

**Identificação do Imóvel**

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário PATRICIA CORTES VIEIRA	Nº CPF / CNPJ 69378231187	Nome Empreendimento
Valor Compra Venda R\$ 125.000,00	Data Venda	Nº Controle Interno 074218230010329

Proprietário / Construtora	Nº Cartório: 3	Matrícula: 60.808
Logradouro R CASTRO ALVES	Nº 801	Andar
Bairro LAGOINHA	Cidade SAO GONCALO	UF RJ

**Caracterização da Região**

Região	Infraestrutura Urbana	Restritivos:
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública	<input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental
<input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado	<input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo
<input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	<input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano	

Tipo Pavimentação: Asfalto

Serviços Públicos e Comunitários	Análise da Região do Bairro	Padrão da Região:
<input type="checkbox"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Escola	Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela	<input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo
<input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária	Valor Imóveis na Região <input type="checkbox"/> Crescente <input checked="" type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente	<input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Normal-baixo
<input type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais	Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25%	
<input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque	Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial	
	Limites do Bairro	

**Terreno**

Topografia	Formato	Dimensões	
<input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado)	<input type="checkbox"/> Aclive (> 10%) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)	Área (em m²): 0,00 m²	Testada (Frente): 15,00 m
	<input checked="" type="checkbox"/> Regular (Geométrico) <input type="checkbox"/> Irregular	Fração Ideal: 0,094950 %	Fundos 15,00 m

Tipo de Implantação	Nome Acompanhante Vistoria: Sem acompanhante	Contato Telefônico Acompanhante:
---------------------	--	----------------------------------

Tipo de Acompanhante  
 Corretor  Proprietário / Construtora  Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário  Responsável Construtora  Engenheiro da Obra  Zelador  Outro - Descrever Abaixo  
 Vistoria externa

**Condomínio / Imóvel Avaliado**

Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliado	Nº Andares/Pavimentos: 2	Unidades Por Andar:	Nº Total de Unidades:	Nº de Elevadores:	Valor Condomínio:	<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	Uso do Edifício: Residencial		Padrão de Construção do Edifício		Estado Conservação Edifício	

Infraestrutura do Edifício	<input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação
----------------------------	--	--

Tipos de Imóveis Avaliados	<input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Vaga Autônoma <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	<input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo	<input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Loft	Indício Ocupação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado	Idade Aparente Imóvel Avaliado Anos 5 Ano Construção	Estado Conservação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção	Padrão Acabamento Imóvel <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo
----------------------------	--	---	---	--	--	---	--

Uso Imóvel: Residencial	Fechamento das Paredes: Alvenaria	Nº Banheiros: 1
Fachada Pintura	Esquadrias Alumínio	Nº Andares do Imóvel Avaliado 2
Dimensões		Nº Dormitórios
Área Privativa: 49,70 m²	Área Comum (m²): 0,00 m²	Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste
Área Total (m²): 49,70 m²		
Área Averbada: 49,7 m²	Área não Averbada m²	

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)	Quantidade	Tipo Acabamento Piso	Tipo Acabamento Parede	Tipo Acabamento Forro/Teto
Sala de Estar / Visitas	1	Não vistoriado internamente	Não vistoriado internamente	Não vistoriado internamente

## Manifestações sobre a garantia

Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia?

Sim  Não

## Questões Complementares

Data da Vistoria: 18/11/2019

- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
- 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?
- 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
- 4) O imóvel possui vaga de garagem?
- 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?
- 6) O imóvel está concluído, sem sinal de reforma ou obras?
- Não foi possível verificar a informação devido não ter sido realizada vistoria interna no imóvel.
- 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
- Não foi possível verificar a informação devido não ter sido realizada vistoria interna no imóvel.
- 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?
- 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
- 10) O imóvel possui características uni-familiares?
- 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
- 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
- 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
- 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
- 15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?

## Observações Finais

1) Trata-se de uma casa situada em condomínio, com 2 pavimentos e germinada nas laterais; 2) A área construída utilizada no cálculo foi obtida no IPTU do imóvel; 3) Não foi realizada vistoria interna no imóvel, conforme acordado com o contratante; 4) Imóvel situado no Zoneamento Z6 (Zona de Estruturação Urbana Secundária), tendo seus índices construtivos explicitados no arquivo em anexo a este laudo.

