



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 0058 / 2025

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

OS:  
PJ-00923-0325-AV-RIB

Certificação Digital - QR Code:



**SOLICITANTE**

**Sorobel Empreendimentos Imobiliários Ltda**

**PROPONENTE**

**Sorobel Empreendimentos Imobiliários Ltda**

**ENDEREÇO DO IMÓVEL**

ENDEREÇO

**Av. Raquel Jacob - Jardim Residencial Colinas do Sol**

BAIRRO

**Boa Vista**

CIDADE

**Sorocaba**

CEP

**18087-562**

UF

**SP**

**ÁREAS**

Vide Página 5

**VALOR DE AVALIAÇÃO**

VALOR DE MERCADO (valores individualizados na pág. 5)

**R\$ 43.980.000,00**

**(Quarenta e Três Milhões e Novecentos e Oitenta Mil Reais)**

VALOR DE LIQUIDEZ (valores individualizados na pág. 5)

**R\$ 31.000.000,00**

**(Trinta e Um Milhões de Reais)**

## 01. DATA DA VISITA

24/03/2025

## 02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Av. Raquel Jacob - Jardim Residencial Colinas Do Sol

CEP

18087-562

BAIRRO

Boa Vista

CIDADE

Sorocaba

UF

SP

## 03. FINALIDADE

### DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.

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

(NBR 14653-1, item 3.44)

## 04. DADOS DA REGIÃO

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

O Jardim do Paço está em franco desenvolvimento, sendo procurado e valorizado para fins habitacionais coletivos, pois encontra-se próximo à Rod. Senador José Ermírio de Moraes (SP-75) que dá acesso à Rodovia Presidente Castello Branco (SP-280) e Rodovia Raposo Tavares (SP-270).

A região possui fácil acesso por ruas pavimentadas, dispondo de toda infra-estrutura disponível no município, tais como: redes de energia elétrica, telefônica e rede de dados, sistema de abastecimento de água e esgoto, sistema de escoamento de águas pluviais, coleta de lixo, iluminação pública, transporte coletivo e escolas.

Na região encontra-se localizado o Paço Municipal, a Biblioteca Municipal de Sorocaba, Teatro Municipal Teotônio Vilela, o Fórum Municipal (Fórum Ministro Piza e Almeida), Parque Natural Chico Mendes, além de faculdades / universidades como a FATEC, FACENS e UNIP.

|                           |                     |                        |          |                     |
|---------------------------|---------------------|------------------------|----------|---------------------|
| CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO | Bairro              |                        | Antigo   |                     |
|                           | Ocupação Principal  |                        | Misto    |                     |
|                           | Padrão Predominante |                        | Médio    |                     |
|                           | Tráfego Local       |                        | Moderado |                     |
| 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<br>COMUNITÁRIOS | Tipo / Distância    | Até<br>500 m | De<br>500 a 1000 m | Acima de<br>1000m |
|------------------------------|---------------------|--------------|--------------------|-------------------|
|                              | Transporte coletivo | X            |                    |                   |
|                              | Comércio            |              | X                  |                   |
|                              | Rede bancária       |              |                    | X                 |
|                              | Escola              | X            |                    |                   |
|                              | Saúde               |              |                    | X                 |
|                              | Segurança           | X            |                    |                   |
|                              | Lazer               |              | X                  |                   |

#### 05. ZONEAMENTO

|                               |                                                                                                                                                    |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ZONEAMENTO                    | ZR3 - Zona Residencial 3                                                                                                                           |
| TAXA DE OCUPAÇÃO              | 0,5 (habitação coletiva, edifícios mistos e hotéis)<br>0,5 (prédios comerciais)<br>0,7 (loja e sobreloja de prédios comerciais e edifícios mistos) |
| COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO | 2,0 (habitação coletiva, hotéis e prédios comerciais)                                                                                              |

#### 06. TERRENO

##### DADOS GERAIS DO TERRENO

O presente laudo trata-se da avaliação de 77 lotes integrantes do loteamento "Jardim Residencial Colinas do Sol" (loteamento aberto em frente à Prefeitura Municipal de Sorocaba/SP).

A análise para os lotes foi realizada da forma como encontram-se atualmente, individualizados em suas matrículas, nota-se que a região possui uma vocação para incorporação de torres e a aglutinação de alguns terrenos para obtenções de dimensões maiores os tornariam mais valorizados visando a possibilidade de verticalização com maior aproveitamento, tal fator não encontra-se considerado nos cálculos.

Para os lotes lindeiros à avenida de acesso e portanto com maior visibilidade e fluxo foi aplicado fator de valorização, por sua vez os imóveis situados na Rua 21, último logradouro e sem saída foi aplicado fator de desvalorização face o posicionamento e pouca visibilidade.

O loteamento encontra-se pronto desde aproximadamente 2011 e nota-se a intenção anterior de execução de um condomínio fechado, porém observa-se que com o passar do tempo houve uma mudança na finalidade alterando-se o acesso único ao local com abertura de todos os "bolsões" para a Avenida Raquel Jacob (ver os comentários na página 06).

#### 07. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

|                       |                                   |
|-----------------------|-----------------------------------|
| NOME DO LOTEAMENTO    | Jardim Residencial Colinas do Sol |
| NÚMERO TOTAL DE LOTES | 111                               |

## 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

Valor de Mercado (total)

**R\$ 43.980.000,00**      (Quarenta e Três Milhões e Novecentos e Oitenta Mil Reais)

### 06.02 AVALIAÇÃO - VALOR DE LIQUIDEZ (70%)

Valor de Liquidez (total)

**R\$ 31.000.000,00**      (Trinta e Um Milhões de Reais)

|                                                                                   |      |        |                    |                              |                 |                |               |                   |                |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------|--------|--------------------|------------------------------|-----------------|----------------|---------------|-------------------|----------------|----------------|
|  |      |        | Laudo de Avaliação |                              |                 |                |               |                   |                |                |
| VALORES INDIVIDUALIZADOS DE AVALIAÇÃO                                             |      |        |                    |                              |                 |                |               |                   |                |                |
| QTDE. TOTAL UNIDADES:                                                             |      |        | 77                 | VALOR TOTAL<br>DAS UNIDADES: |                 | MERCADO        |               | R\$ 43.980.000,00 |                |                |
|                                                                                   |      |        |                    |                              |                 | LIQUIDEZ       |               | R\$ 31.000.000,00 |                |                |
| DESCRIÇÃO                                                                         |      |        | ÁREAS              |                              |                 |                |               | VALORES           |                |                |
| Matrícula                                                                         | Lote | Quadra | Frente<br>(m)      | Fundos<br>(m)                | Esquerda<br>(m) | Direita<br>(m) | Total<br>(m²) | R\$/m²            | Mercado        | Liquidez       |
| 135.362                                                                           | 2    | Q      | 11,00              | 11,00                        | 31,73           | 31,89          | 349,91        | R\$ 1.534,78      | R\$ 540.000,00 | R\$ 380.000,00 |
| 135.363                                                                           | 3    | Q      | 11,00              | 11,00                        | 31,57           | 31,73          | 348,14        | R\$ 1.534,78      | R\$ 530.000,00 | R\$ 370.000,00 |
| 135.364                                                                           | 4    | Q      | 11,00              | 11,00                        | 31,57           | 31,41          | 346,37        | R\$ 1.534,78      | R\$ 530.000,00 | R\$ 370.000,00 |
| 135.365                                                                           | 26   | T      | 12,00              | 12,00                        | 30,00           | 30,00          | 360,00        | R\$ 1.534,78      | R\$ 550.000,00 | R\$ 390.000,00 |
| 180.097                                                                           | 1    | Q      | 10,49              | 10,81                        | 31,89           | 32,15          | 340,56        | R\$ 1.534,78      | R\$ 520.000,00 | R\$ 360.000,00 |
| 180.098                                                                           | 5    | Q      | 12,00              | 12,00                        | 31,23           | 31,41          | 375,84        | R\$ 1.534,78      | R\$ 580.000,00 | R\$ 410.000,00 |
| 180.099                                                                           | 6    | Q      | 12,00              | 12,00                        | 31,067          | 31,23          | 373,74        | R\$ 1.534,78      | R\$ 570.000,00 | R\$ 400.000,00 |
| 180.114                                                                           | 25   | Q      | 11,00              | 11,00                        | 33,00           | 33,00          | 363,00        | R\$ 1.458,04      | R\$ 530.000,00 | R\$ 370.000,00 |
| 180.115                                                                           | 26   | Q      | 11,00              | 11,00                        | 33,00           | 33,00          | 363,00        | R\$ 1.458,04      | R\$ 530.000,00 | R\$ 370.000,00 |
| 180.116                                                                           | 27   | Q      | 11,00              | 11,00                        | 33,00           | 33,00          | 363,00        | R\$ 1.458,04      | R\$ 530.000,00 | R\$ 370.000,00 |
| 180.117                                                                           | 28   | Q      | 16,86              | 10,81                        | 42,90           | 33,00          | 383,17        | R\$ 1.458,04      | R\$ 560.000,00 | R\$ 390.000,00 |
| 180.118                                                                           | 1    | R      | 19,87              | 14,32                        | 26,82           | 36,10          | 391,95        | R\$ 1.458,04      | R\$ 570.000,00 | R\$ 400.000,00 |
| 180.119                                                                           | 2    | R      | 14,56              | 13,00                        | 32,00           | 26,82          | 396,30        | R\$ 1.458,04      | R\$ 580.000,00 | R\$ 410.000,00 |
| 180.120                                                                           | 3    | R      | 12,00              | 12,00                        | 32,00           | 32,00          | 384,00        | R\$ 1.458,04      | R\$ 560.000,00 | R\$ 390.000,00 |
| 180.121                                                                           | 4    | R      | 12,00              | 12,00                        | 32,00           | 32,00          | 384,00        | R\$ 1.458,04      | R\$ 560.000,00 | R\$ 390.000,00 |
| 180.122                                                                           | 6    | R      | 12,00              | 12,00                        | 32,00           | 32,00          | 384,00        | R\$ 1.458,04      | R\$ 560.000,00 | R\$ 390.000,00 |
| 180.123                                                                           | 7    | R      | 12,00              | 12,00                        | 32,00           | 32,00          | 384,00        | R\$ 1.458,04      | R\$ 560.000,00 | R\$ 390.000,00 |
| 180.124                                                                           | 8    | R      | 12,00              | 12,00                        | 32,00           | 32,00          | 384,00        | R\$ 1.458,04      | R\$ 560.000,00 | R\$ 390.000,00 |
| 180.125                                                                           | 9    | R      | 12,00              | 12,00                        | 32,00           | 32,00          | 384,00        | R\$ 1.458,04      | R\$ 560.000,00 | R\$ 390.000,00 |
| 180.126                                                                           | 10   | R      | 12,00              | 12,00                        | 32,00           | 32,00          | 384,00        | R\$ 1.458,04      | R\$ 560.000,00 | R\$ 390.000,00 |
| 180.127                                                                           | 11   | R      | 12,00              | 12,00                        | 32,00           | 32,00          | 384,00        | R\$ 1.458,04      | R\$ 560.000,00 | R\$ 390.000,00 |
| 180.128                                                                           | 1    | S      | 21,02              | 25,29                        | 24,14           | 40,18          | 545,81        | R\$ 1.688,26      | R\$ 920.000,00 | R\$ 640.000,00 |
| 180.129                                                                           | 3    | S      | 12,00              | 12,00                        | 30,00           | 30,00          | 360,00        | R\$ 1.534,78      | R\$ 550.000,00 | R\$ 390.000,00 |
| 180.130                                                                           | 4    | S      | 12,00              | 12,00                        | 30,00           | 30,00          | 360,00        | R\$ 1.534,78      | R\$ 550.000,00 | R\$ 390.000,00 |
| 180.131                                                                           | 5    | S      | 12,00              | 12,00                        | 30,00           | 30,00          | 360,00        | R\$ 1.534,78      | R\$ 550.000,00 | R\$ 390.000,00 |
| 180.132                                                                           | 6    | S      | 12,00              | 12,00                        | 30,00           | 30,00          | 360,00        | R\$ 1.534,78      | R\$ 550.000,00 | R\$ 390.000,00 |
| 180.133                                                                           | 7    | S      | 12,00              | 12,00                        | 30,00           | 30,00          | 360,00        | R\$ 1.534,78      | R\$ 550.000,00 | R\$ 390.000,00 |
| 180.134                                                                           | 8    | S      | 12,00              | 12,00                        | 30,00           | 30,00          | 360,00        | R\$ 1.534,78      | R\$ 550.000,00 | R\$ 390.000,00 |
| 180.135                                                                           | 10   | S      | 12,00              | 12,00                        | 30,00           | 30,00          | 360,00        | R\$ 1.534,78      | R\$ 550.000,00 | R\$ 390.000,00 |
| 180.136                                                                           | 11   | S      | 12,00              | 12,00                        | 30,00           | 30,00          | 360,00        | R\$ 1.534,78      | R\$ 550.000,00 | R\$ 390.000,00 |
| 180.137                                                                           | 12   | S      | 12,00              | 12,00                        | 30,00           | 30,00          | 360,00        | R\$ 1.534,78      | R\$ 550.000,00 | R\$ 390.000,00 |
| 180.138                                                                           | 13   | S      | 12,00              | 12,00                        | 30,00           | 30,00          | 360,00        | R\$ 1.534,78      | R\$ 550.000,00 | R\$ 390.000,00 |
| 180.139                                                                           | 14   | S      | 12,00              | 12,00                        | 30,00           | 30,00          | 360,00        | R\$ 1.534,78      | R\$ 550.000,00 | R\$ 390.000,00 |
| 180.140                                                                           | 15   | S      | 18,79              | 13,51                        | 20,96           | 30,00          | 389,50        | R\$ 1.611,52      | R\$ 630.000,00 | R\$ 440.000,00 |
| 180.141                                                                           | 1    | T      | 17,88              | 22,17                        | 24,11           | 40,17          | 470,76        | R\$ 1.688,26      | R\$ 790.000,00 | R\$ 550.000,00 |
| 180.142                                                                           | 2    | T      | 15,67              | 14,00                        | 29,90           | 24,11          | 368,97        | R\$ 1.534,78      | R\$ 570.000,00 | R\$ 400.000,00 |
| 180.143                                                                           | 3    | T      | 12,00              | 12,00                        | 30,00           | 29,90          | 359,96        | R\$ 1.534,78      | R\$ 550.000,00 | R\$ 390.000,00 |
| 180.144                                                                           | 4    | T      | 12,00              | 12,00                        | 30,00           | 30,00          | 360,00        | R\$ 1.534,78      | R\$ 550.000,00 | R\$ 390.000,00 |
| 180.145                                                                           | 5    | T      | 12,00              | 12,00                        | 30,00           | 30,00          | 360,00        | R\$ 1.534,78      | R\$ 550.000,00 | R\$ 390.000,00 |
| 180.146                                                                           | 6    | T      | 12,00              | 12,00                        | 30,00           | 30,00          | 360,00        | R\$ 1.534,78      | R\$ 550.000,00 | R\$ 390.000,00 |
| 180.147                                                                           | 7    | T      | 12,00              | 12,00                        | 30,00           | 30,00          | 360,00        | R\$ 1.534,78      | R\$ 550.000,00 | R\$ 390.000,00 |
| 180.148                                                                           | 8    | T      | 12,00              | 12,00                        | 30,00           | 30,00          | 360,00        | R\$ 1.534,78      | R\$ 550.000,00 | R\$ 390.000,00 |
| 180.149                                                                           | 9    | T      | 12,00              | 12,00                        | 30,00           | 30,00          | 360,00        | R\$ 1.534,78      | R\$ 550.000,00 | R\$ 390.000,00 |
| 180.150                                                                           | 10   | T      | 12,00              | 12,00                        | 30,00           | 30,00          | 360,00        | R\$ 1.534,78      | R\$ 550.000,00 | R\$ 390.000,00 |
| 180.151                                                                           | 11   | T      | 12,00              | 12,00                        | 30,00           | 30,00          | 360,00        | R\$ 1.534,78      | R\$ 550.000,00 | R\$ 390.000,00 |
| 180.152                                                                           | 14   | T      | 19,17              | 13,73                        | 30,00           | 20,91          | 398,72        | R\$ 1.611,52      | R\$ 640.000,00 | R\$ 450.000,00 |
| 180.153                                                                           | 15   | T      | 12,00              | 12,00                        | 30,00           | 30,00          | 360,00        | R\$ 1.534,78      | R\$ 550.000,00 | R\$ 390.000,00 |
| 180.154                                                                           | 16   | T      | 12,00              | 12,00                        | 30,00           | 30,00          | 360,00        | R\$ 1.534,78      | R\$ 550.000,00 | R\$ 390.000,00 |
| 180.155                                                                           | 17   | T      | 12,00              | 12,00                        | 30,00           | 30,00          | 360,00        | R\$ 1.534,78      | R\$ 550.000,00 | R\$ 390.000,00 |
| 180.156                                                                           | 18   | T      | 12,00              | 12,00                        | 30,00           | 30,00          | 360,00        | R\$ 1.534,78      | R\$ 550.000,00 | R\$ 390.000,00 |
| 180.157                                                                           | 19   | T      | 12,00              | 12,00                        | 30,00           | 30,00          | 360,00        | R\$ 1.534,78      | R\$ 550.000,00 | R\$ 390.000,00 |
| 180.158                                                                           | 20   | T      | 12,00              | 12,00                        | 30,00           | 30,00          | 360,00        | R\$ 1.534,78      | R\$ 550.000,00 | R\$ 390.000,00 |
| 180.159                                                                           | 21   | T      | 12,00              | 12,00                        | 30,00           | 30,00          | 360,00        | R\$ 1.534,78      | R\$ 550.000,00 | R\$ 390.000,00 |
| 180.160                                                                           | 23   | T      | 12,00              | 12,00                        | 30,00           | 30,00          | 360,00        | R\$ 1.534,78      | R\$ 550.000,00 | R\$ 390.000,00 |
| 180.161                                                                           | 24   | T      | 12,00              | 12,00                        | 30,00           | 30,00          | 360,00        | R\$ 1.534,78      | R\$ 550.000,00 | R\$ 390.000,00 |
| 180.162                                                                           | 25   | T      | 14,00              | 14,00                        | 30,00           | 30,00          | 420,00        | R\$ 1.534,78      | R\$ 640.000,00 | R\$ 450.000,00 |
| 180.163                                                                           | 27   | T      | 26,74              | 10,17                        | 38,99           | 30,00          | 484,58        | R\$ 1.688,26      | R\$ 820.000,00 | R\$ 570.000,00 |
| 180.165                                                                           | 1    | U      | 16,89              | 20,04                        | 30,00           | 22,52          | 423,34        | R\$ 1.688,26      | R\$ 710.000,00 | R\$ 500.000,00 |
| 180.166                                                                           | 2    | U      | 12,00              | 12,00                        | 30,00           | 30,00          | 360,00        | R\$ 1.534,78      | R\$ 550.000,00 | R\$ 390.000,00 |
| 180.167                                                                           | 3    | U      | 12,00              | 12,00                        | 30,00           | 30,00          | 360,00        | R\$ 1.534,78      | R\$ 550.000,00 | R\$ 390.000,00 |
| 180.168                                                                           | 4    | U      | 12,00              | 12,00                        | 30,00           | 30,00          | 360,00        | R\$ 1.534,78      | R\$ 550.000,00 | R\$ 390.000,00 |
| 180.169                                                                           | 6    | U      | 12,00              | 12,00                        | 30,00           | 30,00          | 360,00        | R\$ 1.534,78      | R\$ 550.000,00 | R\$ 390.000,00 |
| 180.170                                                                           | 7    | U      | 12,00              | 12,00                        | 30,00           | 30,00          | 360,00        | R\$ 1.534,78      | R\$ 550.000,00 | R\$ 390.000,00 |

