

Proprietário:	Banco Santander S/A	Dossiê	17275
Tipo de Imóvel:	Loja	Uso do Imóvel:	Comercial
Endereço Completo:	Rua José Figueiredo, Lojas 103 e 104, Bloco 03, Office House Condomínio de Empresas	Nº:	320
Bairro:	Barra da Tijuca	Município:	Rio de Janeiro
UF:	RJ	CEP:	22793-170
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Idade Imóvel:	10

Metragens

Área Terreno Total:	Matrícula:	
	IPTU/ITR:	
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	
	IPTU:	
	Planta/Layout:	409,96
	Contrato:	
	Empregada na avaliação:	409,96



Observações impactantes na avaliação

No local fomos informados que os imóveis em estudo apresentam numeração diferente das informadas nas matrículas 294.189 (loja 103) e 294.190 (loja 104), no local, são denominadas como lojas 19 e 20 do Bloco 3.

Índice de contaminação ambiental

Conforme verificado no site da INEA/RJ observou-se que os imóveis em estudo não encontram-se listados na listagem de imóveis contaminados.

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua			
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:	% Desc:
-Construções e Benfeitorias Averbadas			
Valor de Mercado:	R\$ 3.013.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 2.027.000,00 % Desc: -32,72%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas			
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:	% Desc:
-Fator Comercialização (quando aplicável)			
FC			

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

Valor de Mercado:	R\$ 3.013.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 2.027.000,00	% Desc:	-32,72%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:		5,0 anos			
Validade do Laudo		1 ANO			

Data avaliação:	26/01/2022	Assinatura Avaliador	
Data da vistoria:	15/01/2022		
Nome Avaliador:	TALES R. SÁNCHEZ GALACHE	CREA Resp.:	5060563873/D ART nº:
Telefone:	(11) 4990-1515	Email	galache@galache.com.br

Laudo de Avaliação

Imóvel situado na Rua José Figueiredo, 320, Lojas 103 e 104, Bloco 03, Office House Condomínio de Empresas, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ.



Resumo dos valores:

Valor de Mercado: **R\$ 3.013.000,00**

Valor de Liquidação Forçada: **R\$ 2.027.000,00**

Data da presente avaliação – 26/01/2022.

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. Os imóveis em estudo tratam-se de:

Tipologia: “Lojas”.

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

Contratante: Banco Santander.

Dossiê: 17275

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

1.2.1. Vistoria dos imóveis em estudo, bem como de suas circunvizinhanças, colhendo os elementos e pesquisas necessárias para a sua elaboração.

1.2.2. Avaliação dos imóveis em estudo, determinando os valores 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 aos imóveis em estudo, bem como procedeu às necessárias diligências e estudos comparativos no sentido de apurar os seus justos valores.

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 aos imóveis em estudo, reproduzidas no ANEXO 03 do presente trabalho:
 - Cópia da matrícula 294.189 do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro, que se refere a loja 103

do Bloco 03 com direito a 06 vagas de estacionamento e apresenta informações pertinentes a área construída do imóvel. Documento datado de 19/08/2021;

- Cópia da matrícula 294.190 do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro, que se refere a loja 104 do Bloco 03 com direito a 04 vagas de estacionamento e apresenta informações pertinentes a área construída do imóvel. Documento datado de 19/08/2021;
- Cópia da Notificação de Lançamento do Imposto Predial E Territorial Urbano – Inscrição 3.084.634-9 que se refere a loja 103, que informa a área construída de 117,00m². Exercício 2021;
- Cópia da Notificação de Lançamento do Imposto Predial E Territorial Urbano – Inscrição 3.084.635-6 que se refere a loja 104, que informa a área construída de 117,00m². Exercício 2021.
- Cópia da Planta Baixa (documento não oficial), que apresenta a área construída de 409,96m². Documento datado em 12/04/2011.

