

Proprietário: BANCO SANTANDER S.A.

Data-Base: 24/10/2018

Tipo de Imóvel: Casa

Uso do Imóvel:

Residencial

Endereço Completo: Casa nº 04, na Rua Major Peixoto Guimarães

Nº: 628

Bairro: Rocha

Município: São Gonçalo

UF: RJ

CEP: 24422-280

Metodologia - ABNT NBR 14653:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Idade Imóvel:

5 anos

Grau de Fundamentação - ABNT NBR 14653:

I

Grau de Precisão - ABNT NBR 14653:

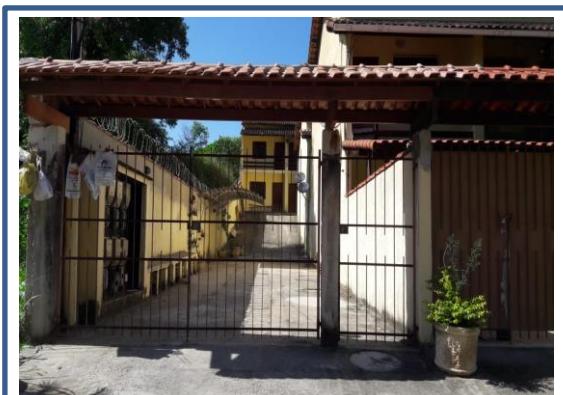
III

Metragens

Área Terreno Total:	Matrícula:	
	IPTU/ITR:	
	Levantamento	
	Planialtimétrico:	
Área Construída Total (m ²)*: *Somente averbada	Empregada na avaliação:	
	Matrícula:	
	IPTU:	91,91
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
	Empregada na avaliação:	91,91

Observações impactantes na avaliação

Área utilizada para a avaliação: 91,91 m² de área construída informada na Certidão de Dados Cadastrais. Não foi efetuada vistoria no imóvel, de acordo com a orientação do Banco Santander. Para o cálculo do Fator Liquidação foram estimados os custos de manutenção do imóvel durante o tempo de comercialização acrescidos de um deságio (valor presente) do valor do imóvel pelo prazo de venda

**Indício de contaminação ambiental**

Atraves de vistoria superficial do solo do entorno do imóvel, não foram constatados indícios de contaminação.

Resumo de Valores**-Terreno/Terra Nua**

Valor de Mercado: Valor de Liq. Forçada: % Desc:

-Construções e Benfeitorias Averbadas

Valor de Mercado: R\$ 210.000,00 Valor de Liq. Forçada: R\$ 157.500,00 % Desc: -25,00%

-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas

Valor de Mercado: Valor de Liq. Forçada: % Desc:

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas

Valor de Mercado:	R\$ 210.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 157.500,00	% Desc:	-25,00%
-------------------	----------------	------------------------	----------------	---------	---------

Prazo de comercialização Liquidação Forçada: 30 meses

Data avaliação: 24/10/2018

Data da vistoria: 20/10/2018

Nome Avaliador: Marcelo da Luz Nascimento

Telefone: (11) 99235-0261

Assinatura Avaliador

CREA Resp.:

5062474332

ART nº:

28027230181315513

Email:

comercial@wisconsinbr.com



ASSET MANAGEMENT SERVICES

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

DOSSIE 9038

BNDUs (BENS NÃO DE USO)

URBANO - IMÓVEL DE USO RESIDENCIAL

VALOR DE MERCADO E VALOR DE LIQUIDAÇÃO

CASA Nº 04

RUA MAJOR PEIXOTO GUIMARÃES Nº 628

ROCHA

SÃO GONÇALO / RJ

DATA BASE: 24 DE OUTUBRO DE 2018

Rua Itaquaxiara, nº 54 – Sala 1
Santo Amaro
Cep: 04932-120 – São Paulo, SP - Brasil

Central Tel.: 55 (11) 5521-2998
Cel.: 55 (11) 99235-0261 (WhatsApp)
Internet: www.wisconsinbr.com

São Paulo, 24 de outubro de 2018

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

Avenida Juscelino Kubitscheck, nº 2235/2041, Bloco A
Vila Olímpia - CEP 04543-011
São Paulo – SP

A/C: Sra. Andrea Tieme

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

É com grande satisfação que apresentamos o Laudo Técnico de Avaliação dos profissionais da WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA EMPRESARIAL DO BRASIL LTDA. ("WISCONSIN INTENATIONAL"), relacionados ao imóvel urbano, denominado, Casa nº 04, na Rua Major Peixoto Guimarães nº 628, Rocha, São Gonçalo/RJ.

Nos termos de nosso contrato SG nº 5070764 / 5069819 - SAP nº 5600025053, para prestação de serviços, datada de 15 de outubro de 2018, e de acordo com entendimentos subsequentes, efetuamos a prestação de serviços técnicos de avaliação para imóveis urbanos, sendo estes classificados em BNDUs (Bens Não de Uso) pelo BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. ("BANCO SANTANDER"), conforme detalhado no presente relatório e seus anexos.

Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços objeto de nosso contrato encontram-se totalmente concluídos.

Agradecemos por esta oportunidade de servi-los e permanecemos ao dispor de V.Sas. para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

Marcelo da Luz Nascimento
Engenheiro Responsável
CREA-SP N.º 5062474332

ÍNDICE

1.	SUMÁRIO DA ANÁLISE	5
1.1.1.	SOLICITANTE.....	5
1.1.2.	OBJETIVO E ESCOPO.....	5
2.	RESUMO DE VALORES.....	5
2.1.1.	VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	5
2.1.2.	VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO IMÓVEL.....	5
2.1.3.	DEFINIÇÕES DOS VALORES DETERMINADOS NO PRESENTE TRABALHO	6
3.	RESUMO DA AVALIAÇÃO.....	7
3.1.1.	INTRODUÇÃO	8
3.1.2.	ESCOPO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	8
3.1.3.	LOCALIZAÇÃO	8
3.1.4.	ZONEAMENTO	9
3.1.5.	CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO	9
3.1.6.	MEIOS NORMAIS DE ACESSO.....	9
3.1.7.	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	10
3.1.8.	DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL	10
3.1.9.	DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA	10
3.1.10.	MAPA DE LOCALIZAÇÃO.....	11
3.1.11.	SITUAÇÃO DE MERCADO.....	11
3.1.12.	PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO	12
4.	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – VALOR DE MERCADO E LIQUIDAÇÃO FORÇADA	13
4.1.1.	CALCULO DO VALOR DO IMÓVEL	14
4.1.2.	CONSIDERAÇÕES.....	14
4.1.3.	HOMOGENEIZAÇÃO	15
4.1.4.	MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E ELEMENTOS COMPARATIVOS	17
4.1.5.	TRATAMENTO ESTATÍSTICO	18
4.1.6.	GRÁFICO DE ANÁLISE DE RESÍDUOS E DE VALORES OBSERVADOS VERSUS VALORES ESTIMADOS ...	19
4.1.7.	CÁLCULO DO FATOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	19

5.	METODOLOGIAS, CRITÉRIOS, ENQUADRAMENTO E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	21
5.1.1.	METODOLOGIA.....	22
5.1.2.	IMÓVEL RESIDENCIAL.....	22
5.1.3.	TRATAMENTO DE DADOS.....	22
5.1.4.	IMÓVEL RESIDENCIAL.....	23
5.1.5.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	24
6.	FOTOS DO IMÓVEL.....	25
6.1.1.	FOTOS EXTERNAS.....	26
7.	ENCERRAMENTO	27
7.1.1.	TERMO DE ENCERRAMENTO	28
ANEXO Nº 1 – LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS		29
ANEXO Nº 2 – DOCUMENTO UTILIZADO PARA A AVALIAÇÃO.....		30
ANEXO Nº 3 – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA.....		32

1. SUMÁRIO DA ANÁLISE

1.1.1. SOLICITANTE

O presente trabalho foi solicitado pelo **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**

1.1.2. OBJETIVO E ESCOPO

DOSSIÊ	9038
CLASSIFICAÇÃO	BNDU (Bens Não de Uso)
FINALIDADE (S)	Valor de Mercado e Valor de Liquidação Forçada
ENDEREÇO	Casa nº 04, na Rua Major Peixoto Guimarães nº 628, Rocha, São Gonçalo/RJ

2. RESUMO DE VALORES

2.1.1. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Valores expressos em reais – Data base Outubro /2018	
	Valores de Mercado
Imóvel de Uso Residencial	210.000,00
Valor de Mercado do Imóvel	210.000,00
(Duzentos e dez mil reais)	

2.1.2. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO IMÓVEL

Valores expressos em reais – Data base Outubro /2018	
Valor de Liquidação Forçada do Imóvel	157.500,00
(Cento e cinquenta e sete mil e quinhentos reais)	

Considerando o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o mesmo e para a finalidade específica para a qual foi destinada esta avaliação, para a data base outubro de 2018.

2.1.3. DEFINIÇÕES DOS VALORES DETERMINADOS NO PRESENTE TRABALHO

De acordo com as Normas 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e conceitos utilizados pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, apresentamos a seguir as definições referentes a valor de mercado e valor de liquidação forçada:

- Valor de Mercado – “Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente”.
- Valor de Liquidação Forçada – “Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo muito menor que o médio de absorção pelo mercado.”

3. RESUMO DA AVALIAÇÃO

3.1.1. INTRODUÇÃO

A WISCONSIN INTERNATIONAL, contratada pela BANCO SANTANDER, para prestação de serviços técnicos de avaliação, procedeu à avaliação de um imóvel denominado e situado como Casa nº 04, na Rua Major Peixoto Guimarães nº 628, Rocha, São Gonçalo/RJ, para a finalidade de Valor de Mercado e Valor de Liquidação Forçada com data base para outubro 2018.

O resultado da avaliação, bem como critérios técnicos, método adotado, nível de precisão e fundamentação, definições técnicas, procedimentos para a determinação de valores estão detalhadas neste laudo, onde estão detalhados os objetos da avaliação e memoriais de cálculo.

