



CLIENTE: J W IND.COM.EQUIP. ACO INOX.LTDA

TIPO: APARTAMENTO

- ÁREA PRIVATIVA = 270,765 M²
- ÁREA COMUM = 221,104531 M²
- ÁREA TOTAL = 491,869531 M²

MATRÍCULA N.º: 125.184

OCUPAÇÃO: OCUPADO PELO SR. SÉRGIO, APARENTEMENTE EM DE DESOCUPAÇÃO

**ENDEREÇO: AVENIDA GIUSEPPE CILENTO, N°1115
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SEQUÓIA (APARTAMENTO N°11)
JARDIM BOTÂNICO - RIBEIRÃO PRETO - SP**

DATA: MARÇO / 2023

N.º: 23/448

CÁLCULO DOS VALORES DE AVALIAÇÃO

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Unitário (R\$/m²)	Fator Oferta	Unit base (R\$/m²)	Fatores de ajuste						Unit. Homog. (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)
				Local.	Área	Deprec.	Padrão	Vagas	X		
Aval.	-	1,00	-	1,00	1,000	1,000	1,00	1,00	1,00		
				1,00	1,000	1,000	1,00	1,00	1,00		
1	7.662,84	0,90	6.896,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.896,55	6.896,55
				1,00	1,000	1,000	1,00	1,00	1,00		
2	8.013,94	0,90	7.212,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.212,54	7.212,54
				1,00	1,000	0,970	1,00	1,00	1,00		
3	7.781,46	0,90	7.003,31	0,00	0,00	-210,10	0,00	0,00	0,00	6.793,21	6.793,21
				1,00	1,000	0,931	1,00	1,00	1,00		
4	8.279,82	0,90	7.451,84	0,00	0,00	-514,18	0,00	0,00	0,00	6.937,66	6.937,66
				1,00	1,000	1,000	1,00	1,04	1,00		
5	7.222,54	0,90	6.500,29	0,00	0,00	0,00	0,00	260,01	0,00	6.760,30	6.760,30
				1,00	1,000	0,931	1,00	1,00	1,00		
6	8.082,71	0,90	7.274,44	0,00	0,00	-501,94	0,00	0,00	0,00	6.772,50	6.772,50
Média seca	7.840,55								Médias	6.895,46	6.895,46

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	6
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	6.895,46
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	8.964,10
Limite Inferior (R\$/m²) (+30%)	4.826,82

SANEAMENTO	
Número de elementos saneados	6
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	6.895,46
Desvio Padrão	170,98
Coeficiente de Variação	0,0248
t de Student	1,48
Máximo (R\$/m²)	7.008,63
Mínimo (R\$/m²)	6.782,30
Intervalo de Confiabilidade	3,28%

FORMAÇÃO DE VALOR DE MERCADO	
ÁREA (m²)	270,77
VALOR UNITÁRIO FINAL (R\$/m²)	6.895,46
VALOR DE MERCADO (R\$)	1.867.049,79
VALOR FINAL ARREDONDADO (R\$)	1.870.000,00

VALOR DE MERCADO (R\$) 1.870.000,00

FORMAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDEZ

Analizando as condições de procura e volume de ofertas existentes na região e ainda através de consultas a profissionais atuantes, pudemos estimar um fator redutor de **35%** sobre o valor de mercado de forma a melhorar as condições de liquidez e chances de venda.

FORMAÇÃO DE VALOR DE LIQUIDEZ	
FATOR DE LIQUIDEZ	0,65
VALOR DE LIQUIDEZ (R\$)	1.213.582,36
VALOR FINAL ARREDONDADO (R\$)	1.210.000,00

VALOR DE LIQUIDEZ (R\$) 1.210.000,00

VALORES DE AVALIAÇÃO

O Presente laudo apresenta os seguintes valores de avaliação:

VALOR DE MERCADO (R\$) **1.870.000,00**

VALOR DE LIQUIDEZ (R\$) **1.210.000,00**



COMPORTAMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O avaliando está localizado em região com boa valorização e procura, sendo que os preços de imóveis semelhantes (apartamentos residenciais padrão médio alto a alto) sofreram alterações pouco significativas recentemente, aliado ao significativo aumento na oferta, inclusive com o lançamento e entrega de novos empreendimentos verticais residenciais no entorno, sendo a demanda apenas regular.

PERSPECTIVAS FUTURAS

Mantendo-se a atual situação, não há perspectiva imediata de mudanças significativas no mercado imobiliário local considerando curto e médio os prazos.

LIQUIDEZ

Considerando-se a tipologia, idade e a localização do avaliando, aliado à situação do mercado imobiliário atual na região e na cidade em geral, pode-se presumir que a liquidez para o imóvel, atualmente, é média.

VALORES RESULTANTES

O valor resultante traduz a média praticada para apartamentos semelhantes ao avaliando.

FOTOS DO LOCAL



Avenida Giuseppe Cilento (Edifício Sequóia à esquerda)



Avenida Giuseppe Cilento (Edifício Sequóia à direita)

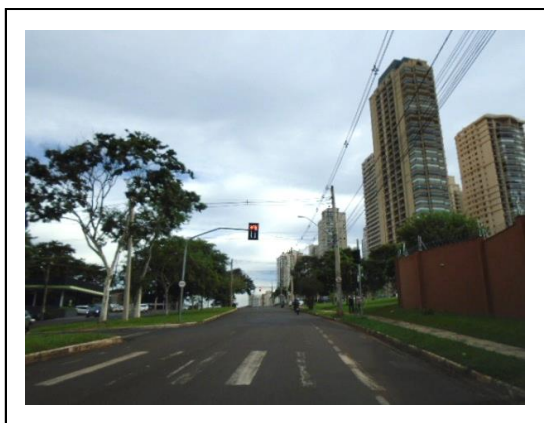
FOTOS DO ENTORNO



Avenida Prof. João Fiúsa (sentido Anel Viário)



Av. Prof. João Fiúsa (sentido Av. Independência)



Av. Prof. João Fiúsa (acesso para a
Av. Giuseppe Cilento à direita)



Rua Dr. Ruben Aloysio Monteiro Moreira

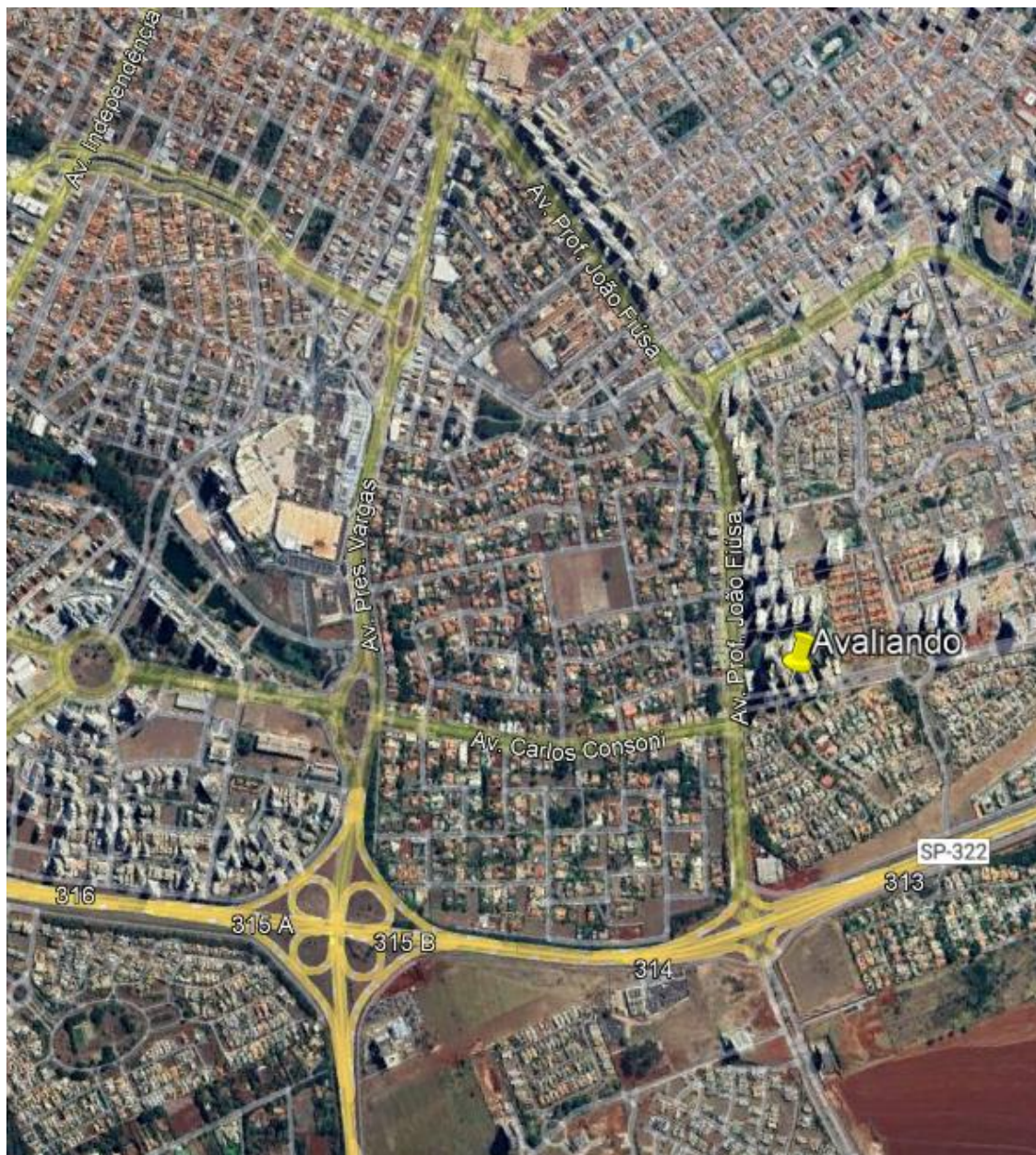


Rua Dr. Ruben Aloysio Monteiro Moreira

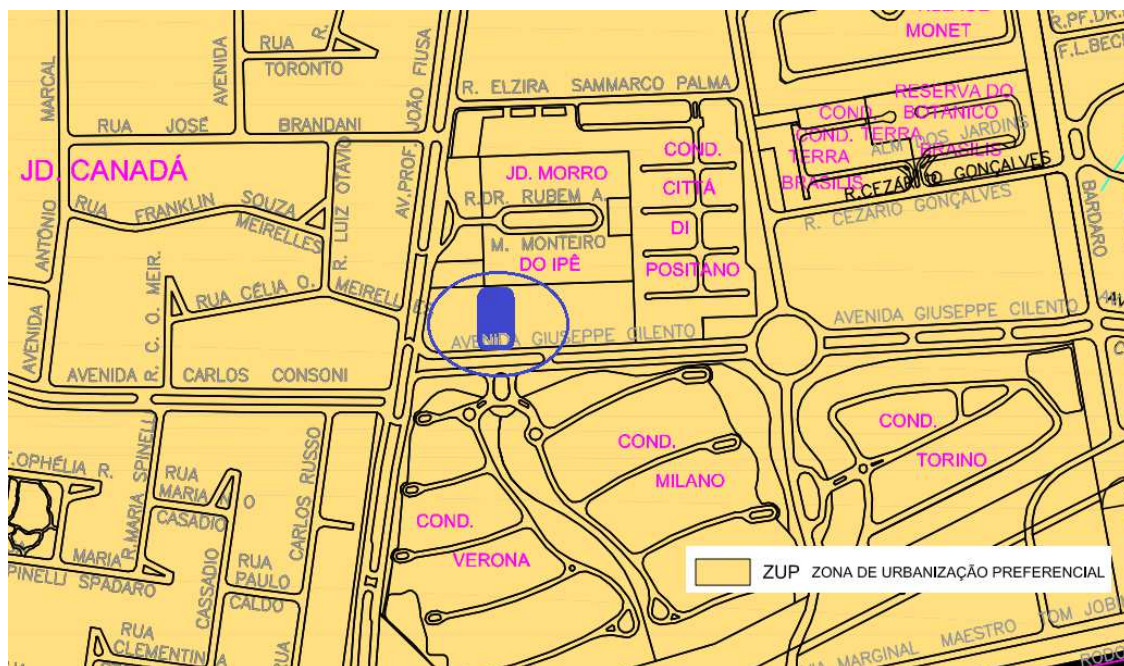


Rua Dr. Ruben Aloysio Monteiro Moreira

CROQUI DAS IMEDIAÇÕES



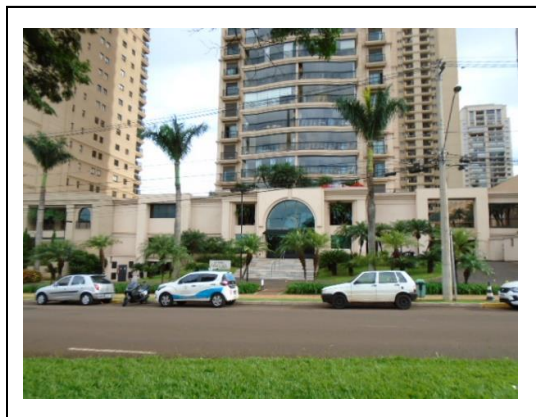
CROQUI DO TERRENO



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



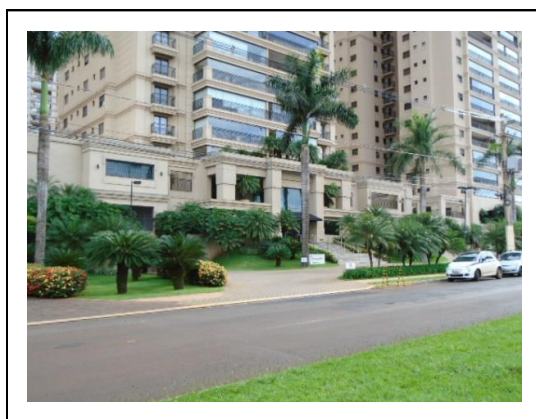
Fachada externa



Fachada externa



Fachada externa



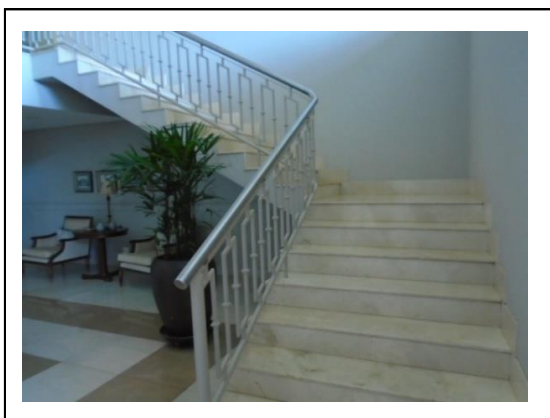
Fachada externa



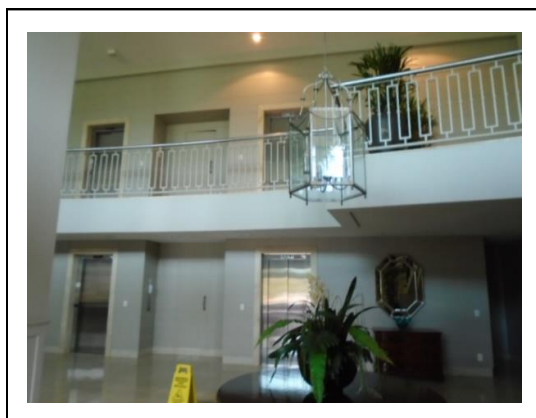
Portaria e entrada social



Hall social (térreo)



