

Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S/A			Dossiê:	12984
Tipo de Imóvel:	Galpão	Uso do Imóvel:	Comercial		
Endereço Completo:	Avenida dos Bandeirantes, lote 28, quadra 04			Nº:	s/n
Bairro:	Loteamento Balneário Lagomar	Município:	Macaé	UF:	RJ
		CEP:	27966-540		
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Evolutivo			Idade Imóvel:	25

#### Metragens

Área Terreno Total:	Matrícula:	6.400,00
	IPTU/ITR:	
	ITBI:	
	Empregada na avaliação:	6.400,00
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	1.528,87
	Espelho de Cadastro de Imóvel:	
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
	Empregada na avaliação:	1.528,87



#### Observações impactantes na avaliação

O imóvel objeto deste estudo e da presente avaliação foi vistoriado externamente em 13/12/2021, onde foi possível observar movimentação de pessoas no interior do avaliando, porém, não fomos atendidos quando tentamos contato.

#### Índice de contaminação ambiental

Não foi possível consultar a lista de imóveis contaminados INEA/RJ tendo em vista que na data de elaboração do presente trabalho o site encontrava-se indisponível, portanto, não podemos informar se o imóvel em estudo ou imóveis no entorno encontram-se listados, porém, durante a vistoria externa foi possível observar parte do interior do avaliando, ao qual encontramos galões e lixo acumulado no pátio.

#### Resumo de Valores

<b>-Terreno/Terra Nua</b>	Valor de Mercado:	R\$ 2.364.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 1.544.000,00	% Desc:	-34,69%
<b>-Construções e Benfeitorias Averbadas</b>	Valor de Mercado:	R\$ 2.800.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 1.829.000,00	% Desc:	-34,68%
<b>-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas</b>	Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:	
<b>-Fator Comercialização (quando aplicável)</b>	FC					

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

<b>Valor de Mercado:</b>	R\$ 5.164.000,00	<b>Valor de Liq. Forçada:</b>	R\$ 3.373.000,00	<b>% Desc:</b>	-34,68%
--------------------------	------------------	-------------------------------	------------------	----------------	---------

Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	3,7 anos
--	----------

Validade do Laudo	1 ANO
-------------------	-------

Data do laudo:	30/12/2021	Assinatura Avaliador:	
Data da vistoria:	13/12/2021		
Nome Avaliador:	ENG.º TALES R. SÁNCHEZ GALACHE	CREA Resp.:	5060563873/D ART n=.
Telefone:	(11) 4990-1515	Email:	galache@galache.com.br

## Laudo de Avaliação

**Imóvel situado na Avenida dos Bandeirantes, s/n, lote 28, quadra 04,  
Loteamento Balneário Lagomar, Macaé/RJ.**



### Resumo dos valores:

**Valor de Mercado: R\$ 5.164.000,00\***

**Valor de Liquidação Forçada: R\$ 3.373.000,00\***

**\*Os valores apresentados são válidos na hipótese de imóveis sem nenhum tipo de contaminação ambiental, sem necessidade de monitoramento periódico ou remediação (que se apresentariam estigmatizados e de alguma forma desvalorizados e/ou com algum possível prejuízo no prazo de venda ou assimilação pelo mercado). Vide item 10 do presente estudo e LIC anexo.**

**Data da presente avaliação – 30/12/2021.**

## ÍNDICE

- 1. OBJETO DA AVALIAÇÃO.**
- 2. VISTORIA.**
- 3. DIAGNÓSTICO DO MERCADO.**
- 4. METODOLOGIAS EMPREGADAS.**
- 5. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO.**
- 6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM.**
- 7. CONCLUSÃO.**
- 8. CONSIDERAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES.**
- 9. ENCERRAMENTO.**

## **A N E X O S**

1. Quadro de elementos comparativos, planilha de cálculo, fotografias e croqui de localização dos elementos comparativos.
2. Documentação do imóvel.

## **1. OBJETO DA AVALIAÇÃO.**

**1.1.** O imóvel avaliando trata-se de:

**Tipologia:** “Galpão”.

**Finalidade:** Determinação do Valor de Mercado e Valor de Liquidação Forçada.

**Contratante:** Banco Santander.

**Dossiê:** 12984.

**1.2.** O roteiro de trabalho a ser realizado no presente Laudo de Avaliação pela empresa é o seguinte:

**1.2.1.** Vistoria do imóvel avaliando, bem como de suas circunvizinhanças, colhendo os elementos e pesquisas necessárias para a sua elaboração.

**1.2.2.** Avaliação do imóvel em estudo, determinando o seu valor de mercado mediante as aplicações da NBR 14653 – Avaliação de bens – Parte 2 vigente até esta data, apresentando os resultados através do presente Laudo Técnico.

**1.3.** A empresa efetuou o seu trabalho com vistoria externa ao imóvel avaliando, bem como procedeu às necessárias diligências e estudos comparativos no sentido de apurar o seu justo valor.

**1.4.** Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos números adotados,

embora evitando-se fundamentação muito prolixa dos dados coligidos e analisados.

- 1.5.** Na presente avaliação, assume-se que as dimensões constantes da documentação oferecida à empresa estão corretas, que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros são de boa fé e confiáveis.
- 1.6.** A empresa não assume responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções precipuamente estabelecidas em lei, código ou regulamento.
- 1.7.** Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne aos defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros que não são objetos desta avaliação.
- 1.8.** Não faz parte do escopo do presente trabalho a realização de estudos ou investigações relacionadas à existência de contaminações do solo ou outros passivos ambientais, exceto a investigação cujos resultados são apresentados no questionário de avaliação ambiental anexo ao presente trabalho.

## **2. VISTORIA.**

**2.1.** Ao signatário foi fornecida a seguinte documentação referente ao imóvel avaliando, reproduzida no ANEXO 03 do presente trabalho:

- Cópia da matrícula 12984 do Registro de Imóveis – 3º Ofício, na Comarca de Macaé/RJ, onde consta registrado área de terreno de 6.400,00m<sup>2</sup> e área construída de 1.528,87m<sup>2</sup>. Documento datado de 20/05/2019;
- Cópia do ITBI, emitido em 01/04/2019.

**2.2.** O imóvel objeto deste estudo e da presente avaliação foi vistoriado externamente em 13/12/2021, onde foi possível observar movimentação de pessoas no interior do avaliando, porém, não fomos atendidos quando tentamos contato.

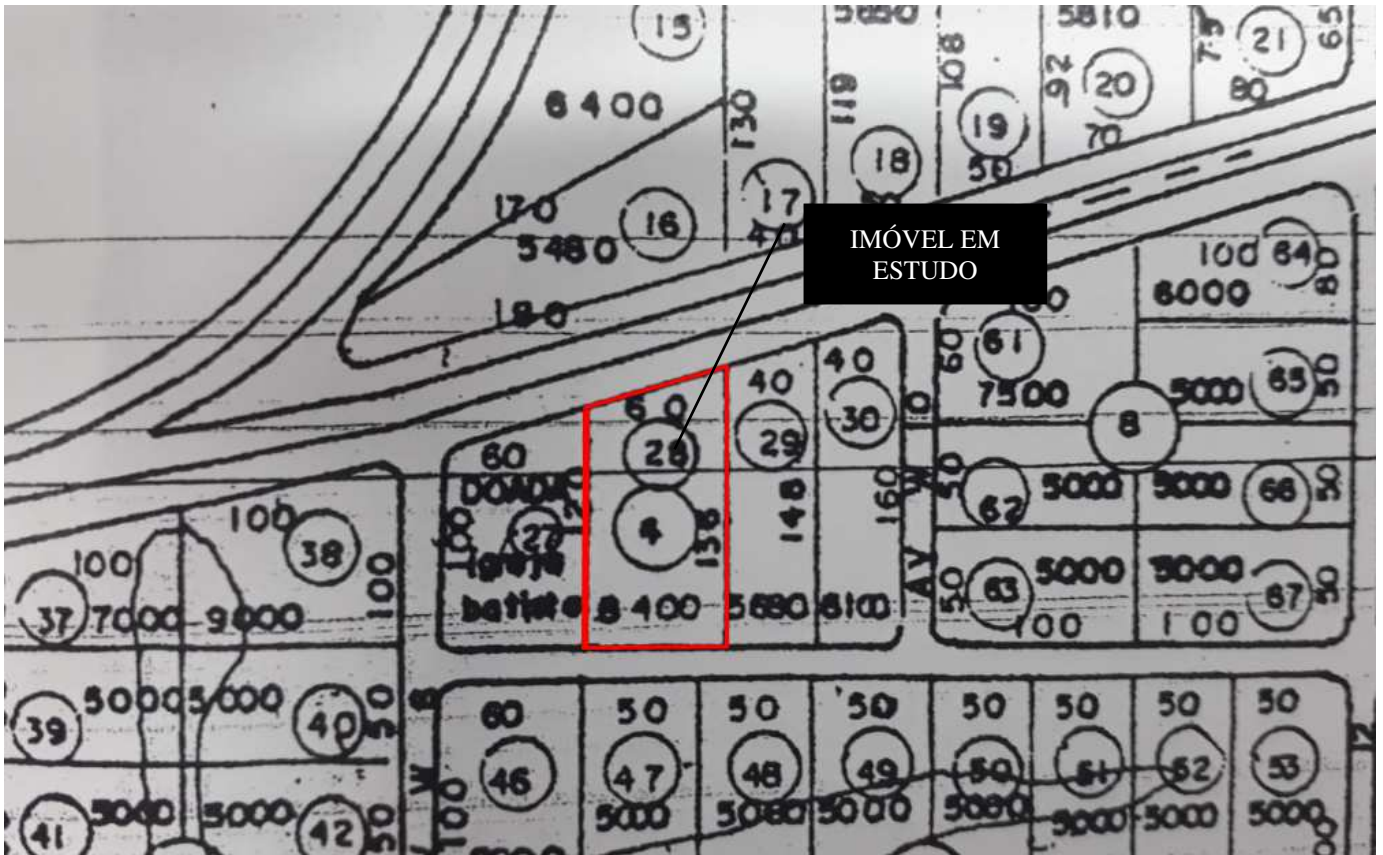
**2.3.** Em análise à documentação que nos foi fornecida, identificamos divergência com relação à área construída, conforme explicação a seguir:

### **POSIÇÃO DO IMÓVEL EM ESTUDO PERANTE A QUADRA**

- I. Na cópia da matrícula 12984, informa que o imóvel em estudo trata-se do lote 28 na quadra 04, tendo frente para a Avenida J.F.M, s/n, com fundos para a Avenida W5;
- II. Na cópia do ITBI, informa que o imóvel em estudo encontra-se na Avenida dos Bandeirantes, s/n, lote 28, quadra 04;
- III. No ato da vistoria, identificamos placa na fachada do imóvel em estudo descrevendo: Avenida dos Bandeirantes, lote 28, quadra 04. A seguir, imagem:



- IV. Tendo isso em vista, nos direcionamos até a Prefeitura Municipal de Macaé e através de conversa com o responsável pelo setor de obras, foi possível obter a planta quadra que demonstrasse a posição do imóvel em estudo, conforme ilustração a seguir:



Para o presente estudo, iremos considerar que o imóvel em estudo encontra-se na Avenida dos Bandeirantes, s/n, lote 28, quadra 04, de acordo com o encontrado no local durante a vistoria externa ao avaliando, que coincide com o endereço descrito no ITBI.

