

Proprietário: Banco Santander S.A. Dossiê: 10829

Tipo de Imóvel: Casa Uso do Imóvel: Residencial

Endereço Completo: Avenida José Rodrigues do Prado Nº: 201

Bairro: Do Porto Município: Cuiabá UF: MT CEP: 78025-413

Metodologia - ABNT NBR 14653: Método Evolutivo Idade Imóvel: 30

Metragens

Área Terreno Total:	Matrícula:	209,00
	IPTU/ITR:	
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	209,00
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	0,00
	IPTU:	
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
	Empregada na avaliação:	132,31



Observações impactantes na avaliação

Para a avaliação, foi nos fornecido o seguinte item legal: Matrícula. O imóvel trata-se de uma casa residencial, situada na Avenida José Rodrigues do Prado, 201, sendo lote 17 da quadra 04, localizada no bairro de Porto na cidade de Cuiabá/MT. O imóvel foi localizado através do georreferenciamento da Cidade, através da sua inscrição cadastral nº 01.4.15.013.0116..001, bem como, foi utilizada a área construída informada nele. No local consta placa de logradouro como Avenida Cuiabá, porém adotamos de acordo com o georreferenciamento, que consta endereço do avaliando como Avenida José Rodrigues do Prado. A vistoria foi realizada externamente não sendo possível verificar as áreas, condições internas e idade anarente do imóvel. Na matrícula descreve a área de

Indício de contaminação ambiental

Não há.

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua

Valor de Mercado: R\$ 133.000,00 Valor de Liq. Forçada: R\$ 102.000,00 % Desc: -23,31%

-Construções e Benfeitorias Averbadas

Valor de Mercado: R\$ 197.000,00 Valor de Liq. Forçada: R\$ 150.000,00 % Desc: -23,86%

-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas

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

-Fator Comercialização (quando aplicável)

FC

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

Valor de Mercado: R\$ 330.000,00 Valor de Liq. Forçada: R\$ 252.000,00 % Desc: -23,64%

Prazo de comercialização Liquidação Forçada: 24 MESES

Validade do Laudo: 1 ANO

Data do laudo: 24/02/2023

Data da vistoria: 10/02/2023

Nome Avaliador: Marcos Ossamu Kawaguti

Assinatura Avaliador

Telefone: (11) 4063-6865

Email

CREA Resp.: 1969854

ART nº:

avaliacoes.br@uongroup.com

2. Caracterização da Região

a. Tipo do Imóvel Avaliado (Escolher opção ao lado)				Casa	
Observações:					
b. Padrão da Região (Escolher opção ao lado)				Médio	
c. Tipo de Pavimentação (Escolher opção ao lado)				Asfalto	
Observações:					
b. Infraestrutura (Colocar X se existe)					
Água	x	Esgoto Sanitário	x	Energia Elétrica	x
Pavimentação	x	Esgoto Pluvial	x	Telefone	x
Fossa		Cisterna / Poço		Iluminação Pública	x
c. Restritivos (Colocar X se existe)					
Favela		Risco Ambiental		Inundação	
Outro - descrever em observações					
Observações:					
d. Serviços Públicos (Colocar X se existe)					
Metrô	x	Rede Bancária	x	Aeroporto	x
Escola	x	Lazer	x	Parque	x
Ônibus	x	Centro Comercial	x	Coleta de lixo	x
Segurança	x	Outro - descrever em observações			
Observações:					
e. Análise do Bairro					
I. Localização (Escolher opção ao lado)				Urbano	
Observações:					
II. Tendência do valor dos imóveis na região (Escolher opção ao lado)				Estável	
III. Área Urbanizada (Escolher opção ao lado)				Mais de 75%	

3. Terreno

a. Topografia (Escolher opção ao lado)				Plano	
b. Formato (Escolher opção ao lado)				Regular	
c. Dimensões					
Área de terreno (m²)	209,00	Frente (m)	11,00	Lado Direito (m)	19,00
		Fundos (m)	11,00	Lado Esquerdo (m)	19,00

