

IDENTIFICAÇÃO											
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário SILMARA MACHADO BIJUTERIAS				Nº CPF / CNPJ 29708675000171		Nome Condomínio/Empreendimento JD RESIDENCIAL REGINA BASTELLI					
Valor Compra Venda R\$ 2.600.000,00				Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 3188000027190300170					
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 2		Matrícula 98.313							
Logradouro R ALMEIRINDO COSENZA		Nº 10		Andar		Complemento					
Bairro/Setor JARDIM RESIDENCIAL REGINA BASTELLI		Cidade LIMEIRA		UF SP		CEP 13481-198		Latitude		Longitude	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO											
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Comercial ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Industrial ☐ Outro - Descrever Abaixo				Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Esgoto Sanitário ☒ Energia Elétrica ☒ Iluminação pública (na via do lote) ☒ Pavimentação ☒ Esgoto Pluvial ☒ Telefone ☐ Gás Canalizado ☐ Fossa ☐ Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto				Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Risco Ambiental ☐ Córregos/Rios ☐ Outro - Descrever Abaixo			
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☒ Centro Comercial ☒ Educação - Escola(s) ☒ Segurança pública ☐ Transporte Público - Outros ☐ Rede Bancária ☐ Lazer ☒ Coleta de Lixo ☒ Saúde - Clínicas/Hospitais ☐ Aeroporto ☐ Shopping ☐ Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo				Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano ☐ Suburbano ☐ Imóvel Rural ☐ Favela Valor Imóveis na Região ☐ Crescente ☒ Estável ☐ Decrescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% ☐ 25% - 75% ☐ Menos de 25% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Residencial Limites do Bairro/Setor				Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☐ Baixo/Popular ☐ Normal//Médio ☒ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista - Parque ☐ Vista Permanente ☐ Outro - Descrever Abaixo			
Terreno											
Topografia ☐ Plana / Semi-Plana ☐ Active (> 10%) ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado) ☒ Declive (> 10%)				Formato ☐ Regular ☒ Irregular		Dimensões Área Total: 21.723,28 m² Testada (Frente): 124,95 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m					
Tipo de Implantação ☐ Condomínio ☒ Isolado				Nome Acompanhante Vistoria: Sem acompanhante				Contato Telefônico Acompanhante:			
Tipo do Acompanhante ☐ Corretor ☐ Proprietário / Construtora ☐ Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ☐ Responsável Construtora ☐ Engenheiro da Obra ☐ Zelador ☐ 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:		☐ Por Mês ☐ Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Terreno		Padrão de acabamento do condomínio ☐ Alto ☐ Normal-alto ☐ Normal//Médio ☐ Normal-baixo ☐ Baixo/Popular				Estado Conservação do Condomínio ☐ Bom/Boa ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Implantação			
Infraestrutura do Condomínio ☐ Playground ☐ Gerador ☐ Salão de Festas ☐ Loja de Conveniência ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Depósito Individual ☐ Churrasqueira ☐ Pista de Cooper ☐ Sala de Jogos ☐ Interfone ☐ Quadra Esportiva ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Sauna ☐ Piscina ☐ Sala de Ginástica ☐ TV a Cabo ☐ TV Satélite ☐ Jardins											
Tipo Imóvel Avaliando ☐ Casa ☐ Apartamento ☐ Galpão ☐ Sobrado ☐ Loja ☐ Sala Comercial ☐ Vaga(s) Autônoma(s) ☐ Depósito Autônomo ☐ Loft ☒ Outro - Descrever Abaixo Terreno				Ocupação ☐ Habitado ☒ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 0 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando ☐ Bom/Boa ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☐ Normal//Médio ☐ Baixo/Popular ☐ Mínimo	
Uso do Imóvel Avaliando: Terreno				Fechamento das Paredes:				Total de Banheiros: 0			
Fachada Principal Terreno		Esquadrias Terreno		Nº Pavimentos da Unidade 0				Nº Dormitórios			
Dimensões Área Privativa: 0,00 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 0,00 m² Área Averbada: _____ m² Área não Averbada _____ m²				Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0				Face Imóvel ☐ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ 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

Para a vinculação foram utilizadas as coordenadas planas UTM averbadas em matrícula.