### **ÁREA CONSTRUÍDA**

- I. Na cópia da matrícula 12984, informa 1.528,87m<sup>2</sup> de área construída;
- II. Na cópia do ITBI, não informa área construída;
- III. No local, não foi possível realizar medições no imóvel em estudo, visto que a vistoria foi realizada externamente, conforme orientações do contratante.

Para efeito de cálculo do presente estudo, iremos considerar área construída de 1.528,87m<sup>2</sup>, conforme matrícula 12984.

- 2.4.** O imóvel em estudo está localizado na Avenida dos Bandeirantes, s/n, lote 28, quadra 04, Loteamento Balneário Lagomar, Macaé/RJ, conforme imagem a seguir:



Cabe ressaltar que não faz parte do escopo da presente avaliação a realização de levantamentos planimétricos ou outras investigações relativas ao tema.

Não faz parte do escopo do presente trabalho a verificação de quaisquer questões legais especialmente, mas não se limitando, verificação da titularidade do imóvel, processos judiciais e

administrativos relativos ao imóvel, análise de documentações imobiliárias, existência de gravames nos imóveis tais como a presença de usufrutos, hipotecas, penhora, arresto, etc, bem como investigações específicas no que concerne aos defeitos em títulos, invasões e superposições de divisas. Adicionalmente não faz parte do escopo do trabalho a verificação sobre eventual obrigatoriedade de georreferenciamento, de acordo com a Lei Federal 10.267/01 e respectivas alterações, bem como verificação de contaminação ou passivo ambiental, análise da regularidade de projeto aprovado no município e tampouco a realização de levantamentos topográficos.

O contratado parte do pressuposto de que os dados e dimensões constantes da documentação disponibilizada pelo contratante estão corretas, que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas pelo contratante e terceiros foram prestadas com boa-fé.

**2.5.** Trata-se de local dotado dos seguintes melhoramentos públicos: redes de água e esgoto, energia elétrica, iluminação pública, rede de telefone, pavimentação asfáltica, coleta de lixo e transporte coletivo.

**2.6.** Identificação do imóvel:

**Terreno:**

Frente 60,00m (conforme matrícula 12984);

Área Total: 6.400,00m<sup>2</sup> (conforme matrícula 12984);

Formato: Irregular;

Topografia: Plana;

Situação: Meio de quadra.

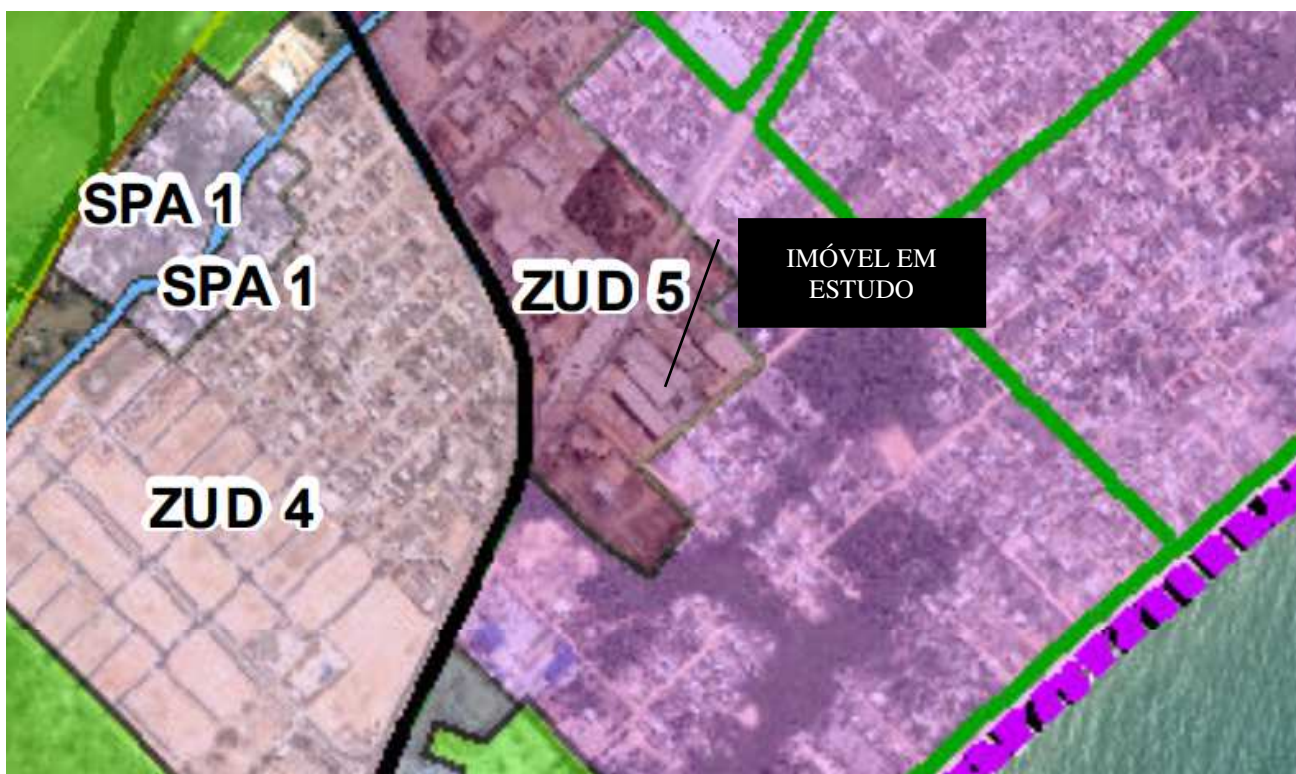
**Construção:**

No terreno retro descrito está edificado galpão com área construída de 1.528,87m<sup>2</sup>, conforme matrícula 12984.