## Amostras:

Critério Utilizado:  Área Privativa  Área Total (m<sup>2</sup>)  Terreno

1	Logradouro R CASTRO ALVES			Nº 796	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel	km
	Bairro LAGoinha	Cidade SAO GONCALO	UF RJ	CEP 24736-140	Latitude -22.814860	Longitude -42.969490		
Descrição Casa com dois pavimentos situada em zoneamento Z6				Fonte de Informações Medina Paes Imóveis		Telefone (21) 3811-1122		
Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios	Nº Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 135.000,00		Data Venda / Oferta	Valor m <sup>2</sup> R\$ 2.076,92	Padrão Normal	Testada (Frente) 1,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> )	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 65,00	
Área Privativa 65				Área Comum (m <sup>2</sup> )		Vida Útil (em anos) 70		
2	Logradouro R CASTRO ALVES			Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel	km
	Bairro LAGoinha	Cidade SAO GONCALO	UF RJ	CEP 24736-140	Latitude -22.817087	Longitude -42.974881		
Descrição Casa com dois pavimentos situada em zoneamento Z6				Fonte de Informações Filipe		Telefone (21) 96490-8064		
Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios	Nº Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 145.000,00		Data Venda / Oferta	Valor m <sup>2</sup> R\$ 1.812,50	Padrão Normal	Testada (Frente) 1,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> )	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 80,00	
Área Privativa 80				Área Comum (m <sup>2</sup> )		Vida Útil (em anos) 70		
3	Logradouro R PERI			Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel	km
	Bairro LAGoinha	Cidade SAO GONCALO	UF RJ	CEP 24720-380	Latitude -22.819326	Longitude -42.980189		
Descrição Casa com dois pavimentos situada em zoneamento Z6				Fonte de Informações BR Souza Imóveis		Telefone (21) 97017-9794		
Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios	Nº Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 155.009,00		Data Venda / Oferta	Valor m <sup>2</sup> R\$ 2.214,41	Padrão Normal	Testada (Frente) 1,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> )	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 70,00	
Área Privativa 70				Área Comum (m <sup>2</sup> )		Vida Útil (em anos) 70		
4	Logradouro R GREGORIO DE MATOS			Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel	km
	Bairro LARANJAL	Cidade SAO GONCALO	UF RJ	CEP 24725-390	Latitude -22.815768	Longitude -42.980275		
Descrição Casa com dois pavimentos situada em zoneamento Z6				Fonte de Informações Brasil Brokers		Telefone (21) 2112-3363		
Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios	Nº Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 124.000,00		Data Venda / Oferta	Valor m <sup>2</sup> R\$ 1.878,79	Padrão Normal	Testada (Frente) 1,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> )	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 66,00	
Área Privativa 66				Área Comum (m <sup>2</sup> )		Vida Útil (em anos) 70		
5	Logradouro AV MARECHAL POVOAS			Nº S/N	Andar	Complemento ESQUINA COM A RUA VENESLAU BRAS	Proximidade do Imóvel	km
	Bairro LAGoinha	Cidade SAO GONCALO	UF RJ	CEP 24736-590	Latitude -22.821632	Longitude -42.971365		
Descrição Casa com dois pavimentos situada em zoneamento Z6				Fonte de Informações Dream Casa		Telefone (27) 3208-8934		
Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios	Nº Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 132.000,00		Data Venda / Oferta	Valor m <sup>2</sup> R\$ 2.490,57	Padrão Normal	Testada (Frente) 1,00	Área do Terreno (em m <sup>2</sup> )	Área da Edificação (m <sup>2</sup> ) 53,00	
Área Privativa 53				Área Comum (m <sup>2</sup> )		Vida Útil (em anos) 70		

