

## LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

### TIPO DO IMÓVEL

|                                     |             |                          |               |                          |                  |                          |            |
|-------------------------------------|-------------|--------------------------|---------------|--------------------------|------------------|--------------------------|------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Urbano      | <input type="checkbox"/> | Casa Geminada | <input type="checkbox"/> | Comercial        | <input type="checkbox"/> | Industrial |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Residencial | <input type="checkbox"/> | Sítio/Chácara | <input type="checkbox"/> | Sala Comercial   | <input type="checkbox"/> | Galpão     |
| <input type="checkbox"/>            | Terreno     | <input type="checkbox"/> | Sobrado       | <input type="checkbox"/> | Centro Comercial | <input type="checkbox"/> | Rural      |
| <input type="checkbox"/>            | Apartamento | <input type="checkbox"/> | Empresa       | <input type="checkbox"/> | Prédio           | <input type="checkbox"/> | Indústria  |

### INFORMAÇÕES GERAIS - SOLICITANTE/COOPERATIVA

**COOPERATIVA:** Sicoob Cocre 3207 - 12

**NOME:** Mariana Bonini

**EMAIL:** mariana.bonini@cocre.com.br

**TELEFONE:** 0800 756 3207

### INFORMAÇÕES GERAIS - SOLICITANTE/ASSOCIADO

**NOME:** Aquadrop Indústria e Comércio de Fertilizantes

**CPF/CNPJ:** 07.074.250/0001-15

**EMAIL:** Não Informado

**TELEFONE:** (19) 97110-9396 / (19) 3474-7445

### INFORMAÇÕES GERAIS - IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

**MATRÍCULA:** 19.933 **CRI:** Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim/SP

**ENDEREÇO:** Rua São Bento Nº S/N

**COMPLEMENTO:** Lote 10, Quadra D - Loteamento Santa Madalena

**BAIRRO:** Centro

**CIDADE:** Artur Nogueira **UF:** SP **CEP:** 13160-132

### RESULTADO DA AVALIAÇÃO - GERAL

**VALOR DE MERCADO:** 501.857,00 (Quinhentos e Um Mil Oitocentos e Cinquenta e Sete Reais)

**TERRENO** **ÁREA REF. (m<sup>2</sup>):** 300,10 **R\$/ (m<sup>2</sup>):** 1.305,75

**EDIFICAÇÃO NÃO AVERBADA** **ÁREA REF. (m<sup>2</sup>):** 100,00 **R\$/ (m<sup>2</sup>):** 1.100,00

**VALOR JUSTO:** 451.671,00 (Quatrocentos e Cinquenta e Um Mil Seiscentos e Setenta e Um Reais)

**VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA:** 426.578,00 (Quatrocentos e Vinte e Sete Mil Quinhentos e Setenta e Oito Reais)

**REL. VALOR JUSTO/MERCADO:** 10%

**REL. LÍQ. FORÇADA/MERCADO:** 15%

**VALIDADE DO LAUDO:** 12 MESES

## SUMÁRIO

|  |    |
|--|----|
| 1- QUAL A FINALIDADE DESTE DOCUMENTO: .....              | 3  |
| 2- CONHEÇA A METODOLOGIA UTILIZADA: .....                | 3  |
| 3- DESTAQUES E PILARES:.....                             | 3  |
| 4- OBJETO DO PARECER: .....                              | 4  |
| 5- SOBRE A LOCALIZAÇÃO E DELIMITAÇÕES DO IMÓVEL: .....   | 5  |
| 6- ESPELHO CADASTRAL DO IMÓVEL: .....                    | 7  |
| 7- DATA DA VISTORIA:.....                                | 8  |
| 8- CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL: .....                       | 8  |
| 9- CONSIDERAÇÕES FINAIS: .....                           | 10 |
| 10- LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO (LIC):..... | 11 |
| 11- FOTOS DO IMÓVEL AUTORAIS: .....                      | 12 |
| 12- MEMORIAL DE CÁLCULO: .....                           | 16 |
| 13- VALOR DO IMÓVEL:.....                                | 18 |
| 14- INFORMAÇÕES DO AVALIADOR .....                       | 19 |
| 15- INFORMAÇÕES DO ENGENHEIRO .....                      | 19 |
| 16- INFORMAÇÕES DA EMPRESA.....                          | 19 |



## 1- QUAL A FINALIDADE DESTES DOCUMENTOS:

---

O parecer é solicitado pelas instituições financeiras na avaliação de bens concedidos em forma de fiança ou penhor, alienação fiduciária ou hipoteca, nos casos em que, além do valor de mercado, seja mensurado o valor de liquidação compulsória ou venda forçada do imóvel.