3.1.2. ESCOPO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Este laudo tem por finalidade avaliar um imóvel denominado e situado como Casa nº 04, na Rua Major Peixoto Guimarães nº 628, Rocha, São Gonçalo/RJ.

De acordo com a inspeção externa efetuada no local, elementos fornecidos pelo solicitante e dados obtidos em várias fontes cadastrais, as características principais do objeto da avaliação são as seguintes:

3.1.3. LOCALIZAÇÃO

Tipo do Imóvel	Imóvel Residencial
Endereço	Casa nº 04, na Rua Major Peixoto Guimarães nº 628
Bairro	Rocha
Município	São Gonçalo
Estado	Rio de Janeiro

3.1.4. ZONEAMENTO

De acordo com Secretaria de Planejamento e Aprovações de Projetos de São Gonçalo, o imóvel está localizado em Zona Urbana denominada de Zona Residencial - ZR, da Lei de Zoneamento.

CA Básico = 1,00 TO Básico = 0,70

3.1.5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

Logradouro	Mão Direção	Largura	Qtd Pistas	Traçado	Pavimentação	Calçadas	Guias	Sarjetas
Rua Major Peixoto Guimarães	Duas	12,00	Uma	Retilíneo	Asfalto em más condições	Sim parcial	Sim parcial	Sim parcial



3.1.6. MEIOS NORMAIS DE ACESSO

Próximo ao local pela Avenida Maricá trafegam algumas linhas regulares de ônibus.

3.1.7. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso Predominante:	Residencial
Densidade de Ocupação:	Baixa
Padrão Econômico:	Médio
Distribuição da Ocupação:	Horizontal
Área Sujeita a Enchentes:	Não
Melhoramentos Públicos:	Água, Esgoto, Energia Elétrica, Telefone, Asfalto, Guia/Sarjeta, Iluminação Pública, Transporte Coletivo, Águas Pluviais.
Transportes Coletivos:	Ônibus
Intensidade de Tráfego:	Baixo
Nível de Escoamento:	Bom

3.1.8. DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

Por orientação do Banco Santander não foi possível efetuar a vistoria no imóvel não sendo possível a caracterização dos acabamentos internos.

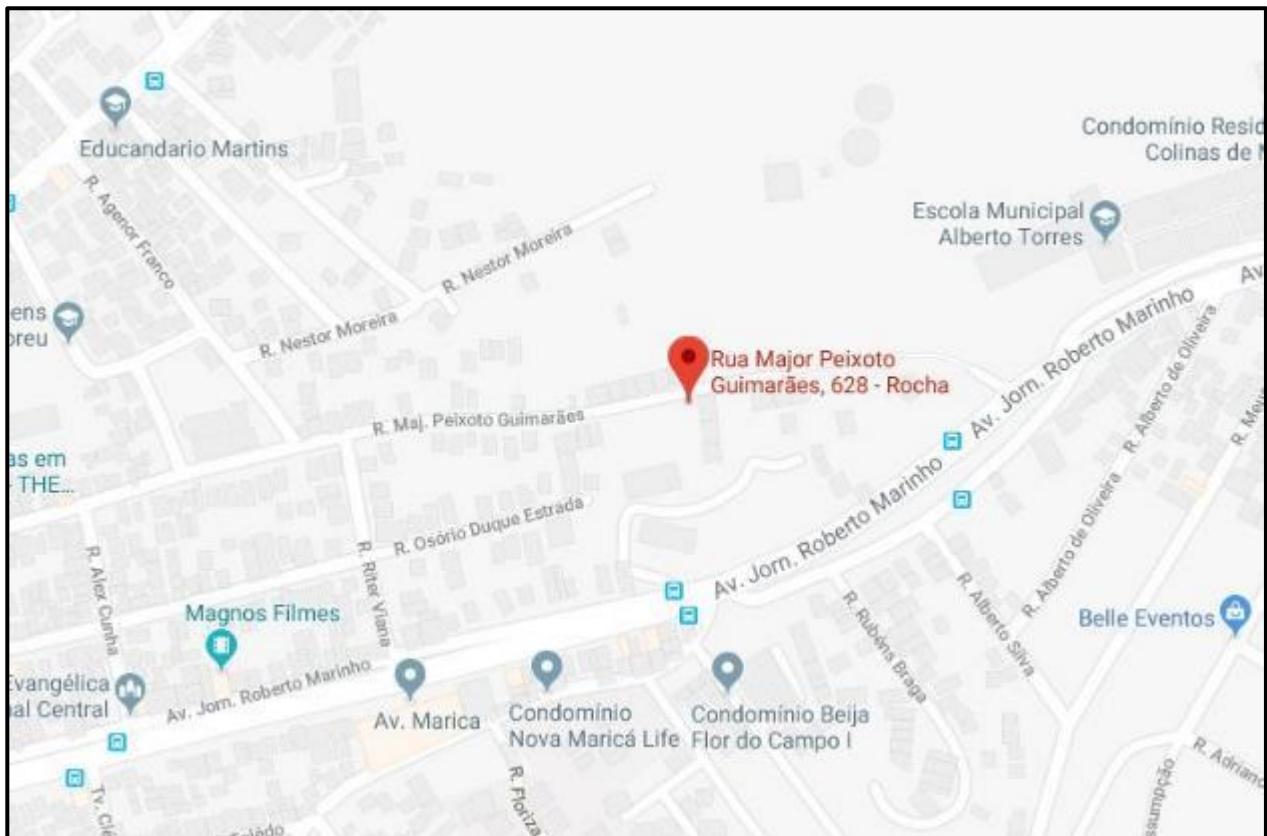
3.1.9. DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

O imóvel avaliado consta de uma residência de acordo com o documento abaixo descrito:

Tipo	Área de Terreno m ²	Área Construída m ²	Área Privativa Descoberta m ²	Fração Ideal m ²	Documento	Expedido por	Data Expedição
Casa				81,14/540,03 avos	Matrícula 59,412	4º Cartório de Ofício Serviço de Notas e Registro de Imóveis de São Gonçalo, Estado de Estado do Rio de Janeiro, último ato praticado AV 07 datada de 24/05/2017	30/05/2017
		91,91			Certidão de Dados Cadastrais cad. 17123400	Prefeitura de São Gonçalo	01/06/2017

Para efeito de avaliação foi considerada área construída informada da Certidão de Dados Cadastrais, 91,91 m².

3.1.10. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



3.1.11. SITUAÇÃO DE MERCADO

Nível de Oferta:	Média
Nível de Demanda:	Baixa
Absorção:	Baixa
Desempenho do Mercado Atual:	Fraco

3.1.12. PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A documentação fornecida para a elaboração deste relatório, é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análise jurídica ou medições de campo.

Não foi efetuada vistoria no imóvel em questão conforme solicitação do BANCO SANTANDER. Não foram efetuadas medições para comprovação das áreas informadas na matrícula 25.367 e Certidão de dados Cadatrais em anexo, não sendo possível tecnicamente conciliar a vistoria física do imóvel com a documentação do mesmo em anexo, bem como análise da matéria jurídica nela expressa, pois não é este o objetivo deste trabalho.

Presume-se que não existam condições obscuras ou não aparentes, com relação ao imóvel que o tornaria com mais ou menos liquidez. Nenhuma responsabilidade é assumida por estas condições ou pelos serviços que possam vir a se tornar necessários para a descoberta desses fatores.

O valor aqui atribuído se refere à finalidade específica deste laudo, ou seja, Valor de Mercado e Valor de Liquidação, não podendo servir de base para outras finalidades, pois para tanto os critérios de avaliação bem como os valores deverão ser re-analisados.

Vale ressaltar, que as informações prestadas junto ao Laudo de Avaliação não têm cunho definitivo sobre a propriedade, litígios ou alienações dos referidos bens, sendo tão somente uma análise baseada nas documentações fornecidas e acima referidas. Considerou-se que o imóvel mostrado seja o mesmo descrito na documentação fornecida.

O laudo é considerado pela WISCONSIN INTERNATIONAL. Como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas na solicitação.

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – VALOR DE MERCADO E LIQUIDAÇÃO FORÇADA

4.1.1. CALCULO DO VALOR DO IMÓVEL

4.1.2. CONSIDERAÇÕES

O valor de mercado do imóvel foi obtido com base no unitário definido para o imóvel avaliado, considerando-se as devidas correções específicas ponderadas por homogeneizações, para adequá-lo às características do avaliado.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

- a) Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, da mesma região e zoneamento.
- b) Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- c) Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Em se tratando de uma região específica, encontrou-se pouca quantidade e variedade de oferta de imóveis nas proximidades. Fez-se então uma ampla pesquisa onde foram coletadas amostras as quais foram criteriosamente analisadas e 5 (cinco) amostras foram selecionadas em função da localização e grau de semelhança com o imóvel avaliado.

- d) Para obtenção do preço unitário do imóvel, foi feita uma pesquisa na região onde se concluiu como preço unitário básico: R\$ 2.247,43 / m², tomando-se como paradigma a área útil construída de 91,91 m².
- e) Com este preço unitário para o imóvel paradigma, o valor total de cada imóvel deve ser ajustado em função de diferenças relativas à área disponível, conforme apresentado na tabela a seguir.