2.2. Em análise a documentação fornecida, temos as seguintes observações:

Identificação dos imóveis

No local fomos informados que os imóveis em estudo apresentam numeração diferente das informadas nas matrículas 294.189 (loja 103) e 294.190 (loja 104), no local, são denominadas como lojas 19 e 20 do Bloco 3.

Divergência na Área Construída

- (i) A cópia da matrícula 294.189, que se refere a loja 103 do Bloco 03 não apresenta informações pertinentes a área construída do imóvel, informa apenas que ao imóvel são contempladas 06 vagas de estacionamento;

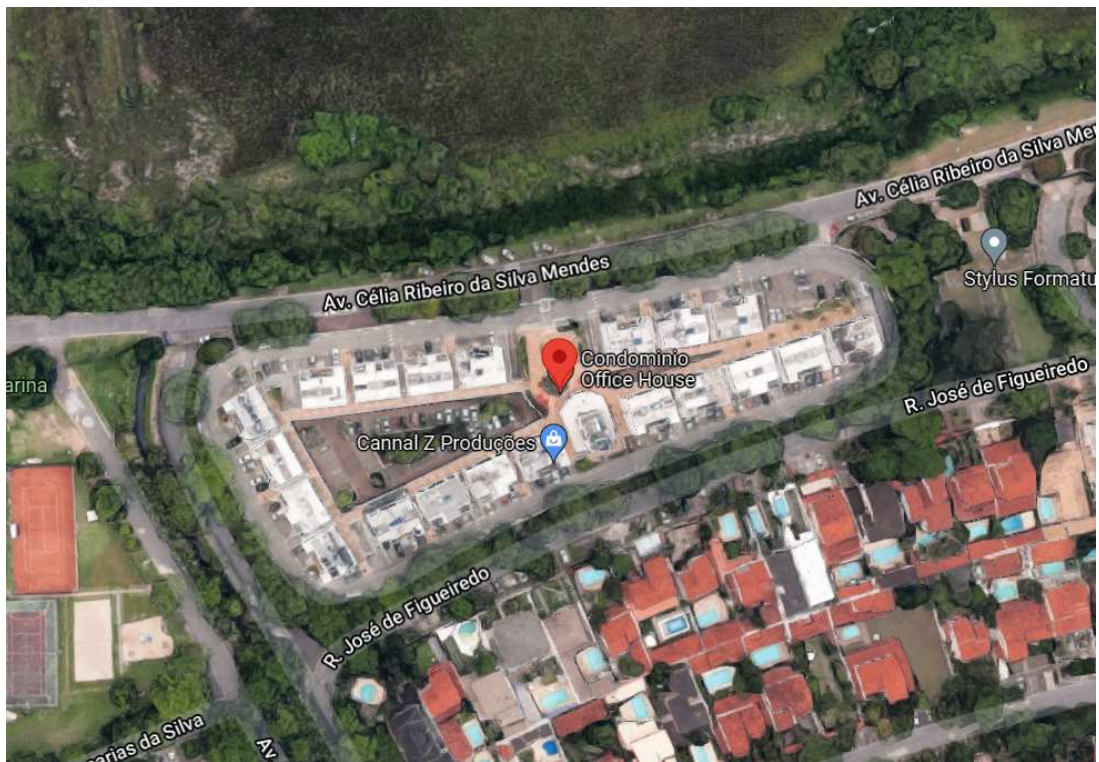
- (ii) A cópia da matrícula 294.190, que se refere a loja 104 do Bloco 03 não apresenta informações pertinentes a área construída do imóvel, informa apenas que ao imóvel são contempladas 04 vagas de estacionamento;
- (iii) A Cópia da Notificação de Lançamento do Imposto Predial E Territorial Urbano – Inscrição 3.084.634-9 que se refere a loja 103, que informa a área construída de 117,00m²;
- (iv) A cópia da Notificação de Lançamento do Imposto Predial E Territorial Urbano – Inscrição 3.084.635-6 que se refere a loja 104, que informa a área construída de 117,00m². Exercício 2021.
- (v) A cópia da Planta Baixa (documento não oficial), que apresenta a área construída de 409,96m².