## 2- CONHEÇA A METODOLOGIA UTILIZADA:

---

Para realizar este trabalho, foi utilizado o Método de Dados de Mercado Comparativo Direto, conforme NBR 14.653, que permite determinar o valor levando em consideração várias tendências e flutuações no Mercado Imobiliário, geralmente diferentes das flutuações e tendências em outros ramos da economia.

Neste método, o valor do imóvel em avaliação é apurado por comparação com outros imóveis de natureza semelhante e com características intrínsecas e externas, com base em dados levantados no mercado. As características e atributos dos dados obtidos são ponderados usando técnicas de homogeneização padrão.

Importante destacar que, por força da norma legal constante do artigo 3º da Lei 6.530/1978, que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, somente a esse profissional cabe opinar quanto a comercialização imobiliária.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

O método comparativo direto de dados de mercado é usado tanto pela norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) quanto pelo Conselho Federal de Corretor de Imóveis (Cofeci).

Na ausência de amostras que atendam aos requisitos necessários para o Método Comparativo Direto de Dados, utiliza-se o Método Evolutivo. Para estes casos, precifica-se separadamente as edificações com base nos Custos Unitários Básicos de Construção (NBR 12.721:2006 - CUB 2006).

## 3- DESTAQUES E PILARES:

---

- Estão expressas as limitações impostas pelo método aplicado;
- Utilização do método mais recomendável, considerando as imperfeições, pesquisa de mercado e a homogeneização adequada;
- O universo de pesquisa, o imóvel avaliando, foi inspecionado pessoalmente pelos signatários;
- Da mesma forma a avaliação, bem como todas as conclusões exaradas, é de responsabilidade do profissional que subscreve o presente;
- O avaliador não tem qualquer inclinação pessoal em relação à matéria;
- Envolvida na avaliação, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objetos da avaliação;
- As restrições tanto do ponto de vista de gravames legais quanto eventuais exceções previstas pelo Plano Diretor do Município, ou ainda planas de mudança da destinação da área, foram consideradas e narradas em sua totalidade, no presente trabalho;
- O presente trabalho está em conformidade ao estabelecido no Ato Normativo Nr. 0332004 do CRECI 11 região-SC, que estabelece normas para a emissão da Avaliação de Imóveis, bem como a Resolução COFECI Nr. 957-2006, que disciplina a emissão e a competência do corretor de imóveis para a elaboração de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – PTAM;
- Esclarecemos ainda que ambas as legislações tanto, no âmbito estadual quanto no Federal, foram estabelecidas com base em estudo realizado pelo profissional que assina o presente laudo.

**4- OBJETO DO PARECER:**

**MATRÍCULA: 19.933**

OBS.: Para efeito de avaliação, o imóvel foi considerado livre de gravames, execuções hipotecárias, hipotecas, contaminação do solo ou quaisquer gravames. Os documentos de referência foram fornecidos pelo cliente e constituem um anexo.

IMÓVEL: UM LOTE DE TERRENO sob nº 10-D situado à Rua São Bento, no imóvel denominado Santa Madalena, Bairro Floriano Peixoto, na cidade de Artur Nogueira, nesta comarca, medindo 12,37ms de frente para aquela via pública, / 12,35ms nos fundos, onde confronta com o lote n. 12, por 24,37ms da frente aos fundos do lado direito de quem / da rua olha para o terreno, confrontando com o lote nº 09 e do lado esquerdo mede 24,23ms, confrontando com o lote n. 11, com a área de 300,10ms da esquina com a Rua 01. PROPRIETÁRIOS: ANGELA DARIO STOCCO, viúva, C.I.C. /

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Ao Oficial....: R\$ 34,73 |  |
| Ao Estado....: R\$ 9,87   |  |
| Ao Ipesp.....: R\$ 6,76   |  |
| Ao Reg. Civil: R\$ 1,83   |  |
| Ao Trib. Just: R\$ 2,38   |  |
| Ao Município.: R\$ 1,04   |  |
| Ao Man.Púb....: R\$ 1,67  |  |
| Total.....: R\$ 58,28     |  |


SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA.

Pedido de certidão nº: 140435


BUSCAS  
CONFERIDO *Bruma*

Mogi Mirim-SP, 17 de novembro de 2021.  
Emitida as 12:38:34 horas.

