



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 0064 / 2025

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

OS:
PJ-00431-0225-AV-SPM

Certificação Digital - QR Code:



SOLICITANTE**SPEED ATACADISTA LTDA****INTERESSADO****SPEED ATACADISTA LTDA****ENDEREÇO DO IMÓVEL**

ENDEREÇO

Estrada Padre Inácio, 2075

CEP

06719-050

BAIRRO

Jardim Nossa Sra. das Graças

CIDADE

Cotia

UF

SP**ÁREAS**

Terreno	90.105,00 m²
----------------	---------------------

VALOR DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO	R\$ 6.880.000,00 (Seis Milhões Oitocentos e Oitenta Mil Reais)
VALOR DE LIQUIDEZ	R\$ 4.820.000,00 (Quatro Milhões Oitocentos e Vinte Mil Reais)

01. DATA DA VISITA

20/02/2025

02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Estrada Padre Inácio, 2075

BAIRRO

Jardim Nossa Sra. Das Graças

CIDADE

Cotia

CEP

06719-050

UF

SP

03. FINALIDADE

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.

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

(NBR 14653-1, item 3.44)

04. DADOS DA REGIÃO

A região onde se encontra o imóvel avaliando tem ocupação mista (comercial/residencial), predominando edificações residenciais de padrão médio e baixo.

Cotia é um município brasileiro do Estado de São Paulo, Microrregião de Itapequerica da Serra, na Zona Sudoeste da Região Metropolitana de São Paulo, em conformidade com a lei estadual nº 1.139, de 16 de junho de 2011 e consequentemente, com o Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de São Paulo (PDUI).

A região possui toda infra-estrutura disponível no município, tais como: redes de energia elétrica e telefônica, sistema de abastecimento de água, coleta de lixo, sistema de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, transporte coletivo, escolas e igrejas.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	Bairro	Em desenvolvimento
	Ocupação Principal	Misto
	Padrão Predominante	Médio Baixo
	Tráfego Local	Moderado

04.01 SERVIÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

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

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

05. ZONEAMENTO

ZONEAMENTO	ZIS - Zona de Interesse Social Macrozona Urbana Consolidada
TAXA DE OCUPAÇÃO	0,60
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	Máximo: 2,00
GABARITO DE ALTURA	15,00 m

Terreno situado em área de expansão urbana, porém ainda cadastrado no INCRA - Código INCRA/SNCR: 6380720025778

06. TERRENO

DADOS GERAIS DO TERRENO

A presente avaliação refere-se a um terreno, situado de meio de quadra, com topografia em declive, possuindo frente para a Estrada Municipal do Padre Inácio, 2075 conforme matrícula apresentada.

FORMATO	Irregular	
TOPOGRAFIA	Declive	
SITUAÇÃO	Meio de Quadra	
DIMENSÕES	FRENTE	10,00 m
	LATERAL DIREITA	252,57+222,80
	LATERAL ESQUERDA	97,14+70,62+217,04
	FUNDOS	442,75 m
ÁREA DO TERRENO	ÁREA TOTAL	90.105,00 m ²
ÁREA DO TERRENO HOMOGENEIZADA	ÁREA TOTAL	72.084,00 m ²

COMENTÁRIOS

A localização da área foi realizada de forma precária, com o auxílio da Planta do INCRA e localização da área pelo google Earth obtida no SIGEF - Sistema de Gestão Fundiária, uma vez que no local a área avalianda não possui os seus limites físicos demarcados.

07. OUTRAS INFORMAÇÕES

COMENTÁRIOS

Embora a matrícula nº 60.031 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Cotia / SP, informa que se refere a um terreno urbano, a área avalianda esta cadastrada como sendo rural possuindo seu cadastro no INCRA Código INCRA/SNCR: 6380720025778. A matrícula ainda informa que faz divisa com um córrego. Face a existência de um córrego e a existência de mata nativa no local, homogeneizamos a área total do terreno em 80%, sendo a área homogeneizada utilizada nos cálculos avaliatórios.

08. AVALIAÇÃO

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

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

08.01 AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

Área de Terreno	90.105,00 m ²	
Área de Terreno homogeneizado	72.084,00 m ²	
Valor Unitário Homogeneizado	R\$ 95,40 /m ²	(Conforme Anexo)
Valor de Avaliação	R\$ 6.876.608,62	

Valor de Mercado:

R\$ 6.880.000,00 (Seis Milhões Oitocentos e Oitenta Mil Reais)

08.02 AVALIAÇÃO - VALOR DE LIQUIDEZ

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

Valor de Mercado	R\$ 6.880.000,00
Fator de Liquidez	70,00%
Valor de Liquidez	R\$ 4.816.000,00

Valor de Liquidez:

R\$ 4.820.000,00 (Quatro Milhões Oitocentos e Vinte Mil Reais)

09. COMENTÁRIOS

Nº da Matrícula	Cartório
6.031	1º Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP.

Comercialização
☐ Normal ☐ Regular ☒ Lenta ☐ Ruim

Localização
☐ Ótima ☐ Boa ☒ Regular ☐ Ruim

Coordenadas Geográficas
23°37'48.3"S 46°55'59.7"W

Outros comentários
A documentação fornecida e utilizada na elaboração deste Laudo de Avaliação é por premissa considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas medições de campo.
Avaliação considerando-se o imóvel livre de ônus e/ou dívidas de quaisquer natureza.
A matrícula informa que faz divisa com um córrego. Face a existência de um córrego e a existência de mata nativa no local, homogeneizamos a área total do terreno em 80%, sendo a área homogeneizada utilizada nos cálculos avaliatórios.
Imóvel localizado em região em desenvolvimento, com a implantação de condomínios residenciais tanto de casas quanto de apartamentos e comercialização lenta face ao grande número de ofertas, dimensões irregulares como pouca frente para a Estrada do Padre Inácio e alto montante envolvido.

10. ANEXOS

- I. Croqui de Localização
- II. Planta Conforme INCRA
- III. Memorial Descritivo - INCRA
- IV. Zoneamento
- V. Documentação Fotográfica
- IV. Elementos Comparativos
- VII. Croqui de Localização das Pesquisas
- VIII. Situação Paradigma e Homogeneização
- IX. Fundamentação
- X. LIC

