Confidential

Proprietário:	Banco Santander S/A	Uniorg/ID do imóvel:	01.02064
Objetivo da Avaliação:	Valor de Mercado, Liquidação Forçada e Locação	Finalidade:	Valor de Mercado e Locação
Endereço Completo:	Avenida Benjamim Pinto Dias, 1281 - Centro, Belford Roxo/RJ		
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Evolutivo/Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Idade Imóvel:	20

Metragens

Área Terreno Total (m^2):	1.192,00	Fonte da área:	IPTU-2025
Área Construída Total (m^2):	517,00	Fonte da área:	IPTU-2025
Área Construída Equivalente (m^2):	517,00		

Observações impactantes na avaliação e Diagnóstico de mercado

O imóvel objeto deste estudo e da presente avaliação foi vistoriado em 22/7/2025. No local fomos atendidos pelo Sr. Leandro, gerente da agência do Banco Santander.

Para estimativa do valor locativo do imóvel em estudo, foram levados em consideração os dados relativos aos seguintes imóveis:

I.Imóvel locado pela Charme Prime situado na Avenida Benjamin Pinto Dias, 1322, com área construída de 234,50m^2 no pav. térreo, cujo valor locativo total corresponde a R$23.000,00/mês.
II.Imóvel locado pela Honda situado na Avenida Benjamin Pinto Dias, 1427, com área construída de 269,02m^2 no pav. térreo, cujo valor locativo total corresponde a R$12.000,00/mês.

Fotos e mapas

Resumo de Valores

Valor de Mercado:	**R$ 4.700.000,00**	**Valor de Liq. Forçada:**	**R$ 3.160.000,00**	**% Desc:**	**67%**
Valor de Aluguel	**R$ 32.000,00**	**Valor Unitário Aluguel (R$/$m^2$ de área equivalente):**		**R$**	**61,90**
Validade do Laudo		1 ano			

Data do laudo:	05/08/2025	Assinatura Avaliador:			
Data da vistoria:	22/07/2025				
Nome Avaliador:	ENG.º TALES R. SÁNCHEZ GALACHE	CREA Resp.:	5060563873/D	ART nº:	

Confidential

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 4.700.000,00

Considerações

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%	Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)	%
IPTU	R$ 9.949,79	0,02% ao mês	Taxa da aplicação financeira	19,00% Taxa Selic+4%
Manutenção/Administração		0,18% ao mês	Inflação média ao ano	5,35% IPCA 12 Meses
Comissão de venda		0,06% ao mês	Custo financeiro	12,96% ao ano
Total 1		**0,26% ao mês**	**Total 2**	**1,08% ao mês**

Despesas totais(Total 1+Total2) = 1,34% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 30 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. 67,23% R$ 3.160.000,00

Diagnóstico de Mercado										
Nível de Oferta:	Alto		médio/alto		médio	x	médio/baixo		baixo	
Nível de Demanda:	Alto		médio/alto		médio		médio/baixo		baixo	x
Absorção:	Rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil		difícil	x
Desempenho Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo		recessivo	x

Laudo de Avaliação e Parecer Técnico de Locação

Imóvel situado na Avenida Benjamim Pinto Dias, 1281 - Centro, Belford Roxo/RJ.

Resumo dos valores:

Valor de Mercado:	***R$ 4.700.000,00****
Valor de Liquidação Forçada:	***R$ 3.160.000,00****
Valor de Locação:	***R$ 32.000,00 / mês***

Recomendamos que sejam realizados estudos específicos relacionados a real área do imóvel, visto que a matrícula informa área muito superior ao encontrado in loco e incertezas referentes ao estacionamento situado ao lado da agência.

Data da presente avaliação – 5/8/2025.

Í N D I C E

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO.

2. VISTORIA.

3. DIAGNÓSTICO DO MERCADO.

4. METODOLOGIAS EMPREGADAS.

5. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO.

6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO E ESTIMATIVA DO VALOR LOCATIVO.

7. CONCLUSÃO.

8. CONSIDERAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES.

9. ENCERRAMENTO.

A N E X O S

1. Quadro de elementos comparativos, planilha de cálculo, fotografias e croqui de localização dos elementos comparativos.
2. Documentação do imóvel.
3. Levantamento de indícios de contaminação em imóveis urbanos (LIC).

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO.

1.1. O imóvel avaliando trata-se de:

Tipologia: "Prédio Comercial".

Finalidade: Determinação do Valor de Mercado, Valor de Liquidação Forçada e Valor de Locação.

Contratante: Banco Santander.

Dossiê: 001-3055.

1.2. O roteiro de trabalho a ser realizado no presente Laudo de Avaliação pela empresa é o seguinte:

1.2.1. Vistoria do imóvel avaliando, bem como de sua circunvizinhança, colhendo os elementos e pesquisas necessárias para a sua elaboração.

1.2.2. Avaliação do imóvel em estudo, determinando o seu valor de mercado mediante as aplicações da NBR 14653 – Avaliação de bens – Parte 2 vigente até esta data, apresentando os resultados através do presente Laudo Técnico.

1.3. A empresa efetuou o seu trabalho com vistoria interna ao imóvel avaliando, bem como procedeu às necessárias diligências e estudos comparativos no sentido de apurar o seu justo valor.

1.4. Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos números adotados,

embora evitando-se fundamentação muito prolixa dos dados coligidos e analisados.

1.5. Na presente avaliação, assume-se que as dimensões constantes da documentação oferecida à empresa estão corretas, que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros são de boa fé e confiáveis.

1.6. A empresa não assume responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções precipuamente estabelecidas em lei, código ou regulamento.

1.7. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne aos defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros que não são objetos desta avaliação.

1.8. Não faz parte do escopo do presente trabalho a realização de estudos ou investigações relacionadas à existência de contaminações do solo ou outros passivos ambientais, exceto a investigação cujos resultados são apresentados no questionário de avaliação ambiental anexo ao presente trabalho.

2. VISTORIA.

2.1. Ao signatário foi fornecida a seguinte documentação referente ao imóvel avaliando, reproduzida no ANEXO 03 do presente trabalho:

DOCUMENTO	ENDEREÇO	AT (m²)	AC (m²)	DATA
Matrícula 42.359	Avenida Benjamin Pinto Dias, 1281 – Centro, Belford Roxo/RJ	2.069,00	N.C.	20/4/2012
IPTU	Avenida Benjamin Pinto Dias, 1281 – Centro, Belford Roxo/RJ	1.192,00	517,00	Exercício de 2025
AVCB	Avenida Benjamin Pinto Dias, 1281 – Centro, Belford Roxo/RJ	N.C.	N.C.	20/3/2024
Planta Baixa	Avenida Benjamin Pinto Dias, 1281 – Centro, Belford Roxo/RJ	1.192,00	517,00	7/5/2020
Adotado na presente avaliação	**Avenida Benjamin Pinto Dias, 1281 – Centro, Belford Roxo/RJ**	**1.192,00**	**517,00**	

N.C. – Não consta

2.2. O imóvel objeto deste estudo e da presente avaliação foi vistoriado em 22/7/2025. No local fomos atendidos pelo Sr. Leandro, gerente da agência do Banco Santander.

