



Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S.A	Uniong/ID do imóvel:	001-1171
Objetivo da Avaliação:	Valor de Mercado, Liquidação Forçada e Valor de Aluguel	Finalidade:	Impairment test
Endereço Completo:	Rua Conde de Porto Alegre, 412 - Centro - Santa Vitória do Palmar - RS - CEP: 96230-000		
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado/Evolutivo	Idade Imóvel:	20

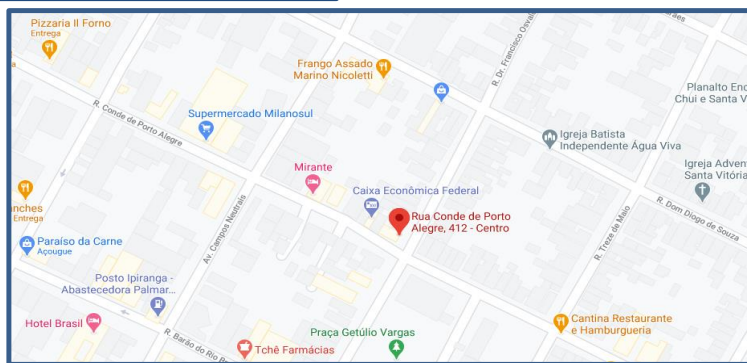
Metragens

Área Terreno Total (m²):	976,64	Fonte da área:	Conforme IPTU
Área Construída Total (m²):	585,00	Fonte da área:	Conforme Estimado In Loco
Área Construída Equivalente (m²):	580,50		

Observações impactantes na avaliação e Diagnóstico de mercado

Conforme matrícula, existe edificado um prédio de alvenaria, de sobrado, sem mencionar a sua respectiva área construída. De acordo com o alvará de prevenção e proteção contra incêndios o imóvel possui uma área construída de 461,69 m², no IPTU existe uma área construída total de 570,67 m². De acordo com vistoria realizada em 2018, no local existe um prédio de alvenaria de 02 pavimento o qual a agência do Santander ocupa somente o pavimento térreo e um mezanino com uma área construída total estimada de 585,00 m². O segundo pavimento é ocupado por um escritório de advocacia, e segundo informações do gerente esta área já foi vendida. Para a presente avaliação consideramos somente a área ocupada pelo banco. Para efeitos de cálculo de valor de mercado de compra e venda e locação foi adotado uma área equivalente da área construída, sendo coeficiente de equivalência de 100% para o térreo e 70% para os pavimentos superiores.

Fotos e mapas



Resumo de Valores

Valor de Mercado:	R\$ 1.790.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 1.240.000,00	% Desc:	69%
Valor de Aluguel	R\$ 8.500,00	Valor Unitário Aluguel (R\$/m ² de área equivalente):		R\$	14,64
Validade do Laudo			1 ANO		

Data do laudo:	23/09/2024	Assinatura Avaliador:	
Data da vistoria:	23/09/2024	CREA Resp.:	SP-78196/D ART nº: -
Nome Avaliador:	Rynaldo de Oliveira Roça Jr		

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 1.790.000,00

Considerações

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%	Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)		%
IPTU	R\$ 4.296,00	0,01%	Taxa da aplicação financeira	12,75%	Taxa Selic+2%
Manutenção/Administração		0,20%	Inflação média ao ano	4,24%	IPCA 12 Meses
Comissão de venda		0,17%	Custo financeiro	8,16%	ao ano
Total 1		0,37%	Total 2	0,66%	ao mês

Despesas totais(Total 1+Total2) = 1,03% fixas + financeiras

Prazo de comercialização

36

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.

69% R\$ 1.240.000,00


Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	Alto		médio/alto		médio	X	médio/baixo		baixo	
Nível de Demanda:	Alto		médio/alto		médio	X	médio/baixo		baixo	
Absorção:	Rápida		normal/rápida		normal	X	normal/difícil		difícil	
Desempenho Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal	X	normal/recessivo		recessivo	

Considerações

SOLICITANTE: Banco Santander Brasil**INTERESSADO:** Banco Santander Brasil**OBJETIVO:** Valor de Mercado de Compra e Venda e Locação**VISTORIA:** 23 de setembro de 2024**ENDEREÇO:** Rua Conde de Porto Alegre, 412**BAIRRO:** Centro**CIDADE:** Santa Vitória do Palmar**UF:** RS**TIPO:** Loja**USO:** Comercial**ÁREA TERRENO:** 976,64 m² (conforme IPTU)**ÁREA CONSTRUÍDA:** 585,00 m² (estimada in loco)**UNIORG:** 5000011171**Setembro / 2024**

RESUMO

Endereço do imóvel Rua Conde de Porto Alegre, 412		
Cidade Santa Vitória do Palmar	UF RS	
Objetivo da Avaliação Valor de Mercado de Compra e Venda e Locação		
Finalidade da Avaliação Avaliação Para Controle Patrimonial		
Solicitante e/ou Interessado Banco Santander Brasil		
Proprietário Banco Santander S.A.		
Tipo de Imóvel Prédio Comercial	Área Terreno 976,64 m²	
Metodologia Comparativo de dados de mercado	Especificação (fundamentação/precisão) Fundamentação II e Precisão III (Compra e Venda)	
Pressupostos e Ressalvas Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado ou locado. Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.		
Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 1.790.000,00 (Um Milhão, Setecentos e Noventa Mil Reais)		
Valor de Liquidação Forçada R\$ 1.240.000,00 (Um Milhão, Duzentos e Quarenta Mil Reais)		
Valor de Locação R\$ 8.500,00 (Oito Mil e Quinhentos Reais Mensais)		

SUMÁRIO

1. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	5
2. LOCALIZAÇÃO	6
2.1 - História e Características do Município	6
3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO	6
3.1 - Rua Conde de Porto Alegre.....	6
3.2 - Rua Sete de Setembro	6
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	7
4.1 - Localização e Atividades Existentes	7
4.2 - Melhoramentos Públicos	7
4.3 - Infraestrutura Urbana	7
4.4 - Considerações Gerais	7
5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO	8
5.1 - Aspectos Físicos.....	8
5.2 - Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento do Terreno.....	8
5.3 - Mapa do Zoneamento	8
6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	9
6.1 - Descrição Geral das edificações.....	9
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	9
7.1 - Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes.....	9
8. AVALIAÇÃO	10
8.1 - Normatização	10
8.2 - Metodologia	10
8.3 - Tratamento de dados.....	11
8.4 - Pesquisa de Mercado	12
8.5 - Especificação da Avaliação.....	13
8.6 - Valores de Avaliação	13
9. ENCERRAMENTO	14
ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO	15
ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA.....	15
ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA.....	16
ANEXO IV - MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO	19
ANEXO V - MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE LOCAÇÃO.....	24
ANEXO VI - LIC.....	28
ANEXO VII - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA.....	35

1. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 23/09/2024.
- Anexamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo.

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

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

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

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

2. LOCALIZAÇÃO

Endereço: Rua Conde de Porto Alegre		
Bairro: Centro	Cidade: Santa Vitória do Palmar	UF: RS

2.1 - História e Características do Município

Santa Vitória do Palmar é um município fronteiriço brasileiro do estado do Rio Grande do Sul, localizado no extremo sul do Brasil, na fronteira com Uruguai. É o município mais meridional do país. Junto com o município de Rio Grande, abriga a mais importante estação ecológica do Rio Grande do Sul e uma das mais importantes do país, a Estação Ecológica do Taim. E, com o município do Chuí, possui o maior complexo para geração de energia eólica da América Latina, o Complexo Eólico Campos Neutrais.

As atividades econômicas mais importantes no município são a pecuária bovina de corte, a pecuária ovina de lã e o plantio de arroz, maior responsável pelo desenvolvimento e arrecadação do município. Santa Vitória do Palmar é uma das cinco principais cidades produtoras de arroz do Rio Grande do Sul. Em 2004 chegou a ficar na 2ª posição segundo o IBGE, atrás apenas de Uruguaiana.



De acordo com a atualização feita pela Fundação de Economia e Estatística do Rio Grande do Sul em dezembro de 2010, Santa Vitória do Palmar se destacou entre os 100 maiores municípios gaúchos com expressivo crescimento no PIB em 2008 (34,5%) - 1º lugar entre os da região sul do estado, passando da 95ª posição para a 80ª posição no ranking em relação ao ano anterior. Esse desempenho teve como principal motivo o alto crescimento (77,3%) ocorrido no setor agropecuário.