Para efeito da presente avaliação será considerada, conforme orientações do contratante a área construída de 409,96m², informado na Planta Baixa.

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 no imóvel 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 foram fornecidas pelo contratante e terceiros foram prestadas com boa-fé.

- 2.3.** Os imóveis objetos deste estudo e da presente avaliação foram vistoriados externamente em 15/01/2022. No local observou-se que os imóveis estão inseridos em condomínio empresarial composto por prédios comerciais com duas unidades, entretanto, denominados nas matrículas 294.189 e 294.190 como: lojas.
- 2.4.** 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.
- 2.5.** Os imóveis em estudo estão inseridos no Office House Condomínio de Empresas, localizado na Rua José Figueiredo, 320, Barra da Tijuca, conforme imagem a seguir:



No local observou-se que acesso de principal do condomínio (portaria) é feito pela Rua Célia Ribeiro da S. Mendes, 2600, conforme imagens a seguir:



Observou-se ainda que, a via Rua José Figueiredo apresenta acesso de pedestre ao condomínio, conforme imagem a seguir:



2.6. A seguir, as ilustrações fotográficas dos imóveis em estudo:

	
<p>Vista da Rua Célia Ribeiro da S. Mendes, no trecho do condomínio onde estão inseridos os imóveis em estudo</p>	<p>Vista parcial do acesso ao condomínio onde estão inseridos os imóveis em estudo</p>
	
<p>Vista parcial da identificação do condomínio onde estão inseridos os imóveis em estudo</p>	<p>Vista da Rua João Figueiredo, no trecho do condomínio onde estão inseridos os imóveis em estudo</p>

	
<p>Vista da Rua João Figueiredo, no trecho do condomínio onde estão inseridos os imóveis em estudo</p>	<p>Vista parcial do acesso de pedestre ao condomínio onde estão inseridos os imóveis em estudo</p>
	
<p>Vista parcial da identificação do condomínio onde estão inseridos os imóveis em estudo</p>	<p>Vista parcial interna do condomínio onde estão inseridos os imóveis em estudo</p>
	
<p>Vista parcial interna do condomínio onde estão inseridos os imóveis em estudo</p>	<p>Vista parcial interna do condomínio onde estão inseridos os imóveis em estudo</p>



3. DIAGNÓSTICO DO MERCADO.

- 3.1.** O imóvel avaliando está localizado no município do Rio de Janeiro, capital do estado de Rio de Janeiro, município considerado um dos maiores destinos turísticos internacionais do país.



- 3.2.** Rio de Janeiro é um dos principais centros econômicos, culturais e financeiros do país, sendo internacionalmente conhecido por diversos ícones culturais e paisagísticos, como o Pão de Açúcar, o morro do Corcovado com a estátua do Cristo Redentor, as praias dos bairros de Copacabana, Ipanema e Barra da Tijuca.
- 3.3.** O imóvel está localizado na Barra da Tijuca, bairro nobre da Zona Oeste do município do Rio de Janeiro, considerado um centro financeiro, gastronômico, hoteleiro e de entretenimento da capital estadual.
- 3.4.** Trata-se de região com uso misto, nas vias principais constatamos a predominância de edifícios residenciais e comerciais, além de diversas lojas comerciais localizadas em seus pavimentos térreos, em geral de médio padrão construtivo, regular estado de conservação e idade aparente em torno de 05 a 30 anos. Nas vias secundárias constatamos a presença de casas térreas e assobradadas, em geral de médio padrão construtivo, idade aparente em torno de 10 a 30 anos e bom estado de conservação.
- 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 aos imóveis 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, é:
- 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.

- 4.4.** 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 vagas:	Quantidade de vagas do apartamento.
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 andar:	Andar do apartamento, sendo que quando maior o andar, maior a valorização do imóvel.
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 de cálculo seguindo orientações do contratante, utilizaremos área privativa de 409,96m² conforme Planta Baixa e 10 vagas de estacionamento conforme matrículas 294.189 e 294.190.