2.3. Em análise à documentação fornecida, temos as seguintes observações:

ÁREA DE TERRENO

I. A Matrícula 42.359 fornecida, consta em área de terreno de 1.192,00m², no entanto cita averbação (AV.1) que o imóvel foi objeto de fusão de terreno com 877,00m², o que resulta em área de terreno de 2.069,00m²;

II. No IPTU-2025 e na Planta Baixa do imóvel, constam área de terreno de 1.192,00m²;

III. No AVCB, não consta área de terreno;

IV. Em medições aproximadas, através da ferramenta "Google Earth", considerando os limites ocupados pela agência o imóvel apresentaria área de terreno de aproximadamente 555,00m², conforme a seguir:

No entanto, caso considere para área de terreno do imóvel o estacionamento lateral a agência, resultaria em área de terreno de aproximadamente 1.095,00m²:

Para efeito da presente avaliação e cálculo, consideramos área de terreno de 1.192,00m², conforme IPTU-2025 fornecido, tendo em vista tratar-se da área que mais se aproxima das medidas estimadas através do "Google Earth", no entanto, referida área considera como parte integrante do imóvel o estacionamento.

Recomendamos que sejam realizados estudos específicos relacionados a real área do imóvel, visto que a matrícula informa área muito superior ao encontrado in loco e incertezas referentes ao estacionamento situado ao lado da agência.

ÁREA CONSTRUÍDA

I. Na Matrícula 42.359, não consta área construída;
II. No IPTU e Plana Baixa do imóvel, consta área construída de 517,00m²;
III. No AVCB, não consta área construída;
IV. Na vistoria, através de medições aproximadas, identificamos área construída que se aproximada da área indicada no IPTU, de 517,00m².

Para efeito da presente avaliação, consideramos área construída de 517,00m², conforme IPTU-2025 fornecido.

Na vistoria, identificamos que o acesso lateral a esquerda do imóvel, existe estacionamento rotativo que comporta cerca de 20 (vinte) vagas de garagem.

No entanto, segundo informado pelo gerente Sr. Leandro, a área destinada ao estacionamento, é utilizado por terceiros. O gerente

não possui ciência de qualquer contrato de locação entre a agência e o responsável pela administração do estacionamento, inclusive não possuem direito a vagas de garagem, apenas mediante pagamento mensal.

A seguir, imagens do acesso ao estacionamento:

Também, identificamos que no acesso ao estacionamento, existe placa do Santander, conforme a seguir:

<u>Tendo em vista o exposto acima, para efeito de estimativa de locação não consideramos as vagas de garagem.</u>

2.4. Não foram constatadas áreas ociosas no imóvel.

2.5. Trata-se de local dotado dos seguintes melhoramentos públicos: redes de água e esgoto, energia elétrica, iluminação pública, rede de telefone, pavimentação asfáltica, coleta de lixo e transporte coletivo.

2.6. O imóvel avaliando está localizado na Avenida Benjamim Pinto Dias, 1281 - Centro, Belford Roxo/RJ, conforme a seguir:

2.7. Identificação do imóvel:

TERRENO

Frente: 15,00m (conforme matrícula 42.359)
Área Total: 1.192,00m² (conforme IPTU-2025);
Formato: Irregular;
Topografia: Plana;
Situação: Meio de quadra.

EDIFICAÇÃO

O imóvel em estudo trata-se de prédio comercial, composto apenas por pavimento térreo, atualmente ocupado por agência do Banco Santander.

O imóvel possui a seguinte distribuição:
Autoatendimento, recepção, atendimento ao público, caixas, apoio, sala técnica, sala de arquivos, tesouraria, copa e banheiros.

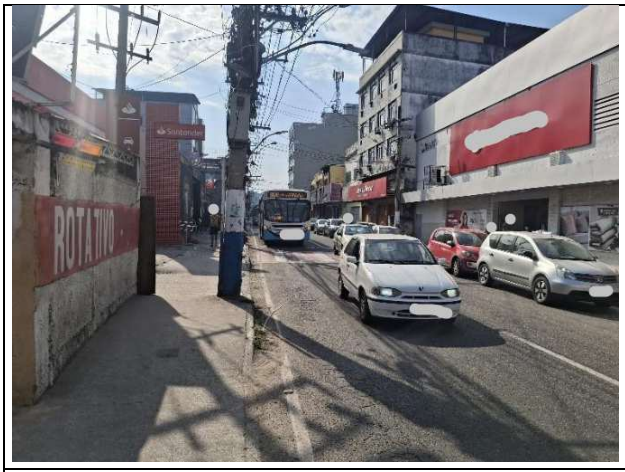
Os principais acabamentos, conforme podemos constatar nas ilustrações fotográficas apresentadas, são:

Pisos: Laminado, cerâmico e concreto aparente;
Paredes: Concreto aparente, cerâmico, pintura, drywall, vidro e massa;
Teto: Laje aparente e gesso.

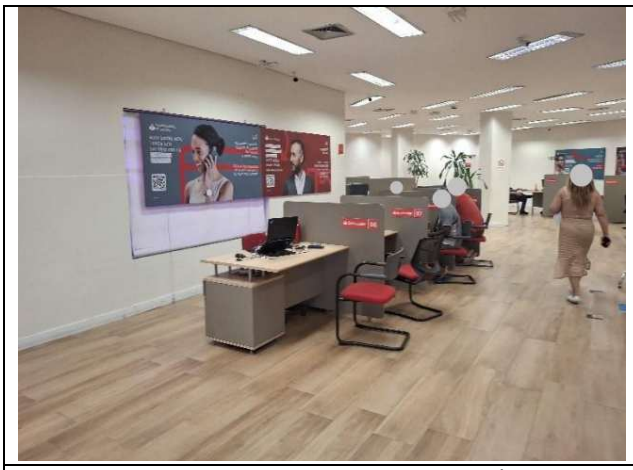
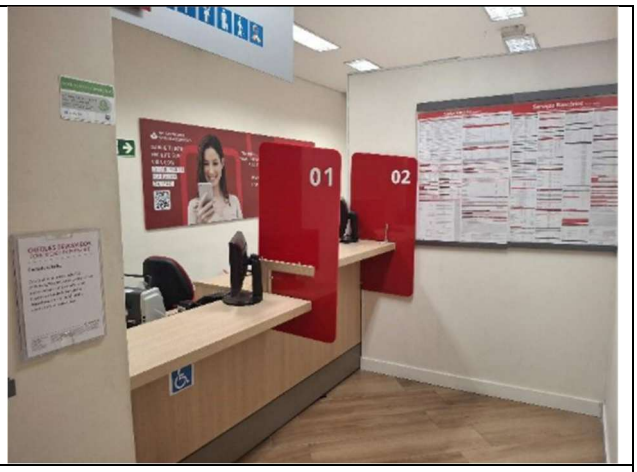
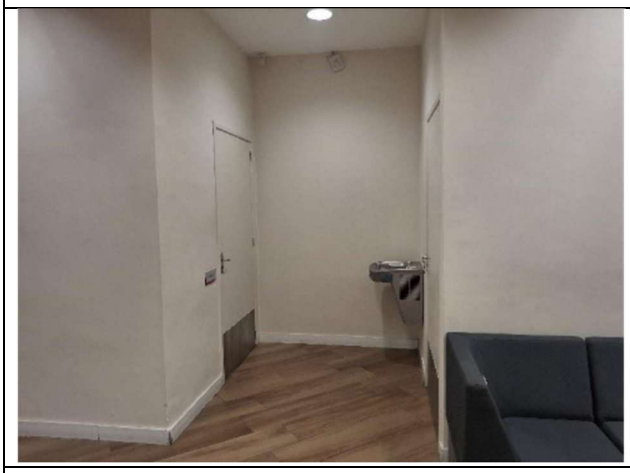
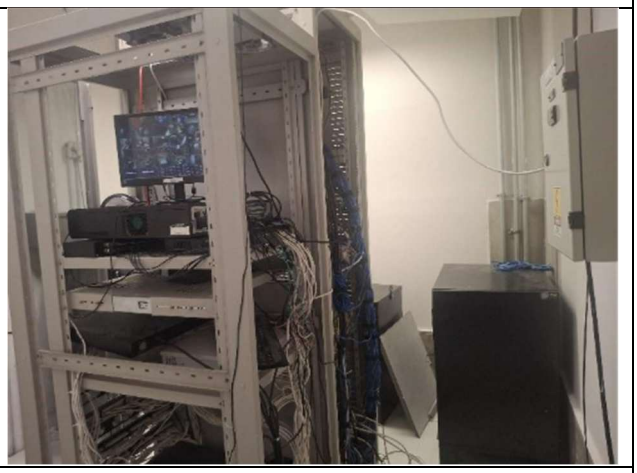
2.8. As edificações apresentam idade aparente de 20 anos, bom estado de conservação e podem ser classificadas de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP" como sendo "Escritório Padrão Médio s/Elevador".