**Tabela de homogenização**

Amostra	Área (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m <sup>2</sup> )	Grau de Precisão: III						
				(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	Homogeneização (R\$/m <sup>2</sup> )
Amostra 1	65,00	135.000,00	2.076,92	0,9000	1,0341	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.932,97
Amostra 2	80,00	145.000,00	1.812,50	0,9000	1,0613	1,0000	1,0000	1,0500	1,0000	1.817,81
Amostra 3	70,00	155.009,00	2.214,41	0,9000	1,0437	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.080,06
Amostra 4	66,00	124.000,00	1.878,79	0,9000	1,0361	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.751,95
Amostra 5	53,00	132.000,00	2.490,57	0,9000	1,0162	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.277,83
<b>Fatores:</b> (1) - Fonte, (2) - Área, (3) - Transposição, (4) - Fator Idade e Estado Conservação, (5) - Fator Vaga / Terreno, (6) - Fator Padrão de Construção				<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>						1.972,12
				Saneamento das Amostras (+/-30%)						Valor Mínimo 1.380,49
										Valor Máximo 2.563,76

**Cálculo Valor Avaliação**

Área do Terreno (m <sup>2</sup> ): 0,00	Valor m <sup>2</sup> : R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m <sup>2</sup> ): 49,70	Valor m <sup>2</sup> : R\$ 1.972,12	Valor Edificação: R\$ 98.014,36
<b>Valor de Liquidez:</b> R\$ 71.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 98.014,36
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 98.000,00

**Avaliação para Garantia de Financiamento**

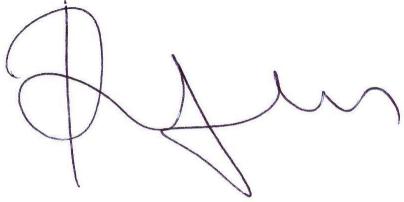
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 98.014,36	Valor por extenso: noventa e oito mil e quatorze reais e trinta e seis centavos
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:

**Unidades Autônomas**

Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m <sup>2</sup> )	Valor	Valor de Liquidação Forçada
60.808	0	Indefinido				

Valor Imóvel R\$ 98.000,00 Valor por extenso: noventa e oito mil reais

**Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador**

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:	Nome da Empresa PRAXIS	Nome do Avaliador Paulo Tabah	CREA / CAU 861013019/D
Local e Data	 Rio de Janeiro 19/11/2019		

"Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira solicitante deste laudo"

**LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e somente poderá ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Banco Santander e terceiros autorizados.**

"A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander". Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel".