Área Construída do Imóvel

91,91 m²

Valor Total do Imóvel para Mercado Calculado

R\$ 206.561,00

4.1.3. HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra ID	Unitário Puro	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Padrão	Fator Deprec.	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator Vagas	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado
1	2.592,59	0,90	2.333,33	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,03	2.403,33
2	2.731,48	0,90	2.458,33	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,03	2.532,08
3	1.769,23	0,90	1.592,31	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,03	1.640,08
4	2.712,33	0,90	2.441,10	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	0,93	2.270,22
5	2.857,14	0,90	2.571,43	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	0,93	2.391,43

DADOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

Elemento Comparativo N°

1

	Localização	Rua Clementina Vieira, 355				
	Município	São Gonçalo	Estado	RJ	Situação	oferta
	Área Construída - m²	108,00	Valor - R\$	280.000,00	R\$/m²	2.592,59
	Padrão	médio	Tipo	Casa	Estado Cons.:	c
	Vagas	1	Idade Aparente	10	Bairro	Galo Branco
	Fonte	Floresta Negócios Imob	Contato	Site	Telefone	12 3912-2525
	Complemento	Casa 108 m² em condomínio, 3 dormitórios, 1 vaga			Pesquisa	abr / 18

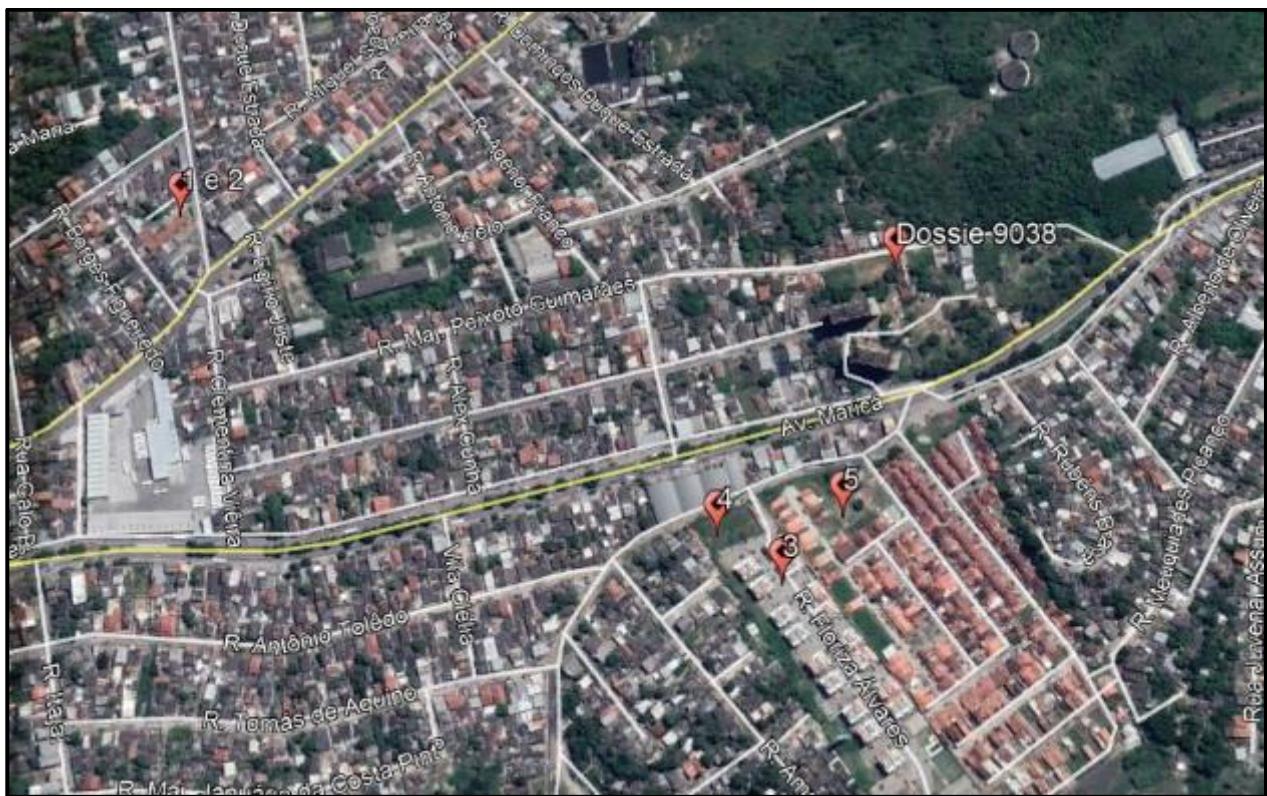
Elemento Comparativo N°

2

	Localização	Rua Clementina Vieira, 355				
	Município	São Gonçalo	Estado	RJ	Situação	oferta
	Área Construída - m²	108,00	Valor - R\$	295.000,00	R\$/m²	2.731,48
	Padrão	médio	Tipo	Casa	Estado Cons.:	c
	Vagas	1	Idade Aparente	10	Bairro	Galo Branco
	Fonte	Lopes Self	Contato	Site	Telefone	21 3505-0500
	Complemento	Casa 108 m² em condomínio, 3 dormitórios, 1 vaga			Pesquisa	out / 18

Elemento Comparativo N°	3																																											
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Localização</th><th colspan="5">Estrada Vereador Luiz Carlos da Silva, 230</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Município</td><td>São Gonçalo</td><td>Estado</td><td>RJ</td><td>Situação</td><td>oferta</td></tr> <tr> <td>Área Construída - m²</td><td>130,00</td><td>Valor - R\$</td><td>230.000,00</td><td>R\$/m²</td><td>1.769,23</td></tr> <tr> <td>Padrão</td><td>médio</td><td>Tipo</td><td>Casa</td><td>Estado Cons.</td><td>a</td></tr> <tr> <td>Vagas</td><td>2</td><td>Idade Aparente</td><td>10</td><td>Bairro</td><td>Galo Branco</td></tr> <tr> <td>Fonte</td><td>Lopes Self</td><td>Contato</td><td>Site</td><td>Telefone</td><td>21 3505-0500</td></tr> <tr> <td>Complemento</td><td colspan="5">Casa 130 m² em condomínio (Nova Maricá Life), 3 dormitórios, sendo 1 suite, 1 vaga</td></tr> </tbody> </table>	Localização	Estrada Vereador Luiz Carlos da Silva, 230					Município	São Gonçalo	Estado	RJ	Situação	oferta	Área Construída - m²	130,00	Valor - R\$	230.000,00	R\$/m²	1.769,23	Padrão	médio	Tipo	Casa	Estado Cons.	a	Vagas	2	Idade Aparente	10	Bairro	Galo Branco	Fonte	Lopes Self	Contato	Site	Telefone	21 3505-0500	Complemento	Casa 130 m² em condomínio (Nova Maricá Life), 3 dormitórios, sendo 1 suite, 1 vaga					
Localização	Estrada Vereador Luiz Carlos da Silva, 230																																											
Município	São Gonçalo	Estado	RJ	Situação	oferta																																							
Área Construída - m²	130,00	Valor - R\$	230.000,00	R\$/m²	1.769,23																																							
Padrão	médio	Tipo	Casa	Estado Cons.	a																																							
Vagas	2	Idade Aparente	10	Bairro	Galo Branco																																							
Fonte	Lopes Self	Contato	Site	Telefone	21 3505-0500																																							
Complemento	Casa 130 m² em condomínio (Nova Maricá Life), 3 dormitórios, sendo 1 suite, 1 vaga																																											
Elemento Comparativo N°	4																																											
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Localização</th><th colspan="5">Estrada Vereador Luiz Carlos da Silva, 360</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Município</td><td>São Gonçalo</td><td>Estado</td><td>RJ</td><td>Situação</td><td>oferta</td></tr> <tr> <td>Área Construída - m²</td><td>73,00</td><td>Valor - R\$</td><td>198.000,00</td><td>R\$/m²</td><td>2.712,33</td></tr> <tr> <td>Padrão</td><td>médio</td><td>Tipo</td><td>Casa</td><td>Estado Cons.</td><td>a</td></tr> <tr> <td>Vagas</td><td>1</td><td>Idade Aparente</td><td>0</td><td>Bairro</td><td>Galo Branco</td></tr> <tr> <td>Fonte</td><td>Bolig Imobiliária</td><td>Contato</td><td>Site</td><td>Telefone</td><td>21 2605-2624</td></tr> <tr> <td>Complemento</td><td colspan="5">Casa 73 m² de construção, 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga</td></tr> </tbody> </table>	Localização	Estrada Vereador Luiz Carlos da Silva, 360					Município	São Gonçalo	Estado	RJ	Situação	oferta	Área Construída - m²	73,00	Valor - R\$	198.000,00	R\$/m²	2.712,33	Padrão	médio	Tipo	Casa	Estado Cons.	a	Vagas	1	Idade Aparente	0	Bairro	Galo Branco	Fonte	Bolig Imobiliária	Contato	Site	Telefone	21 2605-2624	Complemento	Casa 73 m² de construção, 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga					
Localização	Estrada Vereador Luiz Carlos da Silva, 360																																											
Município	São Gonçalo	Estado	RJ	Situação	oferta																																							
Área Construída - m²	73,00	Valor - R\$	198.000,00	R\$/m²	2.712,33																																							
Padrão	médio	Tipo	Casa	Estado Cons.	a																																							
Vagas	1	Idade Aparente	0	Bairro	Galo Branco																																							
Fonte	Bolig Imobiliária	Contato	Site	Telefone	21 2605-2624																																							
Complemento	Casa 73 m² de construção, 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga																																											
Elemento Comparativo N°	5																																											
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Localização</th><th colspan="5">Estrada do Mafafaia, sn</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Município</td><td>São Gonçalo</td><td>Estado</td><td>RJ</td><td>Situação</td><td>oferta</td></tr> <tr> <td>Área Construída - m²</td><td>77,00</td><td>Valor - R\$</td><td>220.000,00</td><td>R\$/m²</td><td>2.857,14</td></tr> <tr> <td>Padrão</td><td>médio</td><td>Tipo</td><td>Casa</td><td>Estado Cons.</td><td>a</td></tr> <tr> <td>Vagas</td><td>1</td><td>Idade Aparente</td><td>0</td><td>Bairro</td><td>Galo Branco</td></tr> <tr> <td>Fonte</td><td>Lopes Self</td><td>Contato</td><td>Site</td><td>Telefone</td><td>21 3505-0500</td></tr> <tr> <td>Complemento</td><td colspan="5">Casa 77 m² de construção, 2 dormitórios, 2 banheiros, 1 vaga</td></tr> </tbody> </table>	Localização	Estrada do Mafafaia, sn					Município	São Gonçalo	Estado	RJ	Situação	oferta	Área Construída - m²	77,00	Valor - R\$	220.000,00	R\$/m²	2.857,14	Padrão	médio	Tipo	Casa	Estado Cons.	a	Vagas	1	Idade Aparente	0	Bairro	Galo Branco	Fonte	Lopes Self	Contato	Site	Telefone	21 3505-0500	Complemento	Casa 77 m² de construção, 2 dormitórios, 2 banheiros, 1 vaga					
Localização	Estrada do Mafafaia, sn																																											
Município	São Gonçalo	Estado	RJ	Situação	oferta																																							
Área Construída - m²	77,00	Valor - R\$	220.000,00	R\$/m²	2.857,14																																							
Padrão	médio	Tipo	Casa	Estado Cons.	a																																							
Vagas	1	Idade Aparente	0	Bairro	Galo Branco																																							
Fonte	Lopes Self	Contato	Site	Telefone	21 3505-0500																																							
Complemento	Casa 77 m² de construção, 2 dormitórios, 2 banheiros, 1 vaga																																											