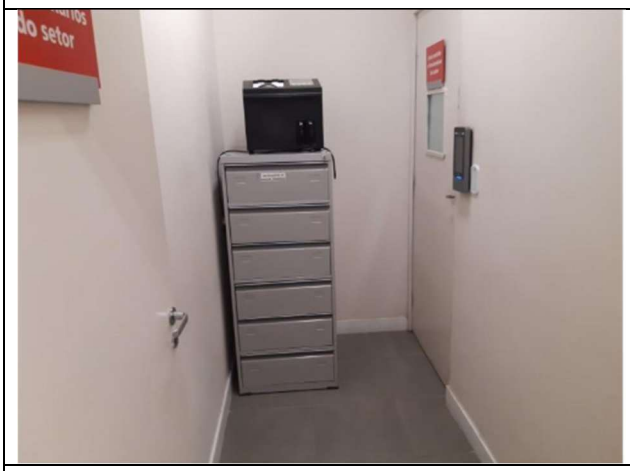
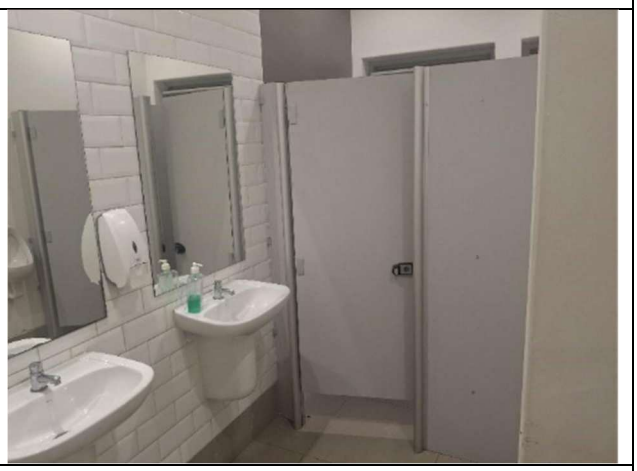
2.9. Em consulta junto a prefeitura municipal, não tivemos retorno quanto a disponibilização do plano diretor e lei de zoneamento em vigência, desta forma, não foi possível obter informações sobre o tema.

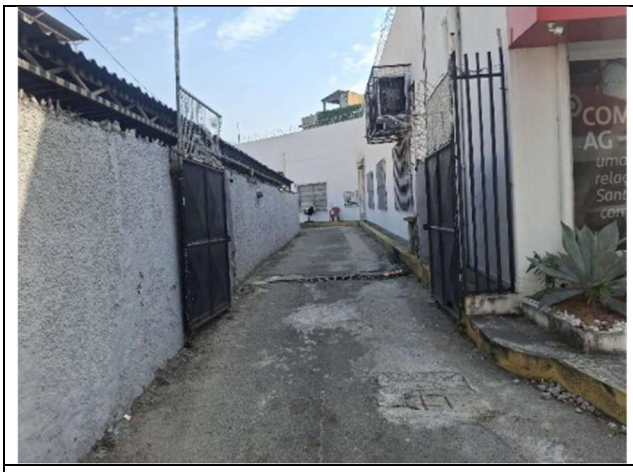
2.10. A seguir, as ilustrações fotográficas do imóvel em estudo:

		
Vista parcial da Avenida Benjamim Pinto Dias.		Vista da placa de identificação do logradouro.
Vista da fachada do imóvel em estudo.		Outra vista da fachada do imóvel em estudo.

Vista do acesso ao imóvel em estudo.		Vista interna do imóvel em estudo – Autoatendimento.
Outra vista interna do imóvel em estudo – Autoatendimento.		Vista interna do imóvel em estudo – Recepção.
Vista interna do imóvel em estudo – Área de espera.		Vista interna do imóvel em estudo – Área de atendimento ao público.

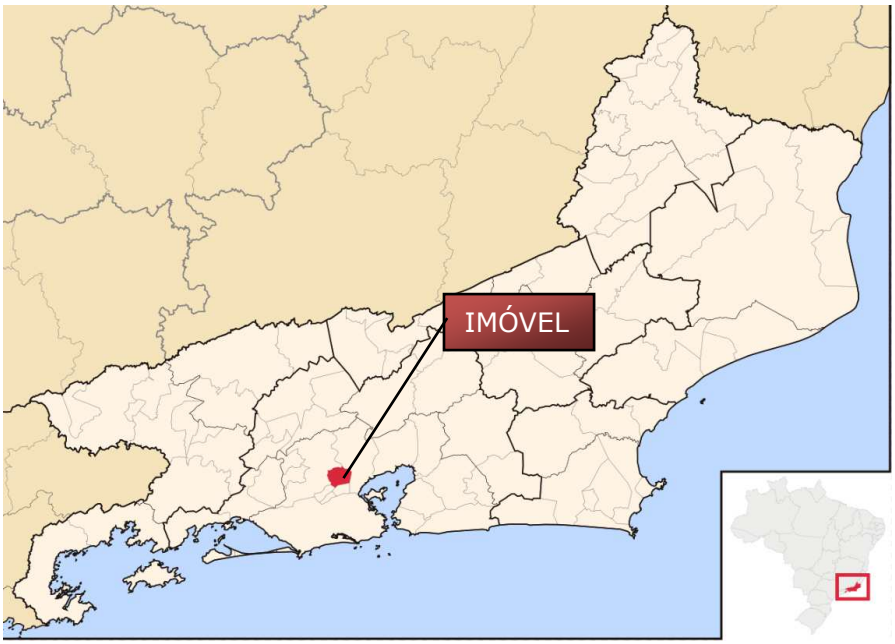
		
Outra vista interna do imóvel em estudo – Área de atendimento ao público.		Vista interna do imóvel em estudo – Caixas.
		
Vista interna do imóvel em estudo – Circulação.		Vista interna do imóvel em estudo – Banheiro PNE.
		
Vista interna do imóvel em estudo – Circulação.		Vista interna do imóvel em estudo – Sala técnica.

Vista interna do imóvel em estudo – Retaguarda.		Vista interna do imóvel em estudo – Copa.
		
Vista interna do imóvel em estudo – Tesouraria.		Vista interna do imóvel em estudo – Banheiro.
Vista interna do imóvel em estudo – Depósito.		Vista interna do imóvel em estudo – Casa de máquinas.

		
Vista do acesso ao estacionamento.		Vista da área de estacionamento.

3. DIAGNÓSTICO DO MERCADO.

3.1. O município de Belford Roxo está localizado na região metropolitana do Rio de Janeiro, junto ao limite de Nova Iguaçu e São João do Meriti. Segundo estimativas do Instituto de Geografia e Estatística (IBGE) do ano 2022, Belford Roxo possui população de aproximadamente 483.087 habitantes distribuídos em área territorial de 78,985km².



