Confidential

Proprietário:	SANTANDER HOLDING IMOBILIÁRIA	Dossiê	-
Tipo de Imóvel:	Loja	Uso do imóvel:	Comercial
Status de ocupação:	Desocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Endereço Completo:	Rua Butantã, 550 – Loja 01 – Loja térrea do Helbor To.Liv Pinheiros (Matrícula n° 173.083) – Pinheiros - São Paulo - SP		
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Idade Imóvel:	Novo

Metragens

Área Terreno Total (m² ou ha)	Matrícula:	-
	IPTU/ITR:	-
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	-
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	300,15
	IPTU:	-
	Planta/Layout:	-
	Contrato:	
Área Privativa empregada na avaliação:		300,15





Observações impactantes na avaliação

Para a presente avaliação, consideramos que o imóvel possui direito a 6 vagas de garagem, conforme Matrícula fornecida.

Para efeito de cálculo utilizamos área equivalente de 253,55m².

Valor de locação do imóvel: R$ 22.600,00/mês..

Indício de contaminação ambiental

Em consulta ao Mapa de áreas contaminadas da CETESB, não identificamos o imóvel em estudo e imóveis no entorno listados como contaminados.

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua					
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:	
-Construções e Benfeitorias Averbadas					
Valor de Mercado:	R$ 2.273.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R$ 1.477.000,00	% Desc:	-35,00%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas					
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:	
-Fator Comercialização (quando aplicável)					
FC					

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)

Valor de Mercado:	**R$ 2.273.000,00**	**Valor de Liq. Forçada:**	**R$ 1.477.000,00**	**% Desc:**	**-35,0%**
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	4 ANOS				
Validade do Laudo	1 ANO				

Data do laudo:	05/12/2024	Assinatura Avaliador			
Data da vistoria:	02/12/2024				
Nome Avaliador:	ENG.º TALES R. SÁNCHEZ GALACHE	CREA Resp.:	5060563873/D	ART nº:	

Confidential

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 2.273.000,00

Considerações

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%		Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)	%	
IPTU	R$ 1.400,00	0,01%	ao mês	Taxa da aplicação financeira	13,25%	Taxa Selic+2%
Manutenção/Administração		0,15%	ao mês	Inflação média ao ano	4,76%	IPCA 12 Meses
Comissão de venda		0,06%	ao mês	Custo financeiro	8,10%	ao ano
Total 1		**0,22%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,65%**	**ao mês**

Despesas totais(Total 1+Total2) = 0,87% fixas + financeiras

Prazo de comercialização: 48 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. 64,98% R$ 1.477.000,00

Diagnóstico de Mercado

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

Considerações

Laudo de Avaliação

Imóvel situado na Rua Butantã, 550 – Loja 01 – Loja térrea do Helbor To.Liv Pinheiros (Matrícula n° 173.083) – Pinheiros - São Paulo - SP.



Resumo dos valores:

Valor de Mercado:	***R$ 2.273.000,00***
Valor de Liquidação Forçada:	***R$ 1.477.000,00***
Valor de Locação:	***R$ 22.600,00***

Data da presente avaliação – 05/12/2024.

Í N D I C E

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO.

2. VISTORIA.

3. DIAGNÓSTICO DO MERCADO.

4. METODOLOGIAS EMPREGADAS.

5. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO.

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

7. CONCLUSÃO.

8. CONSIDERAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES.

9. ENCERRAMENTO.

A N E X O S

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

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO.

1.1. O imóvel avaliando trata-se de:

Tipologia: "Loja".

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

Contratante: Banco Santander.

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

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

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

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

1.4. Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos números adotados, embora evitando-se fundamentação muito prolixa dos dados coligidos e analisados.

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

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

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

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

2. VISTORIA.

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

- Cópia Digital da Matrícula n° 173.083 do 10° CRI de Imóveis de São Paulo, SP – Documento onde consta indicação a Loja 01, composta por Térreo e Mezanino, com área privativa principal total de 300,150 m², área comum edificada de uso exclusivo de 7,95 m², área comum descoberta de uso exclusivo de 268,59 m², área comum total de 276,54 m², perfazendo a área edificada total de 308,100 m²e total coberta e descoberta de 576,69 m², com direito a seis vagas de garagem descobertas, três vagas para motos e um bicicletário com capacidade de sete vagas de bicicletas. Documento datado de 19 de julho de 2024;
  Planta de Pavimento térreo e intermediário. Documento onde consta indicação a quadro de áreas.

2.2. O imóvel objeto deste estudo e da presente avaliação foi vistoriado em 02/12/2024. No local fomos atendidos pelo Sr. Gregory.

2.3. Em análise às documentações que nos foram encaminhadas, identificamos as seguintes divergências:

ÁREA CONSTRUÍDA:

I. Em Cópia Digital da Matrícula n° 173.083, consta indicação a Loja 01, composta por Térreo e Mezanino, com área privativa principal total de 300,150 m², sem informar área por pavimento;

II. Em Planta de Pavimento térreo e intermediário, consta indicação de área não computável de 353,66 m²;

III. No local, constatamos área privativa de 160,15 m² no térreo e 140,00 m² de mezanino, totalizando aproximadamente 300,00m².

Para efeito de cálculo da presente avaliação, consideramos a área privativa total de 300,15m², conforme Cópia Digital da Matrícula n° 173.083, que mais se aproxima com o encontrado no local.

Para o imóvel em estudo, consideramos o direito a seis vagas de garagem descobertas, conforme indicado em Cópia Digital da Matrícula n° 173.083 e aferido no local.

Vale ressaltar que em documentação consta indicação a três vagas de garagem para motos e bicicletário com sete vagas para bicicletas. Não atribuímos valor para citadas vagas.

2.5. Restrição de uso:

Vale ressaltar, que conforme informações fornecidas pelo contratante, o imóvel em estudo possui restrições de uso informadas em convenção de condomínio, que determina como unicamente possível o uso da loja para agência bancária e atividades relacionadas.

Ainda que o imóvel em estudo estivesse plenamente vocacionado para o uso (localização, distribuição interna, etc.) e a demanda por espaços destinados a agência bancária estivesse em alta (como em algumas décadas passadas), caberia deságio e estudos específicos para sua estimativa.

Como no presente momento a demanda por espaços a serem utilizados por agências bancárias restou reduzida, graças ao crescimento dos bancos digitais, fechamento de milhares de agências físicas nos últimos anos, entre outras alterações de paradigmas no pós pandemia, sem a menor das dúvidas estamos diante de imóvel que vale menos do que idêntico imóvel sem a referida restrição de uso.