4.1.4. MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E ELEMENTOS COMPARATIVOS



4.1.5. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos são efetuados adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Neste estudo adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

O intervalo de confiança com 80% de certeza mínima, segundo as Normas, deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Sendo:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

Sendo:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O intervalo de confiabilidade é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

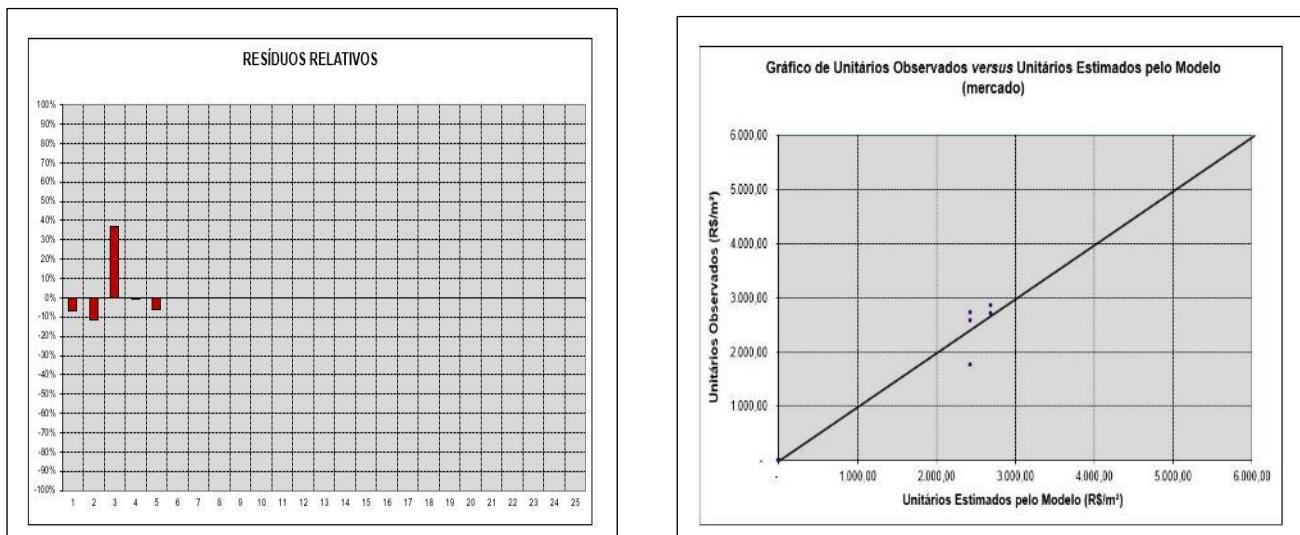
TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	5
Média Aritmética	2.247,43
Desvio Padrão	351,94
Coeficiente de Variação	16%
Limite Inferior	1.573,20
Limite Superior	2.921,66
Elementos saneados	5
Média Saneada	2.247,43
 t de Student	1,5330
 Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	2.006,14
Superior	2.488,71
 Hipótese de rejeição	-
	Aceito a Média Saneada

AVALIAÇÃO

Área Construída	91,91
Valor de Mercado para Venda	
Unitário Saneado	2.247,43
Valor do Imóvel	
	206.561
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	184.384
Superior	228.738

4.1.6. GRÁFICO DE ANÁLISE DE RESÍDUOS E DE VALORES OBSERVADOS VERSUS VALORES ESTIMADOS



4.1.7. CÁLCULO DO FATOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Para a determinação do Fator de Liquidação Forçada adotado no presente trabalho, foram:

4.1.8. Estimados os custos de manutenção durante o prazo de comercialização;

4.1.9. Calculo do Fator de Deságio pelo tempo estimado para a comercialização através da fórmula abaixo:

Valor presente

$$\text{Equação: } Deságio = \frac{1}{(1 + Tx \text{ de Desconto (a. m.)})}$$

Valor do Imóvel para Liquidez

$$\text{Equação: } Valor \text{ de Liquidez} = Valor \text{ de Mercado} \times Deságio$$

Manutenção		
	Valor Mercado	R\$ 210.000,00
Despesas	IPTU (mês)	R\$ 70,00
	Condomínio (mês))	R\$ -
	Manutenção (mês)	R\$ 300,00
	Administração (mês)	R\$ 100,00
	Total (mês)	R\$ 470,00
	Total (ano)	R\$ 5.640,00
	Despesa de 2,69% ao ano do valor do imóvel	
	Para 30 meses	-R\$ 14.386,00

Calculo do Fator Liquidação		
Taxa de Atratividade ou Desconto (Deságio)		0,80% ao mês
Tempo de Venda		30 meses
Valor do Imóvel	R\$ 210.000,00	
Valor Presente	-R\$ 165.350,00	
Deságio pelo Tempo	R\$ 44.650,00	
Manutenção	R\$ 14.386,00	
Total Deságio	R\$ 59.036,00	
Valor de Liq. Calculado	R\$ 150.964,00	
Fator de Liq. Forçada Calculado		0,7189
Fator de Liq. Forçada Adotado		0,75
Valor de Liq. Forçada Adotado	R\$ 157.500,00	

5. METODOLOGIAS, CRITÉRIOS, ENQUADRAMENTO E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

5.1.1. METODOLOGIA

De acordo com as NORMAS acima referidas a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor do imóvel avaliando.

Em função das características do imóvel avaliando e das disponibilidades de dados seguros, relativos à obtenção dos valores do imóvel, optamos pela adoção para obtenção do valor de mercado do imóvel o “Método Comparativo de Dados de Mercado”.

5.1.2. IMÓVEL RESIDENCIAL

5.1.3. TRATAMENTO DE DADOS

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

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

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

Para a obtenção do valor final do imóvel comercial avaliado, temos inicialmente que determinar os seguintes fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel analisado, a saber:

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

ATUALIZAÇÃO: não foi necessária vista que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

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

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

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

Cód.	Estado de Conservação	Cód.	Estado de Conservação	Cód.	Estado de Conservação
a	Novo	d	Entre regular e reparos simples	g	Reparos importantes
b	Entre novo e regular	e	Reparos simples	h	Entre importantes reparos e sem valor
c	Regular	f	Entre reparos simples e importantes	i	Sem valor

5.1.4. IMÓVEL RESIDENCIAL

A avaliação do imóvel em questão será procedida com a observância de todas as diretrizes fixadas na Parte II da NBR 14653-2, atualizada em 2011, que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

O detalhamento e interpretação das especificações constantes das Normas da ABNT são discutidos e apresentados através de estudos analíticos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE.

Este laudo foi avaliado segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, conforme descrição abaixo:

Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Pontos	Comentários
1	3	A caracterização do imóvel avaliado foi completa quanto a todas as variáveis analisadas
2	2	As características dos dados de mercado coletados foram conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo
3	1	Foi atendida a quantidade mínima para o Grau I
4	3	Foram apresentadas informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto
5	3	Todas as características do imóvel avaliado estão dentro do intervalo permitido, quanto aos limites amostrais
6	2	Os ajustes utilizados no tratamento atenderam os limites permitidos no Grau II
Total	14	Laudo enquadrado no Grau I

Condição mínima

III	II	I
≥ 2	≥ 1	≥ 1
≥ 2	≥ 1	≥ 1
≥ 3	≥ 2	≥ 1
≥ 2	≥ 1	≥ 1
≥ 3	≥ 2	≥ 1
≥ 3	≥ 2	≥ 1
≥ 15	≥ 9	≥ 6

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

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	£30%	30%-50%	>50%
Nota: Observar subseção 9.1			

Intervalo de Confidencialidade

Grau de precisão atingido **grau III**

5.1.5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho é classificado como "**Grau I**" quanto à fundamentação da avaliação do imóvel e "**Grau III**" quanto à precisão do imóvel comercial, com amplitude do intervalo de confiabilidade de 21% de precisão do imóvel segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas NBR 14653-2/2011.

6. FOTOS DO IMÓVEL

6.1.1. FOTOS EXTERNAS



Vista parcial externa do imóvel



Vista parcial externa do imóvel



Vista parcial externa do imóvel



Vista parcial externa do imóvel

7. ENCERRAMENTO

7.1.1. TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente laudo apresenta os resultados do trabalho de avaliação do imóvel (a pedido do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, para a data base Outubro/2018).

O imóvel objeto do presente trabalho **NÃO** foi vistoriado internamente pelas equipes técnicas da WISCONSIN INTERNATIONAL, apenas foi realizado vistorias externas à pedido do cliente.

O trabalho tem como finalidade específica a definida em “OBJETIVO E ESCOPO” e, portanto, é vetada a utilização dos resultados deste laudo para outra finalidade e/ou data base diferente da especificada. A reprodução e/ou extração parcial do texto ou de planilhas constantes do presente trabalho não representa o laudo de avaliação.

Todos os trabalhos basearam-se em documentos e informações disponibilizadas pelos interessados. A WISCONSIN INTERNATIONAL não assume qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia além das implícitas no exercício de suas funções estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.

Todos os valores apresentados neste laudo se referem a valores a vista. Dívidas e/ou hipotecas que possam onerar o imóvel avaliado não foram considerados. Também não foram consideradas para o imóvel quaisquer informações referentes a ocupações irregulares, desapropriações, tombamentos, ações judiciais, questões ambientais, etc.

Os interessados, em nenhum momento e nenhuma forma influenciaram, dificultaram ou direcionaram os trabalhos da WISCONSIN INTERNATIONAL. Os interessados declararam que todas as informações e documentos existentes para a realização dos trabalhos foram disponibilizados para a WISCONSIN INTERNATIONAL, portanto, as informações não disponibilizadas e que comprometam os resultados apresentados não são de responsabilidade da WISCONSIN INTERNATIONAL e não devem ser considerados na conclusão dos trabalhos.

A WISCONSIN INTERNATIONAL ou qualquer um de seus colaboradores não possui ou planeja ter no futuro interesse de qualquer natureza nos bens objeto dos trabalhos, assim não possui algum tipo de conflito ou associação com os proprietários ou acionistas da interessada.

São Paulo, 24 de outubro de 2018.

WISCONSIN INTERNATIONAL
Assessoria Empresarial do Brasil Ltda.
CREA 2062510


Marcelo da Luz Nascimento
Engenheiro Responsável
CREA-SP N.º 5062474332

ANEXO Nº 1 – LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

DATA DE VISTORIA: 20/10/2018

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1. Identificação do Imóvel: **BNDU 9038**

1.2. Endereço: Casa nº 04, na Rua Major Peixoto Guimarães nº 628, Rocha, São Gonçalo/RJ 1.3. Uso atual do imóvel Residencial

1.4. Coordenadas Geográficas: Latitude 22° 49'43.87"S Longitude 43° 1'33.34"O

1.5. Foto aérea ou imagem de satélite: 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: Não

Órgão Ambiental Municipal: Não

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? Não

Quando? ? Não

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

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 endereço do imóvel na vizinhança? Não

Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: Não

Órgão Ambiental Municipal: Não

3. IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO

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

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

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

Observações e/ou justificativa:

3.2. No **entorno** do imóvel avaliado, 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, etc.?

* 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.

Não Sim

Caso afirmativo, indicar: -

3.3. No **entorno** do imóvel avaliado, indicar se há atividades potencialmente poluidoras como:

Existe	Informação não acessível	Atividade
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Indústrias. Quais? -
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Mineradora. Qual? -
<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"/>	Outros: Descrever: -

Fontes de Informação: Visual

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> 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:

Passado	Presente	Ocorrências no imóvel
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	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: -
Fontes de Informação:		
Observações e/ou justificativa:		

5 Informar quais fontes de consulta e documentos foram utilizados como base para a elaboração deste levantamento:

Visual

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

6 PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

- 6.1 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.
- 6.2 O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.
- 6.3 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: Sim Não

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique: -

7.1 Indícios de Contaminação na Vizinhança: Sim Não

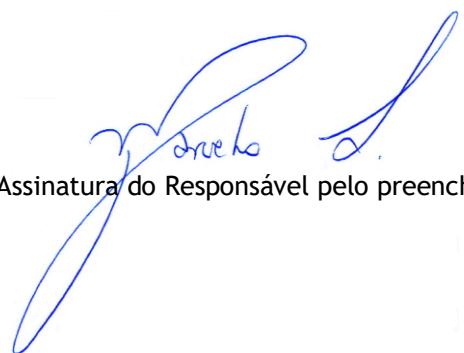
Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique: Próximo ao empreendimento está localizado o leito do Rio Tietê poluído

Marcelo da Luz Nascimento

WISCONSIN INTERNATIONAL
ASSESSORIA EMPRESARIAL DO
BRASIL LTDA.

Nome do Responsável pelo preenchimento

Nome da Empresa representada



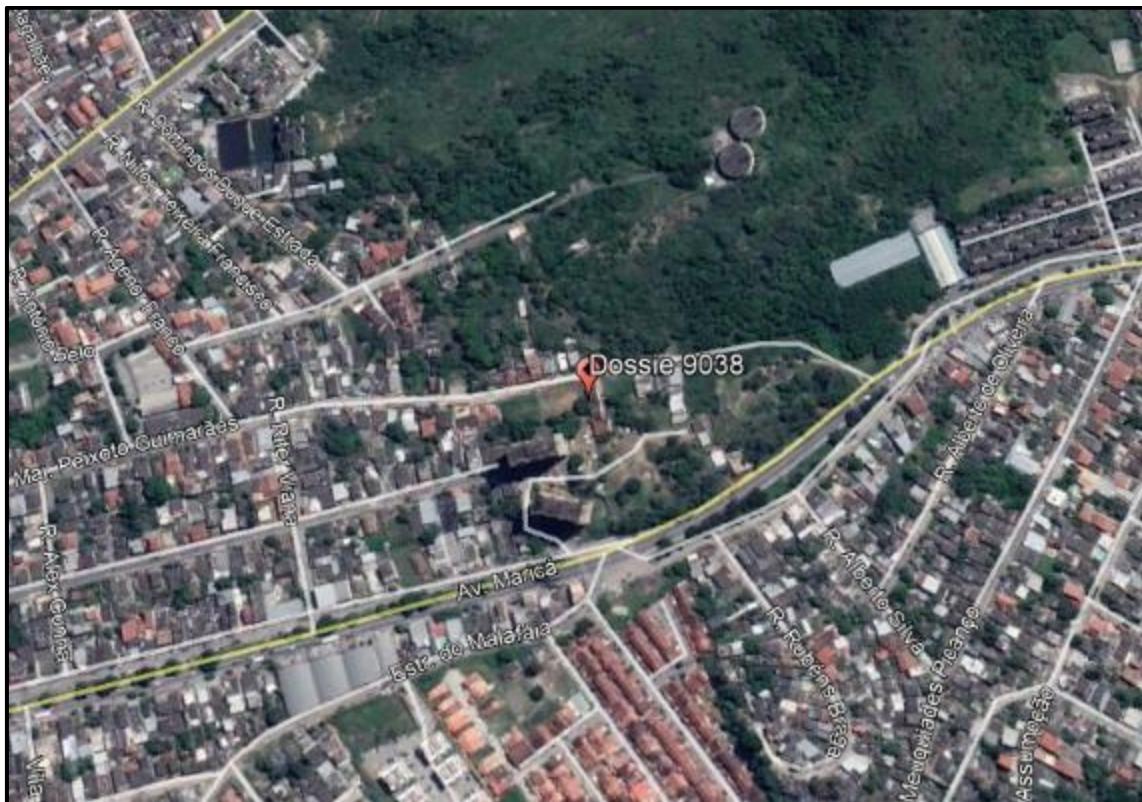
Assinatura do Responsável pelo preenchimento

24.145.804/0001-47

CNPJ da empresa representada

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

ANEXO I



ANEXO Nº 2 – DOCUMENTO UTILIZADO PARA A AVALIAÇÃO

DOCUMENTO UTILIZADO PARA A AVALIAÇÃO

Tipo	Área de Terreno m ²	Área Construída m ²	Área Privativa Descoberta m ²	Fração Ideal m ²	Documento	Expedido por	Data Expedição
Casa				81,14/540,03 avos	Matrícula 59.412	4º Cartório de Ofício Serviço de Notas e Registro de Imóveis de São Gonçalo, Estado de Estado do Rio de Janeiro, último ato praticado AV 07 datada de 24/05/2017	30/05/2017
		91,91			Certidão de Dados Cadastrais cad. 17123400	Prefeitura de São Gonçalo	01/06/2017

RJ

4

144 004
CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO
DE SÃO GONÇALO
Serviço de Notas &
Registro de Imóveis da 3º Circunscrição
(1º Distrito)

CERTIDÃO

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
59.412

FICHA
01



Tabelião: Gilberto Gonçalves Augusto
Substituto: Vanderley Moraes Luz
Praça Luiz Palmier, 30 Centro
Cep: 24440-470 - São Gonçalo/RJ
(21) 27122446 - www.cartoriosgo.com.br

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

IMÓVEL: Rua Major Peixoto Guimarães, nº 628 - casa 04, zona urbana, 1º Distrito deste município, inscrito na PMSG sob o nº 171324000, com a fração ideal de 81,14/540,03 avos, medindo de seu uso exclusivo: 4,00m de frente para a área de acesso interno do condomínio, que por sua vez dá para a Rua Major Peixoto Guimarães, 4,00m nos fundos, confrontando com o lote 01, por 12,15m do lado direito, confrontando com o lote 11, e 12,15m do lado esquerdo, confrontando com o nº 628 - casa 05. **PARTES COMUNS** - São partes de uso comum a todas as unidades, as vagas de garagem, áreas de acesso e tudo aquilo que assim seja determinado por definição legal ou por sua própria natureza. **DAS VAGAS DE GARAGEM:** O empreendimento possui local destinado a estacionamento de veículos, com 07 (sete) VAGAS DE ESTACIONAMENTO, com 12,50m² cada uma, totalizando 87,50m², todas descobertas, localizadas na área de uso comum a todas as unidades e demarcadas na respectiva planta e NÃO VINCULADAS A QUALQUER UNIDADE, cabendo, portanto, o direito de uso de uma vaga de garagem para cada imóvel, em local indeterminado, ou a que vier ser determinada pela Convenção do Condomínio. **DAS FRAÇÕES IDEIAIS** - A cada unidade, corresponderá a seguinte fração ideal (do terreno e demais partes comuns) - área privativa + vaga + área de uso comum-proporcional. Cujo terreno designado como lote 10, no seu todo mede: 12,00m de largura na frente para a Rua Major Peixoto Guimarães, 12,00m de largura nos fundos, confrontando com o lote 01, 45,00m de extensão da frente aos fundos pelo lado direito, confrontando com o lote 11 e 45,00m pelo lado esquerdo, confrontando com o loteamento Duque Estrada, com a área de 540,00m². **PROPRIETÁRIA:** T. A. J. CRUZ INCORPORACÕES E PLANEJAMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Rua Dr. Francisco Portela, nº 2463, sala 110, nesta cidade. - Registro Anterior: R.02/Matricula 54.343, Livro 02, deste registro. - São Gonçalo, 18 de maio de 2015.