4. Edificação

a. Condomínio					
Nº de Pavimentos	0	Total de Unid.	0	Valor Condomínio Mensal em R\$	
Unid. Por andar	0	Nº de Elevadores	0		
b. Uso do Edifício (Escolher opção ao lado)				Residencial	
c. Descrição dos pavimentos					
d. Padrão de Construção (Escolher opção ao lado)				Médio-Baixo	
e. Estado de Conservação (Escolher opção ao lado)				Regular	

f. Infraestrutura do Imóvel (Colocar X se existe)

Playground		Salão de Festas		Piscina		Tv Satélite
Churrasqueira		Sala de Jogos		Tv a Cabo		Depos. Individual
Sauna		Sala de Ginástica		Lavand. Coletiva		Vigilância Eletrônica
Gerador		Loja Conveniência		Quadra Esportiva		Jardins
Pista de Cooper		Interfone				

g. Tipo da unidade avaliada (Escolher opção ao lado)

Casa

Observações:

h. Indício de Ocupação do Imóvel (Escolher opção ao lado)

Habitado

i. Uso da Propriedade (Escolher opção ao lado)

Residencial

Observações:

j. Fechamento das paredes (Escolher opção ao lado)

Alvenaria

k. Estado de Conservação (Escolher opção ao lado)

Regular

I. Padrão de Acabamento (Escolher opção ao lado)

Médio-Baixo

m.	Idade Aparente	30	n.	Ano de Construção	1989
----	----------------	----	----	-------------------	------

p. Esquadrias (Escolher opção ao lado)

Ferro

q. Dados da unidade

Nº de pav. avaliando	1	Nº de dormitórios		Nº de banheiros		Vagas Coberta	1
						Vagas Descobertas	1
Área Privativa	132,31	Área Comum	0,00	Área para cálculo	132,31		
Área Averbada	0,00	Área não Averbada	132,31				

Observações sobre áreas do imóvel (informar sobre áreas de terraco, garagem, varandas ou outros):

r. Face do Imóvel (Escolher opção ao lado)

Norte

s. Divisão Interna (Prencher)

[illegible]

5) Manifestações sobre a garantia

a. Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia? Comente abaixo	Sim
b. Data da Vistoria (Preencher)	10/02/2023
c. Garantia (Em caso negativo justificar)	
1. Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	Não
2. As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	Não
3. As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	Não
4. O imóvel possui vaga de garagem?	Sim
5. Se possui vagas, elas estão documentadas?	Sim
6. O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	Não
7. O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	Não
8. O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	Sim
9. O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	Sim
10. O imóvel possui características uni-familiares?	Sim
11. O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	Sim
12. O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	Não
13. O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	Sim
14. O imóvel não possui suspeitas de contaminação?	Não

6) Observações

Para a avaliação, foi nos facultado o seguinte item legal: Matrícula. A vistoria foi realizada externamente, não sendo possível confrontar as áreas reais com as áreas constantes nas documentações. Assim como não foi possível verificar as condições internas do imóvel avaliado, suas divisões internas e seus acabamentos.

7. Mapa Com localização



8. Mapa Com localização das Amostras



9. Zoneamento



De acordo com o mapa de zoneamento, disponível na **Lei complementar nº 231 e 232 de 2011**, o avaliando está localizado na **Zona Urbana de Uso Múltiplo - ZUM**.

CAPÍTULO II

Das Zonas Urbanas

Seção I

Da divisão da macrozona urbana de Cuiabá

Art. 7º Para receber os diferentes tipos de Uso do Solo Urbano, a Macrozona Urbana de Cuiabá fica dividida em 03 (três) Zonas De Uso:

- I** - Zona Urbana de Uso Múltiplo – ZUM;
- II** - Zona de Expansão Urbana - ZEX;
- III** - Zonas Urbanas Especiais – ZUE.

Seção II

Da Zona de Uso Múltiplo – ZUM

Art. 9º A Zona Urbana de Uso Múltiplo é a zona onde é recomendada a integração dos vários usos e atividades, desde que compatíveis com a vizinhança.