Não foi possível identificar o padrão de acabamento e o estado de conservação internamente, tendo em vista que a vistoria interna não foi realizada.

Externamente a edificação apresenta idade aparente de 25 anos, regular estado de conservação e pode ser classificada de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP” como “Galpão Padrão Médio”.

- 2.7.** Em acesso ao site da Prefeitura Municipal de Macaé, com base na LEI COMPLEMENTAR N.º 226/2013, identificamos que o imóvel em estudo encontra-se atualmente na zona denominada como ZUD-5 (Zona de Uso Diversificado 5), conforme ilustrações a seguir:









**ANEXO V**  
Quadro de parâmetros urbanísticos das zonas urbanas.

CLASSIFICAÇÃO	ZONAS PROPOSTAS	BAIRROS E LOCALIDADES INCLUIDOS	PARÂMETROS			
			LOTE MÍN. (m <sup>2</sup> )	COEF. BÁSICO	TX. OCUP. (%)	ALTURA MÁX. (m)
ZONA DE USO DIVERSIFICADO	ZUD-1	<i>Granja dos Cavaleiros Faz. Mutum</i>	360	3,0	65	-
	ZUD-2	<i>Margens L. Verde Bairro da Glória</i>	360	3,5	65	-
	ZUD-3	<i>Virgem Santa</i>	450	2,5	65	-
	ZUD-4	<i>Pq. Aeroporto e entorno Barreto Engenho da Praia Jardim Carioca Gleba do Mato Escuro</i>	200	3,0	65	-
	ZUD-5	<i>Margem RJ-106 ao longo do Lagomar</i>	1.000	1,5	65	-

**2.8.** A seguir, as ilustrações fotográficas do imóvel em estudo:

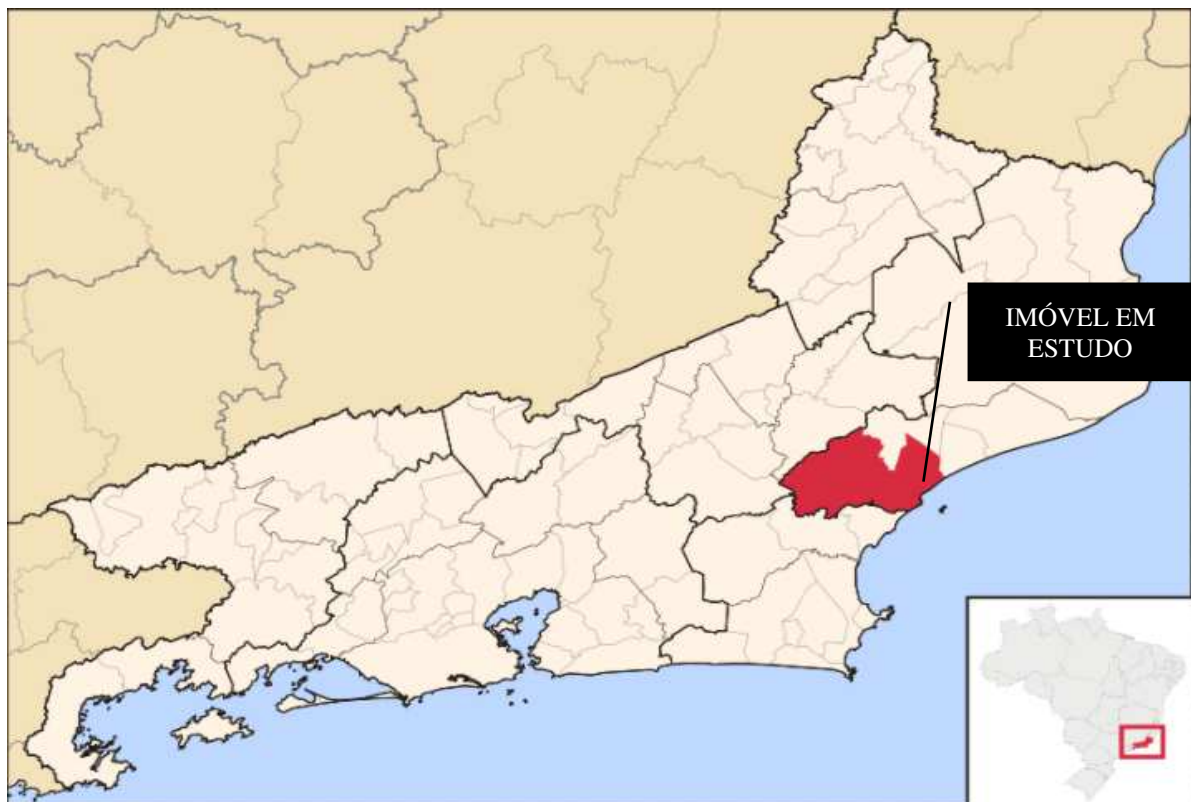
	
Vista parcial da Avenida dos Bandeirantes, no trecho onde se encontra o imóvel em estudo.	Outra vista parcial da Avenida dos Bandeirantes, no trecho onde se encontra o imóvel em estudo.

	
<p>Vista parcial da fachada do imóvel em estudo.</p>	<p>Outra vista parcial da fachada do imóvel em estudo.</p>
	
<p>Vista parcial do imóvel em estudo.</p>	<p>Vista parcial da placa de identificação do logradouro, lote e quadra.</p>
	
<p>Vista parcial da Avenida W5 (conforme matrícula 12984), no trecho onde os fundos do imóvel em estudo se encontram.</p>	<p>Outra vista parcial da Avenida W5 (conforme matrícula 12984), no trecho onde os fundos do imóvel em estudo se encontram.</p>



### **3. DIAGNÓSTICO DO MERCADO.**

- 3.1.** O imóvel em estudo está situado em Macaé, município brasileiro do estado do Rio de Janeiro, no Brasil, situado à 190 quilômetros a nordeste da capital do Estado.