11. ENCERRAMENTO

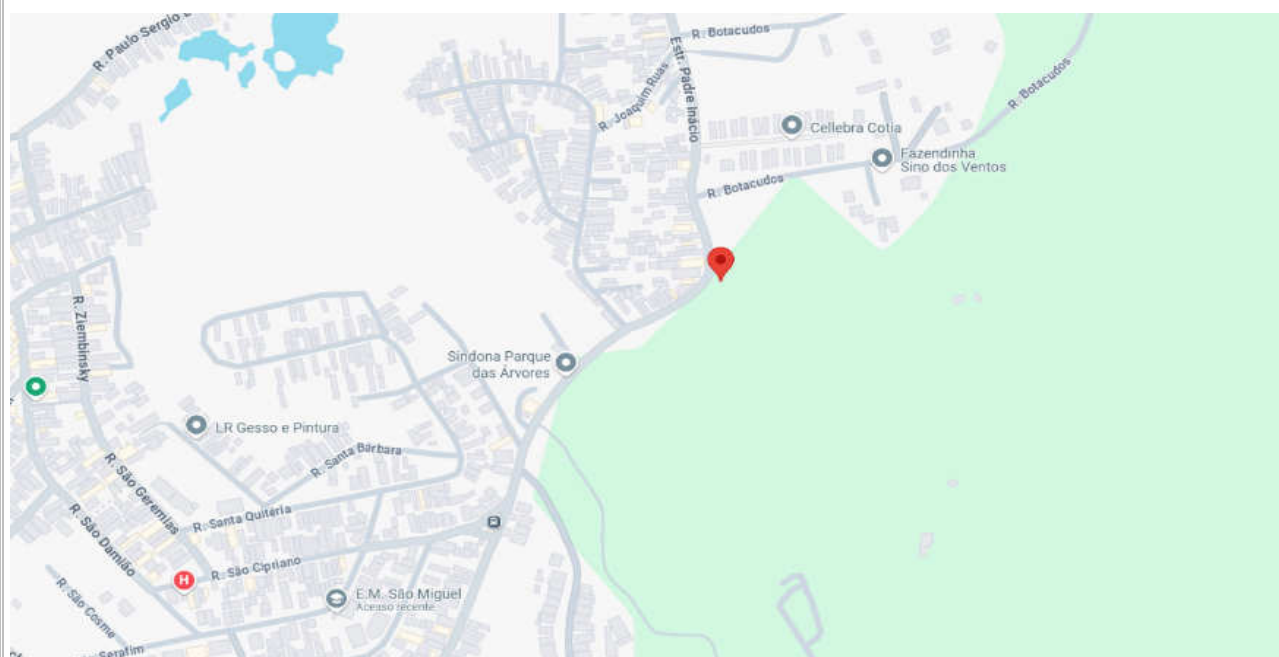
Estamos à disposição de V.S.as. para eventuais esclarecimentos de dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

São Paulo, 05 de março de 2.025.