|                                                                                   |      |        |                    |                           |              |             |            |                   |                   |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------|--------|--------------------|---------------------------|--------------|-------------|------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|  |      |        | Laudo de Avaliação |                           |              |             |            |                   |                   |                   |
| VALORES INDIVIDUALIZADOS DE AVALIAÇÃO                                             |      |        |                    |                           |              |             |            |                   |                   |                   |
| QTDE. TOTAL UNIDADES:                                                             |      |        | 77                 | VALOR TOTAL DAS UNIDADES: |              | MERCADO     |            | R\$ 43.980.000,00 |                   |                   |
|                                                                                   |      |        |                    |                           |              | LIQUIDEZ    |            | R\$ 31.000.000,00 |                   |                   |
| DESCRIÇÃO                                                                         |      |        | ÁREAS              |                           |              |             |            | VALORES           |                   |                   |
| Matrícula                                                                         | Lote | Quadra | Frente (m)         | Fundos (m)                | Esquerda (m) | Direita (m) | Total (m²) | R\$/m²            | Mercado           | Liquidez          |
| 180.171                                                                           | 8    | U      | 12,00              | 12,00                     | 30,00        | 30,00       | 360,00     | R\$ 1.534,78      | R\$ 550.000,00    | R\$ 390.000,00    |
| 180.172                                                                           | 9    | U      | 12,00              | 12,00                     | 30,00        | 30,00       | 360,00     | R\$ 1.534,78      | R\$ 550.000,00    | R\$ 390.000,00    |
| 180.173                                                                           | 10   | U      | 12,00              | 12,00                     | 30,00        | 30,00       | 360,00     | R\$ 1.534,78      | R\$ 550.000,00    | R\$ 390.000,00    |
| 180.174                                                                           | 11   | U      | 17,84              | 13,00                     | 21,09        | 30,00       | 368,55     | R\$ 1.611,52      | R\$ 590.000,00    | R\$ 410.000,00    |
| 180.175                                                                           | 12   | U      | 18,44              | 13,00                     | 30,00        | 20,91       | 376,68     | R\$ 1.611,52      | R\$ 610.000,00    | R\$ 430.000,00    |
| 180.176                                                                           | 13   | U      | 12,00              | 12,00                     | 30,00        | 30,00       | 360,00     | R\$ 1.534,78      | R\$ 550.000,00    | R\$ 390.000,00    |
| 180.177                                                                           | 14   | U      | 12,00              | 12,00                     | 30,00        | 30,00       | 360,00     | R\$ 1.534,78      | R\$ 550.000,00    | R\$ 390.000,00    |
| 180.178                                                                           | 15   | U      | 12,00              | 12,00                     | 30,00        | 30,00       | 360,00     | R\$ 1.534,78      | R\$ 550.000,00    | R\$ 390.000,00    |
| 180.179                                                                           | 16   | U      | 12,00              | 12,00                     | 30,00        | 30,00       | 360,00     | R\$ 1.534,78      | R\$ 550.000,00    | R\$ 390.000,00    |
| 180.180                                                                           | 19   | U      | 12,00              | 12,00                     | 30,00        | 30,00       | 360,00     | R\$ 1.534,78      | R\$ 550.000,00    | R\$ 390.000,00    |
| 180.181                                                                           | 20   | U      | 12,00              | 12,00                     | 30,00        | 30,00       | 360,00     | R\$ 1.534,78      | R\$ 550.000,00    | R\$ 390.000,00    |
| 180.182                                                                           | 21   | U      | 12,00              | 12,00                     | 30,00        | 30,00       | 360,00     | R\$ 1.534,78      | R\$ 550.000,00    | R\$ 390.000,00    |
| 180.183                                                                           | 22   | U      | 12,00              | 12,00                     | 30,00        | 30,00       | 360,00     | R\$ 1.534,78      | R\$ 550.000,00    | R\$ 390.000,00    |
| 180.184                                                                           | 23   | U      | 24,62              | 8,04                      | 38,99        | 30,00       | 420,92     | R\$ 1.688,26      | R\$ 710.000,00    | R\$ 500.000,00    |
|                                                                                   |      |        |                    |                           |              |             |            |                   | R\$ 43.980.000,00 | R\$ 31.000.000,00 |

## 07. COMENTÁRIOS

|                 |                                                    |
|-----------------|----------------------------------------------------|
| Nº da Matrícula | Cartório                                           |
| Vide pág. 5     | 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba / SP |

|                                                           |  |
|-----------------------------------------------------------|--|
| Outra documentação                                        |  |
| Planta do loteamento com identificação de quadras e lotes |  |
| Zoneamento da cidade                                      |  |

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

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

|                           |
|---------------------------|
| Coordenadas Geográficas   |
| 23°28'31.8"S 47°25'15.0"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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| - No ato da vistoria verificamos que os lotes não encontram-se demarcados.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| - Nota-se uma pequena divergência nos bolsões de final das vias: Rua 19 e Rua 20 onde ao invés do fechamento da mesma houve a abertura para conexão com o logradouro externo, Avenida 1. O fato altera em pequena monta a dimensão dos seguintes imóveis: quadra U lote 23, quadra T lotes 1 e 27, quadra S lote 01. Para esses imóveis foi utilizado nos cálculos a área mencionada em matrícula, porém não devem ser aceitos para operações de garantia antes da adequação e correção das suas respectivas dimensões na documentação. |

## 08. ANEXOS

- I. Croqui de Localização
- II. Planta de Quadra e Demarcação dos Lotes Avaliados
- III. Zoneamento
- IV. Documentação Fotográfica
- V. Elementos Comparativos
- VI. Croqui de Localização das Pesquisas
- VII. Situação Paradigma e Homogeneização
- VIII. Fundamentação
- IX. LIC

## 09. ENCERRAMENTO

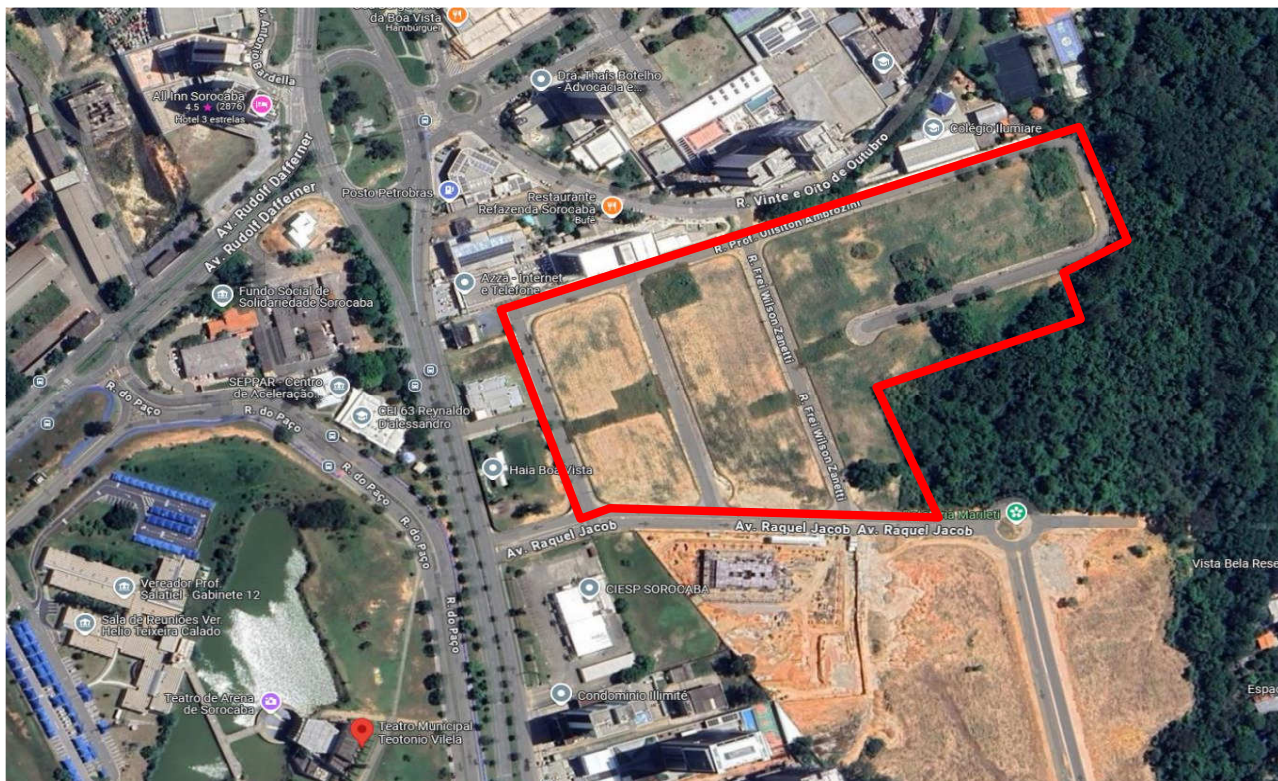
Estamos à disposição de V.S.as. para eventuais esclarecimentos de dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

Ribeirão Preto, 26 de março de 2025.



