

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		Complemento CS 1		
Bairro LAGOINHA				Cidade SAO GONCALO			UF RJ		CEP 24736-140	Latitude -22.814860	Longitude -42.969490
Caracterização da Região											
Região <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo				Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto				Restritivos: <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro <input checked="" type="checkbox"/> Escola <input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo				Análise da Região do Bairro Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela Valor Imóveis na Região <input type="checkbox"/> Crescente <input checked="" type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial Limites do Bairro				Padrão da Região: <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Normal-baixo Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			
Terreno											
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Active (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)				Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular (Geométrico) <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área (em m²): 0,00 m² Testada (Frente): 15,00 m Lado Direito: 40,00 m Fração Ideal: 0,094950 % Fundos 15,00 m Lado Esquerdo: 40,00 m					
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado				Nome Acompanhante Vistoria: Sem acompanhante				Contato Telefônico Acompanhante:			
Tipo do Acompanhante <input type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input type="checkbox"/> Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário <input type="checkbox"/> Responsável Construtora <input type="checkbox"/> Engenheiro da Obra <input type="checkbox"/> Zelador <input checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo Vistoria externa											
Condomínio / Imóvel Avaliando											
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando											
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 <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo				Estado Conservação Edifício <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	
Infraestrutura do Edifício <input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input checked="" type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Jardins											
Tipo Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga Autônoma <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo				Indício Ocupação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando 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 Avaliando 2			Nº Dormitórios		
Dimensões Área Privativa: 49,70 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 49,70 m² Área Averbada: 49,7 m² Área não Averbada m²						Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 1 Privativas 0			Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste		
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

Sim

Não

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 sinais 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 geminada 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 (m²) ☐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 m² R\$ 2.076,92

Padrão Normal

Testada (Frente) 1,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 65,00

Área Privativa 65

Área Comum (m²)

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 m² R\$ 1.812,50

Padrão Normal

Testada (Frente) 1,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 80,00

Área Privativa 80

Área Comum (m²)

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 m² R\$ 2.214,41

Padrão Normal

Testada (Frente) 1,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 70,00

Área Privativa 70

Área Comum (m²)

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 m² R\$ 1.878,79

Padrão Normal

Testada (Frente) 1,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 66,00

Área Privativa 66

Área Comum (m²)

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 m² R\$ 2.490,57

Padrão Normal

Testada (Frente) 1,00

Área do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 53,00

Área Privativa 53

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: III

Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores

Método de Computação: Multiplicativo

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	Homogeneização (R\$/m²)		
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		
Fatores: (1) - Fonte, (2) - Área, (3) - Transposição, (4) - Fator Idade e Estado Conservação, (5) - Fator Vaga / Terreno, (6) - Fator Padrão de Construção										MÉDIAS DAS AMOSTRAS	1.972,12	
										Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo	1.380,49
											Valor Máximo	2.563,76

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 49,70	Valor m²: R\$ 1.972,12	Valor Edificação: R\$ 98.014,36
Valor de Liquidez: R\$ 71.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 98.014,36
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 98.000,00

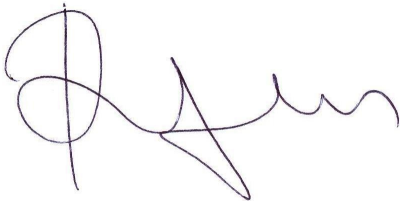
Avaliação para Garantia de Financiamento

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 (m²)	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 imóvelavaliado, 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”.