- Área da Cidade: 5.243,577 Km²
- População Total: 31.274 habitantes (Estimativa IBGE - 2017)
- PIB per capita: R\$ 18.486,55 anual
- Índice de Desenvolvimento Humano: 0,712

3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO

3.1 - Rua Conde de Porto Alegre

Mãos de Direção: Dupla	Pistas: 2 (1 em cada sentido)	Traçado: Retilíneo
Perfil: No nível	Pavimentação: Intertravado	Calçadas: Bloco Cimentado

3.2 - Rua Sete de Setembro

Mãos de Direção: Única	Pistas: 1	Traçado: Retilíneo
Perfil: No nível	Pavimentação: Intertravado	Calçadas: Bloco Cimentado

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 - Localização e Atividades Existentes

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

Área sujeita a enchentes

Sim Não

4.2 - Melhoramentos Públicos

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

4.3 - Infraestrutura Urbana

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

Nível de escoamento

Bom Regular Ruim

4.4 - Considerações Gerais

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

Principais polos de influência: Centro do município.

Principais vias de acesso: Rua Conde de Porto Alegre e Rua Sete de Setembro.

5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

5.1 - Aspectos Físicos

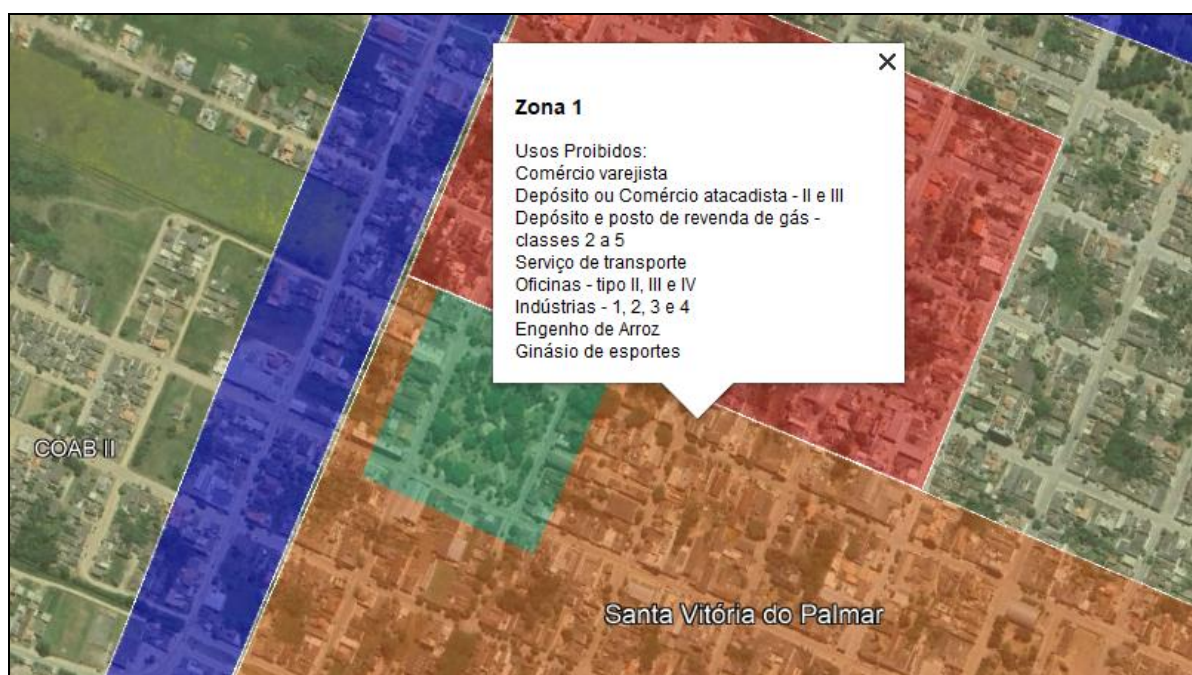
► Matrícula 29.067

Área: 976,64 m ² (conforme IPTU)	Medidas do Terreno: 22,00 metros de frente	
Testada Principal: Rua Conde de Porto Alegre	Testada secundária: Rua Sete de Setembro	
Formato: Irregular	Topografia: Plano	Superfície: Seca
Obs.: A matrícula do imóvel não informa a área de terreno, segundo o IPTU o imóvel possui uma área de terreno de 976,64 m ² o qual consideramos na presente avaliação.		

5.2 - Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento do Terreno

Nome da Zona:	Zona 1	Uso Permitido:	Residencial Comercial
Taxa de Ocupação Máxima:	75%		
Taxa de permeabilidade mínima:	-		
Altura Máxima:	18,00 metros	Usos Permissíveis:	
Índice de Aproveitamento:	2,0		

5.3 - Mapa do Zoneamento



6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

6.1 - Descrição Geral das edificações

Conforme matrícula, existe edificado um prédio de alvenaria, de sobrado, sem mencionar a sua respectiva área construída. De acordo com o alvará de prevenção e proteção contra incêndios o imóvel possui uma área construída de 461,69 m².

No local existe um prédio de alvenaria de 02 pavimento o qual a agência do Santander ocupa somente o pavimento térreo e um mezanino com uma área construída total estimada de 585,00 m². O segundo pavimento é ocupado por um escritório de advocacia, e segundo informações do gerente esta área já foi vendida. Para a presente avaliação consideramos somente a área ocupada pelo banco.

A agência é composta por:

- Térreo - autoatendimento, atendimento, gerência, caixas, área de espera, retaguarda, copa e instalações sanitárias. Edícula com churrasqueira e lavabo.
- Mezanino - depósito.

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

Pavimento	Área Construída (m ²)	Área Equivalente (m ²)	Coefficiente de Equivalência (%)
Térreo	570,00	570,00	100
Mezanino	15,00	10,50	70
Total	585,00	580,50	

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

7.1 - Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

Nível de Oferta

<input type="checkbox"/>	Alto
<input type="checkbox"/>	Médio/Alto
<input type="checkbox"/>	Médio
<input checked="" type="checkbox"/>	Médio/Baixo
<input type="checkbox"/>	Baixo

Nível de Demanda

<input type="checkbox"/>	Alto
<input type="checkbox"/>	Médio/Alto
<input type="checkbox"/>	Médio
<input checked="" type="checkbox"/>	Médio/Baixo
<input type="checkbox"/>	Baixo

Absorção

<input type="checkbox"/>	Rápida
<input type="checkbox"/>	Normal/Rápida
<input type="checkbox"/>	Normal
<input checked="" type="checkbox"/>	Normal/Difícil
<input type="checkbox"/>	Difícil

Desempenho do Mercado Atual

<input type="checkbox"/>	Aquecido
<input type="checkbox"/>	Normal/Aquecido
<input type="checkbox"/>	Normal
<input checked="" type="checkbox"/>	Normal/Recessivo
<input type="checkbox"/>	Recessivo

8. AVALIAÇÃO

8.1 - Normatização

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

8.2 - Metodologia

Os métodos empregados para a determinação do valor de um bem podem ser subdivididos em dois grandes grupos, a saber, Método Direto e Método Indireto. O Método Direto constitui-se no método básico. Ele apura o valor do bem de forma imediata pela comparação direta de imóveis assemelhados. É a forma mais recomendada pela ABNT, denominado Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Os valores de transações e ofertas com imóveis semelhantes são a maior evidência de mercado para um imóvel, e sempre que possível deve-se preferir a prática deste. Mesmo sendo o mais indicado, é importante observar a dependência da existência de transações e/ou ofertas de imóveis semelhantes ao avaliando, e em quantidade suficiente para formar uma amostra representativa.

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3 - Tratamento de dados

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

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

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

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

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

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

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

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

$$\left(\frac{\text{ÁreaComparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{8}}$$

quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for maior a 30%.

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

FATOR PADRÃO: os diferentes padrões construtivos e projetos dos elementos coletados e imóvel avaliando deverão sofrer ajustes para melhor comparação, segundo índices relacionados com os custos unitários de edificações tabelados por boletins periódicos. A obsolescência de determinados imóveis será considerada neste fator. Também a qualidade do projeto e a incidência de equipamentos como ar condicionado e outros deverão ser considerados.