Francisco de Assis Cezaroni  
Escrivente Autorizado

Controle:   
434277

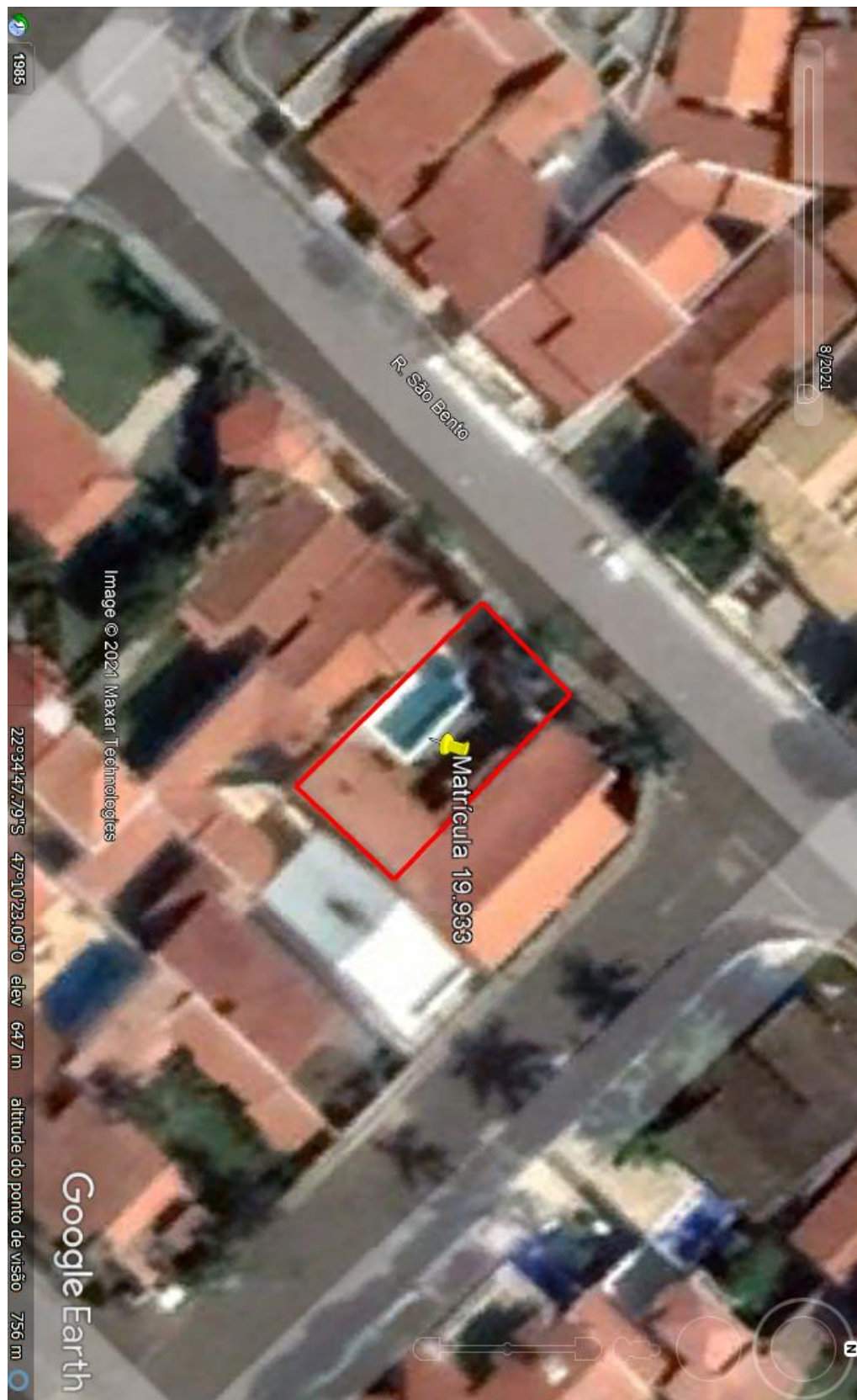
Página: 0004/0004



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:  
<https://selodigital.tjsp.jus.br>


Selo digital:  
1202203C3000000021553321Z

7 5- SOBRE A LOCALIZAÇÃO E DELIMITAÇÕES DO IMÓVEL:





## 6- ESPELHO CADASTRAL DO IMÓVEL:



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARTUR NOGUEIRA**

Rua 10 de Abril, 629 - Centro - Artur Nogueira/SP  
 Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana  
 Contribuição de Iluminação Pública

**2021**

|   |                           |  |             |
|---|---------------------------|--|-------------|
| Nome do Contribuinte  |                           | Sócios   |             |
| <b>CAROLINA FIGUEIREDO DOS SANTOS</b>   |                           |  |             |
| Co-Responsável  |                           | Identificação  | Nº do Aviso |
|   |                           | 02.0450.0920   | 003.048     |
| Local do Imóvel   |                           | Lote   | Quadra      |
| <b>Rua São Bento</b>  |                           | 10   | D           |
| Enderço para Notificação  |                           | Pagamento à vista até<br><b>10/03/2021 já com 10% de<br/>         desconto</b> |             |
| <b>Rua São Bento, Rua 376<br/>         Centro (Desm. Stocco)<br/>         13160-132 Artur Nogueira - SP</b> |                           |  |             |
| <b>Dados do Imóvel</b>  |                           |  |             |
| Área do Terreno   | Valor Venal do Terreno    | Imposto Territorial / Predial  |             |
| 300,10  | 36.650,21                 | 733,00   |             |
| Área Construção   | Valor Venal da Construção | Zona   |             |
| 0,00  | 0,00                      | 4  |             |
| Testada   | Valor Venal do Imóvel     | Valor em R\$   |             |
| 12,37   | 36.650,21                 | 733,00   |             |
| <b>Informações do IPTU</b>  |                           |  |             |
| Valor da CIP Mensal   |                           | Valor da Parcela   |             |
| 8,56  |                           | 10,27  |             |
| Quantidade de Meses   |                           | Nº da Parcelas   |             |
| 12  |                           | 10   |             |
| Valor da CIP Anual  |                           | Valor da CIP Anual   |             |
| 102,73  |                           | 102,73   |             |

ARTUR NOGUEIRA IPTU2021.005/0002059

**7- DATA DA VISTORIA:**

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia **25/11/2021** no período **Matutino**

**8- CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL:**

|   |  |   |                                     |
|---|--|---|-------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbano      | <input type="checkbox"/> Casa Geminada | <input type="checkbox"/> Comercial        | <input type="checkbox"/> Industrial |
| <input checked="" type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Sítio/Chácara | <input type="checkbox"/> Sala Comercial   | <input type="checkbox"/> Galpão     |
| <input type="checkbox"/> Terreno                | <input type="checkbox"/> Sobrado       | <input type="checkbox"/> Centro Comercial | <input type="checkbox"/> Rural      |
| <input type="checkbox"/> Apartamento            | <input type="checkbox"/> Empresa       | <input type="checkbox"/> Prédio           | <input type="checkbox"/> Indústria  |

**INFORMAÇÕES GERAIS - IMÓVEL EM AVALIAÇÃO**

|  |   |  |   |
|--|---|--|---|
| Matrícula: 19.933  | Inscr. Munic.: 02.0450.0920                   | Georref. ( ) Sim ( <input checked="" type="checkbox"/> ) Não |   |
| CRI: Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim/SP                     |   |  |   |
| Endereço: Rua São Bento  |   | Nº: S/N  |   |
| Complem.: Lote 10, Quadra D - Loteamento Santa Madalena                              |   |  |   |
| Bairro: Centro   | Cidade: Artur Nogueira                        | UF: SP   |   |
| CEP: 13160-132   | Coordenadas: -22.580144, -47.172770           |  |   |
| <b>IMÓVEL URBANO (TERRENO/EDIFICAÇÃO)</b>  |   |  |   |
| Área Total Terreno (m²): 300,10  |   | Testada (m): 12,37   |   |
| Área Total Construída (m²): 100,00   |   | Área Averbada (m²): -  |   |
| Edificação Averbada: ( ) Sim ( <input checked="" type="checkbox"/> ) Não ( ) Parcial |   | Área Não Averbada (m²): 100,00                               |   |
| <b>CARACTERÍSTICAS DO TERRENO</b>  | <input type="checkbox"/> Quadrado             | <input checked="" type="checkbox"/> Retangular               | <input type="checkbox"/> Triangular         |
|  | <input type="checkbox"/> Irregular            | <input checked="" type="checkbox"/> Limpo                    | <input type="checkbox"/> Esquina            |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Plano     | <input type="checkbox"/> Aclive                              | <input type="checkbox"/> Declive            |
|  | <input type="checkbox"/> Leve Aclive          | <input type="checkbox"/> Forte Aclive                        | <input type="checkbox"/> Leve Declive       |
|  | <input type="checkbox"/> Forte Declive        | <input type="checkbox"/> Acidentado                          | <input type="checkbox"/> Encravado          |
|  | <input type="checkbox"/> Vegetação baixa      | <input type="checkbox"/> APP's / Mata Nativa                 | <input type="checkbox"/> Reserva Legal      |
|  | <b>CARACTERÍSTICAS EXTERNAS</b>               | <input checked="" type="checkbox"/> Asfalto                  | <input type="checkbox"/> Calçamento         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Calçadas   |   | <input checked="" type="checkbox"/> Murado                   | <input type="checkbox"/> Lajotas            |
| <input type="checkbox"/> Sem pavimentação  |   | <input type="checkbox"/> Palanques madeira                   | <input type="checkbox"/> Taipa de pedras    |
| <input type="checkbox"/> Britado   |   | <input type="checkbox"/> Paver                               | <input type="checkbox"/> Cercado            |
| <input type="checkbox"/> Aterrado  |   | <input checked="" type="checkbox"/> Grades de Segurança      | <input type="checkbox"/> Mourões Cimento    |
| <input type="checkbox"/> Telhas de barro   |   | <input type="checkbox"/> Telhas Fibrocimento                 | <input type="checkbox"/> Arame fios: ( )    |
| <input type="checkbox"/> Telhas aluzinco   |   | <input type="checkbox"/> Telhas de zinco                     | <input type="checkbox"/> Estrutura metálica |
| <b>SUPERFÍCIE DO SOLO</b>  | <input checked="" type="checkbox"/> Seco      | <input type="checkbox"/> Úmido                               | <input type="checkbox"/> Alagadiço          |
|  | <input type="checkbox"/> Banhado              | <input type="checkbox"/> Arenoso                             | <input type="checkbox"/> Argiloso           |
| <b>TIPO DE CONSTRUÇÃO</b>  | <input checked="" type="checkbox"/> Alvenaria | <input type="checkbox"/> Madeira                             | <input type="checkbox"/> Misto              |
|  | <input type="checkbox"/> Pré-moldado          | <input type="checkbox"/> Blocos                              | <input type="checkbox"/> Metálico           |