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria: 29/11/2022

1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?

☒

☐

2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

☒

☐

3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

☐

☒

Foi verificada uma divergência de área de terreno, matrícula averba uma área de terreno de 21.723,28m² e no IPTU consta uma área de 20.916,18m². Não foi possível descrever ao que se deve a divergência. Para essa avaliação foram utilizadas as áreas averbadas em matrícula.

4) O imóvel possui vaga de garagem?

☒

☐

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

☒

☐

6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

☒

☐

7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

☒

☐

8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

☒

☐

9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

☒

☐

10) O imóvel possui características uni-familiares?

☒

☐

11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

☒

☐

12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

☒

☐

13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

☒

☐

14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

☒

☐

15) O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

☐

☒

Observações Finais

Zoneamento: Avaliando e Amostra 5 em ZPR2; Amostras 1, 2 e 3 em ZPR1; e Amostra 4 em ZPR3. Conforme Lei 3877/04, nas áreas marginais aos cursos d'água, numa faixa com largura de 30 (trinta) metros, contados a partir do nível máximo atingível pelas águas, é proibida a implantação de qualquer obra, exceto para transposição de curso d'água, portanto, para fins de avaliação foram ponderadas em 10% as áreas dentro de um raio de 30 metros a contar da divisa dos fundos por onde confronta com um córrego estimadas em 1.500,00m². Para fins de avaliação também foram ponderadas em 10% as áreas de densa vegetação situadas no centro do lote estimadas em 2.000,00m². Gleba situada em zona residencial de padrão popular, com lotes de 140,00m² em média, onde seu acesso se dá por uma via local de baixo fluxo de veículos. A região possui infraestrutura urbana como rede de distribuição de água, esgoto, energia elétrica, telefone, unidade de saúde, escolas e comércios.

Amostras:

Critério Utilizado: ☒Área Privativa ☐Área Total (m²) ☐Terreno

1

Logradouro R LIMEIRA

Nº 719

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor VILA QUEIROZ

Cidade LIMEIRA

UF SP

CEP 13485-002

Latitude -22.550147

Longitude -47.388954

Descrição Lote/Terreno à Venda, 4658 m² por R\$ 1.500.000 COD. TE000211 (2.500M² com vegetação, área equivalente 3.408m²)

Fonte de Informações Lopes Real

Telefone (19) 97148-6222

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando

Valor Venda / Oferta R\$ 1.500.000,00

Data Venda / Oferta 30/11/2022

Valor m²

Padrão

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 3.408,00

Área da Edificação (m²)

Área Privativa 0

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro R DOUTOR RENATO KEHL

Nº 135

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor PARQUE HIPPOLYTO

Cidade LIMEIRA

UF SP

CEP 13486-470

Latitude -22.567037

Longitude -47.374454

Descrição Lote/Terreno à Venda, 5153 m² por R\$ 1.700.000 COD. 5439 (1.500M² com vegetação, área equivalente 4.403m²)

Fonte de Informações Mattiazzo Imóveis

Telefone (19) 98369-4444

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando

Valor Venda / Oferta R\$ 1.700.000,00

Data Venda / Oferta 30/11/2022

Valor m²

Padrão

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 4.403,00

Área da Edificação (m²)

Área Privativa 0

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro AV DOUTOR ANTONIO DE LUNA

Nº 822

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor PARQUE RESIDENCIAL AEROPORTO

Cidade LIMEIRA

UF SP

CEP 13481-500

Latitude -22.612772

Longitude -47.412956

Descrição Lote/Terreno à Venda, 4655 m² por R\$ 1.500.000 COD. 19598

Fonte de Informações Roque Imóveis

Telefone (19) 99682-0168

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando

Valor Venda / Oferta R\$ 1.500.000,00

Data Venda / Oferta 30/11/2022

Valor m²

Padrão

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 4.654,93

Área da Edificação (m²)

Área Privativa 0

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro R EDU LUIS VAN DE VELDE

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor PORTAL DAS ROSAS

Cidade LIMEIRA

UF SP

CEP 13482-520

Latitude -22.580259

Longitude -47.445943

Descrição R. Eduardo Luís Van de VeldeLote/Terreno à Venda, 5283 m² por R\$ 1.100.000 COD. 29568

Fonte de Informações Roque Imóveis

Telefone (19) 99682-0168

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando

Valor Venda / Oferta R\$ 1.100.000,00

Data Venda / Oferta 30/11/2022

Valor m²

Padrão

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 5.283,00

Área da Edificação (m²)

Área Privativa 0

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro AV ARARAS

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor RESIDENCIAL CHACARA SAO JOSE

Cidade LIMEIRA

UF SP

CEP 13485-130

Latitude -22.552081

Longitude -47.405872

Descrição Área à venda, Jardim Santo André - Limeira/SP Dimensão Terreno 19.947,90m² CÓDIGO: 32030

Fonte de Informações Roque Imóveis

Telefone (19) 3404-3344

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando

Valor Venda / Oferta R\$ 6.000.000,00

Data Venda / Oferta 30/11/2022

Valor m²

Padrão

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 19.947,00

Área da Edificação (m²)

Área Privativa 0

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação:

Grau de Precisão:

Metodologia: Método Evolutivo

Cálculo do Coeficiente de Depreciação

N	Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.
1	60	0,00	0	Sem Valor	1,00	1,0000	20,00	1,0000
2	60	0,00	0	Sem Valor	1,00	1,0000	20,00	1,0000
3	60	0,00	0	Sem Valor	1,00	1,0000	20,00	1,0000
4	60	0,00	0	Sem Valor	1,00	1,0000	20,00	1,0000
5	60	0,00	0	Sem Valor	1,00	1,0000	20,00	1,0000

Cálculo Custo Construção e Valor Terreno

N	Valor Venda / Oferta	Área da Edificação (m²)	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor Edificação	Fator Oferta	Valor Terreno
1	1.500.000,00		1.907,71	0,000	1,0000	0,00	0,00	0,90	1.350.000,00
2	1.700.000,00		1.907,71	0,000	1,0000	0,00	0,00	0,90	1.530.000,00
3	1.500.000,00		1.907,71	0,000	1,0000	0,00	0,00	0,90	1.350.000,00
4	1.100.000,00		1.907,71	0,000	1,0000	0,00	0,00	0,90	990.000,00
5	6.000.000,00		1.907,71	0,000	1,0000	0,00	0,00	0,90	5.400.000,00

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	3.408,00		396,13	0,8200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9000	292,34
Amostra 2	4.403,00		347,49	0,8300	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9000	259,58
Amostra 3	4.654,93		290,02	0,8200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9000	214,03
Amostra 4	5.283,00		187,39	0,8300	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,2000	186,64
Amostra 5	19.947,00		270,72	0,9700	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9000	236,34
Fatores: (1) - Área, (2) - Fator Frente, (3) - Fator Esquina, (4) - Fator Profundidade, (5) - Fator Topografia, (6) - Fator Consistência, (7) - Fator Localização										
MÉDIAS DAS AMOSTRAS										237,79
Saneamento das Amostras (+/-30%)										Valor Mínimo 166,45
										Valor Máximo 309,12

Determinação Valor Terreno

Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
1	18.573,28	237,79	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	225,90	4.195.703,95

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
60	0,00	0	Sem Valor		1,00	1,0000	20,00
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor		
0,00	1.907,71	0,000	1,0000	0,00	0,00		

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
4.195.703,95	0,00	1,0000	4.196.000,00

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 18.573,28	Valor m²: R\$ 225,90	Valor Terreno: R\$ 4.195.703,95
Área da Edificação (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Edificação: R\$ 0,00
Valor de Liquidez: R\$ 2.758.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 4.195.703,95
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 4.196.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 4.196.000,00	Valor por extenso: quatro milhões e cento e noventa e seis 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
98.313	0	Indefinido			R\$ 4.196.000,00	R\$ 2.758.000,00
Valor Imóvel	R\$ 4.196.000,00	Valor por extenso: quatro milhões e cento e noventa e seis mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação	Nome do Avaliador	CREA / CAU
ALESSANDRO LIMA SANCHEZ EPP	ENY KAORI UONO SANCHEZ	5061102131

Local e Data
SÃO PAULO
31/10/2023



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

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

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

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 29/11/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 29/11/2022



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 29/11/2022



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 29/11/2022



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 29/11/2022



Representação Terreno sem Benfeitorias
Descrição
Data Foto 29/11/2022



Representação Terreno sem Benfeitorias
Descrição
Data Foto 29/11/2022



Representação Terreno sem Benfeitorias
Descrição
Data Foto 29/11/2022



Representação Terreno sem Benfeitorias
Descrição
Data Foto 29/11/2022



Representação Terreno sem Benfeitorias
Descrição
Data Foto 29/11/2022



Representação Terreno sem Benfeitorias
Descrição
Data Foto 29/11/2022



Representação Terreno sem Benfeitorias
Descrição
Data Foto 29/11/2022



Representação Terreno sem Benfeitorias
Descrição DIVISA DO LOTE
Data Foto 29/11/2022



Representação Terreno sem Benfeitorias
Descrição DIVISA DO LOTE
Data Foto 29/11/2022



Representação Terreno sem Benfeitorias
Descrição DIVISA DO LOTE
Data Foto 29/11/2022



Representação Terreno sem Benfeitorias
Descrição DIVISA DO LOTE
Data Foto 29/11/2022



Representação Terreno sem Benfeitorias
Descrição DIVISA DO LOTE
Data Foto 29/11/2022



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO
Data Foto 29/11/2022



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO
Data Foto 29/11/2022



Representação Terreno sem Benfeitorias
Descrição ENTULHO NO LOTE
Data Foto 29/11/2022

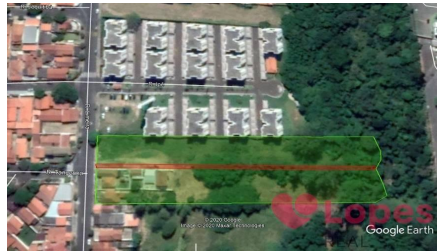


Representação Terreno sem Benfeitorias
Descrição ENTULHO NO LOTE
Data Foto 29/11/2022



Representação Terreno sem Benfeitorias
Descrição ENTULHO NO LOTE
Data Foto 29/11/2022

Fotos da Amostra 1



Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 5



Representação
Descrição
Data Foto

Imagem - Mapa

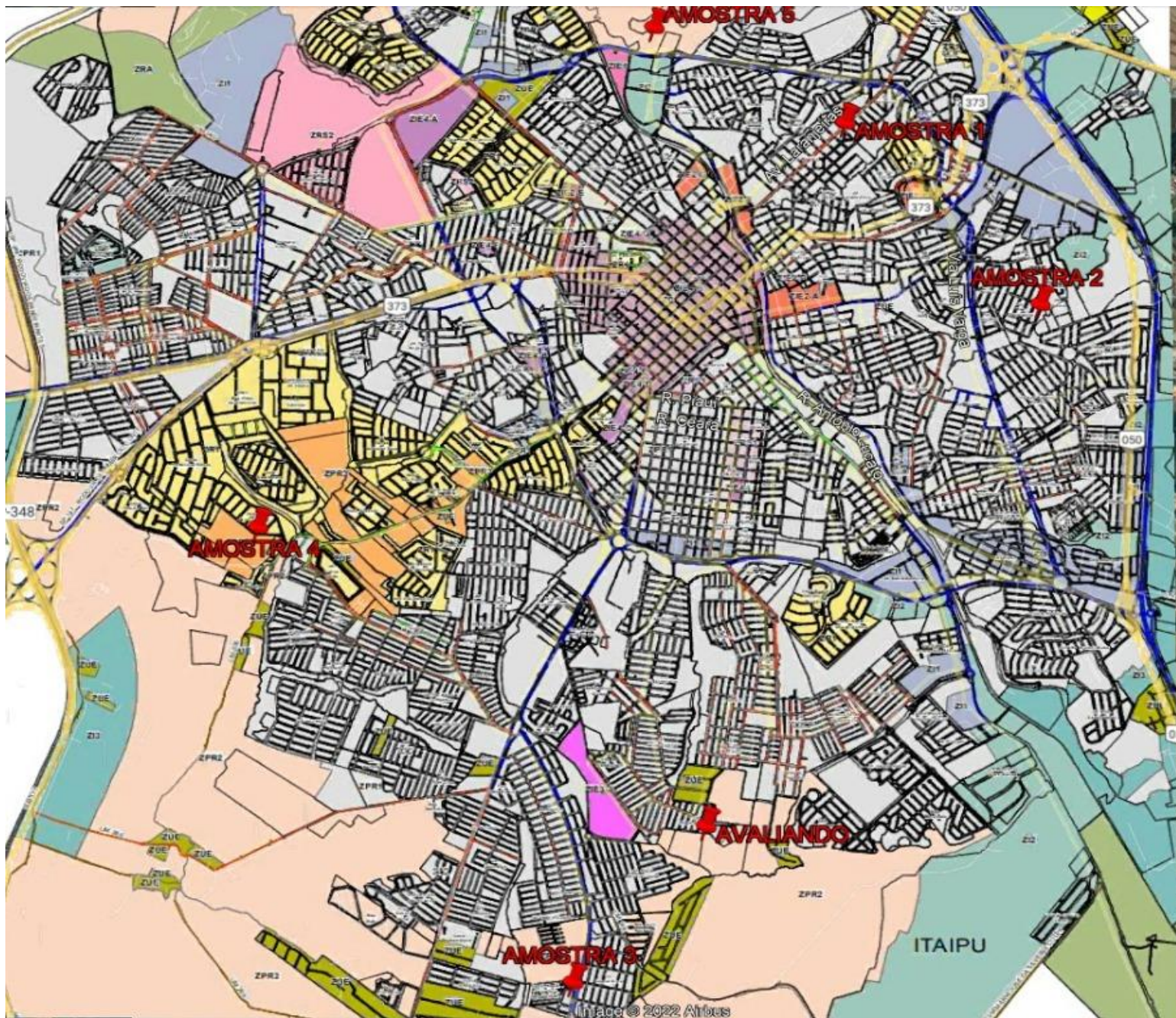


Representação: Mapa





Representação: Mapa



Representação: Mapa

Solicitante: BANCO SANTANDER

Proponente: SILMARA MACHADO BIJUTERIAS

Imóvel: R ALMEIRINDO COSENZ, 112 - JD RES. REGINA BASTELLI, LIMEIRA - SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO



São Paulo/SP
2022

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).

☒ (X) Não ☐ () Sim ☐ () Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citaras fontes consultadas: Internet
Órgão Ambiental Estadual: CETESB
Órgão Ambiental Municipal: CETESB

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

☒ (X) 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).

☒ (X) Não ☐ () Sim ☐ () Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citaras fontes consultadas: Internet
Órgão Ambiental Estadual: CETESB
Órgão Ambiental Municipal: CETESB

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 <u>O imóvel confronta com um córrego aos fundos.</u>	Sim	Sim
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>Lista de áreas contaminadas CETESB</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?		X	
Mineradora. Qual?_		X	
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.		X	
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.		X	
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.		X	
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:		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:			
Fontes de Informação: <i>Vistoria in loco e CETESB Relações de Áreas contaminadas</i> Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.? Observações e/ou justificativa:			

4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

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

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:	Não	Não
Outros. Descrever:		
Fontes de Informação: <u>Imagens Google Earth e informações da vizinhança</u> 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

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

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 4.196.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU1,000,01% ao mês

Manutenção/administração0,25% ao mês

Comissão de venda0,10% ao mês

Total 10,36% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.15,75% Taxa Selic+2%

Inflação média ao ano7,17% IPCA 12 meses

Custo financeiro8,01% ao ano

Total 20,64% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 =

1,00% fixas + financeiras

Prazo de comercialização42 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.

