



Proprietário:	BANCO SANTANDER BRASIL S.A		Dossiê	02.17657
Tipo de Imóvel:	Lote/Terreno	Uso do imóvel:	Comercial	
Status de ocupação:	Desocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada	
Endereço Completo:	Avenida Antônio Basílio, N°1788-A, Lagoa Nova, Natal -RN.			

Metodologia - ABNT NBR 14653: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado Idade Imóvel:

#### Metragens

Área Terreno Total (m <sup>2</sup> ou ha)	Matrícula:	9.840,95
	IPTU/ITR:	9.840,95
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	-
Área Construída Total (m <sup>2</sup> )*: *Somente averbada	Matrícula:	-
	IPTU:	1.794,39
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
Área de terreno considerada:		9.840,95



#### Observações impactantes na avaliação

Com a documentação fornecida, não conseguimos vincular o imóvel vistoriado com as documentações enviadas. Para o presente trabalho iremos utilizar o endereço informado em IPTU, que coincide com o endereço identificado no local: Av. Antônio Basílio n°1788-

#### Indício de contaminação ambiental

Não constatamos lista de áreas contaminadas no município, portanto, não podemos informar estado de contaminação do imóvel, assim como não podemos informar o estado dos imóveis em seu entorno. Como foi realizada vistoria externa no imóvel, não foi possível informar se o imóvel possui potenciais contaminantes, no entanto, o imóvel é lindeiro a loja de materiais de construção, portanto, não podemos descartar a hipótese de que o imóvel possua potenciais contaminantes.

#### Resumo de Valores

<b>-Terreno/Terra Nua</b>	Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:	
<b>-Construções e Benfeitorias Averbadas</b>	Valor de Mercado:	R\$ 10.967.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 6.857.000,00	% Desc:	-37,48%
<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\$ 10.967.000,00	<b>Valor de Liq. Forçada:</b>	R\$ 6.857.000,00	<b>% Desc:</b>	-37,5%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:		4 ANOS			
Validade do Laudo		1 ANO			

Data do laudo:	30/06/2025	Assinatura Avaliador	
Data da vistoria:	20/05/2025		
Nome Avaliador:	ENG.º TALES R. SÁNCHEZ GALACHE	CREA Resp.:	5060563873/D ART nº:

## VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 10.967.000,00

## Considerações

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%	Despesas Financeiras: ( Taxas de Mercado)		%
IPTU	R\$ 30.584,00	0,01% ao mês	Taxa da aplicação financeira	17,00%	Taxa Selic+2%
Manutenção/Administração		0,15% ao mês	Inflação média ao ano	5,32%	IPCA 12 Meses
Comissão de venda		0,06% ao mês	Custo financeiro	11,09%	ao ano
<b>Total 1</b>		<b>0,22% ao mês</b>	<b>Total 2</b>		<b>0,88% ao mês</b>

**Despesas totais(Total 1+Total2) = 1,10% fixas + financeiras**

Prazo de comercialização **48** 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.

62,52% R\$ 6.857.000,00

## 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	x	difícil	
Desempenho Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo		recessivo	x

## Considerações

**Laudo de Avaliação**

---

**Avenida Antônio Basílio, N°1788-A, Lagoa Nova, Natal -RN.**

---



**Resumo dos valores:**

**Valor de Mercado:** **R\$ 10.967.000,00**

**Valor de Liquidação Forçada:** **R\$ 6.857.000,00**

**Data da presente avaliação – 30/06/2025.**

## 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.
3. Questionário ambiental.

## **1. OBJETO DA AVALIAÇÃO.**

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

**Tipologia:** “Terreno”.

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

**Contratante:** Banco Santander.

**Dossiê:** 02.17657

**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:

Documento	Área de terreno (m <sup>2</sup> )	Área construída (m <sup>2</sup> )	Data
IPTU	9.840,95	1.794,39	2022
Matrícula nº 1.846	9.840,95	-	12/08/1976

**ENDEREÇO DO IMÓVEL:**

- (I) Em cópia digital da Matrícula nº 1.846, constatamos endereço: Av. Antônio Basílio (Antiga Av. 16);
- (II) Em Cópia digital IPTU, constatamos endereço Av. Antônio Basílio nº1788-A;
- (III) Não constatamos geoportal na cidade de Natal para aferição de citadas medidas;
- (IV) No ato da vistoria, localizamos imóvel situado na Av. Antônio Basílio nº1788, no entanto, o imóvel em estudo possui a numeração 1788-A.