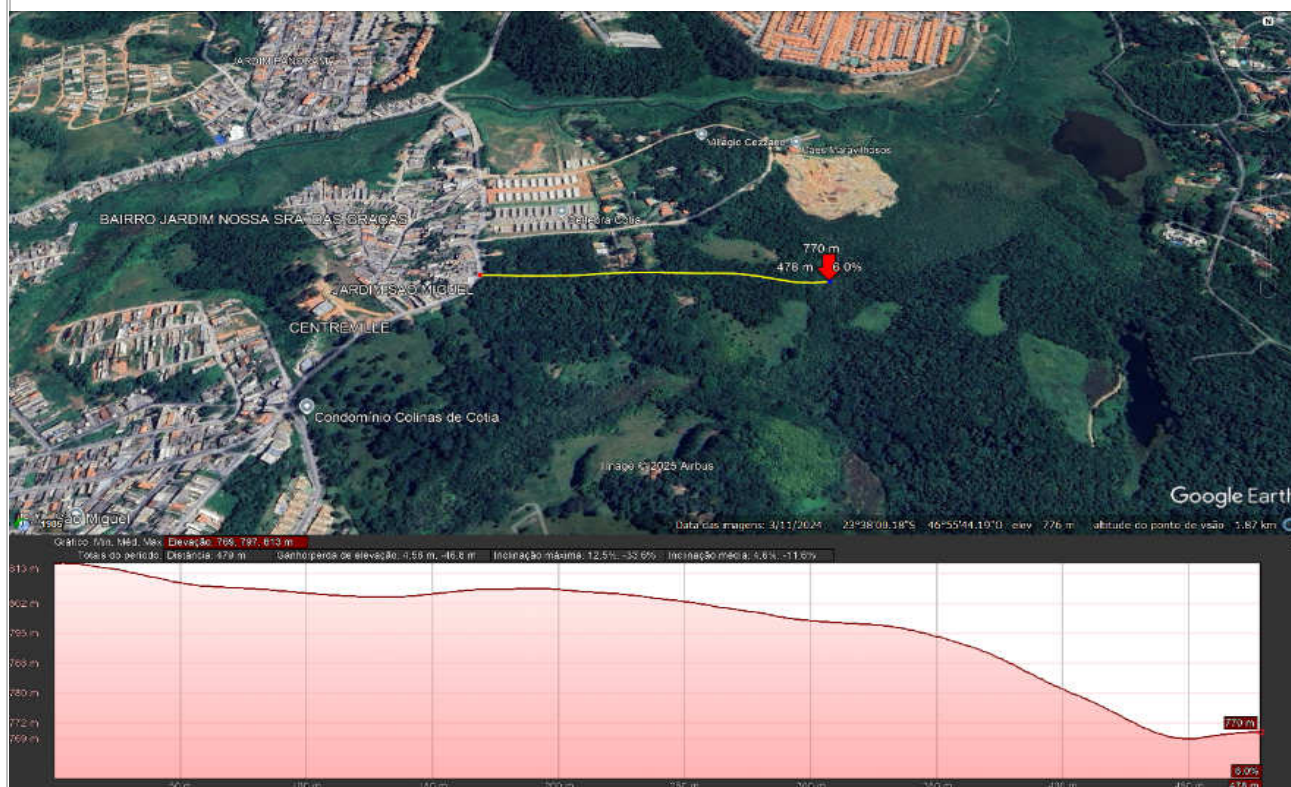


Engº Alexandre Romeo Desontini
Crea do Engenheiro 5062025838

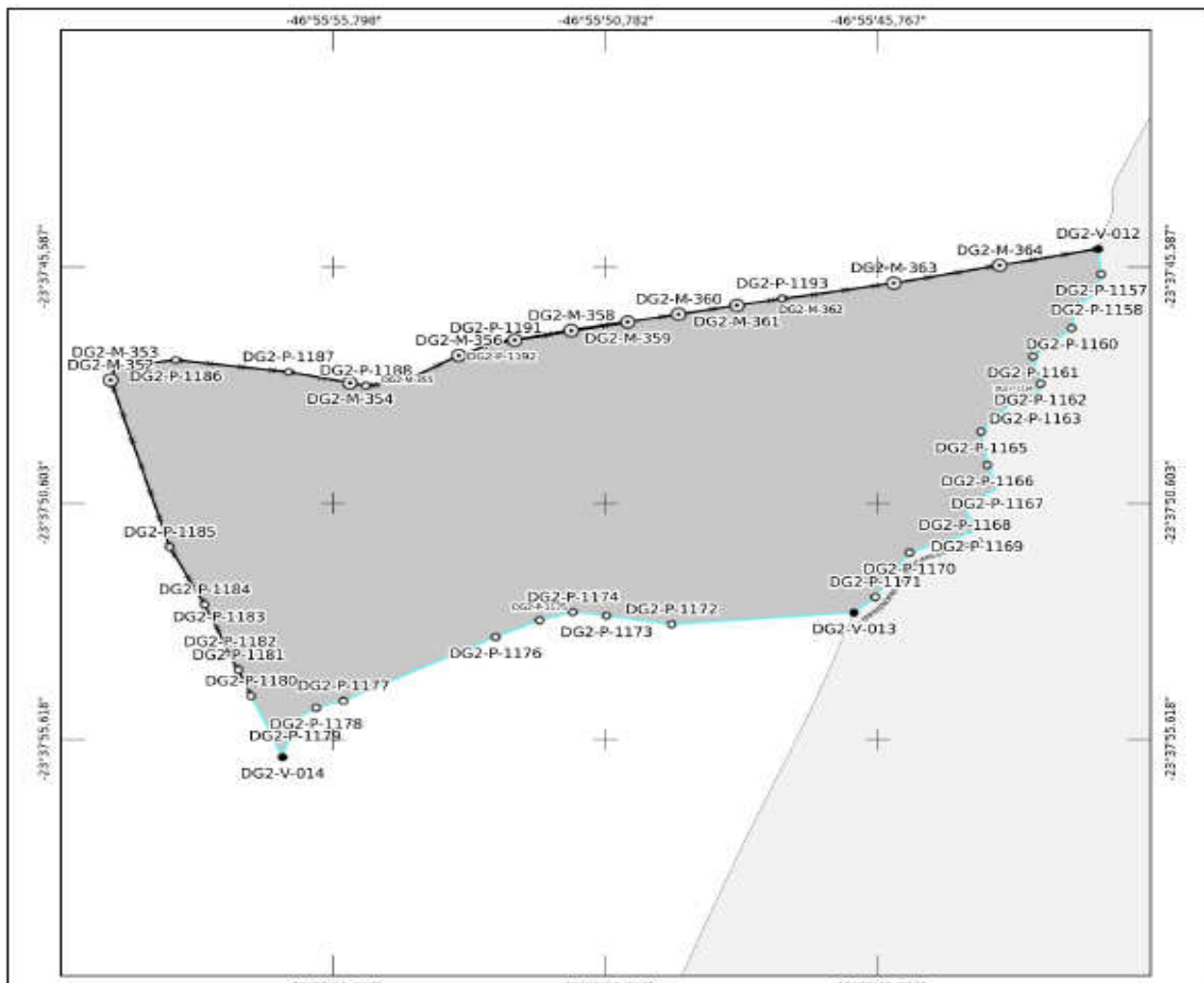
ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II - PLANTA CONFORME INCRA



Certificada - Sem Confirmação de Registro em Cartório

Parcela certificada pelo SIGEF de acordo com a Lei 6.015/73 e pendente de confirmação do registro da certificação em cartório



MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA



Denominação:
Tres Poderes
Proprietário(a):
XXXXXXXX CAPITAL FOMENTO MERCANTILXXXXXX
CNPJ:
** 86.146/0001**
Matrícula do imóvel:
60031
Cartório de Registro de Imóveis:
(11.991-7) Cotia - SP
Código INCRA/SNCR:
6380720025778
Município:
Cotia-SP

Natureza da Área:
Particular
Responsável Técnico(a):
ILSON ROBERTO BALLIEGO
Formação:
Técnico(a) Industrial em Agrimensura
Cód. Credenciado(a):
DG2
Conselho Profissional:
82304645887/SF
Documento de RT:
CFT 2201648321 - SP

Área (sistema Geodésico Local): 8,907 ha **Perímetro:** 1.449,34 m **Sistema Geodésico:** SIRGAS 2000 **Sistema de Coordenadas:** Lat./Long. - não projetado **Escala:** 1:3581 **Formato:** A4

• Vértice tipo M
 • Vértice tipo P
 • Vértice tipo V
 • Vértice tipo O
 — Muro
 — Estrada
 — Vau
 — Canal
 — Linha ideal
 — Limite artificial não especificado
 — Corpo d'água ou curso d'água
 — Linha de cumeeira
 — Grota
 — Crista de encosta
 — Pé de encosta
 — Limite natural não especificado
 — Cerca
 — Imóvel em estudo
 — Imóveis confrontantes

CERTIFICAÇÃO: db63b409-2e78-47d7-b1e4-8af44ebdaa45
Em atendimento ao § 5º do art. 176 da Lei 6.015/73, certificamos que a poligonal objeto deste memorial descritivo não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA.
Data Certificação: 20/02/22 15:20
Data de Geração: 24/02/25 15:57



Esta planta foi gerada automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo(a) Responsável Técnico(a) AGENCIA INCRA. Este documento pode ser verificado pelo endereço eletrônico /autenticidade/db63b409-2e78-47d7-b1e4-8af44ebdaa45/

ANEXO III - Memorial Descritivo - INCRA



MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA

MEMORIAL DESCRITIVO



Denominação: Tres Poderes
Proprietário(a): XXXXXXR CAPITAL FOMENTO MERCANTILXXXXX
Matrícula do imóvel: 60031
Município/UF: Cotia-SP
Responsável Técnico(a): ILSON ROBERTO BALLIEGO
Formação: Técnico(a) Industrial em Agrimensura
Código de credenciamento: DG2
Sistema Geodésico de referência: SIRGAS 2000
Área (Sistema Geodésico Local): 8,907 ha

Natureza da Área: Particular
CNPJ: ** 88.146/0001**
Código INCRA/SNCR: 6380720025778
Cartório (CNS): (11.991-7) Cotia - SP
Conselho Profissional: 82304645887/SP
Documento de RT: CFT 2201648321 - SP
Coordenadas: Latitude, longitude e altitude geodésicas
Perímetro (m): 1.449,34 m **Azimutes:** Azimutes geodésicos