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

$V_i = R\$3.012.724,54$
(Três milhões, doze mil e setecentos e vinte e quatro reais e cinquenta e quatro centavos)

Valor válido para janeiro de 2022

Ou, em números redondos, conforme norma da ABNT:

$V_i = R\$3.013.000,00$
(Três milhões e treze mil reais)

Valor válido para janeiro de 2022

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:

$$V_l = R\$ 3.012.724,54 \times 0,6728 = 2.026.814,69$$

Ou em números redondos:

$$V_l = R\$ 2.027.000,00$$

(Dois milhões e vinte e sete mil reais)

Valor válido para janeiro de 2022

VALOR FINAL DO IMÓVEL			
R\$ 3.013.000,00			
Cálculo do valor de liquidação forçada			
Considerações:			
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)	%		Despesas financeiras: (taxas de mercado)
IPTU	30.062,00	0,08% ao mês	Taxa de aplicação financ. 9,25% Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,14% ao mês	Inflação média ao ano 3,13% IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,06% ao mês	Custo financeiro 5,93% ao ano
Total 1		0,28% ao mês	Total 2
			0,48% ao mês
Despesas totais Total 1 Total 2 =		0,76% fixas + financeiras	
Prazo de comercialização	52	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.		67,28%	R\$ 2.027.000,00

Diagnóstico de Mercado										
Nível de Oferta:	alto		médio/alto		médio	X	médio/baixo		baixo	
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo	X	baixo	
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil		difícil	X
Desempenho do Mercado:	A	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:

$Vi = R\$3.013.000,00$
(Três milhões e treze mil reais)

Valor válido para a data da presente avaliação – janeiro de 2022

- 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:

$VI = R\$ 2.027.000,00$
(Dois milhões e vinte e sete mil reais)

Valor válido para a data da presente avaliação – janeiro de 2022

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.** Conforme verificado no site da INEA/RJ, observou-se que os imóveis em estudo não encontra-se na listagem de imóveis contaminados.
- 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 21 (vinte e uma) 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, 26 de janeiro de 2022

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														
Nº	ENDEREÇO DO IMÓVEL		INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	IDADE	VIDA	CONSERV.	RESIDUAL	PADRÃO ACABAM.	ÁREA ÚTIL (m²)	VAGAS	DATA
	VIA	Nº	FONTE	FONE										
1	Rua José de Figueiredo	320	MG Broker Sol. Imob.	(21) 97027-8752	3.600.000,00	1,00	5	60,00	2,50	20%	5,784	460,00	12	24/1/22
2	Rua José de Figueiredo	320	Sentirelli & Sobral	(21) 3435-5000	3.100.000,00	1,00	5	60,00	2,00	20%	5,784	330,00	4	24/1/22
3	Rua José de Figueiredo	320	GT Earra	(21) 2146-6670	2.500.000,00	1,00	5	60,00	3,00	20%	5,784	310,00	4	24/1/22
4	Avenida Abelardo Bueno	1	Remaxx RV	(21) 3431- 3800	1.980.000,00	1,00	5	60,00	3,00	20%	5,206	228,00	2	24/1/22
5	Avenida José Silva de Azevedo Neto	200	Eblock Imóveis	(21) 99319-3033	700.000,00	1,00	5	60,00	2,00	20%	6,363	72,00	1	24/1/22

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	5,784
Quadra		idade	5
índice fiscal	1,00	Área construída (m ²)	409,96
Vida	60,00	vagas	10
Conserv.	2,00	andar	0
	0,9446		0,990