Eu _____ digitei, e eu, Oficial subscrevo _____

Francisco Carlos Pereira da Rosa

Escrevente

Matrícula: 94/14000

Vanderley Moraes Luz

Substituto Legal

Mat. 94/0876

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO DE JUSTIÇA

R.01 - **COMPRA E VENDA** - Prot. 156.172, de 13.05.15. - Por escritura do Cartório do 4º Ofício desta comarca, Livro 645, fls. 136/138, Ato 57, de 12.05.15, CARLOS EDUARDO NUNES PIMENTEL, brasileiro, solteiro, maior, contador, residente à Estrada dos Menezes, nº 400/2004, nesta cidade, CPF nº 032.161.917-02, CNH nº 01129979593, do Detran/RJ, de 07.01.15, por COMPRA e pelo preço de R\$ 100.000,00, adquiriu da T. A. J. CRUZ INCORPORACÕES E PLANEJAMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, (BIB nº 017495051807897), o imóvel objeto desta matrícula. Valor base de cálculo dos emolumentos R\$ 140.000,00, atribuído pelo poder público. - São Gonçalo, 18 de maio de 2015. - SELO: EAYH30252PGL.

Eu _____ digitei, e eu, Autorizado subscrevo _____

Francisco Carlos Pereira da Rosa

Escrevente

Matrícula: 94/14000

"CONTINUA NO VERSO"

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 - Praça do Rodo - São Gonçalo - RJ - Tel.: (21) 2712-2446

12 JUN 2017



090712AA011505

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL SEM ENHEDAS E OUTRAS AS

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
59.412FICHA
01

VERSO



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO



R:02 - COMPRA E VENDA - Prot. 157.173 de 05.08.15.- Por Escritura do Cartório do 2º Ofício desta comarca, Livro 974, fls. 107/108, ato 49 de 05.08.15, GLAUCIA CRISTINA LEONEL DE SOUZA, brasileira, solteira, maior, empresária, residente à Exp. Anélio Campos Cruz nº 58, Engenho Pequeno, nesta cidade, CPF nº 110.142.257-28, CNH nº 03161667626, do DETRAN-RJ em 02.04.14 (na qual consta o RG nº 20964544-8, do DETRAN-RJ), por COMPRA e pelo preço de R\$ 100.000,00, adquiriu de Carlos Eduardo Nunes Pimentel, brasileiro, solteiro, maior, contador, residente na Estrada dos Menezes nº 400, bl. C-1 aptº 2004, Colubandê, nesta cidade, CPF nº 032.161.917-02, CNH nº 01129979593, do DETRAN-RJ, em 07.01.15 (na qual consta o RG nº 12367697-5, do IFP-RJ), BIB nº 0174915081720717, gerado em 17.08.15, o imóvel objeto desta matrícula.- Valor base de cálculo dos emolumentos R\$ 140.000,00, atribuído pelo poder público.- São Gonçalo, 19 de agosto de 2015.-

SELO: EBZ78014WFX.

Eu _____ digitei, e eu, Autorizado subscrevo

André Moraes Luz

Substituto Legal

Mat. 94/00876

SÃO GONÇALO CARTÓRIO

DO 4º OFÍCIO DE JUSTIÇA

Francisco Carlos Pereira da Rosa

Escrivente

R:03 - COMPRA E VENDA - Prot. 159.096, de 14.01.16.- Por instrumento particular de 30.12.15, com força de escritura pública, que fica arquivado, JULIANO PINTO DE CASTRO, brasileiro, solteiro, maior e declara não conviver em união estável, C.I nº 094774/O-5, do CRC-RJ em 31.10.08, CPF nº 079.053.597-19, residente e domiciliado na Rua Iguaçu, s/nº casa 02, Parque Lafaiete, Duque de Caxias -RJ, por COMPRA e pelo preço de R\$ 300.000,00, adquiriu de Gláucia Cristina Leonel de Souza, já qualificada, (BIB nºs 0174916012646909 e 0174916012606503, gerados em 26.01.16), o imóvel objeto desta matrícula.- O ITBI foi pago pelo DARM guia nº 29/16, Valor base de cálculo dos emolumentos R\$ 300.000,00, atribuído pelo poder público.- São Gonçalo, 28 de janeiro 2016.-

SELO: EBJK73406ZRX.

Digitado por Cátia Dias da Silva Autorizado

Francisco José Monteiro

Escrivente Autorizado

Mat. 94/00878

Escrivente

Mat. 94/04991

R:04- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Prot. 159.096, de 14.01.16.- Pelo mesmo instrumento constante do R:03, o devedor fiduciante, JULIANO PINTO DE CASTRO, já qualificado, deu em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, o imóvel objeto desta matrícula, ao credor fiduciário BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek nºs 2235 ne 2041, São Paulo-SP, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, em garantia do pagamento da dívida confessada no valor de R\$ 196.000,00, para pagamento no prazo de 360 meses, em prestações mensais e consecutivas de R\$ 2.404,72 (com encargos), calculadas pelo Sistema de Amortização: SAC, à taxa nominal anual de juros de 10,75%, a taxa efetiva anual de 11,30%. Prazo de carência: 30 dias. Vencimento do primeiro encargo mensal: 30.01.16.- Valor da avaliação e venda em público leilão: R\$ 280.000,00.- Demais cláusulas e condições no referido instrumento.- São Gonçalo, 28 de janeiro de 2016.- SELO: EBJK73407NTI. Francisco José Monteiro.

Digitado por Cátia Dias da Silva Autorizado

Escrivente Autorizado

Mat. 94/00878

Escrivente

Mat. 94/04991

4º SERVIÇO NOTARIAL DE SÃO GONÇALO-RJ
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO - 1º DISTRITO

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19 § 1º da lei 6015/73.

São Gonçalo, 30 de Maio de 2017.

de 2017.

Francisco José Monteiro
Escrivente Autorizado
Mat. 94/00878

AUTENTICAÇÃO

AUTENTICAÇÃO: Esta cópia confere com o original, à mim apresentado, Francisco Paes de Almeida Filho, Oficial Delegado

12 JUN. 2017

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas 1º Gabinete da Sede de Ribeirão Preto (SP)
Selos Pagos por Venda Pública de Imóveis da 3ª Circunscrição da Comarca de São Gonçalo do Rio das Pedras
Elisabeth Paes de Almeida Ribeiro-Oficial Substituto
Luiz Fernando Aleixo Silva-Escrivente





4

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

Serviço de Notas &
Registro de Imóveis da 3º Circunscrição
(1º Distrito)

CERTIDÃO

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

59.412

FICHA

02



Tabelião: Gilberto Gonçalves Augusto
Substituto: Vanderley Moraes Luz
Praça Luiz Palmier, 30 - Centro
Cep: 24440-470 - São Gonçalo - RJ - 3º Distrito
(21) 27122446 - www.oficiosg.com.br

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

AV:05 - DEVEDOR EM MORA - Prot. 161.597 de 20.09.2016.- Por documento particular de 04 de agosto de 2016, procede-se a esta averbação para constar que conforme declaração da credora, o devedor fiduciante JULIANO PINTO DE CASTRO constante do R:04, encontra-se em mora e em fase de notificação para purgação do débito na forma prevista nos parágrafos 4º; 5º; 6º e 7º, do art. 26 da Lei nº 9541/97, devendo a requerente apresentar, após o resultado da notificação junto ao Cartório do RTD do 1º Ofício desta comarca, a certidão do resultado final para os demais procedimentos legais.- São Gonçalo, 28 de outubro 2016.- SELO: EBTQ58862RUG

Eu , digitei, e eu, Autorizado subscrevo
Andréia Aparecida Rodrigues

Escriturante
Mat. 94/13996

Vanderley Moraes Luz
Substituto Legal
Mat. 04/0876

R:06 - DAÇÃO EM PAGAMENTO - Prot. 163.592 de 12.04.2017.- Por escritura do Cartório 28º Ofício de Notas da Capital, livro 010, fls. 128/131, Ato nº 063, de 30.03.2017, BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, inscrito no CNPJ sob o número 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.235 e 2041, Bloco A, na cidade de São Paulo,/SP, em virtude de DAÇÃO EM PAGAMENTO e pelo preço de R\$ 300.000,00, adquiriu de JULIANO PINTO DE CASTRO, brasileiro, solteiro, contador, portador da carteira de identidade expedida pelo CRC/RJ, registro nº 094774/0-5, emitida em 31.10.2008, inscrito no CPF sob o nº 079.053.597-19, residente e domiciliado na Estrada São Lourenço, nº 550, apto 302, bloco 04, Chácara Rio Petrópolis, Duque de Caxias, o imóvel objeto desta matrícula.- BIB nº 0174917050312235 gerado em 03.05.2017. Valor base de cálculo dos emolumentos R\$ 300.000,00. Confirmação de escritura consulta nº 2277835 em 27.04.2017 São Gonçalo, 24 de maio de 2017. SELO: ECBT82723ZIV

Eu , digitei, e eu, Autorizado subscrevo
Andréia Aparecida Rodrigues

Escriturante
Mat. 94/13996

Vanderley Moraes Luz
Substituto Legal
Mat. 04/0876

AV:07- BAIXA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Prot. 163.592, de 17.03.17.- Por escritura do Cartório do 28º Ofício de Notas da Capital, livro 010, fls. 128/131, ato 063, de 30.03.2017 o BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, autorizou a baixa e cancelamento da alienação fiduciária objeto do R:04, o que ora se faz para todos os efeitos legais.- São Gonçalo, 24 de maio de 2017.- SELO: ECBT82724CEX

Eu , digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Andréia Aparecida Rodrigues
Escriturante
Mat. 94/13996

Vanderley Moraes Luz

Substituto Legal
Mat. 04/0876

AUTENTICACAO
AUTENTICAÇÃO: Esta cópia confere com o original, a mim apresentado. Sou fe
Oscar Paes de Almeida Filho
OFICIAL Delegado

12 JUN. 2017

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais
do Distrito Federal - Subseção de São Gonçalo

Seu: Elisabeth Paes de Almeida Ribeiro - Oficial Subse
Luiz Fernando Aleixo Silva - Escrivão

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL SEM MENHADAS CUSTAS

090712AA0115006

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 - Praça do Rodo - São Gonçalo - RJ - Tel. (21) 2712-2446



4º SERVIÇO NOTARIAL DE SÃO GONÇALO-R.
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO - 1º DISTRITO

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19 § 1º da lei 6015/73.

São Gonçalo, 30 de maio de 2017.

David Daflon de Souza
Escrivente Autorizado
Mat. 94/04825

Francisco José Monteiro
Escrivente Autorizado
Mat. 94/00878

4º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO	
EMOLUMENTOS CERTIDÃO	
ATO	71,30
SUBTOTAL	71,30
20% (ESTADO)	14,26
5% (FUNDPERJ)	3,55
5% (FUNPERJ)	3,55
4% (FUNARPEN)	2,85
2% (STOGRATIFIREM)	1,42
TOTAL:	96,95

AUTENTICAÇÃO
AUTENTICAÇÃO: Esta cópia confere com o original, a mim apresentado.
Oscar Paes de Almeida Filho
OFICIAL Delegado

12 JUN. 2017

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais
e de Interdições e Tutelas do 1º e 3º Distrito
da Seção de Ribeirão Preto (S-1)
Elisabeth Paes de Almeida Ribeiro-Ofic.
Luiz Fernando Aleixo Silva-Escriv. Aut.



Cartório do 4º Ofício de São Gonçalo - RG 1 da 3ª Circunscrição

Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

ECCP 02570 ZAG

Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrf.jus.br/sitepublico>

2) Esta certidão é emitida por processamento de dados, e só é válida sem rasuras.

Obs 1:

Obs 2:

Obs 3:

G.A/DAT. Emitida as **10:55:36** horas do dia **01/06/2017** (hora e data de Brasília).

Código de Controle da Certidão: **0B8A.33BB.51FC9**

Acessado pelo IP: **201.69.40.135**

OBS.:

- 1 -) A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada no portal e-Gov do site www.pmsg.ri.gov.br.
- 2 -) Esta certidão tem validade de 90 (noventa) dias, a contar da data de expedição.
- 3 -) A presente certidão é emitida por processamento de dados, e só é válida sem rasuras.



No. da Certidão
87542/2017

Prefeitura Municipal de São Gonçalo
Secretaria Municipal da Fazenda

Subsecretaria de Fiscalização de Tributos
Coordenadoria de Tributos Imobiliários

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS

Inscrição

171324000

Contribuinte

JULIANO PINTO DE CASTRO

Valor Venal (R\$)

64.734,05

Requerente

JULIANO PINTO DE CASTRO

CPF / CNPJ

07905359719

Certificamos, para os devidos fins, que de acordo com as informações oriundas do cadastro imobiliário da Secretaria da Fazenda, constam os seguintes dados cadastrais para o imóvel.

LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

Endereço: Rua MAJOR PEIXOTO GUIMARAES 628 CASA-04

Bairro: GALO BRANCO **Loteamento/Condomínio:** Loteamento

Ref. Qd. / Lt.: LT.10

DADOS DO TERRENO

Ocupação: Construído

Topografia: Plano

Propriedade: Particular

Tipo de Testada: Uma Frente

Dimensão:

Nível: Ao Nível

Limitação: Murado

Zoneamento: Z-3 Mista Intensiva

Implantação: Loteamento

Pedologia: Normal

Cota de Soleira: Até 20 m

Área do terreno: 540

DADOS DA EDIFICAÇÃO

Característica: Casa

Conservação: Boa

Estrutura: Concreto

Situação: Fundos

Sit. Ponto Comercial: Não Comercial

Telhado: Telha

Utilização: Residência

Padrão: Médio

Forro: Laje

Revestimento: Pintura

Idade: 1 - Até 5 anos

Área da unidade: 91.91

PONDERAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

Residência: 91.91

Loja: 0

Estab. Saúde: 0

Terraço coberto: 0

Sala: 0

Quartos / Garagens: 0

Telheiro: 0

Ens. Fundamental: 0

Áreas Diversas: 0

Galpão: 0

Ens. Médio: 0

Banco: 0

Indústria: 0

Ens. Superior: 0

Supermercado: 0

Obs.: 1) A autenticidade dos dados desta certidão poderá ser verificada no link "Busca Certidões" do site [www.pmsg.rj.gov.br](http://pmsg.rj.gov.br)

2) Esta certidão é emitida por processamento de dados, e só é válida sem rasuras.

Obs 1:

Obs 2:

Obs 3:

G.A/DAT. Emitida as **10:55:36** horas do dia **01/06/2017** (hora e data de Brasília).

Código de Controle da Certidão: **0B8A.33BB.51FC9**

Acessado pelo IP: **201.69.40.135**

OBS.:

- 1 -) A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada no portal e-Gov do site www.pmsg.ri.gov.br.
- 2 -) Esta certidão tem validade de 90 (noventa) dias, a contar da data de expedição.
- 3 -) A presente certidão é emitida por processamento de dados, e só é válida sem rasuras.

ANEXO Nº 3 – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço

28027230181315513

1. Responsável Técnico

MARCELO DA LUZ NASCIMENTO

Título Profissional: Engenheiro Civil

RNP: 2605595234

Registro: 5062474332-SP

Registro: 2062510-SP

Empresa Contratada: WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA EMPRESARIAL DO BRASIL LTDA

2. Dados do Contrato

Contratante: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

CPF/CNPJ: 90.400.888/0001-42

Endereço: Avenida PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK

Nº:

Complemento: BLOCO A

Bairro: VILA NOVA CONCEIÇÃO

Cidade: São Paulo

UF: SP

CEP: 04543-011

Contrato: 560002505

Celebrado em: 15/10/2018

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ 18.847,50

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Rua JOÃO CAETANO

Nº: 207

Complemento: SALA 208 - BLOCO II

Bairro: CENTRO

Cidade: Itaboraí

UF: RJ

CEP: 24800-113

Data de Início: 15/10/2018

Previsão de Término: 26/10/2018

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Comercial

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: Rua OLÍMPIO GUIMARÃES VENÂNCIO

Nº: 152

Complemento:

Bairro: PARQUE TROPICAL

Cidade: Campos dos Goytacazes

UF: RJ CEP: 28022-740

Data de Início: 15/10/2018

Previsão de Término: 26/10/2018

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Residencial

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: Rua MARECHAL HERMES

Nº: 226

Complemento:

Bairro: PARQUE ESTRELA

Cidade: Duque de Caxias

UF: RJ CEP: 25275-290

Data de Início: 15/10/2018

Previsão de Término: 26/10/2018

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Residencial

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: Avenida VINTE E DOIS DE MAIO

Nº: 4845

Complemento: SALA 114

Bairro: RIO VÁRZEA

Cidade: Itaboraí

UF: RJ

CEP: 24812-086

Data de Início: 15/10/2018

Previsão de Término: 26/10/2018

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Comercial

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: **Avenida YOLANDA DA TRENTINE GIUFFRIDA** N°: **616**
Complemento:
Cidade: **Praia Grande** Bairro: **CANTO DO FORTE**
Data de Início: **15/10/2018** UF: **SP** CEP: **11700-500**
Previsão de Término: **26/10/2018**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: **Residencial** Código:
CPF/CNPJ:

Endereço: **Rua ANDRÉ DE BOM FURLANES** N°: **25**
Complemento:
Cidade: **Sorocaba** Bairro: **JARDIM WANEL VILLE V**
Data de Início: **15/10/2018** UF: **SP** CEP: **18057-030**
Previsão de Término: **26/10/2018**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: **Residencial** Código:
CPF/CNPJ:

Endereço: **Rua COPACABANA** N°: **18**
Complemento:
Cidade: **Cotia** Bairro: **PARQUE RINCÃO**
Data de Início: **15/10/2018** UF: **SP** CEP: **06705-471**
Previsão de Término: **26/10/2018**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: **Residencial** Código:
CPF/CNPJ:

Endereço: **Rua MARIA ORMENESE INFANGER** N°: **130**
Complemento:
Cidade: **Vinhedo** Bairro: **SANTA CÂNDIDA**
Data de Início: **15/10/2018** UF: **SP** CEP: **13286-410**
Previsão de Término: **26/10/2018**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: **Residencial** Código:
CPF/CNPJ:

Endereço: **Rua TEÓFILO CASTANHO** N°: **28**
Complemento:
Cidade: **Guarulhos** Bairro: **PARQUE SÃO MIGUEL**
Data de Início: **15/10/2018** UF: **SP** CEP: **07260-190**
Previsão de Término: **26/10/2018**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: **Residencial** Código:
CPF/CNPJ:

Endereço: **Rua HONORATO CARRA** N°: **155**
Complemento:
Cidade: **Itatiba** Bairro: **SÍTIO DA MOENDA**
Data de Início: **15/10/2018** UF: **SP** CEP: **13252-793**
Previsão de Término: **26/10/2018**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: **Residencial** Código:
CPF/CNPJ:

Endereço: Rua GENTILA VENTURINI	Nº: 152
Complemento:	Bairro: PORTAL DA VILA RICA
Cidade: Itu	UF: SP CEP: 13311-661
Data de Início: 15/10/2018	
Previsão de Término: 26/10/2018	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Residencial	Código: CPF/CNPJ:
Endereço: Rua A	Nº: 11
Complemento: LOTE 11A QUADRA 26	Bairro: INOÃ (INOÃ)
Cidade: Maricá	UF: RJ CEP: 24942-395
Data de Início: 15/10/2018	
Previsão de Término: 26/10/2018	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Residencial	Código: CPF/CNPJ:
Endereço: Rua MAJOR PEIXOTO GUIMARÃES	Nº: 628
Complemento: CASA 04	Bairro: ROCHA
Cidade: São Gonçalo	UF: RJ CEP: 24422-280
Data de Início: 15/10/2018	
Previsão de Término: 26/10/2018	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Residencial	Código: CPF/CNPJ:
Endereço: Rua LUIZ VIEIRA DA COSTA	Nº: 95
Complemento:	Bairro: JARDIM ACAPULCO
Cidade: Marília	UF: SP CEP: 17525-280
Data de Início: 15/10/2018	
Previsão de Término: 26/10/2018	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Residencial	Código: CPF/CNPJ:
Endereço: Rua AMÉLIO STORTI	Nº: 97
Complemento:	Bairro: MONTANHÃO
Cidade: São Bernardo do Campo	UF: SP CEP: 09791-500
Data de Início: 15/10/2018	
Previsão de Término: 26/10/2018	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Residencial	Código: CPF/CNPJ:
Endereço: Rua IDELFONSO GIARDINI	Nº: 345
Complemento:	Bairro: PARQUE RESIDENCIAL BUONA VITA
Cidade: São José do Rio Preto	UF: SP CEP: 15077-432
Data de Início: 15/10/2018	
Previsão de Término: 26/10/2018	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Residencial	Código: CPF/CNPJ:

Endereço: Rua MILTON LOPASSO	Nº: 829
Complemento:	Bairro: CHÁCARA FLORA ARARAQUARA
Cidade: Araraquara	UF: SP CEP: 14805-310
Data de Início: 15/10/2018	
Previsão de Término: 26/10/2018	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Residencial	Código: CPF/CNPJ:
<hr/>	
Endereço: Rua GENERAL JARDIM	Nº: 10
Complemento: APARTAMENTO 13	Bairro: EMBARÉ
Cidade: Santos	UF: SP CEP: 11025-160
Data de Início: 15/10/2018	
Previsão de Término: 26/10/2018	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Residencial	Código: CPF/CNPJ:
<hr/>	
Endereço: Alameda DOS HELIOTRÓPIOS	Nº: 50
Complemento: APARTAMENTO 31	Bairro: JARDIM SIMUS
Cidade: Sorocaba	UF: SP CEP: 18055-145
Data de Início: 15/10/2018	
Previsão de Término: 26/10/2018	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Residencial	Código: CPF/CNPJ:
<hr/>	
Endereço: Avenida DOUTOR MANOEL AFONSO FERREIRA	Nº: 955
Complemento:	Bairro: JARDIM PARAÍSO
Cidade: Campinas	UF: SP CEP: 13100-029
Data de Início: 15/10/2018	
Previsão de Término: 26/10/2018	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Residencial	Código: CPF/CNPJ:
<hr/>	
Endereço: Rua LAMARTINE MAIA DA SILVA TORRES	Nº: 177
Complemento: APARTAMENTO 54	Bairro: BOSQUE DOS EUCALIPTOS
Cidade: São José dos Campos	UF: SP CEP: 12232-380
Data de Início: 15/10/2018	
Previsão de Término: 26/10/2018	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Residencial	Código: CPF/CNPJ:
<hr/>	
Endereço: Rua DIREITOS HUMANOS	Nº: 109
Complemento:	Bairro: PARQUE CONTINENTAL II
Cidade: Guarulhos	UF: SP CEP: 07084-040
Data de Início: 15/10/2018	
Previsão de Término: 26/10/2018	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Residencial	Código: CPF/CNPJ:
<hr/>	
Endereço: 12ª Rua OSWALDO DORNELLAS	Nº: 150

Complemento:	Bairro: JARDIM SANTA PAULA	
Cidade: Mirandópolis	UF: SP	CEP: 16800-000
Data de Início: 15/10/2018		
Previsão de Término: 26/10/2018		
Coordenadas Geográficas:		
Finalidade: Residencial	Código:	
	CPF/CNPJ:	
<hr/>		
Endereço: Rua VEREADOR JOSÉ LEITÃO XAVIER	Nº: 138	
Complemento: APARTAMENTO 11	Bairro: BAIRRO DO UBERABA	
Cidade: Bragança Paulista	UF: SP	
Data de Início: 15/10/2018	CEP: 12908-860	
Previsão de Término: 26/10/2018		
Coordenadas Geográficas:		
Finalidade: Residencial	Código:	
	CPF/CNPJ:	
<hr/>		
Endereço: Rua GENERAL JARDIM	Nº: 947	
Complemento: APARTAMENTO 58	Bairro: EMBARÉ	
Cidade: Santos	UF: SP	
Data de Início: 15/10/2018	CEP: 11025-160	
Previsão de Término: 26/10/2018		
Coordenadas Geográficas:		
Finalidade: Residencial	Código:	
	CPF/CNPJ:	
<hr/>		
Endereço: 12ª Rua ALFREDO PACHECO	Nº: 468	
Complemento:	Bairro: JD SÃO JUDAS TADEU	
Cidade: Guararapes	UF: SP	
Data de Início: 15/10/2018	CEP: 16700-000	
Previsão de Término: 26/10/2018		
Coordenadas Geográficas:		
Finalidade: Residencial	Código:	
	CPF/CNPJ:	
<hr/>		
Endereço: Rua PEDRO TURSI	Nº: 331	
Complemento: APARTAMENTO 32	Bairro: JARDIM SATÉLITE	
Cidade: São José dos Campos	UF: SP	
Data de Início: 15/10/2018	CEP: 12230-075	
Previsão de Término: 26/10/2018		
Coordenadas Geográficas:		
Finalidade: Residencial	Código:	
	CPF/CNPJ:	
<hr/>		
Endereço: Rua ÁGUAS DE LINDÓIA	Nº: 94	
Complemento:	Bairro: ROCHDALE	
Cidade: Osasco	UF: SP	
Data de Início: 15/10/2018	CEP: 06223-160	
Previsão de Término: 26/10/2018		
Coordenadas Geográficas:		
Finalidade: Residencial	Código:	
	CPF/CNPJ:	
<hr/>		
Endereço: Rua DOUTOR ANTÔNIO GALÍZIA	Nº: 155	
Complemento: SALA 05	Bairro: CAMBUÍ	

Cidade: Campinas	UF: SP	CEP: 13024-510
Data de Início: 15/10/2018		
Previsão de Término: 26/10/2018		
Coordenadas Geográficas:		
Finalidade: Comercial	Código:	
	CPF/CNPJ:	
Endereço: Rua RUA MARTE 429	Nº: 429	
Complemento: APTO 35 TORRE 22	Bairro: JARDIM TUPANCI	
Cidade: Barueri	UF: SP	CEP: 06414-900
Data de Início: 15/10/2018		
Previsão de Término: 26/10/2018		
Coordenadas Geográficas:		
Finalidade: Residencial	Código:	
	CPF/CNPJ:	
Endereço: Rua TRIESTE	Nº: 79	
Complemento: CASA 02	Bairro: JARDIM RIO DAS PEDRAS	
Cidade: Cotia	UF: SP	CEP: 06703-798
Data de Início: 15/10/2018		
Previsão de Término: 26/10/2018		
Coordenadas Geográficas:		
Finalidade: Residencial	Código:	
	CPF/CNPJ:	
Endereço: Rua EMÍLIO SCARPA	Nº: 204	
Complemento:	Bairro: JARDIM CAIEIRA	
Cidade: Limeira	UF: SP	CEP: 13483-212
Data de Início: 15/10/2018		
Previsão de Término: 26/10/2018		
Coordenadas Geográficas:		
Finalidade: Residencial	Código:	
	CPF/CNPJ:	
Endereço: Rua FRANCISCO VENDRAMIN	Nº: 150	
Complemento:	Bairro: VILA JUNDIAÍNÓPOLIS	
Cidade: Jundiaí	UF: SP	CEP: 13206-590
Data de Início: 15/10/2018		
Previsão de Término: 26/10/2018		
Coordenadas Geográficas:		
Finalidade: Residencial	Código:	
	CPF/CNPJ:	
Endereço: Alameda DOS HELIOTRÓPIOS	Nº: 1810	
Complemento: APARTAMENTO 31	Bairro: JARDIM SIMUS	
Cidade: Sorocaba	UF: SP	CEP: 18055-145
Data de Início: 15/10/2018		
Previsão de Término: 26/10/2018		
Coordenadas Geográficas:		
Finalidade: Residencial	Código:	
	CPF/CNPJ:	

Consultoria		Quantidade	Unidade
1	Laudo	Edificação	Alvenaria
34,00000			
unidade			
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART			

5. Observações

Prestação de serviço de avaliação de 34 imóveis sendo estes classificados com BNDU (Bens Não de Uso). Os trabalhos foram realizados de acordo com os critérios estabelecidos pela Norma de Avaliação NBR 14.643 1 e 2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e IBAP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

65 - IBAP - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local

de 23 de Outubro

de 2018

MARCELO DA LUZ NASCIMENTO - CPF: 260.261.418-12

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. - CPF/CNPJ: 90.400.888/0001-42

Valor ART R\$ 218,54

Registrada em: 22/10/2018

Valor Pago R\$ 218,54

Impresso em: 23/10/2018 15:44:00

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo **Nosso Número**.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 17 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Nosso Número: 28027230181315513 Versão do sistema



Rua Itaquaiara, nº 54 – Sala 1
Santo Amaro
Cep: 04932-120 – São Paulo, SP - Brasil

Central Tel.: 55 (11) 5521-2998
Cel.: 55 (11) 99235-0261 (WhatsApp)
Internet: www.wisconsinbr.com