A partir da descrição constante na matrícula, consta que confronta com o Armazém Pará, imóvel identificado no local sob o numeral 1.788. Os croquis fornecidos pelo contratante (extraídos de laudos anteriores elaborados por terceiros) indicam que a propriedade em estudo se refere ao bem lindeiro de referido Armazém Pará. Estes foram os elementos de convicção considerados por nós para partir da hipótese que o bem estudo se refere ao imóvel vistoriado externamente cujas fotos foram trazidas ao presente trabalho.

A seguir exemplificação do exposto:



Croqui de laudo anterior (fornecido pelo contratante):



Para o presente trabalho iremos utilizar o endereço informado em IPTU, que coincide com o endereço identificado no local: Av. Antônio Basílio nº1788-A.

Fato é, que com a documentação fornecida, não conseguimos vincular o imóvel vistoriado com as documentações enviadas.

### **ÁREA DE TERRENO:**

- (I) No IPTU consta área de terreno de 9.840,95m<sup>2</sup>;
- (II) Na Matrícula nº 1.846 consta menção a área de terreno de 9.840,95 m<sup>2</sup>;
- (III) Não é possível saber os limites do terreno do imóvel em estudo, visto que não foi fornecida planta quadra. No entanto, projetando as medidas informadas na matrícula fornecida sobre a imagem aérea do "Google Earth", no trecho informado em laudo anterior, resultaria aproximadamente na poligonal a seguir:



Referida poligonal resulta em área de terreno que coincide de forma aproximada com matrícula e IPTU.

No entanto, vale ressaltar que a poligonal apresentada se trata de mera estimativa (situação hipotética), tendo em vista que não sabemos a posição do ponto inicial para a projeção das medidas, podendo localizar-se à esquerda ou à direita da poligonal estimada.

Para a presente avaliação iremos considerar área de terreno de 9.840,95m<sup>2</sup>conforme matrícula e IPTU.

#### **ÁREA CONSTRUÍDA:**

- (I) No IPTU, consta área construída de 1.794,39 m<sup>2</sup>;
- (II) Na Matrícula nº 1.846, não consta a menção de área construída;
- (III) Não podemos informar a área construída do imóvel visto que a vistoria foi realizada externamente;
- (IV) Realizando medições em uso a vista aérea do "Google Earth" sobre as edificações inseridas na poligonal hipotética informada no item anterior, resultou em área construída de 511,00m<sup>2</sup>, obtidas conforme imagem a seguir (aparentemente edificações em ruínas):



Para a presente avaliação não iremos considerar área construída existente no imóvel, visto que se trata de área não averbada.

- 2.2.** O imóvel objeto deste estudo e da presente avaliação foi vistoriado externamente em 20/05/2025. No local, verificamos que o imóvel se encontra ocupado pela empresa Armazém Pará. No ato da vistoria identificamos que o armazém lindeiro ao avaliando, que aparentemente possui mesmo ocupante encontrava-se fechado, aparentemente o imóvel em estudo trata-se de imóvel desocupado.
- 2.3.** Trata-se de local dotado dos seguintes melhoramentos públicos: redes de água e esgoto, pavimento asfáltico, energia elétrica,
- 2.4.** Consideramos no presente trabalho o endereço Avenida Antônio Basílio, 1788, Lagoa Nova, Natal/RN, conforme indicado em IPTU fornecido pelo contratante.



**2.5.** Na presente avaliação, assume-se por hipótese que as dimensões constantes na documentação oferecida ao signatário estão corretas, que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros são de boa fé e confiáveis. 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, pois o objeto desta avaliação é exclusivamente a determinação do valor do imóvel indicado pela matrícula do imóvel, sendo que não faz parte do escopo de nosso trabalho a realização de levantamentos topográficos, análise de documentações, verificação da titularidade, de presença de usufrutos, hipotecas, investigações específicas no que concerne aos defeitos em títulos, invasões ou superposições de divisas. Recomendamos que previamente aceitação do bem em estudo seja confirmada

localização dos imóveis em estudo, apenas com a documentação fornecida não é possível confirmar se refere ao objeto das matrículas em estudo (vide item 2 e demais informações constantes no corpo do presente).