Engº Vinicius Cantore de Araujo  
Crea 5069009343

## ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO APROXIMADO DA DEMARCAÇÃO DOS LOTES EM ESTUDO

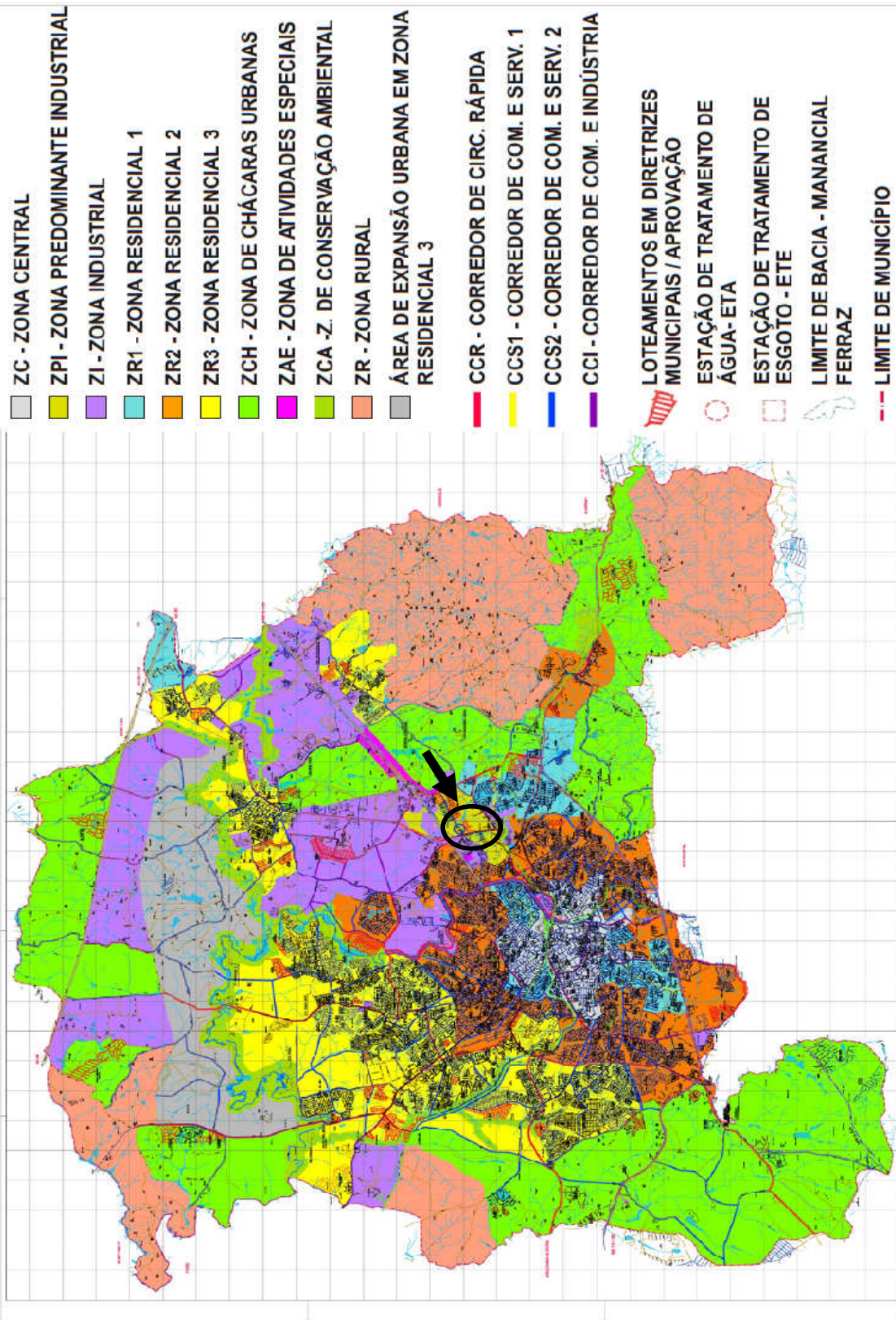


## ANEXO II - PLANTA DE QUADRA E DEMARCAÇÃO DOS LOTES AVALIADOS

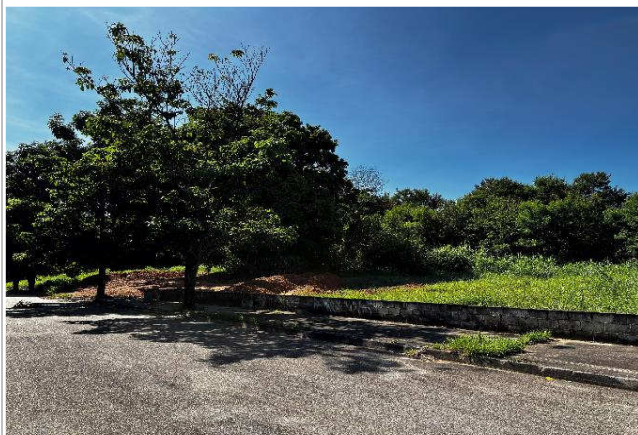


ANEXO III - ZONEAMENTO

ZONEAMENTO DO MUNICÍPIO DE SOROCABA



**ANEXO IV - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**



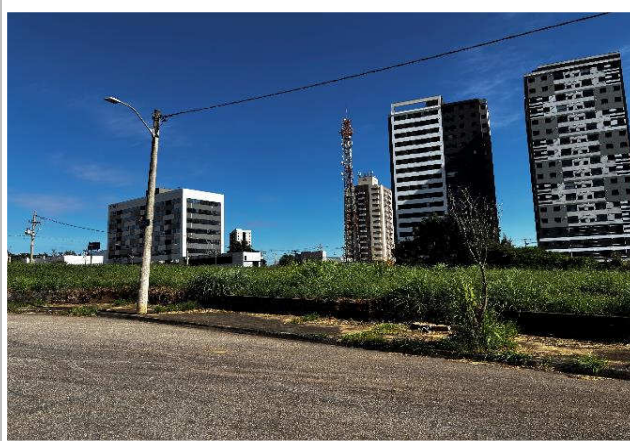
**QUADRA R (parte dos lotes) - Rua 21**



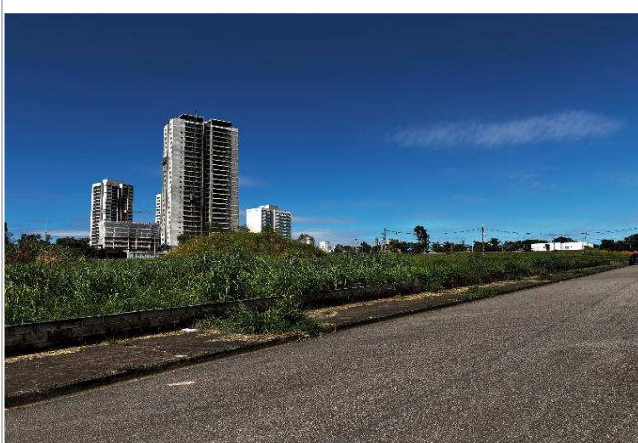
**QUADRA R (parte dos lotes) - Rua 21**



**QUADRA R e S (parte dos lotes) - Rua 21**



**QUADRA Q (parte dos lotes) - Rua 21**



**QUADRA Q (parte dos lotes) - Rua 22**

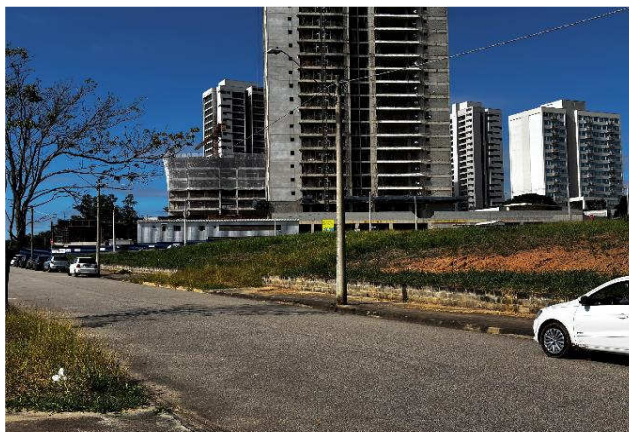


**QUADRA S (parte dos lotes) - Rua 20**

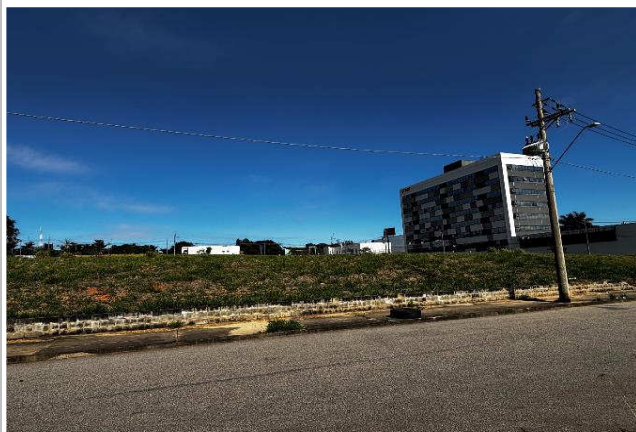
**ANEXO IV - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**