3.3. A microrregião que contém o imóvel em estudo apresenta ocupação predominante comercial, nas vias principais identificamos comércios em geral de baixo e médio padrão construtivo, idade aparente em torno de 20 a 30 anos e nas vias secundárias coexistem imóveis residenciais e comerciais.

3.4. Vale ressaltar que ao longo da Avenida Benjamim Pinto Dias (logradouro em que se encontra o avaliando) existe a predominância de estacionamentos rotativos pagos, caracterizando dificuldade de estacionamento na centralidade.

3.5. Verificou-se que a maioria dos elementos comparativos anteriormente utilizados permanece ofertada no mercado, seja por valores semelhantes ou com reduções expressivas nos preços. Tal comportamento indica baixa liquidez e pouca dinâmica nas transações, sugerindo um mercado com absorção lenta.

3.6. Nos últimos anos, via de regra, foi notória a quantidade de agências bancárias sendo fechadas, principalmente nas grandes metrópoles brasileiras. Este fenômeno dá-se por algumas razões que interagem:

I. Ocorreram várias fusões de bancos e assim as áreas de influências das agências passaram a se sobrepor, restando possível fechar uma ou algumas agências, para centralizar o atendimento em uma agência;
II. Muitos procedimentos que há uma década somente eram possíveis com a presença física do cliente na agência passaram a ser possíveis de forma digital, até mesmo pelo telefone celular. Desta forma muitas áreas das agências

passaram a ficar ociosas, permitindo assim a redução de espaços e diminuição de quantidade de funcionários;

III. Para potencializar os lucros, as instituições financeiras, cada vez mais optam por reduzir custos com aluguéis, assim sendo cada vez menos se observa procura pelos bancos para locar novos e grandes espaços para instalação de agências e novas agências digitais passam a funcionar, bem como nota-se a alocação de funcionários em plataformas situadas em áreas menos valorizadas.

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

3.8. Tendo em vista o exposto anteriormente, atribuímos baixa liquidez ao imóvel e reduzida velocidade de locação.

4. METODOLOGIAS EMPREGADAS.

4.1. Para a determinação do justo, real e atual valor do imóvel ora avaliando, valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliativa, bem como das Normas para Avaliações de Imóveis do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

4.2. Nas avaliações existem, fundamentalmente, quatro métodos básicos de avaliação:

o comparativo de dados de mercado.

o do custo.

o da capitalização da renda.

o método evolutivo.

4.3. No caso vertente, o método mais recomendável seria o evolutivo, com a composição de dois métodos:

4.3.1. O comparativo de dados de mercado, para a apuração do valor básico unitário de metro quadrado de terreno, cuja avaliação foi feita segundo o critério do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com as Normas para Avaliações de Imóveis do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE. Para tanto procedeu-se uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias desta região.

4.3.2. O método do custo – substituição ou reprodução, baseia-se essencialmente na manipulação de orçamentos sumários ou pormenorizados visando à obtenção do preço da construção para o terreno, lança mão dos métodos comparativos e da previsão de encargos.

4.4. Será utilizado o método do Tratamento por Fatores, que consiste em transformar as características do imóvel avaliando e dos elementos comparativos em fatores, possíveis de serem relacionados. Foram utilizados 5 elementos comparativos que participaram efetivamente do cálculo do valor do imóvel, constantes da tabela do ANEXO 01, e os seguintes fatores de homogeneização:

Oferta: Em um mercado imobiliário de concorrência normal, via de regra, os valores de oferta, nem sempre, são os valores que,

efetivamente, os imóveis são negociados. Em geral existe margem para negociação. Prevendo esta situação a NBR 14.653-2 permite a aplicação do "fator oferta" ou "fator fonte", que consiste na aplicação de um desconto de 10% sobre os valores de oferta dos elementos comparativos, para que o resultado da avaliação reflita exatamente o valor de negociação do imóvel em estudo e não seu valor de oferta.

Fator Índice Fiscal: Também conhecido como "fator de transposição", consiste em atribuir índices aos logradouros onde estão localizados os imóveis (tanto o avaliando quanto os elementos comparativos), de forma que estes índices reflitam a valorização do logradouro na região onde estão localizados os imóveis.

Fator conservação: Fator relacionado à depreciação do imóvel com base na idade aparente, o estado de conservação, a vida útil e o valor percentual residual.

Fator padrão: Padrão de acabamento aparente do imóvel, sendo quanto maior o seu padrão maior será seu custo unitário básico de construção.

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

Fator área: Normalmente, imóveis com áreas construídas pequenas tendem a apresentar

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

$Far = (Ap/Aa)^n$, onde:

Far = Fator área;

Ap = área do elemento comparativo;

Aa = área do imóvel avaliando;

n = coeficiente de ponderação da área, sendo este igual a 0,125 quando a diferença entre as áreas for superior a 30% da área do imóvel avaliando e igual 0,25 quando a diferença entre as áreas for inferior a 30% da área do imóvel avaliando.

4.5. Todos os fatores utilizados no cálculo, participam da análise matemática com 100% de peso, tendo em vista que todos são referentes ao terreno e o mesmo é avaliado pelo método comparativo.

4.6. As próprias peculiaridades do imóvel avaliando, desaconselham o emprego de quaisquer outros métodos avaliativos, ainda que só a título de verificação.

5. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO.

Grau de Fundamentação: II.

Grau de Precisão: III.

6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO E ESTIMATIVA DO VALOR LOCATIVO.

6.1. A seguir procederemos à determinação do valor de venda do imóvel. Determinaremos os valores a partir dos dados fornecidos pelo contratante, informações obtidas na pesquisa de mercado e com base em hipótese adotadas e justificadas.

6.2. Para efeito de cálculo consideramos área de terreno e área construída, conforme exposto anteriormente.

6.3. Conforme planilha de cálculo constante no ANEXO 01, o valor de mercado do imóvel em estudo é de:

Vi = R$ 4.700.000,00

(Quatro milhões e setecentos mil reais)

Valor válido para agosto/2025

6.4. Valor de liquidação forçada do imóvel:

Em se tratando de valor e, em face de atual conjuntura econômica que atravessa o país, mesmo mostrando estabilidade, a liquidez de um imóvel com estas características oferece um prazo maior, e assim é oportuno caracterizar a diferença fundamental entre VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA E VALOR DE MERCADO.

Quando falamos de valor de mercado, nos referimos à quantia mais provável pela qual um determinado bem seria transacionado em

um mercado livre, dentro de um prazo plausível com concorrência perfeita, tendo o vendedor e o comprador bons conhecimentos acerca desse bem e desse mercado.

Já o valor de liquidação forçada é a quantia em dinheiro paga pela propriedade sob condições imediatas e existentes numa determinada data.

Portanto, atualmente o preço de liquidação é inferior ao valor de mercado, principalmente levando-se em consideração as observações expostas no item "Diagnóstico de Mercado" do presente trabalho, podendo o signatário estimar valor inferior ao resultante para a avaliação em questão:

Vl = R$ 4.700.000,00 x 0,6723 =

Vl = R$ 3.160.000,00
(Três milhões, cento e sessenta mil reais)

Valor válido para agosto/2025

6.5. Para estimativa do valor locativo do imóvel em estudo, foram levados em consideração os dados relativos aos seguintes imóveis:

I. Imóvel locado pela Charme Prime situado na Avenida Benjamin Pinto Dias, 1322, com área construída de 234,50m² no pav. térreo, cujo valor locativo total corresponde a R$23.000,00/mês.

II. Imóvel locado pela Honda situado na Avenida Benjamin Pinto Dias, 1427, com área construída de 269,02m² no pav. térreo, cujo valor locativo total corresponde a R$12.000,00/mês.

