



# LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 0054 / 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-02152-0625-AV-STO

Certificação Digital - QR Code:



**SOLICITANTE****PREMIER CONSULTING****INTERESSADO****PREMIER CONSULTING****ENDEREÇO DO IMÓVEL**

ENDEREÇO

**Alameda Baguio, 73 - Lote 27 Quadra D Módulo 16**

CEP

**11261-618**

BAIRRO

**Riviera de São Lourenço**

CIDADE

**Bertioga**

UF

**SP****ÁREAS**

|                |                  |
|----------------|------------------|
| <b>Terreno</b> | <b>388,58 m²</b> |
|----------------|------------------|

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| <b>Construção</b> | <b>329,72 m²</b> |
|-------------------|------------------|

**VALOR DE AVALIAÇÃO****VALOR DE MERCADO**

**R\$ 3.330.000,00**  
**(Três Milhões Trezentos e Trinta Mil Reais)**

**VALOR DE LIQUIDEZ**

**R\$ 2.330.000,00**  
**(Dois Milhões Trezentos e Trinta Mil Reais)**

## 01. DATA DA VISITA

18/06/2025

## 02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

**Alameda Baguio, 73 - Lote 27 Quadra D Módulo 16**

CEP

**11261-618**

BAIRRO

**Riviera de São Lourenço**

CIDADE

**Bertioga**

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 voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”*

*(NBR 14653-1:2019, item 3.1.47)*

## 04. DADOS DA REGIÃO

A região onde se encontra o imóvel avaliando tem ocupação residencial, predominando edificações residenciais de padrão alto padrão.

A região possui fácil acesso por rua pavimentada em boas condições de rolagem, dispondo de 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<br>DA REGIÃO | Bairro              | Antigo      |
|                              | Ocupação Principal  | Residencial |
|                              | Padrão Predominante | Alto        |
|                              | Tráfego Local       | Local       |

#### 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       | x | Comércio            |
|                   | x | 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                          | ZR3    |
| TAXA DE OCUPAÇÃO ATUAL              | 40,00% |
| COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO ATUAL | 0,67   |

#### 06. TERRENO

|                                          |                  |           |
|------------------------------------------|------------------|-----------|
| DESCRIÇÃO GERAL DO TERRENO               |                  |           |
| O terreno localiza-se em meio de quadra. |                  |           |
| FORMATO                                  | Regular          |           |
| SITUAÇÃO                                 | Meio de Quadra   |           |
| TOPOGRAFIA                               | Plano            |           |
| DIMENSÕES                                | FRENTE           | 12,00 m   |
|                                          | LATERAL DIREITA  | 35,00 m   |
|                                          | LATERAL ESQUERDA | 35,00 m   |
|                                          | FUNDOS           | 10,83 m   |
| ÁREA DO TERRENO                          | ÁREA TOTAL       | 388,58 m² |

## 07. CONSTRUÇÃO

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| IDADE APARENTE        | 0 ano(s)   |
| ESTADO DE CONSERVAÇÃO | Novo       |
| PADRÃO CONSTRUTIVO    | Alto       |
| ESTADO DE OCUPAÇÃO    | Desocupado |

Obs: Imóvel inacabado.

### 07.01 ÁREA DE CONSTRUÇÃO

| TIPO       | ÁREA (m²) | QUADRO DE ÁREAS:                        |
|------------|-----------|-----------------------------------------|
| CONSTRUÇÃO | 329,72 m² |                                         |
|            |           | A CONSTRUIR                             |
|            |           | TERRENO..... 399,58 m²                  |
|            |           | TÉRREO ..... 160,27 m²                  |
|            |           | SUPERIOR ..... 110,35 m²                |
|            |           | ÁREA TOTAL..... 270,62 m²               |
| TOTAL      | 329,72 m² | PISCINA..... 29,98 m²                   |
|            |           | ESPELHO D'ÁGUA..... 13,54 m²            |
|            |           | PERGOLADO DESCOBERTO..... 10,95 m²      |
|            |           | SPA ..... 4,83 m²                       |
|            |           | ÁREA PERMEÁVEL..... 108,19 m² = 21,63%  |
|            |           | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO..... 0,67 |
|            |           | TAXA DE OCUPAÇÃO..... 40,00%            |

### 07.02 DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

#### DESCRIÇÃO GERAL

Trata-se de um sobrado inacabado e sem acabamentos, possui sala de estar, sala de jantar, 05 suítes, lavabo, cozinha, área de serviço, depósito, varanda c/churrasqueira, sauna, spa, piscina, banheiro da piscina, pergolado e 04 vagas de garagem.

#### 07.02.01 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - COMPARTIMENTOS PRINCIPAIS

| COMPARTIMENTO           | QTDD | PAREDES                                                                                                                     | PISOS | TETOS | PINTURA |
|-------------------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|---------|
| Sala de estar           | 1    | Construção inacabada, sem acabamentos, descrição do imóvel retirada do projeto arquitetônico enviado e verificado no local. |       |       |         |
| Sala de jantar          | 1    |                                                                                                                             |       |       |         |
| Suíte                   | 5    |                                                                                                                             |       |       |         |
| Lavabo                  | 1    |                                                                                                                             |       |       |         |
| Cozinha                 | 1    |                                                                                                                             |       |       |         |
| Área de serviço         | 1    |                                                                                                                             |       |       |         |
| Depósito                | 1    |                                                                                                                             |       |       |         |
| Varanda c/churrasqueira | 1    |                                                                                                                             |       |       |         |
| Sauna                   | 1    |                                                                                                                             |       |       |         |
| Piscina                 | 1    |                                                                                                                             |       |       |         |
| Banheiro da piscina     | 1    |                                                                                                                             |       |       |         |
| Spa                     | 1    |                                                                                                                             |       |       |         |
| Pergolado               | 1    |                                                                                                                             |       |       |         |
| VAGAS                   | 4    |                                                                                                                             |       |       |         |

## 08. AVALIAÇÃO

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

Para a determinação do valor do terreno 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.