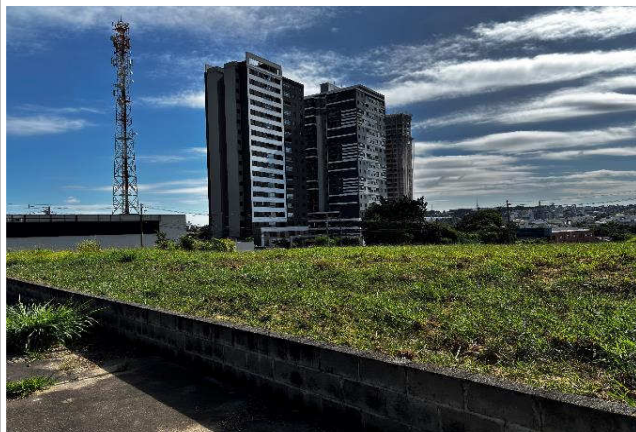
**QUADRA S (parte dos lotes) - Rua 20**



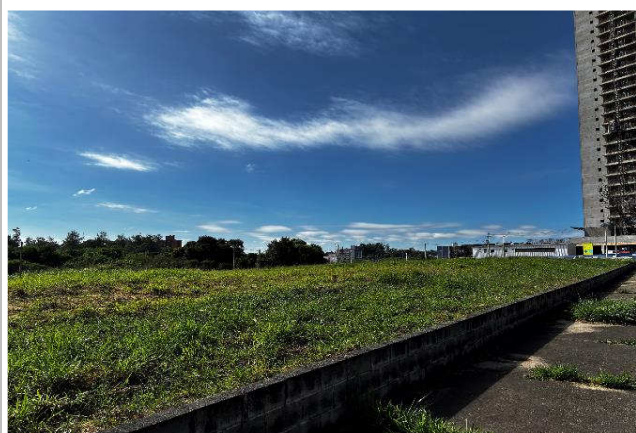
**QUADRA T (parte dos lotes) - Rua 20**



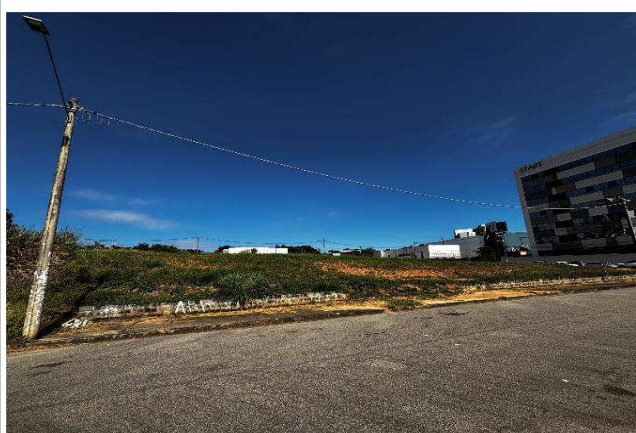
**QUADRA T (parte dos lotes) - Rua 20**



**QUADRA T (parte dos lotes) - Rua 19**



**QUADRA T (parte dos lotes) - Rua 19**

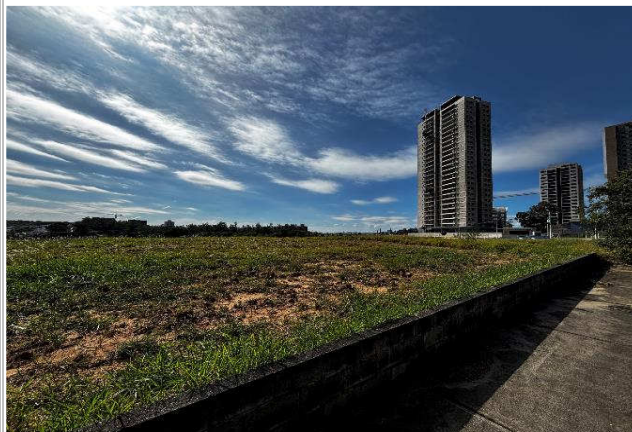


**QUADRA U (parte dos lotes) - Rua 19**

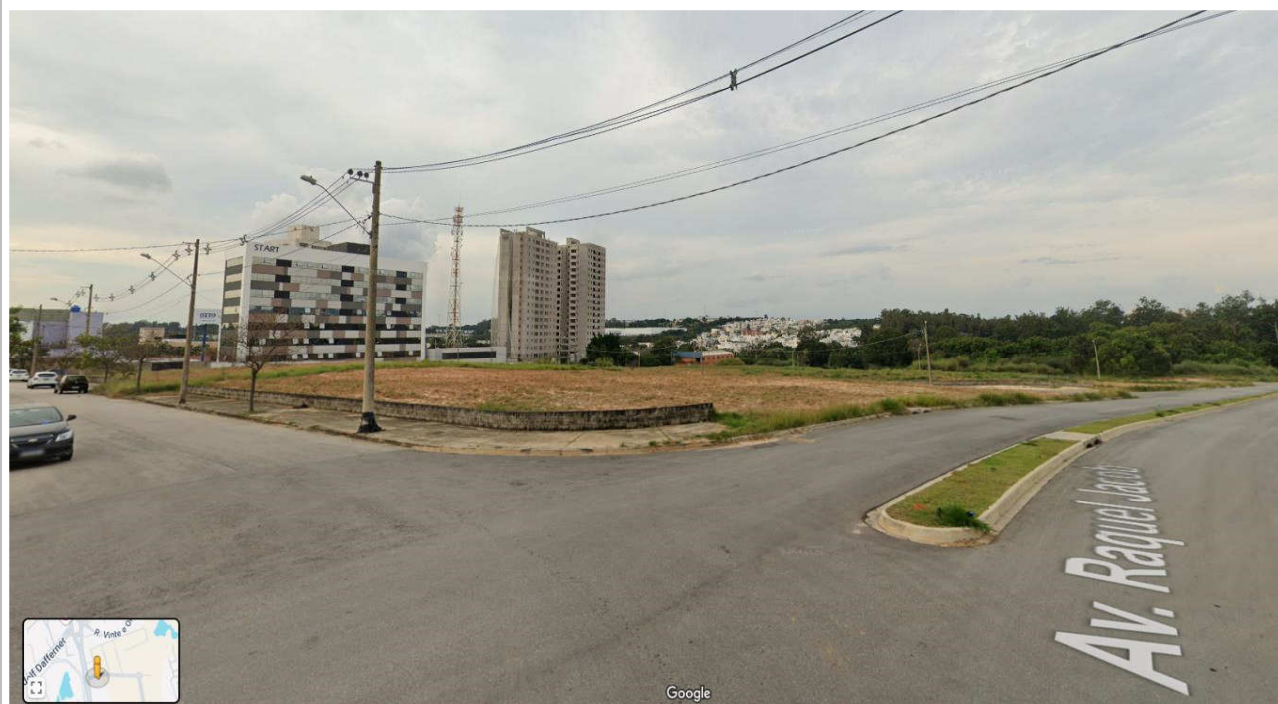
**ANEXO IV - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**



**QUADRA U (parte dos lotes) - Rua 18**



**QUADRA U (parte dos lotes) - Rua 18**



**VISTA DO GOOGLE**

|                                                                                  |                                             |                       |                      |                |                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------|----------------------|----------------|----------------------------------|
|  | <b>INFORMANTE</b>                           |                       |                      |                | <b>1</b>                         |
|                                                                                  | <b>CONTATO</b> Sr. Wilson - (15)9 8114-9767 |                       |                      |                |                                  |
|                                                                                  | <b>ENDEREÇO DO IMÓVEL</b>                   |                       |                      |                |                                  |
|                                                                                  | <b>ENDEREÇO</b>                             | Rua Luiz Fornaziero   |                      |                |                                  |
|                                                                                  | <b>BAIRRO</b>                               | Jardim do Paço        | <b>MUNICIPIO</b>     | Sorocaba       | <b>UF</b> SP                     |
|                                                                                  | <b>DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS</b>          |                       |                      |                |                                  |
|                                                                                  | <b>ÁREA TERRENO</b>                         | 360,00 m <sup>2</sup> | <b>FRENTE</b>        | 12,00 m        | <b>PROFUNDIDADE</b> 30,00 m      |
|                                                                                  | <b>CLASSE</b>                               | Misto                 | <b>TIPO</b>          | Terreno        | <b>TOPOGRAFIA</b> Declive Até 5% |
|                                                                                  |                                             |                       | <b>ÍNDICE LOCAL</b>  | 85,00          | <b>SITUAÇÃO</b> Meio de Quadra   |
|                                                                                  |                                             |                       | <b>MELHORAMENTOS</b> | 100,00         |                                  |
| <b>COMENTÁRIOS</b> Parâmetro obtido no local                                     |                                             |                       |                      |                |                                  |
| <b>VALOR DE VENDA</b>                                                            |                                             |                       |                      |                |                                  |
| <b>FATOR OFERTA</b>                                                              |                                             | 0,90                  | <b>VALOR</b>         | R\$ 400.000,00 | R\$/m <sup>2</sup> R\$ 1.111,11  |

|                                                                                                                                                                                                          |                                               |                            |                      |                |                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------|----------------------|----------------|---------------------------------|
|                                                                                                                          | <b>INFORMANTE</b>                             |                            |                      |                | <b>2</b>                        |
|                                                                                                                                                                                                          | <b>CONTATO</b> Imob. Suprema - (15)99110-5988 |                            |                      |                |                                 |
|                                                                                                                                                                                                          | <b>ENDEREÇO DO IMÓVEL</b>                     |                            |                      |                |                                 |
|                                                                                                                                                                                                          | <b>ENDEREÇO</b>                               | Rua José Rusconi Francisco |                      |                |                                 |
|                                                                                                                                                                                                          | <b>BAIRRO</b>                                 | Jardim do Paço             | <b>MUNICIPIO</b>     | Sorocaba       | <b>UF</b> SP                    |
|                                                                                                                                                                                                          | <b>DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS</b>            |                            |                      |                |                                 |
|                                                                                                                                                                                                          | <b>ÁREA TERRENO</b>                           | 360,00 m <sup>2</sup>      | <b>FRENTE</b>        | 12,00 m        | <b>PROFUNDIDADE</b> 30,00 m     |
|                                                                                                                                                                                                          | <b>CLASSE</b>                                 | Misto                      | <b>TIPO</b>          | Terreno        | <b>TOPOGRAFIA</b> Terreno Plano |
|                                                                                                                                                                                                          |                                               |                            | <b>ÍNDICE LOCAL</b>  | 85,00          | <b>SITUAÇÃO</b> Meio de Quadra  |
|                                                                                                                                                                                                          |                                               |                            | <b>MELHORAMENTOS</b> | 100,00         |                                 |
| <b>COMENTÁRIOS</b> <a href="https://www.supremaimob.com.br/966/imoveis/venda-terreno-jardim-do-paco-sorocaba-sp">https://www.supremaimob.com.br/966/imoveis/venda-terreno-jardim-do-paco-sorocaba-sp</a> |                                               |                            |                      |                |                                 |
| <b>VALOR DE VENDA</b>                                                                                                                                                                                    |                                               |                            |                      |                |                                 |
| <b>FATOR OFERTA</b>                                                                                                                                                                                      |                                               | 0,90                       | <b>VALOR</b>         | R\$ 520.000,00 | R\$/m <sup>2</sup> R\$ 1.444,44 |