## Documentação Fotográfica

### Fotos imóvel



Representação Fachada

Descrição

Data Foto



Representação Identificação Numérica

Descrição

Data Foto



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto

## Fotos da Amostra 1



Representação Fachada

Descrição

Data Foto

## Fotos da Amostra 2



Representação Fachada

Descrição

Data Foto

## Fotos da Amostra 3



Representação Fachada

Descrição

Data Foto

## Fotos da Amostra 4



Representação Fachada

Descrição

Data Foto

## Fotos da Amostra 5



**Representação Fachada**

**Descrição**

**Data Foto**

Imagen - Mapa

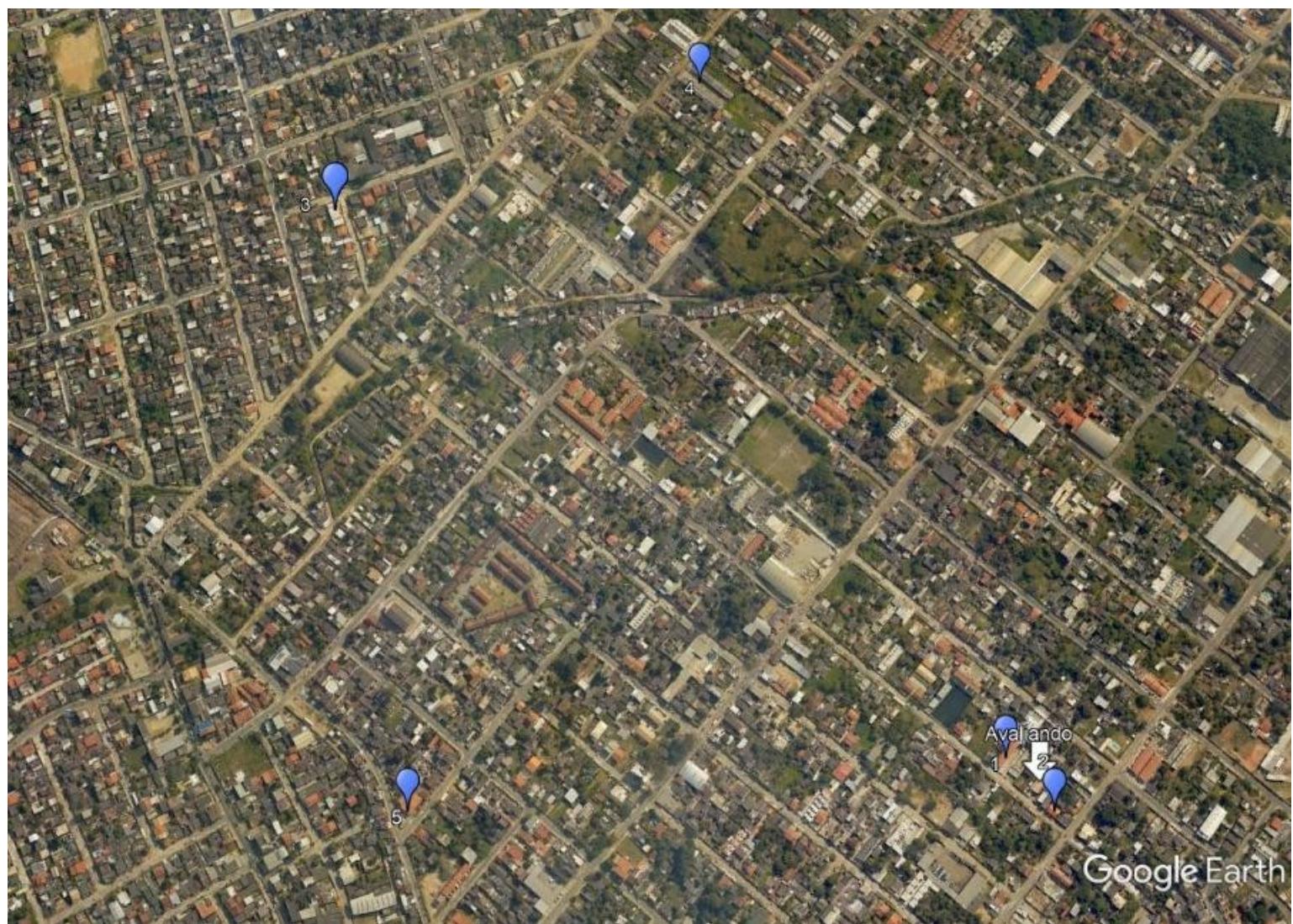


Representação: Mapa



**ZONEAMENTO DO AVALIANDO E DOS ELEMENTOS 1, 2, 3, 4  
E 5: Z6 - ZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA SECUNDÁRIA.**

Representação: Mapa



Representação: Mapa

**1 – ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:**



**LEGENDA**

**ZONAS DE USO:**

- **Z1**  
ZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL
- **Z2**  
ZONA DE DESENVOLVIMENTO RURAL SUSTENTÁVEL
- **Z3**  
ZONA DE EXPANSÃO URBANA CONTROLADA
- **Z4**  
ZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SUSTENTÁVEL
- **Z5**  
ZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA PRIMÁRIA
- **Z6**  
ZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA SECUNDÁRIA
- **Z7**  
ZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA TERCIÁRIA
- **Z8**  
ZONA MÚLTIPLA
- **Z9**  
ZONA ESTRATÉGICA



ANEXOS VI - PARÂMETROS URBANÍSTICOS

	Z1 Zona de Preservação Ambiental	Z2 Zona de Desenvolvimento Rural Sustentável	Z3 Zona de Expansão Urbana Controlada	Z4 Zona de Desenvolvimento Econômico Sustentável	Z5 Zona de Urbanização Urbana Primária	Z6 Zona de Estruturação Urbana Secundária	Z7 Zona de Estruturação Urbana Terciária	Z8 Zona Múltipla	Z9 Zona Extratípica
AFASTAMENTO FRONTAL MÍNIMO (m)	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	3,00	3,00	3,00
AFASTAMENTOS LATERAIS MÍNIMOS (COM ABERTURAS) (m)	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	1,50	1,50	1,50
AFASTAMENTOS LATERAIS MÍNIMOS (SEM ABERTURAS) (m)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AFASTAMENTO FUNDOS MÍNIMO (COM ABERTURAS) (m)	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	1,50	1,50	1,50
AFASTAMENTO FUNDOS MÍNIMO (SEM ABERTURAS) (m)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	0,25	0,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	0,50	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	5,00	5,00	5,00
TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	70,00%	40,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	20,00%	50,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%
ALTURA MÁXIMA (m)	10,00	10,00	15,00	60,00	70,00	80,00	40,00	40,00	40,00
FATOR DE VAGAS	50,00	50,00	50,00	120,00	120,00	110,00	100,00	100,00	100,00
LOTES MÍNIMOS (PARA FINS DE NOVOS LOTEAMENTOS)	Não se aplica.	Não se aplica.	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	Não se aplica
TIPOS DE USO PERMITIDOS	U6	U1-PEQUENO U2-PEQUENO U4 U6	U1-PEQUENO U2-PEQUENO U4 U6	U1-PEQUENO U2-PEQUENO U4 U6	U1-PEQUENO U2-PEQUENO U4 U6	U1-PEQUENO U2-PEQUENO U4 U6	U1-PEQUENO U2-PEQUENO U4 U6	U1-PEQUENO U2-PEQUENO U4 U6	U1-PEQUENO U2-PEQUENO U4 U6
SERVIÇOS									
U1 - HABITACIONAL									
U2 - COMERCIAL, SERVIÇOS E/OU INSTITUCIONAL									
U3 - INDUSTRIAL									
U4 - AGRICULTIVO									
U5 - ESTRATÉGICO									
U6 - AMBIENTALMENTE SUSTENTÁVEL									
NOTA: A delimitação das Zonas de Uso é feita através das regras da Lei de Uso do Solo do Município e/ou o Plano Diretor, quando houver.									





PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO

ATIVIDADE	PORTE			CÁLCULO
	P - PEQUENO	M - MÉDIO	G - GRANDE	
U1 - HABITACIONAL*	< 100 pessoas	100 ≥ nº pessoas < 500	≥ 500 pessoas	1 pessoa p/ cada 10m <sup>2</sup> de ATC
U2 - COMERCIAL, SERVIÇOS E/OU INSTITUCIONAL*	< 100 pessoas	100 ≥ nº pessoas < 500	≥ 500 pessoas	1 pessoa p/ cada 5m <sup>2</sup> de ATC
U3 - INDUSTRIAL*	< 100 pessoas	100 ≥ nº pessoas < 500	≥ 500 pessoas	1 pessoa p/ cada 5m <sup>2</sup> de ATC
U4 - AGROPECUÁRIO	Seguir a classificação e as restrições dadas pelo Sistema de Licenciamento Ambiental adotado pelo Município.			
U5 - EXTRATIVISTA	Seguir a classificação e as restrições dadas pelo Sistema de Licenciamento Ambiental adotado pelo Município.			
U6 - AMBIENTALMENTE SUSTENTÁVEL	Seguir a classificação e as restrições dadas pelo Sistema de Licenciamento Ambiental adotado pelo Município.			

**NOTA:**  
 \* A classificação de portes destas atividades, conforme este anexo, não invalidam as classificações e restrições dadas pelo Sistema de Licenciamento Ambiental adotado pelo Município, quando for o caso.

### ÍNDICES ATRIBUÍDOS AO IMÓVEL AVALIANDO:

- \* Zoneamento: Z6 – Zona de Estruturação Urbana Secundária;
- \* Afastamento frontal mínimo: 5,0 m;
- \* Afastamentos laterais mínimos (com aberturas) : 3,00 m;
- \* Afastamentos laterais mínimos (sem aberturas): 0,00 m;
- \* Afastamento fundos mínimo (com aberturas): 3,00 m;
- \* Afastamento fundos mínimo (sem aberturas) 0,00 m;
- \* Coeficiente de aproveitamento básico: 1,00;
- \* Coeficiente de aproveitamento máximo: 10,0;
- \* Taxa de permeabilidade mínima: 20,00%;
- \* Taxa de ocupação máxima: 70,00%;
- \* Altura Máxima: 60,00 m;
- \* Fator Vagas: 110,00;
- \* Lote mínimo (Para fins de novos loteamentos): 360,00 m<sup>2</sup>.

### USOS PERMITIDOS:

U1 – Pequeno, médio e grande; U2 – Pequeno, médio e grande; U3 – Pequeno, médio e grande; U4; U5; U6.

**2 – L.I.C**

**DO NORMATIVO SARB 014/2014**

---

**LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS**  
**(para esclarecimentos consultar os Anexos III e IV)**

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

**DATA DA VISITA:** 18/11/2019

**1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL**

1.1. Identificação do Imóvel: Casa residencial

1.2. Endereço: Rua Castro Alves, 801, Casa 01, Lagoinha Cidade: São Gonçalo UF: RJ

1.3. Uso atual do imóvel: Residência Uso pretendido: Residência

1.4. Coordenadas Geográficas: 22°48'55.18"S 42°58'16.28"O

1.5. Foto aérea ou imagem de satélite (Google Earth): Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no **Anexo I**.

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

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

Não  Sim  Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: INEA

Órgão Ambiental Municipal: \_\_\_\_\_

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

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

Não  Sim. Que tipo? \_\_\_\_\_ Quando? \_\_\_\_\_

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

Não  Sim. Qual o endereço do imóvel na vizinhança? \_\_\_\_\_

---

Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: INEA

Órgão Ambiental Municipal: \_\_\_\_\_

### 3. IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO

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

<b>Passado</b>	<b>Presente</b>	<b>Ocorrências no imóvel</b>
<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:

---



---



---



---

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 m a partir dos limites do imóvel.**

Caso afirmativo, indicar:

---



---

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

<b>Existe</b>	<b>Informação não acessível</b>	<b>Atividade</b>
<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: _____ _____ _____		
Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.? Não. _____ _____ _____		
Observações _____ _____ _____		e/ou _____ _____ _____
justificativa: _____ _____ _____		

#### 4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

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

<b>Passado</b>	<b>Presente</b>	<b>Uso do imóvel</b>
<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"/>	X	Outros. Descrever: <b>Casa residencial</b> _____
Fontes de Informação: Observado no local. Observações e/ou justificativa: O imóvel avaliado trata-se de uma casa residencial. _____ _____ _____		

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

**INEA/RJ e vistoria no local.**

---



---

---

## 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:**  Não  Sim

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique: \_\_\_\_\_

---

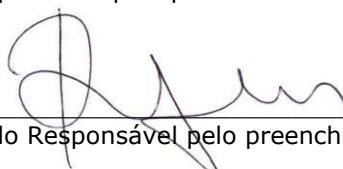
7.2 **Indícios de Contaminação na Vizinhança:**  Não  Sim

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique: \_\_\_\_\_

---

Paulo Tabah de Almeida

Nome do Responsável pelo preenchimento



Assinatura do Responsável pelo preenchimento

Praxis Avaliação Patrimonial Ltda

Nome da Empresa representada

0.393.0610001-91

CNPJ da empresa representada

**ANEXO II**  
**DO NORMATIVO SARB 014/2014**

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



06/2018



07/2006

**3 – LIQUIDEZ FORÇADA:**

VALOR FINAL DO IMÓVEL						
R\$ 98.000,00						
Cálculo do valor de liquidação forçada						
Considerações:						
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %	Despesas financeiras: (taxas de mercado)					
IPTU 0,02% ao mês	Taxa da aplicação financ. 7,00% Taxa Selic+2%					
Manutenção/administração 0,16% ao mês	Inflação média ao ano 2,54% IPCA 12 meses					
Comissão de venda 0,00% ao mês	Custo financeiro 4,35% ao ano					
<b>Total 1 0,18% ao mês</b>	<b>Total 2 0,36% ao mês</b>					
Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,54% fixas + financeiras						
Prazo de comercialização 60 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. 72,45% R\$ 71.000,00						
Diagnóstico de Mercado						
Nível de Oferta:	alto	médio/alto	médio	x	médio/baixo	baixo
Nível de Demanda:	alto	médio/alto	médio	x	médio/baixo	baixo
Absorção:	rápida	normal/rápida	normal	normal/difícil	X	difícil
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido	normal/aquecido	normal	normal/recessivo	X	recessivo
<b>CONSIDERAÇÕES:</b>						
O mercado imobiliário na região onde o imóvel situa se encontra desaquecido em função da crise econômica, a demanda de compradores ainda está relativamente baixa, logo, esse cenário deve causar dificuldade na liquidez do imóvel.						