- 3.2.** Segundo estimativas de 2021 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Macaé tem população estimada em cerca de 266.136 habitantes em uma área territorial de aproximadamente 1 215,904 km<sup>2</sup>.
- 3.3.** O imóvel avaliando está localizado no Loteamento Balneário Lagomar.  
A região que apresenta ocupação predominância logística, nas vias principais identificamos galpões em geral de baixo a médio padrão construtivo e idade aparente em torno de entre 10 a 35 anos. Na via principal da microrregião "Avenida dos Bandeirantes", identificamos imóveis comerciais de âmbito local, em geral de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 20 a 35 anos.
- 3.4.** Conforme exposto anteriormente, o bem em estudo trata-se de galpão com área de terreno de 6.400,00m<sup>2</sup>, com formato irregular e topografia plana e área construída de 1.528,87m<sup>2</sup>, conforme matrícula 12984.
- 3.5.** Nos últimos anos notou-se severo enfraquecimento no setor imobiliário e, conseqüentemente, redução de investidores a procura de empreendimentos residenciais, comerciais e industriais. Some-se a isto atual conjuntura socioeconômica, os sinais de recessão são evidentes e os potenciais investidores e compradores estão reticentes em promover novos investimentos e/ou adquirir imóveis. Desta forma, em geral, há acentuada redução na velocidade de venda.
- 3.6.** Atualmente é média a oferta e baixa a procura por imóveis no segmento de mercado do imóvel em estudo.

- 3.7.** Tendo em vista o exposto anteriormente, atribuímos baixa liquidez ao imóvel em estudo.

#### **4. METODOLOGIAS EMPREGADAS.**

- 4.1.** Para a determinação do justo, real e atual valor do imóvel ora avaliando, valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliativa, bem como das Normas para Avaliações de Imóveis do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.
- 4.2.** Nas avaliações existem, fundamentalmente, quatro métodos básicos de avaliação:
- o comparativo de dados de mercado.
  - o do custo.
  - o da capitalização da renda.
  - o método evolutivo.
- 4.3.** No caso vertente, o método mais recomendável seria o evolutivo, com a composição de dois métodos:
- 4.3.1.** O comparativo de dados de mercado, para a apuração do valor básico unitário de metro quadrado de terreno, cuja avaliação foi feita segundo o critério do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com as Normas para Avaliações de Imóveis do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE. Para tanto procedeu-se uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias desta região.

**4.3.2.** O método do custo – substituição ou reprodução, baseia-se essencialmente na manipulação de orçamentos sumários ou pormenorizados visando à obtenção do preço da construção para o terreno, lança mão dos métodos comparativos e da previsão de encargos.

**4.4.** Será utilizado o método do Tratamento por Fatores, que consiste em transformar as características do imóvel avaliando e dos elementos comparativos em fatores, possíveis de serem relacionados. Foram utilizados 5 elementos comparativos que participaram efetivamente do cálculo do valor do imóvel, constantes da tabela do ANEXO 01, e os seguintes fatores de homogeneização:

**Oferta:**

Em um mercado imobiliário de concorrência normal, via de regra, os valores de oferta, nem sempre, são os valores que, efetivamente, os imóveis são negociados. Em geral existe margem para negociação. Prevendo esta situação a NBR 14.653-2 permite a aplicação do “fator oferta” ou “fator fonte”, que consiste na aplicação de um desconto de 15% sobre os valores de oferta dos elementos comparativos, para que o resultado da avaliação reflita exatamente o valor de negociação do imóvel em estudo e não seu valor de oferta.

**Fator Índice Fiscal:**

Também conhecido como “fator de transposição”, consiste em atribuir índices aos logradouros onde estão localizados os

imóveis (tanto o avaliando quanto os elementos comparativos), de forma que estes índices reflitam a valorização do logradouro na região onde estão localizados os imóveis.

**Fator conservação:** Fator relacionado à depreciação do imóvel com base na idade aparente, o estado de conservação, a vida útil e o valor percentual residual.

**Fator padrão:** Padrão de acabamento aparente do imóvel, sendo quanto maior o seu padrão maior será seu custo unitário básico de construção.

**Fator área:** Normalmente, imóveis com áreas construídas pequenas tendem a apresentar valores unitários de locação maiores e imóveis com áreas construídas elevadas tendem a apresentar valores unitários de locação menores. Para relacionar este efeito é utilizada a seguinte fórmula:

$$Far = (Ap/Aa)^n,$$

onde:

Far = Fator área;

Ap = área do elemento comparativo;

Aa = área do imóvel avaliando;

n = coeficiente de ponderação da área, sendo este igual a 0,125 quando a diferença entre as áreas for superior a 30% da área do imóvel avaliando e igual

0,25 quando a diferença entre as áreas for inferior a 30% da área do imóvel avaliando.

- 4.5.** Todos os fatores utilizados nos cálculos, participam da análise matemática com 100% de peso, tendo em vista que todos são referentes ao terreno e o mesmo é avaliado pelo método comparativo.
- 4.6.** As próprias peculiaridades do imóvel avaliando, desaconselham o emprego de quaisquer outros métodos avaliativos, ainda que só a título de verificação.

## **5. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO.**

Grau de Fundamentação: II.

Grau de Precisão: III.

## **6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM.**

- 6.1.** A seguir procederemos à determinação do valor de mercado do imóvel. Determinaremos os valores a partir dos dados fornecidos pelo contratante, informações obtidas na pesquisa de mercado e com base em hipótese adotadas e justificadas.
- 6.2.** Para efeito da presente avaliação, iremos considerar área de terreno de 6.400,00m<sup>2</sup> e área construída de 1.528,87m<sup>2</sup>, conforme matrícula 12984.

- 6.3.** Conforme planilha de cálculo constante no ANEXO 01, o valor de mercado do imóvel em estudo é de:

**$V_i = R\$ 5.163.780,01$**   
***(Cinco milhões, cento e sessenta e três mil, setecentos e oitenta reais e um centavo)***

**Ou, em números redondos, conforme norma da ABNT:**

**$V_i = R\$ 5.164.000,00$**   
***(Cinco milhões, cento e sessenta e quatro mil reais)***

**Valor válido para a data da presente avaliação – Dezembro de 2021**

**6.4. Valor de liquidação forçada do imóvel:**

Em se tratando de valor e, em face de atual conjuntura econômica que atravessa o país, mesmo mostrando estabilidade, a liquidez de um imóvel com estas características oferece um prazo maior, e assim é oportuno caracterizar a diferença fundamental entre VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA E VALOR DE MERCADO.

Quando falamos de valor de mercado, nos referimos à quantia mais provável pela qual um determinado bem seria transacionado em um mercado livre, dentro de um prazo plausível com concorrência perfeita, tendo o vendedor e o comprador bons conhecimentos acerca desse bem e desse mercado.

Já o valor de liquidação forçada é a quantia em dinheiro paga pela propriedade sob condições imediatas e existentes numa determinada data.

Portanto, atualmente o preço de liquidação é inferior ao valor de mercado, principalmente levando-se em consideração as observações expostas no item "Diagnóstico de Mercado" do presente trabalho, podendo o signatário estimar valor inferior ao resultante para a avaliação em questão:

$$VI = R\$ 5.163.780,01 \times 0,6532 = R\$3.372.907,91$$

**$V_I = R\$ 3.373.000,00$**   
***(Três milhões, trezentos e setenta e três mil reais)***

**Valor válido para a data da presente avaliação – Dezembro de 2021**

VALOR FINAL DO IMÓVEL									
R\$ 5.164.000,00									
Cálculo do valor de liquidação forçada									
Considerações:									
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %					Despesas financeiras: (taxas de mercado)				
IPTU	10.000,00	0,02%	ao mês		Taxa da aplicação financ.	11,25%	Taxa Selic+2%		
Manutenção/administração		0,25%	ao mês		Inflação média ao ano	2,97%	IPCA 12 meses		
Comissão de venda		0,06%	ao mês		Custo financeiro	8,04%	ao ano		
<b>Total 1</b>		<b>0,33%</b>	<b>ao mês</b>		<b>Total 2</b>	<b>0,65%</b>	<b>ao mês</b>		
Despesas totais Total 1 Total 2 =					0,97% fixas + financeiras				
Prazo de comercialização		44	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.							65,32%	<b>R\$ 3.373.000,00</b>	
Diagnóstico de Mercado									
Nível de Oferta:	alto		médio/alto		médio	X	médio/baixo		baixo
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo	X	baixo
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil	X	difícil
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo		recessivo
									X

## **7. CONCLUSÃO.**

- 7.1.** Face a todas as considerações expostas nos itens anteriores e as características do imóvel avaliando, temos que o valor de mercado do imóvel em estudo em números redondos, conforme norma da ABNT é de:

**$Vi = R\$ 5.164.000,00^*$**   
***(Cinco milhões, cento e sessenta e quatro mil reais)***

**Valor válido para a data da presente avaliação – Dezembro de 2021**

- 7.2.** Conforme exposto em 6.4 do presente trabalho, o valor de liquidação forçada do imóvel em estudo em números redondos, conforme norma da ABNT é igual a:

**$VI = R\$ 3.373.000,00^*$**   
***(Três milhões, trezentos e setenta e três mil reais)***

**Valor válido para a data da presente avaliação - Dezembro de 2021**

**\*Os valores apresentados são válidos na hipótese de imóveis sem nenhum tipo de contaminação ambiental, sem necessidade de monitoramento periódico ou remediação (que se apresentariam estigmatizados e de alguma forma desvalorizados e/ou com algum possível prejuízo no prazo de venda ou assimilação pelo mercado). Vide item 10 do presente estudo e LIC anexo.**

## **8. CONSIDERAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES.**

**8.1.** A empresa atesta que a presente avaliação obedeceu criteriosamente, os seguintes princípios fundamentais:

**8.1.1.** Os honorários profissionais da empresa, não estão sujeitos às conclusões deste Laudo de Avaliação.

**8.1.2.** A empresa não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum ao bem objeto desta avaliação.

**8.1.3.** A empresa não tem nenhum interesse ou inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo de Avaliação.

**8.1.4.** No melhor conhecimento e crédito da empresa, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

**8.1.5.** A presente avaliação foi elaborada com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE/SP (Resolução 205 de 20 de setembro de 1.971).

**8.2.** Não foi possível consultar a lista de imóveis contaminados INEA/RJ tendo em vista que na data de elaboração do presente trabalho o site encontrava-se indisponível, portanto, não podemos informar se o imóvel em estudo ou imóveis no entorno encontram-se listados, porém, durante a vistoria externa foi possível observar parte do

interior do avaliando, ao qual encontramos galões e lixo acumulado no pátio. A seguir, imagem:



Além disso, notamos que na quadra onde o imóvel em estudo se encontra há indústria de montagem de peças e galpão que não conseguimos identificar o nome da empresa ocupante.



- 8.3** Cabe salientar também que a presente avaliação não contempla a realização de sondagens de solo, estudos específicos, consultas a órgãos ambientais ou outras análises neste segmento. Desta forma, não pode ser descartada a hipótese de que exista contaminação ambiental e/ou passivos ambientais.

## **9. ENCERRAMENTO.**

- 9.1.** Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente Laudo de Avaliação que é composto por 25 (vinte e cinco) folhas impressas por computador apenas de um lado, todas numeradas e devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada, mais 2 (dois) anexos, também rubricados pelo signatário.

- 9.2.** A empresa coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Senhoria para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Santo André, 30 de Dezembro de 2021

**GALACHE ENGENHARIA LTDA.**

CGC n.º 02.358.652/0001-28

CREA 1009817



**ENG.º TALES R. SÁNCHEZ GALACHE**

**Diretor-Técnico**

**CREA n.º 5060563873/D**

**ANEXO 01**

**QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS, PLANILHA DE CÁLCULO  
DO VALOR DO IMÓVEL**

**QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS**

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL		INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)
	VIA	No	FONTE	FONE	
1	Avenida dos Bandeirantes, esquina com a Avenida W4	22°18'32.2"S 4743'01.1"W	Meta Imóveis	(21) 99360-3586	4.200.000,00
2	Avenida WDoze	22°18'42.3"S 4743'00.1"W	Mgimoveis Macaé	(22) 2763-7430	4.000.000,00
3	Avenida WSete	22°19'04.3"S 4743'0.1"W	Oitavo Imoveis	(22) 2773-5788	2.500.000,00
4	Rodovia Amaral Peixoto	22°19'12.9"S 4743'24.5"W	Lara Imoveis	(22) 2772-2123	2.500.000,00
5	Avenida Doutor Sérgio Veira de Mello, esquina com a Avenida W20	22°18'27.5"S 4742'33.8"W	IMOBILIÁRIA MACAENSE	(22) 2772-1444	4.320.000,00

ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO						TERRENO		DATA
	IDADE	VIDA	CONSERV	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (m²)	FRENTE	ÁREA (m²)	
1,10							100,00	5.000,00	20/12/21
1,00	30	60	3,50	20%	0,518	2.600,00	40,00	5.000,00	20/12/21
1,00							50,00	5.000,00	20/12/21
1,00							70,00	5.000,00	20/12/21
1,00							200,00	7.500,00	20/12/21

**HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA**

N	Valor Oferta (R\$)	Fator Oferta	Valor Construção (R\$)	Valor Terreno (R\$)	Frente (m)	Prof. equiv.	Área Terreno (m²)	VU Terreno (R\$/m²)	Homogeneização do índice fiscal				
									ÍNDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	
1	4.200.000,00	0,85	0,00	3.570.000,00	100,00	50,00	5.000,00	74,00	1,10	0,91	-64,91	649,09	
2	4.000.000,00	0,85	1569.268,01	1830.731,99	40,00	125,00	5.000,00	366,15	1,00	1,00	0,00	366,15	
3	2.500.000,00	0,85	0,00	2.125.000,00	50,00	100,00	5.000,00	425,00	1,00	1,00	0,00	425,00	
4	2.500.000,00	0,85	0,00	2.125.000,00	70,00	71,43	5.000,00	425,00	1,00	1,00	0,00	425,00	
5	4.320.000,00	0,85	0,00	3.672.000,00	200,00	37,50	7.500,00	489,60	1,00	1,00	0,00	489,60	
								<b>Média</b>	<b>483,95</b>			<b>Média</b>	<b>470,97</b>
								L. Inf.	338,76			L. Inf.	329,68
								L. Sup.	629,13			L. Sup.	612,26
								Desvio	135,81			Desvio	108,73
								CV	0,281			CV	0,231

**SIM**

Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da Esquina				Homogeneização da frente						
Topo Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Cp	Fator Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.			
10000	10000	0,00	74,00	10500	0,9524	-34,00	680,00	1,18920712	10000	0,00	649,09			
10000	10000	0,00	366,15	10000	10000	0,00	366,15	1,18920712	10000	0,00	366,15			
10000	10000	0,00	425,00	10500	0,9524	-20,24	404,76	1,18920712	10000	0,00	425,00			
10000	10000	0,00	425,00	10000	10000	0,00	425,00	1,18920712	10000	0,00	425,00			
10000	10000	0,00	489,60	10500	0,9524	-23,31	466,29	1,18920712	10000	0,00	489,60			
			<b>Média</b>	<b>483,95</b>				<b>Média</b>	<b>468,44</b>				<b>Média</b>	<b>470,97</b>
			L. Inf.	338,76				L. Inf.	327,91				L. Inf.	329,68
			L. Sup.	629,13				L. Sup.	608,97				L. Sup.	612,26
			Desvio	135,81				Desvio	123,66				Desvio	108,73
			CV	0,281				CV	0,264				CV	0,231

**SIM**
**SIM**
**SIM**

Homogeneização da profundidade				Homogeneização do fator área			
Cp	Fator Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Área amostra	fg	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
0,97888544	0,7741	-16,131	552,69	5.000,00	0,94	-42,73	671,27
0,71823351	1,0550	20,14	386,28	5.000,00	0,94	-21,91	344,23
0,77947332	0,9721	-11,85	413,15	5.000,00	0,94	-25,44	399,56
0,88926585	0,8521	-62,86	362,14	5.000,00	0,94	-25,44	399,56
1,00000000	0,7577	-118,61	370,99	7.500,00	1,04	19,80	509,40
<b>Média</b>			<b>417,05</b>	<b>Média</b>			<b>464,81</b>
L. Inf.			291,93	L. Inf.			325,36
L. Sup.			542,16	L. Sup.			604,25
Desvio			78,26	Desvio			130,06
CV			0,188	CV			0,280