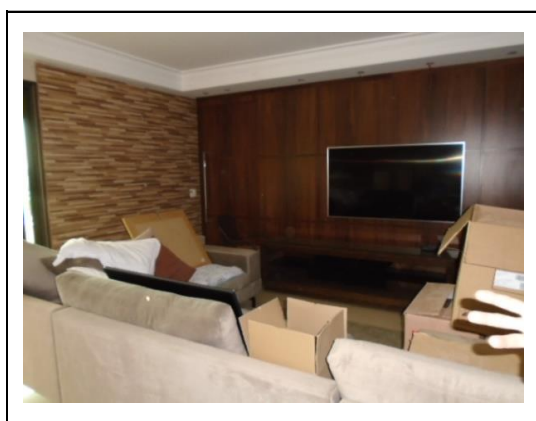
Hall social (acesso ao mezanino)



Hall social (acesso aos elevadores sociais)



Identificação do avaliando



Sala de TV



Sala de estar



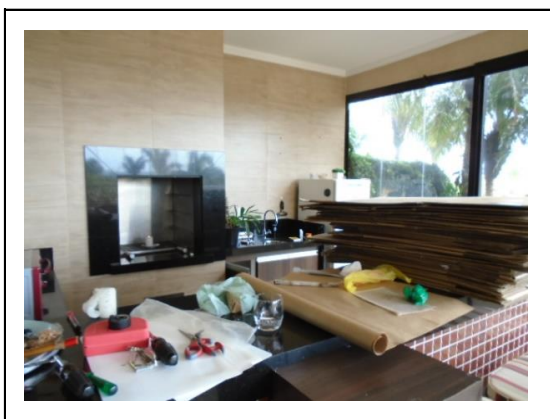
Sala de jantar



Salas e acesso para a varanda "gourmet" (à direita)



Varanda "gourmet"



Varanda "gourmet"



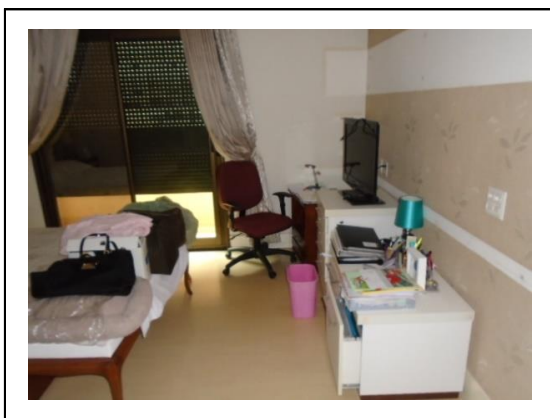
Lavabo



Suíte 1



Suíte 1 (banheiro)



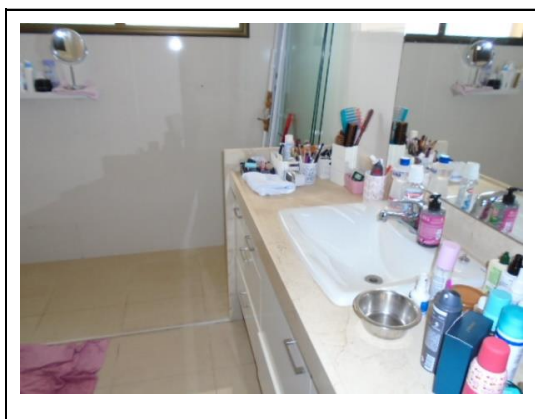
Suíte master



Suíte master



Suíte master (banheiro 1)



Suíte master (banheiro 1)



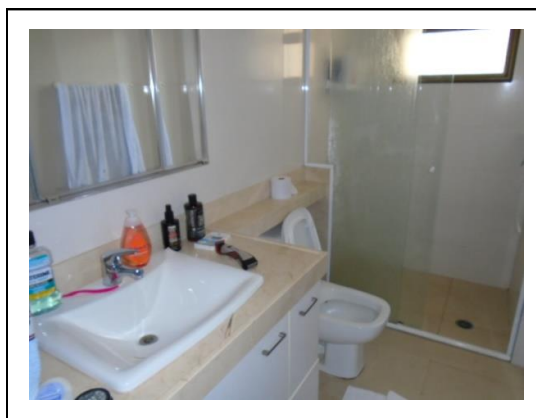
Suíte master (banheiro 2)