## **2.6.** Identificação do imóvel:

### **Terreno:**

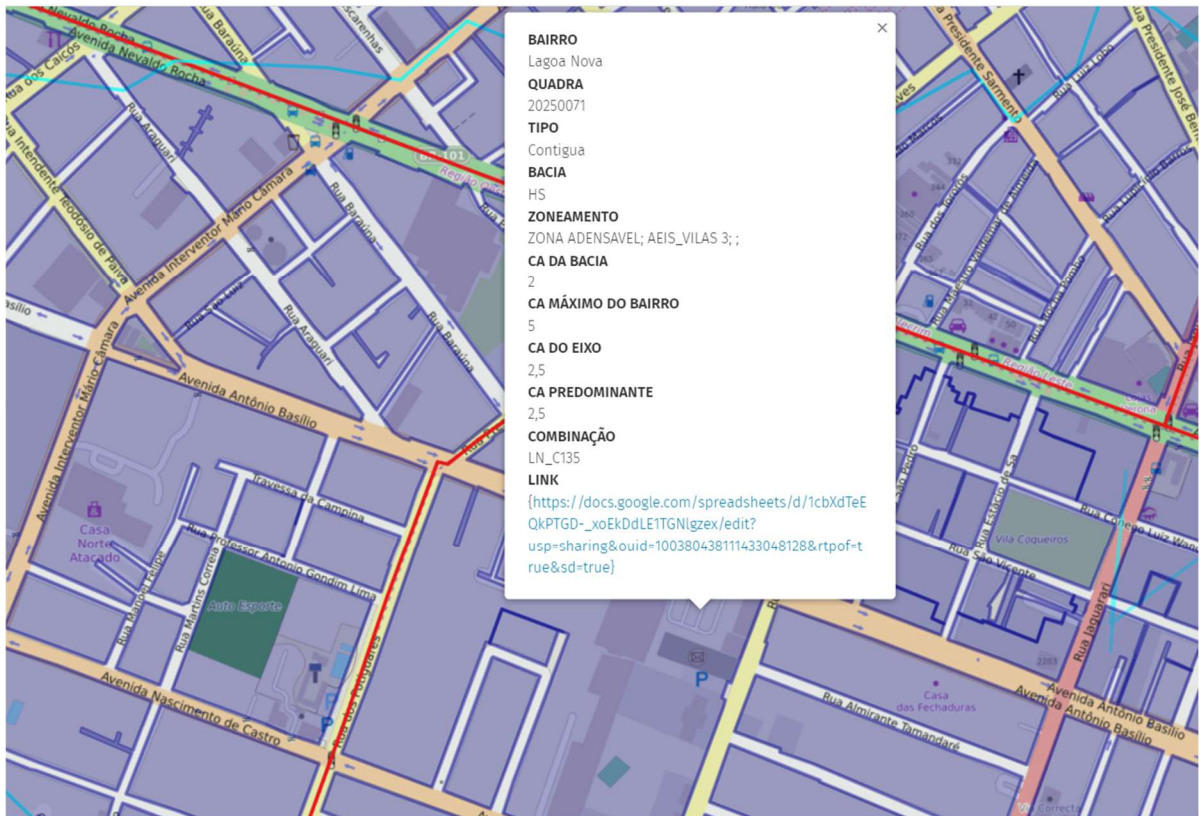
Frente: 90,70m (Conforme indicado em Matrícula);  
Terreno: 9.840,95m<sup>2</sup> (Conforme indicado Matrícula);  
Formato: Irregular (estimado, vide observações item 2.1);  
Topografia: Plana.

### **Edificações:**

Imóvel trata-se de Galpão Comercial (vistoria externa) com área de terreno de 9.840,95m<sup>2</sup>, conforme indicado em Matrícula fornecida.

Por orientação do contratante, foi realizada a vistoria externa. Visto o exposto, não foram realizadas aferições de área do imóvel ou análise de padrão construtivo e acabamentos internos. O padrão considerado para o imóvel avaliando, foi estimado externamente.

**2.7.** Em consulta a Lei Complementar nº 29/2004 - PMM, de 24 de junho de 2004, informação obtida no site [http://umap.openstreetmap.fr/pt-br/map/pdn-2022-zoneamento-e-prescricao\\_782224#17/-5.80922/-35.22101](http://umap.openstreetmap.fr/pt-br/map/pdn-2022-zoneamento-e-prescricao_782224#17/-5.80922/-35.22101), identificamos que o imóvel em estudo está localizado em área denominada como: ZA – Zona Adensável; A seguir, juniores informações:



**BAIRRO**  
Lagoa Nova  
**QUADRA (\*)**  
20250071  
**TIPO**  
Contigua  
**BACIA**  
HS  
**ZONEAMENTO**  
ZONA ADENSAVEL; AEIS\_VILAS 3;  
;  
**CA DA BACIA**  
2  
**CA MÁXIMO DO BAIRRO**  
5  
**CA DO EIXO**  
2,5  
**CA PREDOMINANTE**  
2,5

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

	
<p>Vista parcial externa do imóvel lindeiro ao imóvel em estudo.</p>	<p>Outra vista parcial externa do imóvel lindeiro ao imóvel em estudo.</p>
	
<p>Vista parcial externa do imóvel em estudo</p>	<p>Vista parcial do logradouro: Av. Antônio Basílio e do imóvel lindeiro ao hipotético avaliando nº1788.</p>

### **3. DIAGNÓSTICO DO MERCADO.**

**3.1.** O imóvel avaliando está localizado no município de Natal/RN, capital do estado de Rio Grande do Norte. Segundo estimativas de 2022 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Rio Grande Do Norte tem população com cerca de

3.302.406 habitantes em uma área territorial de aproximadamente 52.809,599 km<sup>2</sup>.



- 3.2.** O imóvel em estudo está localizado na região de Lagoa Nova, trata-se região de uso misto. Nas vias principais imóveis comerciais e industriais e nas vias secundárias constatamos a presença de imóveis residenciais, em geral de baixo/médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 10 a 30 anos.
- 3.3.** A seguir, indicaremos os principais pontos do imóvel em estudo:

**Pontos positivos:**

- (i) Boa testada para o logradouro;
- (ii) Boa localização;

**Pontos negativos:**

- (i) Elevado valor de mercado;

- (ii) Em geral os potenciais compradores e imóveis neste segmento de mercado buscam renda (aluguéis). Os valores locatícios sofreram notória redução nos últimos anos muitas propriedades estão em oferta;
- (iii) Imóvel com discrepâncias documentais.

**3.4.** Conforme exposto anteriormente, não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel. O imóvel em estudo aparentemente trata-se de terreno.

**3.5.** Atualmente é baixa a oferta e procura por imóveis no segmento de mercado do imóvel em estudo.

**3.6.** Tendo em vista o exposto anteriormente, atribuímos baixíssima 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 20% 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 junhor o seu padrão junhor será seu custo unitário básico de construção.

**Fator Esquina:** Relaciona a posição do imóvel avaliando na quadra onde se encontra, com a posição dos elementos comparativos.

**Fator área:** Normalmente, imóveis com áreas construídas pequenas tendem a apresentar valores unitários de locação junhores e

imóveis com áreas construídas elevadas tendem a apresentar valores unitários de locação menores. Para relacionar este efeito é utilizada a seguinte fórmula:

$$Far = (Ap/Aa)^n, \text{ onde:}$$

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 no cálculo, 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, utilizaremos área de terreno de 9.804,95m<sup>2</sup> conforme Matrícula.
- 6.3.** Conforme planilha de cálculo constante no ANEXO 01, o valor de mercado do imóvel em estudo:

**$Vi = R\$ 10.967.000,00$**   
***(Dez milhões, novecentos e sessenta e sete mil reais)***

**Valor válido para junho/2025.**

### **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 junhor, 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 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:

$$VI = R\$ 10.967.000,00 \times 0,6252 =$$

**$V_l = R\$6.857.000,00$**   
***(Seis milhões, oitocentos e cinquenta e sete mil reais)***

**Valor válido para junho/2025.**

VALOR FINAL DO IMÓVEL																																																																																									
R\$ 10.967.000,00																																																																																									
<p>Considerações</p> <table border="0"> <tr> <td>Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)</td> <td>%</td> <td></td> <td>Despesas Financeiras: ( Taxas de Mercado)</td> <td>%</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>IPTU</td> <td>R\$ 30.584,00</td> <td>0,01% ao mês</td> <td>Taxa da aplicação financeira</td> <td>17,00%</td> <td>Taxa Selic+2%</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Manutenção/Administração</td> <td></td> <td>0,15% ao mês</td> <td>Inflação média ao ano</td> <td>5,32%</td> <td>IPCA 12 Meses</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Comissão de venda</td> <td></td> <td>0,06% ao mês</td> <td>Custo financeiro</td> <td>11,09%</td> <td>ao ano</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Total 1</b></td> <td></td> <td><b>0,22% ao mês</b></td> <td><b>Total 2</b></td> <td></td> <td><b>0,88% ao mês</b></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Despesas totais(Total 1+Total2) =</b></td> <td><b>1,10%</b></td> <td colspan="7"><b>fixas + financeiras</b></td> </tr> <tr> <td>Prazo de comercialização</td> <td>48</td> <td>Meses</td> <td colspan="7">(deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)</td> </tr> <tr> <td colspan="4">O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.</td> <td>62,52%</td> <td colspan="5">R\$ 6.857.000,00</td> </tr> </table>										Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)	%		Despesas Financeiras: ( Taxas de Mercado)	%						IPTU	R\$ 30.584,00	0,01% ao mês	Taxa da aplicação financeira	17,00%	Taxa Selic+2%					Manutenção/Administração		0,15% ao mês	Inflação média ao ano	5,32%	IPCA 12 Meses					Comissão de venda		0,06% ao mês	Custo financeiro	11,09%	ao ano					<b>Total 1</b>		<b>0,22% ao mês</b>	<b>Total 2</b>		<b>0,88% ao mês</b>					<b>Despesas totais(Total 1+Total2) =</b>		<b>1,10%</b>	<b>fixas + financeiras</b>							Prazo de comercialização	48	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.				62,52%	R\$ 6.857.000,00				
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)	%		Despesas Financeiras: ( Taxas de Mercado)	%																																																																																					
IPTU	R\$ 30.584,00	0,01% ao mês	Taxa da aplicação financeira	17,00%	Taxa Selic+2%																																																																																				
Manutenção/Administração		0,15% ao mês	Inflação média ao ano	5,32%	IPCA 12 Meses																																																																																				
Comissão de venda		0,06% ao mês	Custo financeiro	11,09%	ao ano																																																																																				
<b>Total 1</b>		<b>0,22% ao mês</b>	<b>Total 2</b>		<b>0,88% ao mês</b>																																																																																				
<b>Despesas totais(Total 1+Total2) =</b>		<b>1,10%</b>	<b>fixas + financeiras</b>																																																																																						
Prazo de comercialização	48	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.				62,52%	R\$ 6.857.000,00																																																																																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="10">Diagnóstico de Mercado</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nível de Oferta:</td> <td>Alto</td> <td></td> <td>médio/alto</td> <td></td> <td>médio</td> <td>x</td> <td>médio/baixo</td> <td></td> <td>baixo</td> </tr> <tr> <td>Nível de Demanda:</td> <td>Alto</td> <td></td> <td>médio/alto</td> <td></td> <td>médio</td> <td></td> <td>médio/baixo</td> <td>x</td> <td>baixo</td> </tr> <tr> <td>Absorção:</td> <td>Rápida</td> <td></td> <td>normal/rápida</td> <td></td> <td>normal</td> <td></td> <td>normal/difícil</td> <td>x</td> <td>difícil</td> </tr> <tr> <td>Desempenho Atual:</td> <td>Aquecido</td> <td></td> <td>normal/aquecido</td> <td></td> <td>normal</td> <td></td> <td>normal/recessivo</td> <td></td> <td>recessivo</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>x</td> </tr> </tbody> </table>										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 Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo		recessivo										x																				
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 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:

**$Vi = R\$ 10.967.000,00$**

***(Dez milhões, novecentos e sessenta e sete mil reais)***

**Valor válido para a data da presente avaliação –junho/2025.**

- 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:

**$V_l = R\$6.857.000,00$**   
***(Seis milhões, oitocentos e cinquenta e sete mil reais)***

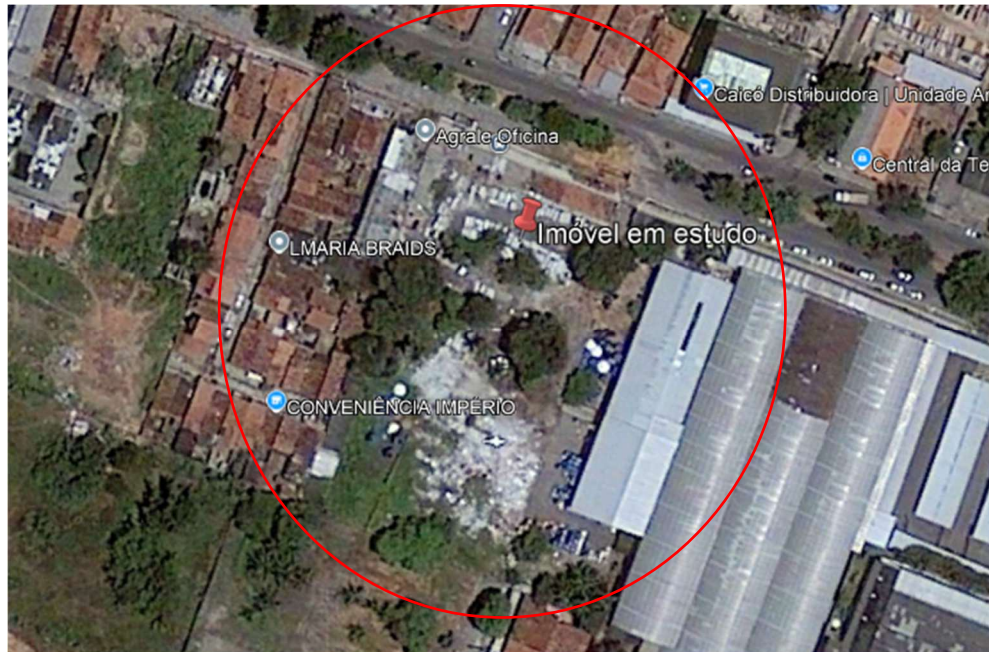
**Valor válido para a data da presente avaliação –junho/2025.**

## **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.

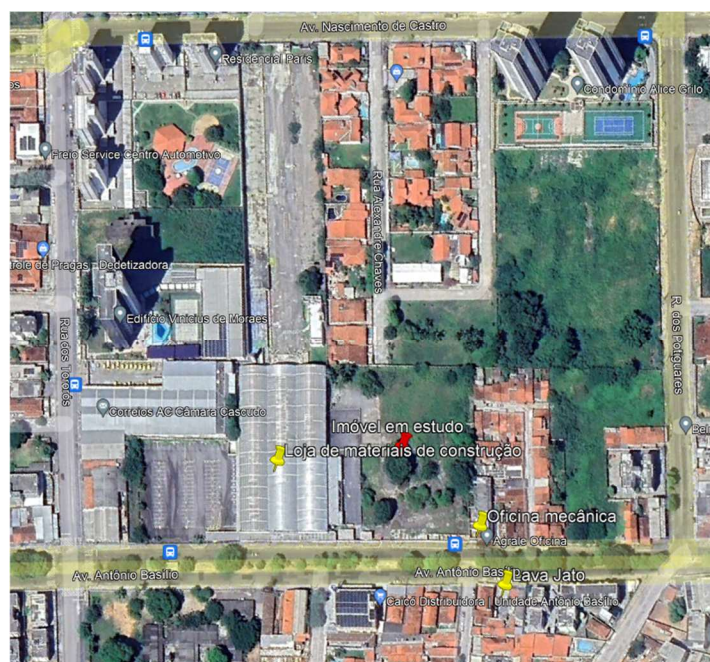
- 8.1.5.** A presente avaliação foi elaborada com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE/SP (Resolução 205 de 20 de setembro de 1.971).
- 8.2.** Não foram realizados estudos específicos relativos à verificação, sondagens ou outras pesquisas relacionadas à presença ou não de contaminação ambiental do imóvel avaliando, pois não se trata do objeto do presente trabalho.
- 8.3.** Não constatamos lista de áreas contaminadas no município, portanto, não podemos informar estado de contaminação do imóvel, assim como não podemos informar o estado dos imóveis em seu entorno. Como foi realizada vistoria externa no imóvel, não foi possível informar se o imóvel possui potenciais contaminantes, no entanto, o imóvel é lindeiro a loja de materiais de construção, portanto, não podemos descartar a hipótese de que o imóvel possua potenciais contaminantes.

Retroagindo a imagem de vista aérea em uso da ferramenta “Google Earth” para 10/2013, identificamos que o solo do hipotético imóvel em estudo possuía diversos materiais que aparentemente encontravam-se armazenados diretamente sobre o solo:



Para a presente avaliação, consideramos a situação hipotética de que o imóvel seja livre de contaminação e / ou passivos ambientais.

Vale ressaltar que em um raio de 80m do avaliando existe oficina mecânica, lava rápido, loja de materiais de construção.



- 8.4.** Cabe salientar 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, sendo a última datada e assinada, mais 3 (três) anexos.
- 9.2.** A empresa coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Senhoria para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Santo André, 30 de junho de 2025.

**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**

**ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS – VALOR DE MERCADO**

	
<p>ELEMENTO COMPARATIVO 01</p>	<p>ELEMENTO COMPARATIVO 02</p>
	
<p>ELEMENTO COMPARATIVO 03</p>	<p>ELEMENTO COMPARATIVO 04</p>
	
<p>ELEMENTO COMPARATIVO 05</p>	

**MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS – VALOR DE MERCADO**



**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 20/05/25



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: Terreno
- 1.2. Endereço: Avenida Antônio Basílio, N°1788-A Cidade: Natal UF: RN
- 1.3. Uso atual do imóvel: Comercial Uso pretendido: Comercial
- 1.4. Coordenadas Geográficas: 5°48'37.45"S 35°13'13.90"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:

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 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:

Órgão Ambiental Estadual:

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 checked="" 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: <u>Trata-se terreno ocioso</u>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Fontes de Informação: <u>As informações foram obtidas de forma visual</u>		
Observações e/ou justificativa: <u></u>		

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 imóvel é lindeiro a loja de materiais de construção 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, 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 terreno ocioso	<input 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: Trata-se terreno ocioso
- 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:  
 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

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.



