um fator de comercialização.

Indício de contaminação ambiental


Próximo ao avaliando possui posto de gasolina, sendo assim necessário estudo referente a contaminação do solo.

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua	Valor de Mercado:	R\$ 3.306.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 1.977.000,00	% Desc:	-40,20%
-Construções e Benfeitorias Averbadas	Valor de Mercado:	R\$ 3.372.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 2.017.000,00	% Desc:	-40,18%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas	Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:	
-Fator Comercialização (quando aplicável)	FC	R\$ 0,85				

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

Valor de Mercado:	R\$ 5.676.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 3.395.000,00	% Desc:	-40,19%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	46 meses				
Validade do Laudo	1 ANO				

Data do laudo:	30/06/2025	Assinatura Avaliador	
Data da vistoria:	24/06/2025		
Nome Avaliador:	ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA Resp.:	5061102131 ART nº:

AVALIAÇÃO DE MERCADO

Endereço: Avenida Fioravante Rossi, 731

Bairro: São Braz

Município de Colatina- CEP: 29703-835 – UF: ES



Valor total R\$ 5.676.000,00

Valor de liquidez: R\$ 3.395.000,00

1. -Objetivo

1.1 Laudo destinado a quantia mais provável pela qual o bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas, ou seja, estabelecer o mais provável e atual valor do imóvel situado na: Avenida Fioravante Rossi, 731, São Braz Colatina- CEP: 29703-835 – UF: ES

1.2 Inscrição cadastral – nº 01.04.618.1045.001.

1.3 Os valores investigados devem ser aqueles que a propriedade poderia no livre mercado, sem nenhum dos interessados em uma eventual transação, comprador e vendedor estivessem, por qualquer circunstância, forçados ao negócio. 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).

1.4 Os dados numéricos referentes a dimensões e áreas consideradas nos cálculos foram obtidos através da Certidão de dados cadastrais de Bragança Paulista e da matrícula de nº 45.429 do 1º ORI –Comarca de Bragança Paulista. As informações colhidas na pesquisa, a par de verificada a idoneidade das fontes consultadas, serão admitidas como verdadeiras e de boa fé.

2. - Caracterização do Imóvel

2.1 - Do local

2.1.1 Avenida Fioravante Rossi, 731, São Braz Colatina- CEP: 29703-835 – UF: ES

2.1.2 Coordenadas: Latitude -19.528471827031304, Longitude: -40.63895563846718

Segue sua posição conforme mapa.



2.1.2 - A região de uso misto, ocupado por imóveis de padrão médio e simples, em predominância de residências. Possui abastecimento de água, energia, asfalto, sarjetas e iluminação pública. Localizado em região de topografia plana, seca.

2.1.3 - O bairro está localizado entre os bairros Santos Dumont, São Pedro e Vila Amelia. Principal acessos a região do avaliando se faz pela Rod. Gether Lopes de Faria, está que conecta as duas regiões de Colatina que estão divididas pelo Rio Doce.

2.1.4 - O Município de Colatina constou com população no último censo de: 120.033 pessoas. Densidade demográfica: 85,85 habitantes por quilômetro quadrado. Os resultados foram divulgados em 2022 pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

2.1.5 - Segundo o site de Bragança Paulista/SP:

História da Cidade

Colatina era paulista, da cidade de Campinas, nascida em 24 de novembro de 1864. Era filha de Sebastião José Rodrigues de Azevedo e de Colatina Soares de Azevedo, filha do capitão Joaquim Celestino de Abreu Soares, Barão de Paranapanema, e de sua primeira esposa Joaquina Angélica de Oliveira. Colatina foi uma mulher que marcou presença na cultura capixaba e tem o seu lugar na Academia Feminina Espírito-santense de Letras (AFESL). Em Vitória, ela tocava e interpretava, ao piano, as composições mais famosas dos mestres da música. Foi homenageada com o nome à Vila de Colatina, no dia 9 de dezembro de 1899, pelo desembargador Afonso Cláudio. Em discurso, ele disse: "Esta homenagem à paulista, certamente, tornará próspera a futura cidade"

Economia:

Colatina tem ótimos arranjos produtivos que passam por indústria, comércio, serviços, rochas ornamentais, além de outros segmentos. Mas a base econômica do município é o de comércio e serviço, que corresponde a 66% da economia na cidade, seguido pelo ramo de serviços com 26% e da produção agrícola com 8%.