Art. 60 – Ressalvada a unidade autônoma designada "Loja 03" com destinação e uso específico, local de culto religioso de pequeno porte e a unidade autônoma designada Loja 01- Agência, enquanto proprietária da respectiva loja, com destinação específica de agência bancária, operações financeiras, de mercado de capitais ou crédito, operações de câmbio, seguros, cartões de crédito, *factoring*, previdência, administração de *asset*, capitalização, serviços de investimento, serviços de assessoria financeira e adquirência,

ainda que em área comum do empreendimento, fica expressamente convencionado que as demais lojas não poderão destinar-se a qualquer das seguintes finalidades:

a) Instalação e funcionamento, mesmo a título precário de funerária, "sex-shop", carvoaria, cultos religiosos, tinturaria, materiais explosivos, tintas e combustíveis;
b) Atividades de qualquer natureza, venda ou exposição de qualquer tipo de mercadoria ou serviço que utilizem procedimentos mercantis ou publicitários inescrupulosos ou falsos;
c) Instalação e funcionamento de negócios pertinente à explosivos, artigos provenientes de sinistros, tintas, combustíveis, sindicatos, entidades religiosas de qualquer culto e outras que por sua natureza possam trazer perturbações ao condomínio.
d) agências bancárias, operações financeiras, de mercado de capitais ou de crédito, operações de câmbio, seguros, cartões de crédito, *factoring*, previdência, administração de *asset*, capitalização, serviços de investimento, serviços de assessoria financeira e adquirência.

Parágrafo Único: A modificação do dispositivo acima, no tocante a destinação específica da "loja 01- agência", dependerá de manifestação unânime dos condôminos, inclusive com anuência expressa do titular da referida unidade autônoma. Todavia, se a "loja 01-agência", por mera liberalidade, destinar-se a atividade diversa da acima especificada ou em caso de nova titularidade, o proprietário da referida unidade ficará obrigado a promover a alteração da presente Convenção e do Regulamento Interno, a fim de modificar o quórum supra ao previsto em lei.

Em que pese nossos esforços, não foi possível identificar na pesquisa de mercado imóveis semelhantes disponíveis no mercado (que apresentem restrição de uso).

Antigamente era difícil encontrar uma propriedade com vocação para agência bancária, com boa localização disponível para locação e BTS eram frequentes neste segmento de mercado. Todavia atualmente abundam imóveis com estas características disponíveis para locação, não raro por valores unitários bem inferiores aos praticados quando da vigência dos contratos locativos com as instituições financeiras ocupantes.

A mera estimativa do fator depreciativo não se trata procedimento simples, sendo que de forma expedita adotamos fator depreciativo

de 30% para contemplar a depreciação por conta da severa limitação de uso, podendo esta ser alterada caso o contratante opte pela realização ou contratação de estudos específicos nesta seara.

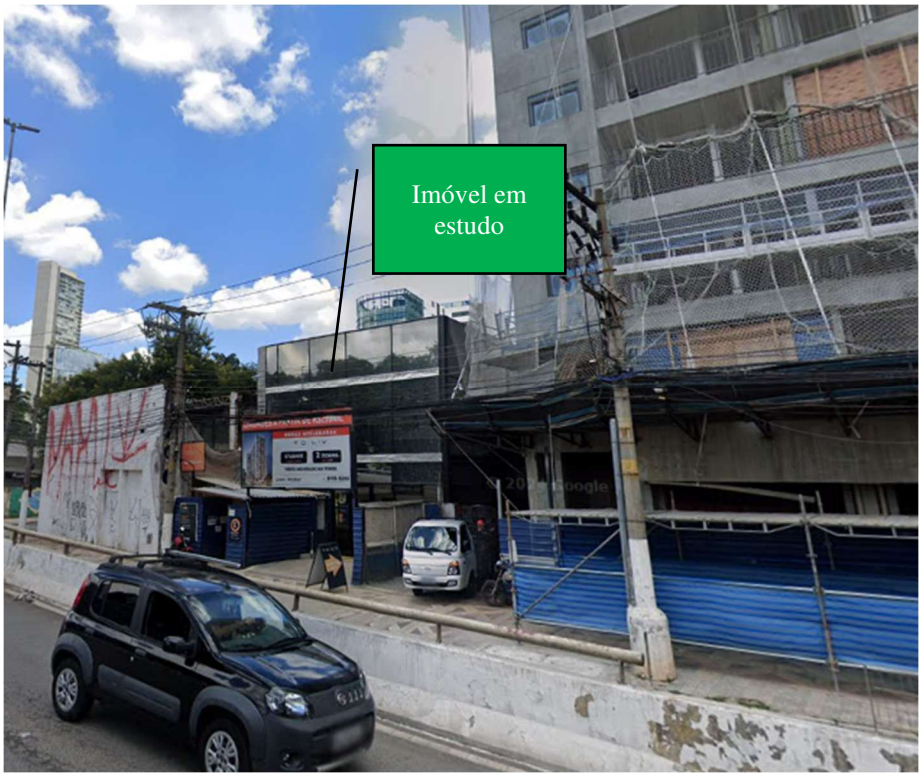
O fator liquidez de um bem com este tipo de restrição também deve ser mais conservadora, todavia mais difícil ainda é a a sua determinação de forma não empírica.

Observa-se que nas imediações do imóvel existem várias instituições financeiras, notadamente localizadas em áreas com maior valorização imobiliária, em pontos com maior fluxo de pedestres e facilidade de acesso – fatores que são vantajosos para agências bancárias.

