



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 0198 / 2024

ENGEBANC - ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA
RUA CARLOS RATH, 29 - ALTO DE PINHEIROS - SÃO PAULO / SP - CEP. 05462-030 - TEL. 0xx 11 3039-3500

OS:
PJ-01455-0224-AV-SPM

Certificação Digital - QR Code:



SOLICITANTE**OXSS SECURITIZADORA S/A****INTERESSADO****OXSS SECURITIZADORA S/A****ENDEREÇO DO IMÓVEL**

ENDEREÇO

Av. Grupo Bandeirante, 400 e Rua Ricardo Peagno, 251

CEP

06422-105

BAIRRO

Jardim Belval

CIDADE

Barueri

UF

SP**ÁREAS**

Terreno	105.432,41 m²
----------------	---------------------------------

Construção	51.049,80 m²
-------------------	--------------------------------

VALOR DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO

R\$ 328.300.000,00**(Trezentos e Vinte e Oito Milhões Trezentos Mil Reais)**

VALOR DE LIQUIDEZ

R\$ 229.810.000,00**(Duzentos e Vinte e Nove Milhões Oitocentos e Dez Mil Reais)**

01. DATA DA VISITA

09/02/2024

02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Av. Grupo Bandeirante, 400 E Rua Ricardo Peagno, 251

CEP

06422-105

BAIRRO

Jardim Belval

CIDADE

Barueri

UF

SP

03. FINALIDADE

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.

“Entende-se como valor de mercado de uma propriedade a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

(NBR 14653-1, item 3.44)

04. DADOS DA REGIÃO

Barueri é um município da Região Metropolitana de São Paulo, no estado de São Paulo, na Região Sudeste do Brasil. Dista 26 km da Praça da Sé, marco zero da capital paulista e que dispõe de todos os melhoramentos urbanos existentes na mesma e equipamentos comunitários necessários ao conforto.

Conforme zoneamento da Prefeitura Municipal de Barueri, encontrasse em zona empresarial, em setor de uso predominantemente industrial, ao lado da estação de trem jardim Belval, na sua vizinhança verificamos, indústrias, centros de distribuições e logísticas, nas proximidades destacamos ainda a Vila Militar, e devido a sua proximidade do centro verificamos residências em maioria unifamiliares coexistindo algumas edificações de uso multifamiliar, além de comércio varejista diversificado de âmbito local.

O local possui acesso por avenidas principais, sendo as Avenidas Henriqueta Mendes Guerra, Vinte e Seis de Março, Itaqui e possui bom acesso para a Rodovia Castelo Branco.

Próximo ao local temos a Estação Jardim Belval da Linha 8 do Trem Metropolitano de São Paulo.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	Bairro	Antigo
	Ocupação Principal	Industrial
	Padrão Predominante	Médio
	Tráfego Local	Moderado

04.01 SERVIÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

SERVIÇOS PÚBLICOS	x	Água Tratada		Gás Encanado
	x	Esgoto Sanitário	x	Coleta de Lixo
	x	Energia Elétrica	x	Transporte Coletivo
	x	Iluminação Pública	x	Lazer
	x	Pavimentação Asfáltica	x	Comércio
	x	Rede de Telefonia	x	Arborização

EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	Tipo / Distância	Até 500 m	De 500 a 1000 m	Acima de 1000m
	Transporte coletivo	X		
	Comércio			X
	Rede bancária			X
	Escola	X		
	Saúde			X
	Segurança	X		
	Lazer			X

05. ZONEAMENTO

ZONEAMENTO	ZUQ-3 Empresarial SUPI Setor de Uso Predominantemente Industrial
TAXA DE OCUPAÇÃO	70%
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	Máximo:3,00;Básico:1,00;Mínimo:0,25 (Vide anexo)

06. TERRENO

DESCRIÇÃO GERAL DO TERRENO

Documentação apresentada: Matrícula nº 72.915 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP e IPTU.

Analisando a documentação retromencionada, verificamos que a matrícula informa uma área de terreno de 315.650,25m²; conforme 72.915:

Av.10 - consta averbação de desapropriação, pela Prefeitura Municipal de Barueri, de 3 áreas distintas sendo elas Gleba A: 39.907,94m², Gleba B: 16.147,03m² e Gleba C: 5.110,00m²;

Av.11 - consta um desmembramento de uma área de 1.655,90m² destinado a implantação de uma biblioteca municipal;

Av.15 - consta o desmembramento de uma Área designada Area B com 11.151,975m²;

Av.37 - referente ao desmembramento de uma área de 7.497,26m²;

Av.39 - referente ao desmembramento de uma área de 9.412,47m² para construção de uma UBS e duplicação do sistema viário; sendo uma área remanescente de 224.767,68m², divergente da área informada no IPTU que se refere a uma área de 232.903,30m².

Conforme vistoria realizada no local, verificamos que as metragens informadas se referem a uma área maior, não condizente com as áreas do imóvel avaliando verificadas "in loco". O terreno do imóvel avaliando ocupa uma área menor, de 105.432,41m², área esta utilizada nos cálculos avaliatórios.

FORMATO	Regular	
SITUAÇÃO	Esquina	
TOPOGRAFIA	Plano	
Matrícula nº 72.915	Av.10 - Desaprop. Gleba A	39.907,94 m²
	Av.10 - Desaprop. Gleba B	16.147,03 m²
	Av.10 - Desaprop. Gleba C	5.110,00 m²
	Av.11 - Desmembramento	1.655,90 m²
	Av.15 - Desmembramento	11.151,975 m²
	Av.37 - Desmembramento	7.497,26 m²
	Av.39 - Desmembramento	9.412,47 m²
	ÁREA TOTAL matrícula	315.650,25 m²
	ÁREA TOTAL remanescente	224.767,68 m²
	ÁREA DO TERRENO IPTU	ÁREA TOTAL IPTU
ÁREA DO TERRENO	ÁREA TOTAL "in loco"	105.432,41 m²

COMENTÁRIOS SOBRE O TERRENO

O terreno do imóvel avaliando é cortado pelo Rio Barueri Mirim, que possui histórico de enchente na região. Nas proximidades está sendo construído um piscinão, denominado Piscinão Jardim Belval, que mesmo ainda não concluído, já entrou em operação.

07. CONSTRUÇÃO

IDADE APARENTE	40 ano(s)
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Reparos simples
PADRÃO CONSTRUTIVO	Médio
ESTADO DE OCUPAÇÃO	Ocupado

07.01 ÁREA DE CONSTRUÇÃO

TIPO	ÁREA (m ²)
Módulo II Rua Ricardo Peagno, nº251	26.011,00 m ²
Módulo III Av. Grupo Bandeirante, nº400	25.038,80 m ²
TOTAL	51.049,80 m ²

07.02 DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

DESCRIÇÃO GERAL

A presente avaliação refere-se a uma indústria - Eldorado Indústrias Plásticas.

A matrícula do imóvel não menciona e não quantifica a área construída existente no local.

O IPTU do imóvel avaliando informa uma área construída de 34.706,10m², divergente da área construída obtida do somatório das áreas levantadas de cada edificação levantadas no laudo apresentado pela Eldorado Indústrias Plásticas, onde realizamos os cálculos e obtivemos (Módulo II) 26.011,00m² e (Módulo III) 25.038,80m², que perfazem uma área total construída de 51.049,80m².

07.02.01 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - COMPARTIMENTOS PRINCIPAIS

COMPARTIMENTO	QTDD	PAREDES	PISOS	TETOS	PINTURA
---------------	------	---------	-------	-------	---------

A presente avaliação refere-se a uma indústria, Eldorado Indústrias Plásticas.

Módulo II com acesso pela Rua Ricardo Peagno, 251, possuindo 6 galpões (D, E, G, H, B5 e B7):

- Galpão D: galpão de uso geral em concreto aparente com pé direito alto, encerrando uma área edificada de 7.400m².
- Galpão E: Galpão de uso geral com dois módulos em arco, concreto aparente, com pé direito alto, encerrando uma área edificada de 4.795,00m².
- Galpão G: Galpão de uso geral com três módulos em arco, concreto aparente, com pé direito alto, encerrando uma área edificada de 5.962,00m².
- Galpão H: Galpão de uso geral com dois módulos em arco, concreto aparente, com pé direito alto, encerrando uma área edificada de 2.550,00m².
- Galpão B5: Central de força e cobertura em estrutura metálica, encerrando uma área edificada de 294,00m².
- Guarita B7: Edificação simples em alvenaria e laje uma área de 30,00m².