Dados Gerais

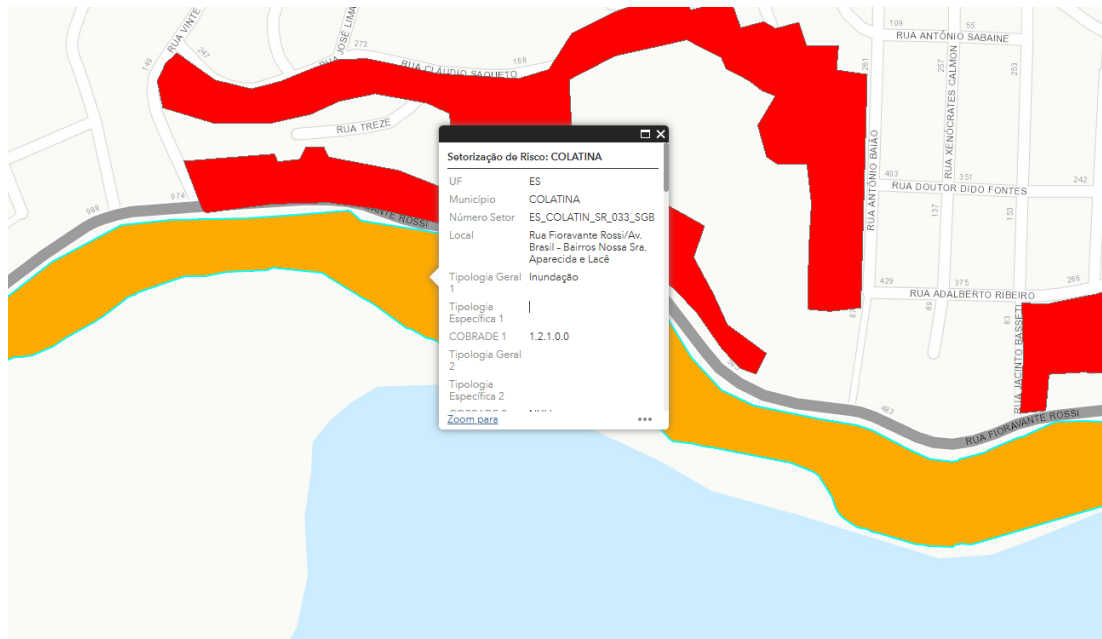
Localização - Colatina é uma cidade de 1.398 quilômetros quadrados, com cerca de 120 mil habitantes, sendo 88% na área urbana e 12% na zona rural. Estrategicamente localizada no centro do Estado, a cidade registra a maior potencialidade econômica da região Norte. Situada no Vale do Rio Doce, está a 130 quilômetros de Vitória, capital do Espírito Santo. Por ela passa a estrada de ferro Vitória-Minas, a BR-259 e a Estadual 080 (Rodovia do Café).

Fonte: <https://colatina.es.gov.br/colatina/>

2.2 - Terreno

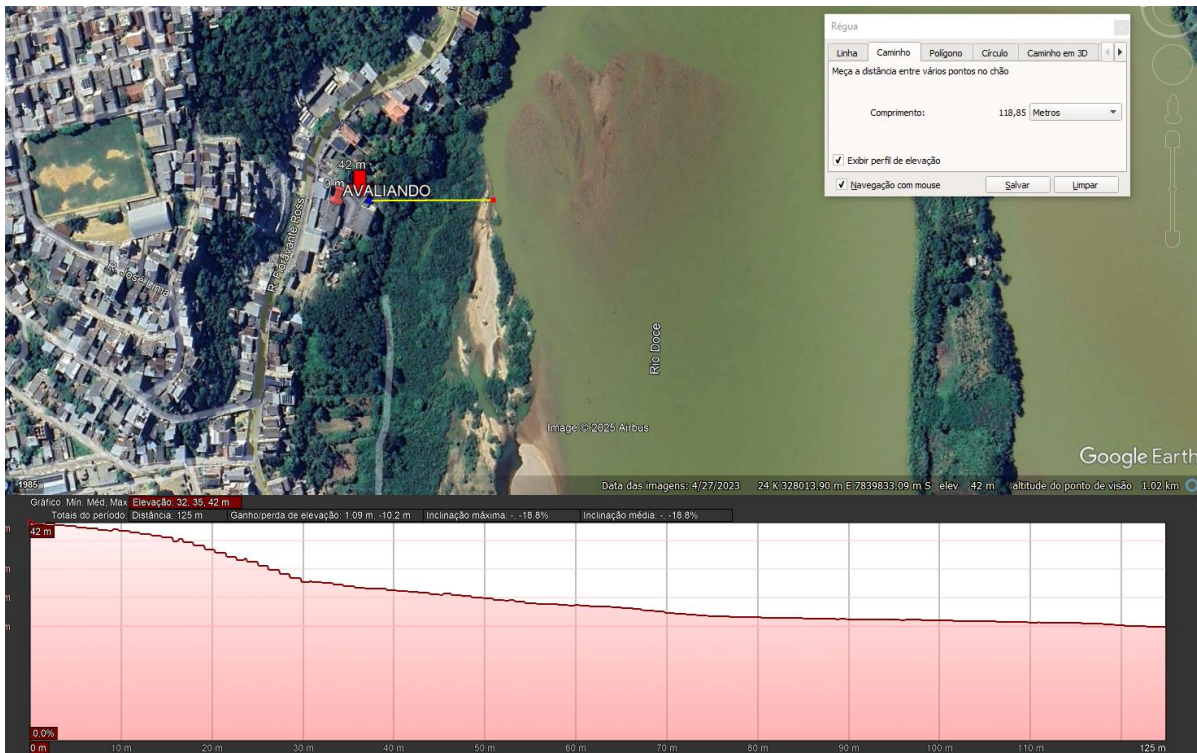
2.2.1 Matrícula fornecida não menciona as medidas e confrontações do lote do avaliando, apenas sua área total de 6.684,00m²; in loco estima-se uma testada de 70 metros. O terreno em formato irregular, seco, meio de quadra e ao nível do greide, com topografia em declive. Abastecimento de rede de água, rede elétrica, telefone, iluminação pública, pavimentação e serviços.

Terreno conforme visto no mapa de prevenção de desastres, está situado em área de Inundação, devido sua proximidade com o Rio Doce, estimado em 120 metros de distância, através do GPS Google Earth, o avaliando possui um declive de aproximadamente 10 metros do nível do lote ao rio, representando 8.333% de declividade.



Descrição mapa de prevenção de desastres:

“Ocupação urbana sobre a planície de inundação do Rio Doce, sujeita à eventos recorrentes de inundação. O evento de maior intensidade foi registrado em 2013, alcançando a cota: 8.90m (Estação Fluviométrica ANA/CPRM). Eventos significativos também foram registrados nos anos de 1997 e 2012. O processo de inundação se dá de forma gradual, com possibilidade de emissão de alertas. A permanência da inundação é em média de 3 a 5 dias, com lâmina d’água podendo atingir mais de 2.0m. O tipo de ocupação é constituído de edificações residenciais e comerciais de pequeno porte, com média vulnerabilidade frente à inundação. Vias de acesso predominantemente pavimentadas, com redes de drenagem pluvial e redes de coleta de esgoto sanitário”

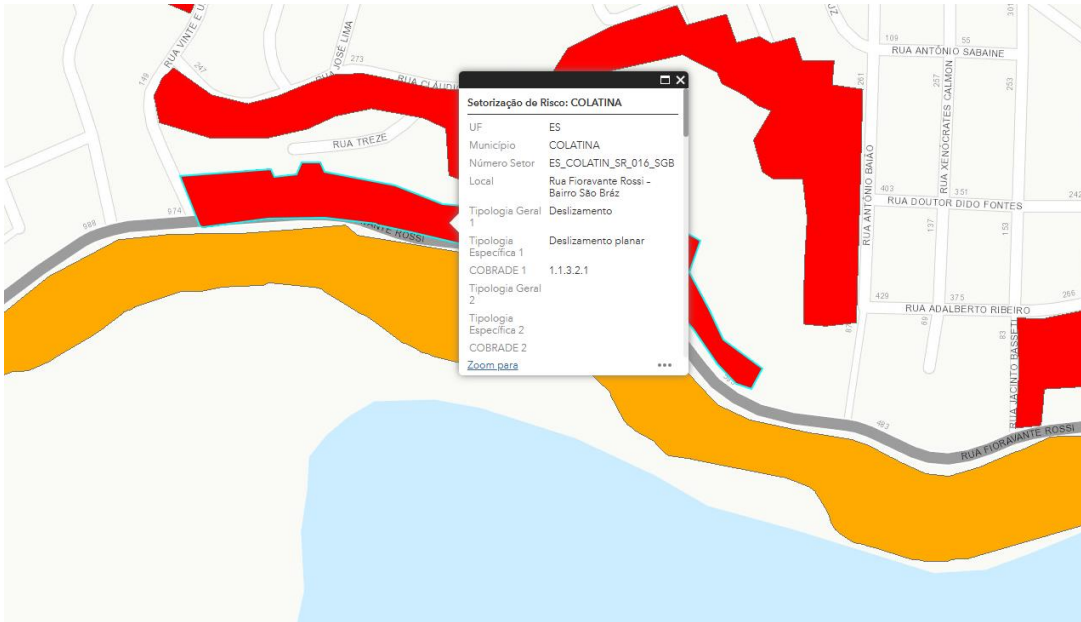


O mapa apresenta a seguinte descrição:

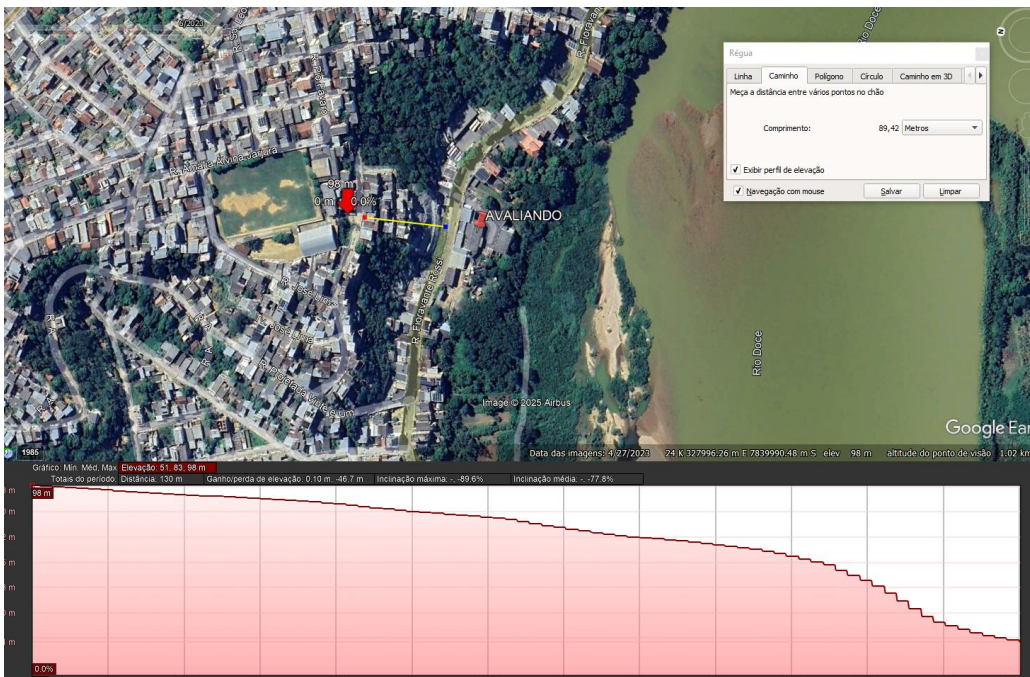
Trata-se de uma ocupação situada na base de uma encosta íngreme, com perfil côncavo, onde foram realizadas escavações do tipo corte e aterro. As edificações presentes são em alvenaria e apresentam alta vulnerabilidade. Observam-se taludes de corte verticalizados, resultantes de processos de escavação para ampliação dos lotes.

Há presença de solo exposto do tipo residual/coluvionar, com composição areno-argilosa e alta suscetibilidade à erosão. A área possui histórico de deslizamentos recorrentes desde 2013, sendo registradas intervenções pontuais para estabilização da encosta. Também foram identificadas tubulações de água que podem contribuir para o agravamento dos processos de movimentação do solo.

As vias de acesso são pavimentadas e contam com dispositivos de drenagem pluvial.



Com base em medições realizadas por meio do GPS do Google Earth, verificou-se que a área em declive localizada à frente do imóvel avaliado apresenta um desnível aproximado de 46 metros, ao longo de uma distância horizontal de cerca de 90 metros entre o ponto mais alto e o nível da rua. Esse valor corresponde a um declive de aproximadamente 46,66%.



Nas proximidades do imóvel avaliado, há um posto de combustíveis, o que torna necessária a realização de estudo específico para avaliar a possível contaminação do solo.



2.3 - Edificações

Vistoria realizada no dia 23 de junho de 2025, verificamos que o imóvel possui características de Galpão Industrial. Com área construída de 4.601,83m² documentada em matrícula. IPTU não informa quadro de área.

Para avaliação adotamos padrão simples, estado regular, idade aproximada de 40 anos. Não foram encontradas algumas anomalias que necessitam de correção.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL – SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600	
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

Classificamos a edificação como Padrão Superior – VEIU (Valores de Edificações de Imóveis Urbanos) IBAPE.

Estado de conservação – C – regular.

“Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.”

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

3. - Considerações de Mercado

3.1 – Segundo o Site Caravelas: A concentração de renda entre as classes econômicas em Colatina pode ser considerada normal e é relativamente superior à média estadual. As faixas de menor poder aquisitivo (E e D) participam com 64,1% do total de remunerações da cidade, enquanto que as classes mais altas representam 12%. Destaca-se que a composição de renda das classes mais baixas da cidade têm uma concentração 15,1 pontos percentuais maior que a média estadual, já as faixas de alta renda possuem participação 12,1 pontos abaixo da média.

4. - Metodologia Aplicável

4.1 - Foi utilizado para essa avaliação o método evolutivo – “Método em que o valor do imóvel é obtido através da composição de valor de terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização”.

$$VI = (VT+CB)$$

VI é o valor de mercado do imóvel

VT é o valor de terreno

CB é o custo de reedição das benfeitorias

O valor de terreno é determinado por método comparativo direto de dados de mercado, descontando o fator de comercialização. De acordo com subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, identificando o valor de mercado do bem por meio de tratamentos técnicos dos atributos dos elementos comparáveis, semelhantes ou assemelhados ao avaliando.

Para o caso, foram selecionados 5 elementos dados de mercado da região circunvizinha, cujas características principais encontram-se relacionado na planilha (ver tabela – anexo nº01) contemplando o período de junho de 2025.

