

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário DEFIN CONFEÇÕES EIRELLI		Nº CPF / CNPJ 20255697000159		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 790.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 25257	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 25257	
Logradouro EST MUNICIPAL OVC		Nº 0		Andar	
Bairro/Setor		Cidade OSVALDO CRUZ		UF SP	
		CEP 17700-000		Latitude	
				Longitude	

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 type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Terra		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 type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input 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 type="checkbox"/> Crescente <input checked="" type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente Área Urbanizada <input type="checkbox"/> Mais de 75% <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input checked="" type="checkbox"/> Menos de 25% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial Limites do Bairro/Setor		Padrão construtivo predominante na Região Alto Normal-alto 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"/> Aclive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 4.400,00 m ² Testada (Frente): 33,85 m Lado Direito: 128,41 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 34,01 m Lado Esquerdo: 131,75 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 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 type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
				Estado Conservação do Condomínio <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular Em <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Implantação	
Infraestrutura do Condomínio <input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência 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 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 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) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Terreno		Ocupação <input type="checkbox"/> Habitado <input checked="" type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 0 Ano Construção	
				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 type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 0	
Fachada Principal Não contém		Esquadrias Não contém		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: _____ m ² Área não Averbada _____ m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		Nº Dormitórios 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

ZIC1 ou em área rural Parte do lote 45 Área 3

Questões Complementares

Sim Não

Data da Vistoria: 10/04/2021

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

Observações Finais

Amostras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno


1	Logradouro R APIACA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor	Cidade OSVALDO CRUZ	UF SP	CEP 17700-000	Latitude -21.803784
	Descrição REF 775 - TERRENOS NO JARDIM AMERICA, Possui uma área total de 3630m² (121m x 30m). http://villageimoveis.com/ficha-imovel/venda/terrenos/osvaldo_cruz/jardim_america/775		Fonte de Informações Village		Telefone (18) 3528-1599
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 550.000,00	Data Venda / Oferta 12/04/2021	Valor m²	Padrão	Testada (Frente) 30,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
	Área Total do Terreno (em m²) 3.630,00		Área da Edificação (m²)		
2	Logradouro R CAROLINA CONTI MORENO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor	Cidade OSVALDO CRUZ	UF SP	CEP 17700-000	Latitude -21.797921
	Descrição Imóvel com o terreno Plano Possui uma área total de 1185m² (15m x 79m) REF 2013 RUA CAROLINA CONTI MORENO, SN, OSVALDO CRUZ/SP http://villageimoveis.com/ficha-imovel/venda/terrenos/osvaldo_cruz/centro/2013		Fonte de Informações Village		Telefone (18) 3528-1599
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 300.000,00	Data Venda / Oferta 12/04/2021	Valor m²	Padrão	Testada (Frente) 15,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
	Área Total do Terreno (em m²) 1.185,00		Área da Edificação (m²)		
3	Logradouro R PAULINO ORLANDI	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor	Cidade OSVALDO CRUZ	UF SP	CEP 17700-000	Latitude -21.789310
	Descrição Imóvel com o terreno Plano Possui uma área total de 855m² (19m x 45m) REF 790 - http://villageimoveis.com/ficha-imovel/venda/terrenos/osvaldo_cruz/centro/_790		Fonte de Informações Village		Telefone (18) 3528-1599
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 230.000,00	Data Venda / Oferta 12/04/2021	Valor m²	Padrão	Testada (Frente) 19,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Área Total do Terreno (em m²) 855,00		Área da Edificação (m²)		
4	Logradouro R ARMANDO SALLES	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor	Cidade OSVALDO CRUZ	UF SP	CEP 17700-000	Latitude -21.794205
	Descrição Osvaldo Cruz, SP - Jardim das Bandeiras, 690 m² terreno. (-21.791938805639713, -50.888139039324116) Ref.: TE00031 https://www.dicaimoveis.com.br/comprar/sp/osvaldocruz/jardim-das-bandeiras/terreno/68879841		Fonte de Informações Dica Imóveis		Telefone (18) 3528-1134
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 150.000,00	Data Venda / Oferta 12/04/2021	Valor m²	Padrão	Testada (Frente) 1,00
	Área Privativa 0		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
	Área Total do Terreno (em m²) 690,00		Área da Edificação (m²)		
5	Logradouro AV TARGINIO DE OLIVEIRA LIMA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor	Cidade OSVALDO CRUZ	UF SP	CEP 17700-000	Latitude -21.789552
	Descrição TERRENO DE ESQUINA - CENTRO DE OSVALDO CRUZ - Imóvel com o terreno Plano Possui uma área total de 792m². REF 622 (-21.79078491944344, -50.869090983511065) http://villageimoveis.com/ficha-imovel/venda/terrenos/osvaldo_cruz/centro/622		Fonte de Informações Village		Telefone (18) 3528-1599
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 0	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0
	Valor Venda / Oferta R\$ 180.000,00	Data Venda / Oferta 12/04/2021	Valor m²	Padrão	Testada (Frente) 1,00
	Área Privativa 792		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60
	Área Total do Terreno (em m²) 792,00		Área da Edificação (m²)		