**AUTORREGULAÇÃO  
BANCÁRIA**  
Compromisso com a excelência  
**FEBRABAN**

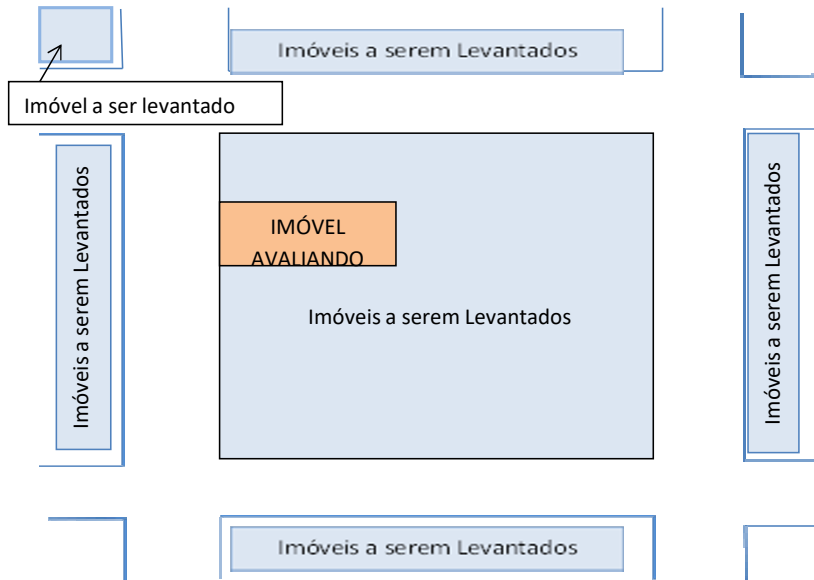


Incluído por deliberação do Conselho de Autorregulação, em 13 de agosto de 2015

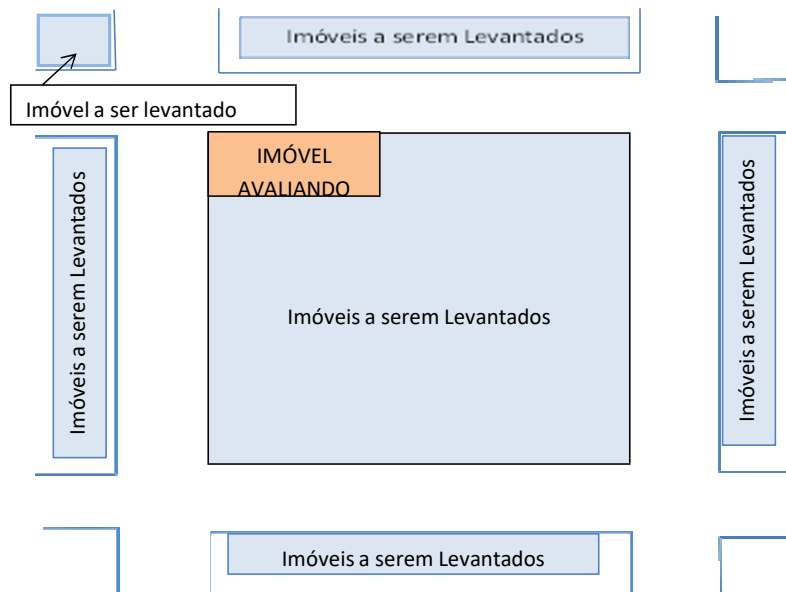
ANEXO III  
DO NORMATIVO SARB 014/2014



SITUAÇÃO 1



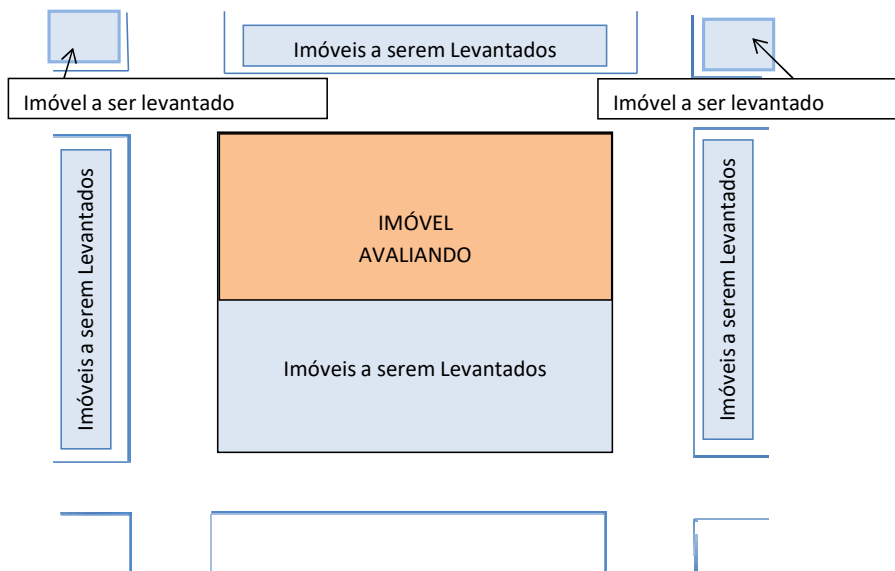
SITUAÇÃO 2



ANEXO III  
DO NORMATIVO SARB 014/2014



SITUAÇÃO 3



SITUAÇÃO 4