**Método Evolutivo:** *"Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização."*  
NBR 14.653-1, Item 8.2.3.

**Fator de Comercialização:** *"Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 1 (um)."*  
NBR 14.653-1, Item 3.20.

**Fórmula matemática:**  $V_i = (V_t + V_b) * F_c$ , onde:  
 $V_i$  = Valor do Imóvel;  
 $V_t$  = Valor do Terreno;  
 $V_b$  = Valor das Benfeitorias e  
 $F_c$  = Fator de Comercialização.

### 08.01 AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

|                           |                       |              |
|---------------------------|-----------------------|--------------|
| Área Terreno              | 388,58 m <sup>2</sup> |              |
| Área Construída           | 329,72 m <sup>2</sup> |              |
| Valor do Terreno          | R\$ 2.813.444,60      | (vide anexo) |
| Valor da Construção       | R\$ 890.244,00        | (vide anexo) |
| Fator de Comercialização: | 0,90                  |              |
| Valor Total               | R\$ 3.333.319,74      | (vide anexo) |
| Valor de Avaliação        | R\$ 3.333.000,00      |              |

Valor de Mercado:

**R\$ 3.330.000,00** (Três Milhões Trezentos e Trinta 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\$ 3.330.000,00 |
| Fator de Liquidez | 70,00%           |
| Valor de Liquidez | R\$ 2.331.000,00 |

Valor de Liquidez:

**R\$ 2.330.000,00** (Dois Milhões Trezentos e Trinta Mil Reais)

## 09. COMENTÁRIOS

|                 |                                                  |
|-----------------|--------------------------------------------------|
| Nº da Matrícula | Cartório                                         |
| 67.875          | 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP. |

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Outra documentação    |  |
| Projeto Arquitetônico |  |

|                                 |                                             |                                |                               |
|---------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Comercialização                 |                                             |                                |                               |
| <input type="checkbox"/> Normal | <input checked="" type="checkbox"/> Regular | <input type="checkbox"/> Lenta | <input type="checkbox"/> Ruim |

|                                |                                         |                                  |                               |
|--------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| Localização                    |                                         |                                  |                               |
| <input type="checkbox"/> Ótima | <input checked="" type="checkbox"/> Boa | <input type="checkbox"/> Regular | <input type="checkbox"/> Ruim |

|                           |
|---------------------------|
| Coordenadas Geográficas   |
| 23°47'48.5"S 46°02'01.9"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.                                                                             |  |
| Construção com aproximadamente 60% concluído, sendo essa porcentagem de construção considerada para os cálculos.                                                 |  |
| Não consideramos nenhuma porcentagem no fator comercialização devido o imóvel estar em inacabado.                                                                |  |

## 10. ANEXOS

- I. Croqui de Localização e projeto.
- II. Documentação Fotográfica
- III. Elementos Comparativos
- IV. Croqui de Localização das Pesquisas
- V. Situação Paradigma e Homogeneização
- VI. Fundamentação
- VII. LIC

## 11. ENCERRAMENTO

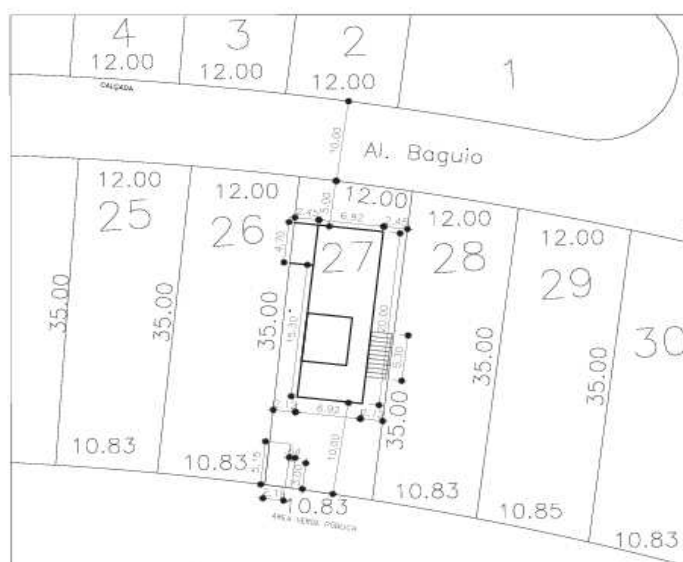
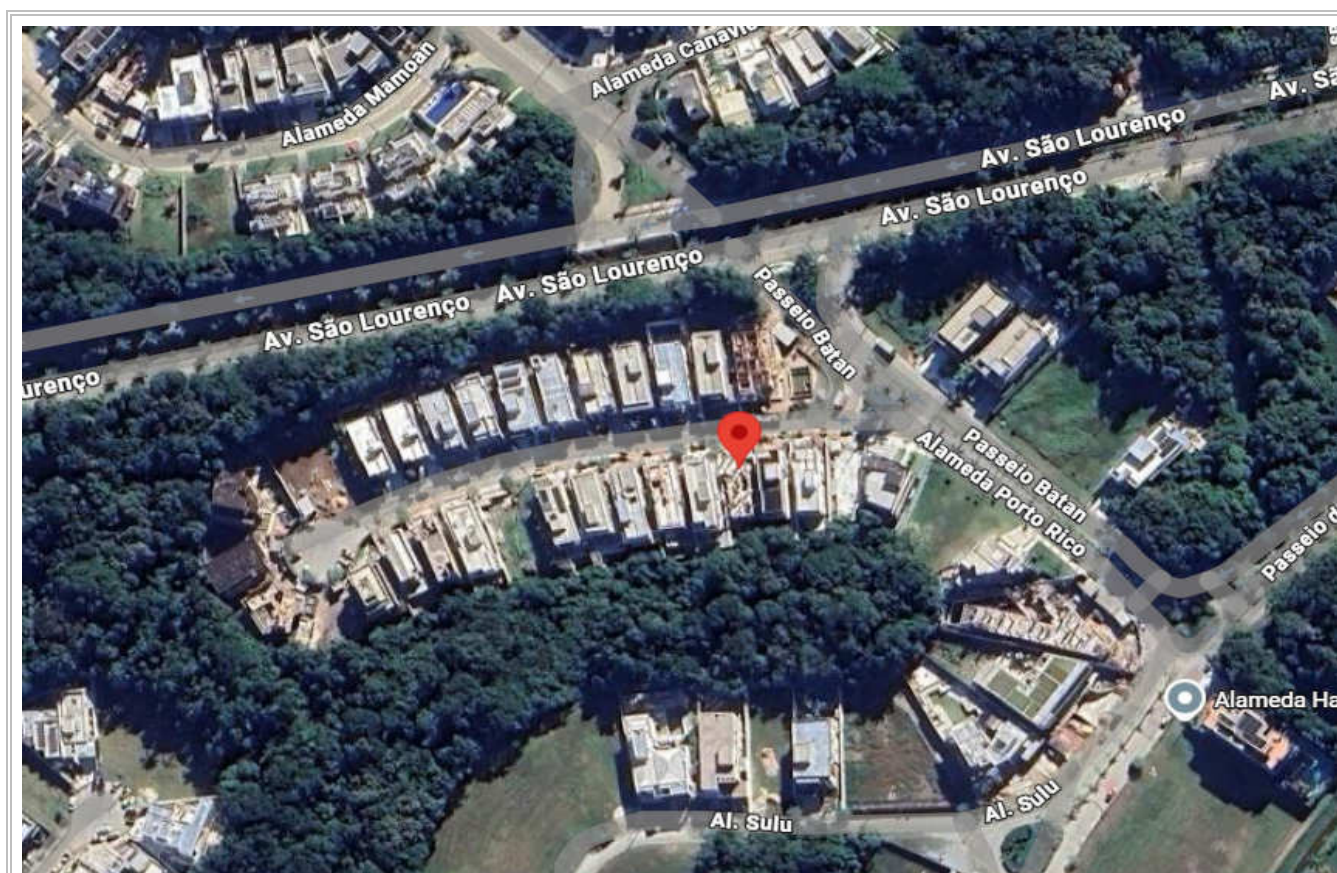
Estamos à disposição de V.S.as. para eventuais esclarecimentos de dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