r	2,50
índice vagas	0,07
índice fiscal	
considerado	1
fixo	0

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta (R\$)	Fator Oferta	andar	Área construída (m ²)	VU (R\$/m ²)	Homogeneização do fator índice fiscal				Homogeneização do fator vagas					
						ÍNDICE FISCAL	Fi	(Vu x Fi)-Vu	Vu homog.	vagas	Fv	(Vu x Fi)-Vu	Vu Homog.		
1	3.600.000,00	0,85	0	460,00	6.652,17	1,00	1,00	0,00	6.652,17	12	0,8600	-931,30	5.720,87		
2	3.100.000,00	0,85	0	330,00	7.984,85	1,00	1,00	0,00	7.984,85	4	1,4200	3.353,64	11.338,48		
3	2.500.000,00	0,85	0	310,00	6.854,84	1,00	1,00	0,00	6.854,84	4	1,4200	2.879,03	9.733,87		
4	1.980.000,00	0,85	0	228,00	7.381,58	1,00	1,00	0,00	7.381,58	2	1,5600	4.133,68	11.515,26		
5	700.000,00	0,85	0	72,00	8.263,89	1,00	1,00	0,00	8.263,89	1	1,6300	5.206,25	13.470,14		
					Média	7.427,47				Média	7.427,47			Média	10.355,73
					L. Inf.	5.199,23				L. Inf.	5.199,23			L. Inf.	7.249,01
					L. Sup.	9.655,71				L. Sup.	9.655,71			L. Sup.	13.462,44
					Desvio	696,66				Desvio	696,66			Desvio	2.910,26
					CV	0,094				CV	0,094			CV	0,281
							SIM					NÃO			

Homogeneização do fator conservação				Homogeneização do fator área				
coef. conserv.	Fi	(Vu x Fi)-Vu	Vu homog.	Área amostra (m ²)	fg	(Vu x Fi)-Vu	Vu homog.	
0,9021	1,0472	313,76	6.965,93	460,00	1,03	194,31	6.846,49	
0,9446	1,0000	0,00	7.984,85	330,00	0,95	-421,58	7.563,27	
0,8256	1,1442	988,13	7.842,96	310,00	0,93	-462,61	6.392,23	
0,8256	1,1442	1.064,06	8.445,63	228,00	0,93	-521,98	6.859,59	
0,9446	1,0000	0,00	8.263,89	72,00	0,80	-1.614,86	6.649,03	
			Média	7.900,65			Média	6.862,12
			L. Inf.	5.530,46			L. Inf.	4.803,49
			L. Sup.	10.270,85			L. Sup.	8.920,76
			Desvio	572,94			Desvio	435,34
			CV	0,073			CV	0,063
				SIM			SIM	

Homogeneização do fator padrão				Homogeneização do fator andar					SOMATÓRI A DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
padrão	Cp	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	andar	coef. andar	Ca	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
5,784	1,0000	0,00	6.652,17	0	0,990	1,0000	0,00	6.652,17	1,08	7.160,25	7.160,25	7.160,25	7.160,25
5,784	1,0000	0,00	7.984,85	0	0,990	1,0000	0,00	7.984,85	0,95	7.563,27	7.563,27	7.563,27	7.563,27
5,784	1,0000	0,00	6.854,84	0	0,990	1,0000	0,00	6.854,84	1,08	7.380,35	7.380,35	7.380,35	7.380,35
5,206	1,1110	819,55	8.201,12	0	0,990	1,0000	0,00	7.381,58	1,18	8.743,19	8.743,19	8.743,19	8.743,19
6,363	0,9090	-751,97	7.511,92	0	0,990	1,0000	0,00	8.263,89	0,71	5.897,06	5.897,06	5.897,06	5.897,06
		Média	7.440,98					Média	7.427,47	7.348,83	7.348,83	7.348,83	7.348,83
		L. Inf.	5.208,69					L. Inf.	5.199,23	5.144,18	5.144,18	5.144,18	5.144,18
		L. Sup.	9.673,27					L. Sup.	9.655,71	9.553,47	9.553,47	9.553,47	9.553,47
		Desvio	679,05					Desvio	696,66				
		CV	0,091					CV	0,094				
			SIM						SIM				

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
RESIDENCIAL	
AU (m²)	409,96
Vu (R\$/m²)	7.348,83
Valor total (R\$)	3.012.724,54
fator de liquidez	67,28%
Valor de liquidação forçada	2.026.814,69