Módulo III com acesso pela Av. Grupo Bandeirante, 400 possuindo 9 galpões (A, B, C, F, J, B1, B3, B4 e B6):

- Galpão A: galpão de uso geral com três módulos em arco, concreto aparente, encerrando uma área edificada de 7.944,80m².
- Galpão B: galpão de uso geral com três módulos em arco, concreto aparente, encerrando uma área edificada de 6.430m².
- Galpão C: galpão de uso geral com dois módulos em arco, concreto aparente, com pé direito alto, encerrando uma área edificada de 4.387m².
- Galpão F: Galpão de uso geral com dois módulos em arco, concreto aparente, com pé direito alto, encerrando uma área edificada de 2.550,00m².
- Galpão J: Galpão de uso geral e concreto aparente, encerrando uma área edificada de 1.800,00m².
- Cobertura B1: Cobertura em estrutura metálica com uma área de 1.220,00m².
- Galpão B3: Galpão de uso geral em estrutura metálica, encerrando uma área edificada de 322,00m².
- Galpão B4: Galpão de uso geral em estrutura metálica, encerrando uma área edificada de 220,00m².
- Cobertura B6: Cobertura em estrutura metálica com uma área de 165,00m².
- Vestiários, wc's, cozinha com piso cerâmico e revestimento das paredes em azulejo.

Prédio administrativo (B2); 2 pontes (P1 e P2) e 2 poços artesianos além de vias internas de acesso.

- Prédio B2: Prédio administrativo com 3 pavimentos, concreto aparente, encerrando uma área edificada de 4.800,00m².
- Pontes - P1 e P2: Pontes de concreto armado com pavimentação asfáltica de 15m de leito carroçável por 6m de largura, encerrando uma área de 90,00m² cada ponte e no total de 180,00m², para trânsito pesado.

08. AVALIAÇÃO

Dentre os métodos avaliatórios determinados pela Norma Brasileira - NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, adotamos o Método Evolutivo, por julgarmos ser o que melhor reflete a realidade do mercado imobiliário para o objeto deste trabalho.

Para a determinação do valor do terreno do imóvel em estudo, procedemos uma cuidadosa pesquisa de valores da região, cuja seleção e homogeneização dos elementos comparativos, facultou a determinação do melhor valor.

Método Evolutivo: *"Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização."
NBR 14.653-1, Item 8.2.3.*

Fator de Comercialização: *"Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 1 (um)."
NBR 14.653-1, Item 3.20.*

Fórmula matemática: $V_i = (V_t + V_b) * F_c$, onde:
 V_i = Valor do Imóvel;
 V_t = Valor do Terreno;
 V_b = Valor das Benfeitorias e
 F_c = Fator de Comercialização.

08.01 AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO (ÁREA TOTAL)

Área Terreno	105.432,41 m ²	
Área Construída	51.049,80 m ²	
Valor do Terreno	R\$ 266.300.689,69	(vide anexo)
Valor da Construção	R\$ 61.994.877,12	(vide anexo)
Fator de Comercialização:	1,00	
Valor Total	R\$ 328.295.566,81	(vide anexo)
Valor de Avaliação	R\$ 328.296.000,00	

Valor de Mercado:

R\$ 328.300.000,00 (Trezentos e Vinte e Oito Milhões Trezentos Mil Reais)

08.02 AVALIAÇÃO - VALOR DE LIQUIDEZ (ÁREA TOTAL)

É o valor pelo qual o imóvel poderá ser vendido em condições imediatas, a vista e em dinheiro.

Valor de Mercado	R\$ 328.300.000,00
Fator de Liquidez	70,00%
Valor de Liquidez	R\$ 229.810.000,00

Valor de Liquidez:

R\$ 229.810.000,00 (Duzentos e Vinte e Nove Milhões Oitocentos e Dez Mil Reais)

08.03 AVALIAÇÃO

A pedido Eldorado Indústrias Plásticas, valores para os Módulos: Módulo II Rua Ricardo Peagno, nº251 e Módulo III Av. Grupo Bandeirante, nº400

08.04 AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO (Módulo II Rua Ricardo Peagno, nº251)

Área Terreno	57.432,41 m ²	
Área Construída	26.011,00 m ²	
Valor do Terreno	R\$ 145.062.513,45	(vide anexo)
Valor da Construção	R\$ 31.587.758,40	(vide anexo)
Fator de Comercialização:	1,00	
Valor Total	R\$ 176.650.271,85	(vide anexo)
Valor de Avaliação	R\$ 176.650.000,00	

Valor de Mercado Módulo II Rua Ricardo Peagno, nº251:

R\$ 176.650.000,00 (Cento e Setenta e Seis Milhões Seiscentos e Cinquenta Mil Reais)

08.05 AVALIAÇÃO - VALOR DE LIQUIDEZ (Módulo II Rua Ricardo Peagno, nº251)

É o valor pelo qual o imóvel poderá ser vendido em condições imediatas, a vista e em dinheiro.

Valor de Mercado	R\$ 176.650.000,00
Fator de Liquidez	70,00%
Valor de Liquidez	R\$ 123.655.000,00

Valor de Liquidez:

R\$ 123.650.000,00 (Cento e Vinte e Três Milhões Seiscentos e Cinquenta Mil Reais)

08.06 AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO (Módulo III Av. Grupo Bandeirante, nº400)

Área Terreno	48.000,00 m ²	
Área Construída	25.038,80 m ²	
Valor do Terreno	R\$ 121.238.176,24	(vide anexo)
Valor da Construção	R\$ 30.407.118,72	(vide anexo)
Fator de Comercialização:	1,00	
Valor Total	R\$ 151.645.294,96	(vide anexo)
Valor de Avaliação	R\$ 151.645.000,00	

Valor de Mercado Módulo III Av. Grupo Bandeirante, nº400:

R\$ 151.650.000,00 (Cento e Cinquenta e Um Milhões Seiscentos e Cinquenta Mil Reais)

08.07 AVALIAÇÃO - VALOR DE LIQUIDEZ (Módulo III Av. Grupo Bandeirante, nº400)

É o valor pelo qual o imóvel poderá ser vendido em condições imediatas, a vista e em dinheiro.

Valor de Mercado	R\$ 151.650.000,00
Fator de Liquidez	70,00%
Valor de Liquidez	R\$ 106.155.000,00

Valor de Liquidez:

R\$ 106.160.000,00 (Cento e Seis Milhões Cento e Sessenta Mil Reais)

09. COMENTÁRIOS

Nº da Matrícula	Cartório		
72.915	1º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP		
Outra documentação			
Laudos	Laudos de Avaliação elaborados pela empresa PORTAL ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO LTDA, e assinado pelo Engenheiro Odevan Ruas de Mendonça.		
Comercialização			
<input type="checkbox"/> Normal	<input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Lenta	<input type="checkbox"/> Ruim
Localização			
<input type="checkbox"/> Ótima	<input checked="" type="checkbox"/> Boa	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Ruim
Coordenadas Geográficas			
23°30'48.3"S 46°53'29.5"W			
Outros comentários			
A documentação fornecida e utilizada na elaboração deste Laudo de Avaliação é por premissa considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas medições de campo.			
Avaliação considerando-se o imóvel livre de ônus e/ou dívidas de quaisquer natureza.			
Não foi apresentado levantamento planialtimétrico da área remanescente. Não foi apresentada documentação oficial dos órgãos competentes sobre a regularidade das edificações e benfeitorias existentes.			
Localização boa, imóvel situado ao lado da estação de trem Jardim Belval e com bom acesso para a Rodovia Castelo Branco. Comercialização regular face as características do imóvel avaliando, alto montante envolvido e atual retração do mercado imobiliário.			

10. ANEXOS

- I. Croqui de Localização
- II. Implantação Módulo II - Rua Ricardo Peagno, 251
- III. Implantação Módulo III - Av. Grupo Bandeirante, 400
- IV. Zoneamento
- V. Documentação Fotográfica
- VI. Elementos Comparativos
- VII. Croqui de Localização das Pesquisas
- VIII. Situação Paradigma e Homogeneização
- IX. Fundamentação
- X. LIC

11. ENCERRAMENTO

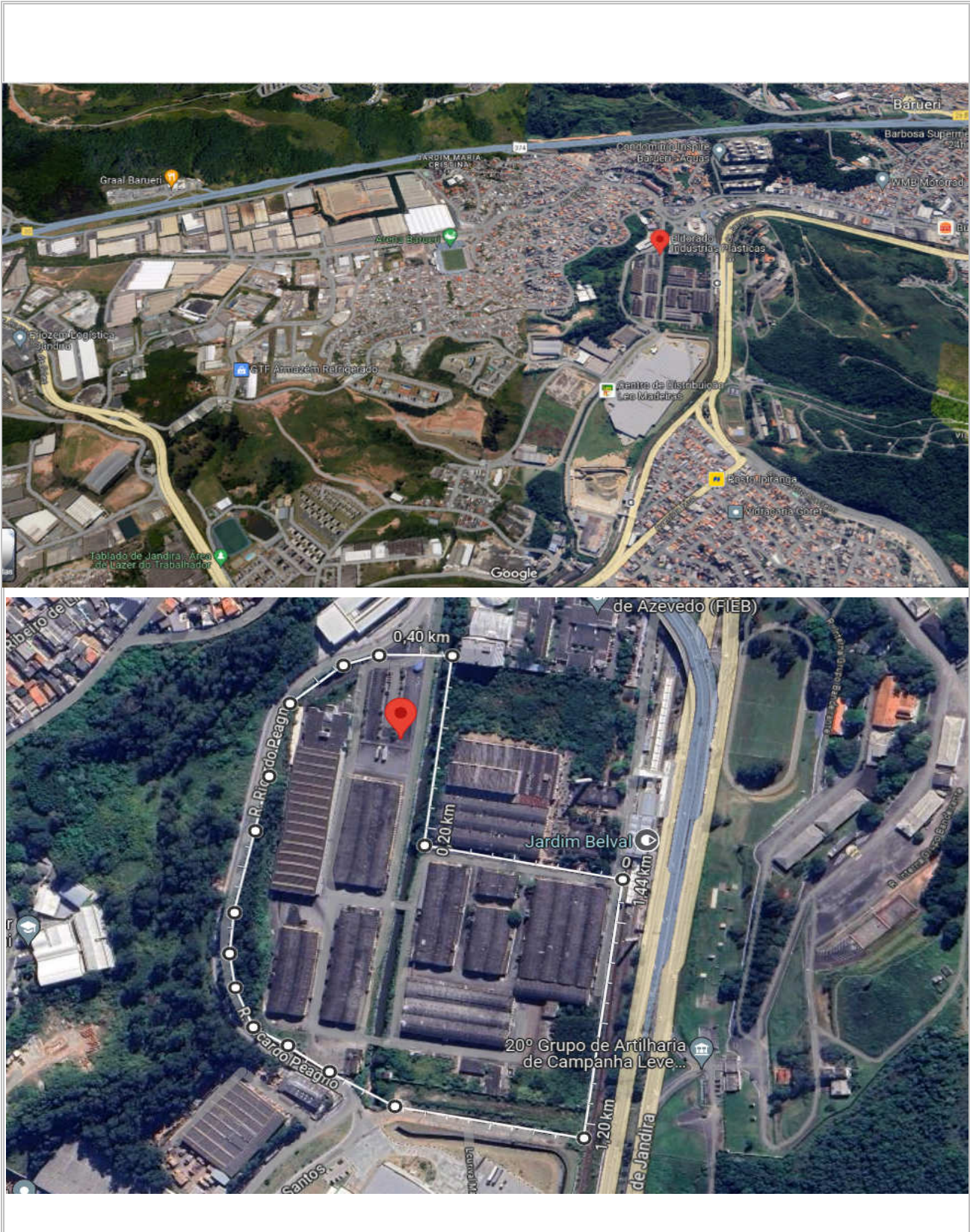
Estamos à disposição de V.S.as. para eventuais esclarecimentos de dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

São Paulo, 22 de fevereiro de 2024

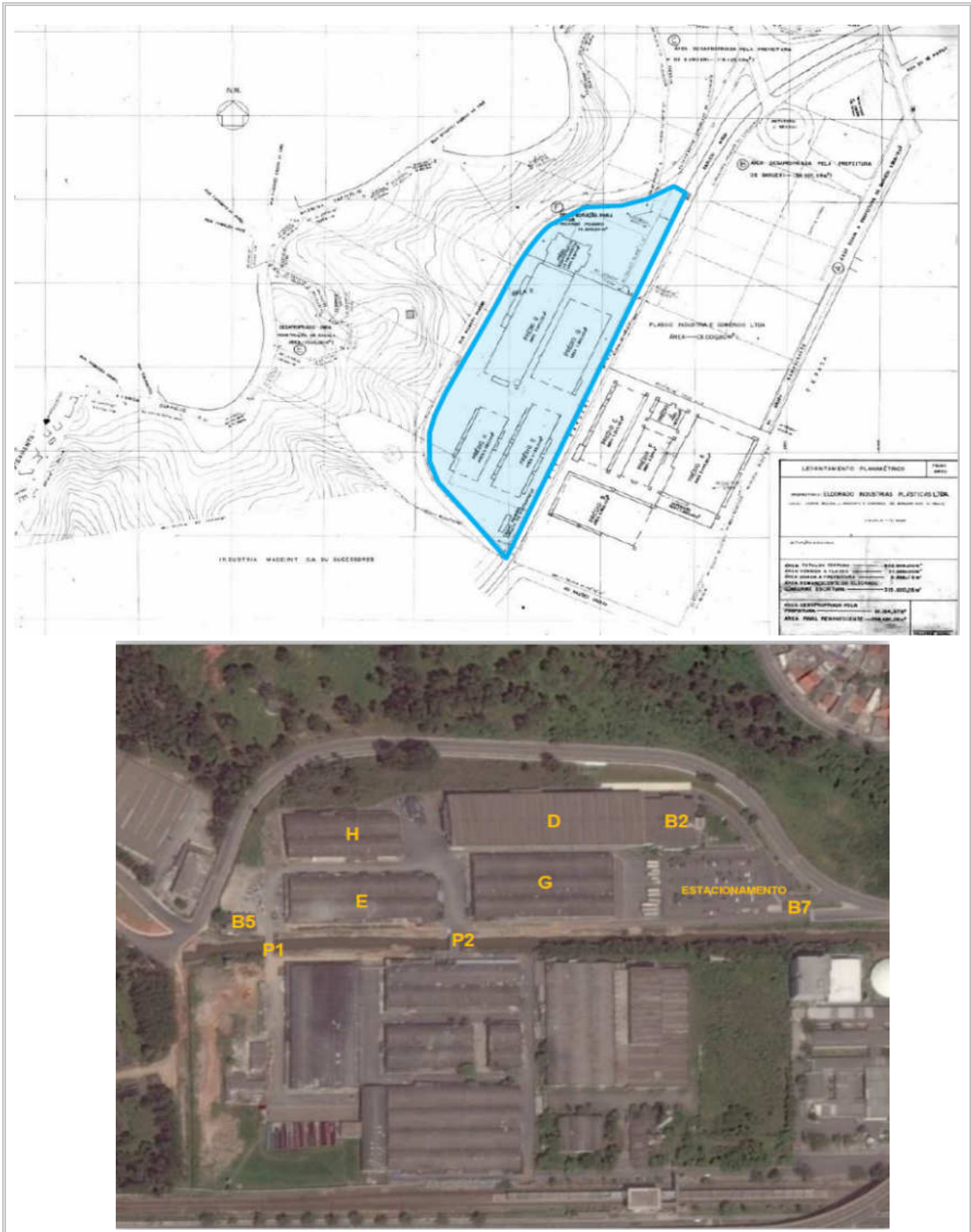


Engº Civil Alexandre Romeo Desontini
Crea do Engenheiro 5062025838

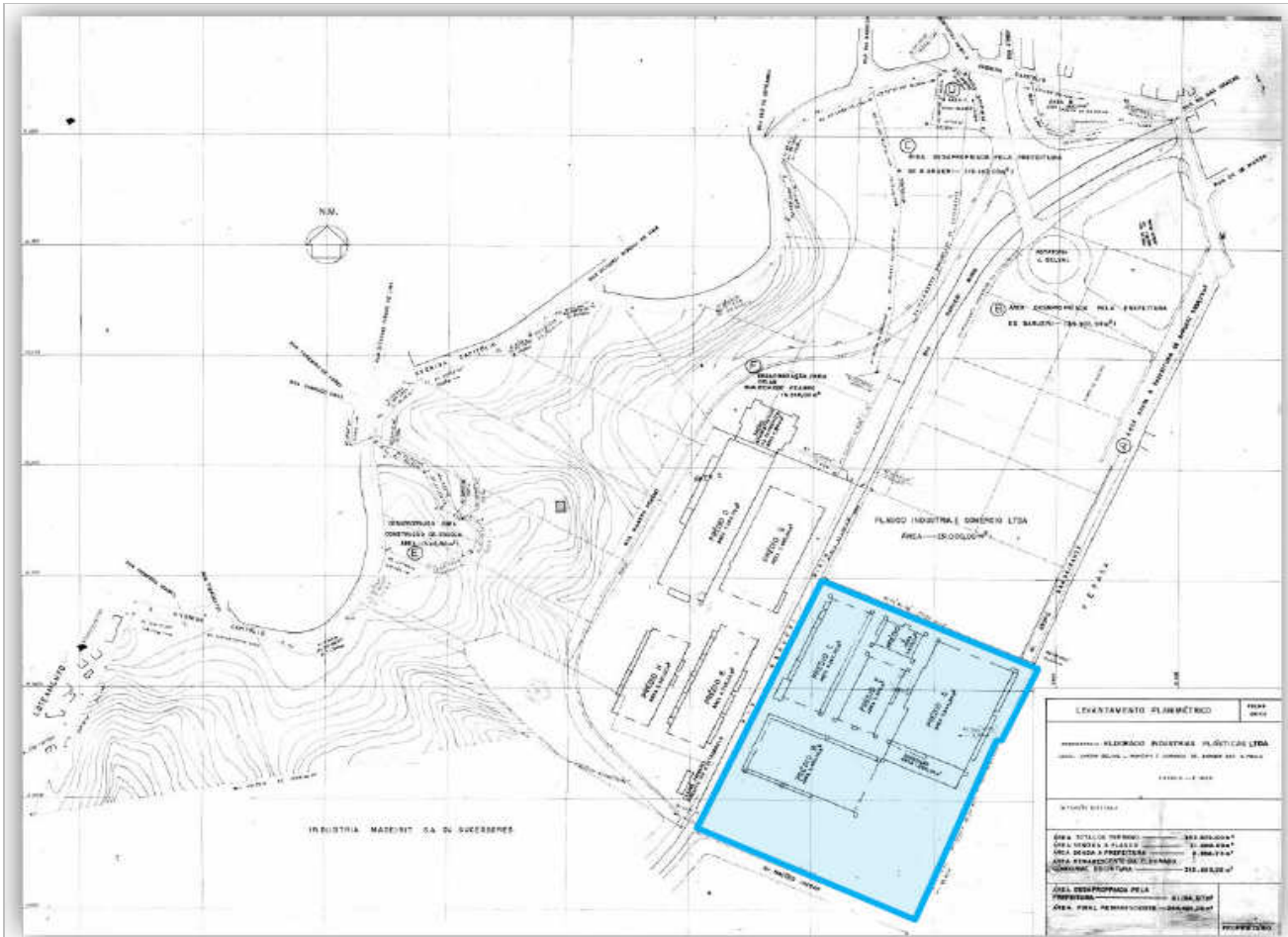
ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



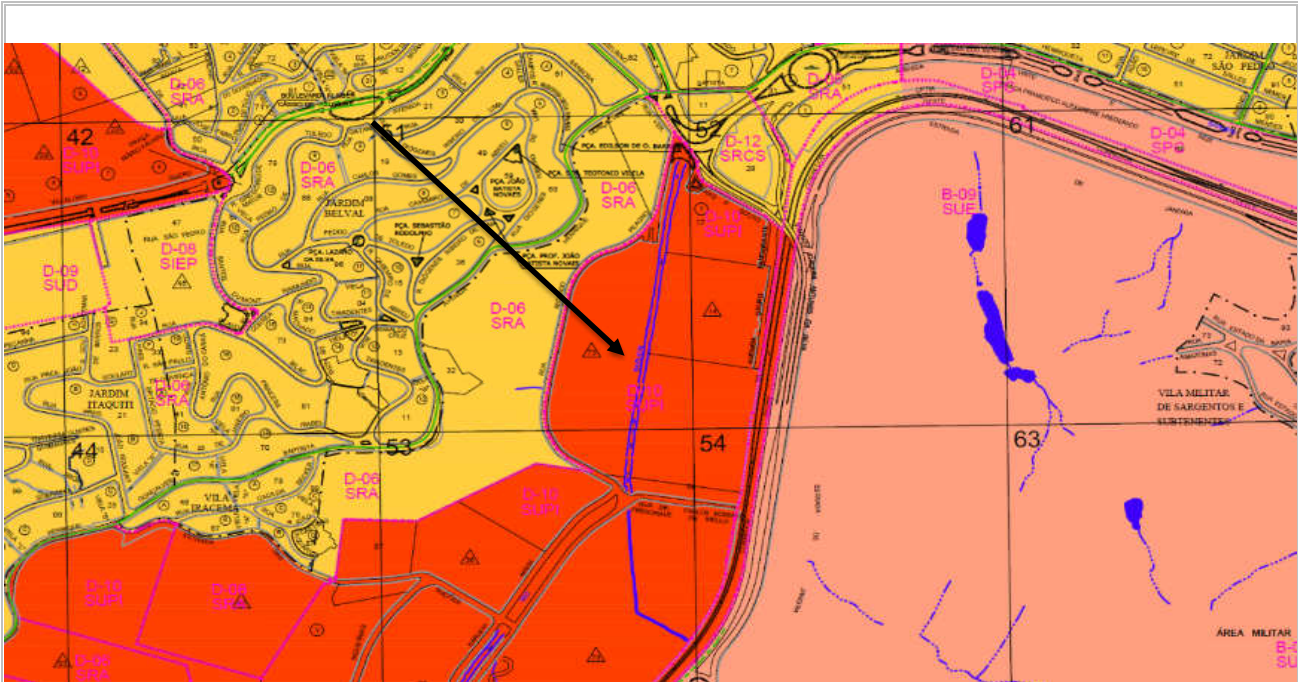
ANEXO II - Implantação Módulo II - Rua Ricardo Peagno, 251



ANEXO III - Implantação Módulo III - Av. Grupo Bandeirante, 400






ANEXO IV - ZONEAMENTO





LEGENDA / ZONEAMENTO






ZUQ- Zona Urbana à Qualificar

-  ZUQ-1 Residencial-Belval
-  ZUQ-2 Residencial-Silveira
-  ZUQ-3 Empresarial



ZUC- Zona Urbana de Controle

-  ZUC-1 Controle Urbanístico-Mutinga
-  ZUC-2 Controle Urbanístico-Aldeia da Serra

**ZPEI- Zona Destinada a
Projetos Especiais de Integração**

-  ZPEI-1 Predominantemente Residencial
-  ZPEI-2 Uso Misto
-  ZPEI-3 À Qualificar
-  ZPEI-4 Empresarial
-  ZPEI-5 Uso Especial

**ZPA- Zona com Predominantes
Características Ambientais**

-  ZPA-1 À Qualificar
-  ZPA-2 À Preservar

ANEXO IV - ZONEAMENTO

LEI COMPLEMENTAR Nº 314, DE 7 DE NOVEMBRO DE 2013

QUADRO IV - ANEXO IX - ALTERAÇÃO DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS PARA O SETOR DE USO PREDOMINANTE INDUSTRIAL - SUP1

SETOR DE USO	USO	LOTES		COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		RECUSOS (METROS)						OBSERVAÇÕES			
		ÁREA MÍNIMA (m²)	FRENTE MÍNIMA (METROS)	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	MÍNIMO	BÁSICO MÁXIMO	FRENTE 1		FRENTE 2		LATERAL 1		LATERAL 2		
							ATE DOIS PAVIMENTOS ACIMA DO NÍVEL DO PAVIMENTO DA GUA	DEMAIS PAVIMENTOS	ATE DOIS PAVIMENTOS ACIMA DO NÍVEL DO PAVIMENTO DA GUA	DEMAIS PAVIMENTOS	ATE DOIS PAVIMENTOS ACIMA DO NÍVEL DO PAVIMENTO DA GUA		DEMAIS PAVIMENTOS	ATE DOIS PAVIMENTOS ACIMA DO NÍVEL DO PAVIMENTO DA GUA	DEMAIS PAVIMENTOS
SUP-1	INDUSTRIAL			70,00%	0,25	1,00	10,00	10,00	10,00	10,00	2,00	2,00	3,00	3,00	(1), (2), (3), (4), (5), (7)
	COMÉRCIO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS			70,00%	0,50	4,00	H10 (mín. 12,00)	H10 (mín. 10,00)	H10 (mín. 10,00)	H10 (mín. 10,00)	H8 (mín. 3,00)	H8 (mín. 3,00)	H10 (mín. 3,00)	H10 (mín. 3,00)	(1), (2), (3), (4), (5)
	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE TI			55,00%	0,50	1,00	10,00	10,00	10,00	10,00	2,00	2,00	3,00	3,00	(1), (2), (3), (4), (5)
	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE SAÚDE			55,00%	0,50	1,00	10,00	10,00	10,00	10,00	2,00	2,00	3,00	3,00	(1), (2), (3), (4), (5)
	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS RECREATIVOS OU SOCIAIS			55,00%	0,50	1,50	10,00	10,00	10,00	10,00	2,00	2,00	3,00	3,00	(1), (2), (3), (4), (5)
	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS CULTURAIS			55,00%	0,50	1,00	10,00	10,00	10,00	10,00	2,00	2,00	3,00	3,00	(1), (2), (3), (4), (5)
	COMERCIAL LOCAL (NOS LOTES LOCALIZADOS EM ENOS COMERCIAIS)		20,00		70,00%	0,50	1,50	5,00	5,00	5,00	ZERO OU NO MÍNIMO 2,00	ZERO OU NO MÍNIMO 2,00	3,00	3,00	(6)
	INDUSTRIAL			70,00%	0,25	1,00	6,00	6,00	6,00	6,00	2,00	2,00	3,00	3,00	(1), (2), (3), (4), (5)
	COMÉRCIO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS			70,00%	0,50	1,50	H6 (mín. 12,00)	H6 (mín. 10,00)	H10 (mín. 10,00)	H10 (mín. 10,00)	H8 (mín. 3,00)	H8 (mín. 3,00)	H10 (mín. 3,00)	H10 (mín. 3,00)	(1), (2), (3), (4), (5)
	COMERCIAL LOCAL (NOS LOTES LOCALIZADOS EM ENOS COMERCIAIS)			70,00%	0,50	1,00	5,00	5,00	5,00	5,00	ZERO OU NO MÍNIMO 2,00	ZERO OU NO MÍNIMO 2,00	3,00	3,00	(1), (2), (3), (4), (5)
C-21 E C-38	INDUSTRIAL			70,00%	0,25	1,00	6,00	6,00	6,00	6,00	2,00	2,00	3,00	3,00	(1), (2), (3), (4), (5)
	COMÉRCIO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS			70,00%	0,50	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	H8 (mín. 3,00)	H8 (mín. 3,00)	H10 (mín. 3,00)	H10 (mín. 3,00)	(1), (2), (3), (4), (5)
	COMERCIAL LOCAL (NOS LOTES LOCALIZADOS EM ENOS COMERCIAIS)			70,00%	0,50	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	ZERO OU NO MÍNIMO 2,00	ZERO OU NO MÍNIMO 2,00	3,00	3,00	(6)

OBSERVAÇÕES:

- (1) Não serão consideradas para efeito de cálculo do Coeficiente de Aproveitamento, as áreas correspondentes aos seguintes elementos da construção:
(1.1) As sacadas em balanço, desde que abertas em 3 (três) lados concorrentes, ocupem no máximo 1/3 (um terço) da fachada onde se localizam e avancem no máximo 1,20m (um metro e vinte centímetros) além do corpo do prédio e sobre os recuos mínimos obrigatórios;
- (1.2) As calhas de escoadas e as calhas dos elevadores com seus respectivos halls de acesso;
- (1.3) As áreas técnicas;
- (1.4) Os Alcos;
- (1.5) Os pavimentos utilizados exclusivamente como garagem de veículos;
- (1.6) Os subsolos conforme definição constante na alínea "d" do §3º do Artigo 32 da Lei Complementar Nº 245 de 18/12/2006;
- (1.7) As marquises, conforme definição constante no inciso I do §2º do Artigo 239 da Lei Complementar Nº 4 de 12/12/1991;
- (1.8) As edículas;
- (3) A altura a ser considerada para o cálculo dos recuos entre prédios, será sempre a do prédio com menor altura;
- (4) Para os lotes regulamentarmente aprovados e registrados até a data da publicação da Lei nº 485, de 17 de outubro de 1984, dentro dos setores, C-01, C-05, C-17 e C-19, cujos lotes tenham área inferior ao mínimo estabelecido, o recuo de frente poderá ser reduzido até o mínimo de 4,00m; (quatro metros);
- (5) Os subsolos conforme definição constante na alínea "d" do §3º do Artigo 32 da Lei Complementar Nº 245 de 18/12/2006, estão dispensados da observância dos recuos laterais e de fundo;
- (6) Conforme Anexo VI da Lei Complementar Nº 245 de 18 de dezembro de 2006;
- (7) Para uso industrial no Setor A-05, nos lotes de esquina com área inferior ao estabelecido neste quadro, o recuo correspondente à via pública de menor importância ou via de acesso secundário ao prédio, será reduzido a 6,00m (seis metros), salvo maior exigência estabelecida por normas contratuais/conveniais.

QUADRO IV - ANEXO IX

GILBERTO MACEDO GIL ARANTES
Prefeito Municipal

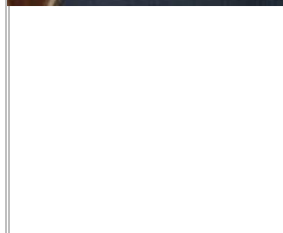
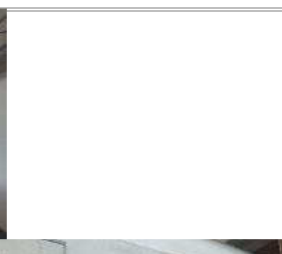
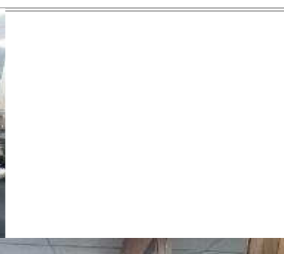
ANEXO V - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Módulo II Rua Ricardo Peagno, nº251

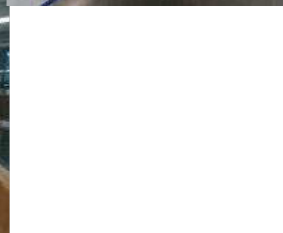
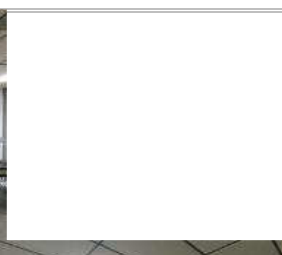
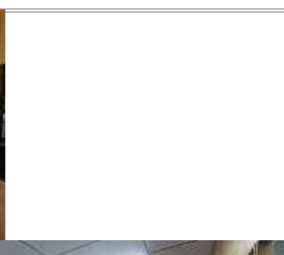


PREDIO ADMINISTRATIVO Módulo II Rua Ricardo Peagno, nº251



PREDIO ADMINISTRATIVO Módulo II Rua Ricardo Peagno, nº251

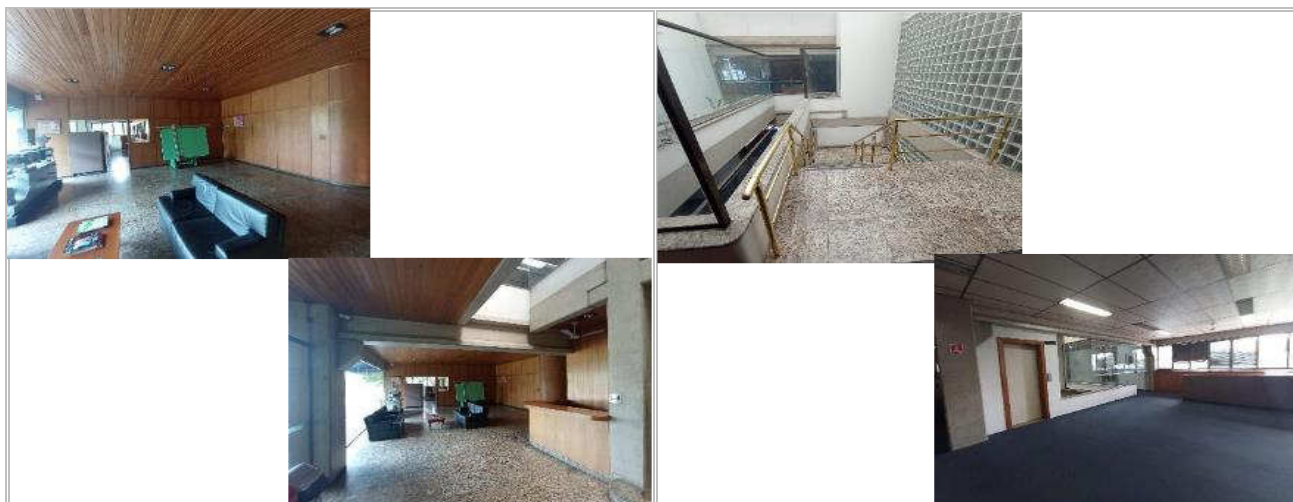
PREDIO ADMINISTRATIVO Módulo II Rua Ricardo Peagno, nº251



PREDIO ADMINISTRATIVO Módulo II Rua Ricardo Peagno, nº251

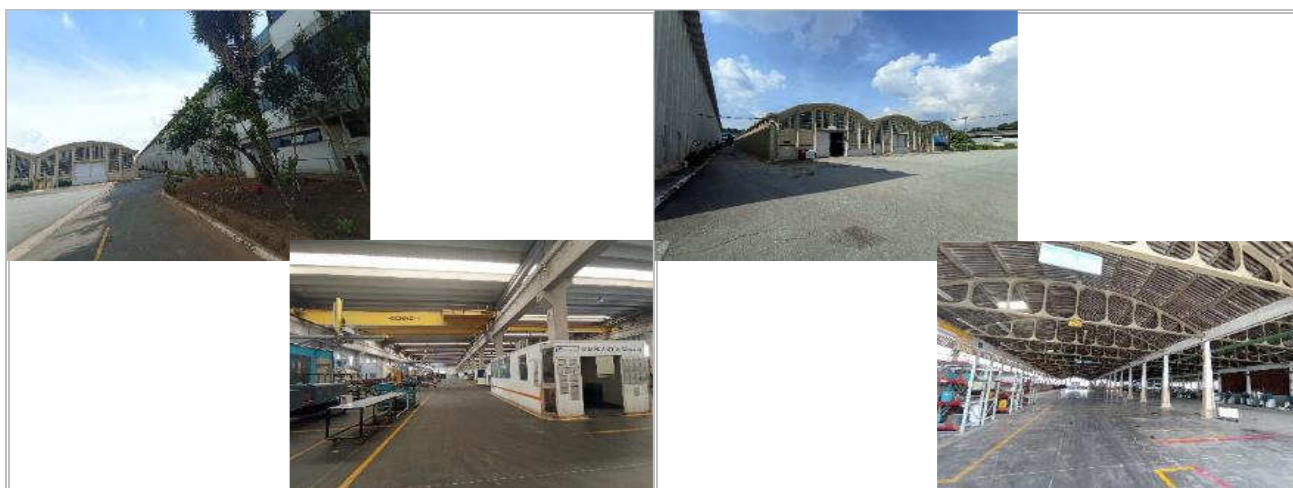
REFEITÓRIO E COZINHA Módulo II Rua Ricardo Peagno, nº251

ANEXO V - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



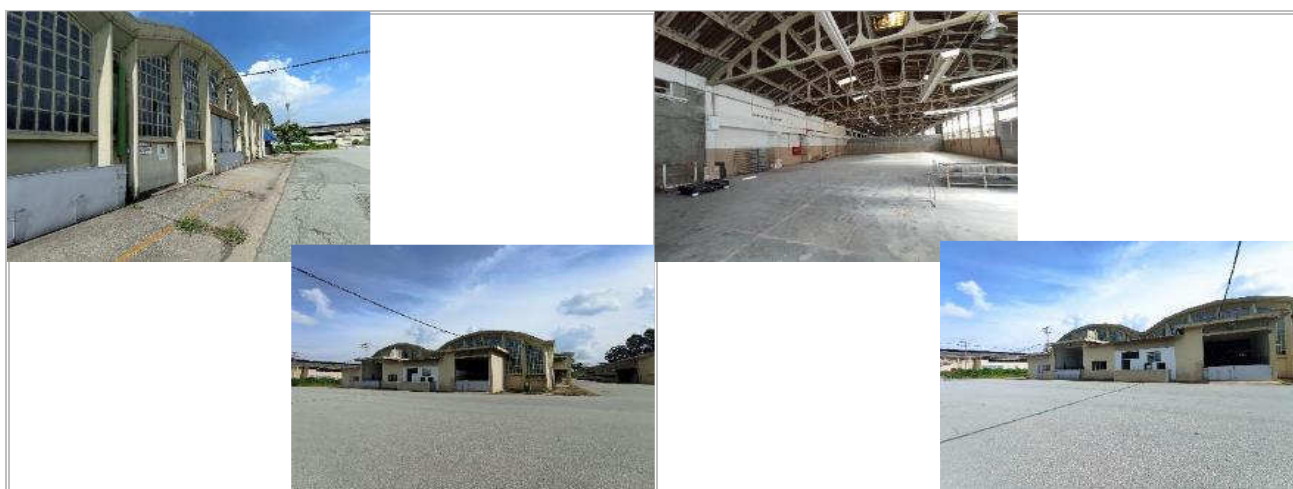
PREDIO ADMINISTRATIVO Módulo II Rua Ricardo Peagno, nº251

PREDIO ADMINISTRATIVO Módulo II Rua Ricardo Peagno, nº251



Módulo II Rua Ricardo Peagno, nº251

Módulo II Rua Ricardo Peagno, nº251



Módulo II Rua Ricardo Peagno, nº251

Módulo II Rua Ricardo Peagno, nº251

ANEXO V - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Módulo III Av. Grupo Bandeirante, nº400



Módulo III Av. Grupo Bandeirante, nº400 (Rua de acesso)



Módulo III Av. Grupo Bandeirante, nº400



Módulo III Av. Grupo Bandeirante, nº400

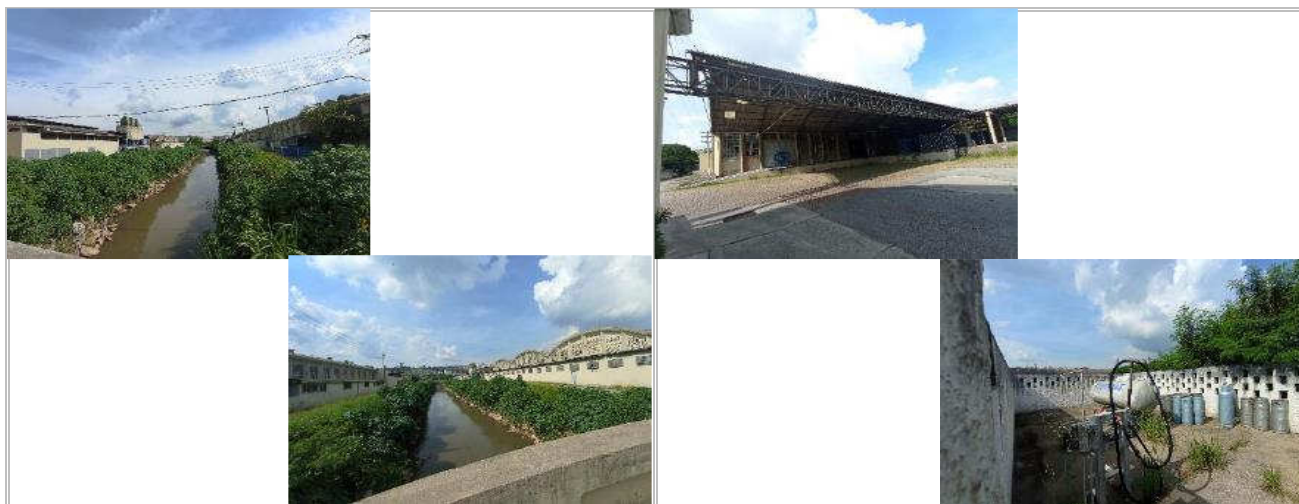


Módulo III Av. Grupo Bandeirante, nº400



Módulo III Av. Grupo Bandeirante, nº400

ANEXO V - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



TRECHO DO RIO QUE CRUZA A AREA AVALIANDA

Módulo III Av. Grupo Bandeirante, nº400



Módulo III Av. Grupo Bandeirante, nº400

Módulo III Av. Grupo Bandeirante, nº400



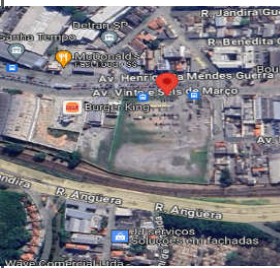
GALPOES COM COMPORTAS


GALPOES COM COMPORTAS

	INFORMANTE				1
	CONTATO		TAYLOR IMOVEIS (11) 9.8868-2099		
	ENDEREÇO DO IMÓVEL				
	ENDEREÇO		Av. Grupo Bandeirante, nº 300		
	BAIRRO	Jardim Belval	MUNICIPIO	Barueri	UF SP
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS				
	ÁREA TERRENO	31.000,00 m ²	FRENTE	90,00 m	PROFUNDIDADE 344,44 m
	CLASSE	Industrial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA Terreno Plano
			ÍNDICE LOCAL	100,00	SITUAÇÃO Meio de Quadra
	COMENTÁRIOS	SUPI			
VALOR DE VENDA					
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 89.000.000,00		

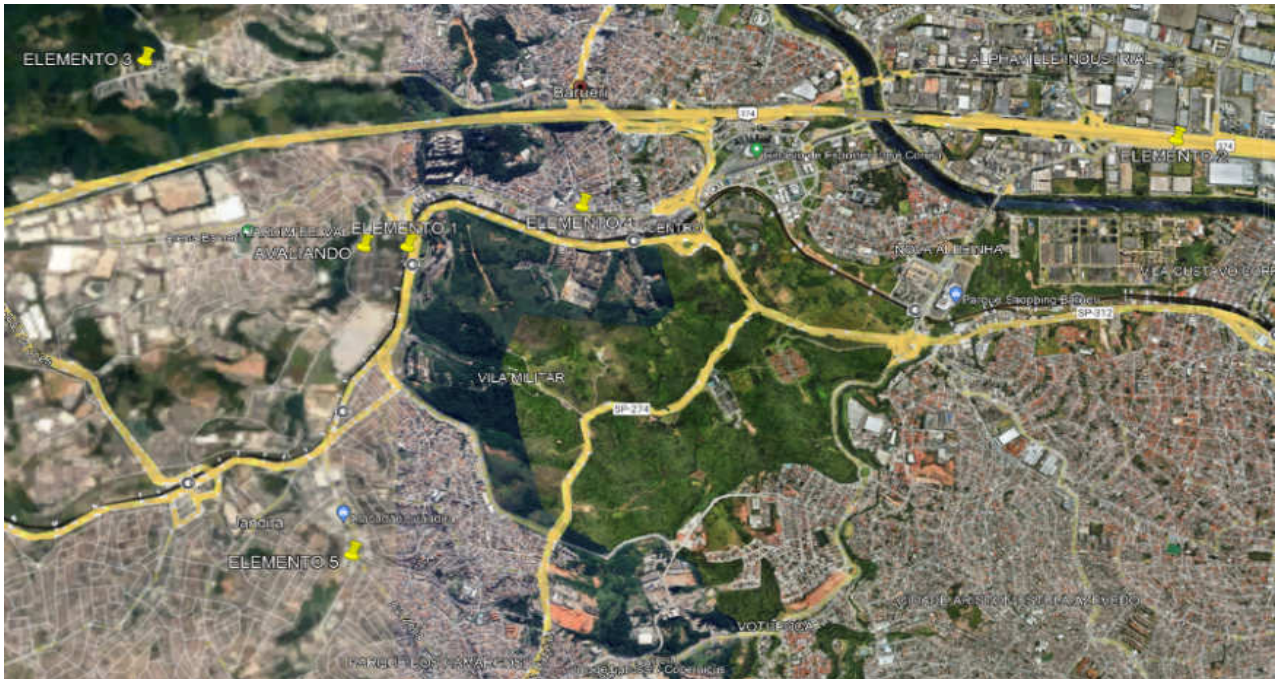
	INFORMANTE				2
	CONTATO		CAPITAL (11) 4689-6854		
	ENDEREÇO DO IMÓVEL				
	ENDEREÇO		Avenida Fernando Cerqueira César Coimbra, 400 - Alphaville, Barueri - SP Rodovia Castelo Branco KM 22		
	BAIRRO	Jardim Belval	MUNICIPIO	Barueri	UF SP
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS				
	ÁREA TERRENO	24.120,00 m ²	FRENTE	50,00 m	PROFUNDIDADE 482,40 m
	CLASSE	Industrial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA Terreno Plano
			ÍNDICE LOCAL	115,00	SITUAÇÃO Meio de Quadra
	COMENTÁRIOS	SUPI			
VALOR DE VENDA					
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 82.500.000,00		

	INFORMANTE				3
	CONTATO		Almeida Tito (11) 94013-5199		
	ENDEREÇO DO IMÓVEL				
	ENDEREÇO		Estr. do Itaqui 324		
	BAIRRO	Jardim Belval	MUNICIPIO	Barueri	UF SP
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS				
	ÁREA TERRENO	15.000,00 m ²	FRENTE	100,00 m	PROFUNDIDADE 150,00 m
	CLASSE	Industrial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA Terreno Plano
			ÍNDICE LOCAL	80,00	SITUAÇÃO Meio de Quadra
	COMENTÁRIOS	SUPI			
VALOR DE VENDA					
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 30.800.000,00		

	INFORMANTE				4
	CONTATO		AGEU RIBEIRO (11) 97355-3932		
	ENDEREÇO DO IMÓVEL				
	ENDEREÇO		Av. Vinte e Seis de Março - Centro, Barueri - SP, 06401-050		
	BAIRRO	Jardim Belval	MUNICIPIO	Barueri	UF SP
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS				
	ÁREA TERRENO	17.559,00 m ²	FRENTE	100,00 m	PROFUNDIDADE 175,59 m
	CLASSE	Residencial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA Terreno Plano
			ÍNDICE LOCAL	120,00	SITUAÇÃO Meio de Quadra
	COMENTÁRIOS	SPC Setores de Uso Comercial CA 5			
VALOR DE VENDA					
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 65.000.000,00		

	INFORMANTE				5
	CONTATO		AMEIDA TITO (11) 94013-5199		
	ENDEREÇO DO IMÓVEL				
	ENDEREÇO		Avenida João Vicente do Nascimento 790- Jardim Silveira		
	BAIRRO	Jardim Belval	MUNICIPIO	Barueri	UF SP
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS				
	ÁREA TERRENO	13.000,00 m ²	FRENTE	10,00 m	PROFUNDIDADE 1.300,00 m
	CLASSE	Residencial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA Aclive de 10% até 20%
			ÍNDICE LOCAL	100,00	SITUAÇÃO Meio de Quadra
	COMENTÁRIOS	SRA CA 1,5			
VALOR DE VENDA					
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 28.600.000,00		

ANEXO VII - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS PESQUISAS



INFORMAÇÕES BÁSICAS			
ENDEREÇO	Av. Grupo Bandeirante, 400 E Rua Ricardo Peagno, 251		
BAIRRO	Jardim Belval	MUNICÍPIO	Barueri
		UF	SP
INFORMAÇÕES GERAIS			
ÁREA DE TERRENO	105.432,41 m ²	TOPOGRAFIA	Terreno Plano
FRENTE	110,00 m	SITUAÇÃO	Esquina
PROF. EQUIVALENTE	958,48 m	ÍNDICE LOCAL	100,00
ÁREA CONSTRUÍDA	51.049,80 m ²	MELHORAMENTOS	100,00
IDADE APARENTE	40 ano(s)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Reparos simples
FOC	0,528		

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Valor 1 (R\$)	F. fonte	Valor 2 (R\$)	Terreno	Frente	R\$ / m ²	Ffrente	Fprofund	Ftopog	Fesq	Farea	Fmelh	Ftransp	Homog
1	R\$ 89.000.000,00	0,90	R\$ 80.100.000,00	31.000,00	90,00	R\$ 2.583,87	1,05	1,10	1,00	1,05	0,86	1,00	1,00	R\$ 2.692,71
2	R\$ 82.500.000,00	0,90	R\$ 74.250.000,00	24.120,00	50,00	R\$ 3.078,36	1,19	1,10	1,00	1,05	0,83	1,00	0,87	R\$ 3.057,62
3	R\$ 30.800.000,00	0,90	R\$ 27.720.000,00	15.000,00	100,00	R\$ 1.848,00	1,02	1,10	1,00	1,05	0,78	1,00	1,25	R\$ 2.141,32
4	R\$ 65.000.000,00	0,90	R\$ 58.500.000,00	17.559,00	100,00	R\$ 3.331,62	1,02	1,10	1,00	1,05	0,80	1,00	0,83	R\$ 2.624,80
5	R\$ 28.600.000,00	0,90	R\$ 25.740.000,00	13.000,00	10,00	R\$ 1.980,00	1,19	1,00	1,11	1,05	0,77	1,00	1,00	R\$ 2.112,53

GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR PARA TRATAMENTO POR FATORES

AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% EM TORNO DO VALOR CENTRAL DA ESTIMATIVA			
GRAU III	GRAU II	GRAU I	
<= 30%	<= 40%	<= 50%	
Intervalo de confiabilidade		27,55%	
Grau de Precisão		III	
Grau de Fundamentação		II	

CÁLCULOS

Média Aritmética		R\$ 2.525,80
Limite superior		R\$ 3.283,53
Limite inferior		R\$ 1.768,06
Média Sanada		R\$ 2.525,80
Desvio Padrão		R\$ 399,72
Coefficiente de variação		15,83%
Total de elementos saneados		5
t de Student		1,53
Intervalo de confiança		
Superior	12,11%	R\$ 2.831,58
Inferior	-12,11%	R\$ 2.220,01
Valor Total do Terreno		R\$ 266.300.689,69

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

ÁREA CONSTRUÍDA	51.049,80 m ²	VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 61.994.877,12
ÁREA TERRENO	105.432,41 m ²	VALOR DO TERRENO	R\$ 266.300.689,69
FATOR OBSOLECÊNCIA	0,528	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	1,00
CUSTO/m ²	R\$ 2.300,00 /m ²	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 328.295.566,81
VALOR ADOADO:	R\$ 328.300.000,00	(Trezentos e Vinte e Oito Milhões Trezentos Mil Reais)	

FATORES

Ffrente	Fator Frente	Corrige a diferença entre as frentes efetiva entre as amostras e o avaliando
Fprofund	Fator Profundidade	Corrige a diferença entre as profundidades equivalentes entre as amostras e o avaliando
Ftopog	Fator Topografia	Corrige a influência da topografia das amostras e o avaliando
Fesq	Fator Esquina	Corrige a influência de frentes múltiplas das amostras e avaliando
Fa	Fator Área	Corrige pelo Método do Eng. Sérgio Abunahman a diferença de áreas entre as amostras e o avaliando
Fmelhor	Fator Melhoria	Corrige a influência das melhorias urbanas existentes entre as amostras e o avaliando
Ftransp	Fator Transposição	Corrige a diferença de índice local ou fiscal entre as amostras e o avaliando

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	2
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desajável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
SOMATÓRIA					8

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:
GRAU II
TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%

INTERVALO DE CONFIANÇA **27,55%**
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:
GRAU III

TABELA 10 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	2
SOMATÓRIA					6

TABELA 11 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	GRAU II
---	----------------

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS
DATA DA VISITA:

09/02/2024

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1	Identificação do imóvel:	Eldorado Indústrias Plásticas		
1.2	Endereço:	Av. Grupo Bandeirante, 400 e Rua Ricardo Peagno, 251		
	Cidade:	Barueri	UF:	SP
1.3	Uso Atual do Imóvel:	Indústria de Plástico	Uso Pretendido:	Indústria de Plástico
1.4	Existe indústria no local?	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	
	Nome da indústria:	Eldorado Indústrias Plásticas		
	Ramo de atividade:	Indústria de Plástico		
1.5	Coordenadas Geográficas:	23°30'48.3"S 46°53'29.5"W		
1.6	Existe corpo hídrico (rio, poço, lago, lagoa, outro)?	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	
1.7	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 atualizada de áreas contaminadas? (CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo, entre outros).

Não Sim Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: **CETESB**

Órgão Ambiental Municipal:

Caso o imóvel esteja cadastrado em alguma lista pública de áreas contaminadas favor indicar "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 entorno* onde está localizado o imóvel avaliado estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo, entre outros).

Não Sim Qual endereço do imóvel na vizinhança?

Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: **CETESB**

Órgão Ambiental Municipal:

Nota: Caso seja identificado algum imóvel no entorno do imóvel que esteja cadastrado em alguma lista pública de áreas contaminadas, favor indicar "sim" na pergunta 6.6.2.

* 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.

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

3.	ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL		
	3.1. Identificação de potenciais fontes de contaminação. Há indícios de que no imóvel existiu ou existe:		
	Ocorrências no imóvel	Passado	Presente
	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 checked="" type="checkbox"/>
	Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Manchas de óleo ou outros produtos químicos no solo ou piso do imóvel, odores de combustíveis, gás e/ou outras substâncias químicas.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Histórico de explosão, incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Outros. Descrever:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Fonte de Informação: Vistoria no local.		
	Observações e/ou justificativas:		
	Nota: Caso sejam marcados Indícios de Contaminação no quadro 3.1, favor apontar "sim" na pergunta 6.1.		

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS
3.2. Infraestrutura:

Imóvel Avaliado	Existe	Não Existe	Não identificado visualmente
Possui caixa separadora de água e óleo?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Possui toda área do imóvel sem solo exposto?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Efluentes estão ligados na rede de esgoto urbana?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Possui reservatório de água subterrâneo?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Possui sistema de drenagem ligada as águas pluviais urbana?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Possui espaços subterrâneos?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Espaços subterrâneos possuem sistema de ventilação?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

Uso do Imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais? Indústria de Plástico	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 ou tinturaria.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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"/>
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Comércio. Que tipo:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Fontes de Informação: Vistoria no local

Informações e/ou justificativa:

3.4. Informações ou observações complementares:

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS
4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO ENTORNO DO IMÓVEL

4.1. Nos logradouros que perfazem o **entorno** onde está localizado o imóvel avaliando foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo ou piso, odores de substâncias químicas (combustíveis, gás e/ou outros), vazamento ou derramamento de substâncias químicas, entre outras?

Não Sim

Em caso afirmativo, indicar:

4.2 No entorno do imóvel avaliando, indicar se há atividades como:

Atividade	Existe	Não Existe	Informação não acessível
Indústrias? Quais?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mineradora? Qual?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de resíduos. Descrever os tipos de resíduos:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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, descreva no campo abaixo 'Observações e/ou justificativa'.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros: Descrever:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Fonte de Informação: Vistoria no local. Ao redor existe centros de distribuição logísticos.

Foram observadas algumas das atividades acima listadas desativadas no entorno?

Não

Observações e/ou justificativas:

Nota: Caso sejam marcadas atividades do quadro 4.2 que possuam Índícios de Contaminação, na opinião do avaliador, favor apontar "sim" na pergunta 6.3.

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS**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 subsidiará o Banco para a realização de Diagnósticos e solicitação de 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.

6. RESUMO

6.1 Indícios de Contaminação no Imóvel: Não Sim

6.2 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 contaminadas

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

Não Sim - Indique o local:

Engenheiro / Alexandre Romeo Desontini
Crea / 5062025838

Nome do Responsável pelo preenchimento



Assinatura do responsável pelo preenchimento

Engebanc Engenharia e Serviços Ltda

Nome da Empresa representada

69.026.144/0001-13

CNPJ da empresa representada

Normativo SARB 14/2014

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.

Atualizado pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020.

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

ANEXO I

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