Santos, 03 de julho de 2025.



Arqº Bruno Molinari Campos  
CAU: A106296-4

## ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



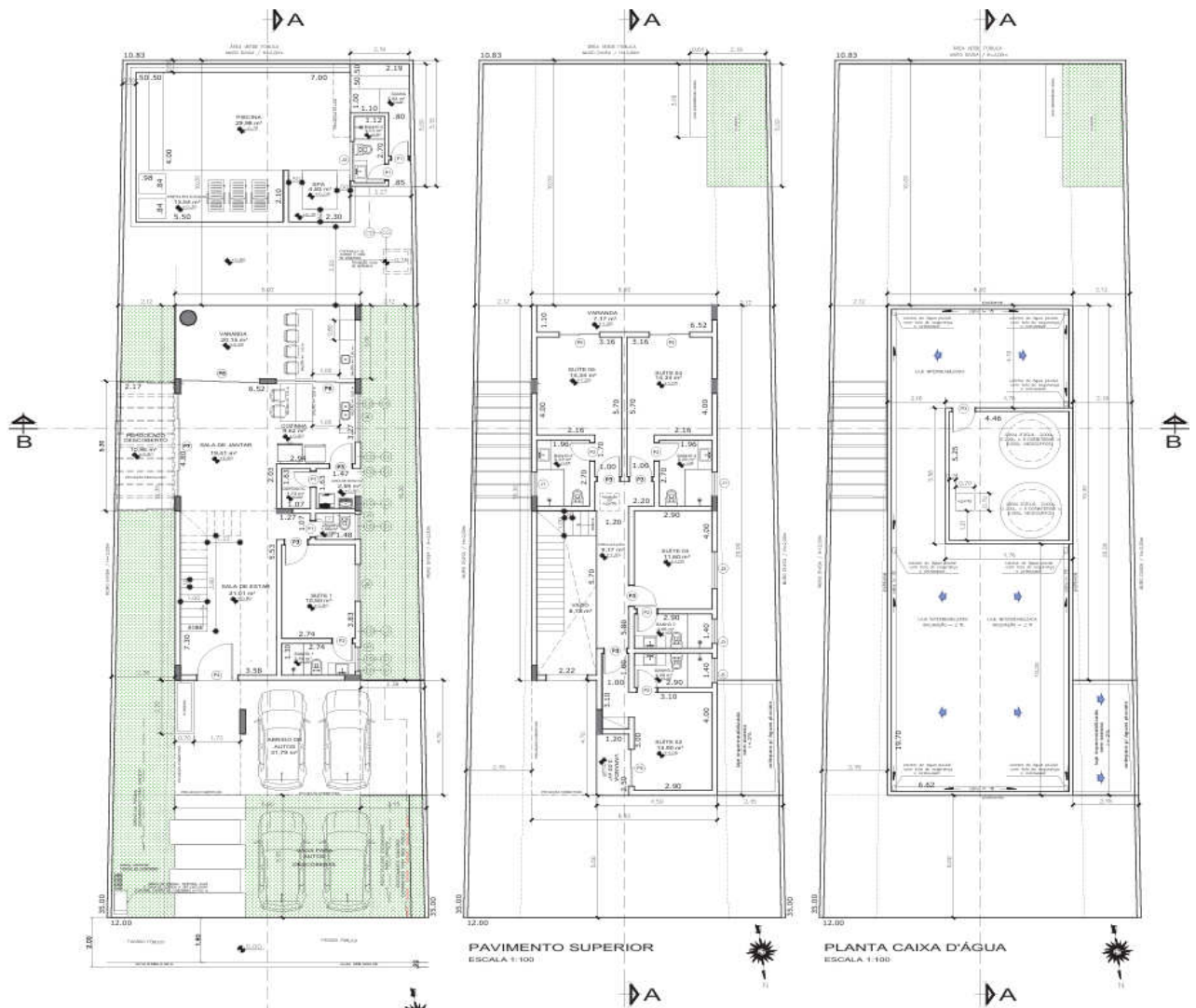
**IMPLANTAÇÃO**  
ESCALA: 1:500

Alameda Baguio nº 73 - LOTE 27 - Quadra D - Módulo 16.  
Riviera de São Lourenço, Bertioga - SP.





**ANEXO I - PROJETO**



## ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada.



Identificação do avaliando.



Vista da obra.



Vista da obra.



Vista da obra.



Vista da obra.

## ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Vista da obra.



Vista da obra.



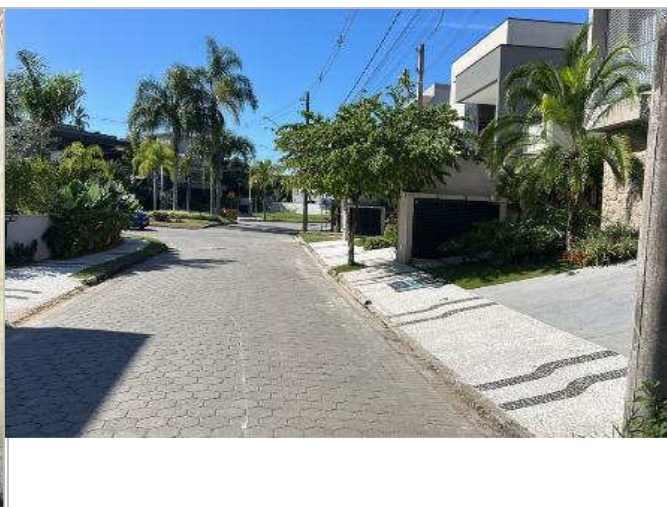
Vista da obra.



Vista da obra.



Vista da obra.



LEGENDA



| INFORMANTE                  |                                                                                                                                                                                 |               |                  |              | 1              |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|--------------|----------------|
| CONTATO                     | AMG Lançamentos Imobiliários (13) 97421-3399 (13) 3316-1461                                                                                                                     |               |                  |              |                |
| URL                         | <a href="https://www.amgriviera.com.br/imovel/terreno-bertioga-743-m/TE0562-AMG?from=sale">https://www.amgriviera.com.br/imovel/terreno-bertioga-743-m/TE0562-AMG?from=sale</a> |               |                  |              |                |
| ENDEREÇO DO IMÓVEL          |                                                                                                                                                                                 |               |                  |              |                |
| ENDEREÇO                    | Alameda Maio, c/Passeio do sol                                                                                                                                                  |               |                  |              |                |
| BAIRRO                      | Riviera de São Lourenço                                                                                                                                                         | MUNICIPIO     | Bertioga         | UF           | SP             |
| DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS |                                                                                                                                                                                 |               |                  |              |                |
| ÁREA TERRENO                | 742,63 m²                                                                                                                                                                       | FRENTE        | 16,50 m          | PROFUNDIDADE | 45,01 m        |
| CLASSE                      | Residencial                                                                                                                                                                     | TIPO          | Terreno          | TOPOGRAFIA   | Plano          |
|                             |                                                                                                                                                                                 | ÍNDICE LOCAL  | 100,00           | SITUAÇÃO     | Meio de Quadra |
|                             |                                                                                                                                                                                 | MELHORAMENTOS | 100,00           |              |                |
| COMENTÁRIOS                 |                                                                                                                                                                                 |               |                  |              |                |
| VALOR DE VENDA              |                                                                                                                                                                                 |               |                  |              |                |
| FATOR OFERTA                | 0,90                                                                                                                                                                            | VALOR         | R\$ 5.000.000,00 |              |                |