VÉRTICE				DESCRÇÃO DA PARCELA			
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações
DG2-V-012	-46°55'41,715"	-23°37'45,212"	763,653	DG2-P-1157	174°53'	16,57	CNS: 11.991-7 Matr. 175.357 COTIPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
DG2-P-1157	-46°55'41,663"	-23°37'45,748"	763,716	DG2-P-1158	190°43'	12,97	CNS: 11.991-7 Matr. 1.748 GUSTAVO GOM FILHO e MARIA HELENA GAM
DG2-P-1158	-46°55'41,748"	-23°37'46,163"	763,778	DG2-P-1159	237°49'	12,73	CNS: 11.991-7 Matr. 1.748 GUSTAVO GOM FILHO e MARIA HELENA GAM
DG2-P-1159	-46°55'42,128"	-23°37'46,383"	763,951	DG2-P-1160	187°46'	15,85	CNS: 11.991-7 Matr. 1.748 GUSTAVO GOM FILHO e MARIA HELENA GAM
DG2-P-1160	-46°55'42,204"	-23°37'46,893"	764,124	DG2-P-1161	227°29'	27,38	CNS: 11.991-7 Matr. 1.748 GUSTAVO GOM FILHO e MARIA HELENA GAM
DG2-P-1161	-46°55'42,916"	-23°37'47,494"	764,297	DG2-P-1162	167°45'	18,17	CNS: 11.991-7 Matr. 1.748 GUSTAVO GOM FILHO e MARIA HELENA GAM
DG2-P-1162	-46°55'42,780"	-23°37'48,071"	764,47	DG2-P-1163	192°58'	12,69	CNS: 11.991-7 Matr. 1.748 GUSTAVO GOM FILHO e MARIA HELENA GAM
DG2-P-1163	-46°55'42,880"	-23°37'48,473"	764,643	DG2-P-1164	275°30'	11,27	CNS: 11.991-7 Matr. 1.748 GUSTAVO GOM FILHO e MARIA HELENA GAM
DG2-P-1164	-46°55'43,276"	-23°37'48,438"	764,816	DG2-P-1165	220°05'	26,17	CNS: 11.991-7 Matr. 1.748 GUSTAVO GOM FILHO e MARIA HELENA GAM
DG2-P-1165	-46°55'43,871"	-23°37'49,089"	764,989	DG2-P-1166	171°31'	22,08	CNS: 11.991-7 Matr. 1.748 GUSTAVO GOM FILHO e MARIA HELENA GAM
DG2-P-1166	-46°55'43,756"	-23°37'49,798"	765,162	DG2-P-1167	160°26'	15,57	CNS: 11.991-7 Matr. 1.748 GUSTAVO GOM FILHO e MARIA HELENA GAM
DG2-P-1167	-46°55'43,572"	-23°37'50,275"	765,335	DG2-P-1168	230°54'	21,95	CNS: 11.991-7 Matr. 1.748 GUSTAVO GOM FILHO e MARIA HELENA GAM
DG2-P-1168	-46°55'44,173"	-23°37'50,725"	765,508	DG2-P-1169	155°59'	15,41	CNS: 11.991-7 Matr. 1.748 GUSTAVO GOM FILHO e MARIA HELENA GAM
DG2-P-1169	-46°55'43,952"	-23°37'51,183"	765,681	DG2-P-1170	247°33'	38,04	CNS: 11.991-7 Matr. 1.748 GUSTAVO GOM FILHO e MARIA HELENA GAM
DG2-P-1170	-46°55'45,192"	-23°37'51,655"	765,854	DG2-P-1171	211°31'	34,12	CNS: 11.991-7 Matr. 1.748 GUSTAVO GOM FILHO e MARIA HELENA GAM

Este Memorial Descritivo foi gerado automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo(a) Responsável Técnico(a) (Credenciado(a)).