Art. 10 A Zona Urbana de Uso Múltiplo é definida pela Macrozona Urbana de Cuiabá, excluindo-se a Zona de Expansão Urbana e as Zonas Urbanas Especiais.

Art. 11 Na Zona Urbana de Uso Múltiplo, não será permitido o licenciamento de atividades e empreendimentos da subcategoria Alto Impacto Segregável.

Art. 12 A aprovação de atividades ou empreendimentos da categoria Médio Impacto fica condicionada ao atendimento das exigências da Análise de Localização e Atividade.

Art. 13 A aprovação de atividades ou empreendimentos da categoria Alto Impacto Não Segregável fica condicionada ao atendimento das exigências do Estudo de Impacto de Vizinhança e ao Relatório de Impacto de Vizinhança.

Índices Urbanísticos³⁵								
Zonas	Coefficiente de Ocupação (CO)	Cobertura vegetal paisagística (CVP)	Cobertura Vegetal Arbórea	Coefficiente de permeabilidade	Potencial Construtivo (PC)	Limite de Adensamento (LA)	Potencial Construtivo Excedente	Gabarito de Altura
ZEX	0,15	[1]	0,85	0,85	0,15	0,15	0,00	-
ZUM	0,50	0,20	0,05	0,25	1,00	2,00	1,00	-
ZPR	0,50	0,20	0,05	0,25	1,00	2,00	1,00	-
ZC	0,80	0,20	-	0,20	2,00	3,00	1,00	-
ZCR	0,80	0,20	-	0,20	2,00	3,00	1,00	-
ZIH	0,80	0,20	-	0,20	3,00	3,00	0,00	-
ZIA 1	0,15	0,20	0,50	0,70	1,00	1,00	0,00	-
ZIA 2	0,05	0,05	0,85	0,90	0,50	0,50	0,00	-
ZIA 3	0,05	0,00	0,95	0,95	0,10	0,10	0,00	-
ZAM 1	0,50*	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	12,00
ZAM 2	0,50*	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	24,00
ZEIS 1	0,70	0,20	-	0,20	2,00	2,00	0,00	-
ZEIS 2	0,70	0,20	-	0,20	1,00	1,00	0,00	-
ZERE	0,70	0,20	-	0,20	1,00	1,00	0,00	-
ZCTR 1	0,75	0,20	0,05	0,25	3,00	6,00	3,00	-
ZCTR 2	0,70	0,20	0,05	0,25	2,00	4,00	2,00	-
ZCTR 3	0,65*	0,20	0,05	0,25	2,00	4,00	2,00	-
ZAI	0,40	0,30	0,20	0,25	1,00	1,00	0,00	-
ZTC	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	Arts. 160 e 161

Notas:

[1] - Mantém as características originais do terreno e de cobertura vegetal;

[2] - Prevalecem os índices da zona sobreposta com a restrição do gabarito de altura;

[3] - A Cobertura vegetal paisagística e a cobertura vegetal arbórea deverão ser somados, resultando no coeficiente de permeabilidade;

10. Relatório Fotográfico



01 - Fachada - Vista 1



02 - Fachada - Vista 2



03 - Fachada - Vista 3



04 - Fachada - Vista 4



05 - Identificação



06 - Confrontante à esquerda (sem identificação)

10. Relatório Fotográfico



07 - Confrontante à direita



08 - Identificação do confrontante à direita



09 - Confrontante frontal



10 - Identificação do confrontante frontal



11 - Logradouro à esquerda



12 - Logradouro à direita

10. Relatório Fotografico



13 - Identificação do logradouro



14 - Medidor de energia

SEM FOTO

SEM FOTO

SEM FOTO

SEM FOTO

11. DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE AVALIAÇÃO

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

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

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

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

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

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

10.2. *Método Evolutivo*

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

$$VI = (VT + CB) \cdot FC$$

VI = Valor de mercado do Imóvel

VT = Valor do terreno

CB = Custo de reedição ou reprodução das benfeitorias

FC = Fator de comercialização

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

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

8.3. *Valor de Mercado*

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

10.3. *Valor de Liquidação Forçada*

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

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

10.4. Valor de Venda da Benfeitoria

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

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

Sendo:

Vb – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação.