65,73%

R\$ 2.758.000,00

Diagnóstico de Mercado

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

CONSIDERAÇÕES:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ZPR-2 - ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL 2																ANEXO Nº. 13		
DISPOSIÇÕES E PARÂMETROS PARA: USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, PARCELAMENTO E EDIFICAÇÕES* ***																		
USO DO SOLO		LOTEAMENTO, DESMEMBRAMENTO E DESDOBRÓ									CONSTRUÇÃO ²⁰							
TIPO OCUPAÇÃO	ATIVIDADES PERMITIDAS	FORMA DE PARCELAMENTO					ÁREAS PÚBLICAS				T.O.	C.A.	RECUIO FRONTAL MÍNIMO (m)		RECUIO MÍNIMO LATERAL (m)		TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE	
		FRENTE MÍNIMA DA GLEBA (m)	ÁREA MÁX. FECHA-DA (m²)	DISTR. TAM. LOTES DA ÁREA LOTEÁVEL (%) ²²	ÁREA MÍNIMA RESULTANTE (m²) ²²	FRENTE MÍNIMA LOTE (m)	DOMÍNIAS A.D. _{2.22}	SIST. VIÁRIO	INSTITUCIONAL - A.I. ³	VERDES - A.V. ³			A.V. P/LOT FECH ⁴	FRENTE PRINCIPAL	FRENTE SECUNDÁRIA	ATÉ 2 PAV. DE UM DOS LADOS ¹⁴		ATÉ 4 PAV ⁷
MISTO RESID.	H (Residencial Unifamiliar e Residencial Multifamiliar) e conforme Anexo 24	33	100.000	40	200	8	3,50%	20,00%	7,50%	10,00%	50% da A.V.	0,65 ⁵	1,3	5 ^{12,13}	2	1,5 ^{9,17,18,19}	3	Conforme Lei 3877/04.
				40	250	10												
				10	300	10,5												
MISTO NÃO RESID.	EM ZCO OU NÚCLEOS, CFE. DIRETRIZES DA PML			10 ¹	360	12												

PLANO DIRETOR TERRITORIAL AMBIENTAL DE LIMEIRA - LEI COMPLEMENTAR N.º 442/09 ATUALIZADO PELA LC 476/09, LC 500/09, LC 539/10, LC 551/10, LC 649/12, LC 671/13, LC 689/14, LC 704/14, LC 708/14, LC 709/14, LC 710/14, LC 715/14, LC 719/14 e LC 732/15.

PLANO DIRETOR TERRITORIAL AMBIENTAL DE LIMEIRA - LEI COMPLEMENTAR N.º 442/09 ATUALIZADO PELA LC 476/09, LC 500/09, LC 539/10, LC 551/10, LC 649/12, LC 671/13, LC 689/14, LC 704/14, LC 708/14, LC 709/14, LC 710/14, LC 715/14, LC 719/14 e LC 732/15.

DISPOSIÇÕES E PARÂMETROS PARA FRACIONAMENTO E CONSTRUÇÃO EM CONDOMÍNIO** *** 21																											
IMÓVEL A SER FRACIONADO				FRACIONAMENTOS5							CONSTRUÇÃO EM CONDOMÍNIO																
TIPO DE GABA- RITO	ATIVIDADES PERMITIDAS	CONDI- ÇÃO DO IMÓVEL	ÁREA MÁX FECHA-DA (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)		DENSI- DADE (hab/ha) 7	LARGURA MÍNIMA DO LEITO CARROÇÁVEL DE VIAS PARTICULARES (m)		ÁREAS PÚBL. 8		ÁREA COMUM	Nº MÁX PAV	FRAÇÃO PRIVATIVA		RECUO FRONTAL MÍNIMO DE VIAS PÚBLICAS (m)		RECUO FRONTAL MÍNIMO DE VIAS PARTICULARES (m)		RECUOS MÍNIMOS DE LATERAIS, FUNDO, ENTRE UNIDADES E BLOCOS (m)				TAXA MÍNIMA DE PERME- ABILIDADE				
				ENTRA- DA DO EMPRE- ENDI- MENTO	FRAÇÃO IDEAL PRIVA- TIVA		PISTA C/ DUPLO SENTIDO DE CIRCULAÇÃO	PISTA C/ ÚNICO SENTIDO DE CIRCULAÇÃO	A.V. 3	A.I. 3			A.V. INTER-NA	T.O.	C.A.	FRENTE PRINCIPAL	FRENTE SECUN- DÁRIA	FRENTE PRINCIPAL	FRENTE SECUN- DÁRIA	ATÉ 2 PAV 14	ATÉ 4 PAV	ATÉ 12 PAV		MAIS 12 PAV			
HORI- ZONTAL	H (Resid.Unifamiliar e Resid. Multifamiliar) e conforme Anexo 24 DEMAIS USOS: EM ZCO OU NÚCLEOS EXTERNOS CFE. DIRETRIZES DA PML	LOTE	50.000	30 15	7	200	7 16	6 16	Ø	Ø	5,00%	2	0,65 5	1,3	5	2	2 9	2 9	1,5 10	Ø	Ø	Ø	CONF. LEIS 3877/04 E 3976/06 ou outra solução equivalente.				
GLEBA		5,00%							7,50%																		
VERTICAL		LOTE	30.000		Ø	800			Ø	Ø		Ø	Ø	5,00%		7,50%	Ø	0,5	2 11	5	5	5		Ø	3	4,5	6
		GLEBA																									

* TODOS OS ÍNDICES PODERÃO SER REVISADOS CONFORME EIV, PODENDO-SE AUMENTAR AS EXIGÊNCIAS.

** EM QUALQUER TIPO DE NÚCLEO FECHADO É ADMITIDO O USO DE DEPENDÊNCIAS PARA SEDE DE ASSOCIAÇÃO DE MORADORES.

*** VAGAS PARA VEÍCULOS CONFORME DISPOSIÇÕES DOS ANEXOS 21 E 24.

1. USOS COMERCIAIS ATÉ 10% CONFORME EIV.

2. A SEREM DOADAS.

3. LOCALIZADA EXTERNAMENTE AO NÚCLEO FECHADO.

4. LOCALIZADA INTERNAMENTE AO NÚCLEO FECHADO, SENDO CONSIDERADA ÁREA DE USO COMUM E PODENDO SER NO MÁXIMO 20% IMPERMEAVEL.

5. PARA USOS MISTOS, COMERCIAIS, DE SERVIÇOS, INSTITUCIONAIS E INDUSTRIAIS HORIZONTAIS, T.O.= 0,75. E PARA LOTES ATÉ 200m², T.O.= 75%.

6. RECUIO OBRIGATÓRIO EM AMBOS OS LADOS E FUNDOS.

7. PARA O CÁLCULO DA DENSIDADE, CONSIDERAR 4 HABITANTES POR UNIDADE HABITACIONAL.

8. PARA GLEBAS ACIMA DE 15.000 m².

9. ADMITIDO GARAGEM NO RECUIO LATERAL COM PROFUNDIDADE MÁXIMA DE 10m E DIMENSÕES MÍNIMAS DE 2,5m x 5m.

10. RECUIO ESNTRE BLOCOS 3,00m E COMPRIMENTO MÁXIMO DO BLOCO 60,00m CONSIDERANDO-SE BLOCO A EDIFICAÇÃO COM 2 OU MAIS UNIDADES.

11. ADMITIDO C.A. 4 FORA DO PERÍMETRO DO ANEL VIÁRIO.

12. ADMITIDO RECUIO FRONTAL DE 4,00 m PARA O PAVIMENTO SUPERIOR.

13. ADMITIDO GARAGEM NO RECUIO EM 50% DA TESTADA DO LOTE COM COBERTURA, PERPENDICULAR AO ALINHAMENTO. SENDO QUE O RECUIO FRONTAL DEVERÁ CONTER UMA VAGA DE 2,50m x 5m E SUA RESPECTIVA ÁREA DE MANOBRA.

14. CONSIDERADO DOIS PAVIMENTOS ATÉ 7m DE ALTURA SEM O TELHADO.

15. ADMITIDO FRENTE MENOR NOS CASOS EM QUE HOUVER ALTERNATIVA PARA DESACELERAÇÃO E ACELERAÇÃO DE VEÍCULOS POR VIA PÚBLICA EXISTENTE OU NA ÁREA INTERNA DO EMPREENDIMENTO, SENDO QUE PARA EMPREENDIMENTO HABITACIONAL SERÁ NECESSÁRIO DISPOR DE DESACELERAÇÃO DE 1 CARRO PARA ATÉ 200 VAGAS E 2 CARROS PARA ACIMA DE 200 VAGAS...

16. PREVER CALÇADA DE 1,5m DE AMBOS OS LADOS DA RUA. EXCETO PARA TRECHOS DE ACESSO DIRETO AO ESTACIONAMENTO E MUROS DE DIVISA DO CONDOMÍNIO.

17. PARA RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR, DE BLOCO ÚNICO SERÃO DISPENSADOS OS RECUIOS LATERAIS DESDE QUE ATENDIDAS AS EXIGÊNCIAS DE VENTILAÇÃO, ILUMINAÇÃO E PASSAGEM, CUJAS DIMENSÕES MÍNIMAS SÃO ESTABELECIDAA S PELA LEGISLAÇÃO SANITÁRIA.

18. PARA ESPAÇOS LIVRES ABERTOS (CORREDORES ABERTOS EM, NO MÍNIMO, UMA DAS EXTREMIDADES) SERÁ ADMITIDO 1,50m DE RECUIO LATERAL MÍNIMO PARA CONSTRUÇÕES ATÉ 2 PAVIMENTOS, INCLUSIVE PARA FINS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO. QUANDO SE TRATAR DE ESPAÇOS LIVRES FECHADOS (ÁREA DE CLARO, JARDIM DE INVERNO) PARA FINS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO DEVERÁ SER ATENDIDO O DISPOSTO NO DECRETO ESTADUAL 12342/78.

19. PÉRGOLA OU PERGOLADO DEVERÃO RESPEITAR OS DISPOSTOS PARA CONSTRUÇÃO EXCETO RECUIO LATERAL OU ESPAÇOS LIVRES FECHADOS (ÁREA DE CLARO, JARDIM DE INVERNO).

20. RECUIO ENTRE BLOCOS DE EDIFICAÇÕES: 1,50m PARA CONSTRUÇÕES ATÉ 2 PAVIMENTOS, INCLUSIVE PARA FINS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO.

21. PARA IMPLANTAÇÃO DE HOTÉIS E APART-HOTÉIS UTILIZAR AS DISPOSIÇÕES E PARÂMETROS PARA FRACIONAMENTO E CONSTRUÇÃO EM CONDOMÍNIO E O TIPO DE GABARITO VERTICAL.

22. NA OPÇÃO PELA COTA SOLIDARIEDADE A ÁREA LOTEÁVEL PODERÁ TER 100% DOS LOTES COM ÁREA DE 200,00m²; A PORCENTAGEM DAS ÁREAS DOMINIAIS SERÁ: 3,5% DA ÁREA DA GLEBA, MAIS 4% EM RELAÇÃO A ÁREA RESULTANTE EM LOTES.