



LAUDO
DE
AVALIAÇÃO

Nº 1.505 / 2.024

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-05406-0524-AV-CAM

Certificação Digital - QR Code:



SOLICITANTE

GRUPO PREMIER CAPITAL

INTERESSADO

GRUPO PREMIER CAPITAL

ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Rua Hilda Del Nero Bisquolo, 102 - Sala 2406

BAIRRO

Jardim Flórida

CIDADE

Jundiaí

CEP

13208-703

UF

SP

ÁREAS

Tipo	Sala 2406
Área Privativa	66,88 m ²
Área Comum	94,740 m ²
Área Total	161,620 m ²
Fração Ideal	0,003247

VALOR DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO

R\$ 740.000,00

(Setecentos e Quarenta Mil Reais)

VALOR DE LIQUIDEZ

R\$ 520.000,00

(Quinhentos e Vinte Mil Reais)

01. DATA DA VISITA

23/05/2024

02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Rua Hilda Del Nero Bisquolo N°102 - Sala N°2406

BAIRRO

Jardim Florida

CIDADE

Jundiaí

CEP

13208-703

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 e comerciais de padrão médio e médio alto.

O Bairro Jardim Florida é desenvolvido, sendo procurado e valorizado para fins residenciais e comerciais, pois se encontra há cerca de 3 km da região central da cidade, nas proximidades da Rodovia Anhanguera.

A região possui fácil acesso por ruas pavimentadas em boas condições de rolagem, dispondo de toda infraestrutura 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		Antigo	
	Ocupação Principal		Misto	
	Padrão Predominante		Médio	
	Tráfego Local		Intenso	
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
	x	Rede de Telefonia	x	Arborização

04.01 EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

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. DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO

NOME DO CONDOMÍNIO	The One Office Tower Jundiaí	
NÚMERO DE BLOCOS	1	
TIPO	QTDD	DESCRIÇÃO
SUBSOLOS	4	Garagem
TÉRREO	1	Hall, áreas de lazer
MEZANINO	0	Zeladoria, áreas técnicas
PAVIMENTOS TIPO	31	Com 16 e 08 Salas por andar
COBERTURA	1	Heliponto
ÁTICO	1	Caixa d'água e casa de máquinas

05.01 DESCRIÇÃO DA SALA

COMPARTIMENTO	QTDD	PAREDES	PISOS	TETOS	PINTURA
Recepção	1	Massa Corrida	Porcelanato	Gesso	Látex
Sala de Atendimento	1	Massa Corrida	Porcelanato	Gesso	Látex
Copa	1	Massa Corrida	Porcelanato	Gesso	Látex
Banheiro	1	Massa Corrida	Porcelanato	Gesso	Látex
Sala Pav. Superior	1	Massa Corrida	Porcelanato	Gesso	Látex
Depósito Pav. Superior	1	Massa Corrida	Porcelanato	Gesso	Látex
Varanda	1	Massa Texturizada	Cerâmica	Gesso	Látex
VAGAS	2	Vagas Indeterminadas nos Subsolos - Conforme Convenção Condominial			

05.02 DADOS GERAIS

IDADE APARENTE	10 ano(s)
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo
PADRÃO CONSTRUTIVO	Médio
NÚMERO DE ELEVADORES	12 elevadores
ESTADO DE OCUPAÇÃO	Ocupado

06. 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.

06.01 AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

Área Privativa	66,88 m ²	
Valor Unitário Homogeneizado	R\$ 11.043,38 /m ²	(Conforme Anexo)
Valor de Avaliação	R\$ 738.581,11	

Valor de Mercado:

R\$ 740.000,00 (Setecentos e Quarenta Mil Reais)

06.02 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\$ 740.000,00
Fator de Liquidez	70,00%
Valor de Liquidez	R\$ 518.000,00

Valor de Liquidez:

R\$ 520.000,00 (Quinhentos e Vinte Mil Reais)

07. COMENTÁRIOS

Nº da Matrícula	Cartório
156.413	1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP.