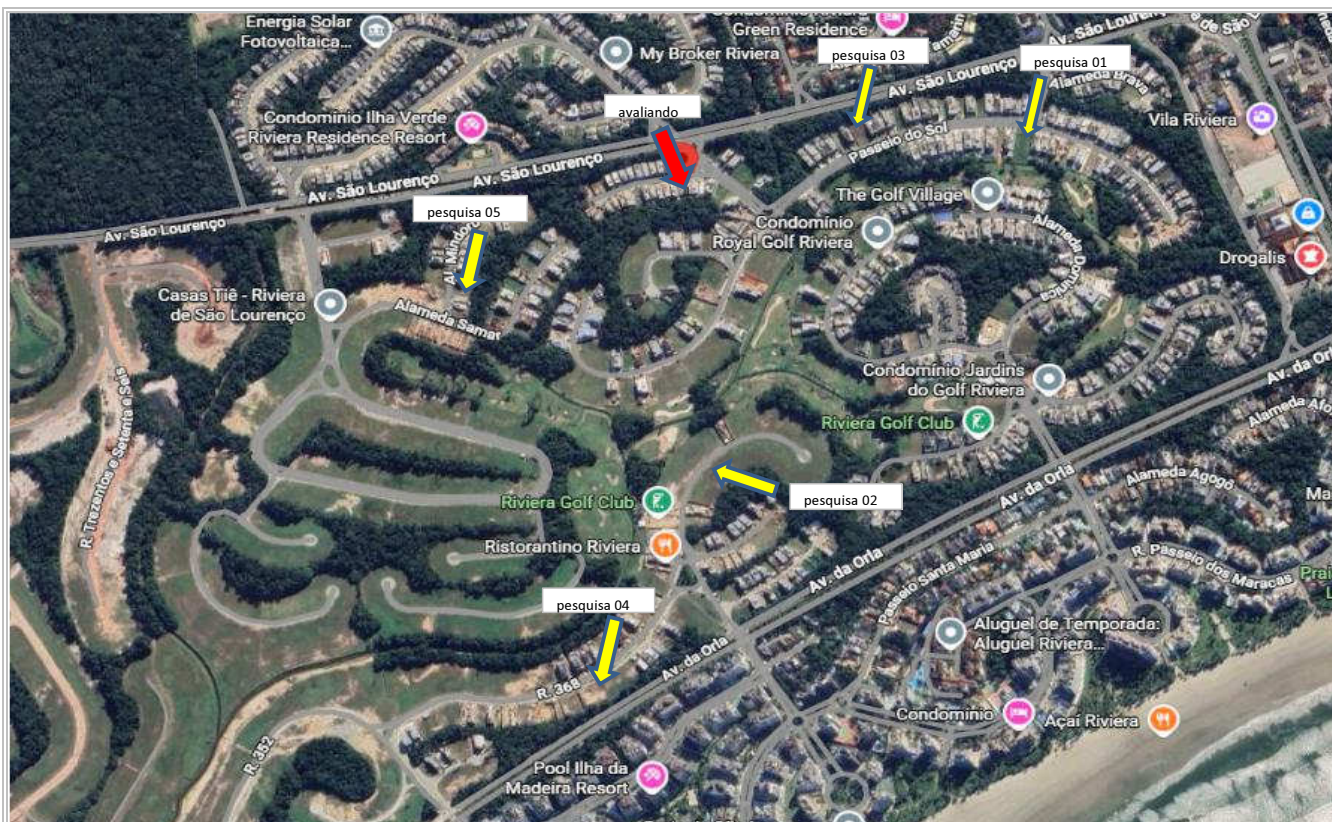
|  | INFORMANTE                  |                                                                                                                                                                                 |                  |          |              | 2              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------|--------------|----------------|
|                                                                                   | CONTATO                     | AMG Lançamentos Imobiliários (13) 97421-3399 (13) 3316-1461                                                                                                                     |                  |          |              |                |
|                                                                                   | URL                         | <a href="https://www.amgriviera.com.br/imovel/terreno-bertioga-831-m/TE0429-AMG?from=sale">https://www.amgriviera.com.br/imovel/terreno-bertioga-831-m/TE0429-AMG?from=sale</a> |                  |          |              |                |
|                                                                                   | ENDEREÇO DO IMÓVEL          |                                                                                                                                                                                 |                  |          |              |                |
|                                                                                   | ENDEREÇO                    | Rua 368, lote 04 módulo 11                                                                                                                                                      |                  |          |              |                |
|                                                                                   | BAIRRO                      | Riviera de São Lourenço                                                                                                                                                         | MUNICIPIO        | Bertioga | UF           | SP             |
|                                                                                   | DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS |                                                                                                                                                                                 |                  |          |              |                |
|                                                                                   | ÁREA TERRENO                | 831,00 m²                                                                                                                                                                       | FRENTE           | 20,00 m  | PROFUNDIDADE | 41,55 m        |
|                                                                                   | CLASSE                      | Residencial                                                                                                                                                                     | TIPO             | Terreno  | TOPOGRAFIA   | Plano          |
|                                                                                   |                             |                                                                                                                                                                                 | ÍNDICE LOCAL     | 100,00   | SITUAÇÃO     | Meio de Quadra |
|                                                                                   |                             | MELHORAMENTOS                                                                                                                                                                   | 100,00           |          |              |                |
| COMENTÁRIOS                                                                       |                             |                                                                                                                                                                                 |                  |          |              |                |
| VALOR DE VENDA                                                                    |                             |                                                                                                                                                                                 |                  |          |              |                |
| FATOR OFERTA                                                                      | 0.90                        | VALOR                                                                                                                                                                           | R\$ 7.000.000.00 |          |              |                |

|  | INFORMANTE                  |      |                                                                                                                                                                     |                  |          | 3                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------|-------------------------|
|                                                                                     | CONTATO                     |      | Wmoran Imóveis (13) 3500-6000(13) 3500-6000                                                                                                                         |                  |          |                         |
|                                                                                     | URL                         |      | <a href="https://www.wmoranimoveis.com.br/imovel/terreno-bertioga-789-m/TE0234-MOT1">https://www.wmoranimoveis.com.br/imovel/terreno-bertioga-789-m/TE0234-MOT1</a> |                  |          |                         |
|                                                                                     | ENDEREÇO DO IMÓVEL          |      |                                                                                                                                                                     |                  |          |                         |
|                                                                                     | ENDEREÇO                    |      | Passeio do sol, lote 08 quadra c - módulo 17                                                                                                                        |                  |          |                         |
|                                                                                     | BAIRRO                      |      | Riviera de São Lourenço                                                                                                                                             | MUNICIPIO        | Bertioga | UF SP                   |
|                                                                                     | DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS |      |                                                                                                                                                                     |                  |          |                         |
|                                                                                     | ÁREA TERRENO                |      | 789,00 m²                                                                                                                                                           | FRENTE           | 15,50 m  | PROFUNDIDADE 50,90 m    |
|                                                                                     | CLASSE                      |      | Residencial                                                                                                                                                         | TIPO             | Terreno  | TOPOGRAFIA Plano        |
|                                                                                     |                             |      |                                                                                                                                                                     | ÍNDICE LOCAL     | 100,00   | SITUAÇÃO Meio de Quadra |
|                                                                                     |                             |      | MELHORAMENTOS                                                                                                                                                       | 100,00           |          |                         |
| COMENTÁRIOS                                                                         |                             |      |                                                                                                                                                                     |                  |          |                         |
| VALOR DE VENDA                                                                      |                             |      |                                                                                                                                                                     |                  |          |                         |
| FATOR OFERTA                                                                        |                             | 0.90 | VALOR                                                                                                                                                               | R\$ 6.000.000.00 |          |                         |

|  | INFORMANTE                  |      |                                                                                                                                                                                 |                  |          | 4                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------|-------------------------|
|                                                                                     | CONTATO                     |      | AMG Lançamentos Imobiliários (13) 97421-3399 (13) 3316-1461                                                                                                                     |                  |          |                         |
|                                                                                     | URL                         |      | <a href="https://www.amgriviera.com.br/imovel/terreno-bertioga-483-m/TE0587-AMG?from=sale">https://www.amgriviera.com.br/imovel/terreno-bertioga-483-m/TE0587-AMG?from=sale</a> |                  |          |                         |
|                                                                                     | ENDEREÇO DO IMÓVEL          |      |                                                                                                                                                                                 |                  |          |                         |
|                                                                                     | ENDEREÇO                    |      | Rua 368, lote 21 módulo 11                                                                                                                                                      |                  |          |                         |
|                                                                                     | BAIRRO                      |      | Riviera de São Lourenço                                                                                                                                                         | MUNICIPIO        | Bertioga | UF SP                   |
|                                                                                     | DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS |      |                                                                                                                                                                                 |                  |          |                         |
|                                                                                     | ÁREA TERRENO                |      | 483,00 m²                                                                                                                                                                       | FRENTE           | 12,00 m  | PROFUNDIDADE 40,25 m    |
|                                                                                     | CLASSE                      |      | Residencial                                                                                                                                                                     | TIPO             | Terreno  | TOPOGRAFIA Plano        |
|                                                                                     |                             |      |                                                                                                                                                                                 | ÍNDICE LOCAL     | 100,00   | SITUAÇÃO Meio de Quadra |
|                                                                                     |                             |      | MELHORAMENTOS                                                                                                                                                                   | 100,00           |          |                         |
| COMENTÁRIOS                                                                         |                             |      |                                                                                                                                                                                 |                  |          |                         |
| VALOR DE VENDA                                                                      |                             |      |                                                                                                                                                                                 |                  |          |                         |
| FATOR OFERTA                                                                        |                             | 0.90 | VALOR                                                                                                                                                                           | R\$ 4.690.000.00 |          |                         |

|  | INFORMANTE                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                  |          |              | 5              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------|--------------|----------------|
|                                                                                     | CONTATO                     | G20 Imóveis (13) 99689-1030                                                                                                                                                                                                                                                                 |                  |          |              |                |
|                                                                                     | URL                         | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-riviera-de-sao-lourenco-bertioga-sp-420m2-id-2798248168/?source=ran">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-riviera-de-sao-lourenco-bertioga-sp-420m2-id-2798248168/?source=ran</a> |                  |          |              |                |
|                                                                                     | ENDEREÇO DO IMÓVEL          |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                  |          |              |                |
|                                                                                     | ENDEREÇO                    | Alameda Mindoro, lote 32 quadra F                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |          |              |                |
|                                                                                     | BAIRRO                      | Riviera de São Lourenço                                                                                                                                                                                                                                                                     | MUNICIPIO        | Bertioga | UF           | SP             |
|                                                                                     | DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                  |          |              |                |
|                                                                                     | ÁREA TERRENO                | 420,00 m²                                                                                                                                                                                                                                                                                   | FRENTE           | 12,00 m  | PROFUNDIDADE | 35,00 m        |
|                                                                                     | CLASSE                      | Residencial                                                                                                                                                                                                                                                                                 | TIPO             | Terreno  | TOPOGRAFIA   | Plano          |
|                                                                                     |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ÍNDICE LOCAL     | 100,00   | SITUAÇÃO     | Meio de Quadra |
|                                                                                     |                             | MELHORAMENTOS                                                                                                                                                                                                                                                                               | 100,00           |          |              |                |
| COMENTÁRIOS                                                                         |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                  |          |              |                |
| VALOR DE VENDA                                                                      |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                  |          |              |                |
| FATOR OFERTA                                                                        | 0,90                        | VALOR                                                                                                                                                                                                                                                                                       | R\$ 3.000.000,00 |          |              |                |

## ANEXO IV - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS PESQUISAS



| INFORMAÇÕES BÁSICAS |                                                 |                       |                |       |
|---------------------|-------------------------------------------------|-----------------------|----------------|-------|
| ENDEREÇO            | Alameda Baguio, 73 - Lote 27 Quadra D Módulo 16 |                       |                |       |
| BAIRRO              | Riviera de São Lourenço                         | MUNICÍPIO             | Bertioga       | UF SP |
| INFORMAÇÕES GERAIS  |                                                 |                       |                |       |
| ÁREA DE TERRENO     | 388,58 m²                                       | TOPOGRAFIA            | Plano          |       |
| FRENTE              | 12,00 m                                         | SITUAÇÃO              | Meio de Quadra |       |
| PROF. EQUIVALENTE   | 32,38 m                                         | ÍNDICE LOCAL          | 100,00         |       |
| ÁREA CONSTRUÍDA     | 329,72 m²                                       | MELHORAMENTOS         | 100,00         |       |
| IDADE APARENTE      | 0 ano(s)                                        | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | Novo           |       |
| FOC                 | 1,000                                           |                       |                |       |

### 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\$ 5.000.000,00 | 0,90     | R\$ 4.500.000,00 | 742,63  | 16,50  | R\$ 6.059,55 | 0,92    | 1,00     | 1,00   | 1,00 | 1,08  | 1,00  | 1,00    | R\$ 6.067,72 |
| 2  | R\$ 7.000.000,00 | 0,90     | R\$ 6.300.000,00 | 831,00  | 20,00  | R\$ 7.581,23 | 0,88    | 1,00     | 1,00   | 1,00 | 1,10  | 1,00  | 1,00    | R\$ 7.337,40 |
| 3  | R\$ 6.000.000,00 | 0,90     | R\$ 5.400.000,00 | 789,00  | 15,50  | R\$ 6.844,11 | 0,94    | 1,00     | 1,00   | 1,00 | 1,09  | 1,00  | 1,00    | R\$ 7.014,21 |
| 4  | R\$ 4.690.000,00 | 0,90     | R\$ 4.221.000,00 | 483,00  | 12,00  | R\$ 8.739,13 | 1,00    | 1,00     | 1,00   | 1,00 | 1,06  | 1,00  | 1,00    | R\$ 9.227,52 |
| 5  | R\$ 3.000.000,00 | 0,90     | R\$ 2.700.000,00 | 420,00  | 12,00  | R\$ 6.428,57 | 1,00    | 1,00     | 1,00   | 1,00 | 1,02  | 1,00  | 1,00    | R\$ 6.554,76 |

| 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 |  | 29,31%  |         |
|                                                                                    | Grau de Precisão            |  | III     |         |
|                                                                                    | Grau de Fundamentação       |  | II      |         |

| CÁLCULOS                    |         |                  |
|-----------------------------|---------|------------------|
| Média Aritmética            |         | R\$ 7.240,32     |
| Limite superior             |         | R\$ 9.412,42     |
| Limite inferior             |         | R\$ 5.068,23     |
| Média Sanada                |         | R\$ 7.240,32     |
| Desvio Padrão               |         | R\$ 1.209,80     |
| Coefficiente de variação    |         | 16,71%           |
| Total de elementos saneados |         | 5                |
| t de Student                |         | 1,53             |
| Intervalo de confiança      |         |                  |
| Superior                    | 12,78%  | R\$ 8.165,82     |
| Inferior                    | -12,78% | R\$ 6.314,82     |
| Valor Total do Terreno      |         | R\$ 2.813.444,60 |

### CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Obs: Construção com aproximadamente 60% concluído, sendo essa porcentagem de construção considerada para ao calculos. Consideramos fator comercialização de 0,90 devido o imóvel estar inacabado.

|                    |                  |                                             |                  |
|--------------------|------------------|---------------------------------------------|------------------|
| ÁREA CONSTRUÍDA    | 329,72 m²        | VALOR DA CONSTRUÇÃO (60%)                   | R\$ 890.244,00   |
| ÁREA TERRENO       | 388,58 m²        | VALOR DO TERRENO                            | R\$ 2.813.444,60 |
| FATOR OBSOLECÊNCIA | 1,000            | FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO                    | 0,90             |
| CUSTO/m²           | R\$ 4.500,00 /m² | VALOR DO IMÓVEL                             | R\$ 3.333.319,74 |
| VALOR ADOTADO:     | R\$ 3.330.000,00 | (Três Milhões Trezentos e Trinta Mil Reais) |                  |

### 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 Melhoramento | 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. |                                                               |                                                                                                                                                  |                                                                                       |                                                                                                                   |          |
| <b>SOMATÓRIA</b>                                                                                                                                                                                                |                                                               |                                                                                                                                                  |                                                                                       |                                                                                                                   | <b>8</b> |

**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 |

|                                                             |                |
|-------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b> | <b>GRAU II</b> |
|-------------------------------------------------------------|----------------|

**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% |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| <b>INTERVALO DE CONFIANÇA</b> | <b>24,58%</b> |
|-------------------------------|---------------|

|                                                        |                 |
|--------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b> | <b>GRAU III</b> |
|--------------------------------------------------------|-----------------|

**TABELA 10 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (ABNT NBR 14653-2:2011)**

| ITEM             | DESCRIÇÃO                         | GRAU                                                             |                                                                 |                                                                | PONTOS   |
|------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------|
|                  |                                   | III                                                              | II                                                              | I                                                              |          |
| 1                | Estimativa do valor do terreno    | Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo | Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo | Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo | 2        |
| 2                | Estimativa dos custos de reedição | Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo    | Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo    | Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo    | 2        |
| 3                | Fator de comercialização          | Inferido em mercado semelhante                                   | Justificado                                                     | Arbitrado                                                      | 2        |
| <b>SOMATÓRIA</b> |                                   |                                                                  |                                                                 |                                                                | <b>6</b> |

**TABELA 11 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO**

| GRAUS              | III                                 | II                          | I                          |
|--------------------|-------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Pontos Mínimos     | 8                                   | 5                           | 3                          |
| Itens obrigatórios | 1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II | 1 e 2, no mínimo no grau II | Todos, no mínimo no grau I |

|                                                             |                |
|-------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b> | <b>GRAU II</b> |
|-------------------------------------------------------------|----------------|

**LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS**

|                                  |                                                                                                                                               |                        |                                    |            |               |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------|------------|---------------|
|                                  |                                                                                                                                               | <b>DATA DA VISITA:</b> |                                    | 18/06/2025 |               |
| <b>1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL</b> |                                                                                                                                               |                        |                                    |            |               |
| <b>1.1</b>                       | Identificação do imóvel: <b>Nome da Empresa</b>                                                                                               |                        |                                    |            |               |
| <b>1.2</b>                       | Endereço: <b>Alameda Baguio, 73 - Lote 27 Quadra D Módulo 16</b>                                                                              |                        |                                    |            |               |
|                                  | Cidade: <b>Bertioga</b>                                                                                                                       |                        |                                    |            | UF: <b>SP</b> |
| <b>1.3</b>                       | Uso Atual do Imóvel: <b>Residencial (em obras)</b>                                                                                            |                        | Uso Pretendido: <b>Residencial</b> |            |               |
| <b>1.4</b>                       | Existe indústria no local? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não                                               |                        |                                    |            |               |
|                                  | Nome da indústria:                                                                                                                            |                        |                                    |            |               |
|                                  | Ramo de atividade:                                                                                                                            |                        |                                    |            |               |
| <b>1.5</b>                       | Coordenadas Geográficas: <b>23°47'48.5"S 46°02'01.9"W</b>                                                                                     |                        |                                    |            |               |
| <b>1.6</b>                       | Existe corpo hídrico (rio, poço, lago, lagoa, outro)? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não                    |                        |                                    |            |               |
| <b>1.7</b>                       | Foto aérea ou imagem de satélite. Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no Anexo I. |                        |                                    |            |               |