Página 1/3

DG2-P-1171	-46°55'45,822"	-23°37'52,800"	766,027	DG2-V-013	227°33'	15,04	CNS: 11.991-7 Matr. 1.748 GUSTAVO GOM FILHO e MARIA HELENA GAM
DG2-V-013	-46°55'46,213"	-23°37'52,930"	766,2	DG2-P-1172	265°29'	95,56	CNS: 11.991-7 Matr. 1.748 GUSTAVO GOM FILHO e MARIA HELENA GAM
DG2-P-1172	-46°55'46,574"	-23°37'53,174"	766,3	DG2-P-1173	279°16'	34,42	CNS: 11.991-7 Matr. 135.519 ROBERTO CASSAVIA NETO e CLAUDIA SILVA PAGOTTO...
DG2-P-1173	-46°55'46,772"	-23°37'52,994"	767,7	DG2-P-1174	277°37'	17,69	CNS: 11.991-7 Matr. 135.519 ROBERTO CASSAVIA NETO e CLAUDIA SILVA PAGOTTO...
DG2-P-1174	-46°55'46,930"	-23°37'52,918"	767,75	DG2-P-1175	252°56'	18,22	CNS: 11.991-7 Matr. 135.519 ROBERTO CASSAVIA NETO e CLAUDIA SILVA PAGOTTO...
DG2-P-1175	-46°55'46,005"	-23°37'53,091"	767,85	DG2-P-1176	244°31'	25,44	CNS: 11.991-7 Matr. 135.519 ROBERTO CASSAVIA NETO e CLAUDIA SILVA PAGOTTO...
DG2-P-1176	-46°55'46,815"	-23°37'53,447"	768,5	DG2-P-1177	242°19'	86,6	CNS: 11.991-7 Matr. 135.519 ROBERTO CASSAVIA NETO e CLAUDIA SILVA PAGOTTO...
DG2-P-1177	-46°55'46,614"	-23°37'54,799"	768,85	DG2-P-1178	252°18'	14,9	CNS: 11.991-7 Matr. 135.519 ROBERTO CASSAVIA NETO e CLAUDIA SILVA PAGOTTO...
DG2-P-1178	-46°55'46,115"	-23°37'54,646"	768,88	DG2-P-1179	234°58'	13,4	CNS: 11.991-7 Matr. 135.519 ROBERTO CASSAVIA NETO e CLAUDIA SILVA PAGOTTO...
DG2-P-1179	-46°55'46,502"	-23°37'55,198"	768,9	DG2-V-014	195°09'	25,41	CNS: 11.991-7 Matr. 135.519 ROBERTO CASSAVIA NETO e CLAUDIA SILVA PAGOTTO...
DG2-V-014	-46°55'46,737"	-23°37'55,993"	769,45	DG2-P-1180	337°41'	43,17	CNS: 11.991-7 Matr. 694 RECANTO COTIA SPE LTDA
DG2-P-1180	-46°55'47,315"	-23°37'54,895"	770,996	DG2-P-1181	338°40'	18,15	CNS: 11.991-7 Matr. 694 RECANTO COTIA SPE LTDA
DG2-P-1181	-46°55'47,548"	-23°37'54,146"	778,72	DG2-P-1182	334°03'	9,76	CNS: 11.991-7 Matr. 694 RECANTO COTIA SPE LTDA
DG2-P-1182	-46°55'47,698"	-23°37'53,860"	781,154	DG2-P-1183	339°39'	17,29	CNS: 11.991-7 Matr. 694 RECANTO COTIA SPE LTDA
DG2-P-1183	-46°55'47,910"	-23°37'53,334"	785,646	DG2-P-1184	337°17'	19,28	CNS: 11.991-7 Matr. 694 RECANTO COTIA SPE LTDA
DG2-P-1184	-46°55'48,173"	-23°37'52,758"	788,508	DG2-P-1185	334°11'	41,69	CNS: 11.991-7 Matr. 694 RECANTO COTIA SPE LTDA
DG2-P-1185	-46°55'48,813"	-23°37'51,536"	794,8	DG2-M-352	344°11'	113,25	CNS: 11.991-7 Matr. 694 RECANTO COTIA SPE LTDA
DG2-M-352	-46°55'49,901"	-23°37'47,994"	812,28	DG2-M-353	14°80'	8,68	ESTRADA DO PADRE INACIO
DG2-M-353	-46°55'49,823"	-23°37'47,722"	812,4	DG2-P-1186	81°38'	32,08	CNS: 11.991-7 Matr. 101.332 MUDAR SPE 4 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
DG2-P-1186	-46°55'49,703"	-23°37'47,570"	811,8	DG2-P-1187	97°28'	59,38	CNS: 11.991-7 Matr. 101.332 MUDAR SPE 4 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
DG2-P-1187	-46°55'49,628"	-23°37'47,821"	809,0	DG2-M-354	102°35'	32,9	CNS: 11.991-7 Matr. 101.332 MUDAR SPE 4 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
DG2-M-354	-46°55'49,494"	-23°37'48,054"	807,4	DG2-P-1188	102°36'	8,44	CNS: 11.991-7 Matr. 10.532 JOSÉ ALVES ANTUNES FILHO e EDMONT BONOMI ANTUNES...
DG2-P-1188	-46°55'49,203"	-23°37'48,114"	807,32	DG2-P-1189	88°42'	3,1	CNS: 11.991-7 Matr. 10.532 JOSÉ ALVES ANTUNES FILHO e EDMONT BONOMI ANTUNES...
DG2-P-1189	-46°55'49,094"	-23°37'48,108"	807,25	DG2-M-355	78°28'	18,87	CNS: 11.991-7 Matr. 10.832 JOSÉ ALVES ANTUNES FILHO e EDMONT BONOMI ANTUNES...
DG2-M-355	-46°55'49,442"	-23°37'47,989"	808,47	DG2-M-356	59°40'	31,27	CNS: 11.991-7 Matr. 10.832 JOSÉ ALVES ANTUNES FILHO e EDMONT BONOMI ANTUNES...
DG2-M-356	-46°55'49,490"	-23°37'47,473"	805,84	DG2-P-1190	65°55'	15,09	CNS: 11.991-7 Matr. 8.116 ABE, BARBOSA DO NASCIMENTO e ELIENE BARBOSA DO N...
DG2-P-1190	-46°55'49,004"	-23°37'47,273"	805,47	DG2-P-1191	70°17'	5,65	CNS: 11.991-7 Matr. 8.116 ROBERTO DIAS
DG2-P-1191	-46°55'49,806"	-23°37'47,207"	805,34	DG2-P-1192	77°20'	2,87	CNS: 11.991-7 Matr. 8.116 ROBERTO DIAS
DG2-P-1192	-46°55'49,704"	-23°37'47,186"	805,34	DG2-M-357	80°11'	7,03	CNS: 11.991-7 Matr. 8.116 ROBERTO DIAS
DG2-M-357	-46°55'49,460"	-23°37'47,147"	805,23	DG2-M-358	78°02'	30,16	CNS: 11.991-7 Matr. 8.116 ROBERTO DIAS
DG2-M-358	-46°55'49,149"	-23°37'46,644"	802,57	DG2-M-359	79°15'	30,0	CNS: 11.991-7 Matr. 64.410 BARTOLOMEU ANTONIO DE OLIVEIRA e VERA LUCIA DE ...
DG2-M-359	-46°55'49,379"	-23°37'46,762"	799,25	DG2-M-360	79°14'	27,01	CNS: 11.991-7 Matr. Transição 3.364 RUTH SPRUNG TARASANTOCH
DG2-M-360	-46°55'49,443"	-23°37'46,599"	795,66	DG2-M-361	79°15'	31,0	CNS: 11.991-7 Matr. 20.829 PROLOKA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
DG2-M-361	-46°55'49,369"	-23°37'46,411"	790,025	DG2-P-1193	79°15'	23,88	CNS: 11.991-7 Matr. 114.753 COTIPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
DG2-P-1193	-46°55'47,542"	-23°37'46,266"	785,88	DG2-M-362	81°06'	15,26	CNS: 11.991-7 Matr. 74.315 ONDOR ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA.
DG2-M-362	-46°55'47,010"	-23°37'46,189"	782,92	DG2-M-363	79°54'	43,95	CNS: 11.991-7 Matr. 74.315 ONDOR ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA.
DG2-M-363	-46°55'46,483"	-23°37'45,939"	770,82	DG2-M-364	78°06'	56,5	CNS: 11.991-7 Matr. 106.994 ONDOR ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA.
DG2-M-364	-46°55'43,533"	-23°37'45,560"	762,8	DG2-V-012	78°15'	52,63	CNS: 11.991-7 Matr. 74.316 DOROTEA MYRIAM CHANGKY

Este Memorial Descritivo foi gerado automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo(a) Responsável Técnico(a) (Credenciado(a)).

Página 2/3

ANEXO III - Memorial Descritivo - INCRA

CERTIFICAÇÃO: db83b409-2e78-47d7-b1e4-8af44ebdaa45

Em atendimento ao § 5º do art. 176 da Lei 6.015/73, certificamos que a poligonal objeto deste memorial descritivo não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA.