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



ELEMENTO COMPARATIVO 01



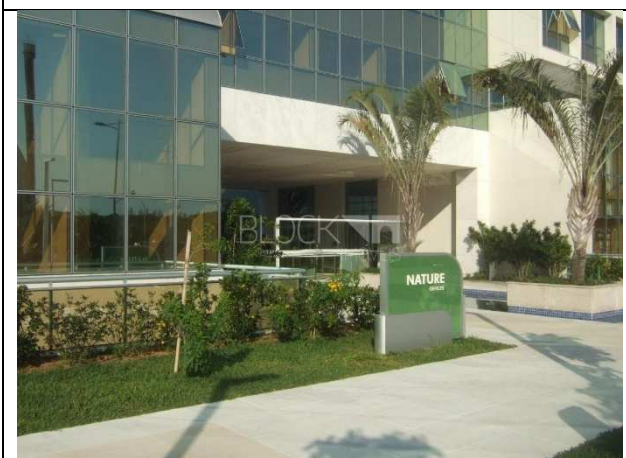
ELEMENTO COMPARATIVO 02



ELEMENTO COMPARATIVO 03

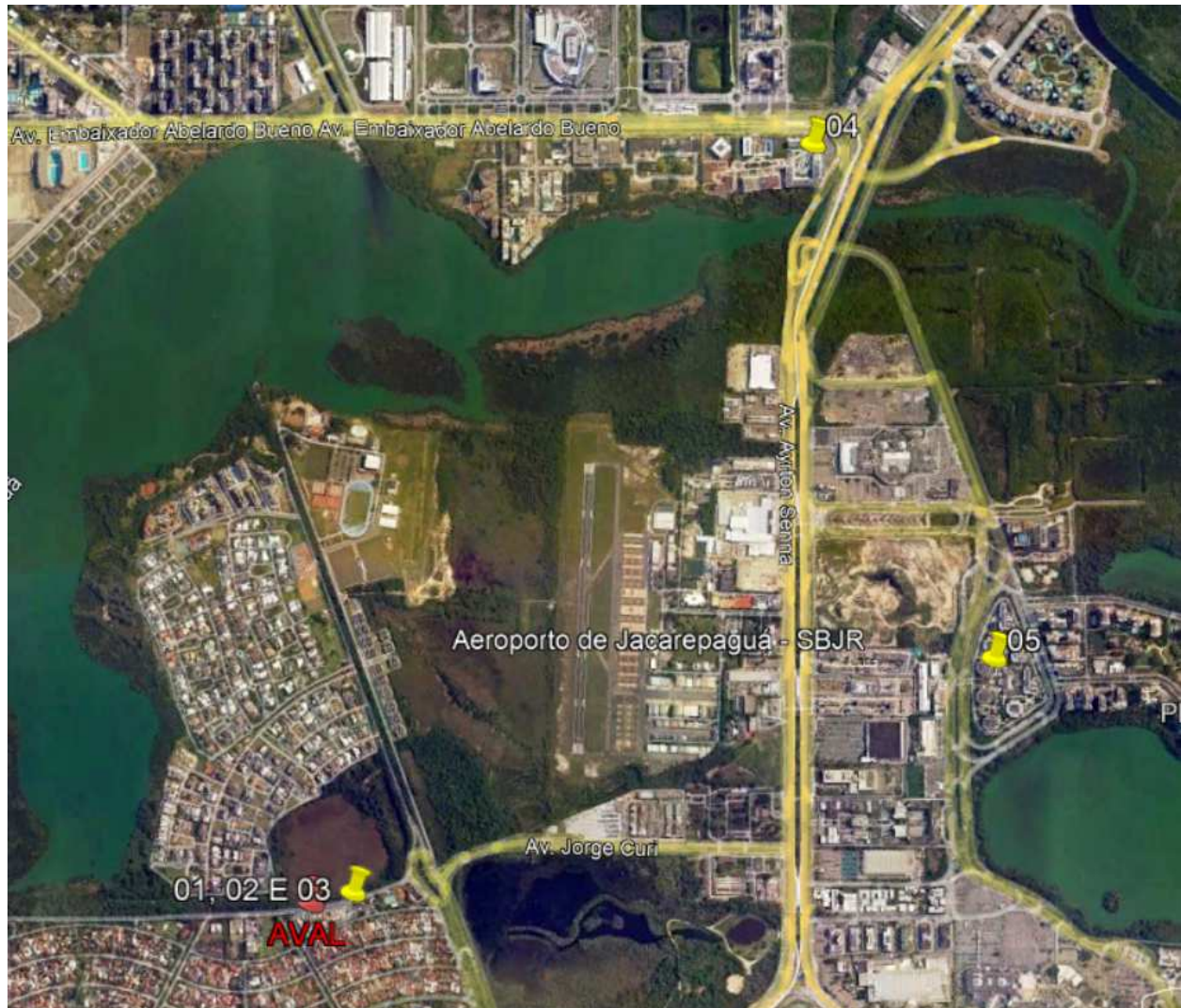


ELEMENTO COMPARATIVO 04



ELEMENTO COMPARATIVO 05

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



ANEXO 02

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

ANEXO 03

**LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS
URBANOS – Versão 2.1**

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



Data da visita 15/01/2022

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: Loja
- 1.2. Endereço: Rua José Figueiredo, 320, Lojas 103 e 104, Bloco 03, Office House Condomínio de Empresas Cidade: Rio de Janeiro UF: RJ
- 1.3. Uso atual do imóvel: Comercial Uso pretendido: Comercial
- 1.4. Coordenadas Geográficas: 22°59'43.20"S 43°22'50.34"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:

Orgão Ambiental Estadual: INEA/RJ

Orgão 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 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?

Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Orgão Ambiental Estadual: INEA/RJ

Orgão 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? Tintas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não 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: Trata-se de Imóvel comercial	<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?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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, lixão, 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.? Não.			
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, 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: Trata-se de Imóvel comercial.	<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:

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:

[Redacted area]

- 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

[Redacted area]

- 7.3. No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas às questões 3.2 ou 3.3?

Não

Sim – Indique o local:

0

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

[Redacted area]

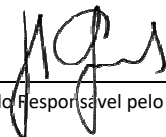
Incluído por deliberação do Conselho de Autorregulação, em 13 de agosto de 2015. Revisto e atualizado pela Deliberação nº 007, de 10 de agosto de 2017.

Tales Rogério Sánchez Galache

Nome do Responsável pelo preenchimento

Galache Engenharia Ltda

Nome da Empresa representada



Assinatura do Responsável pelo preenchimento

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.