|  |                    |                     |                      |   |                        |               |                    |             |
|--|--------------------|---------------------|----------------------|---|------------------------|---------------|--------------------|-------------|
| <b>CARACTERÍSTICAS INTERNAS</b>                          |                    |                     | Suítes               |   | Sacada                 | 1             | Espaço Fitness     |             |
|  |                    |                     | Dormitórios          |   | Lareira                |               | Sauna              |             |
|  |                    |                     | BWC                  |   | Hall de Entrada        |               | Quadra Esportes    |             |
|  |                    |                     | Lavabo               |   | Portaria 24h           |               | Bicicletários      |             |
|  |                    |                     | Sala Estar           | 1   | Espaço Gourmet         |               | Elevador           |             |
|  |                    |                     | Sala Jantar          | 1   | Piscina Adulto         | 1             | Salão de Festas    |             |
|  |                    |                     | Copa                 |   | Piscina Infantil       | 1             | Brinquedoteca      |             |
|  |                    |                     | Cozinha              |   | Churrasqueira Coletiva |               | Garagem            |             |
|  |                    | 1                   | Área de Serviço      |   | Dependência Serviço    |               | Sala Cinema        |             |
|  |                    |                     | Varanda              | 1   | BWC Serviço            |               | Escritório         |             |
|  |                    |                     | Churrasqueira Indiv. |   | Despensa               |               | Recepção           |             |
|  |                    | <b>REVESTIMENTO</b> |                      | <b>PISO</b>   | x                      | Cerâmico      | x                  | Porcelanato |
|  | Laminado           |                     |                      |   |                        | Mármore       | Bruto              |             |
| <b>PAREDE TETO</b>                                       |                    |                     |                      | Granito   | x                      | Massa Corrida | x                  | Gesso       |
|  |                    |                     |                      | Tijolos a Vista   |                        | PVC           |                    | Laje        |
|  | Rebocada           | x                   | Madeira              |   |                        | Dry Wall      |                    |             |
|  | Divisórias         |                     | Grafiato/Pastilhas   |   |                        | Sancas        |                    |             |
| <b>ABERTURAS</b>   |                    | x                   | Madeira              | x   | Vidro                  | x             | Alumínio           |             |
|  |                    |                     | Ferro                |   | PVC                    |               | Metálica           |             |
| <b>PADRÃO ACABAMENTO</b>                                 |                    |                     | Baixo                |   | Médio                  | x             | Alto               |             |
| <b>PADRÃO CONSTRUTIVO</b>                                |                    |                     | Baixo                |   | Médio                  | x             | Alto               |             |
| <b>PADRÃO REGIONAL</b>                                   |                    |                     | Baixo                |   | Médio                  | x             | Alto               |             |
| <b>SITUAÇÃO</b>  |                    |                     | Desocupado           | x   | Ocupado                |               | Alugado            |             |
|  |                    |                     | Abandonado           |   | Tombado                |               |                    |             |
| <b>VOCAÇÃO DE USO</b>                                    |                    | x                   | Residencial          |   | Comercial              |               | Industrial         |             |
|  |                    |                     | Rural                |   | Empresarial            |               | Outros             |             |
| <b>CONFRONTANTES</b>                                     |                    | x                   | Lado Direito         | x   | Lado Esquerdo          | x             | Fundos             |             |
| <b>POSIÇÃO SOLAR</b>                                     |                    |                     | Manhã                | x   | Tarde                  |               | Nenhum             |             |
| <b>RODOVIAS DE ACESSO:</b>                               |                    |                     | SP - 332             | <b>CIDADES VIZINHAS:</b> Cosmópolis e Engenheiro Coelho |                        |               |                    |             |
| <b>REGISTRO DE VÍCIOS APARENTES/ OUTROS PROBLEMAS: -</b> |                    |                     |                      |   |                        |               |                    |             |
| <b>RISCO DE ALAGAMENTO</b>                               |                    | x                   | Baixo                |   | Médio                  |               | Alto               |             |
| <b>RISCO DE DESLIZAMENTO DE TERRA</b>                    |                    | x                   | Baixo                |   | Médio                  |               | Alto               |             |
| <b>INFRAESTRUTURA DA REGIÃO</b>                          |                    |                     |                      |   |                        |               |                    |             |
| x  | Rede Abast. Água   | x                   | Rede Energia         | x   | Iluminação Pública     | x             | Transporte Público |             |
| x  | Rede de Esgoto     | x                   | Rede Telefônica      | x   | Postos de Combust.     | x             | Centro Comercial   |             |
| x  | Coleta de Lixo     | x                   | Escolas              | x   | Praças de Esportes     | x             | Shopping Center    |             |
| x  | Agências Bancárias | x                   | Agência Correios     | x   | Supermercados          | x             | Comércio Local     |             |

## 9- CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Imóvel de fácil colocação no mercado devido a suas características, localização e infraestrutura.

Localizado numa rua pavimentada com asfalto em ótimas condições de conservação e uso, em uma região de padrão construtivo alto, próximo ao acesso da Rodovia SP - 332 (aproximadamente 800m) e aproximadamente 1,0km até o centro comercial, administrativo e de serviços da cidade de Artur Nogueira/SP.

### IMÓVEL URBANO

Trata-se de um **TERRENO URBANO com área total de 300,10m<sup>2</sup>**, localizado na Rua São Bento, S/N, Bairro Centro, na cidade de Artur Nogueira - SP, com testada de 12,37m, lado direito por 24,37m, lado esquerdo por 24,23m e fundos por 12,35m, posicionado em meio de quadra, terreno plano, retangular, limpo, seco e em área livre de inundações..

### OBSERVAÇÕES

- Todo e qualquer tipo de alterações/benfeitorias, afetar<sup>á</sup> diretamente no valor da avaliação, valorizando ou depreciando o bem.
- Edificações não averbadas possuem dimensões aproximadas.
- Para fins de avaliação, não são considerados móveis planejados e avulsos, instalação elétrica e qualquer equipamento eletroeletrônico.

### IMÓVEL NÃO AVERBADO

| ITEM  | DIMENSÃO (m <sup>2</sup> ) |
|---|----------------------------|
| 1 Edícula residencial em boas condições de conservação e uso. | 100,00                     |

**10- LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO (LIC):**

| <b>RISCO SOCIOAMBIENTAL</b>  |            |            |                     |
|--|------------|------------|---------------------|
| <b>ATIVIDADE</b>   | <b>SIM</b> | <b>NÃO</b> | <b>INCONCLUSIVO</b> |
| Há indícios de contaminação no imóvel?   |            | X          |                     |
| Possui nascente no imóvel?   |            | X          |                     |
| Há indício de atividade industrial no imóvel?  |            | X          |                     |
| Há indício de atividade de mineração no imóvel?  |            | X          |                     |
| Há indício de atividade de posto de gasolina ou tanque de combustíveis?  |            | X          |                     |
| Há indício de serviços de troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria?   |            | X          |                     |
| Há indícios de aterro sanitário, lixão, ferro velho, cemitério ou entulhos?  |            | X          |                     |
| Há indícios de resíduos líquidos ou sólidos?   |            | X          |                     |
| Há armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo, pesticidas, herbicidas, tintas, vernizes ou outros componentes tóxicos? |            | X          |                     |
| Foi observada alguma atividade desativada no entorno nas mesmas características descritas acima?   |            | X          |                     |
| Observações e/ou justificativa:  |            |            |                     |

| <b>ATIVIDADE</b>   | <b>PASSADO</b> | <b>PRESENTE</b> |
|--|----------------|-----------------|
| Indústria. Quais?  |                |                 |
| Posto de Gasolina e/ou armazenamento de combustíveis   |                |                 |
| Oficina Mecânica e/ou troca de óleo  |                |                 |
| Aterro Sanitário, lixão, entulhos  |                |                 |
| Armazenamento de resíduos. Quais?  |                |                 |
| Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo, pesticidas, herbicidas, tintas, vernizes ou outros componentes tóxicos |                |                 |
| Hospital ou outro serviço de saúde   |                |                 |
| Comércio. Que tipo?  |                |                 |
| Outros. Descrever:   |                |                 |
| Observações e/ou justificativa:  |                |                 |

Observações:

- O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.
- O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.
- 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.

11- FOTOS DO IMÓVEL AUTORAIS:









**12- MEMORIAL DE CÁLCULO:**

## TERRENO

| QUADRO AMOSTRAL |                           |                   |                        |   |
|-----------------|---------------------------|-------------------|------------------------|---|
| N <sup>o</sup>  | BAIRRO                    | R\$               | ÁREA (m <sup>2</sup> ) | FONTE   |
| 1               | Centro                    | R\$<br>800.000,00 | 475,00                 | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-artur-nogueira-475m2-venda-RS800000-id-2510210085/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-artur-nogueira-475m2-venda-RS800000-id-2510210085/</a>                                       |
| 2               | Centro                    | R\$<br>150.000,00 | 141,00                 | <a href="https://www.felipesoaresimoveis.com.br/imovel/terreno-para-venda-no-centro-de-artur-nogueira-sp-00553/">https://www.felipesoaresimoveis.com.br/imovel/terreno-para-venda-no-centro-de-artur-nogueira-sp-00553/</a>   |
| 3               | Jardim Europa             | R\$<br>420.000,00 | 800,00                 | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-europa-bairros-artur-nogueira-800m2-venda-RS420000-id-2519256682/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-europa-bairros-artur-nogueira-800m2-venda-RS420000-id-2519256682/</a>                         |
| 4               | Jardim Rezek              | R\$<br>210.000,00 | 477,00                 | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-rezek-bairros-artur-nogueira-477m2-venda-RS210000-id-2510487982/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-rezek-bairros-artur-nogueira-477m2-venda-RS210000-id-2510487982/</a>                           |
| 5               | Residencial das Orquideas | R\$<br>200.000,00 | 477,00                 | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-das-orquideas-bairros-artur-nogueira-477m2-venda-RS200000-id-2531003230/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-das-orquideas-bairros-artur-nogueira-477m2-venda-RS200000-id-2531003230/</a> |

| HOMOGENEIZAÇÃO |        |                   |                        |                    |
|----------------|--------|-------------------|------------------------|--------------------|
| N <sup>o</sup> | BAIRRO | R\$               | ÁREA (m <sup>2</sup> ) | R\$/M <sup>2</sup> |
| 1              | Centro | R\$<br>800.000,00 | 475,00                 | R\$<br>1.684,21    |
| 2              | Centro | R\$<br>150.000,00 | 141,00                 | R\$<br>1.063,83    |
|                |        | VALOR TOTAL       |                        | R\$<br>2.748,04    |
|                |        | MÉDIA ARITMÉTICA  |                        | R\$<br>1.374,02    |

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| ÁREA IMÓVEL AVALIANDO | VALOR             |
| 300,2                 | R\$<br>412.480,85 |

|                |                   |
|----------------|-------------------|
| FATOR CORREÇÃO | VALOR FINAL       |
| 0,95           | R\$<br>391.856,81 |

## EDIFICAÇÃO 1

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| CUB REFERENCIAL | ABNT NBR 12.721-2006 |
| R\$ 1.745,79    | nov/21               |

|                     |                                  |
|---------------------|----------------------------------|
| METRAGEM EDIFICAÇÃO | FATOR DE CORREÇÃO (NBR 14.653-1) |
| 100,00              | 1,10                             |

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| TOTAL CUSTO EDIFICAÇÃO | R\$ 192.036,90 |
|------------------------|----------------|

| FATORES DE CORREÇÃO                |              |      |
|------------------------------------|--------------|------|
| VALOR DE MERCADO (M <sup>2</sup> ) | R\$ 1.100,00 | 0,57 |
| CUB + 10%                          | R\$ 1.920,37 |      |

| VALOR DA EDIFICAÇÃO |            |
|---------------------|------------|
| R\$                 | 110.000,00 |



**13- VALOR DO IMÓVEL:**

**TERRENO URBANO**

| #             | Tipo    | Área Ref. (m <sup>2</sup> ) | Valor (R\$/m <sup>2</sup> ) | Valor Total (R\$) |
|---------------|---------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------|
| 1             | Terreno | 300,10                      | 1.305,75                    | <b>391.857,00</b> |
| <b>TOTAIS</b> |         | <b>300,10</b>               | <b>R\$</b>                  | <b>391.857,00</b> |

**EDIFICAÇÃO NÃO AVERBADA**

| #             | Tipo    | Área Ref. (m <sup>2</sup> ) | Valor (R\$/m <sup>2</sup> ) | Valor Total (R\$) |
|---------------|---------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------|
| 1             | Edícula | 100,00                      | 1.100,00                    | <b>110.000,00</b> |
| <b>TOTAIS</b> |         | <b>100,00</b>               | <b>R\$</b>                  | <b>110.000,00</b> |

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO**

**R\$ 501.857,00 (Quinhentos e Um Mil Oitocentos e Cinquenta e Sete Reais)**

Com base no estudo das propriedades da natureza e de características internas e externas semelhantes, utilizando o método de dados comparativos diretos de mercado, ponderando as características e atributos dos dados obtidos utilizando técnicas de homogeneização padronizadas que permitem a determinação de valores tendo em conta diferentes tendências e flutuações do mercado imobiliário, geralmente divergentes das flutuações e tendências em outros ramos da economia, conclui-se que o valor de mercado dos imóveis objeto deste Parecer Técnico de Análise de Mercado é:

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Valor do Imóvel (R\$)</b>         | <b>501.857,00 (Quinhentos e Um Mil Oitocentos e Cinquenta e Sete Reais)</b>                |
| <b>Variação (%)</b>                  | <b>±5,00</b>   |
| <b>Valor Mínimo (R\$)</b>            | <b>476.764,00 (Quatrocentos e Setenta e Seis Mil Setecentos e Sessenta e Quatro Reais)</b> |
| <b>Valor Máximo (R\$)</b>            | <b>526.950,00 (Quinhentos e Vinte e Seis Mil Novecentos e Cinquenta Reais)</b>             |
| <b>Desconto p/ Valor Justo (%)</b>   | <b>10%</b>   |
| <b>Valor p/ Valor Justo (R\$)</b>    | <b>451.671,00 (Quatrocentos e Cinquenta e Um Mil Seiscentos e Setenta e Um Reais)</b>      |
| <b>Desconto p/ Venda Forçada (%)</b> | <b>15%</b>   |
| <b>Valor p/ Venda Forçada (R\$)</b>  | <b>426.578,00 (Quatrocentos e Vinte e Sete Mil Quinhentos e Setenta e Oito Reais)</b>      |

 14- INFORMAÇÕES DO AVALIADOR

---

**Engenheiro:** DOUGLAS BATISTA MARIA

**CPF:** 056.674.429-57

**Título Profissional:** ENGENHEIRO CIVIL

**Registro CREA-SC nº:** 158636-0

**Registro CRECI nº:** 38253F

**Registro CNAI nº:** 32014

 15- INFORMAÇÕES DO ENGENHEIRO

---

**Engenheiro:** DOUGLAS BATISTA MARIA

**CPF:** 056.674.429-57

**Título Profissional:** ENGENHEIRO CIVIL

**Registro CREA-SC nº:** 158636-0

**Registro CRECI nº:** 38253F

**Registro CNAI nº:** 32014

 16- INFORMAÇÕES DA EMPRESA

---

**Razão Social:** ZAHAV SERVIÇOS LTDA

**CNPJ:** 29.636.152/0001-67

**Inscrição Municipal:** ISENTO

**Endereço:** RUA BLUMENAU, 64 - SALA 502 - CENTRO

**CEP:** 89204-250

**Município:** JOINVILLE

**Estado:** SC

JOINVILLE, 25 DE NOVEMBRO DE 2021

---

DOUGLAS BATISTA MARIA  
CREA-SC nº: 158636-0