6.6. Valor de locação do imóvel:

Para efeito da estimativa do valor de locação, consideramos área equivalente de 517,00m², conforme tabela a seguir:

	FATORES DE EQUIVALÊNCIA					
	SUBSOLO	TÉRREO	MEZANINO	SUPERIORES	VAGAS	
	0,30	1,00	0,70	0,70	0,40	
ÁREA TOTAL	ÁREA SUBSOLO	ÁREA TÉRREO	ÁREA MEZANINO	ÁREA SUPERIORES	ÁREA VAGAS	ÁREA EQUIV.
517,00	0,00	517,00	0,00	0,00	0,00	517,00

Estimamos o valor locativo em:

V_i = R$ 32.000,00/mês

(Trinta e dois mil reais por mês)

Valor válido para agosto/2025

7. CONCLUSÃO.

7.1. Face a todas as considerações expostas nos itens anteriores e as características do imóvel avaliando, temos que o valor de mercado do imóvel em estudo em números redondos, conforme norma da ABNT é de:

Vi = R$ 4.700.000,00

(Quatro milhões e setecentos mil reais)

Valor válido para a data da presente avaliação – agosto/2025

7.2. Conforme exposto em 6.4 do presente trabalho, o valor de liquidação forçada do imóvel em estudo em números redondos, conforme norma da ABNT é igual a:

Vl = R$ 3.160.000,00

(Três milhões, cento e sessenta mil reais)

Valor válido para a data da presente avaliação – agosto/2025

7.3. O valor locativo estimado corresponde a:

Vi = R$ 32.000,00/mês

(Trinta e dois mil reais por mês)

Valor válido para a data da presente avaliação – agosto/2025

8. CONSIDERAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES.

8.1. A empresa atesta que a presente avaliação obedeceu criteriosamente, os seguintes princípios fundamentais:

8.1.1. Os honorários profissionais da empresa, não estão sujeitos às conclusões deste Laudo de Avaliação.

8.1.2. A empresa não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum ao bem objeto desta avaliação.

8.1.3. A empresa não tem nenhum interesse ou inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo de Avaliação.

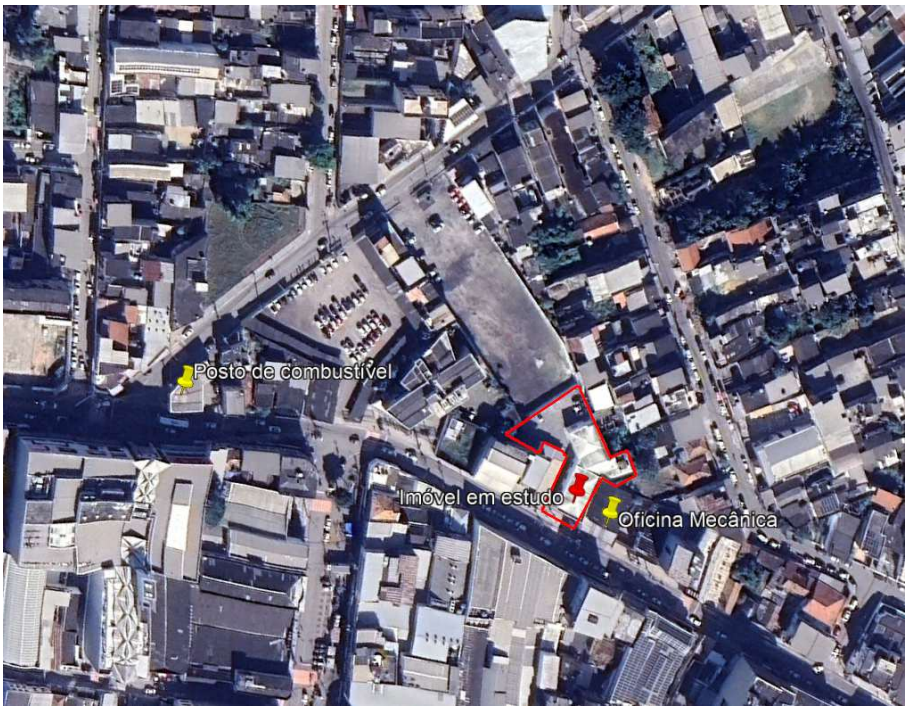
8.1.4. No melhor conhecimento e crédito da empresa, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

8.1.5. A presente avaliação foi elaborada com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE/SP (Resolução 205 de 20 de setembro de 1.971).

8.2. Não foram realizados estudos específicos relativos à verificação, sondagens ou outras pesquisas relacionadas à presença ou não de contaminação ambiental do imóvel avaliando, pois não se trata do objeto do presente trabalho.

8.3. Conforme consulta na lista de áreas contaminadas do INEA/RJ, verificamos que não há nenhum registro de que o imóvel em estudo esteja contaminado e não há nenhum imóvel nas proximidades contaminado.

No entanto, identificamos que lindeiro ao avaliando, existe oficina mecânica e a cerca de 140m existe posto de combustível, conforme a seguir:



8.4. Cabe salientar que a presente avaliação não contempla a realização de sondagens de solo, estudos específicos, consultas a órgãos ambientais ou outras análises neste segmento. Desta forma, não pode ser descartada a hipótese de que exista contaminação ambiental e/ou passivos ambientais.

8.5. O valor apresentado no presente estudo considera a hipótese de que não há contaminação ambiental e os valores atribuídos não contemplam máquinas, tanque, reservatórios ou quaisquer outros equipamentos, referem-se apenas às parcelas de terreno.

9. ENCERRAMENTO.

9.1. Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente Laudo de Avaliação que é composto por 27 (vinte e sete) folhas, todas numeradas, sendo a última datada e assinada, mais 3 (três) anexos.

9.2. A empresa coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Senhoria para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Santo André, 5 de agosto de 2025

GALACHE ENGENHARIA LTDA.

CNPJ 02.358.652/0001-28 CREA 1009817

ENG.º TALES R. SÁNCHEZ GALACHE
Diretor-Técnico
CREA n.º 5060563873/D

ANEXO 01

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS, PLANILHA DE CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL		INFORMAÇÕES			PREÇO (R$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO						TERRENO		DATA
	VIA	No	FONTE	FONE	CONTATO			IDADE	VIDA	CONSERV	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (m²)	FRENTE	ÁREA (m²)	
1	Av. Benjamim Pinto Dias	903	Marcelo da Silva Ferreira	(21) 99102-4368	Corretor	1.800.000,00	1,00	15	60	3,00	20%	0,982	100,00	15,00	390,00	01/08/2025
2	Av. Benjamim Pinto Dias	1495	Serli Motta imóveis	(21) 96784-2133	Corretor	5.500.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,903	900,00	15,00	420,00	01/08/2025
3	Praça Getúlio Vargas	11	R Galpões	(21) 98736-6806	Corretor	1.600.000,00	0,90	35	70	3,00	20%	0,972	400,00	10,00	400,00	01/08/2025
4	Rua Dona Dagmar	73	Roberto Imóveis	(21) 98506-3396	Corretor	550.000,00	0,60							10,00	400,00	01/08/2025
5	Estrada Doutor Plínio Casado	2842	Newcore	(11) 95819-6257	Corretor	599.310,00	0,60							10,00	500,00	01/08/2025

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta (R$)	Fator Oferta	Valor Construção (R$)	Valor Terreno (R$)	Frente (m)	Prof. equiv.	Área Terreno (m²)	VU Terreno (R$/m²)	Homogeneização do índice fiscal			
									INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	1.800.000,00	0,90	175.775,74	1.444.224,26	15,00	26,00	390,00	3.703,14	1,00	1,05	185,16	3.888,30
2	5.500.000,00	0,90	3.419.138,86	1.530.861,14	15,00	28,00	420,00	3.644,91	1,00	1,05	182,25	3.827,15
3	1.600.000,00	0,90	563.447,39	876.552,61	10,00	40,00	400,00	2.191,38	0,90	1,17	365,23	2.556,61
4	550.000,00	0,90	0,00	495.000,00	10,00	40,00	400,00	1.237,50	0,60	1,75	928,13	2.165,63
5	599.310,00	0,90	0,00	539.379,00	10,00	50,00	500,00	1.078,76	0,60	1,75	809,07	1.887,83
							Média	**2.371,14**			**Média**	**2.865,10**
							L. Inf.	1.659,80			L. Inf.	2.005,57
							L. Sup.	3.082,48			L. Sup.	3.724,63
							Desvio	1.263,37			Desvio	937,01
							CV	0,533			CV	0,327
												SIM

Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente				Homogeneização Esquina			
Topo Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Cp	Fator Esquina	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1,0000	1,0000	0,00	3.703,14	1,00000000	1,0000	0,00	3.703,14	1,0000	1,0000	0,00	3.703,14
1,0000	1,0000	0,00	3.644,91	1,00000000	1,0000	0,00	3.644,91	1,0000	1,0000	0,00	3.644,91
1,0000	1,0000	0,00	2.191,38	0,94099282	1,0627	137,42	2.328,80	1,0500	0,9524	-0,05	2.191,34
1,0000	1,0000	0,00	1.237,50	0,94099282	1,0627	77,60	1.315,10	1,0000	1,0000	0,00	1.237,50
1,0000	1,0000	0,00	1.078,76	0,94099282	1,0627	67,65	1.146,40	1,0000	1,0000	0,00	1.078,76
		Média	**2.371,14**			**Média**	**2.427,67**			**Média**	**2.371,13**
		L. Inf.	1.659,80			L. Inf.	1.699,37			L. Inf.	1.659,79
		L. Sup.	3.082,48			L. Sup.	3.155,97			L. Sup.	3.082,47
		Desvio	1.263,37			Desvio	1.224,51			Desvio	1.263,37
		CV	0,533			CV	0,504			CV	0,533
			SIM				**SIM**				**NÃO**

Rua das Esmeraldas, 387, Conj. 111/112/113 – CEP 09090-770 – Bairro Jardim – Santo André/SP
Fones (11) 4990-1515 / 4990-9068 – Fax (11) 4438-3262 – www.galache.com.br

Galache Engenharia

Homogeneização do fator zoneamento				Homogeneização do fator área				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Zona Amostra	Ft	(Vu x Fl)-Vu	Vu Homog.	Área amostra	fg	(Vu x Fl)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,0000	1,0000	0,00	3.703,14	390,00	0,87	-482,67	3.220,46	0,92	3.405,62	3.405,62	3.405,62	3.405,62
1,0000	1,0000	0,00	3.644,91	420,00	0,88	-445,58	3.199,32	0,93	3.381,57	3.381,57	3.381,57	3.381,57
1,0000	1,0000	0,00	2.191,38	400,00	0,87	-279,59	1.911,79	1,10	2.414,44	2.414,44	2.414,44	2.414,44
1,0000	1,0000	0,00	1.237,50	400,00	0,87	-157,89	1.079,61	1,69	2.085,34	2.085,34	2.085,34	2.085,34
1,0000	1,0000	0,00	1.078,76	500,00	0,90	-111,01	967,74	1,71	1.844,46	1.844,46	1.844,46	1.844,46
		Média	**2.371,14**			**Média**	**2.075,79**		2.626,29	2.626,29	2.626,29	**2.626,29**
		L. Inf.	1.659,80			L. Inf.	1.453,05		1.838,40	1.838,40	1.838,40	1.838,40
		L. Sup.	3.082,48			L. Sup.	2.698,52		3.414,17	3.414,17	3.414,17	3.414,17
		Desvio	1.263,37			Desvio	1.097,68					
		CV	0,533			CV	0,529					
			SIM				**SIM**					

Galache Engenharia

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	9	**R8N**	2.377,68
Fr	15,00	**f**	0,15
Pmi	20,00	**p**	0,50
Pma	60,00	**ca**	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO					
Setor		**Ac**	517,00	**Coef. Frente**	1,00000000
Quadra		**idade**	20	**Coef. Profund.**	0,96789143
índice fiscal	1,05	**vida útil**	60	**Coef. Área**	1,000
Frente	15,00	**Conserv.**	2,50	**Coef. Esquina**	1
At	1.192,00	**residual**	20%	**topogr.**	1,00
Prof. Equiv.	79,47	**padrão**	1,656	**Zoneamento**	1,00

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Terreno	
Área de terreno	1.192,00
Vu terreno	2.626,29
Valor total	**3.130.532,37**

Construção	
Área construída	517,00
Vu construção	3.937,44
Depreciação	77,19%
Vu depreciado	3.039,25
Valor total	**1.571.290,80**

VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Valor Terreno	3.130.532,37
Valor da Construção	1.571.290,80
Valor total	**4.701.823,18**
Fator de comercialização	**1,00**
Valor total final	**4.700.000,00**
Fator de liquidez	67,23%
Valor de liquidez	**3.155.064,63**

Galache Engenharia

Rua das Esmeraldas, 387, Conj. 111/112/113 – CEP 09090-770 – Bairro Jardim – Santo André/SP
Fones (11) 4990-1515 / 4990-9068 – Fax (11) 4438-3262 – www.galache.com.br

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

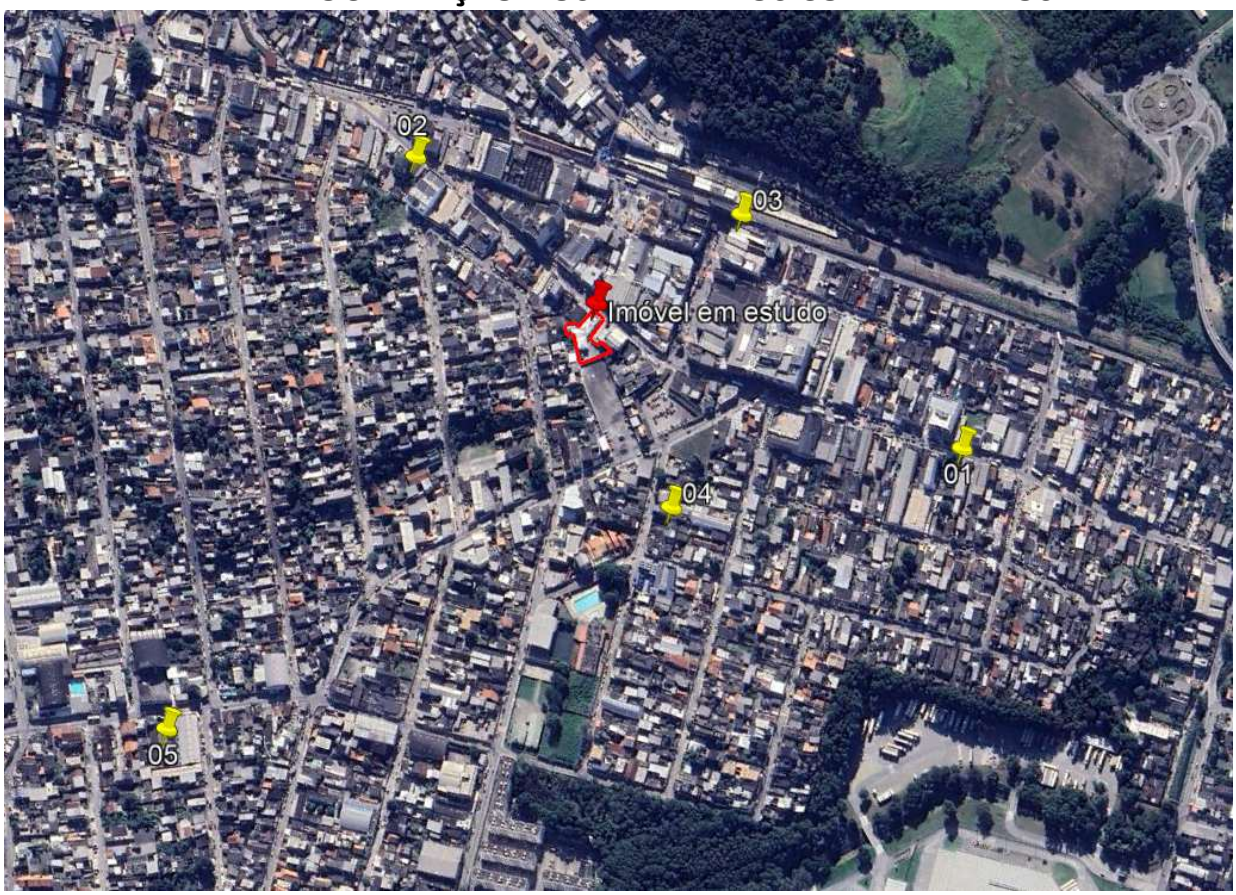
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