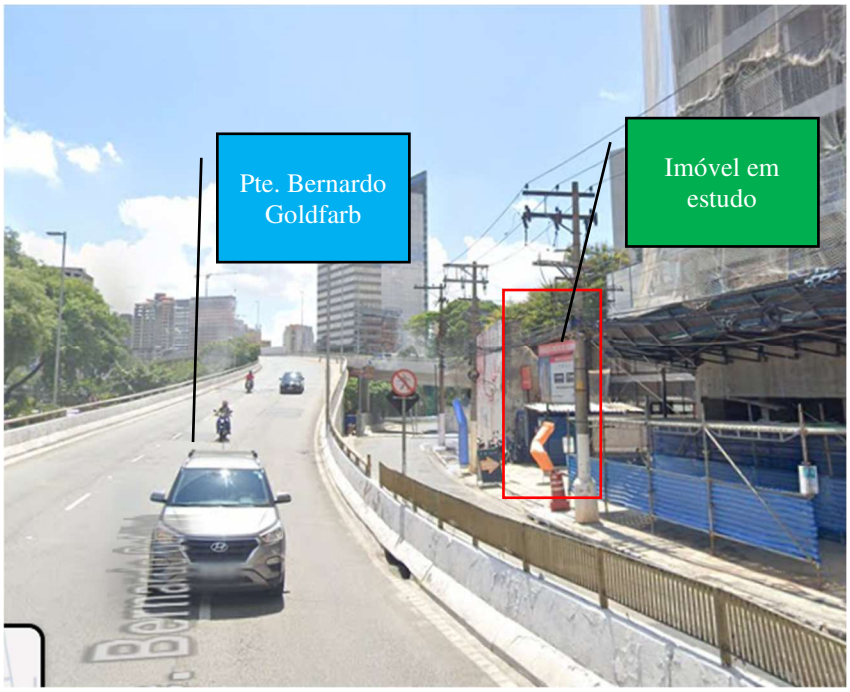
A seguir, apresentamos uma imagem para melhor visualização:



No que tange ao local onde o imóvel está situado, a visualização de sua fachada e o acesso podem ser prejudicados devido à proximidade com uma ponte, o que pode dificultar sua percepção tanto por pedestres quanto por veículos em circulação. A seguir, apresentamos uma ilustração para facilitar a compreensão:



Fonte: Google Street View – Data 01/2024



Fonte: Google Street View – Data 01/2024

2.4. O imóvel avaliando está localizado na Rua Butantã, 550 – Loja 01 – (Matrícula n° 173.083) – Pinheiros - São Paulo - SP, conforme ilustração a seguir:



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

2.6. Identificação do imóvel:

Construção:

O imóvel em estudo se trata de loja com mezanino, descrita em Matrícula como loja (agência) – Setor agência.

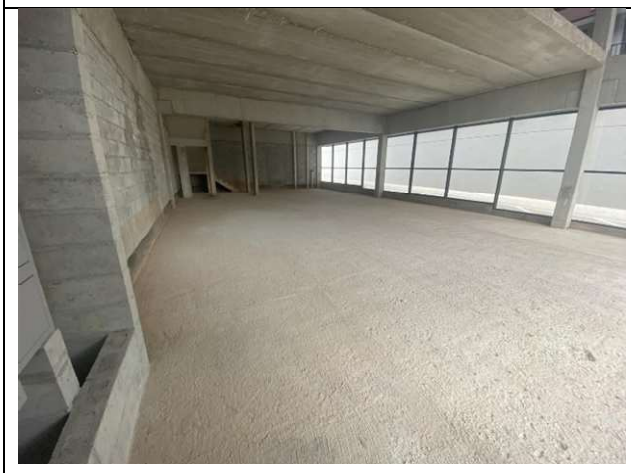
No local, constatamos que o imóvel não possui banheiros e atualmente se encontra no contrapiso.

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

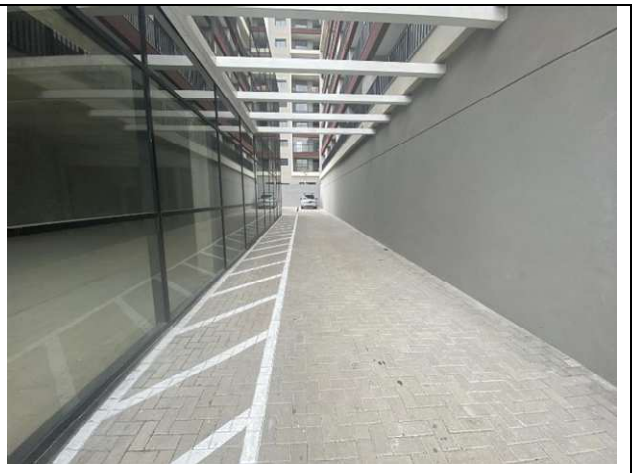
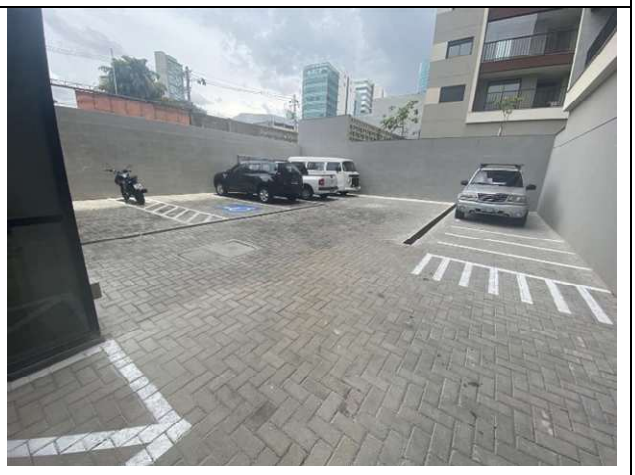
Pisos: Cimentado;
Paredes: Blocos aparentes;
Teto: Laje.

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

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

		
Vista parcial da Rua Butantã, no trecho em que se encontra o imóvel em estudo.		Outra vista parcial da Rua Butantã, no trecho em que se encontra o imóvel em estudo.
		
Vista parcial externa do imóvel em estudo.		Vista parcial interna do imóvel em estudo (térreo).
		
Outra vista parcial interna do imóvel em estudo (térreo).		Mais uma vista parcial interna do imóvel em estudo (térreo).

		
Outra vista parcial interna do imóvel em estudo (térreo).		Vista parcial do acesso ao mezanino (térreo).
		
Vista parcial interna do imóvel em estudo (Mezanino).		Outra vista parcial interna do imóvel em estudo (Mezanino).
		
Mais uma vista parcial interna do imóvel em estudo (Mezanino).		Outra vista parcial interna do imóvel em estudo (Mezanino).

		
Outra vista parcial interna do imóvel em estudo (Mezanino).		Vista parcial do acesso as vagas de garagem.
		
Outra vista parcial do acesso as vagas de garagem.		Vista parcial das vagas de garagem.

3. DIAGNÓSTICO DO MERCADO.

3.1. O imóvel em estudo está situado no Bairro de Pinheiros no município de São Paulo, SP, capital paulista.



3.2. Segundo estimativas do Instituto de Geografia e Estatística (IBGE) do ano 2022, São Paulo tem população de aproximadamente 11 451 999 habitantes distribuídos em área territorial de 1 521,202 km².

3.3. O imóvel em estudo está localizado no bairro de Pinheiros, um dos principais bairros da cidade de São Paulo. Vale ressaltar que em vistoria, constatamos que o imóvel em estudo está situado em via com frente para viaduto, em nosso entendimento fator negativo para a visibilidade do imóvel.

Nas vias principais do município identificamos imóveis de tipologia mista, apresentam normal padrão construtivo e idade aparente entre 20 e 35 anos, já nas vias secundárias identificamos imóveis residenciais, normal padrão construtivo e idade aparente entre 25 e 35 anos.

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

3.5. Tendo em vista o exposto anteriormente, atribuímos baixa liquidez ao imóvel.

4. METODOLOGIAS EMPREGADAS.

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

4.2. Nas avaliações existem, fundamentalmente, quatro métodos básicos de avaliação:
o comparativo de dados de mercado.
o do custo.
o da capitalização da renda.
o método evolutivo.

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

4.3.1. O comparativo de dados de mercado, para a apuração do valor básico unitário de metro quadrado de terreno, cuja avaliação foi feita segundo o critério do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com as Normas para

Avaliações de Imóveis do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE. Para tanto procedeu-se uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias desta região.

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

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

Oferta: Em um mercado imobiliário de concorrência normal, via de regra, os valores de oferta, nem sempre, são os valores que, efetivamente, os imóveis são negociados. Em geral existe margem para negociação. Prevendo esta situação a NBR 14.653-2 permite a aplicação do "fator oferta" ou "fator fonte", que consiste na aplicação de um desconto de 15% sobre os valores de oferta dos elementos comparativos, para que o resultado da avaliação reflita

exatamente o valor de negociação do imóvel em estudo e não seu valor de oferta.

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

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

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

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

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

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

Far = Fator área;

Ap = área do elemento comparativo;

Aa = área do imóvel avaliando;

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

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

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

5. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO.

Grau de Fundamentação: II.

Grau de Precisão: III.

6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO E VENDA FORÇADA.

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

6.2. Para efeito de cálculo da presente avaliação, iremos considerar a área privativa total de 300,15m², conforme matrícula fornecida, que coincide com o que o estimado no local.

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

Vi = R$ 2.273.000,00

(Dois milhões e duzentos e setenta e três mil reais)

Valor válido para dezembro/2024

6.4. Valor de liquidação forçada do imóvel:

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

Quando falamos de valor de mercado, nos referimos à quantia mais provável pela qual um determinado bem seria transacionado em um mercado livre, dentro de um prazo plausível com concorrência perfeita, tendo o vendedor e o comprador bons conhecimentos acerca desse bem e desse mercado.

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

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

Vl = R$ 2.273.056,52 x 0,65 =

Vl = R$ 1.477.000,00

(Um milhão, quatrocentos e setenta e sete mil reais)

Valor válido para dezembro/2024

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 2.273.000,00

Considerações

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%	Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)	%	
IPTU	R$ 1.400,00	0,01% ao mês	Taxa da aplicação financeira	13,25%	Taxa Selic+2%
Manutenção/Administração		0,15% ao mês	Inflação média ao ano	4,76%	IPCA 12 Meses
Comissão de venda		0,06% ao mês	Custo financeiro	8,10%	ao ano
Total 1		**0,22% ao mês**	**Total 2**	**0,65%**	**ao mês**

Despesas totais(Total 1+Total2) = 0,87% fixas + financeiras

Prazo de comercialização: 48 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. 64,98% R$ 1.477.000,00

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

6.5. Para o valor locativo do imóvel em estudo, foram levados em consideração os dados relativos aos imóveis descritos em memorial de cálculo, indicados no anexo 01 do presente trabalho.

6.6. Para efeito do valor locativo do imóvel em estudo, iremos considerar área construída equivalente de 253,55m², conforme tabela a seguir:

	FATORES DE EQUIVALÊNCIA					
	SUBSOLO	TÉRREO	MEZANINO	SUPERIORES	VAGAS	
	0,30	1,00	0,50	0,50	0,30	
ÁREA TOTAL	ÁREA SUBSOLO	ÁREA TÉRREO	ÁREA MEZANINO	ÁREA SUPERIORES	ÁREA VAGAS	ÁREA EQUIV.
300,15	0,00	160,15	140,00	0,00	78,00	253,55

V_i = R$ 22.600,00/mês

(Vinte e dois mil e seiscentos reais por mês)

7. CONCLUSÃO.

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

Vi = R$ 2.273.000,00

(Dois milhões e duzentos e setenta e três mil reais)

Valor válido para dezembro/2024

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

Vl = R$ 1.477.000,00

(Um milhão, quatrocentos e setenta e sete mil reais)

Valor válido para dezembro/2024

8. CONSIDERAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.5. O valor apresentado no presente estudo considera a hipótese de que não há contaminação ambiental e os valores atribuídos não

contemplam máquinas, tanque, reservatórios ou quaisquer outros equipamentos, referem-se apenas às parcelas de terreno.

9. ENCERRAMENTO.

9.1. Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente Laudo de Avaliação que é composto por 26 (vinte e seis) folhas impressas por computador apenas de um lado, todas numeradas e devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada, mais 2 (dois) anexos, também rubricados pelo signatário.

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

Santo André, 05 de dezembro de 2024.

GALACHE ENGENHARIA LTDA.

CGC n.º 02.358.652/0001-28 CREA 1009817

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

ANEXO 01

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

FATORES DE EQUIVALÊNCIA				
SUBSOLO	TÉRREO	MEZANINO	SUPERIORES	VAGAS
0,30	1,00	0,50	0,50	0,30

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS (VENDA)

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES			PREÇO (R$)	ÍNDICE FISCAL	IDADE APAR	VIDA	CONSERV	RESIDUAL	PADRÃO
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE	CONTATO							ACABAM
1	Rua Butantã	77		Paulo Roberto Leardi Imóveis	(11) 3284-7000 / 97351-6994	Corretor	18.000.000,00	1,10	15	60	2,50	20%	4,763
2	Rua Butantã	162		Camargo Prime	(11) 2145-0777	Corretor	2.990.000,00	1,10	15	60	2,50	20%	4,330
3	Avenida Pedroso de Morais	103		B E G Imóveis	(11) 4302-7899 / 2592-9030	Corretor	7.000.000,00	1,05	5	60	2,00	20%	5,206
4	Avenida Pedroso de Morais	272		Lopes Prime Imóveis	(11) 3894-1000 / 94449-3237	Corretor	1.500.000,00	1,05	10	60	3,00	20%	4,330
5	Avenida Rebouças	990		Sequóia Imóveis	(11) 3077-1090	Corretor	4.500.000,00	1,10	10	60	2,50	20%	4,330