**SIM** **SIM**

SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
	Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
0,58	411,05	411,05	411,05	411,05
1,00	364,37	364,37	364,37	364,37
0,86	367,47	367,47	367,47	367,47
0,79	336,70	336,70	336,70	336,70
0,75	367,47	367,47	367,47	367,47
	369,41	369,41	369,41	<b>369,41</b>
	258,59	258,59	258,59	258,59
	480,24	480,24	480,24	480,24

desv padrão 26,63  
5,53% limite sup 389,83  
-5,53% limite inf 349,00

258,5894137  
480,2374826

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	8	R&N	2,18199
Fr	10,00	f	0,25
Pmi	20,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO					
Setor		Ac	1528,87	Coef. Frente	1,892072
Quadra		idade	25	Coef. Profund.	0,75773277
índice fiscal	100	vida útil	60	Coef. Área	1000
Frente	60,00	Conserv.	3,00	Coef. Esquina	1
At	6.400,00	residual	20%	topogr.	100
Prof. Equiv.	106,67	padrão	1268	Zoneamento	

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL					
Terreno		Construção		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	6.400,00	Área construída	1528,87	Valor Terreno	2.364.246,07
Vu terreno	369,41	Vu construção	2.766,76	Valor Construção	2.799.533,94
Valor total	2.364.246,07	Depreciação	66,18%	Fator Comerc.	100
		Vu depreciado	1.831,11	Valor total	5.163.780,01
		Valor total	2.799.533,94	fator de liquidez	65,32%
				Valor de liquidez	3.372.907,91



## MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



**ANEXO 02**

**DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

ANEXO I  
DO NORMATIVO SARB 014/2014  
LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS



Data da visita 13/12/2021

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.

**1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL**

- 1.1. Identificação do Imóvel: Galpão
- 1.2. Endereço: Avenida dos Bandeirantes, s/n, lote 28, quadra 04, Loteamento Balneário Lagomar Cidade: Macaé UF: RJ
- 1.3. Uso atual do imóvel: Galpão Uso pretendido: Galpão
- 1.4. Coordenadas Geográficas: 22°18'47.9"S 41°43'07.8"W
- 1.5. Foto aérea ou imagem de satélite Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no Anexo I.

**2. IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO**

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

Não  Sim  Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: INEA/RJ

Órgão Ambiental Municipal:

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

Não  Sim. Qual o endereço do imóvel na vizinhança?

Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: INEA/RJ

Órgão Ambiental Municipal:

**3. IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO**

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

Ocorrências no imóvel	Passado	Presente
Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.	<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). <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Se poço de água, possui outorga?	<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: O imóvel em estudo trata-se de galpão e embora a vistoria tenha sido externa, através da rua foi possível observar parte do interior do avaliando, ao qual encontramos galões e lixo acumulado no pátio.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Fontes de informação:	As informações foram obtidas de forma visual.	
Observações e/ou justificativa:		

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

- 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?

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? Montagem de peças	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mineradora. Qual?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixo, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fontes de Informação: As informações foram obtidas de forma visual.			
Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.?			
Observações e/ou justificativa:			

4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

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

Uso do imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais?	<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, lixo, 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: O imóvel em estudo trata-se de galpão e embora a vistoria tenha sido externa, através da rua foi possível observar parte do interior do avaliando, ao qual encontramos galões e lixo acumulado no pátio.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Fontes de Informação: As informações foram obtidas de forma visual.		
Observações e/ou justificativa:		

- 4.2. Informações ou observações complementares:

As informações foram obtidas de forma visual.

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

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.

7. RESUMO:

- 7.1. Indícios de Contaminação no Imóvel:  Não  Sim  
 Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique: O imóvel em estudo trata-se de galpão e embora a vistoria tenha sido externa, através da rua foi possível observar parte do interior do avaliando, ao qual encontramos galões e lixo acumulado no pátio.
- 7.2. No entorno, há logradouros que estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas, conforme relacionado na questão 2.3?  Não  Sim – Indique o local:  Não existe lista pública de áreas
- 7.3. No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas às questões 3.2 ou 3.3?  Não  Sim – Indique o local: Na quadra onde o imóvel em estudo se encontra há indústria de montagem de peças e galpão que não conseguimos identificar o nome da empresa ocupante.  
 Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

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.

Tales Rogério Sánchez Galache

Nome do Responsável pelo preenchimento

  
Assinatura do Responsável pelo preenchimento

Galache Engenharia Ltda

Nome da Empresa representada

02.358.652/0001-28

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.

ANEXO II  
DO NORMATIVO SARB 014/2014

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

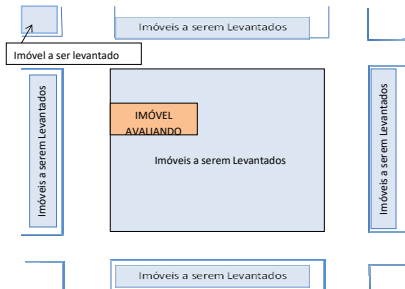


Incluído por deliberação do Conselho de Autorregulação, em 13 de agosto de 2015

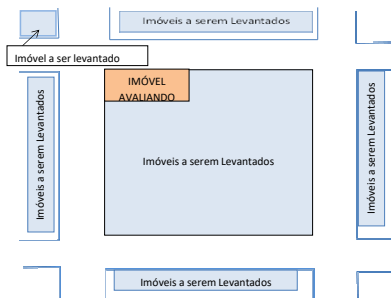
ANEXO III  
DO NORMATIVO SARB 014/2014



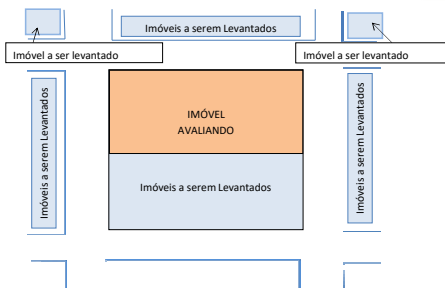
SITUAÇÃO 1



SITUAÇÃO 2



SITUAÇÃO 3



SITUAÇÃO 4