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018)

Página 3 / 9

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

Imagem - Mapa

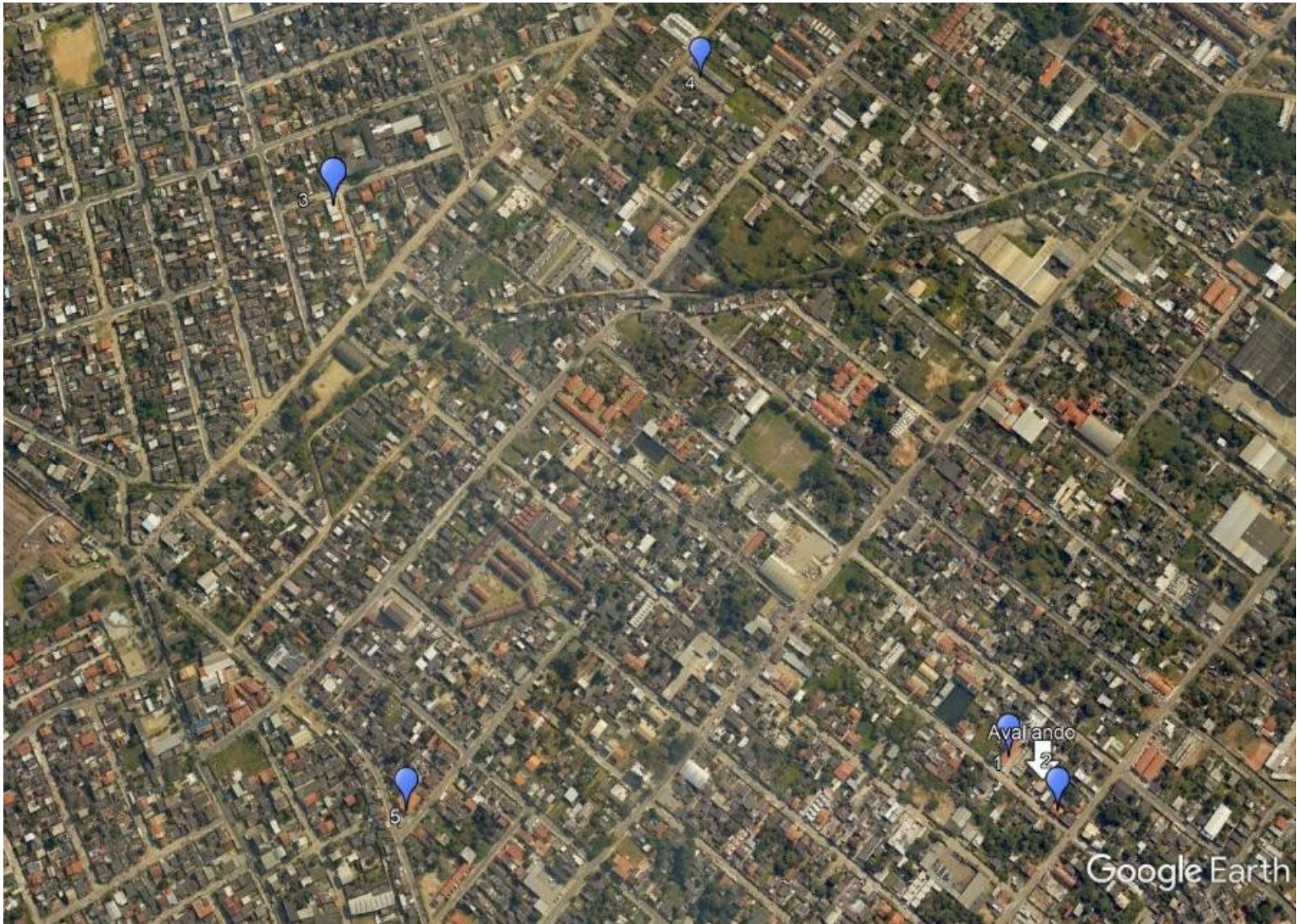


Representação: Mapa



**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:



Localização do imóvel avaliando

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO



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 Estruturação Urbana Primária	Z6 Zona de Estruturação Urbana Secundária	Z7 Zona de Estruturação Urbana Terciária	Z8 Zona Múltipla	Z9 Zona Estratégica
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	10,00	15,00	10,00	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	60,00	40,00	40,00	40,00
FATOR DE VAGAS	50,00	50,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	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 U1-MEIO U1-GRANDE U2-PEQUENO U3-PEQUENO U4 U5 U6	U1-PEQUENO U1-MEIO U1-GRANDE U2-PEQUENO U2-MEIO U2-GRANDE U3-MEIO U3-GRANDE U4 U5 U6	U1-PEQUENO U1-MEIO U1-GRANDE U2-PEQUENO U2-MEIO U2-GRANDE U3-PEQUENO U3-MEIO U4 U5 U6	U1-PEQUENO U1-MEIO U1-GRANDE U2-PEQUENO U2-MEIO U2-GRANDE U3-PEQUENO U3-MEIO U4 U5 U6	U1-PEQUENO U1-MEIO U1-GRANDE U2-PEQUENO U2-MEIO U2-GRANDE U3-PEQUENO U3-MEIO U4 U5 U6	U1-PEQUENO U1-MEIO U1-GRANDE U2-PEQUENO U2-MEIO U2-GRANDE U3-PEQUENO U3-MEIO U4 U5 U6	Tipos de uso diversos ligados a ocupações das Forças Armadas do Brasil.





PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO

ANEXOS V - PORTES				
ATIVIDADE	PORTE			CÁLCULO
	P - PEQUENO	M - MÉDIO	G - GRANDE	
U1 - HABITACIONAL*	< 100 pessoas	100 ≥ nº pessoas < 500	≥ 500 pessoas	1 pessoa p/ cada 10m² de ATC
U2 - COMERCIAL, SERVIÇOS E/OU INSTITUCIONAL*	< 100 pessoas	100 ≥ nº pessoas < 500	≥ 500 pessoas	1 pessoa p/ cada 5m² de ATC
U3 - INDUSTRIAL*	< 100 pessoas	100 ≥ nº pessoas < 500	≥ 500 pessoas	1 pessoa p/ cada 5m² 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 m².

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).

X 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.

X 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).

X 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:

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:

Observações e/ou justificativa:

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