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

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

FATOR TESTADA: permite homogeneizar os custos unitários em relação às testadas dos imóveis pesquisados com a testada do lote padrão estabelecido, através da relação entre a projetada (Fp) e a de referência (Fr), através da seguinte expressão:

$$\text{se: } F_p < (2 \times F_r)$$

$$F.\text{Test.} = [(F_p/F_r)^{0,25}]$$

FATOR POTENCIAL: Nos casos de terrenos que possuam coeficientes de aproveitamento diferente, contudo permitem o mesmo limite de altura, procura-se corrigir a diferença do potencial construtivo.

8.4 - Pesquisa de Mercado

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

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

8.5 - Especificação da Avaliação

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

8.6 - Valores de Avaliação

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

Área Construída (m²)	Unitário (R\$/m²)	Valor de Avaliação
585,00	3.059,83	R\$ 1.790.000,00
		(Um Milhão, Setecentos e Noventa Mil Reais)

Área Construída (m²)	Unitário (R\$/m²)	Valor de Avaliação
585,00	2.119,66	R\$ 1.240.000,00
		(Um Milhão, Duzentos e Quarenta Mil Reais)

Ver ANEXO IV

Área Construída (m²)	Unitário (R\$/m²)	Valor de Locação
585,00	14,53	R\$ 8.500,00
		(Oito Mil e Quinhentos Reais Mensais)

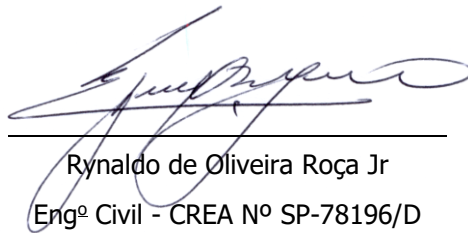
Ver ANEXO V

9. ENCERRAMENTO

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

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

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
VALORY – ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