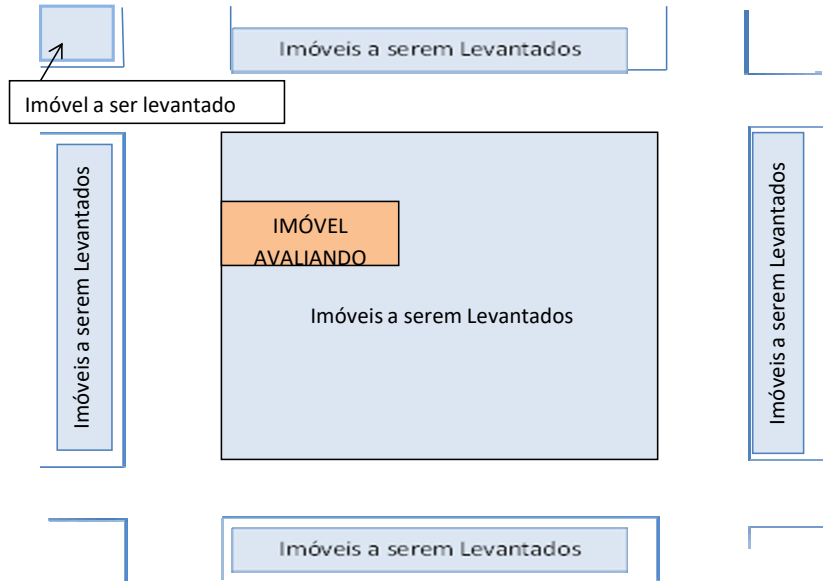


Incluído por deliberação do Conselho de Autorregulação, em 13 de agosto de 2015

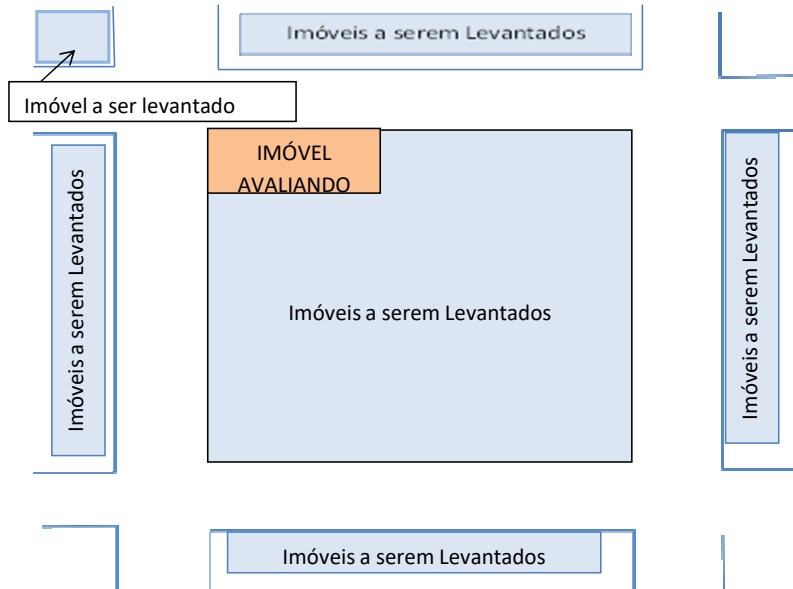
ANEXO III
DO NORMATIVO SARB 014/2014



SITUAÇÃO 1



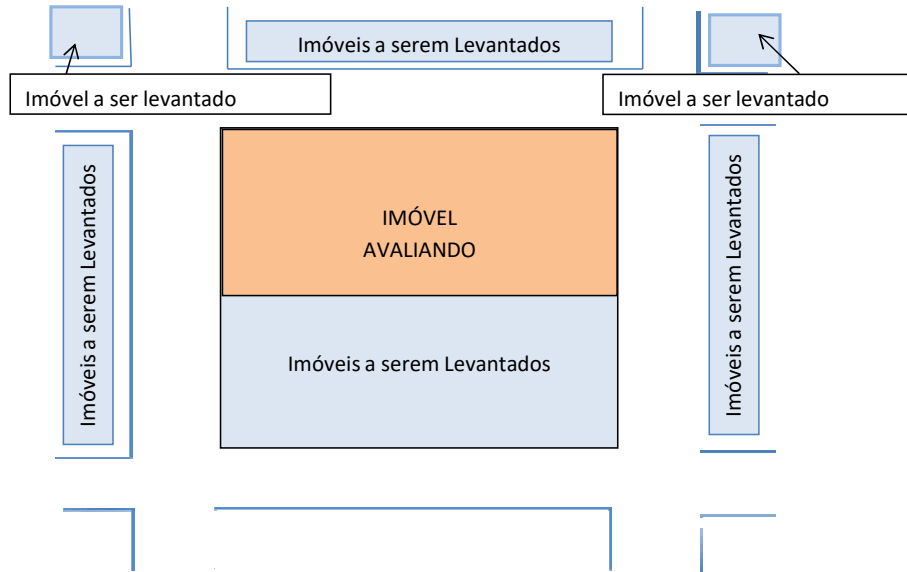
SITUAÇÃO 2



ANEXO III
DO NORMATIVO SARB 014/2014



SITUAÇÃO 3



SITUAÇÃO 4