Data Certificação: 20/02/22 15:20

Data da Geração: 24/02/25 16:08

Certificada - Sem Confirmação de Registro em Cartório

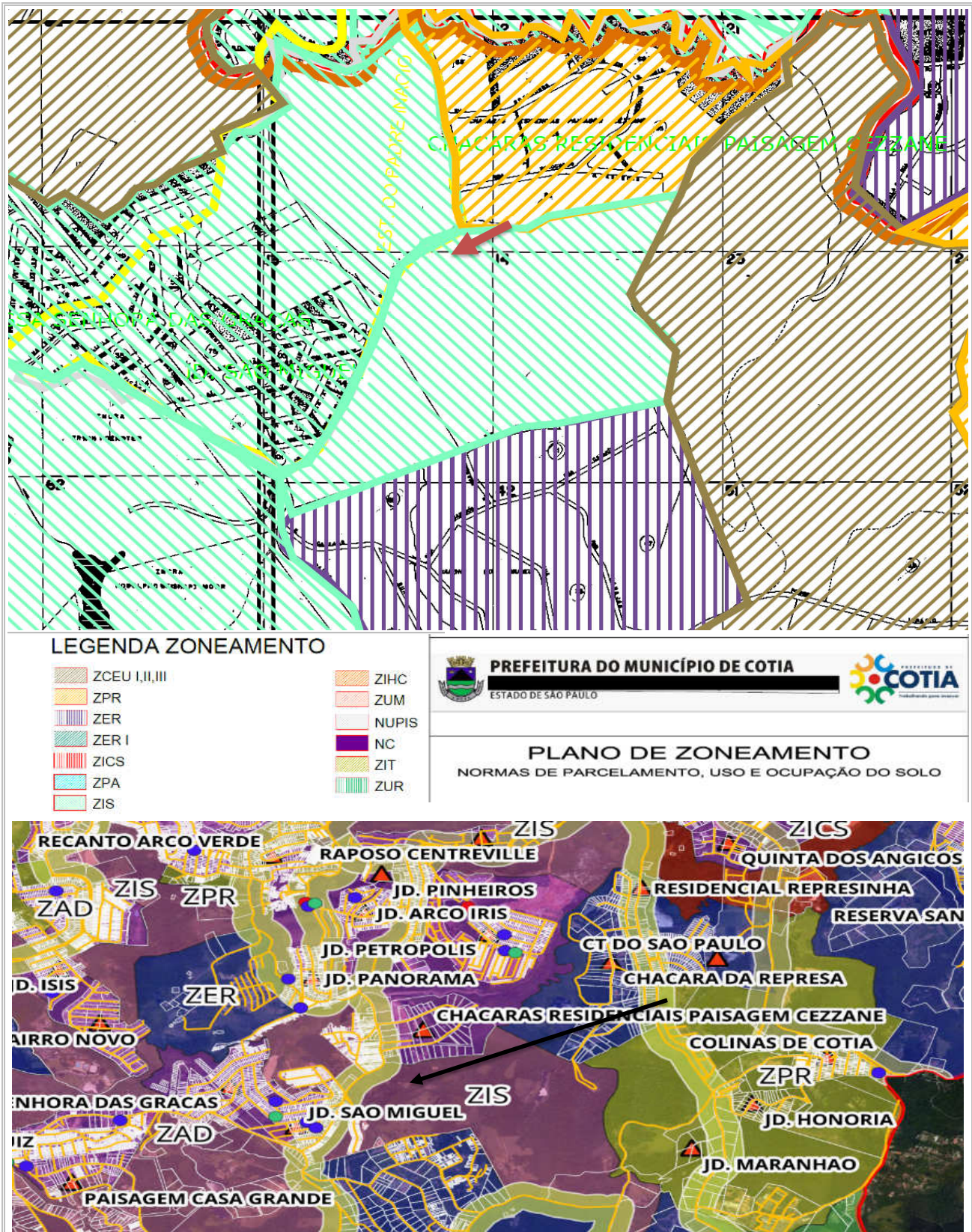
Parcela certificada pelo SIGEF de acordo com a Lei 6.015/73 e pendente de confirmação do registro da certificação em cartório

A autenticidade deste documento pode ser verificada pelo endereço eletrônico /autenticidade/db83b409-2e78-47d7-b1e4-8af44ebdaa45/

Este Memorial Descritivo foi gerado automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo(a) Responsável Técnico(a) (Credenciado(a)).

Página 3/3

ANEXO IV - ZONEAMENTO



ANEXO IV - ZONEAMENTO



PREFEITURA DE COTIA
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E URBANISMO

ANEXO II - Tabela de Índices Urbanísticos											
ZONA		Lote Min (m²) #	Testada Mínima	Taxa Ocupação Máxima	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Coefficiente de Permeabilidade Mínimo	Gabarito de Altura Máximo	Número de Vagas	Recuos mínimos		
									Frete	Lateral	Fundo
ZAD	Zona de Alta Densidade	160,00	6m	0.70	6	0.10	(***)	(+)	5m	1,5m em um lado	3m
	Zona de Alta Densidade - Múltiplos pavimentos	2000,00	10m	0.70	6	0.20	(***)	(+*)	10m	3m	3m
ZUR	Zona Uso Rural	20000,00	20m	0.10	0.20	0.80	---	---	(*)	(*)	(*)
ZUM	Zona de Uso Misto	160,00	6m	0.60	1.80	0.30	16m	(+)	5m	1,5m em um lado	3m
	Zona de Uso Misto - Múltiplos pavimentos	900,00	10	0.70	6	0.20	(***)	(+*)	10m	3m	5m
ZPR	Zona Predominantemente Residencial	160,00	6m	0.60	1.80	0.25	12m	(+)	5m	1,5m em um lado	3m
ZIT	Zona de Interesse Turístico	360,00	5m	0.70	1.07	0.25	16m	(++++)	5m	2m em um lado	3m
ZICS	Zona de Indústria, Comércio e Serviços - Não Residencial	360,00(**)	5m	0.70	1.07	0.25	16m	(++++)	5m	2m em um lado	3m
	Zona de Indústria, Comércio e Serviços- residencial	360,00(**)	5m	0.70	1.70	0.25	16m	(++++)	5m	2m em um lado	3m
ZPA	Zona de Preservação Ambiental	20000,00	100m	0.05	0.05	0.90	(*)	---	(*)	(*)	(*)
ZCEU 1	Zona de Contenção à Expansão Urbana 1	500,00	15m	0.10	0.40	0.50	9m	(+)	5m	2,0m em ambos os lados	3m
ZCEU 2	Zona de Contenção à Expansão Urbana 2	500,00	15m	0.10	0.40	0.50	9m	(+)	5m	2,0m em ambos os lados	3m
ZCEU 3	Zona de Contenção à Expansão Urbana 3	500,00	15m	0.50	1	0.30	6m	(+)	5m	1,5m em ambos os lados	3m
ZIS	Zona de Interesse Social	160,00	6m	0.60	2	0.30	15m	(+++)	4m	1,5m em um lado	3m
NC	Núcleo Central	160,00	6m	0.60	1.80	0.25	12m	(++)	5m	1,5m em um lado	3m
ZER	Zona Estritamente Residencial	500,00(**)	10m	0.50	1	0.30	9m	(+)	5m	1,5m em ambos os lados	3m
ZER 1	Zona Estritamente Residencial 1	360,00(**)	12m	0.50	1	0.30	9m	(+)	5m	1,5m em ambos os lados	3m
ZIHC	Zona de Interesse Histórico e Cultural	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)

(*) Lote Mínimo, Taxas, Coeficientes e Recuos a serem analisados em caráter especial, segundo o Uso.
 (***) No caso de empreendimentos condominiais, os quais gerem frações ideais, o lote mínimo, corresponderá a área bruta do lote e ou gleba objeto do condomínio.
 (****) Determinado pelo Índice de Elevação
 (+) 1 vaga por Unidade Habitacional
 (++) 2 Vagas por unidade habitacional para unidades acima de 60m²
 (+++) 1 vaga para cada 2 Unidades Habitacionais com área até 50m²
 (++++) 1 vaga para cada 2 Unidades Habitacionais
 (+++++) 1 vaga para cada 100 m² de área edificada
 # E permitido o desdobro de lotes que resultem o tamanho mínimo de 125,00m² de parcelamentos registrados antes de 11/08/2022.

Art. 45. Os empreendimentos de múltiplos pavimentos poderão ser implantados ao longo dos Corredores Comerciais (CC) e suas faixas lindeiras, bem como nas Zonas de Alta Densidade – ZAD e ZIS, e atenderão aos parâmetros urbanísticos e edílicos em vigor constantes do Anexo II desta Lei Complementar.