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:

Passado	Presente	Uso do 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"/>	X	Outros. Descrever: Casa residencial

Fontes de Informação:

Observado no local.

Observações e/ou justificativa:

O imóvel avaliando 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																																																		
Total 1 0,18% ao mês	Total 2 0,36% ao mês																																																		
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																																																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="10">Diagnóstico de Mercado</th> </tr> <tr> <td>Nível de Oferta:</td> <td>alto</td> <td></td> <td>médio/alto</td> <td></td> <td>médio</td> <td>x</td> <td>médio/baixo</td> <td></td> <td>baixo</td> </tr> <tr> <td>Nível de Demanda:</td> <td>alto</td> <td></td> <td>médio/alto</td> <td></td> <td>médio</td> <td></td> <td>médio/baixo</td> <td>x</td> <td>baixo</td> </tr> <tr> <td>Absorção:</td> <td>rápida</td> <td></td> <td>normal/rápida</td> <td></td> <td>normal</td> <td></td> <td>normal/difícil</td> <td>X</td> <td>difícil</td> </tr> <tr> <td>Desempenho do Mercado Atual:</td> <td>Aquecido</td> <td></td> <td>normal/aquecido</td> <td></td> <td>normal</td> <td></td> <td>normal/recessivo</td> <td>X</td> <td>recessivo</td> </tr> </table>		Diagnóstico de Mercado										Nível de Oferta:	alto		médio/alto		médio	x	médio/baixo		baixo	Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo	x	baixo	Absorção:	rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil	X	difícil	Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo	X	recessivo
Diagnóstico de Mercado																																																			
Nível de Oferta:	alto		médio/alto		médio	x	médio/baixo		baixo																																										
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo	x	baixo																																										
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil	X	difícil																																										
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo	X	recessivo																																										
CONSIDERAÇÕES:																																																			
<p>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.</p>																																																			