Tabela de homogeneização														
Grau de Fundamentação:						Grau de Precisão:								
Metodologia: 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	Novo	1,00	1,0000	20,00	1,0000						
2	60	0,00	0	Novo	1,00	1,0000	20,00	1,0000						
3	60	0,00	0	Novo	1,00	1,0000	20,00	1,0000						
4	60	0,00	0	Novo	1,00	1,0000	20,00	1,0000						
5	60	0,00	0	Novo	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	550.000,00		1.599,58	0,000	1,0000	0,00	0,00	0,90	495.000,00					
2	300.000,00		1.599,58	0,000	1,0000	0,00	0,00	0,90	270.000,00					
3	230.000,00		1.599,58	0,000	1,0000	0,00	0,00	0,90	207.000,00					
4	150.000,00		1.599,58	0,000	1,0000	0,00	0,00	0,90	135.000,00					
5	180.000,00		1.599,58	0,000	1,0000	0,00	0,00	0,90	162.000,00					
Homogeneização														
Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais					(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	3.630,00						136,36	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	129,54
Amostra 2	1.185,00						227,85	0,8400	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9000	172,25
Amostra 3	855,00						242,11	0,8100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9000	176,50
Amostra 4	690,00						195,65	0,7900	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	146,84
Amostra 5	792,00						204,55	0,8000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	155,46
Fatores:											MÉDIAS DAS AMOSTRAS		156,12	
(1) - Área, (2) - Fator Frente, (3) - Fator Esquina, (4) - Fator Profundidade, (5) - Fator Topografia, (6) - Fator Consistência, (7) - Fator Localização											Saneamento das Amostras (+/-30%)		Valor Mínimo	109,28
													Valor Máximo	202,95
Determinação Valor Terreno														
Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)		Valor (R\$)			
1	4.400,00	156,12	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	156,12		686.928,00			
Determinação Valor Construção														
Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.							
60	0,00	0	Novo	1,00	1,0000	20,00	1,0000							
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.		Custo	Valor								
0,00	1.599,58	0,000	1,0000		0,00	0,00								
Determinação Valor Imóvel														
Valor Terreno			Valor Edificação				F Com		Total					
686.928,00			0,00				1,0000		686.928,00					
Cálculo Valor Avaliação														
Área do Terreno (m²): 4.400,00					Valor m²: R\$ 156,12			Valor Terreno: R\$ 686.928,00						
Área da Edificação (m²): 0,00					Valor m²: R\$ 0,00			Valor Edificação: R\$ 0,00						
Valor de Liquidez: R\$ 468.000,00					Valor Imóvel:			R\$ 686.928,00						
					Valor de Mercado Total do Imóvel:			R\$ 687.000,00						

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 687.000,00	Valor por extenso: seiscentos e oitenta e sete 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
25257	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 687.000,00	Valor por extenso: seiscentos e oitenta e sete mil reais				

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

Local e Data	SAO PAULO	13/04/2021	
--------------	-----------	------------	---

"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 10/04/2021



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 10/04/2021



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 10/04/2021



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 10/04/2021



Representação Vaga de Garagem

Descrição ident. estrada de acesso

Data Foto 10/04/2021



Representação

Descrição trevo de acesso

Data Foto 10/04/2021



Representação

Descrição vizinho eq. 2 (sem benfeitorias)

Data Foto 10/04/2021



Representação

Descrição vizinho dir. 4 (sem benfeitorias)