Outra documentação	
Documento	Convenção de Condomínio

Comercialização	
☐ Normal ☒ Regular ☐ Lenta ☐ Ruim	

Localização	
☒ Ótima ☐ Boa ☐ Regular ☐ Ruim	

Coordenadas Geográficas
23°11'32.45"S 46°54'12.98"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.
Trata-se da avaliação de um sala comercial no edifício situado na Rua Hilda Del Nero Bisquolo, com frentes também para a Rua Clemente Ferreira, Av. Paulo Prado e Av. Jundiaí, em um condomínio comercial denominado "The One Office Tower Jundiaí", distante 3 km da região central da cidade com acesso por vias pavimentadas de tráfego intenso e que possui portaria, sala de recepção, sala de espera e heliponto.
A unidade avaliando localiza-se em prédio situado em região comercial de forte expressão na cidade, em condomínio renomado com infraestrutura de atendimento completa, sendo considerada como ótima a sua localização e regular a sua comercialização devido ao seu valor monetário relativamente alto.

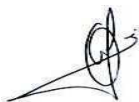
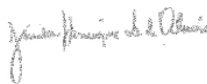
08. ANEXOS

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

09. ENCERRAMENTO

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

Campinas, 28 de Maio de 2.024

Engº Paulo Henrique Lelis de Oliveira
Crea 5060449700

ANEXO - DEFINIÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Para cada um dos imóveis em oferta aproveitados como comparáveis nesse trabalho foram utilizados fatores de homogeneização de modo a equalizar as diferenças observadas. Para a homogeneização dos valores unitários, podem ter sido utilizados os seguintes fatores:

Fator Elasticidade da Oferta

Esse fator é utilizado para dirimir a eventual elasticidade existente nos valores pedidos dos imóveis utilizados como comparativos.

Seguimos a orientação do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), adotando o fator clássico de 0,90.

Fator Localização

Com o intuito de dirimir o impacto existente entre as diferenças verificadas na localização dos comparáveis em relação ao imóvel em estudo, faz-se necessário utilizar o fator de localização, que tem como base os parâmetros encontrados em cada local, que no entender do avaliador é importante para a formação do valor do imóvel.

Fator Área

Para tratar a eventual discrepância refletida nos valores das amostras em virtude das diferentes áreas dos imóveis, utilizou-se o cálculo de fator área de acordo com a publicação de autoria de Sérgio Antônio Abunahman – “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, editora PINI.

De acordo com os conceitos abordados, o cálculo do fator é realizado da seguinte forma:

Fórmula: (página 28 do Livro do Abunahman)

$Fa = (\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do imóvel avaliando})^n$
na qual:

$n = 0,250$ quando a diferença entre as áreas for inferior a 30%

$n = 0,125$ quando a diferença entre as áreas for superior a 30%

Fator Depreciação

Para tratar as diferenças de valor oriundas das diferentes idades e estados de conservação de cada elemento comparável, foi aplicado o critério de Ross-Heidecke, considerando idade real ou estimada das construções e seu estado aparente.

Fator Padrão

Para tratar as diferenças verificadas nos padrões construtivos dos imóveis em estudo, utilizou-se o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP”. Tal obra é fruto de pesquisas e estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo. Destacamos que existe uma variação de custos mesmo em elementos considerados de mesmo padrão, portanto não é constante esta variação, que terá sempre a opinião dos avaliadores.

Fatores de Forma

Fatores de Frente e Profundidade serão utilizados para corrigir a influência das medidas dos terrenos, conforme análise de cada caso e tipo uso dos imóveis (residenciais, comerciais, industriais) em seus zoneamentos específicos.

Fator Andar

Fator Andar corrige as diferenças de valores que podem existir entre apartamentos localizados em andares baixos e apartamentos de andares altos.

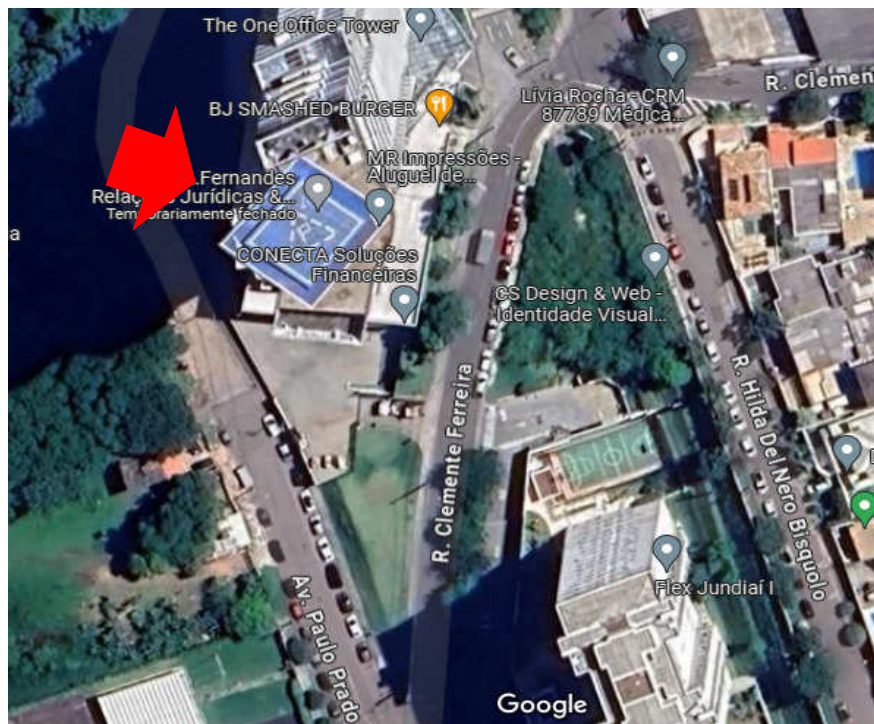
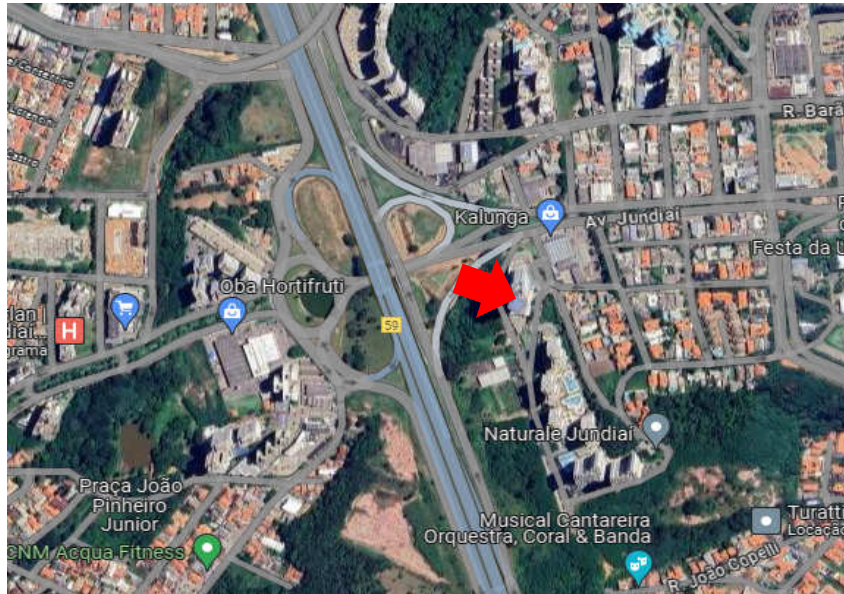
Em função de vista, insolação ou outro fator que possa ser importante, corrige-se adotando-se fatores de até 15% entre o 1º e o último andar do edifício.

Fator Vagas

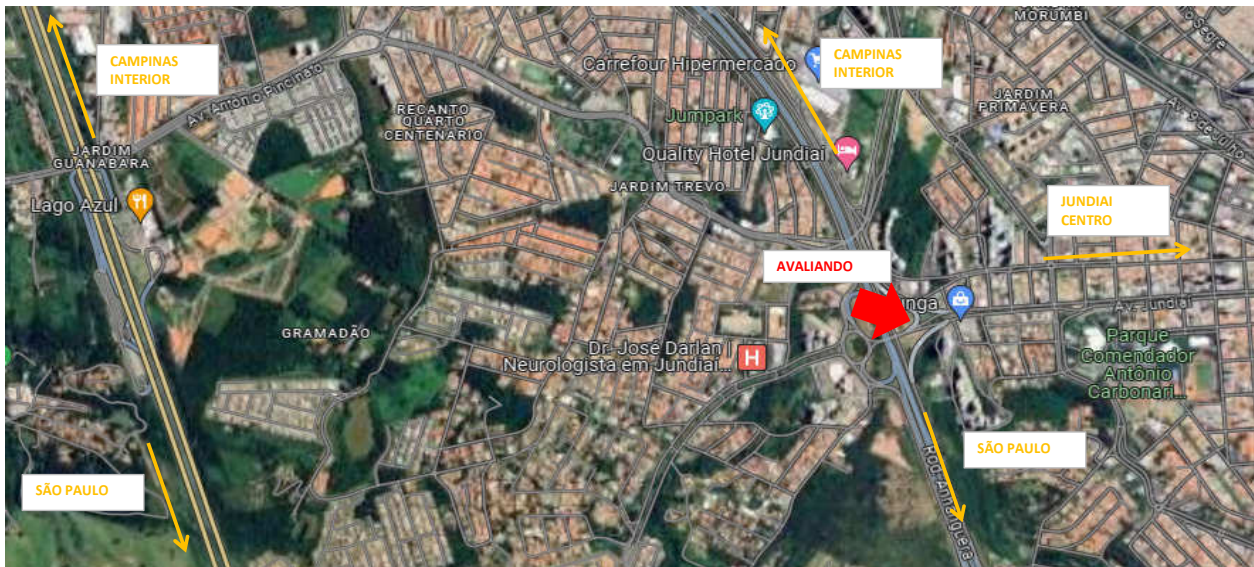
Fator vagas visa corrigir o quanto o número de vagas pode vir a valorizar ou desvalorizar um imóvel.

Sempre relacionamos tal fator pela relação área construída (ou privativa) e número de vagas.

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DETALHADO



ANEXO III - CONVENÇÃO CONDOMINIAL

**MINUTA DA FUTURA
CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO**

“THE ONE OFFICE TOWER JUNDIAÍ”

Avenida Jundiaí esquina com Av. Hilda Del Nero Bisquolo
Lote 1-A, da Quadra E, do Loteamento Jardim Florida
Jundiaí (SP)

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, **SPE VALORE JUNDIAÍ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, vêm na qualidade de Proprietária e Incorporadora do empreendimento

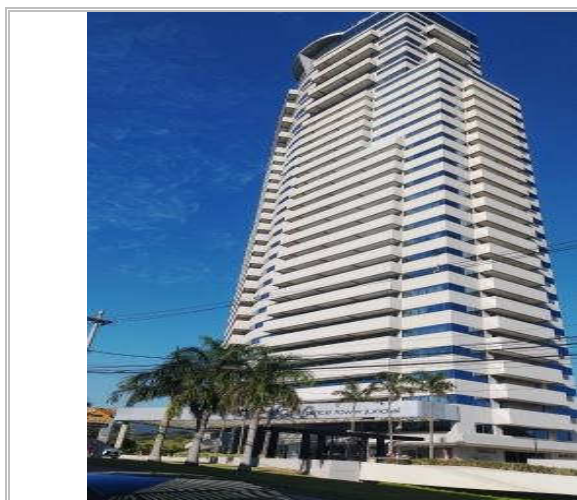
§2º - Das 497 vagas localizadas no Térreo, 1º, 2º, 3º e 4º Subsolos, será atribuído às unidades, o uso comum sobre as mesmas, com a seguinte distribuição:

1º Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica de Jundiaí

SALAS					
ANDAR	SALAS	VAGAS	ANDAR	SALAS	VAGAS
24º	2401	02	25º	2501	02
	2402	02		2502	02
	2403	02		2503	02
	2404	02		2504	02
	2405	02		2505	02
	2406	02		2506	02
	2407	02		2507	02
	2408	02		2508	02
	2409	04		2509	04
	2410	04		2510	04

SALAS					
ANDAR	SALAS	VAGAS	ANDAR	SALAS	VAGAS
	2601	02		2701	02
	2602	02		2702	02

ANEXO IV - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA EXTERNA FRONTAL



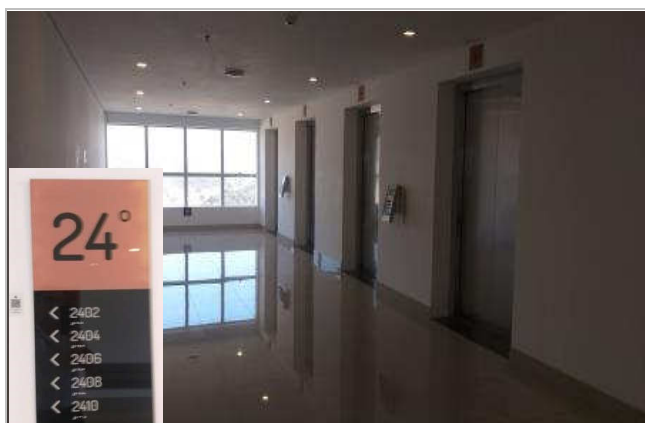
VISTA DO HALL DE ACESSO E IDENTIFICAÇÕES



VISTA DO LOGRADOURO FRONTAL



VISTA DO LOGRADOURO DE FUNDOS



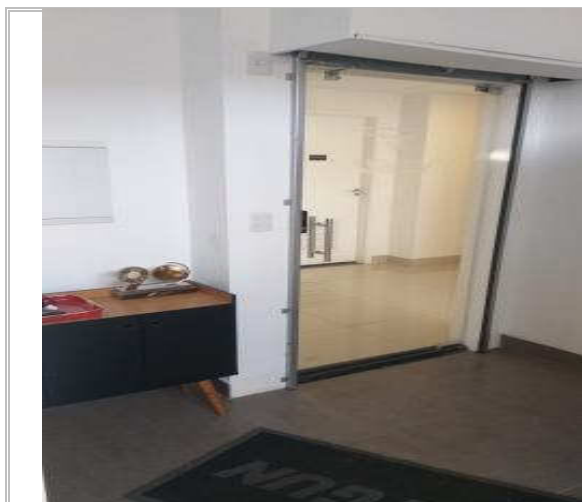
VISTA DO HALL DE ELEVADORES NO 24º PAVIMENTO



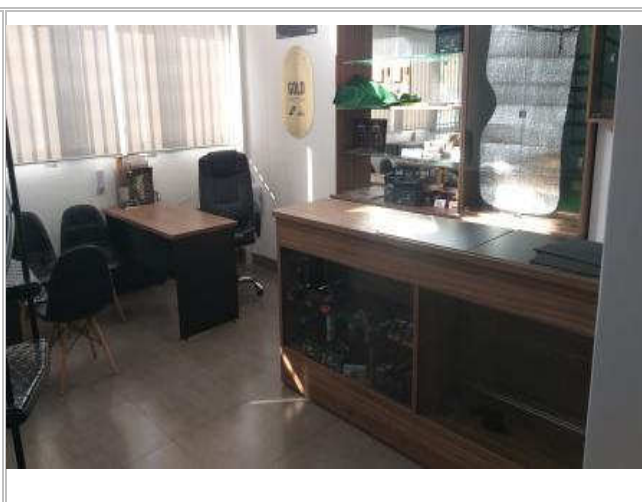
VISTA EXTERNA FRONTAL DA SALA 2406

Lauda Nº 1.505 / 2.024 - Doc. Fotográfica

ANEXO IV - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



HALL INTERNO DA SALA 2406



VISTA GERAL INTERNA DA SALA



VISTA DA COPA



VISTA DO BANHEIRO



VISTA DA VARANDA



ESCADA DE ACESSO AO PAV. SUPERIOR

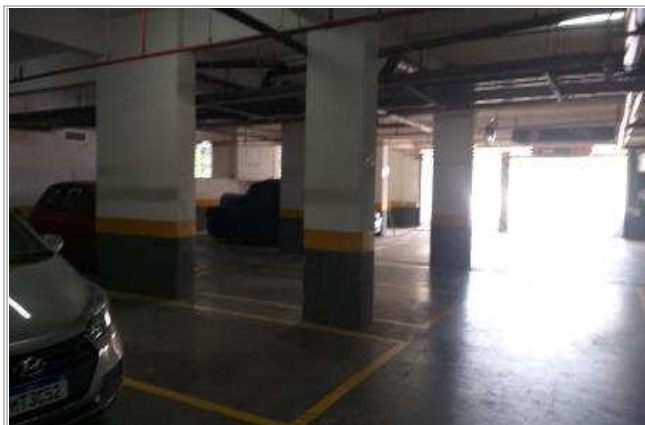
ANEXO IV - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA DO PAV. SUPERIOR DA SALA



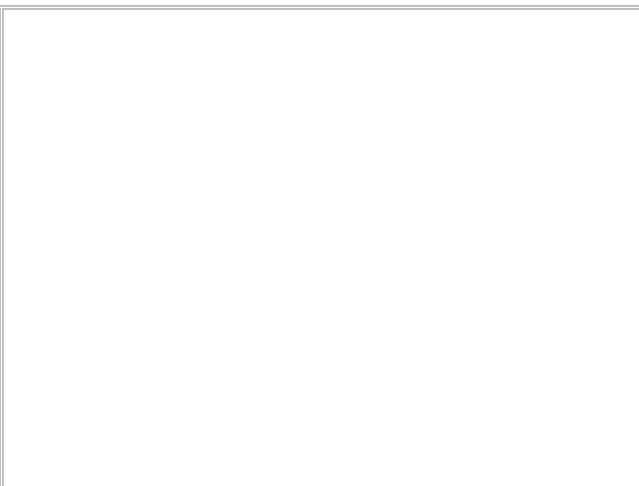
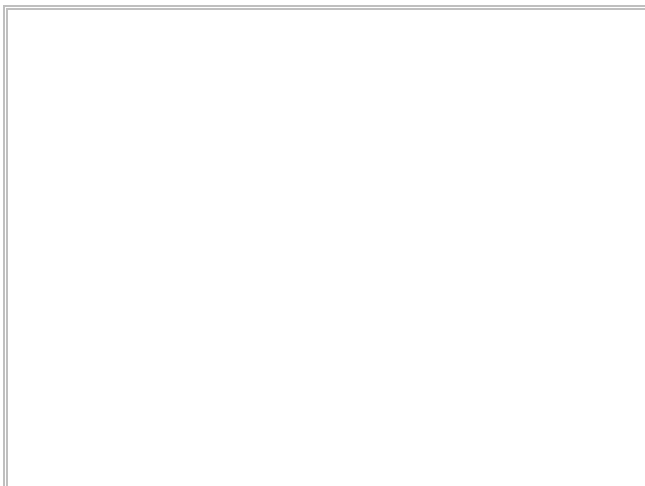
VISTA DO ESTACIONAMENTO PADRÃO DO EMPREENDIMENTO



VISTA DO ESTACIONAMENTO PADRÃO DO EMPREENDIMENTO



ACESSO / SAÍDA DO ESTACIONAMENTO





INFORMANTE							1	
CONTATO		Galileu Imóveis - F.:(11) 4522 7024						
ENDEREÇO DO IMÓVEL								
ENDEREÇO							Rua Hilda Del Nero Bisquolo, nº 102 (Sala no 26º Pavimento)	
BAIRRO		Jd. Florida			MUNICIPIO	Jundiaí	UF	SP
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS								
ÁREA ÚTIL		66,88 m²	VAGAS	2,00 vaga(s)	ANDAR	Alto		
CLASSE		Comercial	TIPO	Sala	PADRÃO	Médio		
IDADE		10 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo		
FOC		0,933	ÍNDICE LOCAL	100,00	DORM/SUITE	0	0	
COMENTÁRIOS		Padrão de construção semelhante. Localização semelhante (Não reformado - Padrão de Entrega)						
VALOR DE VENDA								
FATOR OFERTA		0,90	VALOR	R\$ 850.000,00				



INFORMANTE							2
CONTATO		Bonafide imóveis - F.:(11) 4523 2727					
ENDEREÇO DO IMÓVEL							
ENDEREÇO		Rua Hilda Del Nero Bisquolo, nº 102 (Sala no 25º Pavimento)					
BAIRRO		Jd. Florida		MUNICIPIO	Jundiaí	UF	SP
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS							
ÁREA ÚTIL	66,88 m²	VAGAS	1,00 vaga(s)	ANDAR	Médio		
CLASSE	Residencial	TIPO	Sala	PADRÃO	Médio		
IDADE	10 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo		
FOC	0,933	ÍNDICE LOCAL	100,00	DORM/SUITE	0	0	
COMENTÁRIOS	Padrão de construção semelhante. Localização semelhante (Não reformado - Padrão de Entrega).						
VALOR DE VENDA							
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 780.000,00				



INFORMANTE							3	
CONTATO		Bonafide imóveis - F.:(11) 4523 2727						
ENDEREÇO DO IMÓVEL								
ENDEREÇO							Rua Hilda Del Nero Bisquolo, nº 102 (Sala no 30º Pavimento)	
BAIRRO		Jd. Florida			MUNICIPIO	Jundiaí	UF	SP
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS								
ÁREA ÚTIL		136,00 m²	VAGAS	3,00 vaga(s)	ANDAR	Alto		
CLASSE		Residencial	TIPO	Sala	PADRÃO	Médio		
IDADE		10 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo		
FOC		0,933	ÍNDICE LOCAL	100,00	DORM/SUITE	0	0	
COMENTÁRIOS		Padrão de construção semelhante. Localização semelhante (Sala Reformada).						
VALOR DE VENDA								
FATOR OFERTA		0,90	VALOR	R\$ 1.360.000,00				



INFORMANTE							4	
CONTATO		Forme Imóveis - F.:(11) 4521 9100						
ENDEREÇO DO IMÓVEL								
Rua Hilda Del Nero Bisquolo, nº 102 (Sala no 10º Pavimento)								
ENDEREÇO		Bairro			MUNICIPIO		UF	SP
BAIRRO		Jd. Florida			Jundiaí			
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS								
ÁREA ÚTIL		46,00 m²	VAGAS	1,00 vaga(s)	ANDAR	Baixo		
CLASSE		Residencial	TIPO	Sala	PADRÃO	Médio		
IDADE		10 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo		
FOC		0,933	ÍNDICE LOCAL	100,00	DORM/SUITE	0	0	
COMENTÁRIOS		Padrão de construção semelhante. Localização semelhante (Sala Reformada)						
VALOR DE VENDA								
FATOR OFERTA		0,90	VALOR	R\$ 490.000,00				



INFORMANTE										5	
CONTATO		EPD Broker's Imóveis - F.:(11)									
ENDEREÇO DO IMÓVEL											
ENDEREÇO		Rua Barão de Teffé, nº 160									
BAIRRO		Jd. Ana Maria				MUNICIPIO		Jundiaí		UF	SP
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS											
ÁREA ÚTIL		72,00 m²		VAGAS		1,00 vaga(s)		ANDAR		Alto	
CLASSE		Residencial		TIPO		Sala		PADRÃO		Médio	
IDADE		10 anos		IDADE REFERENCIAL		80 anos		CONSERVAÇÃO		Entre regular e novo	
FOC		0,933		ÍNDICE LOCAL		100,00		DORM/SUITE		0	0
COMENTÁRIOS		Padrão de construção semelhante. Localização semelhante (Não reformado - Padrão de Entrega)									
VALOR DE VENDA											
FATOR OFERTA		0,90		VALOR		R\$ 770.000,00					

ANEXO IV - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS PESQUISAS





SITUAÇÃO PARADIGMA

INFORMAÇÕES BÁSICAS									
ENDEREÇO	Rua Hilda Del Nero Bisquolo N° 102 - Sala N° 2406								
BAIRRO	Jardim Florida	MUNICIPIO	Jundiaí	UF					SP
CLASSE	Comercial	TIPO	Conjunto	PADRÃO	Médio				
INFORMAÇÕES GERAIS									
ÁREA ÚTIL	66,88 m²	VAGAS	2,00 vaga(s)						
ANDAR	Alto	IDADE	10 anos						
CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo	IDADE REFERENCIAL	80 anos						
ÍNDICE LOCAL	100,00	FOC	0,933						

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Valor 1 (R\$)	F. fonte	Valor 2 (R\$)	Área Útil	R\$ / m²	Fpc	F vagas	Ftr	Foc	Farea	F andar	F Ext	Homog
1	R\$ 850.000,00	0,90	R\$ 765.000,00	66,88	R\$ 11.438,40	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 11.438,40
2	R\$ 780.000,00	0,90	R\$ 702.000,00	66,88	R\$ 10.496,41	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	1,05	1,07	R\$ 12.296,68
3	R\$ 1.360.000,00	0,90	R\$ 1.224.000,00	136,00	R\$ 9.000,00	1,00	1,03	1,00	1,00	1,09	1,00	1,00	R\$ 10.092,17
4	R\$ 490.000,00	0,90	R\$ 441.000,00	46,00	R\$ 9.586,96	1,00	1,03	1,00	1,00	0,95	1,11	1,07	R\$ 11.096,09
5	R\$ 770.000,00	0,90	R\$ 693.000,00	72,00	R\$ 9.625,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	R\$ 10.293,55

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						13,20%		
	Grau de Precisão						III		
	Grau de Fundamentação						GRAU II		

CÁLCULOS		
Média Aritmética	R\$	11.043,38
Limite superior	R\$	14.356,39
Limite inferior	R\$	7.730,36
Média Sanada	R\$	11.043,38
Desvio Padrão	R\$	893,96
Coefficiente de variação		8,09%
Total de elementos saneados		5
t de Student		1,53
Intervalo de confiança		
Superior	6,19%	R\$ 11.727,25
Inferior	-6,19%	R\$ 10.359,50
Valor Total do Imóvel		R\$ 738.581,11

FATORES

Fpc	Fator Padrão Construtivo	Corrige os diferentes padrões construtivos das amostras (Médio - Médio Baixo - Baixo - Alto - Luxo)
Fvagas	Fator Vagas	Corrige a diferença do número de vagas entre as amostras e e o imóvel avaliando
Ftr	Fator Transposição	Corrige a diferença relativa a localização das amostras em região mais ou menos valorizada
Foc	Fator Obsolescência e Conservação	Corrige pelo método Ross Reidecke a idade aparente e estado de conservação dos elementos amostrais
Fa	Fator Área	Corrige pelo Método do Eng. Sérgio Abunahman a diferença de áreas entre as amostras e o avaliando
F	Fator	Corrige a diferença de andar 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

13,20%

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU III

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

		DATA DA VISITA:		23/05/2024	
1.	DADOS GERAIS DO IMÓVEL				
1.1	Identificação do imóvel: GRUPO PREMIER CAPITAL				
1.2	Endereço: Rua Hilda Del Nero Bisquolo, n°102 - Sala 2.406 - J d. Florida				
	Cidade: Jundiaí			UF:	SP
1.3	Uso Atual do Imóvel: Comercial		Uso Pretendido: Comercial		
1.4	Existe indústria no local? ☐ Sim ☒ Não				
	Nome da indústria: Não Há.				
	Ramo de atividade: Não Há.				
1.5	Coordenadas Geográficas: 23°11'32.45"S 46°54'12.98"W				
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:		SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE			
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:		SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE			
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:		
	Observações e/ou justificativas:		
	Nota: Caso sejam marcados Indícios de Contaminação no quadro 3.1, favor apontar "sim" na pergunta 6.1.		

LIC - f. 2

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?	☐	☒	☐
Espacos 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:

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? 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: Cosntaatdo na Vistoria

Foram observadas algumas das atividades acima listadas desativadas no entorno? Posto de Abastecimento na Av. Jundiá

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 - f. 4

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

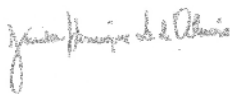
6.3 No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas às questões 3.2 ou 3.3?

☐ Não ☒ Sim - Indique o local:

Posto de Abastecimento na Av. Jundiáí

Paulo Henrique Lelis de Oliveira
Crea 5060449700

Nome do Responsável pelo preenchimento



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 - f. 5

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.

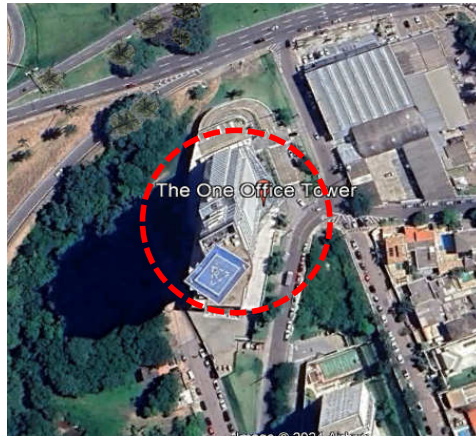


IMAGEM 2.024

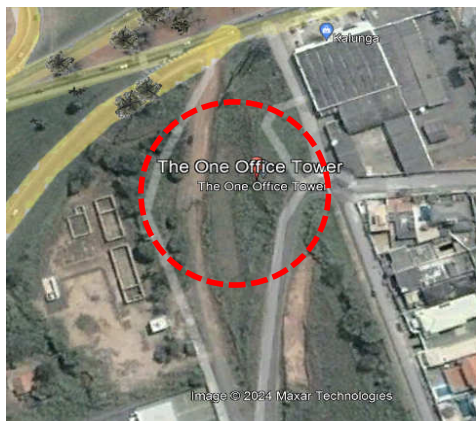


IMAGEM 2.007