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

CPF: 709.059.758-04

23 de setembro de 2.024

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



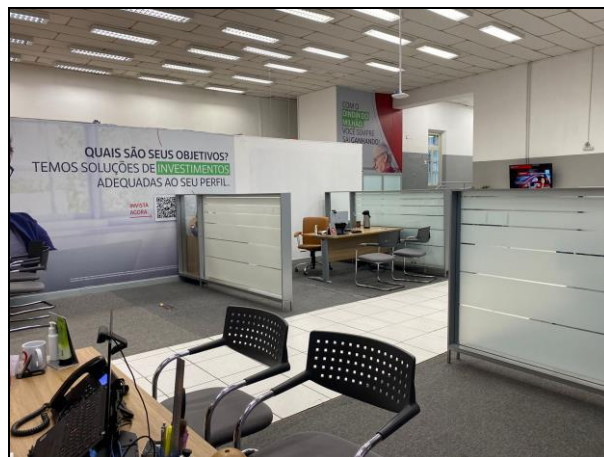
Fachada



Autoatendimento



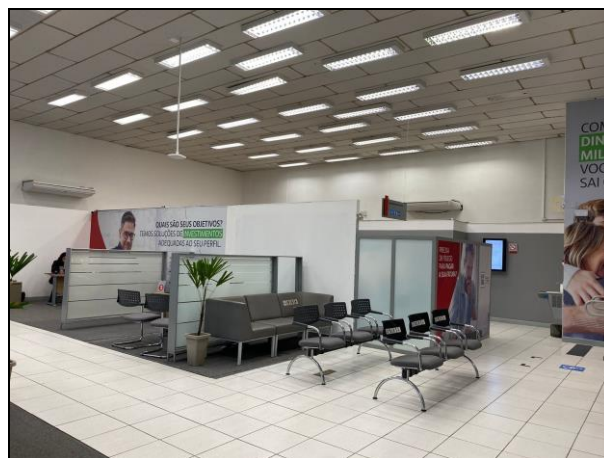
Acesso Agência



Atendimento



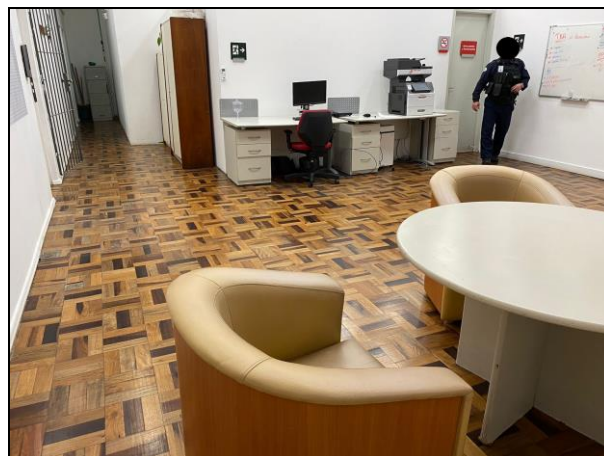
Atendimento



Atendimento



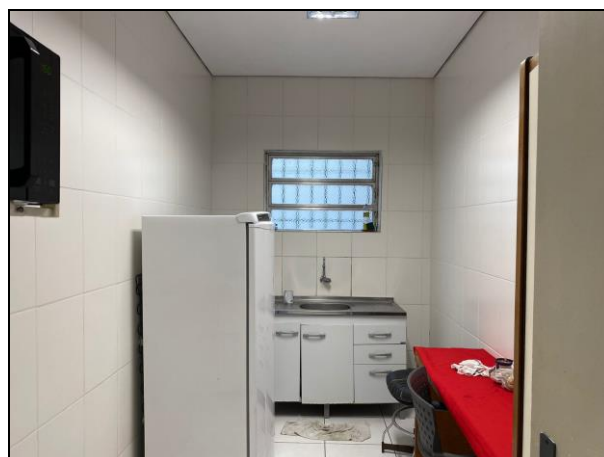
Banheiro PNE



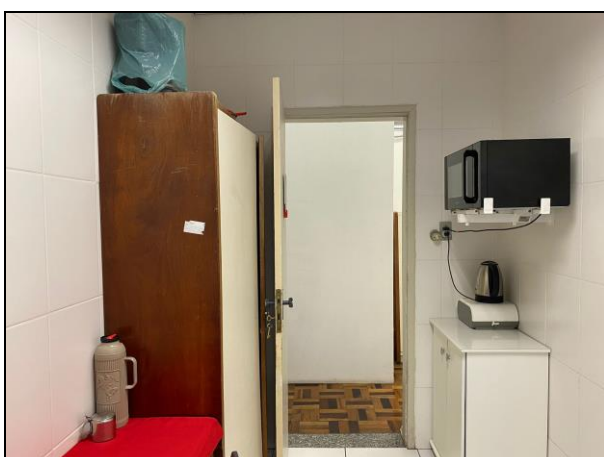
Retaguarda



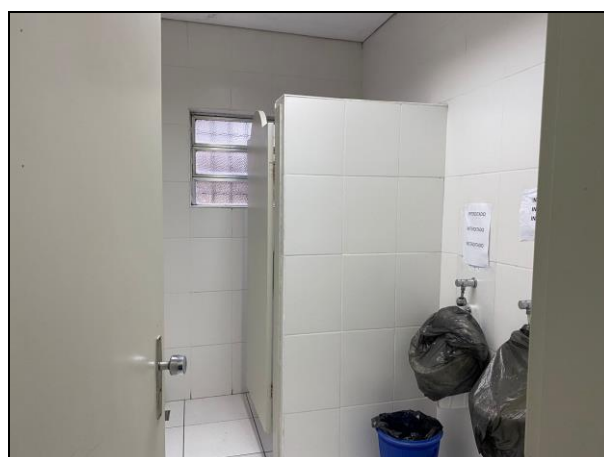
Retaguarda



Copa



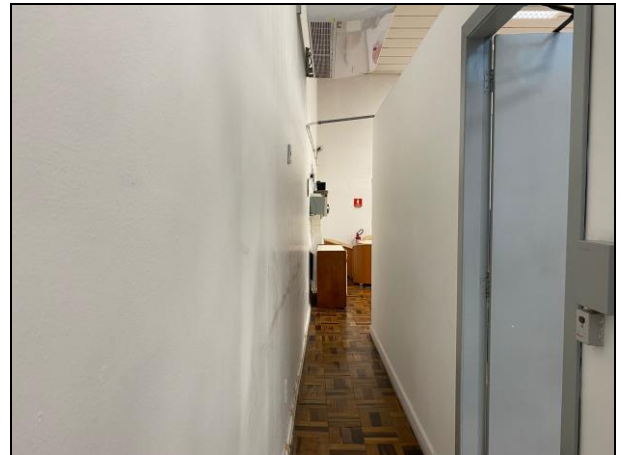
Copa



Banheiro



Banheiro



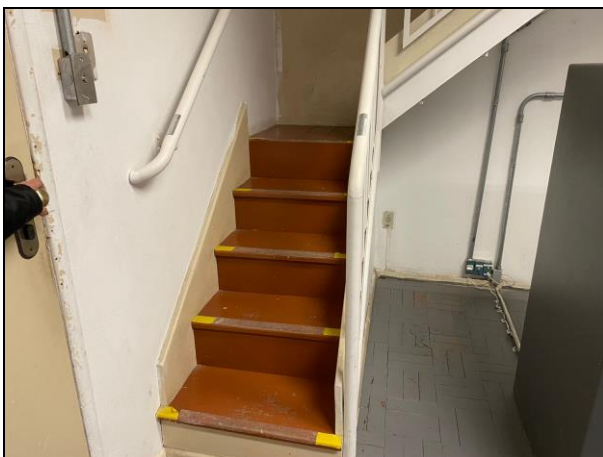
Circulação



Sala TI



Sala



Acesso Mezanino



Mezanino

ANEXO IV

MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n.º 1		Data	
Empreendimento: Unidade Isolada			
Endereço:	Rua General Osório		
Bairro:	Centro	Cidade:	Santa Vitória do Palmar UF: RS
Tipo:	Loja	Padrão de construção:	Médio Sem Elevador
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	20
Área Construída (m²)	158,80	Área de Terreno (m²)	
N.º salas:	-	N.º Lav.:	-
		N.º vagas	0
Valor total (R\$)	R\$ 640.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	4.030,23
Fonte/ telefone:	Morada Imóveis - Tel.: 53 3263-3062		Status: Oferta
Loja térrea com mezanino, sendo 100 m² no térreo e 84 m² no mezanino. Área equivalente: 100 x 1,0 + 84 x 0,7 = 158,80 m².			



Amostra n.º 2		Data	
Empreendimento: Unidade Isolada			
Endereço:	Rua General Osório, 1401		
Bairro:	Centro	Cidade:	Santa Vitória do Palmar UF: RS
Tipo:	Loja	Padrão de construção:	Simplex Sem Elevador
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	20
Área Construída (m²)	96,00	Área de Terreno (m²)	
N.º salas:	-	N.º Lav.:	-
		N.º vagas	0
Valor total (R\$)	R\$ 370.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	3.854,17
Fonte/ telefone:	Morada Imóveis - Tel.: 53 3263-3062		Status: Oferta
Loja térrea, meio de quadra.			



Amostra n.º 3		Data	
Empreendimento: Unidade Isolada			
Endereço:	Rua Sete de Setembro, 1762		
Bairro:	Centro	Cidade:	Santa Vitória do Palmar UF: RS
Tipo:	Loja	Padrão de construção:	Médio Sem Elevador
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	15
Área Construída (m²)	100,00	Área de Terreno (m²)	
N.º salas:	-	N.º Lav.:	-
		N.º vagas	0
Valor total (R\$)	R\$ 650.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	6.500,00
Fonte/ telefone:	Campo & Lar Imobiliária - Tel.: 53 3263-1319		Status: Oferta
Loja térrea, meio de quadra.			



Amostra n.º 4		Data	
Empreendimento: Unidade Isolada			
Endereço:	Rua Treze de Maio, s/n		
Bairro:	Centro	Cidade:	Santa Vitória do Palmar UF: RS
Tipo:	Loja	Padrão de construção:	Médio Sem Elevador
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	20
Área Construída (m²)	120,00	Área de Terreno (m²)	
N.º salas:	-	N.º Lav.:	-
		N.º vagas	0
Valor total (R\$)	R\$ 480.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	4.000,00
Fonte/ telefone:	Farol Imobiliária - Tel.: 53 3263-3597		Status: Oferta
Loja térrea, de esquina.			



Amostra n.º 5		Data	
Empreendimento: Unidade Isolada			
Endereço:	Avenida Justino Amonte Anacker, 140		
Bairro:	Centro	Cidade:	Santa Vitória do Palmar UF: RS
Tipo:	Loja	Padrão de construção:	Médio Sem Elevador
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	20
Área Construída (m²)	300,00	Área de Terreno (m²)	
N.º salas:	-	N.º Lav.:	-
		N.º vagas	0
Valor total (R\$)	R\$ 1.300.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	4.333,33
Fonte/ telefone:	Taiane Silveira Pio - Tel.: 53 3263-3597		Status: Oferta
Loja térrea, meio de quadra.			



PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

Nº	Endereço	Área Construída (m²)	Área de Terreno (m²)	Vagas	Salas	Bwc	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)	Fatores de Ajustes						Unit. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)	
									Oferta	Local.	Área	Ross Heidecke	Padrão	Esquina			Vaga
Aval.	Rua Conde de Porto Alegre, 412	580,50	-	0	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,77	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua General Osório	158,80	-	0	-	-	640.000,00	4.030,23	0,90	1,00	0,72	1,00	1,00	1,05	1,00	2.754,38	2.754,38
2	Rua General Osório, 1401	96,00	-	0	-	-	370.000,00	3.854,17	0,90	1,00	0,64	1,00	1,15	1,05	1,00	2.671,02	2.671,02
3	Rua Sete de Setembro, 1762	100,00	-	0	-	-	650.000,00	6.500,00	0,90	1,00	0,64	0,93	1,00	1,05	1,00	3.666,43	3.666,43
4	Rua Treze de Maio, s/n	120,00	-	0	-	-	480.000,00	4.000,00	0,90	1,00	0,67	1,00	1,00	1,05	1,00	2.559,00	2.559,00
5	Avenida Justino Amonte Anacker, 140	300,00	-	0	-	-	1.300.000,00	4.333,33	0,90	1,00	0,92	1,00	1,00	1,05	1,00	3.770,67	3.770,67
								Unitário seco médio	4.543,55							3.084,30	3.084,30

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

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

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

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

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

Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
Intervalo de confiança			25,92%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau III

Comentários:

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

HOMOGENEIZAÇÃO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	3.084,30
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	4.009,59
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	2.159,01

SANEAMENTO

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	3084,30	
Desvio Padrão	584,2870598	
Coefficiente de Variação	18,94391641	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	3.484,09	0,1296
Limite Inferior (R\$/m²)	2.684,51	-0,1296
Intervalo de Confiabilidade	25,92%	

FORMAÇÃO DE VALOR

Área equivalente para cálculo (m²)	580,50
Unitário (R\$/m²)	3.084,30
Valor de Mercado para Locação (R\$)	1.790.436,00

VALOR DE AVALIAÇÃO

Área adotada para cálculo (m²)	585,00
Unitário (R\$/m²)	3.059,83
Valor de Mercado (R\$)	1.790.000,00
Valor de Liquidação Forçada (R\$)	1.240.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 1.790.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	4.296,00	0,01% ao mês
Manutenção/administração		0,20% ao mês
Comissão de venda		0,17% ao mês
Total 1		0,37% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	12,75%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	4,24%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	8,16%	ao ano
Total 2		0,66% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,03% fixas + financeiras

Prazo de comercialização

36 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.

69,27% **R\$ 1.240.000,00**

ANEXO V

MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE LOCAÇÃO

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n.º 1		Data	out-24
Empreendimento: Unidade Isolada			
Endereço: Rua Conde de Porto Alegre, 502			
Bairro:	Centro	Cidade:	Santa Vitória do Palmar UF: RS
Tipo:	Loja	Padrão de construção:	Médio Sem Elevador
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	20
Área Construída (m²)	120,00	Área de Terreno (m²)	-
N.º salas:	N.º Bwc's:	N.º vagas	0
Valor total (R\$)	R\$ 2.300,00	Valor unitário (R\$/m²)	19,17
Fonte/ telefone:	Imobiliária Campo e Lar - Tel.: 53 3263-1319	Status:	Oferta
Loja comercial térrea, meio de quadra.			



