

## IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário TATIANE MERLOS KULAIF		Nº CPF / CNPJ 22129914870	Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 2.500.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 16096209	
Proprietário / Construtora	Nº Cartório/Ofício 113571	Matrícula 63803		
Logradouro R REGO FREITAS	Nº 306	Andar	Complemento	
Bairro/Setor REPUBLICA	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 01220-010	Latitude -23.544638 Longitude -46.646607

## MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

<b>Região</b> <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo <input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial	<b>Infraestrutura Urbana</b> <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Fossa <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input type="checkbox"/> Sistema/Poço Artesiano <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <b>Tipo Pavimentação:</b> Asfalto	<b>Restritivos / Depreciação</b> <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo
<b>Serviços Públicos e Comunitários</b> <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input checked="" type="checkbox"/> Parque	<b>Análise da Região do Bairro/Setor</b> Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela Valor Imóveis na Região <input checked="" type="checkbox"/> Crescente <input type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial <b>Limites do Bairro/Setor</b> Liberdade, Acimação, Vila Mariana, Jardim Europa, Itaim Bibi, Bela Vista Bixiga.	<b>Padrão construtivo predominante na Região</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <b>Fatores Valorizantes</b> <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo

## Terreno

<b>Topografia</b> <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Active (> 10%) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)	<b>Formato</b> <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular	<b>Dimensões</b> Área Total: 322,00 m <sup>2</sup> Fração Ideal: 0,062500 % Testada (Frente): 25,40 m Fundos _____ m Lado Direito: _____ m Lado Esquerdo: _____ m
<b>Tipo de Implantação</b> <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado	<b>Nome Acompanhante Vistoria:</b> LUCAS DA SILVA RAMOS KULAIF	<b>Contato Telefônico Acompanhante:</b> (16) 99735-1597
<b>Tipo do Acompanhante</b> <input type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input checked="" type="checkbox"/> Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário <input type="checkbox"/> Responsável Construtora <input type="checkbox"/> Engenheiro da Obra <input type="checkbox"/> Zelador <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		

## Condomínio / Imóvel Avaliando

Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando				
Nº de Pavimentos:	Nº Unidades Por Andar:	Nº Total de Unidades no condomínio:	Nº de Elevadores:	Valor Condomínio: <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Térreo	Uso do Edifício: Comercial	Padrão de acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular		Estado Conservação do Condomínio <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação
<b>Infraestrutura do Condomínio</b> <input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Jardins				
<b>Tipo Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input checked="" type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	<b>Ocupação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado	<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> Anos 51 Ano Construção 1970	<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	<b>Padrão Acabamento Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo
Uso do Imóvel Avaliando: Comercial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 0
Fachada Principal Pintura	Esquadrias Madeira	Nº Pavimentos da Unidade 1	Nº Dormitórios 0	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 50,30 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 50,30 m <sup>2</sup> Área Averbada: 50,3 m <sup>2</sup> Área não Averbada _____ m <sup>2</sup>		<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0	<b>Face Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)	Quantidade	Tipo Acabamento Piso	Tipo Acabamento Parede	Tipo Acabamento Forro/Teto
Sala de Estar / Visitas	1	Piso cerâmico com rodapé	Pintura	Pintura
Sala de TV	1	Piso cerâmico com rodapé	Pintura	Forro de PVC
Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros)	1	Piso cerâmico	Revestimento cerâmico-Azulejo	Forro de PVC

**Manifestações sobre a garantia**

Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia?  
 Sim  Não

**Questões Complementares**

Data da Vistoria: 25/09/2021

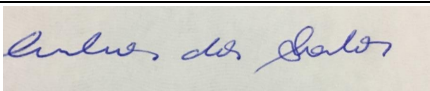
- |  |                                     |                                     |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
|  | Sim                                 | Não                                 |
| 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU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

**Observações Finais**

Zoneamento: ZEM ZONA EIXO DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO METROPOLITANA

**Amostras:** Critério Utilizado:  Área Privativa  Área Total (m²)  Terreno

1	Logradouro AV ANGELICA	Nº 1291	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor HIGIENOPOLIS	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 01227-100	Latitude -23.544130
	Longitude -46.656878	Descrição Comercial		Fonte de Informações SJR	Telefone (11) 2691-5830
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 55
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular		Valor Venda / Oferta R\$ 2.200.000,00	Data Venda / Oferta 24/09/2021
	Valor m² R\$ 31.428,57	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 70,00
	Área Privativa 70	Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 70		
2	Logradouro R ANTONIO DE GODOI	Nº 72	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 01034-000	Latitude -23.542054
	Longitude -46.637231	Descrição Comercial		Fonte de Informações LEILA REGINA LORENZI	Telefone (11) 3333-2855
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 55
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular		Valor Venda / Oferta R\$ 3.000.000,00	Data Venda / Oferta 24/09/2021
	Valor m² R\$ 34.482,76	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 87,00
	Área Privativa 87	Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 70		
3	Logradouro R NILO	Nº 485	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor ACLIMACAO	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 01533-010	Latitude -23.574235
	Longitude -46.637898	Descrição Comercial		Fonte de Informações Valentina Caran Imóveis	Telefone (11) 3178-4633
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 52
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular		Valor Venda / Oferta R\$ 1.990.000,00	Data Venda / Oferta 24/09/2021
	Valor m² R\$ 34.912,28	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 57,00
	Área Privativa 57	Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 70		
4	Logradouro R MILLER	Nº 136	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor BRAS	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 03011-010	Latitude -23.540243
	Longitude -46.617462	Descrição Comercial		Fonte de Informações MIRANTTE IMÓVEIS - AG. SANTANA	Telefone (11) 2997-7940
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 50
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular		Valor Venda / Oferta R\$ 3.300.000,00	Data Venda / Oferta 24/09/2021
	Valor m² R\$ 33.000,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 100,00
	Área Privativa 100	Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 70		
5	Logradouro R AIMORES	Nº 44	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor SOCORRO	Cidade SAO PAULO	UF SP	CEP 04763-090	Latitude -23.670200
	Longitude -46.717390	Descrição Comercial		Fonte de Informações SINAI IMOBILIARIA LTDA.	Telefone (11) 3358-9000
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 45
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular		Valor Venda / Oferta R\$ 5.000.000,00	Data Venda / Oferta 24/09/2021
	Valor m² R\$ 92.592,59	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 54,00
	Área Privativa 54	Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 70		

Tabela de homogeneização										
Grau de Fundamentação: II					Grau de Precisão: III					
Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores					Método de Computação: Multiplicativo					
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	70,00	2.200.000,00	31.428,57	0,9000	1,0422	1,1352	0,5404	1,8825	45.266,19	
Amostra 2	87,00	3.000.000,00	34.482,76	0,9000	1,0709	1,1352	0,6550	1,7140	48.880,21	
Amostra 3	57,00	1.990.000,00	34.912,28	0,9000	1,0318	1,0302	1,2511	1,2375	48.718,59	
Amostra 4	100,00	3.300.000,00	33.000,00	0,9000	1,0897	0,9716	0,7640	1,8825	50.721,53	
Amostra 5	54,00	5.000.000,00	92.592,59	0,9000	1,0179	0,8626	0,6640	1,1610	58.783,19	
Fatores: (1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Localização, (5) - Fator Padrão de Construção									MÉDIAS DAS AMOSTRAS	50.473,94
Saneamento das Amostras (+/-30%)									Valor Mínimo	35.331,76
									Valor Máximo	65.616,13
Cálculo Valor Avaliação										
Área do Terreno (m²): 0,00			Valor m²: R\$ 0,00			Valor Terreno: R\$ 0,00				
Área da Edificação (m²): 50,30			Valor m²: R\$ 50.473,96			Valor Edificação: R\$ 2.538.840,00				
Valor de Liquidez: R\$ 1.887.000,00			Valor Imóvel:			R\$ 2.538.840,00				
			Valor de Mercado Total do Imóvel:			R\$ 2.538.840,00				
Avaliação para Garantia de Financiamento										
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real								
Valor Edificação	R\$ 2.538.840,00	Valor por extenso: dois milhões quinhentos e trinta e oito mil e oitocentos e quarenta reais								
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:								
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:								
Unidades Autônomas										
Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada				
Valor Imóvel	R\$ 2.538.840,00	Valor por extenso: dois milhões quinhentos e trinta e oito mil e oitocentos e quarenta reais								
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador										
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:										
Nome Companhia Avaliação CIWILL CONSTRUCOES E PLANEJAMENTO DE OBRAS LTDA					Nome do Avaliador CINTIA DOS SANTOS			CREA / CAU 5061207436-SP		
Local e Data										
São Paulo										
27/09/2021										

"Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira solicitante deste laudo"

**LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e somente poderá ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Banco Santander e terceiros autorizados.**

"A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander". Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel".

**Documentação Fotográfica**

**Fotos imóvel**



**Representação Fachada Principal**

**Descrição**

**Data Foto 25/09/2021**



**Representação Vista da Rua**

**Descrição**

**Data Foto 25/09/2021**



**Representação Vista da Rua**

**Descrição**

**Data Foto 25/09/2021**



**Representação Sala de Estar / Visitas**

**Descrição Sala de corte.**

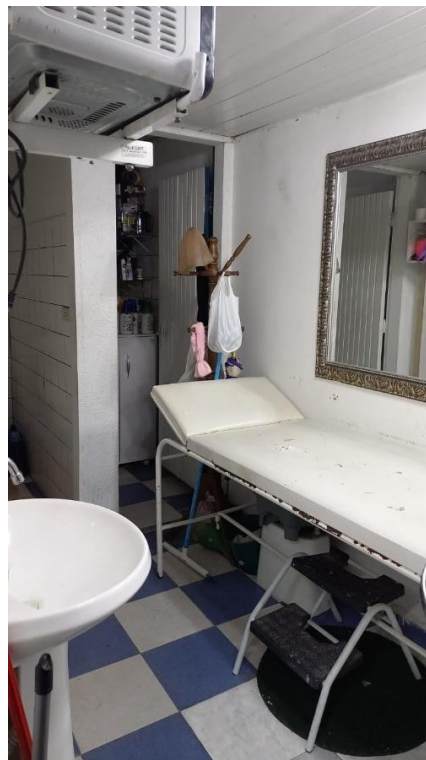
**Data Foto 25/09/2021**



**Representação Corredor**

**Descrição**

**Data Foto 25/09/2021**



**Representação Sala de TV**

**Descrição Sala de depilação.**

**Data Foto 25/09/2021**



**Representação** Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros)

**Descrição**

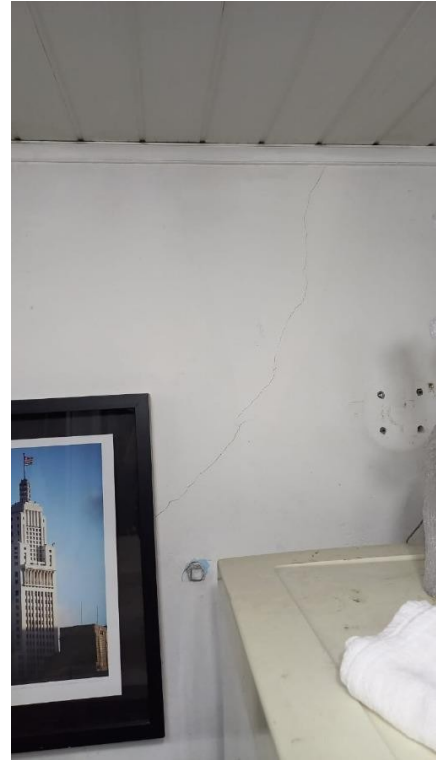
**Data Foto** 25/09/2021



**Representação** Corredor

**Descrição**

**Data Foto** 25/09/2021



**Representação** Corredor

**Descrição**

**Data Foto** 25/09/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 27/09/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 27/09/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 27/09/2021

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 27/09/2021

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal

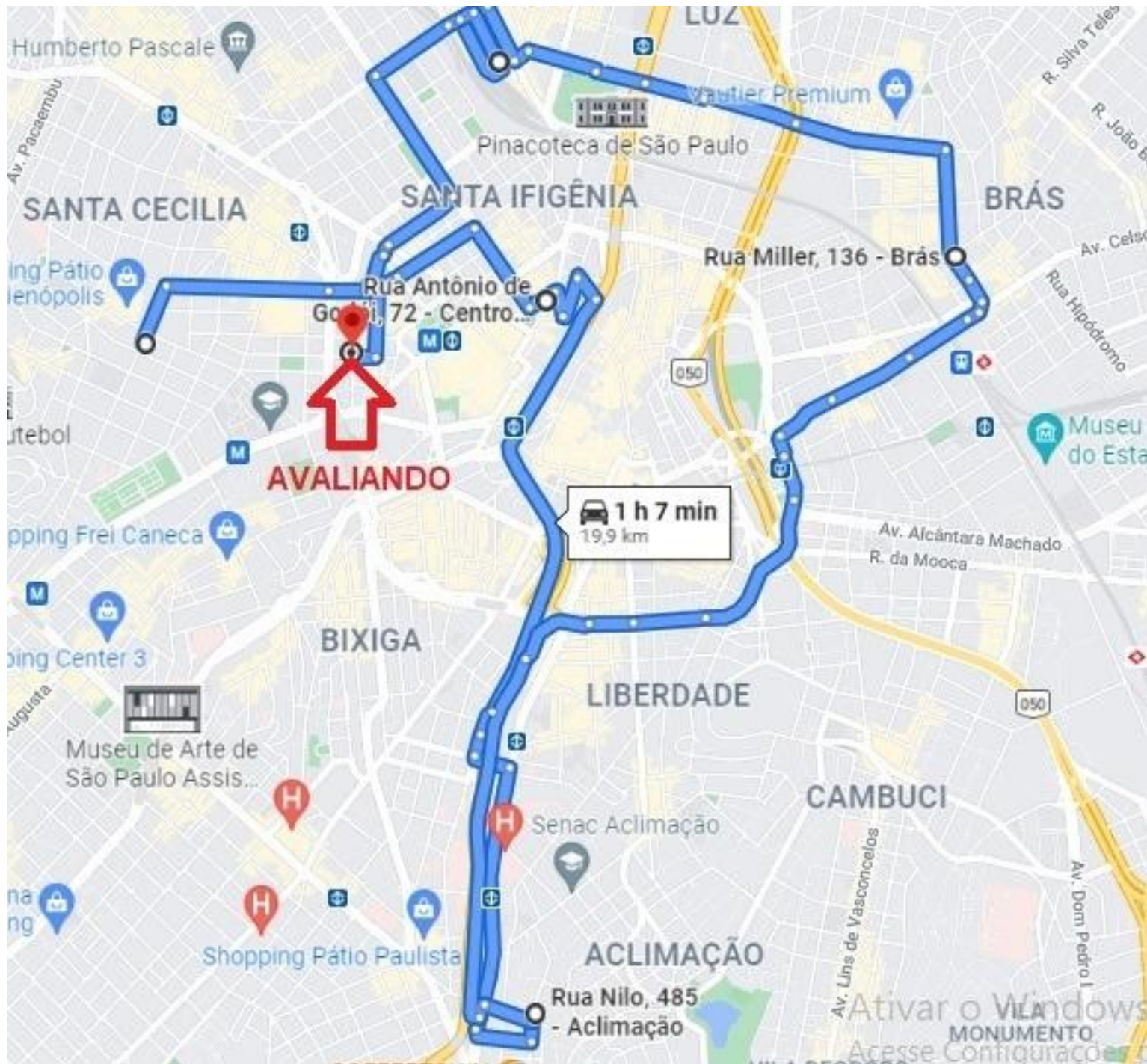
Descrição

Data Foto 27/09/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Planta de Quadra

**Cálculo do valor de liquidação forçada**

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel %)

IPTU	2.000,00	0,00% ao mês
Manutenção/administração		0,16% ao mês
Comissão de venda		0,20% ao mês
<b>Total 1</b>		<b>0,36% ao mês</b>

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	12,25%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	4,08%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	7,85%	ao ano
<b>Total 2</b>	<b>0,63%</b>	<b>ao mês</b>

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,99% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 30 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.

74,33% **R\$ 1.887.000,00**

## CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R REGO FREITAS,306

SQL: 007.068.0043-5

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZEM	ZONA EIXO DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO METROPOLITANA	0000	R 4/2018
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0001	L 16402/2016
MA	MEM SUBSETOR ARCO TIETÊ	0009	L 16050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:

R = Resolução CTLU

DE = Despacho CTLU

PR = Pronunciamento CTLU

D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:

[https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao\\_social/conselhos\\_e\\_orgaos\\_colegiados/ctlu/index.php?p=170695](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu/index.php?p=170695)

Legislação Municipal:

<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>

Para lotes em ZEPEC também consultar:

<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cit/Forms/frmPesquisaGeral.aspx>

## PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016

Descrição	Valor
-----------	-------

## NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016

Zona	Nota
------	------

NA = Não se Aplica

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para [geosampa@prefeitura.sp.gov.br](mailto:geosampa@prefeitura.sp.gov.br).

Data e Hora

27/09/2021 14:54:31

Link

[http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/\\_SBC.aspx](http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx)

Página 1 de 2



## LIC – LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

Data da Visita: 25/09/2021 – Proposta 16096209

### 1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1 Identificação do Imóvel: Salão de Cabeleireiro

1.2 Endereço: R REGO FREITAS, 306 REPÚBLICA SAO PAULO SP 01220010

1.3 Imóvel: Comércio

1.4 Coordenadas Geográficas: -23.54433181787184, -46.64673848898649

1.5 Existe corpo hídrico (rio, poço, lago, lagoa, outro)? ( ) sim ( X ) não

OBS:

1.6 Existe indústria no local? ( ) sim não ( x )

Nome da indústria:

Ramo de atividade:

1.7 Foto aérea

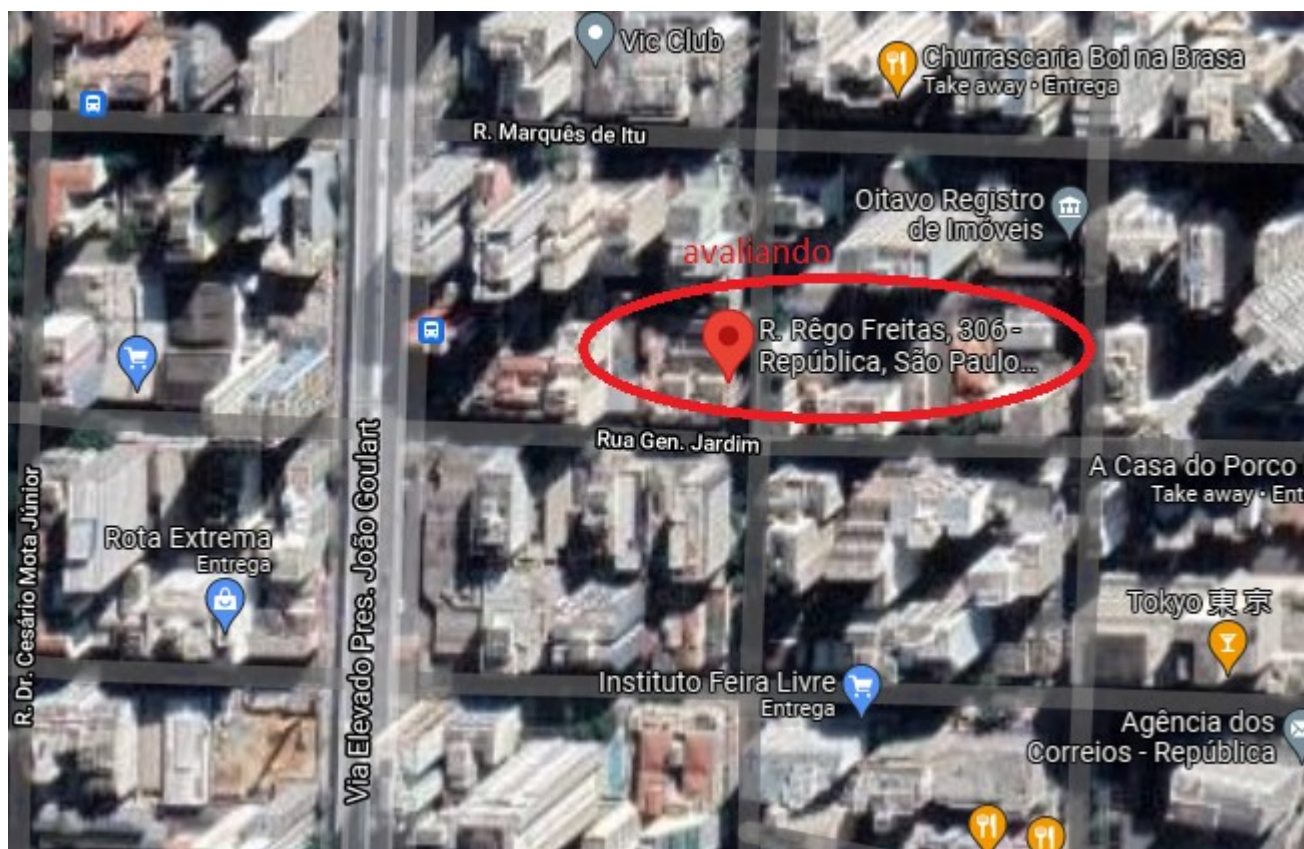


Imagem 1



Foto 1 - Fachada

Imóvel comercial (salão de cabeleireiro)

1 sala de corte

1 lavabo

1 sala de depilação

Evidenciado ponto de infiltração e fissura, sem danos estruturais.



**Foto 2 – Vista da Rua**



**Foto 3 – Vista da Rua**



Foto 4 – Vista da Rua



Foto 5 – Salão de Cabeleireiro



**Foto 6 – Lavabo**



**Foto 7 – Sala**





3 ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

3.1 Identificação de potenciais fontes de contaminação. Há indícios de que no imóvel existiu ou existe:

<u>Ocorrências do Imóvel</u>	<u>Sim</u>	<u>Não</u>	<u>Passado</u>
Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto		x	
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.		x	
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?		x	
Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?		x	
Manchas de óleo ou outros produtos químicos no solo ou piso do imóvel, odores de combustíveis, gás e/ou substâncias químicas.		x	
Histórico de explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível		x	
Outros. Descrever:			



3.2 Infraestrutura

<u>Ocorrências do Imóvel</u>	<u>Sim</u>	<u>Não</u>	<u>Não identificado visualmente</u>
Possui caixa separadora de água e óleo?		x	
Possui toda área do imóvel sem solo exposto?		x	
Efluentes estão ligados na rede de esgoto urbana?		x	
Possui reservatório de água subterrâneo?		x	
Possui sistema de drenagem ligada as águas pluviais urbana?		x	
Possui espaços subterrâneos?		x	
Espaços subterrâneos possuem sistema de ventilação?		x	
Outros. Descrever:			



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

<b>Atividade</b>	<b>Existe</b>	<b>Não</b>
Indústrias		x
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.		x
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.		x
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro velho ou cemitério.		x
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:		x
Hospital ou outro serviço de saúde, Descrever:		x
Comércio, que Tipo: Comércio/Salão de Cabeleireiro	x	
Outros. Descrever, fontes de informação:		



#### 4 ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO ENTORNO DO IMÓVEL

4.1 Nos logradouros que perfazem o entorno\* do imóvel avaliando, conforme imagem 2, **NÃO** foram observados potenciais fontes de contaminação, como por exemplo descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo, odores de substâncias químicas (combustíveis, gás e/ou outros), alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível etc.

\* Entende-se como entorno as situações demonstradas na imagem 2.



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

<u>Atividade</u>	<u>Existe</u>	<u>Não</u>	<u>Passado</u>
Indústrias		x	
Mineradora, Qual?		x	
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.		x	
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.		x	
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro velho ou cemitério.		x	
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:		x	
Armazenamento de baterias automotivas ou Indústrias usadas, derivados de petróleo (combustíveis) pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim descreva no campo abaixo <u>Observações e/ou Justifica:</u>		x	
Hospital ou outro serviço de saúde, Descrever:		x	
Outros. Descrever, fontes de informação:			



## 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 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 do Imóvel: ( x ) 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?

( x ) Não ( ) Sim – Indique o Local:

( ) Não existe lista pública de áreas contaminadas.

6.3 No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas às questões 4.1 ou 4.2?

( x ) Não ( ) Sim



**7 TIPO DO ZONEAMENTO/Restrições**

**Zoneamento: ZEM ZONA EIXO DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO METROPOLITANA.**

**APP:** Não possui

**Acessos ao Imóvel:** Único Acesso

**Indícios de invasão:** Não observado nenhum indício de invasão

**8 Observações**

Conforme verificado no local, imóvel em situação regular de conservação, localizado em ZEM, evidenciado imóvel com características comerciais  
Imóvel Isolado e habitado

São Paulo, 27/09/2021

**CIWILL Construções e Planejamento de Obras Ltda – ME**

CNPJ: 10.452.388/0001-15

Representante legal: Cíntia dos Santos