Após os tratamentos e homogeneizações, chegamos ao valor de terreno e construção utilizando as seguintes considerações das amostras:

- **Valor ofertado:** variável dependente, representando o valor de oferta de cada elemento;
- **Área construída:** Variável independente quantitativa que considera a área de construção de cada elemento (m²);
- **Área de terreno:** Variável independente quantitativa que considera a área do terreno de cada elemento (m²);
- **Testada dos lotes:** variável quantitativa que qualifica o lote (m);
- **Profundidade:** variável quantitativa que qualifica o lote (m);
- **Topografia:** variável quantitativa que qualifica o lote (m), convencionando-se 1 = topografia plana, 0,90 = topografia declive, 1,10 = topografia aclave;
- **Fator Fonte:** fator utilizado para descontar ‘gorduras’ devido a especulação de mercado
- **Padrão construtivo:** variável independente qualitativa, que discrimina o padrão construtivo de cada elemento, utilizando-se como referência tabela Sinduscon – ES , mês de referência maio de 2025. Utilizado para cálculos R8 N Sem desoneração – R\$ 2.713,7/m², valor referem-se aos Custos Unitários Básicos de construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Federal nº. 4.591 de 16/12/64 e com a norma técnica NBR 12.721/2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Aplica-se o Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões do estudo do Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – VEIU – Ibape – SP.

- **Idade aparente:** variável independente quantitativa, que informa a idade estimada de cada elemento;
- **Vida útil:** variável independente qualitativa que corresponde a durabilidade desejável das edificações.
- **Estado de conservação:** variável independente qualitativa que classifica as construções; O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do Quadro 1 seguinte.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

- **Fator FOC.:** Variável dependente que classifica as construções pela vida útil e estado de conservação – Fator de adequação a:

R – Coeficiente residual obtido pela tabela 1 e K – coeficiente de Ross /heideck obtido pela Tab 2 o absolutismo e ao estado de conservação.

Foc = R+K*(1-R), onde:

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - I _r - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
	LUXO	60	20	
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

V.5 – Obtém-se o coeficiente "K", na TABELA 2, mediante dupla entrada:

- na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação I_e – e a vida referencial I_r – relativa ao padrão dessa construção.
- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixando segundo as faixas específicas no QUADRO A.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

- **Fator esquina:** variável qualitativa do lote, convencionando 0,8 = imóveis de esquina e 1 = para meio de quadra.

- **Coefficiente de frente C-Fe:** Função exponencial da proporção entre a projetada (Fp) e a de referência (Fr), $C-Fe = (Fp/Fr) f$

- **Coefficiente de frente C-Pe:** Função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para as zonas (Pmi e Pma),
 $C-Pe=(Pe/Pmi) P$

- **Local:** Utilizamos como parâmetro o Índice fiscal de cada amostras e comparamos com o índice fiscal do avaliando.

Foram testadas as hipóteses recomendadas pela NBR 14653-2

5. – Determinação do valor venal

5.1 - Atributos de entrada:

Área de terreno: 6.684,00 m²
Área de construção documentada: 4.601,83m²
Testada estimada: 70,00 m
Padrão Construtivo: Padrão Simples
Idade aparente: 40 anos
Vida útil: 60 anos

6. – Especificação da avaliação

6.1 – Grau de fundamentação: Grau II

6.2 – Grau de precisão: Grau de precisão da estimativa do valor: Grau III.

7. - Conclusão

7.1 - Concluimos com base fundamentada neste laudo de avaliação:

Valor de terreno R\$ 2.810.000,00

Valor da benfeitoria R\$ 2.866.000,00

Valor total R\$ R\$ 5.676.000,00

Valor de liquidez: R\$ 3.395.000,00

8. - Anexos

- Anexo 01- Tabela de Dados Amostrais;
- Anexo 02- Cálculos – Homogeneizações e Projeções de Valor;
- Anexo 03- Documentação Fotográfica Avaliando;
- Anexo 04- Zoneamento e LIC;


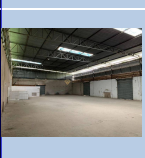

São Paulo, 30 de junho de 2025.



Eny Kaori Uono Sanchez
Responsável Técnico – Engenheira Civil - CREA 5061102131

ANEXO 01

TABELA DE DADOS AMOSTRAIS

Critério utilizado:				Área privativa (x)	Área t ()	Terreno ()
	Endereço: Logradouro: Rod. Br 259, CEP: 29706-560, Número: 0, Complemento: Andar: -	Bairro: Mário Giurizatto	Cidade: Colatina	UF: ES		
	Descrição: VENDO GALPÃO NO BAIRRO MÁRIO GIURIZATTO Código do anunciante: 1285	Proximidade do Imóvel: - km	Nome do Contato: -	Telefone Contato: (71) 31203535	Status: Ofertado	Nº Vagas: 0
	Área da Edificação (em m²): 720,00	Valor Compra e Venda/Oferta: R\$ 1.700.000,00	Nº Banheiros: 2	Data Venda/Oferta: 18/08/2025	Lider Imóveis: -	Idade Aparente: 20 anos
	Tipo do Imóvel: Casa				Ano Construção: 2005	Estado Conservação Imóvel: Bom
					Padrão Acabamento Imóvel: Médio-baixo	Testada (Frente): -
					Área Terreno (em m²): 800,00	Vida Útil: 60
	Endereço: Logradouro: Rod. Gether Lopes de Farias, CEP: 29705-228, Número: 0, Complemento: Andar: -	Bairro: Carlos Germano Naumann	Cidade: Colatina	UF: ES		
	Descrição: Com 1000 m2 de área total e 1200 m2 de terreno, este imóvel conta com todos os recursos necessários para o bom funcionamento de sua empresa. Aceita pet, acesso a deficientes, sistema de alarme, cerâmica, cozinha, energia, escritório, esgoto, pavimentação, sistema de energia solar, ponto de circular, posto de gasolina, sistema de incêndio e telefone. Referência: 914	Proximidade do Imóvel: - km	Nome do Contato: -	Telefone Contato: (27) 99986-9816	Status: Ofertado	Nº Vagas: 4
	Área da Edificação (em m²): 1000,00	Valor Compra e Venda/Oferta: R\$ 2.400.000,00	Nº Banheiros: 2	Data Venda/Oferta: 18/08/2025	Lider Imóveis: -	Idade Aparente: 15 anos
	Tipo do Imóvel: Casa				Ano Construção: 2010	Estado Conservação Imóvel: Bom
					Padrão Acabamento Imóvel: Médio-baixo	Testada (Frente): -
					Área Terreno (em m²): 1200,00	Vida Útil: 60
	Endereço: Logradouro: Rua Dalmacir Perin, CEP: 29704-620, Número: 0, Complemento: Andar: -	Bairro: Honório Fraga	Cidade: Colatina	UF: ES		
	Descrição: Galpão à venda, 2000 m² por R\$ 2.500.000,00 - Honório Fraga - Colatina/ES Referência: 412 (GA0001)	Proximidade do Imóvel: - km	Nome do Contato: -	Telefone Contato: (27) 99986-9816	Status: Ofertado	Nº Vagas: 0
	Área da Edificação (em m²): 2000,00	Valor Compra e Venda/Oferta: R\$ 2.500.000,00	Nº Banheiros: 0	Data Venda/Oferta: 18/08/2025	Lider Imóveis: -	Idade Aparente: 40 anos
	Tipo do Imóvel: Casa				Ano Construção: 1985	Estado Conservação Imóvel: Bom
					Padrão Acabamento Imóvel: Médio-baixo	Testada (Frente): -
					Área Terreno (em m²): 3000,00	Vida Útil: 60
	Endereço: Logradouro: Rua Aldir Nilcânio Massucati, CEP: 29706-295, Número: 0, Complemento: Andar: -	Bairro: Vila Amélia	Cidade: Colatina	UF: ES		
	Descrição: Bairro Vila Amélia - Colatina - ES. Área do Terreno 960 m². Área Construída de 240 m² cada galpão. Cód. 02327	Proximidade do Imóvel: - km	Nome do Contato: -	Telefone Contato: (27) 3120-3535	Status: Ofertado	Nº Vagas: 0
	Área da Edificação (em m²): 240,00	Valor Compra e Venda/Oferta: R\$ 1.500.000,00	Nº Banheiros: 0	Data Venda/Oferta: 18/08/2025	Lider Imóveis: -	Idade Aparente: 15 anos
	Tipo do Imóvel: Casa				Ano Construção: 2010	Estado Conservação Imóvel: Bom
					Padrão Acabamento Imóvel: Médio-baixo	Testada (Frente): -
					Área Terreno (em m²): 960,00	Vida Útil: 60
	Endereço: Logradouro: Rua Fioravante Rossi, CEP: 29705-722, Número: 0, Complemento: Andar: -	Bairro: São Braz	Cidade: Colatina	UF: ES		
	Descrição: Área comercial no bairro São Braz por R\$ 5.000.000,00 (à confirmar) Possui aproximadamente 9.000 m², sendo a topografia plana, de frente pra avenida e fundos para o Rio Doce. Código do anunciante: AR0028	Proximidade do Imóvel: - km	Nome do Contato: Aloisio Vidal Campostrini	Telefone Contato: (27) 3721-1040	Status: Ofertado	Nº Vagas: -
	Área da Edificação (em m²): 0,00	Valor Compra e Venda/Oferta: R\$ 5.000.000,00	Nº Banheiros: -	Data Venda/Oferta: 18/08/2025	Lider Imóveis: -	Idade Aparente: 1 anos
	Tipo do Imóvel: Terreno				Ano Construção: 2024	Estado Conservação Imóvel: Bom
					Padrão Acabamento Imóvel: Médio-baixo	Testada (Frente): -
					Área Terreno (em m²): 9000,00	Vida Útil: 60

Amostra 1



Rod. Br 259, Mário Giurizatto, Colatina- ES - CEP: 29706-560

Lider Imóveis (27) 31203535 – Código do anunciante: 1285– Valor R\$ 1.700.000,00

GALPÃO:

“VENDO GALPÃO NO BAIRRO MÁRIO GIURIZATTO”

Atributos de entrada:

Área de terreno: 800,00 m²

Área de construção: 720,00m²

Padrão Construtivo: Padrão Simples

Idade aparente: 20 anos

Vida útil: 60 anos

Amostra 2



Rod. Gether Lopes de Farias, Carlos Germano Naumann, Colatina- ES - CEP: 29705-228

Select brokers (27) 99986-9816– Código do anunciante: 914– Valor R\$ 2.400.000,00

GALPÃO:

“Com 1000 m2 de área total e 1200 m2 de terreno, este imóvel conta com todos os recursos necessários para o bom funcionamento de sua empresa. Aceita pet, acesso a deficientes, sistema de alarme, cerâmica, cozinha, energia, escritório, esgoto, pavimentação, sistema de energia solar, ponto de circular, posto de gasolina, sistema de incêndio e telefone.”