Amostra n.º 2		Data	out-24
Empreendimento: Unidade Isolada			
Endereço: Av. Justino Amonte Anacker, 870			
Bairro:	Centro	Cidade:	Santa Vitória do Palmar UF: RS
Tipo:	Loja	Padrão de construção:	Médio Sem Elevador
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	15
Área Construída (m²)	40,50	Área de Terreno (m²)	-
N.º salas:	N.º Bwc's:	N.º vagas	0
Valor total (R\$)	R\$ 1.200,00	Valor unitário (R\$/m²)	29,63
Fonte/ telefone:	Morada Imobiliária - Tel.: 53 3263-3062	Status:	Oferta
Loja comercial térrea, meio de quadra.			



Amostra n.º 3		Data	out-24
Empreendimento: Unidade Isolada			
Endereço: Rua Barão do Rio Branco, 606			
Bairro:	Centro	Cidade:	Santa Vitória do Palmar UF: RS
Tipo:	Loja	Padrão de construção:	Médio Sem Elevador
Estado de conservação	Reparos Simples	Idade Aparente (anos):	20
Área Construída (m²)	130,00	Área de Terreno (m²)	-
N.º salas:	N.º Bwc's:	N.º vagas	0
Valor total (R\$)	R\$ 3.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	23,08
Fonte/ telefone:	Imobiliária Campo e Lar - Tel.: 53 3263-1319	Status:	Oferta
Loja comercial térrea, meio de quadra.			



Amostra n.º 4		Data	out-24
Empreendimento: Unidade Isolada			
Endereço: Rua Barão do Rio Branco, 406			
Bairro:	Centro	Cidade:	Santa Vitória do Palmar UF: RS
Tipo:	Loja	Padrão de construção:	Médio Sem Elevador
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	15
Área Construída (m²)	200,00	Área de Terreno (m²)	-
N.º salas:	N.º Bwc's:	N.º vagas	0
Valor total (R\$)	R\$ 3.900,00	Valor unitário (R\$/m²)	19,50
Fonte/ telefone:	Morada Imóveis - Tel.: 53 3263-5806	Status:	Negociado
Loja comercial térrea, de esquina.			



Amostra n.º 5		Data	out-24
Empreendimento: Unidade Isolada			
Endereço: Rua Gen. Deodoro, 1766			
Bairro:	Centro	Cidade:	Santa Vitória do Palmar UF: RS
Tipo:	Loja	Padrão de construção:	Médio Sem Elevador
Estado de conservação	Reparos Simples	Idade Aparente (anos):	20
Área Construída (m²)	100,00	Área de Terreno (m²)	-
N.º salas:	N.º Bwc's:	N.º vagas	0
Valor total (R\$)	R\$ 1.600,00	Valor unitário (R\$/m²)	16,00
Fonte/ telefone:	Morada Imobiliária - Tel.: 53 3263-3062	Status:	Oferta
Loja comercial térrea, meio de quadra.			



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

Nº	Endereço	Área Construída (m²)	Área de Terreno (m²)	Vagas	Salas	Bwc	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)	Fatores de Ajustes						Unit. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)	
									Oferta	Local.	Área	Ross Heidecke	Padrão	Esquina			Vaga
<i>Aval.</i>	<i>Rua Conde de Porto Alegre, 412</i>	<i>580,50</i>	<i>-</i>	<i>0</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>1,0</i>	<i>1,0</i>	<i>1,0</i>	<i>0,77</i>	<i>1,0</i>	<i>1,0</i>	<i>1,0</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
1	Rua Conde de Porto Alegre, 502	120,00	-	0	0	0	2.300,00	19,17	0,90	1,00	0,67	1,00	1,00	1,05	1,00	12,21	12,21
2	Av. Justino Amonte Anacker, 870	40,50	-	0	0	0	1.200,00	29,63	0,90	1,10	0,51	0,93	1,00	1,05	1,00	14,67	14,67
3	Rua Barão do Rio Branco, 606	130,00	-	0	0	0	3.000,00	23,08	0,90	1,00	0,69	1,19	1,00	1,05	1,00	17,86	17,86
4	Rua Barão do Rio Branco, 406	200,00	-	0	0	0	3.900,00	19,50	1,00	1,00	0,88	0,93	1,00	1,05	1,00	16,60	16,60
5	Rua Gen. Deodoro, 1766	100,00	-	0	0	0	1.600,00	16,00	0,90	1,00	0,64	1,19	1,00	1,05	1,00	11,60	11,60
								Unitário seco médio							21,47	14,59	14,59

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

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

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

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

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

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

Comentários:

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

HOMOGENEIZAÇÃO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	14,59
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	18,96
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	10,21

SANEAMENTO

Número de elementos saneados	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	14,59
Desvio Padrão	2,70931389
Coefficiente de Variação	18,57286431
t de Student	1,53
Limite Superior (R\$/m²)	16,44
Limite Inferior (R\$/m²)	12,73
Intervalo de Confiabilidade	25,42%

FORMAÇÃO DE VALOR

Área equivalente para cálculo (m²)	580,50
Unitário (R\$/m²)	14,59
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	8.468,00

VALOR DE AVALIAÇÃO

Área construída total (m²)	585,00
Unitário (R\$/m²)	14,53
Valor de Mercado para Locação (R\$)	8.500,00

ANEXO VI

LIC

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

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

DATA DA VISITA: 23/09/2024

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1. Identificação do Imóvel: Loja

1.2. Endereço: Rua Conde de Porto Alegre, 412 Cidade: Santa Vitória do Palmar UF: RS

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

1.4. Coordenadas Geográficas: Latitude: 33° 31' 11.11" Longitude: 53° 22' 0.68"

1.5. Foto aérea ou imagem de satélite. Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no Anexo I.

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

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

Não Sim Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

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

Órgão Ambiental Municipal: Prefeitura Municipal de Santa Vitória do Palmar - (53) 3263-8000

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

Não Sim. Que tipo? _____ Quando? _____

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

Não Sim. Qual o endereço do imóvel na vizinhança? _____

Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

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

Órgão Ambiental Municipal: Prefeitura Municipal de Santa Vitória do Palmar - (53) 3263-8000

3. IDENTIFICACAO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINACAO

3.1. Ha indícios de que no imóvel existiu ou existe:

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

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

Não Sim. Caso afirmativo, indicar:

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

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

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

4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

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

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

4.2. Informações ou observações complementares:

5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

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

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

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

6. RESUMO:

6.1. Indícios de Contaminação no Imóvel: Não Sim

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

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


Não Sim - Indique o local: _____

Não existe lista pública de áreas contaminadas

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

Não Sim - Indique o local: _____

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:



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

ANEXO I

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

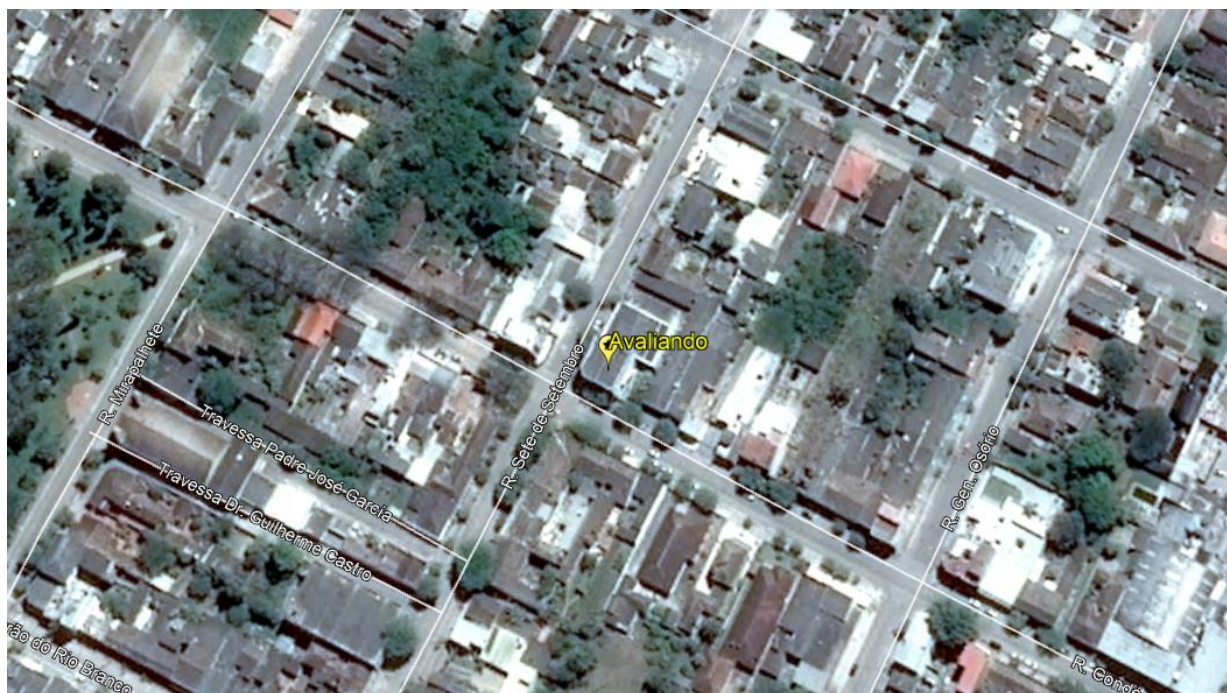


Imagem obtida do Google Earth - data base: 2023

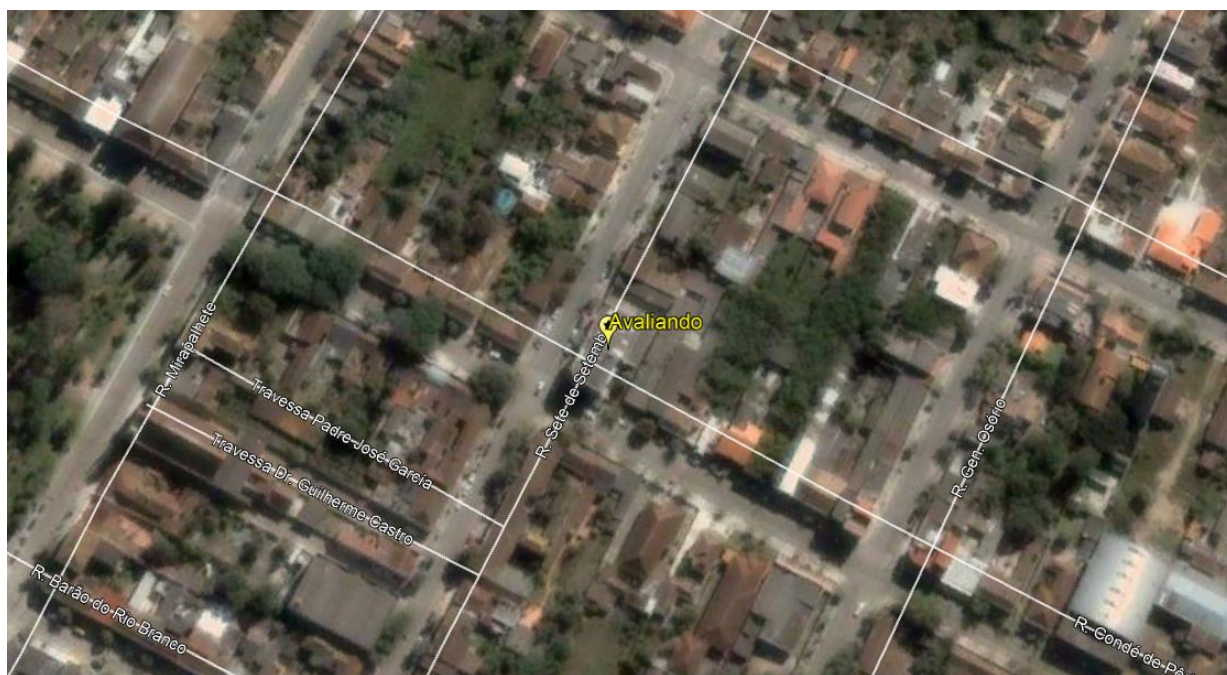


Imagem obtida do Google Earth - data base: 2003

ANEXO VII - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

21 599-Ativo

29.067

MATRICULA



Registro de Imóveis da Comarca de Santa Vitória do Palmar
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Santa Vitória do Palmar, 25 de Maio de 1999

FLS.

1

MATRICULA

29.067

IMÓVEL: UMA CASA de moradia, de meia-gua com quatro peças, construída de material, edificada em terreno murado, situado nesta cidade a rua Conde de Porto Alegre esquina da Sete de Setembro, contendo um portão / com o numero 470, tendo o dito terreno 22mts de frente ao sul a dita rua Conde de Porto Alegre, com aramados correspondentes ao norte, até encontrar com terreno de Joaquim Lino de Souza, confrontando pelo leste com o prédio e terreno de Leonel Dias e pelo oeste com a dita rua sete de Setembro, e as meiações das paredes do prédio e muro do lado leste.-

PROPRIETÁRIO: BANCO DA PROVINCIA DO RIO GRANDE DO SUL, com sede em Porto Alegre.

REGISTRO ANTERIOR: Lº 3-J (antigo), fls 82, nº 6165-

Oficial Substituta: *Leoboldus*

AV.1/ 29.067, em 25 de Maio de 1.999.

CERTIFICO, ex-officio e mediante elementos existentes neste Oficio, - que na coluna "AVENÇAS" do registro nº 6.165, fls 82, do Lº 3-J, antigo, que deu origem a esta matricula, consta o seguinte: 1) - Certifico que o prédio existente sobre este terreno, digo, existente sobre o terreno retro descrito, foi demolido, sendo construído sobre o mesmo terreno um prédio de alvenaria, de sobrado, o qual tomou o numero 412 e 426, conforme requerimento de parte interessada, datado de 19 de agosto de 1.958, instruído com certidão da Prefeitura Municipal. Doufé. Santa Vitoria do Palmar, 21 de agosto de 1.958. a. Maria da Costa Barberena, Oficial do Registro; 2) - Certifico que o Banco Sul Brasileiro S/A, com sede na Capital deste Estado, arquivou na Junta Comercial, sob nº 334,608, o Diário Oficial da União, edição de 27 de Dezembro de 1.972, no qual foi aprovado a fusão dos Bancos da Provincia do Rio Grande do Sul S/A, Nacional do Comércio S/A e Industrial e Comercial do Sul S/A, sediados em Porto Alegre, da qual resultou o BANCO SUL BRASILEIRO S/A, que terá sede naquela Capital e com capital social de Cr\$160.000.000,00, tudo conforme requerimento de parte interessada, datado de 9.11.73, instruído com certidão extraída na Junta Comercial, em Porto Alegre com data de 18.01.1.973. - Doufé. Santa Vitoria do Palmar, 14.11.73. - a. Neuza B. Bacelo, Of. Ajudante. - 3) - Certifico que, mediante requerimento de parte interessada, datado de 24 de Setembro de 1.985, instruído com Certidão Judicial, digo, com Certidão da Junta Comercial sob nº 832.675/85, que pela fusão do Banco Sul Brasileiro S/A e Sul Brasileiro S/A - Corretora de Valores Imobiliários e Cambio, em data de 12.08.85, passou a denominar-se BANCO

CONTINUA A FOLHAS

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CERTIDÃO

CERTIFICO que a presente é cópia de documento original, constante do arquivo deste SERVIÇO. Dou Fé.

Santa Vitória do Palmar, 24 de 11 de 2008

[Signature]

Registro de Imóveis da Comarca de Santa Vitória do Palmar
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL



FLS. 1v
MATRÍCULA *J. E. C. Rodrigues*
29.067

BANCO MERIDIONAL DO BRASIL S/A. - Dou fé. Santa Vitória do Palmar, 26 de Setembro de 1.985. a. Jussara Rodrigues Ferreira, esc. aut. - 4) - Certifico, mediante requerimento de parte interessada, datado de 10.05.1.999, em Porto Alegre, instruído com Ata da Assembléia e Ata Publicada no Diário Oficial da Ind. e Comércio-RS e Procuração, que em decorrência de assembléia geral extraordinária de 30.12.1.998, registrada na Junta Comercial sob nº 1830412, em 25.03.1.999, foi aprovada a alteração da razão social do Banco Meridional do Brasil S/A, para BANCO MERIDIONAL S/A. - Dou fé. - Santa Vitória do Palmar, 24.05.1.999 J.E.C. Rodrigues - Oficial Substituta. - Protocolo nº 55.639. - Dou fé. -

Oficiala Substituta: *J. E. C. Rodrigues* Nihil

AV-2/29.067. ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO SOCIAL. Nos termos do requerimento dirigido ao Oficial deste Serviço, instruído com cópia autenticada do Diário Oficial da Indústria e Comércio-RS., do dia 15.07.2000, faço constar que o proprietário do imóvel constante da presente matrícula alterou a denominação social de BANCO MERIDIONAL S.A. para: BANCO SANTANDER MERIDIONAL S.A. Protocolo: Nº 65.231, fls. 058, livro 1-G. Dou fé. Santa Vitória do Palmar, 16 de setembro de 2004. E-15,80.