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

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

Ac – Área construída da edificação em apreço.

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

10.5. Área equivalente – NBR – 12721/06 – Avaliação de custo unitário de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios - Procedimento

Conceito

Área virtual cujo custo de construção é equivalente ao custo da respectiva área real, utilizada quando este custo é diferente do custo unitário básico da construção adotado como referência. Pode ser, conforme o caso, maior ou menor que a área real correspondente.

Coeficientes médios

Podem ser utilizados os seguintes coeficientes médios que foram utilizados no cálculo de equivalência de áreas dos projetos – padrão:

Item	Descrição	Coeficiente
1	Garagem Subsolos	0,50 – 0,75
2	Área privativa	1,00
3	Área privativa sala com acabamento	1,00
4	Área privativa sala sem acabamento	0,75 – 0,90
5	Área de loja sala sem acabamento	0,40 – 0,60
6	Varandas	0,75 – 1,00
7	Terraço ou área descobertas sobre lajes	0,30 – 0,60
8	Estacionamento sobre terreno	0,05 – 0,10
9	Área de projeção do terreno sem benfeitoria	0,00
10	Área de serviço – residencial unifamiliar padrão baixo (Aberta)	0,50
11	Barrilete	0,50 – 0,75
12	Caixa d'água	0,50 – 0,75
13	Casa de máquinas	0,50 – 0,75
14	Piscinas, quintais, etc.	0,50 – 0,75

10.6. Fatores de homogeneização utilizados

Fator de oferta ou fonte: fator que corrige a elasticidade da pesquisa, devido ao fato de considerar a negociação de cada oferta pesquisada, conforme mercado da região e tipo de imóvel ofertado.

Fator de localização: fator de correção da diferença da localização distinta de cada pesquisa.

Fator de esquina ou frentes múltiplas: fator que considera lotes que se situam em esquinas e/ou múltiplas frentes, e que tenham maior aproveitamento de utilização.

Fator de acesso: fator de homogeneização que expressa simultaneamente a influência sobre o valor do imóvel decorrente de sua localização e das condições das vias de acesso a ele;

Fator área: o fator corrige as distorções dos preços do metro quadrado das pesquisas, devido a tendência da facilidade de negociação de lotes de áreas menores.

Fator topografia: fator que corrige a elevação ou depressão, em active ou declive.

Fator zoneamento: fator que considera o aproveitamento referente ao zoneamento em que o imóvel e os comparativos estão inseridos.

Fator padrão: fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, especificações técnicas ou categoria do imóvel.

10.5. Especificação

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

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

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

Tabela 3 - Grau de Fundamentação nos casos de utilização de tratamento por fatores

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

^a – No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de Tratamento de fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I

Tabela 12 — Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

Tabela 14 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	Item 1, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no grau I

Tabela 7 — Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

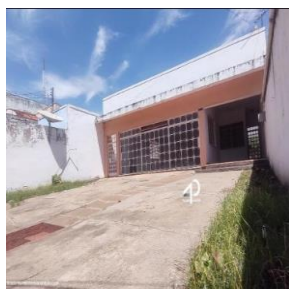
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Tabela 8 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	Itens 1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no grau I

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

12. ANEXO - AMOSTRAS



Amostra n.º 1							Data	24/02/23	
Endereço:	Avenida Cuiabá					Nº		Andar	
Bairro:	Porto			Cidade	Cuiabá			UF:	MT
Descrição	Casa			Padrão de construção:		Médio-Baixo			
Estado de conservação		c) regular		Idade Aparente (anos):		25			
A. privativa / construída (m²)		300,00		Área total / terreno (m²)		660		Frente (m)	
N.º dormitórios		4		N.º vagas		4			
Valor total (R\$)		900.000,00		Valor unitário (R\$/m²)			R\$ 3.000,00		
Fonte	Plano 4			Telefone	(65) 3027-4050		Oferta / Transação		Ofertado