|                                                                                                                                                                                                            |                                               |                                    |                      |                |                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------|----------------------|----------------|---------------------------------|
|                                                                                                                           | <b>INFORMANTE</b>                             |                                    |                      |                | <b>3</b>                        |
|                                                                                                                                                                                                            | <b>CONTATO</b> Imob. Suprema - (15)99110-5988 |                                    |                      |                |                                 |
|                                                                                                                                                                                                            | <b>ENDEREÇO DO IMÓVEL</b>                     |                                    |                      |                |                                 |
|                                                                                                                                                                                                            | <b>ENDEREÇO</b>                               | Rua Luiz Fornaziero (Final da Rua) |                      |                |                                 |
|                                                                                                                                                                                                            | <b>BAIRRO</b>                                 | Jardim do Paço                     | <b>MUNICIPIO</b>     | Sorocaba       | <b>UF</b> SP                    |
|                                                                                                                                                                                                            | <b>DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS</b>            |                                    |                      |                |                                 |
|                                                                                                                                                                                                            | <b>ÁREA TERRENO</b>                           | 360,00 m <sup>2</sup>              | <b>FRENTE</b>        | 12,00 m        | <b>PROFUNDIDADE</b> 30,00 m     |
|                                                                                                                                                                                                            | <b>CLASSE</b>                                 | Misto                              | <b>TIPO</b>          | Terreno        | <b>TOPOGRAFIA</b> Terreno Plano |
|                                                                                                                                                                                                            |                                               | Final da rua                       | <b>ÍNDICE LOCAL</b>  | 80,00          | <b>SITUAÇÃO</b> Meio de Quadra  |
|                                                                                                                                                                                                            |                                               |                                    | <b>MELHORAMENTOS</b> | 95,00          |                                 |
| <b>COMENTÁRIOS</b> <a href="https://www.supremaimob.com.br/4061/imoveis/venda-terreno-jardim-do-paco-sorocaba-sp">https://www.supremaimob.com.br/4061/imoveis/venda-terreno-jardim-do-paco-sorocaba-sp</a> |                                               |                                    |                      |                |                                 |
| <b>VALOR DE VENDA</b>                                                                                                                                                                                      |                                               |                                    |                      |                |                                 |
| <b>FATOR OFERTA</b>                                                                                                                                                                                        |                                               | 0,90                               | <b>VALOR</b>         | R\$ 426.000,00 | R\$/m <sup>2</sup> R\$ 1.183,33 |

|                                                                                                                                                                            |                                                     |                          |                      |                |                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------|----------------------|----------------|---------------------------------|
|                                                                                          | <b>INFORMANTE</b>                                   |                          |                      |                | <b>4</b>                        |
|                                                                                                                                                                            | <b>CONTATO</b> Imob. AE Patrimônio - (15) 3035-7400 |                          |                      |                |                                 |
|                                                                                                                                                                            | <b>ENDEREÇO DO IMÓVEL</b>                           |                          |                      |                |                                 |
|                                                                                                                                                                            | <b>ENDEREÇO</b>                                     | R. Clara Nunes           |                      |                |                                 |
|                                                                                                                                                                            | <b>BAIRRO</b>                                       | Jardim do Paço           | <b>MUNICIPIO</b>     | Sorocaba       | <b>UF</b> SP                    |
|                                                                                                                                                                            | <b>DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS</b>                  |                          |                      |                |                                 |
|                                                                                                                                                                            | <b>ÁREA TERRENO</b>                                 | 360,00 m <sup>2</sup>    | <b>FRENTE</b>        | 12,00 m        | <b>PROFUNDIDADE</b> 30,00 m     |
|                                                                                                                                                                            | <b>CLASSE</b>                                       | Misto                    | <b>TIPO</b>          | Terreno        | <b>TOPOGRAFIA</b> Terreno Plano |
|                                                                                                                                                                            |                                                     |                          | <b>ÍNDICE LOCAL</b>  | 80,00          | <b>SITUAÇÃO</b> Meio de Quadra  |
|                                                                                                                                                                            |                                                     | Arrimo grande aos fundos | <b>MELHORAMENTOS</b> | 100,00         |                                 |
| <b>COMENTÁRIOS</b> <a href="https://aepatrimonio.com.br/imovel/91146/terreno-pa%C3%A7o-sorocaba/">https://aepatrimonio.com.br/imovel/91146/terreno-pa%C3%A7o-sorocaba/</a> |                                                     |                          |                      |                |                                 |
| <b>VALOR DE VENDA</b>                                                                                                                                                      |                                                     |                          |                      |                |                                 |
| <b>FATOR OFERTA</b>                                                                                                                                                        |                                                     | 0,90                     | <b>VALOR</b>         | R\$ 425.000,00 | R\$/m <sup>2</sup> R\$ 1.180,56 |

|                                                                                                                                                                                                        |                                                    |                       |                      |                |                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|----------------|---------------------------------|
|                                                                                                                      | <b>INFORMANTE</b>                                  |                       |                      |                | <b>5</b>                        |
|                                                                                                                                                                                                        | <b>CONTATO</b> Imob. Paula Santos - (15) 3212-8080 |                       |                      |                |                                 |
|                                                                                                                                                                                                        | <b>ENDEREÇO DO IMÓVEL</b>                          |                       |                      |                |                                 |
|                                                                                                                                                                                                        | <b>ENDEREÇO</b>                                    | Rua Hércules Tavares  |                      |                |                                 |
|                                                                                                                                                                                                        | <b>BAIRRO</b>                                      | Além Ponte            | <b>MUNICIPIO</b>     | Sorocaba       | <b>UF</b> SP                    |
|                                                                                                                                                                                                        | <b>DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS</b>                 |                       |                      |                |                                 |
|                                                                                                                                                                                                        | <b>ÁREA TERRENO</b>                                | 351,00 m <sup>2</sup> | <b>FRENTE</b>        | 10,00 m        | <b>PROFUNDIDADE</b> 35,10 m     |
|                                                                                                                                                                                                        | <b>CLASSE</b>                                      | Misto                 | <b>TIPO</b>          | Terreno        | <b>TOPOGRAFIA</b> Terreno Plano |
|                                                                                                                                                                                                        |                                                    |                       | <b>ÍNDICE LOCAL</b>  | 85,00          | <b>SITUAÇÃO</b> Meio de Quadra  |
|                                                                                                                                                                                                        |                                                    |                       | <b>MELHORAMENTOS</b> | 100,00         |                                 |
| <b>COMENTÁRIOS</b> <a href="https://www.paulasantos.com.br/imovel/terreno-sorocaba-351-m/TE1661-JAPB?from=sale">https://www.paulasantos.com.br/imovel/terreno-sorocaba-351-m/TE1661-JAPB?from=sale</a> |                                                    |                       |                      |                |                                 |
| <b>VALOR DE VENDA</b>                                                                                                                                                                                  |                                                    |                       |                      |                |                                 |
| <b>FATOR OFERTA</b>                                                                                                                                                                                    |                                                    | 0,90                  | <b>VALOR</b>         | R\$ 450.000,00 | R\$/m <sup>2</sup> R\$ 1.282,05 |

|                                                                                                                                                                                                                  |                                             |                             |                                  |              |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|--------------|----------|
|                                                                                                                                  | <b>INFORMANTE</b>                           |                             |                                  |              | <b>6</b> |
|                                                                                                                                                                                                                  | <b>CONTATO</b> Imob. Plus - (15)9 8837-2149 |                             |                                  |              |          |
|                                                                                                                                                                                                                  | <b>ENDEREÇO DO IMÓVEL</b>                   |                             |                                  |              |          |
|                                                                                                                                                                                                                  | <b>ENDEREÇO</b> Rua Jair Gilberto Campanati |                             |                                  |              |          |
|                                                                                                                                                                                                                  | <b>BAIRRO</b> Jardim do Paço                |                             | <b>MUNICIPIO</b> Sorocaba        | <b>UF</b> SP |          |
|                                                                                                                                                                                                                  | <b>DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS</b>          |                             |                                  |              |          |
|                                                                                                                                                                                                                  | <b>ÁREA TERRENO</b> 300,00 m <sup>2</sup>   | <b>FRENTE</b> 12,00 m       | <b>PROFUNDIDADE</b> 25,00 m      |              |          |
|                                                                                                                                                                                                                  | <b>CLASSE</b> Misto                         | <b>TIPO</b> Terreno         | <b>TOPOGRAFIA</b> Declive Até 5% |              |          |
|                                                                                                                                                                                                                  |                                             | <b>ÍNDICE LOCAL</b> 80,00   | <b>SITUAÇÃO</b> Meio de Quadra   |              |          |
|                                                                                                                                                                                                                  |                                             | <b>MELHORAMENTOS</b> 100,00 |                                  |              |          |
| <b>COMENTÁRIOS</b> <a href="https://www.plusimob.com.br/imovel/terreno/venda/sorocaba/sp/jardim-do-paco/TE0764_PLUS">https://www.plusimob.com.br/imovel/terreno/venda/sorocaba/sp/jardim-do-paco/TE0764_PLUS</a> |                                             |                             |                                  |              |          |
| <b>VALOR DE VENDA</b>                                                                                                                                                                                            |                                             |                             |                                  |              |          |
| <b>FATOR OFERTA</b> 0,90                                                                                                                                                                                         |                                             | <b>VALOR</b> R\$ 339.800,00 | R\$/m <sup>2</sup> R\$ 1.132,67  |              |          |