§ 3º Estão igualmente compreendidas na Zona de Uso Misto - ZUM as faixas de 100m (cem metros) lindeiras em ambos os lados, categorizadas como Corredores Comerciais (CC), a seguir relacionadas:

I) Estrada do Padre Inácio;

Art. 49. O coeficiente de aproveitamento máximo, gabarito de altura, taxa de ocupação e permeabilidade das edificações destinadas a hospitais poderá atingir os índices máximos fixados na Tabela de Índices Urbanísticos (Anexo II desta Lei Complementar), para a zona de uso onde estiverem localizados, observados os seguintes índices:

I - o coeficiente de aproveitamento poderá atingir o máximo de 6,0;

II - o gabarito de altura será definido pelo índice de elevação;

III - a taxa de ocupação poderá atingir 0,85.

IV - taxa de permeabilidade de 20% (vinte por cento), podendo ser através de sumidouros ou solo permeável.

§ 1º Ficam excluídas, das áreas computáveis, para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, as áreas cobertas, em qualquer pavimento, destinadas a garagem, estacionamento, carga, descarga e manobras de veículos, até o limite máximo do coeficiente de aproveitamento efetivamente adotado no projeto.

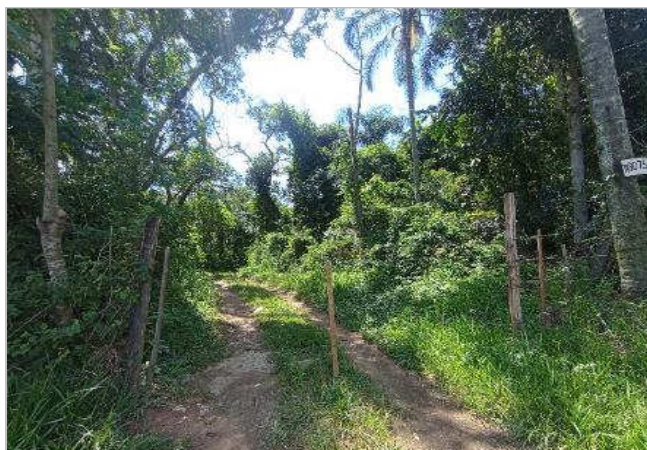
ANEXO V - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



FRENTE DO TERRENO



LOGRADOURO



VISTA DO ACESSO AO TERRENO



IDENTIFICAÇÃO NO LOCAL



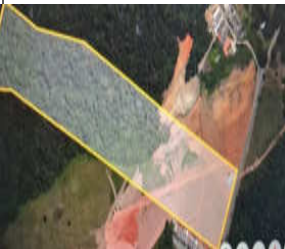
VISTA DO ACESSO AO TERRENO



VISTA DO ACESSO AO TERRENO

	INFORMANTE			1
	CONTATO Proinvest Central de Negócios - (11) 4617-8699			
	ENDEREÇO DO IMÓVEL			
	ENDEREÇO	Estrada Morro Grande, 1		
	BAIRRO	Morro Grande	MUNICIPIO Cotia	UF SP
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS			
	ÁREA TERRENO	87.000,00 m ²	FRENTE	100,00 m
	CLASSE	ZIS	TIPO	Terreno
			INDICE LOCAL	100,00
			MELHORAMENTOS	100,00
COMENTÁRIOS				
VALOR DE VENDA				
FATOR OFERTA		0,90	VALOR	R\$ 10.000.000,00

	INFORMANTE			2
	CONTATO Ello Negócios Imobiliários - (11) 94789-8198			
	ENDEREÇO DO IMÓVEL			
	ENDEREÇO	Estrada Velha da Olaria, 900		
	BAIRRO	Centreville	MUNICIPIO Cotia	UF SP
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS			
	ÁREA TERRENO	33.780,00 m ²	FRENTE	100,00 m
	CLASSE	ZIS	TIPO	Terreno
			INDICE LOCAL	100,00
			MELHORAMENTOS	100,00
COMENTÁRIOS				
VALOR DE VENDA				
FATOR OFERTA		0,90	VALOR	R\$ 5.900.000,00

	INFORMANTE			3
	CONTATO Toledo Consultor Imobiliário - (11) 95109-6069			
	ENDEREÇO DO IMÓVEL			
	ENDEREÇO	Estr. Manoel Lages do Chão, 1845		
	BAIRRO	Jardim Caiapia	MUNICIPIO Cotia	UF SP
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS			
	ÁREA TERRENO	58.000,00 m ²	FRENTE	103,00 m
	CLASSE	ZUM	TIPO	Terreno
			INDICE LOCAL	100,00
			MELHORAMENTOS	100,00
COMENTÁRIOS				
VALOR DE VENDA				
FATOR OFERTA		0,90	VALOR	R\$ 10.000.000,00

	INFORMANTE			4
	CONTATO Paulista Imobiliária - (11) 95558-9991			
	ENDEREÇO DO IMÓVEL			
	ENDEREÇO	Estrada Morro Grande, 3250		
	BAIRRO	Morro Grande	MUNICIPIO Cotia	UF SP
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS			
	ÁREA TERRENO	52.000,00 m ²	FRENTE	150,00 m
	CLASSE	ZIS	TIPO	Terreno
			INDICE LOCAL	100,00
			MELHORAMENTOS	100,00
COMENTÁRIOS				
VALOR DE VENDA				
FATOR OFERTA		0,90	VALOR	R\$ 7.200.000,00

	INFORMANTE			5
	CONTATO Ello Negócios Imobiliários - (11) 94789-8198			
	ENDEREÇO DO IMÓVEL			
	ENDEREÇO	Estrada Velha da Olaria 1900		
	BAIRRO	Morro Grande	MUNICIPIO Cotia	UF SP
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS			
	ÁREA TERRENO	12.000,00 m ²	FRENTE	89,00 m
	CLASSE	ZIS	TIPO	Terreno
			INDICE LOCAL	100,00
			MELHORAMENTOS	100,00
COMENTÁRIOS				
VALOR DE VENDA				
FATOR OFERTA		0,90	VALOR	R\$ 1.300.000,00

ANEXO VII - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS PESQUISAS



INFORMAÇÕES BÁSICAS

ENDEREÇO	Estrada Padre Inácio, 2075				
BAIRRO	Jardim Nossa Sra. Das Graças	MUNICÍPIO	Cotia	UF	SP
CLASSE	ZIS	TIPO	Terreno		

INFORMAÇÕES GERAIS

ÁREA DE TERRENO	72.084,00 m ² (homogeneizada)	TOPOGRAFIA	Declive de 10% até 20%
FRENTE	10,00 m	SITUAÇÃO	Meio de Quadra
PROF. EQUIVALENTE	7.208,40 m	ÍNDICE LOCAL	100,00
		MELHORAMENTOS	100,00