N	ÁREA SUBSOLO	ÁREA TÉRREO	ÁREA MEZANINO	ÁREA SUPERIORES	ÁREA VAGAS	ÁREA EQUIV.	DATA
1	0,00	795,00	0,00	455,00	0,00	**1.022,50**	28/11/2024
2	0,00	120,00	0,00	120,00	0,00	**180,00**	28/11/2024
3	0,00	400,00	0,00	0,00	39,00	**411,70**	28/11/2024
4	0,00	132,00	0,00	0,00	39,00	**143,70**	28/11/2024
5	0,00	389,00	0,00	0,00	0,00	**389,00**	28/11/2024
AVAL	0,00	160,15	140,00	0,00	78,00	**253,55**	

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO				
Setor		padrão	4,763	
Quadra		idade	0	1,000
Vida	60,00	Conserv.	1,00	1,000
índice fiscal	1,00	Área Equiv.	253,55	
vagas	0	esquina	1,00	

r	2,00
índice vagas	0,009
índice fiscal	
considerado	1
fixo	0

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

					Homogeneização do fator índice fiscal				Homogeneização do fator conservação				Homogeneização do fator padrão			
N	Valor Oferta (R$)	Fator Oferta	Área útil (m²)	VU (R$/m²)	INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	coef. conserv.	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	padrão	Cp	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	18.000.000,00	0,85	1.022,50	14.963,33	1,10	0,91	-1.360,30	13.603,02	0,8204	1,2189	3.275,90	18.239,23	4,763	1,0000	0,00	14.963,33
2	2.990.000,00	0,85	180,00	14.119,44	1,10	0,91	-1.283,59	12.835,86	0,8204	1,2189	3.091,15	17.210,60	4,330	1,1000	1.411,94	15.531,39
3	7.000.000,00	0,85	411,70	14.452,27	1,05	0,95	-688,20	13.764,07	0,9446	1,0586	846,98	15.299,25	5,206	0,9149	-1.229,80	13.222,47
4	1.500.000,00	0,85	143,70	8.872,65	1,05	0,95	-422,51	8.450,14	0,7915	1,2634	2.337,27	11.209,92	4,330	1,1000	887,27	9.759,92
5	4.500.000,00	0,85	389,00	9.832,90	1,10	0,91	-893,90	8.939,00	0,8638	1,1577	1.550,48	11.383,39	4,330	1,1000	983,29	10.816,20
			Média	**12.448,12**			**Média**	**11.518,42**			**Média**	**14.668,48**			**Média**	**12.858,66**
			L. Inf.	8.713,68			L. Inf.	8.062,89			L. Inf.	10.267,93			L. Inf.	9.001,06
			L. Sup.	16.182,56			L. Sup.	14.973,95			L. Sup.	19.069,02			L. Sup.	16.716,26
			Desvio	2.861,80			Desvio	2.607,29			Desvio	3.254,38			Desvio	2.523,85
			CV	0,230			CV	0,226			CV	0,222			CV	0,196
								SIM				**SIM**				**SIM**

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
Venda	
AU (m²)	253,55
VU (R$/m²)	12.807,03
Fator restrição de uso	0,70
VALOR (R$)	**2.273.056,52**
VALOR ARRED (R$)	**2.273.000,00**

Rua das Monções, 420, conj. 71/72, Bairro Jardim, Santo André – SP CEP 09090-521
Tel.: (11) 4990-1515 / 4990-9068 www.galache.com.br

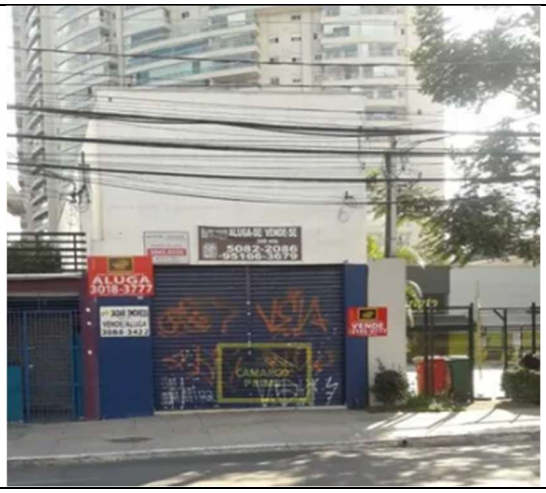
Homogeneização do fator fração ideal				Homogeneização do fator área				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
fração ideal	C esq.	(Vu x Fl)-Vu	Vu homog.	Área amostra	fa	(Vu x Fl)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,30	0,7692	-3.453,08	11.510,25	1.022,50	1,19	2.849,31	17.812,63	0,90	13.425,85	13.425,85	13.425,85	13.425,85
1,30	0,7692	-3.258,33	10.861,11	180,00	0,92	-1.159,00	12.960,44	1,00	14.080,62	14.080,62	14.080,62	14.080,62
1,00	1,0000	0,00	14.452,27	411,70	1,06	902,76	15.355,03	0,93	13.381,25	13.381,25	13.381,25	13.381,25
1,00	1,0000	0,00	8.872,65	143,70	0,93	-607,94	8.264,71	1,32	11.674,68	11.674,68	11.674,68	11.674,68
1,00	1,0000	0,00	9.832,90	389,00	1,05	540,41	10.373,32	1,17	11.472,78	11.472,78	11.472,78	11.472,78
		Média	**11.105,84**			**Média**	**12.953,23**		12.807,03	12.807,03	12.807,03	**12.807,03**
		L. Inf.	7.774,09			L. Inf.	9.067,26		8.964,92	8.964,92	8.964,92	8.964,92
		L. Sup.	14.437,59			L. Sup.	16.839,19		16.649,14	16.649,14	16.649,14	16.649,14
		Desvio	2.123,06			Desvio	3.808,57					
		CV	0,191			CV	0,294					
			SIM				**NÃO**					

Rua das Monções, 420, conj. 71/72, Bairro Jardim, Santo André – SP CEP 09090-521
Tel.: (11) 4990-1515 / 4990-9068 www.galache.com.br

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS - VENDA



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS - VENDA



FATORES DE EQUIVALÊNCIA				
SUBSOLO	TÉRREO	MEZANINO	SUPERIORES	VAGAS
0,30	1,00	0,50	0,50	0,20

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS (LOCAÇÃO)