|                                                                                                                                                                                                                                         |  |                              |  |                                        |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------|--|----------------------------------------|---------|
| <b>2. IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO</b>                                                                                                                                         |  |                              |  |                                        |         |
| <b>2.1.</b> 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).                                                             |  |                              |  |                                        |         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não existe lista pública de áreas contaminadas                                                                                            |  |                              |  |                                        |         |
| <b>Citar as fontes consultadas:</b>                                                                                                                                                                                                     |  |                              |  |                                        |         |
| Órgão Ambiental Estadual:                                                                                                                                                                                                               |  | <b>Cetesb</b>                |  |                                        |         |
| Órgão Ambiental Municipal:                                                                                                                                                                                                              |  | <b>Prefeitura</b>            |  |                                        |         |
| Caso o imóvel esteja cadastrado em alguma lista pública de áreas contaminadas favor indicar "sim" na pergunta 6.1.                                                                                                                      |  |                              |  |                                        |         |
| <b>2.2.</b> Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.                                                                                                                                         |  |                              |  |                                        |         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Não                                                                                                                                                                                                 |  | <input type="checkbox"/> Sim |  | Que tipo?                              | Quando? |
| <b>2.3.</b> 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). |  |                              |  |                                        |         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Não                                                                                                                                                                                                 |  | <input type="checkbox"/> Sim |  | Qual endereço do imóvel na vizinhança? |         |
| <input type="checkbox"/> Não existe lista pública de áreas contaminadas                                                                                                                                                                 |  |                              |  |                                        |         |
| <b>Citar as fontes consultadas:</b>                                                                                                                                                                                                     |  |                              |  |                                        |         |
| Órgão Ambiental Estadual:                                                                                                                                                                                                               |  | <b>Cetesb</b>                |  |                                        |         |
| Órgão Ambiental Municipal:                                                                                                                                                                                                              |  | <b>Prefeitura</b>            |  |                                        |         |
| <b>Nota:</b> 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.                                                       |  |                              |  |                                        |         |
| <b>* 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.</b>                                     |  |                              |  |                                        |         |

**LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS**

|           |                                                                                                                                                                                                                                |                          |                          |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>3.</b> | <b>ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL</b>                                                                                                                                                                                      |                          |                          |
|           | <b>3.1. Identificação de potenciais fontes de contaminação.</b> Há indícios de que no imóvel existiu ou existe:                                                                                                                |                          |                          |
|           | <b>Ocorrências no imóvel</b>                                                                                                                                                                                                   | <b>Passado</b>           | <b>Presente</b>          |
|           | Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.                                                                                                                                                                          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|           | Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.                                                                                                                                           | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|           | 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? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|           | Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?                                                                                                                  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|           | Manchas de óleo ou outros produtos químicos no solo ou piso do imóvel, odores de combustíveis, gás e/ou outras substâncias químicas.                                                                                           | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|           | Histórico de explosão, incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas.                                                                                                                                            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|           | Outros. Descrever:                                                                                                                                                                                                             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|           | Fonte de Informação: No local.                                                                                                                                                                                                 |                          |                          |
|           | Observações e/ou justificativas: Não constatado visualmente nenhuma das alternativas.                                                                                                                                          |                          |                          |
|           | <b>Nota: Caso sejam marcados Indícios de Contaminação no quadro 3.1, favor apontar "sim" na pergunta 6.1.</b>                                                                                                                  |                          |                          |

**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?                     | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     |
| Possui toda área do imóvel sem solo exposto?                | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     |
| Efluentes estão ligados na rede de esgoto urbana?           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>     |
| Possui reservatório de água subterrâneo?                    | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     |
| Possui sistema de drenagem ligada as águas pluviais urbana? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>     |
| Possui espaços subterrâneos?                                | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     |
| Espaços subterrâneos possuem sistema de ventilação?         | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     |

**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.<br>Quais?                                                                   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.                  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria.              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Armazenamento de resíduos.<br>Descrever resíduos:                                       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Hospital ou outro serviço de saúde.<br>Descrever:                                       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Comércio.<br>Que tipo:                                                                  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Outros.<br>Descrever:                                                                   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Fontes de Informação: No local.

Informações e/ou justificativa:

**3.4. Informações ou observações complementares:**

**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?<br>Quais?                                                                                                                                                                                                                                                           | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Mineradora?<br>Qual?                                                                                                                                                                                                                                                            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.                                                                                                                                                                                                          | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria.                                                                                                                                                                                                      | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.                                                                                                                                                                                         | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Armazenamento de resíduos.<br>Descrever os tipos de resíduos:                                                                                                                                                                                                                   | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 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'. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Outros:<br>Descrever:                                                                                                                                                                                                                                                           | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Fonte de Informação: 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**

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>5.</b> | <b>PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES</b>                                                                                                                                                                                                                         |
|           | <b>5.1</b> 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. |
|           | <b>5.2</b> O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.                                                                                                                            |
|           | <b>5.3</b> 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.                                 |

|           |                                                                                                                                                         |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6.</b> | <b>RESUMO</b>                                                                                                                                           |
|           | <b>6.1</b> Indícios de Contaminação no Imóvel: <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim                                     |
|           | <b>6.2</b> No entorno, há logradouros que estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas, conforme relacionado na questão 2.3? |
|           | <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim - Indique o local:                                                                 |
|           | <input type="checkbox"/> Não existe lista pública de áreas contaminadas                                                                                 |
|           | <b>6.3</b> No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas à questão 4.2?                                                               |
|           | <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim - Indique o local:                                                                 |

Arquiteto Bruno Molinari Campos  
Cau: A106296-4

Nome do Responsável pelo preenchimento

  
Bruno Molinari Campos

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.