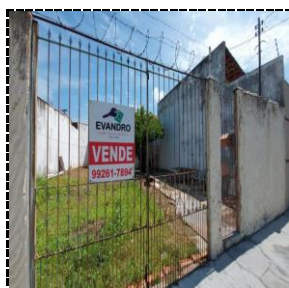
Amostra n.º 2							Data	24/02/23		
Endereço:	RUA JOAQUIM MURTINHO						Nº		Andar	
Bairro:	Porto				Cidade	Cuiabá			UF:	MT
Descrição	Casa				Padrão de construção:		Médio-Baixo			
Estado de conservação		c) regular			Idade Aparente (anos):		20			
A. privativa / construída (m²)		125,02		Área total / terreno (m²)			1092		Frente (m)	
N.º dormitórios		2			N.º vagas			1		
Valor total (R\$)		850.000,00			Valor unitário (R\$/m²)			R\$ 6.798,91		
Fonte	CONSTRUTORA IMOBILIARIA			Telefone		653621-1244		Oferta / Transação		Ofertado



Amostra n.º 3							Data	24/02/23	
Endereço:	Rua Bernardo Biancardini Jd Primavera					Nº	S/N	Andar	
Bairro:	Porto			Cidade	Cuiabá			UF:	MT
Descrição	Terreno sem benfeitorias.			Padrão de construção:		Não Aplicável			
Estado de conservação		i) sem valor		Idade Aparente (anos):					
A. privativa / construída (m²)		-	Área total / terreno (m²)		192		Frente (m)	14	
N.º dormitórios		0		N.º vagas		0			
Valor total (R\$)		165.000,00		Valor unitário (R\$/m²)			R\$	859,38	
Fonte	Rose Mell Corretora de Imóveis		Telefone	(65) 99938-8488		Oferta / Transação		Ofertado	



Amostra n.º 4							Data	24/02/23	
Endereço:	Rua Quarenta e Cinco					Nº	S/N	Andar	
Bairro:	Boa Esperança			Cidade	Cuiabá			UF:	MT
Descrição	Terreno sem benfeitorias.			Padrão de construção:	Não Aplicável				
Estado de conservação		i) sem valor		Idade Aparente (anos):					
A. privativa / construída (m²)		-	Área total / terreno (m²)		200		Frente (m)	10	
N.º dormitórios		0		N.º vagas		0			
Valor total (R\$)		160.000,00		Valor unitário (R\$/m²)			R\$ 800,00		
Fonte	Galvão Imóveis		Telefone	(65) 98115-6000		Oferta / Transação		Ofertado	



Amostra n.º 5							Data	24/02/23		
Endereço:	Rua Manoel Pinto					Nº	100	Andar		
Bairro:	Jardim Primavera				Cidade	Cuiabá			UF:	MT
Descrição	Terreno sem benfeitorias.				Padrão de construção:		Não Aplicável			
Estado de conservação		i) sem valor			Idade Aparente (anos):					
A. privativa / construída (m²)		-		Área total / terreno (m²)		219		Frente (m)	10	
N.º dormitórios		0		N.º vagas		0				
Valor total (R\$)		145.000,00			Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 662,10			
Fonte	Evandro Andrade			Telefone	(65) 99261-7894		Oferta / Transação		Ofertado	