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES			PREÇO (R$)	ÍNDICE FISCAL	IDADE APAR	VIDA	CONSERV	RESIDUAL	PADRÃO
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE	CONTATO							ACABAM
1	Avenida Rebouças	2636		Target Real Estate	(11) 97562-9090	Corretor	234.846,00	1,40	5	60	3,00	20%	4,763
2	Rua Pais Leme	250		Sempre Imóveis	(31) 3291-2860 / 98939-1038	Corretor	170.000,00	1,45	15	60	2,50	20%	4,763
3	Rua dos Pinheiros	1502		Escodelar Imóveis	(11) 93502-7422	Corretor	120.000,00	1,45	25	60	3,00	20%	4,014
4	Avenida Brigadeiro Faria Lima	1100		Ligue Imóveis	(11) 2284-7733	Corretor	100.000,00	1,60	10	60	3,00	20%	5,206
5	Avenida Pedroso de Morais	1525		FL BROKERS Imóveis	(11) 5502-1010 / 94322-6080	Corretor	99.000,00	1,40	10	60	3,00	20%	4,330

N	ÁREA SUBSOLO	ÁREA TÉRREO	ÁREA MEZANINO	ÁREA SUPERIORES	ÁREA VAGAS	ÁREA EQUIV.	DATA
1	0,00	1.000,00	702,00	0,00	0,00	**1.351,00**	05/12/2024
2	0,00	909,00	0,00	0,00	26,00	**914,20**	05/12/2024
3	600,00	550,00	350,00	0,00	500,00	**1.005,00**	05/12/2024
4	0,00	579,00	0,00	0,00	0,00	**579,00**	05/12/2024
5	0,00	616,00	0,00	0,00	390,00	**694,00**	05/12/2024
AVAL	0,00	160,15	140,00	0,00	78,00	**245,75**	

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO				
Setor		padrão	4,763	
Quadra		idade	0	1,000
Vida	60,00	Conserv.	1,00	1,000
índice fiscal	1,00	Área Equiv.	245,75	
vagas	0	esquina	1,00	

r	2,00
índice vagas	0,009
índice fiscal	
considerado	1
fixo	0

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

					Homogeneização do fator índice fiscal				Homogeneização do fator conservação				Homogeneização do fator padrão			
N	Valor Oferta (R$)	Fator Oferta	Área útil (m²)	VU (R$/m²)	INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	coef. conserv.	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	padrão	Cp	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	234.846,00	0,85	1.351,00	147,76	1,40	0,71	-42,22	105,54	0,8256	1,2112	31,21	178,96	4,763	1,0000	0,00	147,76
2	170.000,00	0,85	914,20	158,06	1,45	0,69	-49,05	109,01	0,8204	1,2189	34,60	192,67	4,763	1,0000	0,00	158,06
3	120.000,00	0,85	1.005,00	101,49	1,45	0,69	-31,50	69,99	0,6618	1,5110	51,86	153,35	4,014	1,1866	18,94	120,43
4	100.000,00	0,85	579,00	146,80	1,60	0,63	-55,05	91,75	0,7915	1,2634	38,67	185,48	5,206	0,9149	-12,49	134,31
5	99.000,00	0,85	694,00	121,25	1,40	0,71	-34,64	86,61	0,7915	1,2634	31,94	153,19	4,330	1,1000	12,13	133,38
			Média	**135,07**			**Média**	**92,58**			**Média**	**172,73**			**Média**	**138,79**
			L. Inf.	94,55			L. Inf.	64,81			L. Inf.	120,91			L. Inf.	97,15
			L. Sup.	175,60			L. Sup.	120,36			L. Sup.	224,55			L. Sup.	180,42
			Desvio	23,16			Desvio	15,69			Desvio	18,41			Desvio	14,48
			CV	0,171			CV	0,169			CV	0,107			CV	0,104
								SIM				**SIM**				**SIM**

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
Locação	
AU (m²)	245,75
VU (R$/m²)	131,28
Fator restrição d	0,70
VALOR (R$)	**22.583,97**

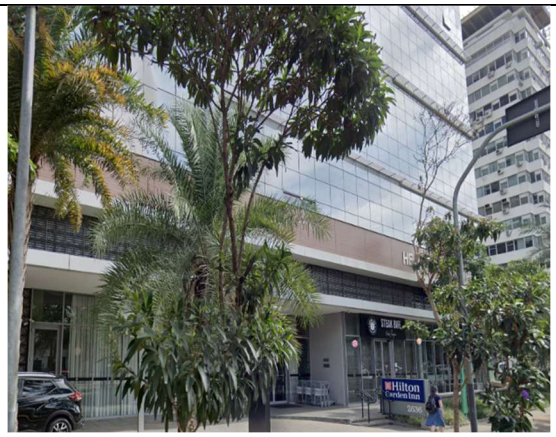
Rua das Monções, 420, conj. 71/72, Bairro Jardim, Santo André – SP CEP 09090-521
Tel.: (11) 4990-1515 / 4990-9068 www.galache.com.br

Galache Engenharia

Homogeneização do fator esquina				Homogeneização do fator área				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
esquina	C esq.	(Vu x Fl)-Vu	Vu homog.	Área amostra	fa	(Vu x Fl)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,00	1,0000	0,00	147,76	1.351,00	1,24	35,08	182,84	0,93	136,75	136,75	136,75	136,75
1,00	1,0000	0,00	158,06	914,20	1,18	28,21	186,27	0,91	143,61	143,61	143,61	143,61
1,00	1,0000	0,00	101,49	1.005,00	1,19	19,54	121,03	1,39	140,79	140,79	140,79	140,79
1,10	0,9091	-13,35	133,46	579,00	1,11	16,60	163,40	0,71	104,59	104,59	104,59	104,59
1,00	1,0000	0,00	121,25	694,00	1,14	16,80	138,06	1,08	130,68	130,68	130,68	130,68
		Média	**132,40**			**Média**	**158,32**		131,28	131,28	131,28	**131,28**
		L. Inf.	92,68			L. Inf.	110,82		91,90	91,90	91,90	91,90
		L. Sup.	172,13			L. Sup.	205,82		170,67	170,67	170,67	170,67
		Desvio	22,22			Desvio	28,33					
		CV	0,168			CV	0,179					
			SIM				**NÃO**					

Rua das Monções, 420, conj. 71/72, Bairro Jardim, Santo André – SP CEP 09090-521
Tel.: (11) 4990-1515 / 4990-9068 www.galache.com.br

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS - LOCAÇÃO



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS - LOCAÇÃO



ANEXO 02

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

10.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula	ficha	CNM
173.083	01	111138.2.0173083-34

Imóvel: **A LOJA 01 - Agência (fachada ativa)**, localizada no Térreo e Mezanino do **SETOR AGÊNCIA** do **"CONDOMÍNIO TO LIV PINHEIROS"**, à Rua BUTANTÃ nº 556, no 45º subdistrito, Pinheiros, com a área privativa edificada principal e total de 300,150m², área comum edificada (de uso exclusivo) de 7,950m², área comum descoberta (de uso exclusivo) de 268,590m², área comum total de 276,540m², perfazendo a área total edificada de 308,100m² e área total (edificada + descoberta) de 576,690m², com direito ao uso de 06 vagas descobertas, comuns e indeterminadas (sendo 01 para PCD e 01 para utilitários/carro forte), 03 vagas para moto e 1 bicicletário com capacidade para guarda de 7 bicicletas, localizadas na garagem do Setor Agência, cabendo-lhe a fração ideal de 0,0254715, correspondente a 60,205m² no terreno descrito na matrícula nº 160.013, na qual sob nº 73 foi registrada a instituição e especificação do condomínio, tendo sido a convenção registrada sob nº 16.004 no Livro nº 3 - Auxiliar desta Serventia.
Contribuinte: 083.222.0120-6, em área maior.
Proprietária: SANTANDER HOLDING IMOBILIÁRIA S/A, CNPJ nº 18.511.694/0001-97, NIRE 35300454529 JUCESP, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2235 e 2041, Bloco A, cidade de São Paulo-SP.
Registro anterior: R.32/160.013, de 05 de outubro de 2022, desta Serventia.
Data da abertura: 19 de julho de 2024.
Selo Digital: 1111383141144900621633 24Z
Oficial Substituto:

Alfio Carilo Junior

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO**

** VIDE CERTIDÃO NO VERSO **

cód. 0002

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=73C06B71B-704A-4EE6-99BE-B706EE312411
Certidões de matrícula e Livro 3, podem ser solicitadas em www.10risp.com.br e as demais em www.registradores.onr.org.br, sem intermediários, e sem custos adicionais

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

ANEXO 03

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

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

Data da visita **02/12/2024**

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

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1. Identificação do Imóvel: **Loja comercial**

1.2. Endereço: **Rua Butantã, 550 – Loja 01 – Loja térrea do Helbor To.Liv Pinheiros (Matrícula n° 173.083)** Cidade: **São Paulo** UF: **SP**

1.3. Uso atual do imóvel: **Loja comercial** Uso pretendido: **Loja comercial**

1.4. Coordenadas Geográficas: **23°34'16.23"S 46°41'58.71"W**

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

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

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

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

Citar as fontes consultadas:
Orgão Ambiental Estadual: **CETESB**
Orgão Ambiental Municipal:

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

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

☑ Não ☐ Sim. Que tipo? Quando?

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

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

☐ Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:
Orgão Ambiental Estadual: **CETESB**
Orgão Ambiental Municipal:

3. IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO

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

Ocorrências no imóvel	Passado	Presente
Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.	☐	☐
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.	☐	☐
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	☐	☐
Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?	☐	☐
Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). ☐ Sim ☑ Não Se poço de água, possui outorga?	☐	☐
Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.	☐	☐
Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.	☐	☐
Outros. Descrever: **O imóvel em estudo trata-se prédio comercial, atualmente ocioso.**	☐	☑
Fontes de Informação: **As informações foram obtidas de forma visual.**		
Observações e/ou justificativa: **O imóvel é lindeiro a oficinas mecânicas**		

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

Caso afirmativo, indicar:

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

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

Atividade	Existe	Não Existe	Informação não acessível
Indústrias. Quais?	☐	☑	☐
Mineradora. Qual?	☐	☑	☐
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	☐	☑	☐
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	☐	☑	☐
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	☐	☑	☐
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:	☐	☑	☐
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	☐	☑	☐
Outros. Descrever:	☐	☑	☐
Fontes de Informação:	As informações foram obtidas de forma visual.		
Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.?	Não.		
Observações e/ou justificativa:			

4. **ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL**

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

Uso do imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais?	☐	☐
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	☐	☐
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	☐	☐
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	☐	☐
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:	☐	☐
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	☐	☐
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever:	☐	☐
Comércio. Que tipo:	☐	☐
Outros. Descrever: O imóvel em estudo trata-se prédio comercial, atualmente ocioso.	☐	☑
Fontes de Informação:	As informações foram obtidas de forma visual.	
Observações e/ou justificativa:		

4.2. Informações ou observações complementares:

As informações foram obtidas de forma visual

5. **PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES**

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

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

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

7. **RESUMO:**

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

☐ Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

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

☑ Não ☑ Sim – Indique o local:

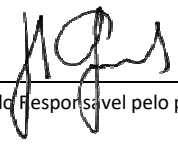
☐ Não existe lista pública de áreas

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

☑ Não ☑ Sim – Indique o local:

☐ Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

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

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

ANEXO II
DO NORMATIVO SARB 014/2014

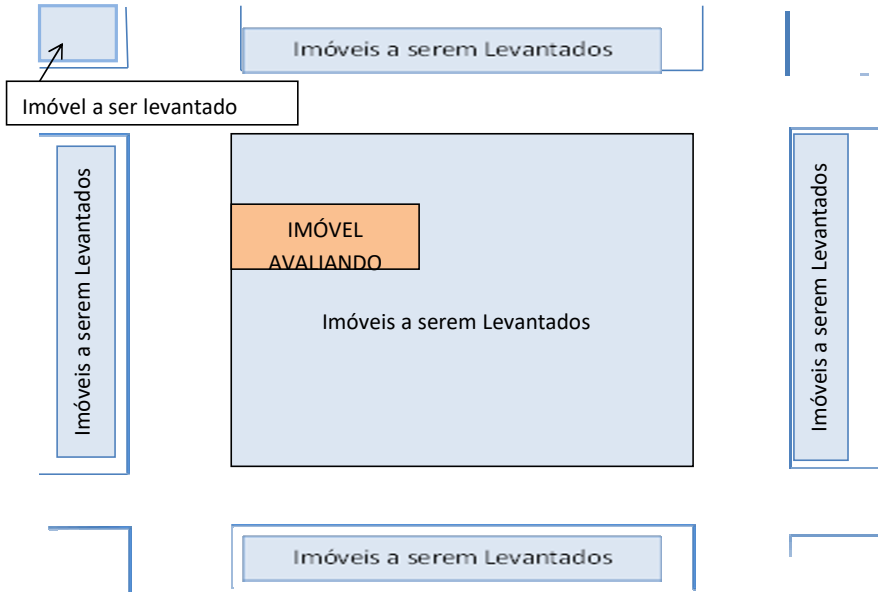
Foto Aérea e/ou imagem de satélite do imóvel (presente e/ou passado), conforme disponibilidade.



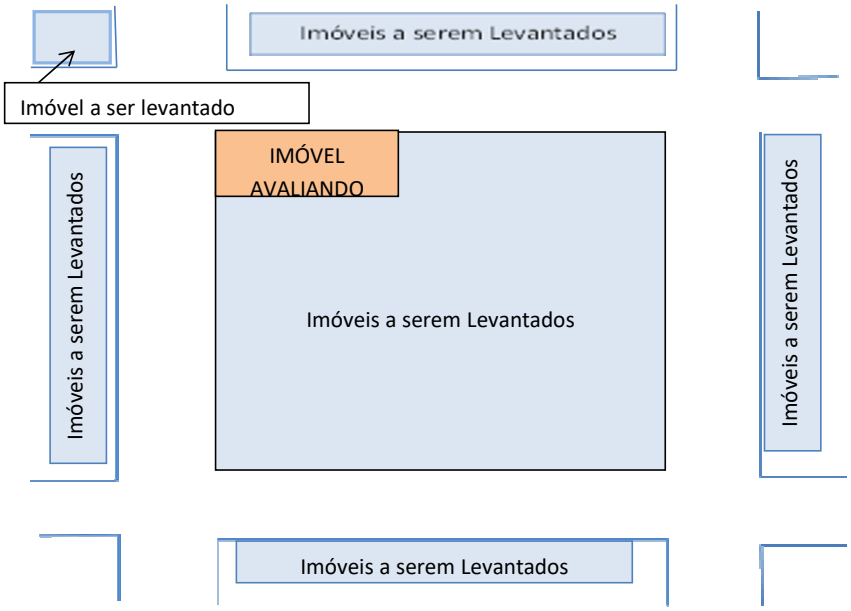
Incluído por deliberação do Conselho de Autorregulação, em 13 de agosto de 2015

ANEXO III
DO NORMATIVO SARB 014/2014

SITUAÇÃO 1

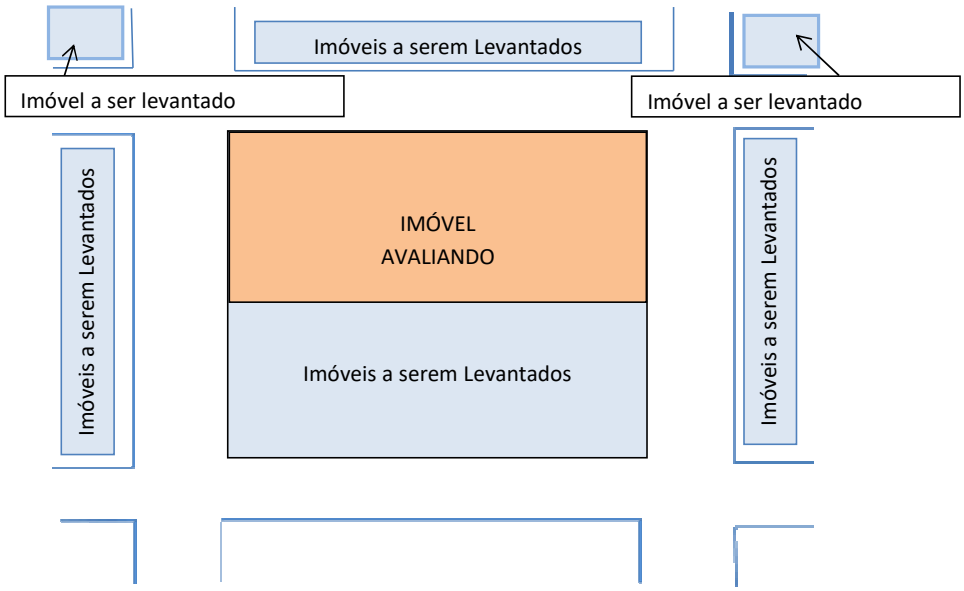


SITUAÇÃO 2

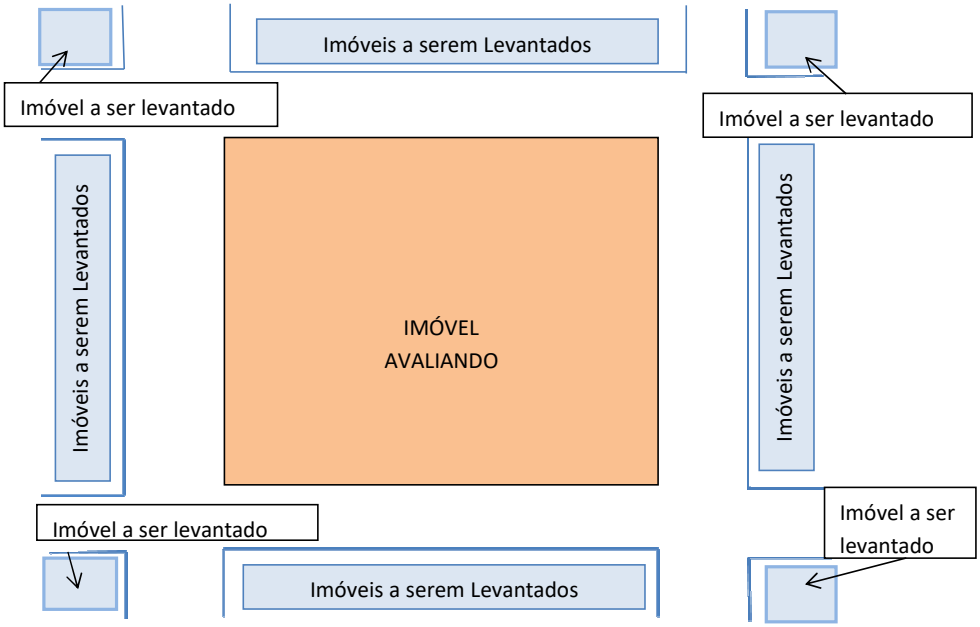


ANEXO III
DO NORMATIVO SARB 014/2014

SITUAÇÃO 3



SITUAÇÃO 4



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