Atributos de entrada:

Área de terreno: 1.200,00 m²

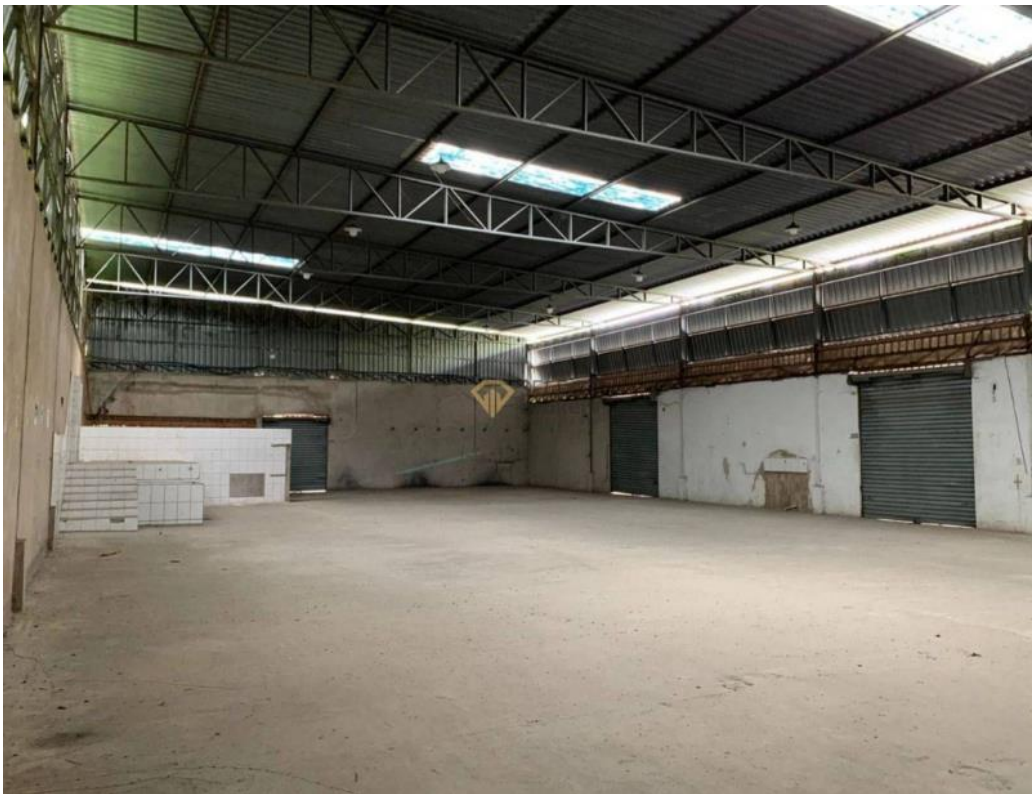
Área de construção: 1.000,00m²

Padrão Construtivo: Padrão Simples

Idade aparente: 15 anos

Vida útil: 60 anos

Amostra 3



Rua Dalmacir Perin, Honório Fraga, Colatina- ES - CEP: 29704-620

Select brokers (27) 99986-9816– Código do anunciante: 412 (GA0001) – Valor R\$ 2.500.000,00

GALPÃO:

“Galpão à venda, 2000 m² por R\$ 2.500.000,00 - Honório Fraga - Colatina/ES.”

Atributos de entrada:

Área de terreno: 3.000,00 m²

Área de construção: 2.000,00m²

Padrão Construtivo: Padrão econômico

Idade aparente: 40 anos

Vida útil: 60 anos

Amostra 4



Rua Aldir Nilcário Massucatti, Vila Amélia, Colatina- ES - CEP: 29706-295

Lider Imoveis (27) 3120-3535– Código do anunciante: 02327 – Valor R\$ 1.500.000,00

GALPÃO:

Atributos de entrada:

Área de terreno: 960,00 m²

Área de construção: 240,00m²

Padrão Construtivo: Padrão Médio

Idade aparente: 15 anos

Vida útil: 60 anos

Amostra 5



Rua Fioravante Rossi, São Braz, Colatina, ES - 29705-722

Aloisio Vidal Campostrini- (27) 3721-1040– Cod. AR0028 – Valor R\$ 5.000.000,00

“Área comercial no bairro São Braz por R\$ 5.000.000,00 (à confirmar) Possui aproximadamente 9.000 m², sendo a topografia plana, de frente pra avenida e fundos para o Rio Doce.”