ANEXO - PLANILHA DE CÁLCULOS

DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS																									
FATORES DE CORREÇÃO																									
Nº.	FONTE	LOCALIZAÇÃO	TIPO	VALOR R\$	TERRENO ÁREA (M2)	CONSTR. ÁREA (M2)	FATOR FONTE	FATOR TOPOGRAF	CUSTO CONST CUB-R\$/m²	COEF. AJUST. BDI	IDADE APAR. AMOST(ANOS)	VIDA ÚTIL (ANOS)	ESTADO CONSERV	FATOR FOC-BENF	RESIDUO R\$	FATOR ESQ.	ÁREA	FATOR LOCALIZ	OUTROS	VL. UNIT. R\$					
1	Plano 4	Avenida Cuiabá Porto Cuiabá		900000	660,00	300,00	0,90	1,00	2.658,16	1,00	25	70	f	0,6128	370.191,48	1,00	1,1546	1,00	1,0000	647,60					
2		AB3 CONSTRUTOR A IMOBILIARIA		RUA JOAQUIM MURTINHO Porto Cuiabá	850000	1092,05	125,02	0,90	1,00	2.658,16	1,00	20	70	e	0,7376	544.390,59	1,00	1,2296	1,00	1,0000	612,96				
3	Rose Mell Corretora de Imóveis	Rua Bernardo Biancardini Jd Primavera Porto Cuiabá		165000	192,00	-	0,90	1,00		1,00	-	70	i	1,0000	148.500,00	1,00	0,9790	0,90	1,0000	681,49					
4	Galvão Imóveis	Rua Quarenta e Cinco Boa Esperança Cuiabá		160000	200,00	-	0,90	1,00		1,00	-	70	i	1,0000	144.000,00	0,90	0,9891	1,00	1,0000	640,91					
5	Evandro Andrade	Rua Manoel Pinto Jardim Primavera Cuiabá		145000	219,00	-	0,90	1,00		1,00	-	70	i	1,0000	130.500,00	1,00	1,0118	1,00	1,0000	602,89					
OBSERVAÇÕES					Obs.: RESIDUO = Terreno = transformação - (p/m2 constr. x área constr. x (idade imóvel / 80)-1)											MÉDIA R\$ 637,17									
																DESV. PADRÃO R\$ 31,02									
																LIMITE SUPERIOR R\$ 828,32									
																LIMITE INFERIOR R\$ 446,02									
																MÉDIA PONDERADA R\$ 637,17									
																VALORES									
																TERRENO 209,00 637,17					R\$ 133.200,00				
																CONSTRUÇÃO 132,31 3.189,79					R\$ 196.800,00				
																	TOTAL		R\$ 330.000,00						

	Área	R\$ /m²	
VALOR PARA TERRENO	209,00	637,17	R\$ 133.168,33
VALOR PARA EDIFICAÇÕES	132,31	1487,72	R\$ 196.840,10

VALOR DE MERCADO		R\$ 330.000,00
VALOR DE LIQUIDAÇÃO		R\$ 252.000,00

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

DADOS

Número de Elementos Coletados:	5
Número de Elementos Saneados:	5
Limite Inferior (p/m²):	R\$446,02
Média Aritmética (p/m²):	R\$637,17
Limite Superior (p/m²):	R\$828,32
Média Saneada (p/m²):	R\$637,17
T. de Student:	1,5332
Desvio Padrão:	31,02
Coefficiente de Variação:	4,87%

INTERVALO DE CONFIANÇA

Resultado(p/m²):	23,78	
Inferior (p/m²):	R\$613,39	-7,46%
Superior (p/m²):	R\$660,95	7,46%
Amplitude Total	R\$1.274,34	14,93%

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

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

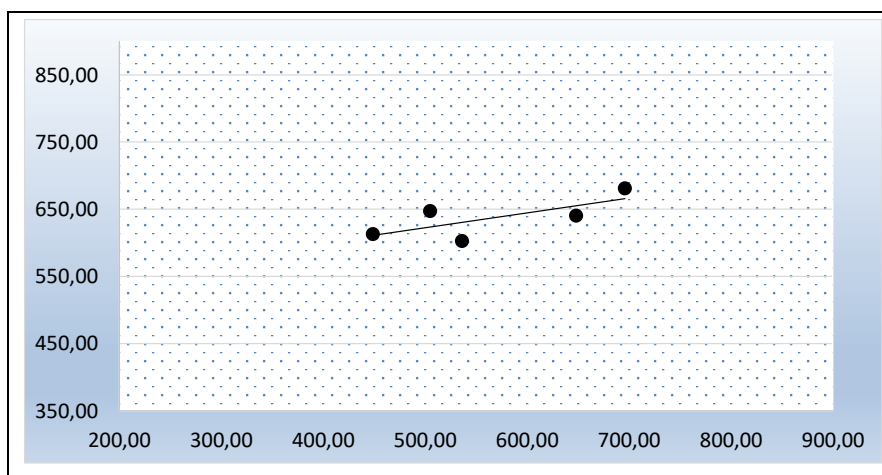
Tabela 7 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias

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

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

Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança:			7,46%
GRAU DE PRECISÃO :			III

GRÁFICO



VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 330.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imc %

IPTU - 0,00% ao mês

Manutenção/administração 0,00% ao mês

Comissão de venda 0,00% ao mês

Total 1 0,00% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ. 14,50% Taxa

Inflação média ao ano 0,00% IPCA 12 meses

Custo financeiro 14,50% ao ano

Total 2 1,13% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,13% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 24 meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o

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

76,36% **R\$ 252.000,00**

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta

Médio

Nível de Demanda

Médio

Absorção

Normal

Desempenho do Mercado Atual

Normal

CONSIDERAÇÕES:

O imóvel trata-se de uma casa residencial, situada na Avenida José Rodrigues do Prado, 201, sendo lote 17 da quadra 04, localizada no bairro de Porto na cidade de Cuiabá/MT.
Estima-se um tempo de venda para este imóvel em aproximadamente 24 meses.

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO

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

Data da Vistoria: 10/02/2023

1 DADOS GERAIS DO IMÓVEL

- 1.1 Identificação Matrícula 6.849 - Cartório 7º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cuiabá/MT
- 1.2 Endereço Avenida José Rodrigues do Prado
- Cidade Cuiabá UF MT
- 1.3 Uso atual Residencial Uso pretendido Residencial
- 1.4 Coordenadas Geográficas
- Latitude 15°36'45.9"S Longitude 56°06'57.3"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: SMADESS - Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável de Cuiabá

Órgão Ambiental Municipal: SEMA -Secretaria de Meio Ambiente e Recursos Hídricos

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

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

☒ Não ☐ Sim Que tipo? Quando?

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

☒ Não ☐ Sim Qual o endereço do imóvel na vizinhança?

Citar as fontes consultadas

Órgão Ambiental Estadual SMADESS - Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável de Cuiabá

Órgão Ambiental Municipal SEMA -Secretaria de Meio Ambiente e Recursos Hídricos

3 IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO

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

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

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

☒ Não

☐ Sim

Caso afirmativo, indicar:

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

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

Atividade	Existe	Não existe	Informação não acessível
Indústrias. Quais?		x	
Mineradora. Qual?		x	
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.		x	
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	x		
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.		x	
Armazenamento de resíduos		x	
Descrever resíduos			
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? Há uma indústria de Extintores, Oficina e Metalúrgica no mesmo logradouro.	x		
Outros. Descrever:			
Fontes de Informação: Vistoria in loco			
Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.?			
Não há.			
Observações e/ou justificativa:			

4 ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

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

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

- 4.2 Informações ou observações complementares

5 PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

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

6 RESUMO

6.1 No imóvel há indícios de contaminação?

☒ Não ☐ Sim ☐ Informação insuficiente (obrigatório justificar).

Justifique:

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

☒ Não ☐ Sim - Indique o local:

☐ Não existe lista pública de áreas contaminadas

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

☐ Não ☒ Sim - Indique o local: Sul Brasil Extintores e Polaco Service Car, Quântica Metalúrgica.

☐ Informação insuficiente (obrigatório justificar).

Justifique:

Marcos Ossamu Kawaguti

Nome do Responsável pelo preenchimento



Assinatura do Responsável pelo preenchimento

Uon Consulting

Nome da Empresa representada

10.496.127/0001-05

CNPJ da Empresa representada