ANEXO 02

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

ANEXO 03

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS – Versão 2.1

ANEXO I
DO NORMATIVO SARB 014/2014
LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

Data da visita 22/07/2025

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

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1. Identificação do Imóvel: Prédio Comercial

1.2. Endereço: Avenida Benjamim Pinto Dias, 1.281, Centro Cidade: Belford Roxo UF: RJ

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

1.4. Coordenadas Geográficas: 22°45'52.69"S 43°24'4.81"W

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

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

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

☑ Não ☐ Sim ☐ Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:
Orgão Ambiental Estadual: INEA/RJ
Orgão Ambiental Municipal:

Nota: Caso a resposta seja "sim", favor pular para o item 6, indicando "sim" na pergunta 6.1 .

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

☑ Não ☐ Sim. Que tipo? Quando?

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

☑ Não ☐ Sim. Qual o endereço do imóvel na vizinhança?

☐ Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:
Orgão Ambiental Estadual: INEA/RJ
Orgão Ambiental Municipal:

3. IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO

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

Ocorrências no imóvel	Passado	Presente
Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.	☐	☐
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.	☐	☐
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?	☐	☐
Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?	☐	☐
Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). ☐ Sim ☑ Não Se poço de água, possui outorga?	☐	☐
Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.	☐	☐
Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.	☐	☐
Outros. Descrever: Prédio Comercial ocupado por agência bancária	☐	☑
Fontes de Informação:	As informações foram obtidas de forma visual.	
Observações e/ou justificativa:	O imóvel em estudo trata-se de prédio comercial	

3.2.

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

Caso afirmativo, indicar:

* Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros a partir dos limites do imóvel.

3.3. No **entorno** do imóvel avaliando, indicar se há atividades como:

Atividade	Existe	Não Existe	Informação não acessível
Indústrias. Quais?	☐	☑	☐
Mineradora. Qual?	☐	☑	☐
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	☑	☐	☐
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	☑	☐	☐
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	☐	☑	☐
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:	☐	☑	☐
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?	☐	☑	☐
Outros. Descrever:	☐	☐	☐
Fontes de Informação:	As informações foram obtidas de forma visual.		
Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.?	Não.		
Observações e/ou justificativa:	Identificamos que lindeiro ao avaliando, existe oficina mecânica e a cerca de 140m existe posto de combustível		

4. **ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL**

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

Uso do imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais?	☐	☐
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	☐	☐
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	☐	☐
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	☐	☐
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:	☐	☐
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?	☐	☐
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever:	☐	☐
Comércio. Que tipo:	☐	☐
Outros. Descrever: Prédio Comercial ocupado por agência bancária	☐	☑
Fontes de Informação:	As informações foram obtidas de forma visual.	
Observações e/ou justificativa:	O imóvel em estudo trata-se de prédio comercial	

4.2. Informações ou observações complementares:

As informações foram obtidas de forma visual.

5. **PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES**

5.1. O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 4.2, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.

5.2. O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.

5.3. Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

7. **RESUMO:**

7.1. Indícios de Contaminação no Imóvel: ☑ Não ☐ Sim

☐ Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

7.2. No entorno, há logradouros que estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas, conforme relacionado na questão 2.3?

☑ Não ☐ Sim – Indique o local:

☐ Não existe lista pública de áreas

7.3. No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas às questões 3.2 ou 3.3?

☑ Não ☑ Sim – Indique o local: **Identificamos que lindeiro ao avaliando, existe oficina mecânica e a cerca de 140m existe posto de combustível**

☐ Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

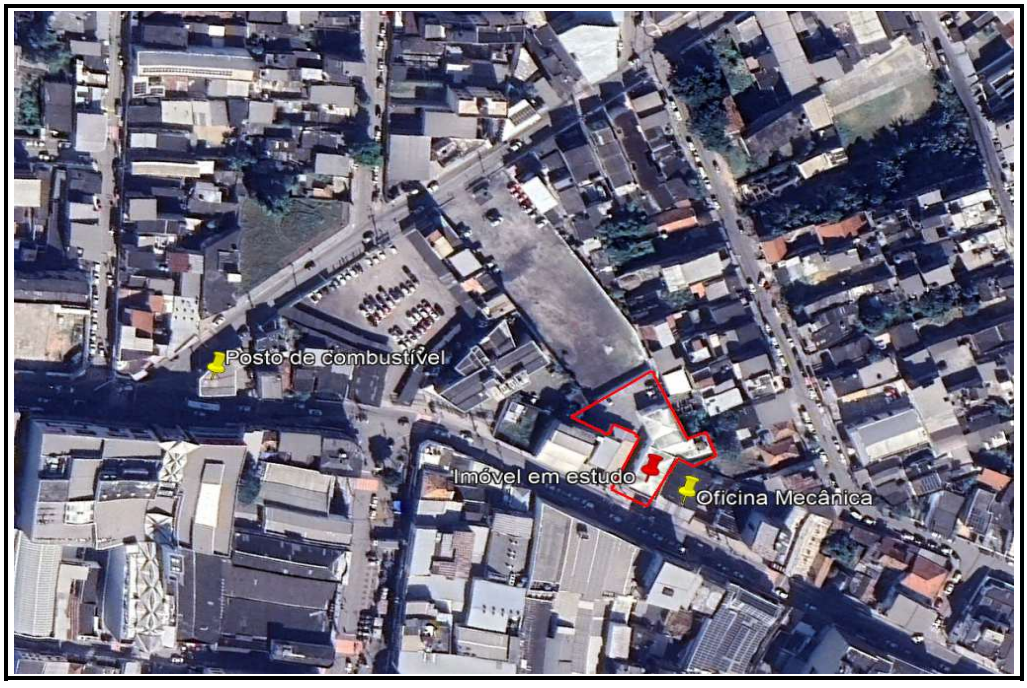
Incluído por deliberação do Conselho de Autorregulação, em 13 de agosto de 2015. Revisto e atualizado pela Deliberação nº 007, de 10 de agosto de 2017.

Tales Rogério Sánchez Galache	Galache Engenharia Ltda
Nome do Responsável pelo preenchimento	Nome da Empresa representada
Assinatura do Responsável pelo preenchimento	02.358.652/0001-28
	CNPJ da empresa representada

Incluído por deliberação do Conselho de Autorregulação, em 13 de agosto de 2015. Revisto e atualizado pela Deliberação nº 007, de 10 de agosto de 2017.

ANEXO II
DO NORMATIVO SARB 014/2014

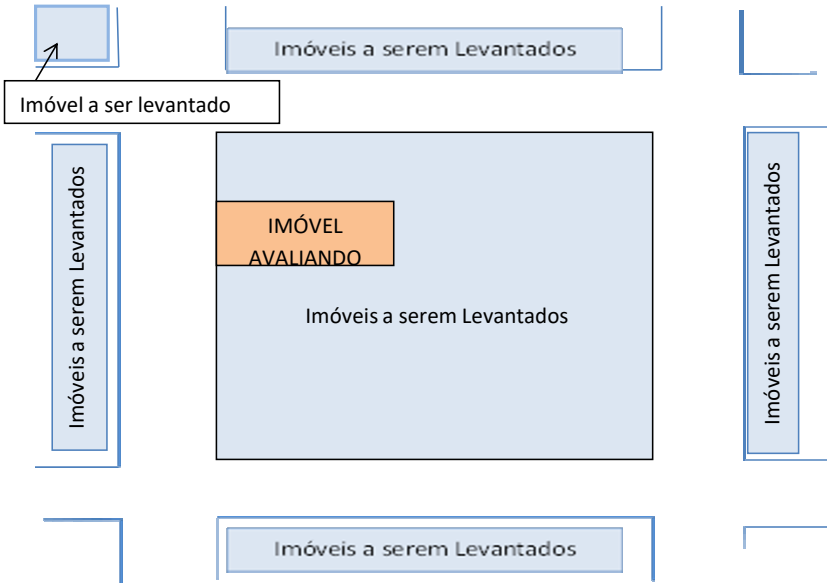
Foto Aérea e/ou imagem de satélite do imóvel (presente e/ou passado), conforme disponibilidade.



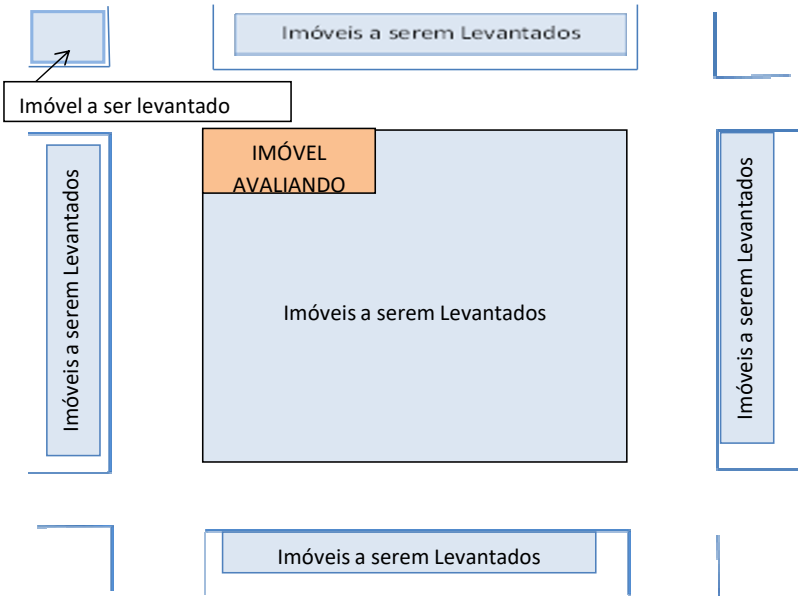
Incluído por deliberação do Conselho de Autorregulação, em 13 de agosto de 2015

ANEXO III
DO NORMATIVO SARB 014/2014

SITUAÇÃO 1

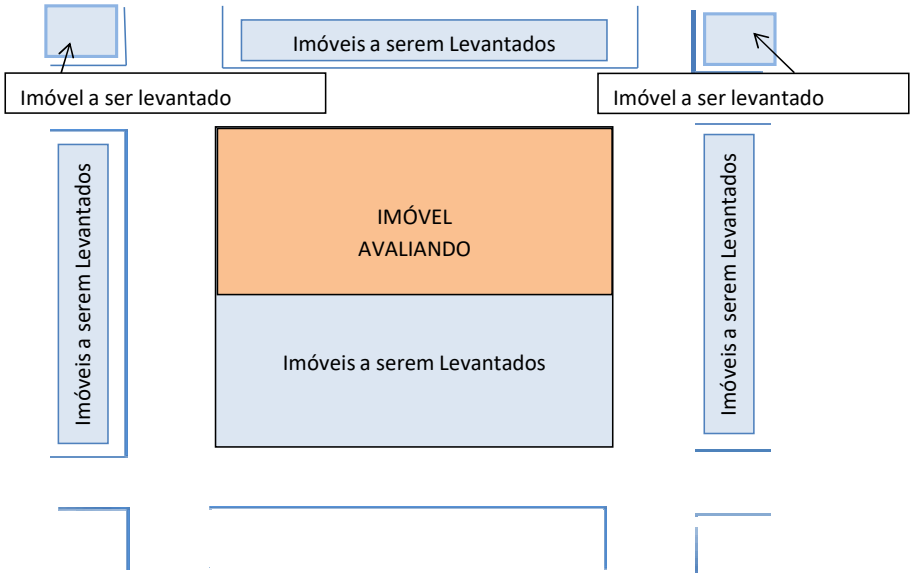


SITUAÇÃO 2

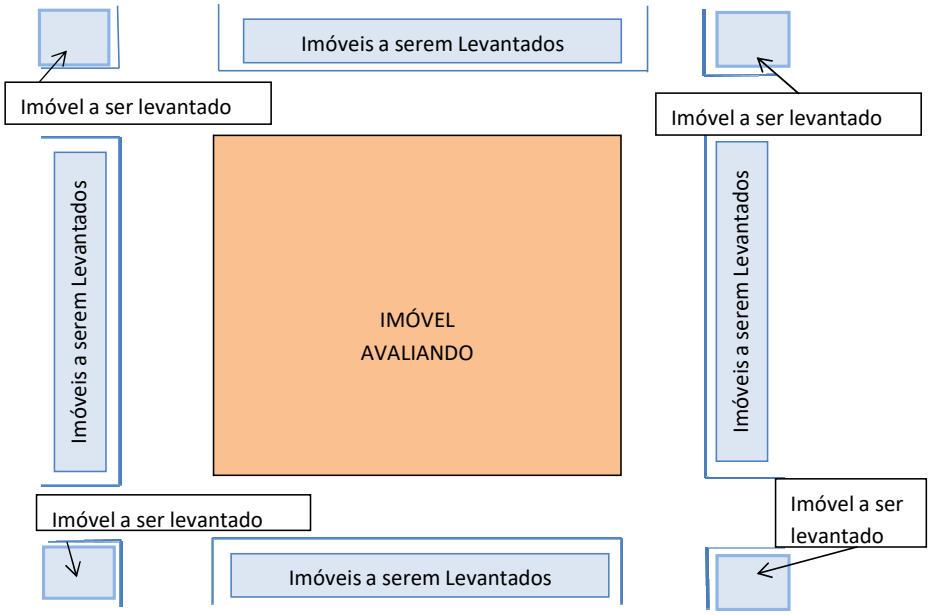


ANEXO III
DO NORMATIVO SARB 014/2014

SITUAÇÃO 3



SITUAÇÃO 4



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