Atributos de entrada:

Área de terreno: 9.000,00m²

Croqui das amostras



VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 5.676.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	1,00	0,01% ao mês	Taxa da aplicação financ. 16,25% Taxa Selic+2%
Manutenção/administração	0,20%	0,20% ao mês	Inflação média ao ano 5,48% IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,10% ao mês	Custo financeiro 10,21% ao ano
Total 1		0,31% ao mês	Total 2 0,81% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,12% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 46 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. 59,81% R\$ 3.395.000,00

Diagnóstico de Mercado

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

CONSIDERAÇÕES:

ANEXO 03

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

AVALIANDO

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada



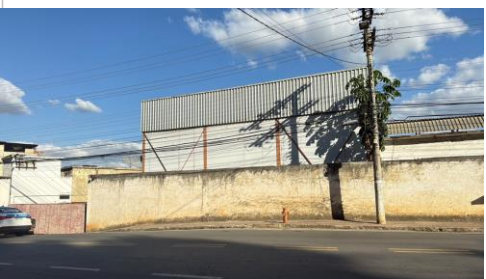
Fachada



Vista da rua



Vista da rua



Vizinho

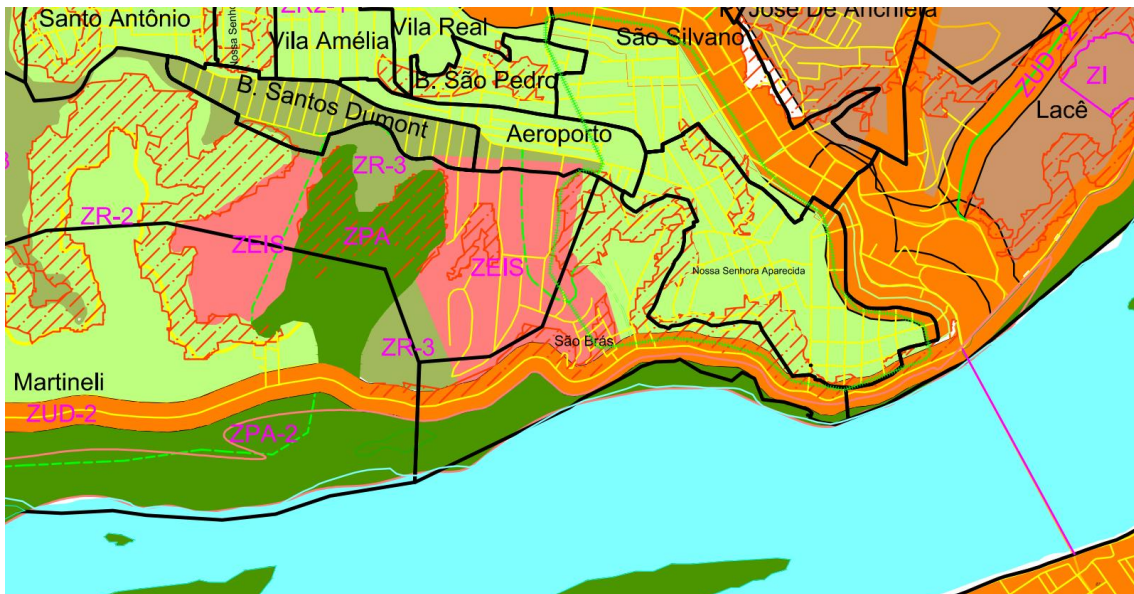


Vizinho

ANEXO 04
ZONEAMENTO E LIC

Zoneamento

Avaliando: ZUD-2 - Zona de uso Diverso



Amostra 1 – ZUD-1 - Zona de uso Diverso

Amostra 2 – ZUD-3 - Zona de uso Diverso

Amostra 3 – ZR-3 – Zona Residencial 1

Amostra 4 – ZR2-1 - Zona Residencial 2

Amostra 5 – ZUD-2 - Zona de uso Diverso

Solicitante: BANCO SANTANDER

Proponente: BANCO SANTANDER

Imóvel: Avenida Fioravante Rossi, 731, São Braz Colatina- CEP: 29703-835 – UF: ES

LAUDO DE AVALIAÇÃO



São Paulo/SP
2025

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: 23/06/2025

DADOS GERAIS DO IMÓVEL

Identificação do Imóvel: Galpão

1.2. Endereço: Avenida Fioravante Rossi, 731, São Braz Colatina- CEP: 29703-835 – UF: ES

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

1.4. Coordenadas Geográficas: Latitude -19.528471827031304, Longitude -40.63895563846718

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: IEMA/ES
Órgão Ambiental Municipal: IEMA/ES

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 cadastrado 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: IEMA/ES
Órgão Ambiental Municipal: IEMA/ES

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? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> 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: 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: Próximo ao avaliando possui posto de gasolina, sendo assim necessário estudo referente a contaminação do solo.



* 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. Retifica de Motores		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:		X	
<p>Fontes de Informação: <i>Vistoria in loco</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:	Não	Não
Fontes de Informação: <i>Vistoria in loco</i> Observações e/ou justificativa: consulta		

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: () Não (x) 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:

(x) 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.