O Oficial: *Guido Astor Liesenfeld*
Guido Astor Liesenfeld.

AV-3/29.067.-ARROLAMENTO DE BEM.- Nos Termos do Ofício nº DEINF/SPO/DICAT nº 774/2006, em 19 de dezembro de 2006- São Paulo, -Delegacia Especial das instituições financeiras em São Paulo-, assinado pelo chefe da divisão de controle e Acompanhamento tributário DEINF/SPO/DICAT- nos termos do arts. 64 da lei nº 9532, de 10 de dezembro de 1997, o imóvel constante da matrícula é parte integrante do Termo de Arrolamento de Bens.- Protocolo nº 69.547- do Livro 1-G. em 15.02.2007.- Dou fé. -Santa Vitória do Palmar, 16 de fevereiro de 2007.-E-Nihil.-

Regist. Substituta *Mary Amélia B. Acosta*
Mary Amélia B. Acosta.

AV-4-29.067. Alteração da Sede Social. Nos termos do requerimento apresentado neste serviço, instruído com a cópia autenticada da ata da assembléia geral e extraordinária realizada em 28.04.2006 devidamente averbada na Junta Comercial sob nº 2711560, faço constar que a sede do

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SANTA VITÓRIA DO PALMAR - RS
Rua Dom Diogo de Souza 316
CEP 96230 000
Fone (053) 263 2300
Fax 1052199755680

CONTINUA A FIGHA Nº
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CERTIDÃO
CERTIFICO que a presente é cópia de documento original, constante do arquivo deste SERVIÇO. Dou Fé. Sta Vitória do Palmar, 24 de 11 de 2003
Guido Astor Liesenfeld
 GUIDO ASTOR LIESENFELD Oficial
 JOICE BOTH LIESENFELD

MATRÍCULA



Registro de Imóveis da Comarca de Santa Vitória do Palmar
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Santa Vitória do Palmar 21 de novembro de 2008

FLS

MATRÍCULA

02

29.067

proprietário Banco Santander Meridional S.A, passou a ser na Rua Amador Bueno, nº 474, na cidade de São Paulo/SP. Dou fé. Protocolo: Nº 73.575, livro 1-H, em 18.11.2008. Santa Vitória do Palmar - RS, 21 de novembro de 2008. E-38,80. Selo: 0541.04.0700037.03291 = R\$ 0,50.

Joice Both Liesenfeld
Joice Both Liesenfeld
Oficial Substituta

AV-5-29.067. Alteração da Denominação Social. Nos termos do requerimento apresentado neste serviço, instruído com a cópia autenticada da ata da assembléia geral e extraordinária realizada em 04.08.2006 devidamente registrada na Junta Comercial sob nº 225.340/06-9, faço constar que o proprietário do imóvel constante da presente matrícula alterou a denominação social de Banco Santander Meridional S.A para BANCO SANTANDER BANESPA S.A. Dou fé. Protocolo: Nº 73.575, livro 1-H, em 18.11.2008. Santa Vitória do Palmar - RS, 21 de novembro de 2008. E-38,80. Selo: 0541.04.0700037.03292 = R\$ 0,50.

Joice Both Liesenfeld
Joice Both Liesenfeld
Oficial Substituta

AV-6-29.067. Alteração da Denominação Social. Nos termos do requerimento apresentado neste serviço, instruído com a cópia autenticada da ata da assembléia geral e extraordinária realizada em 30.04.2007 devidamente registrada na Junta Comercial sob nº 339.415/07-1, faço constar que o proprietário do imóvel constante da presente matrícula alterou a denominação social de Banco Santander Banespa SA para BANCO SANTANDER S.A. Dou fé. Protocolo: Nº 73.575, livro 1-H, em 18.11.2008. Santa Vitória do Palmar - RS, 21 de novembro de 2008. E-38,80. Selo: 0541.04.0700037.03293 = R\$ 0,50.

Joice Both Liesenfeld
Joice Both Liesenfeld
Oficial Substituta

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMOVEIS
DE SANTA VITÓRIA DO PALMAR RS
Rua Dom Diogo de Souza 316
CEP 96230 000
Fone (053) 263-2300
Cel (052) 99755680

Mateus A.R. Groders
Escrevente Autorizado

0541.01.0800005.01800

0541.01.0800005.01361

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CERTIDÃO

CERTIFICO que a presente é cópia de documento original, constante do arquivo deste SERVIÇO. Dou Fé.
Sta Vitória do Palmar 24 de 11 de 2008

- GUIDO ASTOR LIESENFELD
Oficial
- JOICE BOTH LIESENFELD
Oficial Substituta
- MATEUS A. R. GRODERS
Escrevente Autorizado

CONTINUA A FOLHAS



Prefeitura de
**Santa Vitória
do Palmar**
Nossa energia esta no ar

IPTU



* 1 5 0 4 2 *

IPTU 2014

Carta

9912259333/2010 DR/RS
Pref Sta Vitória do Palmar

CORREIOS

Inscrição 100008130
BANCO SANTANDER MERIDIONAL S/A
Rua CONDE DE PORTO ALEGRE 412 CIDADE
96230-000 SANTA VITORIA DO PALMAR SP
Correspondência AMADOR BUENO 474
04752 901 SAO PAULO SP

Data de Postagem 06/01/2014

Dueto 2698 4657

4657

Proprietario ou possuidor **BANCO SANTANDER MERIDIONAL S/A**
 Endereço do imóvel **00001071 Rua CONDE DE PORTO ALEGRE, 412 CIDADE**
 Inscrição **100008130**

QDA 002 QDR 011 SET 009 QUA 0023 LOT 0001 UNI 001
 DIS 010 SET 003 QUA 0057 LOT 0388 UNI 001

Area do terreno 976 64
 Testada 21 80

Topografia Plano
 Situação Esq/Mais de uma Frente

vut/m² 85 02
 Valor do Terreno 61 402 61
 Valor da Construção 244 590 07
 Valor do Imóvel 305 992 68

Especificação da receita
 Imp Predial 2.447 94
 Col Lixo 271 56
 TOTAL 2 719 50

EXERCÍCIOS PENDENTES , 2011



120140100000004126

Informações das edificações

Nº da edificação	Área edificada	Tipo	Padrão construtivo	Conservação	Idade aparente	Vue/m ²	VE
001	463 85	Sala	Alto	Otimo	10 a 30 anos	687 84	223 338 21
002	106 82	Garagem	Medio	Bom	10 a 30 anos	334 37	21 251,86

INFORMAÇÕES GERAIS

Este carnê contem guias para pagamento em cota unica e ate dez guias para pagamento parcelado, conforme o valor do debito apurado Os valores estão expressos em Reais e poderão ser pagos nas agências bancarias conveniadas

***Banco do Brasil *Barrisul *Caixa Econômica Federal**

COTA UNICA COM DESCONTOS

Ate 14/02/2014 - 20% de desconto para contribuintes quites
 - 10% de desconto para parcelamento em dia
 Ate 14/03/2014 - 10% de desconto para contribuintes quites
 - 5% de desconto para parcelamento em dia

PARCELADO

1º 14/02/2014 6º 15/07/2014
 2º 14/03/2014 7º 15/08/2014
 3º 15/04/2014 8º 16/09/2014
 4º 15/05/2014 9º 15/10/2014
 5º 16/06/2014 10º 14/11/2014

**PARCELAS PAGAS EM ATRASO SOFRERÃO OS SEGUINTE ACRESCEMOS
 CORRECÃO MONETARIA, 1% DE JURO AO MÊS OU FRAÇÃO, MULTA DE 2%**

DUETO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA VITÓRIA DO PALMAR
IPTU 2014 - UNICA

Inscrição do Imóvel	Dívida	Parcela	Exercício	Vencimento
100008130	01	092	2014	14/03/2014

Nome do Contribuinte
BANCO SANTANDER MERIDIONAL S/A

UNICA	Valor	2 719,50
-------	-------	----------

VALOR TOTAL PAGO R\$

Autenticação mecânica no verso Via do Contribuinte
Pagamentos com cheque somente serão considerados quitados após sua compensação

IPTU 4 CDU R 4657 S 4657 (06/17)

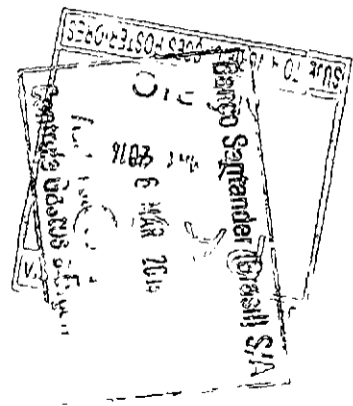
Fm1802x 251113

4657

REGULARIZE OS DÉBITOS EXISTENTES E GANHE OS DESCONTOS PREVISTOS

1700-634...

002-1929



Pat

spread

SAP

Linha IPTU

Pagavel no Banco Banco Santand

CNPJ 88824099000197

Cod Fornecedor

Controle 89266

Conta 10060008

Despesa ANTECIPADA

Dossiê

Empresa SANTANDER

Unorg 001-1171

Ponto SANTA VITORIA PALMAR - C

Valor Boleto R\$ 2719 50

Multa R\$ 0 00

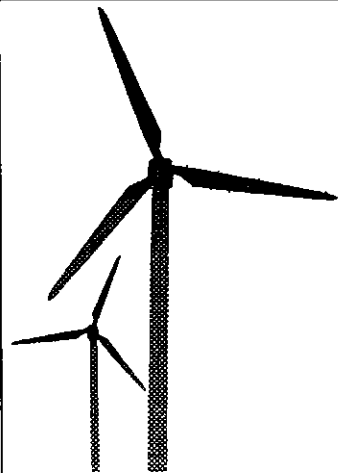
Valor Total R\$ 2719 50

Data Lançamento 20/02/2014

Data Pagamento 14/03/2014



89266



SANTA VITÓRIA DO PALMAR

A CAPITAL DOS VENTOS



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SSP - CORPO DE BOMBEIROS MILITAR
3ºBBM - 1ªCIA - 3ºPEL BM
ASSESSORIA DE ANÁLISES TÉCNICAS
(53) 3263-1599

ALVARÁ DE PREVENÇÃO E PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIOS - APPCI Nº 369

Certificamos que a prevenção e proteção contra incêndios da edificação/área de risco de incêndio de **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**

PSPCI Nº: 1880 / 1

RAZÃO SOCIAL: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A

NOME FANTASIA: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A

ENDEREÇO: RUA CONDE DE PORTO ALEGRE

Nº: 412

BAIRRO: CENTRO

LOTAÇÃO MÁXIMA: 64

CARGA DE INCÊNDIO: I até 300 - Risco Baixo

OCUPAÇÕES: D2 - Agência bancária

Nº DE PAVIMENTOS: 01

ÁREA CONSTRUIDA: 461.69

ALTURA:

MUNICÍPIO: SANTA VITÓRIA DO PALMAR



Está em conformidade com a Legislação Vigente.

Observações:

- A emissão de APPCI para edificações enquadradas no PSPCI dispensa a vistoria ordinária, observados os requisitos estabelecidos em RTCBMRS, conforme parágrafo 7º do Art. 21 da Lei Complementar nº14.376 de 26/12/2013.

O presente Alvará tem validade 13/12/2026

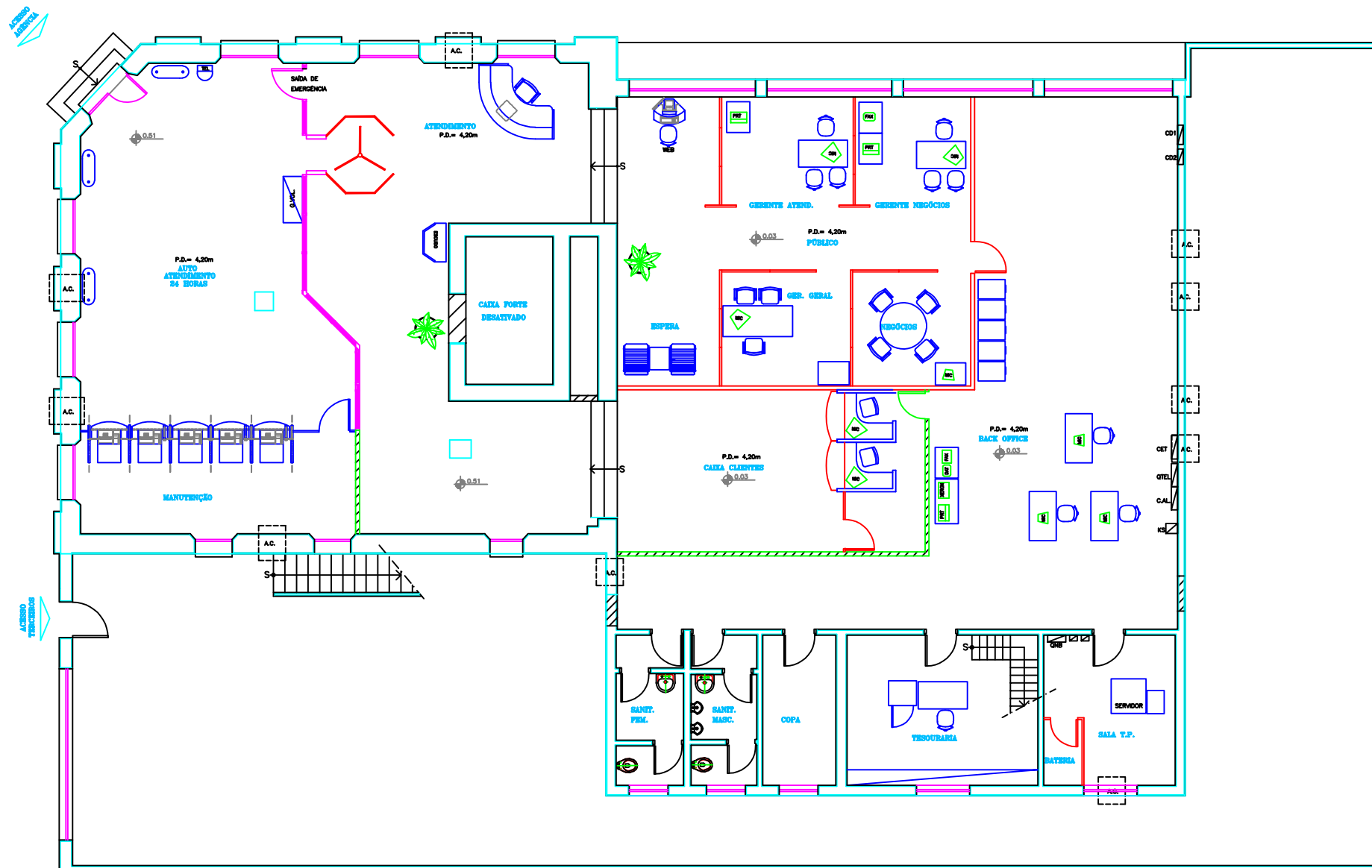
Este alvará não autoriza a ocupação/uso do imóvel sem o devido licenciamento junto a Prefeitura Municipal.

Importante: A retirada ou substituição indevida das medidas de segurança, prevenção e proteção contra incêndio indicadas no PSPCI, bem como alteração, aumento de área ou mudança de ocupação da edificação ou área de risco de incêndio acarretará no CANCELAMENTO automático do presente alvará.

Este documento previsto na legislação foi gerado eletronicamente e pode ter a autenticidade validada pela chave de acesso abaixo, através do menu Consulta no endereço <http://sisbom.cbm.rs.gov.br/msci/> ou por meio do QRCode disposto acima. - Código de validação: 682928-00061-37795031

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

RUA CONDE PORTO ALEGRE



PLANTA PAV. TÉRREO

AG. SANTA VITÓRIA DO PALMAR - RS

LAY-OUT PROPOSTO

ESCALA: SEM ESCALA

agosto/2000