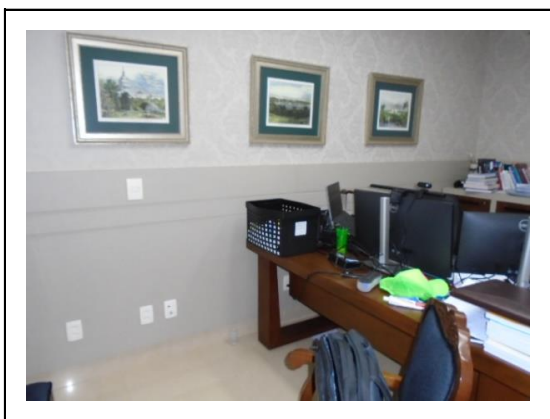
Suíte master (banheiro 2)



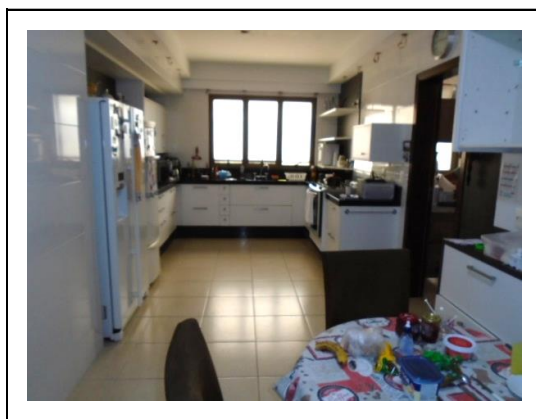
Suíte 2



Suíte 2 (banheiro)



Escritório



Cozinha



Cozinha



Lavanderia



Quarto de empregada



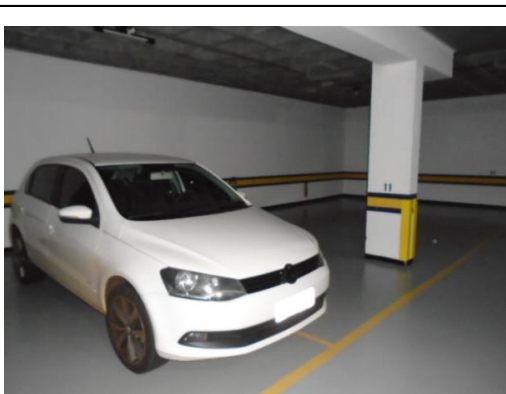
Banheiro de empregada



Varanda (fundo)



Varanda (fundo)



Garagens (4) - subsolo



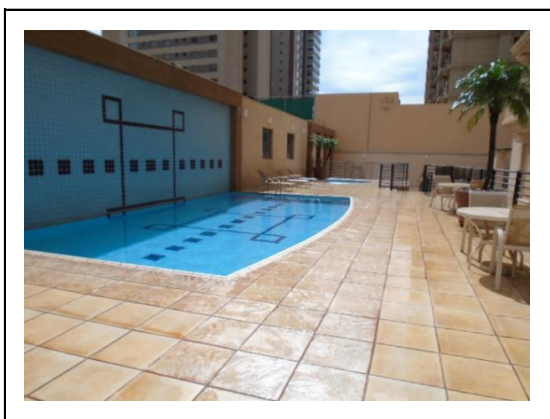
Identificação das garagens



Armário (subsolo)



Vista parcial das garagens do edifício (subsolo)



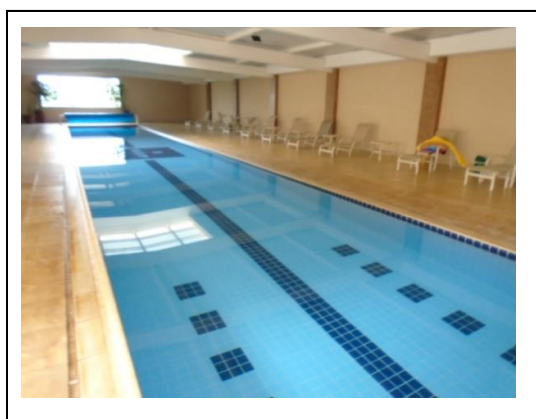
Área de lazer (piscinas adultos e crianças)



Área de lazer (área "fitness")



Área de lazer (saunas)



Área de lazer (piscina coberta)



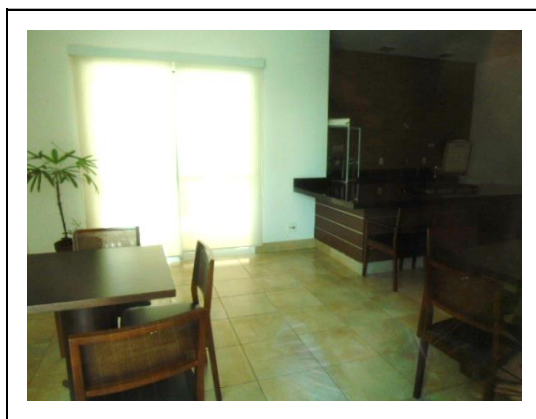
Área de lazer (quadra de "squash")



Área de lazer (vista parcial)



Área de lazer (vista parcial)



Área de lazer (área "gourmet")



Área de lazer (quadra poliesportiva)



Área de lazer (quadra de tênis)

LOCAL

Ribeirão Preto é um município brasileiro sede da Região Metropolitana de Ribeirão Preto (RMRP), no interior do estado de São Paulo, Região Sudeste do país. Pertence à Mesorregião e Microrregião de Ribeirão Preto, localizando-se a nordeste do estado, distando da Capital do Estado cerca de 315 km.

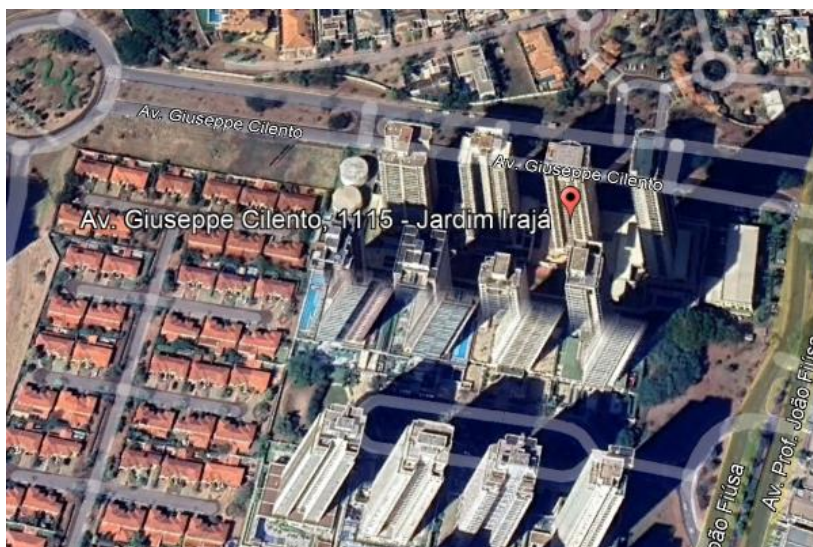
A região onde o imóvel avaliando está situado possui características de ocupação predominantemente residencial, com a existência no entorno de muitos condomínios horizontais (Milano, Royal Park, Tênis Country Club, Colina Verde, Villa Victória, Quinta da Alvorada, Santa Ângela, Genova, Vila Victória, Morada da Mata, Bugarville, etc) e verticais (Edifícios Everest, Bella Vista, cidade de Londres, Cidade de Roma, Cidade de Madri, cidade de Munique, etc), todos de padrão alto e luxo, além de vários bairros (Jardim Botânico, Jardim Canadá, Jardim Santa Ângela, Jardins Nova Aliança e Nova Aliança Sul, Vila do Golfe, etc) de padrões médio alto, alto e luxo.

A densidade de ocupação no entorno é média para os padrões da cidade, sendo que o imóvel avaliando está situado em área com grande valorização, próximo das avenidas Prof. João Fiusa, Carlos Consoni e Presidente Vargas, importantes e valorizados corredores residencial e comercial com diversos condomínios verticais, além da Universidade UNIP, hospital da UNIMED, Shopping Ribeirão, Shopping Iguatemi, etc.

A região dispõe de toda a infraestrutura urbana, tais como: vias pavimentadas, rede de distribuição de água domiciliar, captação de esgotos e águas pluviais, energia elétrica, telefonia fixa, rede de cabeamento (dados, comunicação e televisão), coleta de resíduos, serviços postais, iluminação pública, limpeza e conservação viárias.

A Avenida Giuseppe Cilento, para qual o condomínio têm sua testada principal, tem características de via local, atendendo ao tráfego de trânsito local.

MAPA DA REGIÃO



CONSIDERAÇÕES IMPORTANTES

Por solicitação do Banco Daycoval S/A., objetiva o presente laudo avaliar o imóvel consistente de um apartamento "tipo" residencial de nº11 do no Condomínio Edifício Sequóia, situado a Avenida Giuseppe Cilento, nº1115, Jardim Botânico, no município de Ribeirão Preto, no Estado São Paulo, de propriedade de quem de direito.

Por premissa o imóvel foi considerado livre de quaisquer ônus, litígios, desapropriações, pois a pesquisa sobre os títulos de posse ou domínio não foi realizada por não ser objeto e de responsabilidade dos avaliadores.

O valor aqui encontrado refere-se ao valor de mercado definido como o valor que um bem consegue obter em dinheiro nesta data, na hipótese das partes, vendedores e compradores estarem desejosos de vender e comprar, mas não compelidos, estando portanto o valor obtido vinculado às condições atuais de mercado.

A critério do solicitante também poderão ser fornecidos os valores de liquidez, tanto o valor para liquidação com ordem de venda, quanto o valor para liquidação forçada.

Com diferente conceito, estes valores pressupõem vendedores compelidos a vender em tempos mais escassos e compradores com interesse, mas não forçados a comprar.

O valor de mercado, objeto principal da avaliação, pressupõe que as partes, compradores e vendedores, estejam motivados, informados e assessorados, com perfeito conhecimento do valor justo do imóvel. A critério do solicitante poderá ser fornecido o valor de locação.

Também pressupõe a concessão de um tempo razoável para colocação no mercado através dos veículos convencionais como placas, anúncios e assessoramento de corretores especializados.

Os valores encontrados estão condicionados às bases do mercado específico atual de cada bem, dos materiais utilizados na sua construção e permanência do mesmo no estado que se encontra nesta data, podendo haver alteração de valores no futuro se as condições do imóvel ou do mercado se alterarem.

O presente trabalho foi elaborado através dos padrões ideais de rigorosidade, estabelecidos pelas **NBR 14653 – 1-2-3-4** e recomendações de associações de classe como **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia**.

A adoção de metodologia específica aplicada ao caso foi feita por decisão do nosso corpo técnico que após análise julgou ser a mais adequada e estará adiante justificada.

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

A documentação fornecida para elaboração do presente laudo avaliatório compreende:

- Matrícula nº 125.184 expedida pelo 2º Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto – SP.

VISTORIA

Procedemos a vistoria ao imóvel no dia 17 de março de 2023, acompanhado pelo Sr. Diego Matiuzzo e do proprietário do imóvel (Sr. Sérgio Romero Silva), quando verificamos que o apartamento, se encontrava ocupado pelo Sr. Sérgio e que o mesmo, aparentemente, estava sendo "desmontado" para ser desocupado.

DADOS UTILIZADOS NA AVALIAÇÃO

A matrícula informa:

- Área privativa = 270,765 m²
 - Área comum = 221,104531 m²
 - Área total = 491,869531 m²
 - Fração ideal = 1,9026%
- O avaliando tem direito a 4 vagas de garagem.

Para cálculo, utilizaremos a área privativa citada em matrícula e a quantidade de vagas.

DADOS DO IMÓVEL

DADOS DO TERRENO

Situação na quadra: Meio de quadra

Formato: Irregular

Topografia: Plano

Área Total: 3.982,25 m² (Área do empreendimento)

Zoneamento: ZUP (ZONA DE URBANIZAÇÃO PREFERENCIAL)
USO MISTO (RESIDENCIAL / COMERCIAL)

Ocupação: Ocupado (Residencial)

Observações: 21°13'08.0"S 47°48'15.8"W

DADOS DA EDIFICAÇÃO

O edifício possui 31 pavimentos, sendo um subsolo (garagem), térreo, mezanino, 25 pavimentos "tipo" (2 apartamentos por andar), 2 coberturas (duplex) e ático.

Possui ainda 3 elevadores (2 sociais e um de serviço) e área de lazer completa (salão de festas com 2 sanitários, espaço "fitness", play ground, 2 piscinas descobertas (adultos e crianças), 1 piscina coberta, 2 saunas, espaço "gourmet", quadra de "squash", sala de jogos, quadra poliesportiva e quadra de tênis).

O imóvel possui 3 salas, lavabo, varanda "gourmet", 3 suítes (sendo uma "master", com 2 banheiros e 2 "closets"), escritório, cozinha, lavanderia, dependências de empregada (quarto e banheiro) e uma varanda no fundo (parcialmente coberta).

Observações:

- 1) Em vários cômodos os armários embutidos estão sendo desmontados;
- 2) A varanda no fundo é somente para os apartamentos do 1º andar.

Gerais:

Padrão de acabamento: Alto

Estado de Conservação: Bom

Idade Aparente: 10 anos

Vida Útil Estimada: 50 anos

Vida útil remanescente: 40 anos

k: 0,880

Áreas construídas:

Discriminação	Área (m²)	Área Comum (m²)	Área total (m²)	Quantidade de vagas
Área útil	270,77	221,10	491,8695	4

Observação: Área e quantidade de vagas, conforme consta na matrícula fornecida.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS
Acabamentos:

Dependência	Qte.	Paredes	Forro	Pisos	Esquadrias	Portas
Salas de estar, jantar e TV	3	massa corrida	laje	porcelanato	vidro temperado	madeira / v. temp.
Varanda "gourmet"	1	textura / porcelanato	laje	cerâmico	alumínio	madeira
Lavabo	1	porcelanato	gesso	porcelanato	-	madeira
Escritório	1	massa corrida	laje	porcelanato	alumínio	madeira
Suíte	2	massa corrida	laje	porcelanato	alumínio	madeira
Suíte master	1	massa corrida	laje	porcelanato	alumínio	madeira
Banheiros	4	porcelanato	gesso	porcelanato	alumínio	madeira
Cozinha	1	porcelanato	laje / gesso	porcelanato	alumínio	madeira
Lavanderia	1	porcelanato	laje	porcelanato	alumínio	madeira
Banheiro (serviço)	1	porcelanato	gesso	cerâmico	alumínio	madeira
Quarto (serviço)	1	massa corrida	laje	cerâmico	alumínio	madeira
Varanda	1	textura	telhado aparente	cerâmico	-	-

Acabamentos:

Dependência	Qte.	Bancada / tampo	Cuba /Louça	Metais	Armários / Gabinetes	
					Qtde.	
Banheiros	4	mármore	cerâmica	cromado	1	1
Lavabo	1	mármore	cerâmica	cromado	-	-
Cozinha	1	granito	inox	cromado	2	2
Lavanderia	1	granito	inox	cromado	1	1

Fachada: Textura acrílica

METODOLOGIA UTILIZADA

Método Comparativo Direto de dados de mercado

Para determinação do valor de mercado do imóvel, utilizou-se o Método Comparativo Direto de dados de mercado. Tal método estabelece de forma direta um sistema de comparação com imóveis similares, através da coleta de dados em pesquisa junto a imobiliárias, profissionais especializados, proprietários, anúncios classificados, órgãos públicos e outros veículos que possam fornecer informações básicas e concretas dos imóveis ofertados ou vendidos recentemente.

A similaridade dos imóveis pesquisados é de fundamental importância para que tenhamos elementos que possam ser comparados de forma direta.

O processo comparativo, muito embora a pesquisa abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores. Tal processo, recomendado por normas técnicas, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos, através de fatores cuja aplicação de um ou outro, depende de cada caso. Assim, os fatores fundamentais, como: localização, atualização, fonte, testada e profundidade, topografia, padrão construtivo, idade e conservação, etc., são levados em conta para que os elementos sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

O resultado comparativo de dados de mercado, apesar de sua simplicidade, é dos mais precisos pela relação direta de cotejamento com o mercado, evitando processos indiretos de reprodução ou involutivos, que, na maioria das vezes, trazem alguma imprecisão.

O método comparativo, dado as características do imóvel em questão e pela viabilidade de sua aplicação ao caso, é o que mais se ajusta para a determinação do valor de mercado do imóvel.

Para melhorar ainda mais a precisão, após o processo de homogeneização, a média obtida passa por processo de saneamento de valores que eventualmente situam-se muito distantes do seu valor médio, distorcendo o valor unitário. Em geral, utiliza-se um intervalo de confiança de 20 ou 30%, eliminando-se os valores fora deste intervalo e recalculando-se a nova média (média saneada). Assim, o valor unitário obtido pode ser considerado como o real valor de mercado.

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Concluída a pesquisa de ofertas de imóveis similares faz-se necessário a aplicação do processo denominado homogeneização de valores. Tal processo consiste basicamente na aplicação de diversos fatores objetivando tornar as pesquisas mais comparáveis ao imóvel avaliando, pois por mais similares que sejam sempre apresentam algumas diferenças com relação ao imóvel que na maioria das vezes é adotado como paradigma de comparação.

Os diversos fatores de homogeneização compreendem índices cujos valores são baseados em estudos consagrados e advém de normas avaliatórias, cabendo ao avaliador sua correta aplicação e confiando ao seu bom senso a utilização dos fatores que realmente participam da formação dos preços dos imóveis.

Desta forma, os formadores de preços escolhidos para o caso em questão serão destacados e utilizados para correção das diferenças dos elementos pesquisados comparados ao imóvel avaliando.

Após análise do caso, considerou-se fatores de homogeneização que serão utilizados nos cálculos que resultarão no valor de mercado do imóvel.

FICHAS DE PESQUISA

Ficha de pesquisa nº 01		Data: mar/23	
Endereço:		Avenida Giuseppe Cilento, 1115 - Jardim Botânico	
Fonte / Tel.:		Imovan Imóveis	16 3329-8652
Tipo do Imóvel:		Apartamento	
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	
Áreas Construídas (m²):			
Útil: 261,00	Total:	Ponderada:	
Fator de Ponderação:			
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:	Vagas:	
Médio Alto	Entre novo e regular	4	
Idade Aparente:	Vida útil:	K:	
10 ano(s)	50 anos	0,880	
Características do imóvel:			
Apartamento com 4 dormitórios (4 suítes) / Edifício Sequóia			
Oferta:	☒ Venda	☐ Locação	
Valor de venda:	R\$ 2.000.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 7.662,84 /m²	Unitário:	
Condições:			
☐ A vista	☒ A combinar	☐ Negócio efetuado	

Ficha de pesquisa nº 02		Data: mar/23	
Endereço:		Avenida Giuseppe Cilento, 1165 - Jardim Botânico	
Fonte / Tel.:		Via House Imóveis	16 4009-8131
Tipo do Imóvel:		Apartamento	
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	
Áreas Construídas (m²):			
Útil: 287,00	Total:	Ponderada:	
Fator de Ponderação:			
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:	Vagas:	
Alto	Entre novo e regular	4	
Idade Aparente:	Vida útil:	K:	
10 ano(s)	50 anos	0,880	
Características do imóvel:			
Apartamento com 4 dormitórios (4 suítes) / Edifício Everest			
Oferta:	☒ Venda	☐ Locação	
Valor de venda:	R\$ 2.300.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 8.013,94 /m²	Unitário:	
Condições:			
☐ A vista	☒ A combinar	☐ Negócio efetuado	

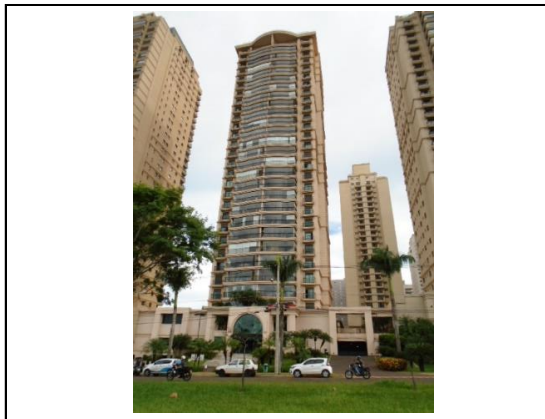
Ficha de pesquisa nº 03		Data: mar/23	
Endereço:		Rua Dr. Ruben Aloysio Monteiro Moreira, 155 - Jardim Irajá	
Fonte / Tel.:		roca Imóveis 16 3373-5000	
Tipo do Imóvel:		Apartamento	
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	
Áreas Construídas (m²):			
Útil: 302,00	Total:	Ponderada:	
Fator de Ponderação:			
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:	Vagas:	
Alto	Entre novo e regular	4	
Idade Aparente:	Vida útil:	K:	
8 ano(s)	50 anos	0,907	
Características do imóvel:			
Apartamento com 4 dormitórios (4 suítes) / Edifício Cidade de Madri			
Oferta: ☒ Venda ☐ Locação			
Valor de venda:	R\$ 2.350.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 7.781,46 /m²	Unitário:	
Condições:			
☐ A vista ☒ A combinar ☐ Negócio efetuado			

Ficha de pesquisa nº 04		Data: mar/23	
Endereço:		Rua Dr. Ruben Aloysio Monteiro Moreira, 205 - Jardim Botânico	
Fonte / Tel.:		Junia Melo Assessoria Imobiliária 16 3623-8617	
Tipo do Imóvel:		Apartamento	
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	
Áreas Construídas (m²):			
Útil: 295,90	Total:	Ponderada:	
Fator de Ponderação:			
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:	Vagas:	
Alto	Entre novo e regular	4	
Idade Aparente:	Vida útil:	K:	
5 ano(s)	50 anos	0,945	
Características do imóvel:			
Apartamento com 4 dormitórios (4 suítes) / Edifício Cidade de Roma			
Oferta: ☒ Venda ☐ Locação			
Valor de venda:	R\$ 2.450.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 8.279,82 /m²	Unitário:	
Condições:			
☐ A vista ☒ A combinar ☐ Negócio efetuado			

Ficha de pesquisa nº 05		Data:	mar/23
Endereço:		Rua Dr. Ruben Aloysio Monteiro Moreira, 106 - Jardim Botânico	
Fonte / Tel.:		Brioni Imóveis 16 99251-0606	
Tipo do Imóvel:		Apartamento	
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	
Áreas Construídas (m²):			
Útil: 346,00	Total:	Ponderada:	
Fator de Ponderação:			
Padrão Construtivo: Alto	Estado de Conservação: Entre novo e regular	Vagas: 2	
Idade Aparente: 10 ano(s)	Vida útil: 50 anos	K: 0,880	
Características do imóvel: Apartamento com 4 dormitórios (4 suítes) / Edifício Cidade de Munique			
Oferta: ☒ Venda ☐ Locação			
Valor de venda: R\$ 2.499.000,00		Preço Locação:	
Unitário: R\$ 7.222,54 /m²		Unitário:	
Condições: ☐ A vista ☒ A combinar ☐ Negócio efetuado			

Ficha de pesquisa nº 06		Data:	mar/23
Endereço:		Rua Dr. Ruben Aloysio Monteiro Moreira, 255 - Jardim Botânico	
Fonte / Tel.:		Chaves Imóveis 16 3610-6573	
Tipo do Imóvel:		Apartamento	
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	
Áreas Construídas (m²):			
Útil: 266,00	Total:	Ponderada:	
Fator de Ponderação:			
Padrão Construtivo: Alto	Estado de Conservação: Entre novo e regular	Vagas: 4	
Idade Aparente: 5 ano(s)	Vida útil: 50 anos	K: 0,945	
Características do imóvel: Apartamento com 4 dormitórios (4 suítes) / Edifício Cidade de Londres			
Oferta: ☒ Venda ☐ Locação			
Valor de venda: R\$ 2.150.000,00		Preço Locação:	
Unitário: R\$ 8.082,71 /m²		Unitário:	
Condições: ☐ A vista ☒ A combinar ☐ Negócio efetuado			

FOTOS DAS AMOSTRAS



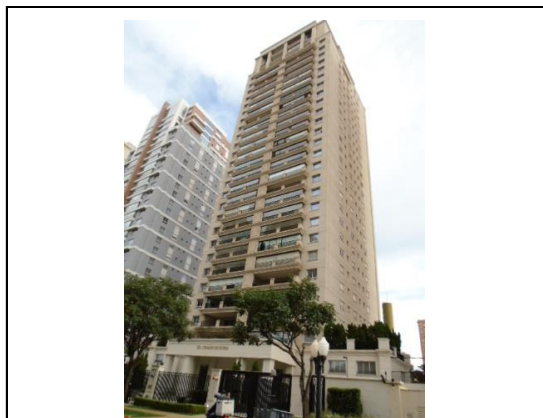
Amostra 1



Amostra 2



Amostra 3



Amostra 4



Amostra 5



Amostra 6

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO – AVALIANDO E AMOSTRAS



RELATÓRIO AMBIENTAL

DATA DA VISITA: 17 / 03 / 2023

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1. Identificação do Imóvel: Apartamento

1.2. Endereço: Av. Giuseppe Cilento - Jd. Botânico Cidade: Ribeirão Preto UF: SP

1.3. Uso atual do imóvel: Residencial Uso pretendido: Residencial

1.4. Existe indústria no local? ☐ Sim ☒ Não
Nome da indústria: _____
Ramo de atividade: _____

1.5. Coordenadas Geográficas: 21°13'08.0"S 47°48'15.8"W

1.6. Existe corpo hídrico (rio, poço, lago, lagoa, outro)? ☐ Sim ☒ Não

1.7. Foto aérea ou imagem de satélite. Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no **Anexo I**.

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

2.1. O imóvel está cadastrado em alguma lista pública oficial atualizada de áreas contaminadas? (CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo, entre outros).

☒ Não ☐ Sim ☐ Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: Cetesb

Órgão Ambiental Municipal: Secretaria do Meio Ambiente

Nota: Caso o imóvel esteja localizado em alguma lista pública de áreas contaminadas, favor indicar "sim" na pergunta 6.1.

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

☒ Não ☐ Sim. Que tipo? _____ Quando? _____

2.3. Os logradouros que perfazem o entorno* onde está localizado o imóvel avaliando estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo, entre outros).

☒ Não ☐ Sim. Qual o endereço do imóvel na vizinhança _____

☐ Não existe lista pública de áreas contaminadas.

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: Cetesb

Órgão Ambiental Municipal: Secretaria do Meio Ambiente

Nota: Caso seja identificado algum imóvel no entorno do imóvel que esteja cadastrado em alguma lista pública de áreas contaminadas, favor indicar "sim" na pergunta 6.2.

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

3. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

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

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

Nota: Caso sejam marcados Indícios de Contaminação no quadro 3.1, favor apontar “sim” na pergunta 6.1.

3.2. Infraestrutura:

Imóvel avaliado	Sim	Não	Não identificado visualmente
Possui caixa separadora de água e óleo? _____	☐	☒	☐
Possui toda área do imóvel sem solo exposto?	☐	☒	☐
Efluentes estão ligados na rede de esgoto urbana?	☒	☐	☐
Possui reservatório de água subterrâneo?	☐	☒	☐
Possui sistema de drenagem ligada as águas pluviais urbana?	☐	☒	☐
Possui espaços subterrâneos?	☐	☒	☐
Espacos subterrâneos possuem sistema de ventilação?	☐	☒	☐

Caso afirmativo, indicar: _____

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

Uso do Imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais? _____ _____	☐	☐
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	☐	☐
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria.	☐	☐
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	☐	☐
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____ _____	☐	☐
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever: _____ _____	☐	☐
Comércio. Que tipo? _____ _____	☐	☐
Outros. Descrever? _____ _____	☐	☐
Fontes de informação: Visitação local _____ _____		
Observações e/ou justificativa: _____ _____ _____ _____		

3.4. Informações ou observações complementares:

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

Caso afirmativo, indicar:

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

Atividade	Existe	Não existe	Informação não acessível
Indústrias. Quais? _____	☐	☒	☐
Mineradora. Qual? _____	☐	☒	☐
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	☐	☒	☐
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria.	☐	☒	☐
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	☐	☒	☐
Armazenamento de resíduos. Descrever o tipo de resíduos: _____	☐	☒	☐
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, descreva no campo _____	☐	☒	☐
Outros. Descrever: _____	☐	☐	☐
Fontes de informação: Visitação local _____ Foram observadas algumas das atividades acima listadas desativadas no entorno? Não há _____ Observações e/ou justificativa: _____ _____ _____			

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.

5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

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

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

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

6. RESUMO:

6.1. Indícios de Contaminação no Imóvel: ☒ Não ☐ Sim

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

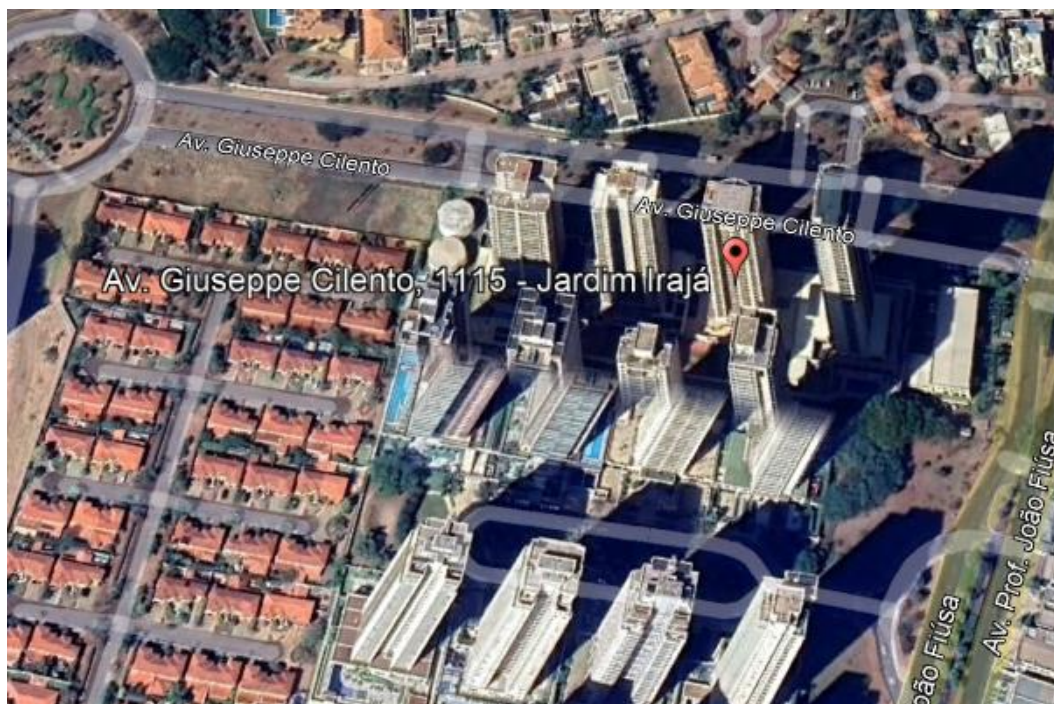
☒ Não ☐ Sim - Indique o local: _____

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

☒ Não ☐ Sim - Indique o local: _____

ANEXO I

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



PRESENTE

RESUMO DA AVALIAÇÃO

Data: 22/03/2023

Dados do imóvel:

Endereço:	Avenida Giuseppe Cilento, nº1115		
CEP - Bairro - Cidade:	Condomínio Edifício Sequóia (apartamento nº11)		
	14021-650 - Jardim Botânico - Ribeirão Preto - SP		
Tipo do imóvel:	☐ Casa	☒ Apto/Conj.	☐ Outros :
Tipo de Implantação:	☐ Isolado ☒ Condomínio		
Estado de conservação(imóvel):	☒ Bom ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Construção		
Estado de conservação(cond):	☒ Bom ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Implantação		
Padrão de Acabamento:	☒ Alto ☐ Normal ☐ Baixo ☐ Mínimo		
Liquidez:	☐ Alta ☒ Média ☐ Baixa		
Indício de Contaminação:	☐ Sim ☒ Não		
Identificação:	☒ Urbano ☐ Rural		

Informações do imóvel:

Área Privat.(m²)	270,765
Área total(m²)	491,869531
Nº de vagas	4

Valores:

Matricula	Valor de Mercado	Valor de Liquidez
125.184	1.870.000,00	1.210.000,00
TOTAL	R\$ 1.870.000,00	R\$ 1.210.000,00

TERMO DE ENCERRAMENTO

Concluído este trabalho, foi redigido e impresso

o presente laudo composto por 37 folhas rubricadas

e esta última assinada e datada.

São Paulo, 22 de Março de 2023



Helton Evangelista Alegre
CAU: A135701-8