Data Foto 10/04/2021

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

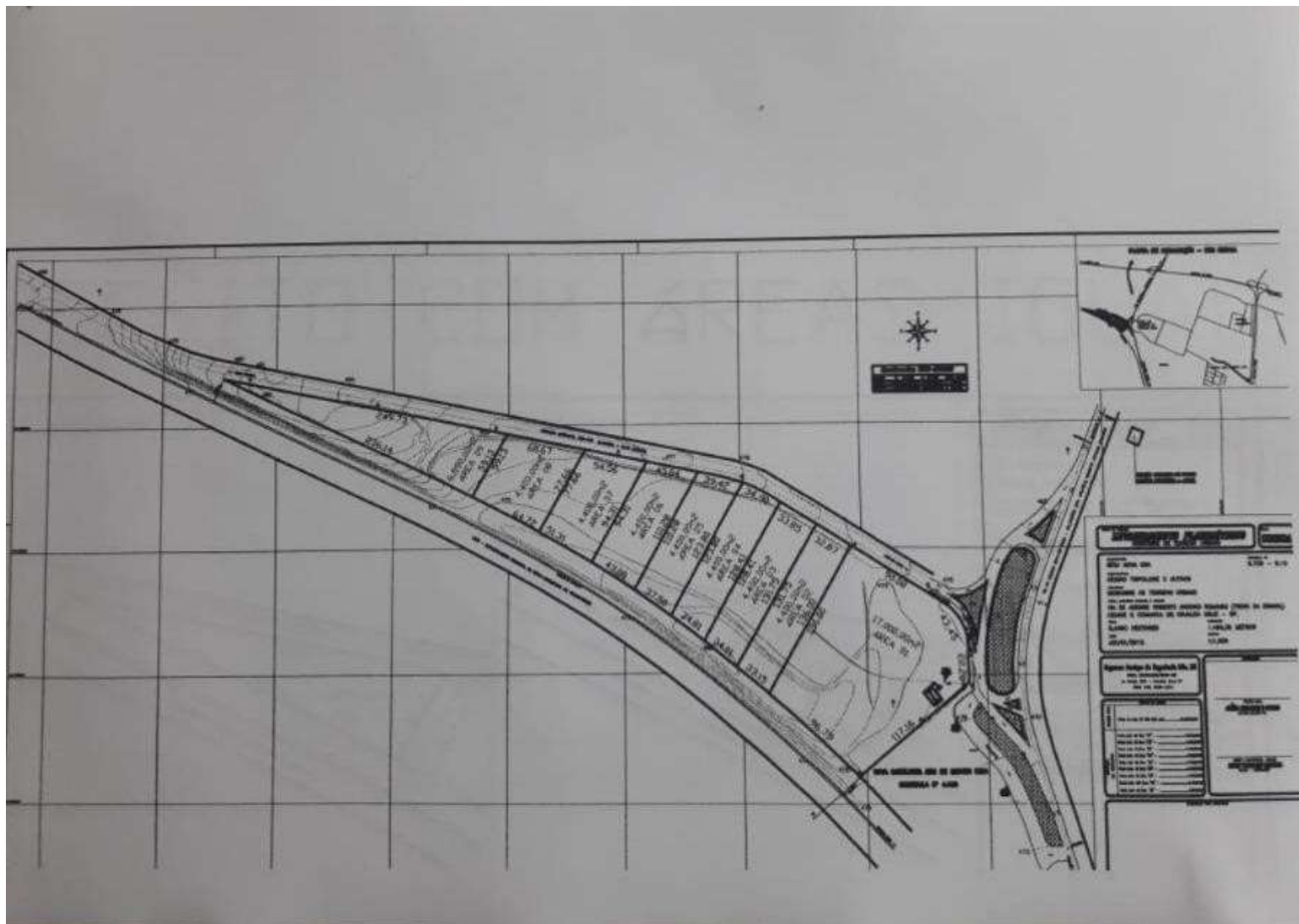


Representação
Descrição
Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Planta de Quadra



Representação: Planta de Quadra



Representação: Mapa

Solicitante: Banco do Santander

Proponente: **DEFINCONFECÇÕES EIRELLI ME**

Imóvel: Um terreno situado a Estrada Municipal OVC-050, P45 Area 03, Osvaldo Cruz - SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO



São Paulo/SP
2021

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: 10/04/2021

DADOS GERAIS DO IMÓVEL

Identificação do Imóvel: Terreno

1.2. Endereço: Estrada Municipal OVC-050, P45 Area 03, Osvaldo Cruz - SP

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

1.4. Coordenadas Geográficas:

Latitude -21.773209707077722, Longitude -50.893156722765234

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
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

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
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	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>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: <i>descarte de óleo de motor</i> _____		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? Posto de combustível _____ _____		X	
Outros. Descrever: _____			
<p>Fontes de Informação: <i>Vistoria in loco e CETESB Relações de Áreas contaminadas</i> _____</p> <p>Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.? <i>Não</i>.</p> <p>Observações e/ou justificativa: _____</p>			

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: <i>Imagens Google Earth e informações da vizinhança</i> Observações e/ou justificativa:		

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: Vistoria in loco e CETESB Relações de Áreas contaminadas não foram encontrados informações que informe indícios de contaminação.

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: Vistoria in loco e CETESB Relações de Áreas contaminadas não foram encontrados informações que informe indícios de contaminação.

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\$ 687.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	0,01 0,00% ao mês	Taxa da aplicação financ.	6,25% Taxa Selic+4,25%
Manutenção/administração	0,25% ao mês	Inflação média ao ano	2,70% IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,10% ao mês	Custo financeiro	3,46% ao ano
Total 1	0,36% ao mês	Total 2	0,28% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,64% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 60 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. 68,12% **R\$ 468.000,00**

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 do Mercado Atual:	Aquecido	normal/aquecido	normal		normal/recessivo		recessivo	X

CONSIDERAÇÕES:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx