



Proprietário:	Banco Santander	Uniórg/ID do imóvel:	001-0418
Objetivo da Avaliação:	Valor de Mercado, Liquidação Forçada e Locação	Finalidade:	Impairment test
Endereço Completo:	Rua Alfredo de Toledo, 646, esquina com Avenida José Fabio Garcez Novaes - Centro, Orindiúva/SP.		
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Evolutivo/Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Idade Imóvel:	30

Metragens

Área Terreno Total (m ²):	240,00	Fonte da área:	Matrícula 2.551
Área Construída Total (m ²):	135,27	Fonte da área:	Matrícula 2.551
Área Construída Equivalente (m ²):	135,27		

Observações impactantes na avaliação e Diagnóstico de mercado

O imóvel objeto deste estudo e da presente avaliação foi vistoriado em 15/10/2025. No local fomos atendidos pelo segurança do local, que nos acompanhou na vistoria do imóvel.

Na vistoria, identificamos que o imóvel em estudo encontra-se desocupado.

Para estimativa do valor locativo do imóvel em estudo, foram levados em consideração os dados relativos aos seguintes imóveis:

I. Imóvel ofertado situado na Avenida José Garcez Novaes, ao lado do 479, com área construída de 45,00m² no pavimento térreo, cujo valor locativo total corresponde a R\$ 700,00/mês;

II. Imóvel locado situado na Rua Alfredo de Toledo x Avenida Francisco Tomaz de Aquino, 331, com área construída de 100,00m², cujo valor locativo total corresponde a R\$ 2.900,00/mês.

Fotos e mapas



Resumo de Valores

Valor de Mercado:	R\$ 328.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 210.000,00	% Desc:	64%
Valor de Aluguel	R\$ 2.300,00	Valor Unitário Aluguel (R\$/m ² de área equivalente):	R\$ 17,00		
Validade do Laudo	1 ano				

Data do laudo:	05/11/2025	Assinatura Avaliador:	
Data da vistoria:	15/10/2025	CREA Resp.:	5060563873/D
Nome Avaliador:	ENG.º TALES R. SÁNCHEZ GALACHE	ART nº:	

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 328.000,00

Considerações

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)	
	%		%
IPTU	0,01% ao mês	Taxa da aplicação financeira	17,00% Taxa Selic+2%
Manutenção/Administração	0,16% ao mês	Inflação média ao ano	5,13% IPCA 12 Meses
Comissão de venda	0,06% ao mês	Custo financeiro	8,16% ao ano
Total 1	0,23% ao mês	Total 2	0,66% ao mês

Despesas totais(Total 1+Total2) = 0,89% fixas + financeiras

Prazo de comercialização **34** Meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

64,02% **R\$ 210.000,00**

Diagnóstico de Mercado

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

Laudo de Avaliação e Parecer Técnico de Locação

Imóvel situado na Rua Alfredo de Toledo, 646, esquina com Avenida José Fabio Garcez Novaes - Centro, Orindiúva/SP.



Resumo dos valores:

Valor de Mercado:	R\$ 328.000,00
Valor de Liquidação Forçada:	R\$ 210.000,00
Valor de Locação:	R\$ 2.300,00 / mês

Data da presente avaliação – 5/11/2025.

ÍNDICE

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO.

2. VISTORIA.

3. DIAGNÓSTICO DO MERCADO.

4. METODOLOGIAS EMPREGADAS.

5. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO.

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

7. CONCLUSÃO.

8. CONSIDERAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES.

9. ENCERRAMENTO.

A N E X O S

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

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO.

1.1. O imóvel avaliando trata-se de:

Tipologia: “Prédio Comercial”.

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

Contratante: Banco Santander.

Dossiê: 001-0418.

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

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

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

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

- 1.4.** Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos números adotados, embora evitando-se fundamentação muito prolixa dos dados coligidos e analisados.
- 1.5.** Na presente avaliação, assume-se que as dimensões constantes da documentação oferecida à empresa estão corretas, que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros são de boa fé e confiáveis.
- 1.6.** A empresa não assume responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções precipuamente estabelecidas em lei, código ou regulamento.
- 1.7.** Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne aos defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros que não são objetos desta avaliação.
- 1.8.** Não faz parte do escopo do presente trabalho a realização de estudos ou investigações relacionadas à existência de contaminações do solo ou outros passivos ambientais, exceto a investigação cujos resultados são apresentados no questionário de avaliação ambiental anexo ao presente trabalho.

2. VISTORIA.

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

DOCUMENTO	ENDEREÇO	AT (m ²)	AC (m ²)	DATA
Matrícula 2.551	Rua Alfredo de Toledo, 646, esquina com Avenida José Fabio Garcez Novaes - Centro, Orindiúva/SP	240,00	135,27	29/7/2025
IPTU	Rua Alfredo de Toledo, 646 - Centro, Orindiúva/SP	240,00	200,00	Exercício de 2024
CLCB	Rua Alfredo de Toledo, 646 - Centro, Orindiúva/SP	N.C.	200,00	17/8/2023
Folha de Rosto de Projeto	Rua Alfredo de Toledo, 646 - Centro, Orindiúva/SP	213,46	135,25	30/11/1978
Adotado na presente avaliação	Rua Alfredo de Toledo, 646, esquina com Avenida José Fabio Garcez Novaes - Centro, Orindiúva/SP	240,00	135,27	

N.C. – Não consta

2.2. O imóvel objeto deste estudo e da presente avaliação foi vistoriado em 15/10/2025. No local fomos atendidos pelo segurança do local, que nos acompanhou na vistoria do imóvel.

Na vistoria, identificamos que o imóvel em estudo encontra-se desocupado.

2.3. Em análise às documentações temos as seguintes observações:

ÁREA DE TERRENO:

- I. Na Matrícula 2.551, consta área de terreno de 240,00m²;
- II. No IPTU-2024, consta área de terreno de 240,00m²;
- III. No CLCB, não consta área de terreno;
- IV. Na Folha de Rosto do Projeto, consta área de terreno de 213,46m²;

- V. Em medições no Google Earth, identificamos área de terreno de cerca de 240,00m².

Para efeito da presente avaliação e cálculo, consideramos área de terreno de 240,00m², conforme Matrícula 2.551 fornecida.

ÁREA CONSTRUÍDA:

- I. Na Matrícula 2.551, consta área construída de 135,27m²;
- II. No IPTU-2024, consta área construída de 200,00m²;
- III. No CLCB, consta área construída de 200,00m²;
- IV. Na Folha de Rosto do Projeto, consta área construída de 135,24m²;
- V. Na vistoria, identificamos que a edificação principal possui área construída semelhante a averbada na matrícula.

Nos fundos do imóvel existe cobertura que não será considerada na presente avaliação, tendo em vista o baixo padrão construtivo.

Para efeito da presente avaliação e cálculo, consideramos área construída de 135,27m², conforme Matrícula 2.551 fornecida.

- 2.4.** O imóvel avaliando está localizado na Rua Alfredo de Toledo, 646, esquina com Avenida José Fabio Garcez Novaes - Centro, Orindiúva/SP, conforme a seguir:



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

2.6. Identificação do imóvel:

Terreno:

Frente: 12,00m (com frente para Rua Alfredo de Toledo conforme matrícula 2.551);

20,00m (com frente para Avenida José Fabio Garcez Novaes);

Área Total: 240,00m² (conforme matrícula 2.551);

Formato: Regular;

Topografia: Plana;

Situação: Esquina.

Edificação:

O imóvel em estudo trata-se de prédio comercial composto apenas por pavimento térreo, atualmente desocupado.

O imóvel possui a seguinte distribuição interna:

2 (dois) salões, atendimento caixas, 2 (duas) salas, copa e 3 (três) banheiros, sendo 1 (um) banheiro PNE.

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

Pisos: Cerâmico;

Paredes: Pintura e revestimento cerâmico;

Teto: Laje e forro de gesso.

2.7. As edificações apresentam idade aparente de 30 anos, regular estado de conservação e podem ser classificadas de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP” como sendo “Escritório Padrão Médio s/Elevador”.

2.8. Em consulta a municipalidade em 2022, conversamos com o Engenheiro Sr. João Paulo, do setor de Engenharia, (17 3816-7411) fomos informados de que a cidade não tem zoneamento, tampouco plano diretor.

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

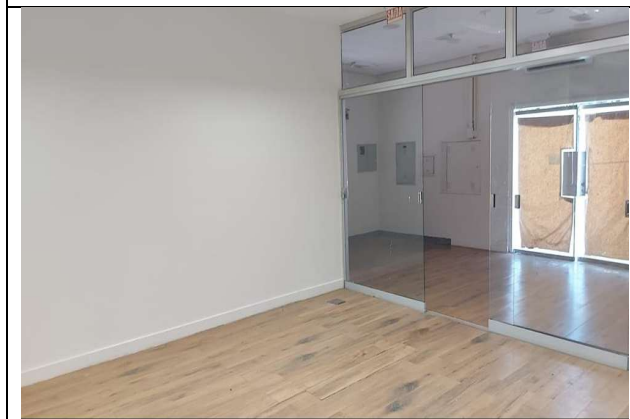
	
<p>Vista da fachada do imóvel em estudo.</p>	<p>Vista da numeração predial do imóvel em estudo.</p>
	
<p>Outra vista da fachada do imóvel em estudo.</p>	<p>Vista da placa de identificação do logradouro.</p>
	
<p>Vista parcial da Rua Alfredo de Toledo, no trecho em que se encontra o imóvel em estudo.</p>	<p>Mais uma vista parcial da Rua Alfredo de Toledo, no trecho em que se encontra o imóvel em estudo.</p>



Vista da placa de identificação do logradouro.



Vista do acesso ao imóvel em estudo.



Vista interna do imóvel em estudo, salão.



Outra vista interna do imóvel em estudo, salão.



Vista interna do imóvel em estudo, circulação.



Vista interna do imóvel em estudo, banheiro PNE.

	
<p>Vista interna do imóvel em estudo, banheiro.</p>	<p>Vista do acesso aos fundos do imóvel em estudo.</p>
	
<p>Vista da área externa do imóvel em estudo – Fundos.</p>	<p>Outra vista da área externa do imóvel em estudo – Fundos.</p>

3. DIAGNÓSTICO DO MERCADO.

- 3.1.** O município de Orindiúva está localizado no estado de São Paulo e dista aproximadamente 522 km da capital São Paulo. Segundo estimativas do Instituto de Geografia e Estatística (IBGE) - 2022, Orindiúva possui população de aproximadamente 6.024 habitantes distribuídos em área territorial de 247,378 km².



- 3.2.** O imóvel em estudo está localizado em uma ótima posição perante o município em uma das principais vias da cidade, que possui boa movimentação de pedestres, fator positivo quanto a valorização, devido ao seu uso (agência bancária).

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

- 3.3.** Nos últimos anos, via de regra, foi notória a quantidade de agências bancárias sendo fechadas, principalmente nas grandes metrópoles brasileiras. Este fenômeno dá-se por algumas razões que interagem:

- (i) Ocorreram várias fusões de bancos e assim as áreas de influências das agências passaram a se sobrepor, restando

possível fechar uma ou algumas agências, para centralizar o atendimento em uma agência;

- (ii) Muitos procedimentos que há uma década somente eram possíveis com a presença física do cliente na agência passaram a ser possíveis de forma digital, até mesmo pelo telefone celular. Desta forma muitas áreas das agências passaram a ficar ociosas, permitindo assim a redução de espaços e diminuição de quantidade de funcionários;
- (iii) Para potencializar os lucros, as instituições financeiras, cada vez mais optam por reduzir custos com aluguéis, assim sendo cada vez menos se observa procura pelos bancos para locar novos e grandes espaços para instalação de agências e novas agências digitais passam a funcionar, bem como nota-se a alocação de funcionários em plataformas situadas em áreas menos valorizadas.

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

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

4. METODOLOGIAS EMPREGADAS.

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

- 4.2.** Nas avaliações existem, fundamentalmente, quatro métodos básicos de avaliação:
- o comparativo de dados de mercado.
 - o do custo.
 - o da capitalização da renda.
 - o método evolutivo.
- 4.3.** No caso vertente, o método mais recomendável seria o evolutivo, com a composição de dois métodos:
- 4.3.1.** O comparativo de dados de mercado, para a apuração do valor básico unitário de metro quadrado de terreno, cuja avaliação foi feita segundo o critério do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com as Normas para Avaliações de Imóveis do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE. Para tanto procedeu-se uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias desta região.
 - 4.3.2.** O método do custo – substituição ou reprodução, baseia-se essencialmente na manipulação de orçamentos sumários ou pormenorizados visando à obtenção do preço da construção para o terreno, lança mão dos métodos comparativos e da previsão de encargos.
- 4.4.** Será utilizado o método do Tratamento por Fatores, que consiste em transformar as características do imóvel avaliando e dos elementos comparativos em fatores, possíveis de serem relacionados. Foram utilizados 5 elementos comparativos que

participaram efetivamente do cálculo do valor do imóvel, constantes da tabela do ANEXO 01, e os seguintes fatores de homogeneização:

Oferta: Em um mercado imobiliário de concorrência normal, via de regra, os valores de oferta, nem sempre, são os valores que, efetivamente, os imóveis são negociados. Em geral existe margem para negociação. Prevendo esta situação a NBR 14.653-2 permite a aplicação do “fator oferta” ou “fator fonte”, que consiste na aplicação de um desconto de 20% sobre os valores de oferta dos elementos comparativos, para que o resultado da avaliação reflita exatamente o valor de negociação do imóvel em estudo e não seu valor de oferta.

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

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

- Fator padrão:** Padrão de acabamento aparente do imóvel, sendo quanto maior o seu padrão maior será seu custo unitário básico de construção.
- Fator Esquina:** Relaciona a posição do imóvel avaliando na quadra onde se encontra, com a posição dos elementos comparativos.
- Fator área:** Normalmente, imóveis com áreas construídas pequenas tendem a apresentar valores unitários de locação maiores e imóveis com áreas construídas elevadas tendem a apresentar valores unitários de locação menores. Para relacionar este efeito é utilizada a seguinte fórmula:

$$Far = (Ap/Aa)^n, \text{ onde:}$$

Far = Fator área;

Ap = área do elemento comparativo;

Aa = área do imóvel avaliando;

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

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

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

5. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO.

Grau de Fundamentação: II.

Grau de Precisão: III.

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

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

6.2. Para efeito de cálculo utilizaremos área de terreno de 240,00m² e área construída de 135,27m², conforme Matrícula 2.551.

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

$V_i = R\$ 328.000,00$
(Trezentos e vinte e oito mil reais)

Valor válido para Novembro/2025

6.4. Valor de liquidação forçada do imóvel:

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

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

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

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

$$VI = R\$ 328.000,00 \times 0,6402 =$$

VI = R\$ 210.000,00
(Duzentos e dez mil reais)

Valor válido para Novembro/2025

5.5. Para estimativa do valor locativo do imóvel em estudo, foram levados em consideração os dados relativos aos seguintes imóveis:

- I. Imóvel ofertado situado na Avenida José Garcez Novaes, ao lado do 479, com área construída de 45,00m² no pavimento térreo, cujo valor locativo total corresponde a R\$ 700,00/mês;
- II. Imóvel locado situado na Rua Alfredo de Tolêdo x Avenida Francisco Tomaz de Aquino, 331, com área construída de 100,00m², cujo valor locativo total corresponde a R\$ 2.900,00/mês.

6.6. Valor de locação do imóvel:

Para efeito da estimativa de locação, consideramos a área equivalente de 135,27m², conforme tabela a seguir:

FATORES DE EQUIVALÊNCIA						
	SUBSOLO	TÉRREO	MEZANINO	SUPERIORES	VAGAS	
	0,30	1,00	0,70	0,70	0,40	
ÁREA TOTAL	ÁREA SUBSOLO	ÁREA TÉRREO	ÁREA MEZANINO	ÁREA SUPERIORES	ÁREA VAGAS	ÁREA EQUIV.
135,27	0,00	135,27	0,00	0,00	0,00	135,27

Estimamos o valor locativo em:

$V_i = R\$ 2.300,00/mês$
(Dois mil e trezentos reais por mês)

Valor válido para Novembro/2025

7. CONCLUSÃO.

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

Vi = R\$ 328.000,00
(Trezentos e vinte oito mil reais)

Valor válido para Novembro/2025

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

VI = R\$ 210.000,00
(Duzentos e dez mil reais)

Valor válido para Novembro/2025

- 7.3.** O valor locativo estimado corresponde a:

Vi = R\$ 2.300,00/mês
(Dois mil e trezentos reais por mês)

Valor válido para Novembro/2025

8. CONSIDERAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES.

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

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

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

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

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

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

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

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

- 8.4.** Cabe salientar que a presente avaliação não contempla a realização de sondagens de solo, estudos específicos, consultas a órgãos ambientais ou outras análises neste segmento. Desta forma, não pode ser descartada a hipótese de que exista contaminação ambiental e/ou passivos ambientais.
- 8.5.** O valor apresentado no presente estudo considera a hipótese de que não há contaminação ambiental e os valores atribuídos não contemplam máquinas, tanque, reservatórios ou quaisquer outros equipamentos, referem-se apenas às parcelas de terreno.

9. ENCERRAMENTO.

- 9.1.** Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente Laudo de Avaliação que é composto por 23 (vinte e três) folhas, todas numeradas, sendo a última datada e assinada, mais 3 (três) anexos.
- 9.2.** A empresa coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Senhoria para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Santo André, 5 de novembro de 2025

GALACHE ENGENHARIA LTDA.

CGC n.º 02.358.652/0001-28

CREA 1009817



ENG.º TALES R. SÁNCHEZ GALACHE

Diretor-Técnico

CREA n.º 5060563873/D

ANEXO 01

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

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL		INFORMAÇÕES			PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO						TERRENO		DATA
	VIA	No	FONTE	FONE	CONTATO			IDADE	VIDA	CONSERV	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (m²)	FRENTE	ÁREA (m²)	
1	Rua Alcides Alves Ferreira	20°11'3.48"S 49°20'59.59"W	Imobiliária Orindiúva	(17) 99677-9372	Sr. Cido	130.000,00	0,95							10,00	220,00	21/10/2025
2	Rua Eugênio Luzion	20°11'0.27"S 49°20'52.19"W	Corretor	(17) 99644-7749	Sr. Jucimar	170.000,00	0,90	30	60	3,50	20%	0,624	120,00	10,00	210,00	21/10/2025
3	Rua Alcides Alves	20°10'59.72"S 49°21'5.36"W	Imobiliária Orindiúva	(17) 99777-4908	Sr. Cido	500.000,00	1,00	30	60	3,00	20%	0,624	308,00	10,00	400,00	21/10/2025
4	Rua Alcides Alves	20°10'53.36"S 49°20'45.97"W	Conect Bens Orindiúva	(17) 99784-7758	Sr. Luis	230.000,00	0,95	20	60	3,00	20%	0,624	110,00	11,00	250,00	21/10/2025
5	Avenida Francisco Tomás Aquino	20°11'11.49"S 49°21'20.17"W	Imobiliária Orindiúva	(17) 99777-4908	Sr. Cido	120.000,00	0,90							10,00	240,00	21/10/2025



HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA									Homogeneização do índice fiscal				
N	Valor Oferta (R\$)	Fator Oferta	Valor Construção (R\$)	Valor Terreno (R\$)	Frete (m)	Prof. equiv.	Área Terreno (m²)	VU Terreno (R\$/m²)	INDICE FISCAL	Ff	(Vu x Ff)-Vu	Vu homog.	
1	130.000,00	0,80	0,00	104.000,00	10,00	22,00	220,00	472,73	0,95	1,05	24,88	497,61	
2	170.000,00	0,80	84.309,11	51.690,89	10,00	21,00	210,00	246,15	0,90	1,11	27,35	273,50	
3	500.000,00	0,80	246.988,33	153.011,67	10,00	40,00	400,00	382,53	1,00	1,00	0,00	382,53	
4	230.000,00	0,80	102.697,13	81.302,87	11,00	22,73	250,00	325,21	0,95	1,05	17,12	342,33	
5	120.000,00	0,80	0,00	96.000,00	10,00	24,00	240,00	400,00	0,90	1,11	44,44	444,44	
								Média	365,32			Média	388,08
								L. Inf.	255,73			L. Inf.	271,66
								L. Sup.	474,92			L. Sup.	504,51
								Desvio	84,92			Desvio	87,22
								CV	0,232			CV	0,225

SIM

Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente				Homogeneização Esquina				
Topo Amostra	Rf	(Vu x Ff)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x Ff)-Vu	Vu homog.	Cp	Fator Esquina	(Vu x Ff)-Vu	Vu homog.	
1,0000	1,0000	0,00	472,73	1,00000000	1,0466	22,05	494,77	1,0000	1,0500	0,05	472,78	
1,0000	1,0000	0,00	246,15	1,00000000	1,0466	11,48	257,83	1,0000	1,0500	0,05	246,20	
1,0000	1,0000	0,00	382,53	1,00000000	1,0466	17,84	400,37	1,0000	1,0500	0,05	382,58	
1,0000	1,0000	0,00	325,21	1,02411369	1,0220	7,15	332,36	1,0000	1,0500	0,05	325,26	
1,0000	1,0000	0,00	400,00	1,00000000	1,0466	18,65	418,65	1,0000	1,0500	0,05	400,05	
			Média			Média	360,76				Média	365,38
			L. Inf.			L. Inf.	266,53				L. Inf.	255,76
			L. Sup.			L. Sup.	494,98				L. Sup.	474,99
			Desvio			Desvio	89,89				Desvio	84,92
			CV			CV	0,236				CV	0,232

SIM

SIM

NÃO

Homogeneização do fator zoneamento				Homogeneização do fator área				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Zona Amostra	Rf	(Vu x Ff)-Vu	Vu Homog.	Área amostra	fg	(Vu x Ff)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,0000	1,0000	0,00	472,73	220,00	0,98	-10,17	462,56	1,10	521,24	521,24	521,24	521,24
1,0000	1,0000	0,00	246,15	210,00	0,97	-8,08	238,07	1,16	285,80	285,80	285,80	285,80
1,0000	1,0000	0,00	382,53	400,00	1,07	25,22	407,75	1,05	401,66	401,66	401,66	401,66
1,0000	1,0000	0,00	325,21	250,00	1,01	3,34	328,55	1,10	358,59	358,59	358,59	358,59
1,0000	1,0000	0,00	400,00	240,00	1,00	0,00	400,00	1,16	464,44	464,44	464,44	464,44
			Média			Média	365,32		406,35	406,35	406,35	406,35
			L. Inf.			L. Inf.	257,17		284,44	284,44	284,44	284,44
			L. Sup.			L. Sup.	477,60		528,25	528,25	528,25	528,25
			Desvio			Desvio	86,58					
			CV			CV	0,236					

SIM

NÃO

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO					
Setor		Ac	135,27	Coef. Frente	1,04663514
Quadra		idade	30	Coef. Profund.	1,00000000
índice fiscal	1,00	vida útil	60	Coef. Área	1,000
Frente	12,00	Conserv.	3,00	Coef. Esquina	1,05
At	240,00	residual	20%	topogr.	1,00
Prof. Equiv.	20,00	padrão	1,656	Zoneamento	1,00

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	8	R8N	2.108,47
Fr	10,00	f	0,25
Pmi	20,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL					
Terreno		Construção		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	240,00	Área construída	135,27	Valor Terreno	97.523,36
Vu terreno	406,35	Vu construção	3.491,63	Valor da Construção	287.874,34
Valor total	97.523,36	Depreciação	60,95%	Valor total	385.397,70
		Vu depreciado	2.128,15	Fator de comercialização	0,85
		Valor total	287.874,34	Valor total final	327.588,05
				Fator de liquidez	64,02%
				Valor de liquidez	223.438,11

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



ANEXO 02

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO



Valde aqui este documento

 Valde este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/864SC-LD6ZA-8QB6E-7TA6Y>

405355545554

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

201

LIVRO N.º 2. - E

CNM 11438200261-77

MATRÍCULA N.º 2.551.-

DATA 09 de Setembro de 1.981.-

IMÓVEL: Um terreno urbano, sem benfeitorias, situado a Avenida José Fábio Garcia, esquina com a Rua Alfredo de Toledo, com a área de 240 m² (Duzentos e quarenta metros quadrados) ou seja 20 metros para a Avenida José Fábio Garcia Noves, 12 metros para o lado direito com Cavaldo Alveo da Silva; 12 metros para a Rua Alfredo de Toledo, e nos fundos com o próprio expropriado (área remanescente) terreno este que é parte integrante da quadra nº 8, lote 4, do Cadastro Imobiliário da Municipalidade de Crindúva-sp.-

PROPRIETÁRIO: MARCONDES RIBEIRO DE SOUZA, brasileiro, casado, Lavrador, residente e domiciliado à Rua Duque de Caxias, s/nº, na cidade de Urubitinga.-

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob nº 9.929, deste Cartório.-

Paulo de Faria, 09 de Setembro de 1.981.- O OFICIAL.

M-1-N-2.551.- Por Carta de Adjudicação, dada e presada pelo 1º Cartório de Notas e Ofício de Justiça local, em 10 de Outubro de 1.979, extraídas dos autos da Ação de Desapropriação conforme Proc. 189/78, e PROPRIETÁRIA ACIMA, foi desapropriada pela Prefeitura Municipal de Crindúva-sp, representada pelo seu bastante procurador Dr. Ena Fonseca, brasileiro, casado, advogado portador de CPF nº. 015.242.678-72 e Sr. Dr. Deimar de Almeida Coutart, brasileiro, casado, portador de CPF nº. 541.405.608-25.- O imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de Cr\$ 2.500,00.- **CONDIÇÕES:** Consiste do respectivo título, conforme Sentença de 09 de Outubro de 1.979 (vista) em Acordo em 21 de Dezembro de 1.979.- Paulo de Faria, 09 de Setembro de 1.981.- O OFICIAL.

M-2-N-2.551.- Por Escritura Pública de Doação de 23 de Outubro de 1.981, lavrada pela 2ª Cartório de Notas e Ofício de Justiça local, no livro nº 23, às fls. 112, à PROPRIETÁRIA ACIMA, Dona do BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, estabelecido na Capital do Estado de São Paulo, com sede na Praça Antonio Prado, nº 6, inscrito no CC.M.F. sob nº 61.411.633-0001-87, com seus Estatutos Sociais e demais documentos legais de sua constituição devidamente arquivados na JU-CESP sob nº 1.092, em sessão de 22.06.1.909 e nº 796.039 o arquivamento de Ata da Reunião do conselho de Administração realizada em 20.03.81, que elegueu e atual Diretorista neste ato representado por seus procuradores, José Salvador Paloni e João César Carvalho, ambos brasileiros, casados, bancários, residentes e domiciliados nesta cidade de Paulo de Faria, conforme Procuração lavrada no livro nº 772, às fls. 170 do 1º Cartório de Notas e Ofício da Capital do Estado.- O imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de Cr\$ 2.500,00.- Paulo de Faria, 04 de Novembro de 1.981.- O OFICIAL.

AV-3-M-2.551.- Procede-se a presente averbação, para constar que por requerimento datado de 18 de Maio de 1.993, acompanhado de certidão Negativa de Débito-OND. PND nº 828/93 - 6748-48, expedida em data de 30 de Abril de 1.993, pela Superintendência Estadual do INSS de São José do Rio Preto, sp.- Habite-se; certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Crindúva; Alvará de construção; Procuração e certidão do Valor venal, verifica-se que sobre o imóvel objeto desta Matrícula, foi construído um prédio com a área de 135,27 metros quadrados, que recebeu o nº 646. Sendo o valor venal de Cr\$ 31.535.520,00 (Trinta e um milhões, quinhentos e trinta e cinco mil, quinhentos e vinte cruzelros). Ficando uma via arquivada neste cartório. O referido é verdade e dou fé. Paulo de Faria, 17 de JUNHO de 1.993, O OFICIAL MAIOR, (Alcimar Serafim Ribeiro), Escre. Ao Oficial: Cr\$ 203.706,00 - Ao Estado: Cr\$ 55.000,00 - A Carteira: Cr\$ 40.741,20 - Total: Cr\$ 299.447,20.

AVERBAÇÃO NÚMERO 04-MATRÍCULA NÚMERO 2.551.- Procede-se a presente Averbação, para ficar constando que Por Requerimento datado de 08 de Julho de 2.004, do Banco do Estado de São Paulo S/A - BANESPA, na forma representada, e com firmas devidamente reconhecidas, verifica-se que foi alterada a razão social do proprietário Banco do Estado de São Paulo SP, para **BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A - BANESPA**, conforme: Ata da Assembléia Geral Extraordinária de 05/10/1998, lavrada nas folhas 41 a 51 do "Livro de Atas das Assembléias Gerais", número 8, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob número 159134, em 13/12/1.989. Ficando uma via arquivada neste Serviço de Registro de Imóveis. O referido é verdade e dou fé. Paulo de Faria, 13 de OUTUBRO de 2.004, O OFICIAL DESIGNADO (João Rivelino Serafim Ribeiro), que a digitei e subscreevi. Emols: Ao Oficial: R\$ 7,81 - Ao Estado: R\$ 2,22 - Ao Sinoreg: R\$ 0,41 - A Justiça: R\$ 0,41 - A Carteira: R\$ 1,64 - Total: R\$ 12,49. Protocolado sob número 8.647.



Valide aqui
este documento

ONR

405355545554
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/864SC-LD6Z4-8QB6E-7TAGY>

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2 CMM 114389 2.0002551-27

AV-05/2.551: Protocolo nº 26.117, de 13/03/2012.
INCLUSÃO de CNPJ. Conforme se verifica do Requerimento datado de 13 de março de 2012, e à vista do Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral, extraído do site da Secretaria da Receita Federal, procedo a presente averbação para constar que o **BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A - BANEPA** é inscrito no CNPJ/ME sob número **61.711.633/0001-87**. Paulo de Faria, 14 de março de 2012. A Escrevente *Thássica Gabriela Aparecida de Carvalho* a digitou e o Oficial Substituto *Luis Henrique Soares Ribeiro* a subscrevi.

AV-06/2.551: Protocolo nº 26.117, de 13/03/2012.
INCORPORAÇÃO. Conforme se verifica do Requerimento datado de 13 de março de 2012 e à vista de Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 31 de agosto de 2006, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob n.º 355.304/06-6 em 29 de dezembro de 2006, procedo a presente averbação para constar que o proprietário **BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A - "BANEPA"**, já qualificada, foi incorporada por **BANCO SANTANDER BANEPA S/A**, inscrito no CNPJ/ME sob número **30.400.988/0001-42**. Paulo de Faria, 14 de março de 2012. A Escrevente *Thássica Gabriela Aparecida de Carvalho* a digitou e o Oficial Substituto *Luis Henrique Soares Ribeiro* a subscrevi.

AV-07/2.551: Protocolo nº 26.117, de 13/03/2012.
ALTERAÇÃO de DENOMINAÇÃO e SEDE: Conforme se verifica do Requerimento datado de 13 de março de 2012 e à vista de Cópia autenticada das Atas de Alteração de denominação do Banco Santander Baneopa S/A e sucessoras, arquivadas nesta Serventia, procedo a presente averbação para constar que a denominação do proprietário passou a ser **"BANCO SANTANDER S/A"** e atualmente denominado de **"BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A"**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041 e 2.235, Bloco A, Vila Olímpia, São Paulo - SP. Paulo de Faria, 14 de março de 2012. A Escrevente *Thássica Gabriela Aparecida de Carvalho* a digitou e o Oficial Substituto *Luis Henrique Soares Ribeiro* a subscrevi.

Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital



Valide aqui
este documento

CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor, da matrícula nº: **2551**, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia útil imediatamente anterior à emissão. **Paulo de Faria-SP, 29 de julho de 2025.**

Ao Oficial	R\$	44,20
Ao Estado	R\$	12,56
Ao IPESP	R\$	8,60
Ao Reg. Civil	R\$	2,33
Ao Trib. Just.	R\$	3,03
Ao Município	R\$	2,21
Ao Min. Púb.	R\$	2,12
Total	R\$	75,05

Pedido de certidão nº: 40118



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1143893C30000000108271255

405355545554
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/864SC-LD6Z4-8QB6E-7TA6Y>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Assinatura Registrada de Paulo de Faria
Ridigital




PREFEITURA MUNICIPAL DE ORINDIUIVA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ORINDIUIVA

PRAÇA MARIA DIAS, 614 - CENTRO

CNPJ: 45.148.970/0001-77

Ficha Cadastral Exercício: 2024

Data de Emissão: 01/10/2024 16:48

DADOS CADASTRAIS

 Cadastro: 0743/00 Inscrição: 07/43/00 Setor: 01 Quadra: 14 Lote: Unidade: 01 Seção: Face: Valor Venal: 34956,56
 Cobrança: NORMAL Período: Lei: Alteração: 06/03/2023 Cadastro: Valor Venal:

Proprietário
 Nome: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. **Compromissário ou Co-responsável**
 CPF/CNPJ: 90.400.888/0543-15 RG/Inscrição: Nome: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
 CPF/CNPJ: 90.400.888/0543-15 RG/Inscrição:

Endereço do Imóvel
 Logradouro: - RUA ALFREDO DE TOLEDO, 646 CEP: 15480-023
 Bairro: CENTRO CEP: 15480-023
 Loteamento: Cidade: ORINDIUIVA UF: SP
 Complemento: Complemento:

Endereço de Correspondência
 Logradouro: - Rua Alfredo de Toledo, 646 CEP: 15480-000
 Bairro: CENTRO CEP: 15480-000
 Cidade: ORINDIUIVA UF: SP
 Complemento:

Características do Terreno

Área do Terreno: 240,00 Valor Venal: 6.294,93 Profundidade: Testada: 12,00 Lad. Esquerdo: Lad. Direito:

Zonamento: ZONA UM Fração Ideal: 1,00

Característica	Descrição	Característica	Descrição	Característica	Descrição
0008 - Taxa de iluminação	0001 - Sim	0009 - Limpeza	0001 - Sim	0010 - Remoção	0001 - Remoção Predio
0001 - FATOR 2	0001 - fator normal	0002 - FATOR 3	0001 - fator normal		

Características da Edificação

Área Edificada: 200,00 Valor Venal: 28.671,63 Data de Construção:

Tipo Edificação: CASA DOIS Área Edif. Total: 200,00

Característica	Descrição	Característica	Descrição	Característica	Descrição
0003 - FATOR 7	0001 - fator normal	0004 - FATOR 8	0001 - fator normal		



POLÍCIA MILITAR DO ESTADO DE SÃO PAULO



CORPO DE BOMBEIROS

CERTIFICADO DE LICENÇA DO CORPO DE BOMBEIROS

CLCB Nº 1057077

O CORPO DE BOMBEIROS EXPEDE O PRESENTE CERTIFICADO DE LICENÇA, POR MEIO DO SISTEMA ELETRÔNICO VIA FÁCIL BOMBEIROS, PARA A EDIFICAÇÃO OU ÁREA DE RISCO ABAIXO, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

Projeto Nº 143334/3534203/2023

Endereço: RUA ALFREDO DE TOLÉDO

Nº: 646

Complemento:

Bairro: CENTRO

Município: ORINDIÚVA

Ocupação: SERVIÇO PROFISSIONAL - AGÊNCIA BANCÁRIA

Proprietário: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A

Responsável pelo Uso: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A

Responsável Técnico:

CREA/CAU:

ART/RRT:

Área Total (m²): 200,00

Área Aprovada (m²): 200,00

Nº de Pavimentos: 1

Validade: 27/07/2026

OBSERVAÇÕES:

1. Para as edificações de baixo potencial de risco, nos termos da IT nº 42, expedir-se o presente Certificado de Licença, que substitui o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) para todos os fins.
2. Os dados do presente Certificado de Licença foram fornecidos pelos responsáveis acima, que apresentaram ao Corpo de Bombeiros a documentação obrigatória nos termos da IT nº 42.
3. A alteração de qualquer dado, tais como endereço, área e ocupação, implica na perda da validade do presente Certificado de Licença e obriga o proprietário ou responsável pelo uso a renovar a solicitação.
4. Aos responsáveis compete, antes da ocupação da edificação, dimensionar e instalar as medidas de Segurança contra Incêndio nos termos do Regulamento de Segurança contra Incêndio do Estado de São Paulo.
5. O Corpo de Bombeiros pode, a qualquer tempo, proceder a verificação das informações e das declarações prestadas pelos responsáveis, inclusive por meio de vistorias à edificação e de solicitação de documentos adicionais.
6. O Corpo de Bombeiros pode cassar o presente Certificado de Licença, sem prejuízo das responsabilidades civis e criminais, sempre que constatar situação de risco iminente à vida, ao meio ambiente ou ao patrimônio, ou ainda, no caso de reincidência infracional, de fraude, de resistência ou de embaraço à fiscalização.
7. Proibida a utilização de botijão de GLP de 13kg no interior da edificação.

NOTAS: 1) O CLCB deve ser afixado na entrada principal da edificação, em local visível ao público. 2) Compete ao proprietário ou responsável pelo uso da edificação a responsabilidade de renovar o CLCB e de manter as medidas de segurança contra incêndio em condições de utilização, providenciando a sua adequada manutenção, sob pena de cassação do CLCB, independente das responsabilidades civis e criminais.

Orindiúva, 17 de Agosto de 2023



Documento emitido eletronicamente pelo Sistema Via Fácil Bombeiros. Para verificar sua autenticidade acesse a página do Corpo de Bombeiros www.corpodebombeiros.sp.gov.br, ou utilize o aplicativo para dispositivos móveis "Bombeiros SP".

ANEXO 03

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

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



Data da visita 15/10/2025

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

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

- 1.1. Identificação do Imóvel: Prédio Comercial
- 1.2. Endereço: Rua Alfredo de Toledo, 646, esquina com Avenida José Fabio Garcez Novaes - Centro Cidade: Orindiúva UF: SP
- 1.3. Uso atual do imóvel: Comercial Uso pretendido: Comercial
- 1.4. Coordenadas Geográficas: 20°10'53.05"S 49°21'8.14"W
- 1.5. Foto aérea ou imagem de satélite Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no **Anexo I**.

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

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

Não Sim Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: CETESB/SP

Órgão Ambiental Municipal:

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

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

Não Sim. Que tipo? Quando?

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

Não Sim. Qual o endereço do imóvel na vizinhança?

Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: CETESB/SP

Órgão Ambiental Municipal:

3. IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO

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

Ocorrências no imóvel	Passado	Presente
Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.	<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"/>
Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não Se poço de água, possui outorga?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever: <u>Prédio comercial ocupado por agência bancária.</u>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Fontes de Informação: <u>As informações foram obtidas de forma visual.</u>		
Observações e/ou justificativa:		

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

3.2.

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

Caso afirmativo, indicar:

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

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

Atividade	Existe	Não Existe	Informação não acessível
Indústrias. Quais?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mineradora. 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, 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. Descrever 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, que tipo?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fontes de Informação: As informações foram obtidas de forma visual.			
Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.?			
Observações e/ou justificativa:			

4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

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

Uso do imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais?	<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, 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. Descrever resíduos:	<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"/>
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Comércio. Que tipo:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever: Prédio comercial ocupado por agência bancária.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Fontes de Informação: As informações foram obtidas de forma visual.		
Observações e/ou justificativa:		

4.2. Informações ou observações complementares:

As informações foram obtidas de forma visual.

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 tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.
- 5.2. O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.
- 5.3. Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

7. RESUMO:

- 7.1. Indícios de Contaminação no Imóvel: Não Sim

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

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

Não Sim – Indique o local:

Não existe lista pública de áreas

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

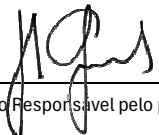
Não Sim – Indique o local:

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

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

Tales Rogério Sánchez Galache
Nome do Responsável pelo preenchimento

Galache Engenharia Ltda
Nome da Empresa representada


Assinatura do Responsável pelo preenchimento

02.358.652/0001-28
CNPJ da empresa representada

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

ANEXO II
DO NORMATIVO SARB 014/2014

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

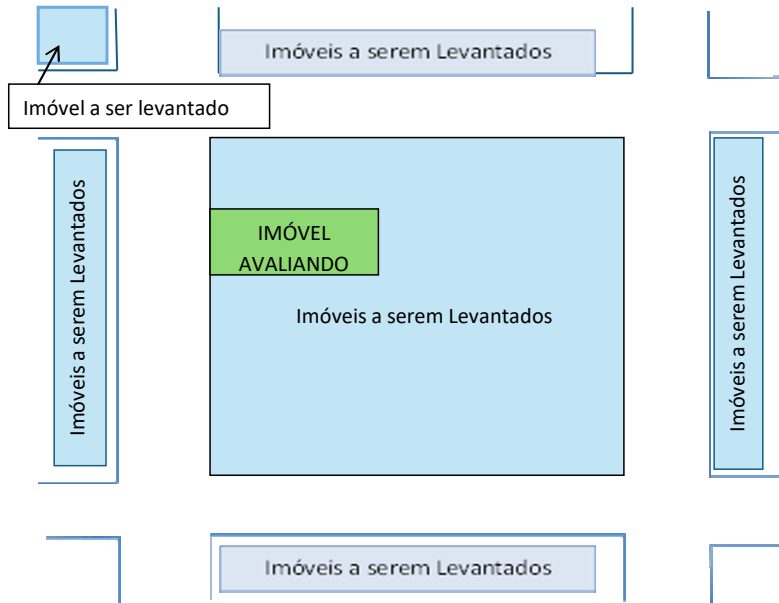


Incluído por deliberação do Conselho de Autorregulação, em 13 de agosto de 2015

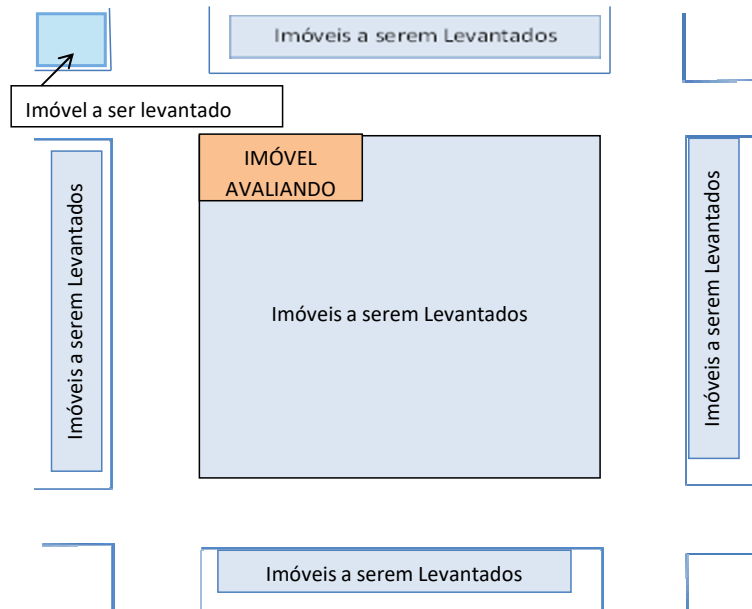
ANEXO III
DO NORMATIVO SARB 014/2014



SITUAÇÃO 1



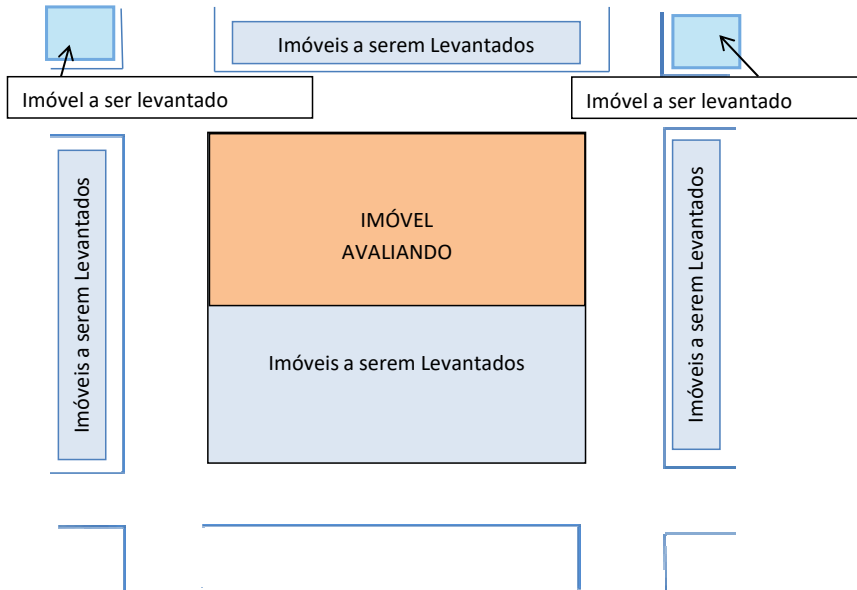
SITUAÇÃO 2



ANEXO III
DO NORMATIVO SARB 014/2014



SITUAÇÃO 3



SITUAÇÃO 4