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Valor 1 (R\$)	F. fonte	Valor 2 (R\$)	Terreno	Frente	R\$ / m²	Ffrente	Fprofund	Ftopog	Fesq	Farea	Fmelh	Ftransp	Homog
1	R\$ 10.000.000,00	0,90	R\$ 9.000.000,00	87.000,00	100,00	R\$ 103,45	0,84	1,00	0,89	1,00	1,05	1,00	1,00	R\$ 80,97
2	R\$ 5.900.000,00	0,90	R\$ 5.310.000,00	33.780,00	100,00	R\$ 157,19	0,84	1,00	0,89	1,00	0,91	1,00	1,00	R\$ 106,77
3	R\$ 10.000.000,00	0,90	R\$ 9.000.000,00	58.000,00	103,00	R\$ 155,17	0,84	1,00	0,84	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 103,81
4	R\$ 7.200.000,00	0,90	R\$ 6.480.000,00	52.000,00	150,00	R\$ 124,62	0,84	1,00	1,14	1,00	0,92	1,00	1,00	R\$ 110,48
5	R\$ 1.300.000,00	0,90	R\$ 1.170.000,00	12.000,00	89,00	R\$ 97,50	0,84	1,00	1,14	1,00	0,80	1,00	1,00	R\$ 74,96

GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR PARA TRATAMENTO POR FATORES

AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% EM TORNO DO VALOR CENTRAL DA ESTIMATIVA

	GRAU III		GRAU II		GRAU I
	< = 30%		< = 40%		< = 50%
Intervalo de confiabilidade			29,92%		
Grau de Precisão			III		
Grau de Fundamentação			II		

CÁLCULOS

Média Aritmética		R\$	95,40
Limite superior		R\$	124,02
Limite inferior		R\$	66,78
Média Sanada		R\$	95,40
Desvio Padrão		R\$	16,23
Coefficiente de variação			17,01%
Total de elementos saneados			5
t de Student			1,53
Intervalo de confiança			
Superior	13,01%	R\$	107,81
Inferior	-13,01%	R\$	82,98
Valor Total do Imóvel		R\$	6.876.608,62

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Terreno	R\$	95,40	x	72.084,00 m²	x	1,00	x	1,00	=	R\$	6.876.608,62
Total									=	R\$	6.876.608,62

FATORES

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

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

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

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

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
INTERVALO DE CONFIANÇA	29,92%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

		DATA DA VISITA:		20/02/2025	
1.	DADOS GERAIS DO IMÓVEL				
1.1	Identificação do imóvel: OXSS SECURITIZADORA S/A				
1.2	Endereço: Estrada Padre Inácio, 2075				
	Cidade: Cotia			UF:	SP
1.3	Uso Atual do Imóvel: Terreno		Uso Pretendido: _____		
1.4	Existe indústria no local? ☐ Sim ☒ Não				
	Nome da indústria:				
	Ramo de atividade:				
1.5	Coordenadas Geográficas:				
1.6	Existe corpo hídrico (rio, poço, lago, lagoa, outro)? ☒ Sim ☐ Não				
1.7	Foto aérea ou imagem de satélite. Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no Anexo I.				

2.	IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO				
2.1. O imóvel está cadastrado em alguma lista pública oficial atualizada de áreas contaminadas? (CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo, entre outros).					
☒ Não ☐ Sim ☐ Não existe lista pública de áreas contaminadas					
Citar as fontes consultadas:					
Órgão Ambiental Estadual:		CETESB			
Órgão Ambiental Municipal:					
Caso o imóvel esteja cadastrado em alguma lista pública de áreas contaminadas favor indicar "sim" na pergunta 6.1.					
2.2. Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.					
☒ Não		☐ Sim	Que tipo?	Quando?	
2.3. Os logradouros que perfazem o entorno* onde está localizado o imóvel avaliado estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo, entre outros).					
☒ Não		☐ Sim	Qual endereço do imóvel na vizinhança?		
☐ Não existe lista pública de áreas contaminadas					
Citar as fontes consultadas:					
Órgão Ambiental Estadual:		CETESB			
Órgão Ambiental Municipal:					
Nota: Caso seja identificado algum imóvel no entorno do imóvel que esteja cadastrado em alguma lista pública de áreas contaminadas, favor indicar "sim" na pergunta 6.6.2.					
* Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros a partir dos limites do imóvel.					

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

3.	ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL		
3.1. Identificação de potenciais fontes de contaminação. Há indícios de que no imóvel existiu ou existe:			
Ocorrências no imóvel		Passado	Presente
Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.		☐	☐
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?		☐	☐
Manchas de óleo ou outros produtos químicos no solo ou piso do imóvel, odores de combustíveis, gás e/ou outras substâncias químicas.		☐	☐
Histórico de explosão, incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas.		☐	☐
Outros. Descrever:		☐	☐
Fonte de Informação: Trata-se de um terreno sem benfeitorias			
Observações e/ou justificativas:			
Nota: Caso sejam marcados Indícios de Contaminação no quadro 3.1, favor apontar “sim” na pergunta 6.1.			

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

Imóvel Avaliado	Existe	Não Existe	Não identificado visualmente
Possui caixa separadora de água e óleo?	☐	☒	☐
Possui toda área do imóvel sem solo exposto?	☐	☒	☐
Efluentes estão ligados na rede de esgoto urbana?	☐	☒	☐
Possui reservatório de água subterrâneo?	☐	☒	☐
Possui sistema de drenagem ligada as águas pluviais urbana?	☐	☒	☐
Possui espaços subterrâneos?	☐	☒	☐
Espaços subterrâneos possuem sistema de ventilação?	☐	☒	☐

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

Uso do Imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais?	☐	☐
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	☐	☐
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria.	☐	☐
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	☐	☐
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:	☐	☐
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever:	☐	☐
Comércio. Que tipo:	☐	☐
Outros. Descrever:	☐	☐

Fontes de Informação: Terreno sem benfeitorias

Informações e/ou justificativa:

3.4. Informações ou observações complementares:

Terreno sem benfeitorias

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

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

☒ Não ☐ Sim

Em caso afirmativo, indicar:

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

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

Fonte de Informação: Vistoria no local

Foram observadas algumas das atividades acima listadas desativadas no entorno? Não

Observações e/ou justificativas:

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

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS**5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES**

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

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

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

6. RESUMO

6.1 Indícios de Contaminação no Imóvel: ☒ Não ☐ Sim

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

☒ Não ☐ Sim - Indique o local:

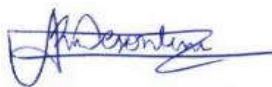
☐ Não existe lista pública de áreas contaminadas

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

☒ Não ☐ Sim - Indique o local:

Engenheiro / Alexandre Romeo Desontini
Crea / 5062025838

Alexandre Romeo Desontini



Assinatura do responsável pelo preenchimento

Engebanc Engenharia e Serviços Ltda

Nome da Empresa representada

69.026.144/0001-13

CNPJ da empresa representada

Normativo SARB 14/2014

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

Revisto e atualizado pela Deliberação nº 007, de 10 de agosto de 2017.

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

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

ANEXO I

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