|                                                                                                                                                                                                              |                                                                 |                             |                                 |              |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|--------------|----------|
|                                                                                                                              | <b>INFORMANTE</b>                                               |                             |                                 |              | <b>7</b> |
|                                                                                                                                                                                                              | <b>CONTATO</b> Imob. BWM - (15) 3211-3000                       |                             |                                 |              |          |
|                                                                                                                                                                                                              | <b>ENDEREÇO DO IMÓVEL</b>                                       |                             |                                 |              |          |
|                                                                                                                                                                                                              | <b>ENDEREÇO</b> Av. Eng. Carlos Reinaldo Mendes, ao lado do 857 |                             |                                 |              |          |
|                                                                                                                                                                                                              | <b>BAIRRO</b> Além Ponte                                        |                             | <b>MUNICIPIO</b> Sorocaba       | <b>UF</b> SP |          |
|                                                                                                                                                                                                              | <b>DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS</b>                              |                             |                                 |              |          |
|                                                                                                                                                                                                              | <b>ÁREA TERRENO</b> 373,00 m <sup>2</sup>                       | <b>FRENTE</b> 10,00 m       | <b>PROFUNDIDADE</b> 37,30 m     |              |          |
|                                                                                                                                                                                                              | <b>CLASSE</b> Misto                                             | <b>TIPO</b> Terreno         | <b>TOPOGRAFIA</b> Terreno Plano |              |          |
|                                                                                                                                                                                                              | Visibilidade para logradouro de grande fluxo                    | <b>ÍNDICE LOCAL</b> 100,00  | <b>SITUAÇÃO</b> Meio de Quadra  |              |          |
|                                                                                                                                                                                                              |                                                                 | <b>MELHORAMENTOS</b> 100,00 |                                 |              |          |
| <b>COMENTÁRIOS</b> <a href="https://www.bwmimobiliaria.com.br/imovel/terreno-sorocaba-373-m/TE5020-BWMA?from=sale">https://www.bwmimobiliaria.com.br/imovel/terreno-sorocaba-373-m/TE5020-BWMA?from=sale</a> |                                                                 |                             |                                 |              |          |
| <b>VALOR DE VENDA</b>                                                                                                                                                                                        |                                                                 |                             |                                 |              |          |
| <b>FATOR OFERTA</b> 0,90                                                                                                                                                                                     |                                                                 | <b>VALOR</b> R\$ 620.000,00 | R\$/m <sup>2</sup> R\$ 1.662,20 |              |          |

|                                                                                   |                                                                 |                               |                                 |              |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|--------------|----------|
|  | <b>INFORMANTE</b>                                               |                               |                                 |              | <b>8</b> |
|                                                                                   | <b>CONTATO</b> Sr. Carlos - (15)9 9725-0103                     |                               |                                 |              |          |
|                                                                                   | <b>ENDEREÇO DO IMÓVEL</b>                                       |                               |                                 |              |          |
|                                                                                   | <b>ENDEREÇO</b> Av. Eng. Carlos Reinaldo Mendes, ao lado do 889 |                               |                                 |              |          |
|                                                                                   | <b>BAIRRO</b> Além Ponte                                        |                               | <b>MUNICIPIO</b> Sorocaba       | <b>UF</b> SP |          |
|                                                                                   | <b>DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS</b>                              |                               |                                 |              |          |
|                                                                                   | <b>ÁREA TERRENO</b> 500,00 m <sup>2</sup>                       | <b>FRENTE</b> 12,00 m         | <b>PROFUNDIDADE</b> 41,67 m     |              |          |
|                                                                                   | <b>CLASSE</b> Misto                                             | <b>TIPO</b> Terreno           | <b>TOPOGRAFIA</b> Terreno Plano |              |          |
|                                                                                   | Visibilidade para logradouro de grande fluxo                    | <b>ÍNDICE LOCAL</b> 100,00    | <b>SITUAÇÃO</b> Meio de Quadra  |              |          |
|                                                                                   |                                                                 | <b>MELHORAMENTOS</b> 100,00   |                                 |              |          |
| <b>COMENTÁRIOS</b> Parâmetro obtido no local                                      |                                                                 |                               |                                 |              |          |
| <b>VALOR DE VENDA</b>                                                             |                                                                 |                               |                                 |              |          |
| <b>FATOR OFERTA</b> 0,90                                                          |                                                                 | <b>VALOR</b> R\$ 1.000.000,00 | R\$/m <sup>2</sup> R\$ 2.000,00 |              |          |

|                                                                                                                                                                                                                  |                                                       |                               |                                 |              |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|--------------|----------|
|                                                                                                                                | <b>INFORMANTE</b>                                     |                               |                                 |              | <b>9</b> |
|                                                                                                                                                                                                                  | <b>CONTATO</b> Imob. Eiffel campolim - (15) 3233-3516 |                               |                                 |              |          |
|                                                                                                                                                                                                                  | <b>ENDEREÇO DO IMÓVEL</b>                             |                               |                                 |              |          |
|                                                                                                                                                                                                                  | <b>ENDEREÇO</b> Rua Direitos Humanos                  |                               |                                 |              |          |
|                                                                                                                                                                                                                  | <b>BAIRRO</b> Alto da Boa Vista                       |                               | <b>MUNICIPIO</b> Sorocaba       | <b>UF</b> SP |          |
|                                                                                                                                                                                                                  | <b>DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS</b>                    |                               |                                 |              |          |
|                                                                                                                                                                                                                  | <b>ÁREA TERRENO</b> 1.000,00 m <sup>2</sup>           | <b>FRENTE</b> 20,00 m         | <b>PROFUNDIDADE</b> 50,00 m     |              |          |
|                                                                                                                                                                                                                  | <b>CLASSE</b> Misto                                   | <b>TIPO</b> Terreno           | <b>TOPOGRAFIA</b> Terreno Plano |              |          |
|                                                                                                                                                                                                                  | Para incorporação                                     | <b>ÍNDICE LOCAL</b> 120,00    | <b>SITUAÇÃO</b> Meio de Quadra  |              |          |
|                                                                                                                                                                                                                  |                                                       | <b>MELHORAMENTOS</b> 120,00   |                                 |              |          |
| <b>COMENTÁRIOS</b> <a href="https://www.eiffelcampolim.com.br/imovel/terreno-sorocaba-1-000-m/TE0276-EIFF?from=sale">https://www.eiffelcampolim.com.br/imovel/terreno-sorocaba-1-000-m/TE0276-EIFF?from=sale</a> |                                                       |                               |                                 |              |          |
| <b>VALOR DE VENDA</b>                                                                                                                                                                                            |                                                       |                               |                                 |              |          |
| <b>FATOR OFERTA</b> 0,90                                                                                                                                                                                         |                                                       | <b>VALOR</b> R\$ 2.200.000,00 | R\$/m <sup>2</sup> R\$ 2.200,00 |              |          |

|                                                                                                                                                                                                  |                                               |                               |                                 |              |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|--------------|-----------|
|                                                                                                                | <b>INFORMANTE</b>                             |                               |                                 |              | <b>10</b> |
|                                                                                                                                                                                                  | <b>CONTATO</b> Imob. ACasa7 - (15)9 9116-0661 |                               |                                 |              |           |
|                                                                                                                                                                                                  | <b>ENDEREÇO DO IMÓVEL</b>                     |                               |                                 |              |           |
|                                                                                                                                                                                                  | <b>ENDEREÇO</b> Rua Direitos Humanos          |                               |                                 |              |           |
|                                                                                                                                                                                                  | <b>BAIRRO</b> Alto da Boa Vista               |                               | <b>MUNICIPIO</b> Sorocaba       | <b>UF</b> SP |           |
|                                                                                                                                                                                                  | <b>DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS</b>            |                               |                                 |              |           |
|                                                                                                                                                                                                  | <b>ÁREA TERRENO</b> 2.000,00 m <sup>2</sup>   | <b>FRENTE</b> 40,00 m         | <b>PROFUNDIDADE</b> 50,00 m     |              |           |
|                                                                                                                                                                                                  | <b>CLASSE</b> Misto                           | <b>TIPO</b> Terreno           | <b>TOPOGRAFIA</b> Terreno Plano |              |           |
|                                                                                                                                                                                                  | Para inc. 2 lotes juntos                      | <b>ÍNDICE LOCAL</b> 120,00    | <b>SITUAÇÃO</b> Meio de Quadra  |              |           |
|                                                                                                                                                                                                  |                                               | <b>MELHORAMENTOS</b> 120,00   |                                 |              |           |
| <b>COMENTÁRIOS</b> <a href="https://www.acasa7.com.br/imovel/terreno-sorocaba-2-000-m/TE0938-M7AA?from=sale">https://www.acasa7.com.br/imovel/terreno-sorocaba-2-000-m/TE0938-M7AA?from=sale</a> |                                               |                               |                                 |              |           |
| <b>VALOR DE VENDA</b>                                                                                                                                                                            |                                               |                               |                                 |              |           |
| <b>FATOR OFERTA</b> 0,90                                                                                                                                                                         |                                               | <b>VALOR</b> R\$ 4.500.000,00 | R\$/m <sup>2</sup> R\$ 2.250,00 |              |           |

**ANEXO VI - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS PESQUISAS**



| INFORMAÇÕES BÁSICAS |                                                      |               |                |    |    |
|---------------------|------------------------------------------------------|---------------|----------------|----|----|
| ENDEREÇO            | Av. Raquel Jacob - Jardim Residencial Colinas Do Sol |               |                |    |    |
| BAIRRO              | Boa Vista                                            | MUNICÍPIO     | Sorocaba       | UF | SP |
| CLASSE              | Misto                                                | TIPO          | Terreno        |    |    |
| INFORMAÇÕES GERAIS  |                                                      |               |                |    |    |
| ÁREA DE TERRENO     | 360,00 m²                                            | TOPOGRAFIA    | Terreno Plano  |    |    |
| FRENTE              | 12,00 m                                              | SITUAÇÃO      | Meio de Quadra |    |    |
| PROF. EQUIVALENTE   | 30,00 m                                              | ÍNDICE LOCAL  | 100,00         |    |    |
|                     |                                                      | MELHORAMENTOS | 100,00         |    |    |

### QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

| Nº | Valor 1 (R\$)    | F. fonte | Valor 2 (R\$)    | Terreno  | Frente | R\$ / m²     | Ffrente | Fprofund | Ftopog | Fesq | Farea | Fmelh | Ftransp | Homog        |
|----|------------------|----------|------------------|----------|--------|--------------|---------|----------|--------|------|-------|-------|---------|--------------|
| 1  | R\$ 400.000,00   | 0,90     | R\$ 360.000,00   | 360,00   | 12,00  | R\$ 1.000,00 | 1,00    | 1,00     | 1,05   | 1,00 | 1,00  | 1,00  | 1,18    | R\$ 1.235,29 |
| 2  | R\$ 520.000,00   | 0,90     | R\$ 468.000,00   | 360,00   | 12,00  | R\$ 1.300,00 | 1,00    | 1,00     | 1,00   | 1,00 | 1,00  | 1,00  | 1,18    | R\$ 1.529,41 |
| 3  | R\$ 426.000,00   | 0,90     | R\$ 383.400,00   | 360,00   | 12,00  | R\$ 1.065,00 | 1,00    | 1,00     | 1,00   | 1,00 | 1,00  | 1,05  | 1,25    | R\$ 1.401,32 |
| 4  | R\$ 425.000,00   | 0,90     | R\$ 382.500,00   | 360,00   | 12,00  | R\$ 1.062,50 | 1,00    | 1,00     | 1,00   | 1,00 | 1,00  | 1,00  | 1,25    | R\$ 1.328,13 |
| 5  | R\$ 450.000,00   | 0,90     | R\$ 405.000,00   | 351,00   | 10,00  | R\$ 1.153,85 | 1,05    | 1,00     | 1,00   | 1,00 | 1,00  | 1,00  | 1,18    | R\$ 1.420,77 |
| 6  | R\$ 339.800,00   | 0,90     | R\$ 305.820,00   | 300,00   | 12,00  | R\$ 1.019,40 | 1,00    | 1,10     | 1,05   | 1,00 | 1,00  | 1,00  | 1,25    | R\$ 1.465,66 |
| 7  | R\$ 620.000,00   | 0,90     | R\$ 558.000,00   | 373,00   | 10,00  | R\$ 1.495,98 | 1,05    | 1,00     | 1,00   | 1,00 | 1,00  | 1,00  | 1,00    | R\$ 1.565,74 |
| 8  | R\$ 1.000.000,00 | 0,90     | R\$ 900.000,00   | 500,00   | 12,00  | R\$ 1.800,00 | 1,00    | 1,00     | 1,00   | 1,00 | 1,09  | 1,00  | 1,00    | R\$ 1.954,07 |
| 9  | R\$ 2.200.000,00 | 0,90     | R\$ 1.980.000,00 | 1.000,00 | 20,00  | R\$ 1.980,00 | 0,88    | 1,02     | 1,00   | 1,00 | 1,29  | 0,83  | 0,83    | R\$ 1.594,52 |
| 10 | R\$ 4.500.000,00 | 0,90     | R\$ 4.050.000,00 | 2.000,00 | 40,00  | R\$ 2.025,00 | 0,84    | 1,02     | 1,00   | 1,00 | 1,54  | 0,83  | 0,83    | R\$ 1.852,90 |

| 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                                                        |  |         |  | 14,36%  |
| Grau de Precisão                                                                   |  |         |  | III     |
| Grau de Fundamentação                                                              |  |         |  | II      |

| CÁLCULOS                    |        |                |
|-----------------------------|--------|----------------|
| Média Aritmética            | R\$    | 1.534,78       |
| Limite superior             | R\$    | 1.995,22       |
| Limite inferior             | R\$    | 1.074,35       |
| Média Saneada               | R\$    | 1.534,78       |
| Desvio Padrão               | R\$    | 223,49         |
| Coefficiente de variação    |        | 14,56%         |
| Total de elementos saneados |        | 10             |
| t de Student                |        | 1,38           |
| Intervalo de confiança      |        |                |
| Superior                    | 6,70%  | R\$ 1.637,59   |
| Inferior                    | -6,70% | R\$ 1.431,97   |
| Valor Total do Imóvel       |        | R\$ 552.521,36 |

### CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

|         |     |          |   |           |   |      |   |      |   |     |                |
|---------|-----|----------|---|-----------|---|------|---|------|---|-----|----------------|
| Terreno | R\$ | 1.534,78 | x | 360,00 m² | x | 1,00 | x | 1,00 | = | R\$ | 552.521,36     |
| Total   |     |          |   |           |   |      |   |      |   | =   | R\$ 552.521,36 |

### FATORES

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

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

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

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

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

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

| DESCRIÇÃO                                                                              | Grau          |       |                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------|-----------------|
|                                                                                        | III           | II    | I               |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central | <=30%         | <=40% | <=50%           |
| <b>INTERVALO DE CONFIANÇA</b>                                                          | <b>14,36%</b> |       |                 |
| <b>QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>                                 |               |       | <b>GRAU III</b> |

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

|            |                                                                                                                                               |                        |                              |            |           |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------|------------|-----------|
|            |                                                                                                                                               | <b>DATA DA VISITA:</b> |                              | 24/03/2025 |           |
| <b>1.</b>  | <b>DADOS GERAIS DO IMÓVEL</b>                                                                                                                 |                        |                              |            |           |
| <b>1.1</b> | Identificação do imóvel: <b>Nome do Proponente</b>                                                                                            |                        |                              |            |           |
| <b>1.2</b> | Endereço: <b>Av. Raquel Jacob - Jardim Residencial Colinas do Sol</b>                                                                         |                        |                              |            |           |
|            | Cidade: <b>Sorocaba</b>                                                                                                                       |                        |                              | UF:        | <b>SP</b> |
| <b>1.3</b> | Uso Atual do Imóvel: <b>Sem uso</b>                                                                                                           |                        | Uso Pretendido: <b>Misto</b> |            |           |
| <b>1.4</b> | Existe indústria no local? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não                                               |                        |                              |            |           |
|            | Nome da indústria:                                                                                                                            |                        |                              |            |           |
|            | Ramo de atividade:                                                                                                                            |                        |                              |            |           |
| <b>1.5</b> | Coordenadas Geográficas: <b>23°28'31.8"S 47°25'15.0"W</b>                                                                                     |                        |                              |            |           |
| <b>1.6</b> | Existe corpo hídrico (rio, poço, lago, lagoa, outro)? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não                    |                        |                              |            |           |
| <b>1.7</b> | Foto aérea ou imagem de satélite. Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no Anexo I. |                        |                              |            |           |

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

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

|           |                                                                                                                                                                                                                                |                          |                          |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>3.</b> | <b>ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL</b>                                                                                                                                                                                      |                          |                          |
|           | <b>3.1. Identificação de potenciais fontes de contaminação.</b> Há indícios de que no imóvel existiu ou existe:                                                                                                                |                          |                          |
|           | <b>Ocorrências no imóvel</b>                                                                                                                                                                                                   | <b>Passado</b>           | <b>Presente</b>          |
|           | Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.                                                                                                                                                                          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|           | Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.                                                                                                                                           | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|           | Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|           | Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?                                                                                                                  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|           | Manchas de óleo ou outros produtos químicos no solo ou piso do imóvel, odores de combustíveis, gás e/ou outras substâncias químicas.                                                                                           | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|           | Histórico de explosão, incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas.                                                                                                                                            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|           | Outros. Descrever:                                                                                                                                                                                                             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|           | Fonte de Informação:<br><i>Levantamento por observação "in loco".</i>                                                                                                                                                          |                          |                          |
|           | Observações e/ou justificativas:<br><i>Não foram constatadas utilizações anteriores.</i>                                                                                                                                       |                          |                          |
|           | <b>Nota: Caso sejam marcados Indícios de Contaminação no quadro 3.1, favor apontar "sim" na pergunta 6.1.</b>                                                                                                                  |                          |                          |

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

| Imóvel Avaliado                                             | Existe                   | Não Existe                          | Não identificado visualmente |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|------------------------------|
| Possui caixa separadora de água e óleo?                     | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     |
| Possui toda área do imóvel sem solo exposto?                | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     |
| Efluentes estão ligados na rede de esgoto urbana?           | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     |
| Possui reservatório de água subterrâneo?                    | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     |
| Possui sistema de drenagem ligada as águas pluviais urbana? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     |
| Possui espaços subterrâneos?                                | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     |
| Espacos subterrâneos possuem sistema de ventilação?         | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     |

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

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

Fontes de Informação:

Informações e/ou justificativa:

**3.4. Informações ou observações complementares:**

*Levantamento por observação "in loco".*

**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:

*Item apontado somente pela existência de um posto de combustíveis próximo.*

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

| Atividade                                                                                                                                                                                                                                                                       | Existe                              | Não Existe                          | Informação não acessível |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| Indústrias?<br>Quais?                                                                                                                                                                                                                                                           | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Mineradora?<br>Qual?                                                                                                                                                                                                                                                            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.                                                                                                                                                                                                          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria.                                                                                                                                                                                                      | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.                                                                                                                                                                                         | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Armazenamento de resíduos.<br>Descrever os tipos de resíduos:                                                                                                                                                                                                                   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, descreva no campo abaixo 'Observações e/ou justificativa'. | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Outros:<br>Descrever:                                                                                                                                                                                                                                                           | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Fonte de Informação:

*Levantamento por observação "in loco".*

Foram observadas algumas das atividades acima listadas desativadas no entorno?

*Não.*

Observações e/ou justificativas:

*A análise é tendenciosa ao levantamento de indícios de contaminação, para dados completos e precisos deve ser realizado levantamento e estudo por profissional responsável técnico da área.*

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

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

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

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

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

**6. RESUMO**

**6.1** Indícios de Contaminação no Imóvel:

☐ Não

☒ Sim

*Conforme observações do item 4.2 trata-se de um levantamento de indícios de contaminação e foi assinalada existência de indícios face a constatação de atividades de risco, a análise conclusiva deve ser realizada por responsável técnico da área.*

**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 4.1 ou 4.2?

- Posto de Combustíveis: Av. Eng. Carlos Reinaldo Mendes, 3540

☐ Não

☒ Sim - Indique o local:

Vinicius Cantore de Araujo  
Crea 5069009343

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 - 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.

