

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ARIEL APARECIDO RODRIGUES DOS PASSOS		Nº CPF / CNPJ 14718378826		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 86.780,62		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 3053/426	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 10.471	
Logradouro R IPORA		Nº 34		Andar	
Bairro/Setor VILA BANDEIRANTES		Cidade PRESIDENTE VENCESLAU		UF SP	
				CEP 19405-044	
				Latitude -21.872820	
				Longitude -51.837143	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO					
Região <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto		Restritivos / Depreciação <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Análise da Região do Bairro/Setor Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela Valor Imóveis na Região <input checked="" type="checkbox"/> Crescente <input type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Limites do Bairro/Setor -21.87304561504137, -51.83729070010684		Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Terreno					
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 420,00 m ² Testada (Frente): 14,00 m Lado Direito: 30,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 14,00 m Lado Esquerdo: 30,00 m	
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria:		Contato Telefônico Acompanhante:	
Tipo do Acompanhante <input type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input type="checkbox"/> Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário <input type="checkbox"/> Responsável Construtora <input type="checkbox"/> Engenheiro da Obra <input type="checkbox"/> Zelador <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo					
Condomínio / Imóvel Avaliando					
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando					
Nº de Pavimentos:		Nº Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades no condomínio:	
				Nº de Elevadores:	
				Valor Condomínio: <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
				Estado Conservação do Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	
Infraestrutura do Condomínio <input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Jardins					
Tipo Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga(s) <input type="checkbox"/> Depósito <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Autônomo <input checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo <input type="checkbox"/> Terreno Sem Benefeitorias		Ocupação <input type="checkbox"/> Habitado <input checked="" type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 1 Ano Construção 0	
				Estado Conservação Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	
				Padrão Acabamento Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
Uso do Imóvel Avaliando: Terreno Sem Benefeitorias		Fechamento das Paredes: Terreno Sem Benefeitorias		Total de Banheiros: 0	
Fachada Principal Terreno Sem Benefeitorias		Esquadrias Terreno Sem Benefeitorias		Nº Pavimentos da Unidade 0	
Dimensões Área Privativa: 0,00 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 0,00 m ² Área Averbada: 0 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		Nº Dormitórios 0 Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade		Tipo Acabamento Piso	
				Tipo Acabamento Parede	
				Tipo Acabamento Forro/Teto	

Manifestações sobre a garantia

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

Questões Complementares

Data da Vistoria: 21/02/2025

Questões Complementares	Sim	Não
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4) O imóvel possui vaga de garagem? Terreno Sem Benefeitorias	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5) Se possui vagas, elas estão documentadas? Terreno Sem Benefeitorias	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Terreno Sem Benefeitorias	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
10) O imóvel possui características uni-familiares?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Terreno Sem Benefeitorias	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Terreno Sem Benefeitorias	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Observações Finais

Amostras: Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro R ANTONIO ALVES RIBEIRO JUNIOR	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
Bairro/Setor JARDIM NOVA IPANEMA		Cidade PRESIDENTE VENCESLAU	UF SP	CEP 19406-216	Latitude
Descrição Terreno para Venda, Presidente Venceslau / SP		Fonte de Informações i9imobiliaria		Telefone (18) 9976-0877	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1	Ano Construção 0
Valor Venda / Oferta R\$ 80.000,00	Data Venda / Oferta 21/02/2025	Valor m² R\$ 222,22	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 360,00
Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60	
2	Logradouro R ANTONIO ALVES RIBEIRO JUNIOR	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
Bairro/Setor JARDIM NOVA IPANEMA		Cidade PRESIDENTE VENCESLAU	UF SP	CEP 19406-216	Latitude
Descrição Terreno para Venda, Presidente Venceslau / SP		Fonte de Informações i9imobiliaria		Telefone (18) 9976-0877	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1	Ano Construção 0
Valor Venda / Oferta R\$ 107.800,00	Data Venda / Oferta 21/02/2025	Valor m² R\$ 280,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 385,00
Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60	
3	Logradouro AV MARIA ABADIA DA SILVA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
Bairro/Setor CIDADE JARDIM		Cidade PRESIDENTE VENCESLAU	UF SP	CEP 19407-072	Latitude -21.864918
Descrição Terreno para Venda, Presidente Venceslau / SP		Fonte de Informações i9imobiliaria		Telefone (18) 9976-0877	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1	Ano Construção 0
Valor Venda / Oferta R\$ 120.000,00	Data Venda / Oferta 21/02/2025	Valor m² R\$ 344,50	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 348,33
Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60	
4	Logradouro R HENRIQUE DIAS	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
Bairro/Setor JARDIM SANTA LUCILIA		Cidade PRESIDENTE VENCESLAU	UF SP	CEP 19405-074	Latitude -21.880720
Descrição Terreno para Venda, Presidente Venceslau / SP		Fonte de Informações i9imobiliaria		Telefone (18) 9976-0877	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1	Ano Construção 0
Valor Venda / Oferta R\$ 120.000,00	Data Venda / Oferta 21/02/2025	Valor m² R\$ 266,66	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 450,00
Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60	
5	Logradouro R KUMATSUJI MATSUURA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
Bairro/Setor CIDADE JARDIM		Cidade PRESIDENTE VENCESLAU	UF SP	CEP 19407-076	Latitude
Descrição Terreno para Venda, Presidente Venceslau / SP		Fonte de Informações i9imobiliaria		Telefone (18) 9976-0877	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1	Ano Construção 0
Valor Venda / Oferta R\$ 150.000,00	Data Venda / Oferta 21/02/2025	Valor m² R\$ 250,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 600,00
Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60	

Tabela de homogeneização


Grau de Fundamentação: I		Grau de Precisão: I											Método de Computação: Multiplicativo		
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	0,00	80.000,00	222,22	0,9000	1,0000	0,9600	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	192,00
Amostra 2	0,00	107.800,00	280,00	0,9000	1,0000	0,9700	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	244,44
Amostra 3	0,00	120.000,00	344,50	0,9000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	294,55
Amostra 4	0,00	120.000,00	266,66	0,9000	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	242,39
Amostra 5	0,00	150.000,00	250,00	0,9000	1,0000	1,0400	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	234,00
Fatores:															
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Transposição, (3) - Área, (4) - Equivalência, (5) - Fator Idade e Estado Conservação, (6) - Fator Físico, (7) - Fator Vaga / Terreno, (8) - Fator Localização, (9) - Amenidades, (10) - Fator Andar, (11) - Fator Padrão de Construção															
MÉDIAS DAS AMOSTRAS															
Saneamento das Amostras (+/-30%)															
														Valor Mínimo	169,03
														Valor Máximo	313,92

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 420,00	Valor m²: R\$ 241,48	Valor Terreno: R\$ 101.421,60
Área da Edificação (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Edificação: R\$ 0,00
Valor de Liquidez: R\$ 71.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 101.421,60
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 101.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 101.000,00	Valor por extenso: cento e um mil reais
Valor Edificação	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:

Unidades Autônomas						
Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
10.471	0	Indefinido		420,00	R\$ 101.000,00	R\$ 71.000,00
Valor Imóvel	R\$ 101.000,00	Valor por extenso: cento e um mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador		
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome Companhia Avaliação ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	Nome do Avaliador ALESSANDRO LIMA SANCHES	CREA / CAU 5061102131

<p>Local e Data SAO PAULO 21/02/2025</p>	
---	---

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

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

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

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 21/02/2025



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho
Data Foto



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho
Data Foto



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho
Data Foto



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho
Data Foto



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 1



Representação Terreno sem Benfeitorias
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação Terreno sem Benfeitorias

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação Terreno sem Benfeitorias

Descrição

Data Foto 21/02/2025

Fotos da Amostra 4



Representação Terreno sem Benfeitorias

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 5



Representação Terreno sem Benfeitorias

Descrição

Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Planta de Quadra

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 101.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	1,00	0,01% ao mês
Manutenção/administração		0,20% ao mês
Comissão de venda		0,10% ao mês
Total 1		0,31% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	13,75%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	4,76%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	8,58%	ao ano
Total 2		0,69% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,00% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 36 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.

70,30% **R\$ 71.000,00**

Diagnóstico de Mercado

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

CONSIDERAÇÕES:

Solicitante: BANCO SANTANDER
Proponente: BANCO SANTANDER
Imóvel: RUA IPORA Nº 34 – VILA BANDEIRANTES, PRESIDENTE VENCESLAU– SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO



São Paulo/SP
2025

ANEXO I DO NORMATIVO SARB 014/2014LIC

Lic - Levantamento de Indícios de Contaminação.

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

DATA DA VISITA: 21/02/2025

DADOS GERAIS DO IMÓVEL

Identificação do Imóvel: Comercial

1.2. Endereço: **RUA IPORA Nº 34 – VILA BANDEIRANTES, PRESIDENTE VENCESLAU– SP**

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

1.4. Coordenadas Geográficas: Latitude **-21.873069000862984**, Longitude **-51.83730474575999**

1.5. Foto aérea



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 e Municípios de São Paulo).

Não Sim Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citaras fontes consultadas: Internet
Órgão Ambiental Estadual: - CETESB/SP
Órgão Ambiental Municipal: CETESB/SP

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

Não Sim Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citaras fontes consultadas: Internet
Órgão Ambiental Estadual: - CETESB/SP
Órgão Ambiental Municipal: CETESB/SP

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.	Não	Não
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.	Não	Não
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?	Não	Não
Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?	Não	Não
Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). Se poço de água, possui outorga? ≤ Sim ≤ Não	Não	Não
Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.	Não	Não
Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.	Não	Não
Outros. Descrever:		
Fontes de Informação: <u>Estudos feitos pelo google maps e vistoria in loco</u>		
Observações e/ou justificativa		

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

(x) Não () Sim 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? Indústria Solar Água Mineral		X	
Mineradora. Qual?_		X	
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.		X	
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria. Oficina Mecânica – Oficina Mecânica próximo ao imóvel avaliando	X		
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.		X	
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: Área de descarte irregular á 20m do avaliando		X	
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?		X	
Outros. Descrever:			
<p>Fontes de Informação: <u>Estudos feitos pelo google maps e vistoria in loco</u></p> <hr/> <p>Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.?</p> <hr/>			

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?	Não	Não
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	Não	Não
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	Não	Não
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:	Não	Não
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?	Não	Não
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever:	Não	Não
Comércio. Que tipo: Trata-se de um terreno sem benfeitorias	Não	Não
Outros. Descrever:		
Fontes de Informação: <i>Imagens Google Earth e informações da vizinhança</i> Observações e/ou justificativa: Vistoria in-loco.		

4.2 . Informações ou observações complementares:

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.

6. RESUMO:

6.1 Indícios de Contaminação no Imóvel: (x) Não () Sim

() Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

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

(x) 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?

(x) Não () Sim – Indique o local

() Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

Eny Kaori Uono Sanchez

Alessandro Lima Sanchez EPP

Nome do Responsável pelo preenchimento

Nome da Empresa representada



13.330.928/0001-86

Assinatura do Responsável pelo preenchimento

CNPJ da empresa representada