ENGEBANC

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 1.756 / 2.024

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

OS:
PJ-08225-1124-AV-CAM

Certificação Digital – QR Code:

ENGEBANC

SOLICITANTE

SRM EXODUS PME FUNDO DE INVESTIMENTO

INTERESSADO

SRM EXODUS PME FUNDO DE INVESTIMENTO

ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO
Rua Fernando Silva n°190 - Sala 706 - Condomínio Prem ium Office

CEP
18017-158

BAIRRO
Jardim Astro

CIDADE
Sorocaba

UF
SP

ÁREAS

Tipo	Sala
Área Privativa	32,36 m²
Área Comum	9,257 m²
Área Total	41,617 m²
Fração Ideal	0,0740%

VALOR DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO **R$ 285.000,00** (Duzentos e Oitenta e Cinco Mil Reais)
VALOR DE LIQUIDEZ **R$ 200.000,00** (Duzentos Mil Reais)

01. DATA DA VISITA

30/10/2024

02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO		CEP
Rua Fernando Silva N°190 - Sala 706 - Condomínio Prem ium Office		**18017-158**
BAIRRO	**CIDADE**	**UF**
Jardim Astro	**Sorocaba**	**SP**

03. FINALIDADE

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.

"Entende-se como valor de mercado de uma propriedade a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."
(NBR 14653-1, item 3.44)

04. DADOS DA REGIÃO

A região onde se encontra o imóvel avaliando tem ocupação mista (comercial/residencial), predominando edificações residenciais e comerciais de padrão médio e médio alto.
O Bairro Jardim Astro é desenvolvido, sendo procurado e valorizado para fins residenciais, coletivos e condominios verticais para fins comerciais e residenciais, pois se encontra aproximadamente 1 km da região central da cidade, bem próximo do trevo de saída para a Rodovia Raposo Tavares.
A região possui fácil acesso por rua pavimentada em boas condições de rolagem, dispondo de toda infraestrutura disponível no município, tais como: redes de energia elétrica e telefônica, sistema de abastecimento de água, coleta de lixo, sistema de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, transporte coletivo, escolas e igrejas.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	Bairro	**Antigo**
	Ocupação Principal	**Misto**
	Padrão Predominante	**Médio**
	Tráfego Local	**Intenso**

SERVIÇOS PÚBLICOS	x	**Água Tratada**		Gás Encanado
	x	**Esgoto Sanitário**	x	**Coleta de Lixo**
	x	**Energia Elétrica**	x	**Transporte Coletivo**
	x	**Iluminação Pública**	x	**Lazer**
	x	**Pavimentação Asfáltica**	x	**Comércio**
	x	**Rede de Telefonia**	x	**Arborização**

04.01 EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

	Tipo / Distância	Até 500 m	De 500 a 1000 m	Acima de 1000m
EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	Transporte coletivo	X		
	Comércio	X		
	Rede bancária			X
	Escola	X		
	Saúde			X
	Segurança	X		
	Lazer	X		

05. DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO

NOME DO CONDOMÍNIO	Premium Office
NÚMERO DE BLOCOS	1

TIPO	QTDD	DESCRIÇÃO
TÉRREO	1	Hall, áreas de lazer
MEZANINO	1	Zeladoria, áreas técnicas
PAVIMENTOS TIPO	8	08 Salas por andar
ÁTICO	1	Caixa dágua e casa de máquinas

05.01 DESCRIÇÃO DO SALA

COMPARTIMENTO	QTDD	PAREDES	PISOS	TETOS	PINTURA

AVALIAÇÃO EFETUADA PELO ASPECTO EXTERNO

VAGAS	1	Direito ao uso de uma vaga de garagem	

05.02 DADOS GERAIS

IDADE APARENTE	5 ano(s)
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo
PADRÃO CONSTRUTIVO	Médio
NÚMERO DE ELEVADORES	01 Social e 01 Serviço
ESTADO DE OCUPAÇÃO	Ocupado

06. AVALIAÇÃO

Dentre os métodos avaliatórios determinados pela Norma Brasileira - NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, adotamos o Método Comparativo de Dados do Mercado, por julgarmos ser o que melhor reflete a realidade do mercado imobiliário para o objeto deste trabalho.
Para a determinação do valor do imóvel em estudo, procedemos uma cuidadosa pesquisa de valores da região, cuja seleção e homogeneização dos elementos comparativos, facultou a determinação do melhor valor.

06.01 AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

Área Privativa	**32,36 m²**	
Valor Unitário Homogeneizado	**R$ 8.812,75 /m²**	(Conforme Anexo)
Valor de Avaliação	**R$ 285.180,47**	

Valor de Mercado:

R$ 285.000,00 (Duzentos e Oitenta e Cinco Mil Reais)

06.02 AVALIAÇÃO - VALOR DE LIQUIDEZ

É o valor pelo qual o imóvel poderá ser vendido em condições imediatas, a vista e em dinheiro.

Valor de Mercado	**R$ 285.000,00**
Fator de Liquidez	**70,00%**
Valor de Liquidez	**R$ 199.500,00**

Valor de Liquidez:

R$ 200.000,00 (Duzentos Mil Reais)

07. COMENTÁRIOS

Nº da Matrícula	Cartório
183.803	1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP.

Outra documentação	
IPTU	Exercício de 2024

Comercialização			
[X] Normal	[ ] Regular	[ ] Lenta	[ ] Ruim

Localização			
[ ] Ótima	[X] Boa	[ ] Regular	[ ] Ruim

Coordenadas Geográficas
23°29'38.31"S 47°24'30.53"W

Outros Comentários
A documentação fornecida e utilizada na elaboração deste Laudo de Avaliação é por premissa considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas medições de campo.
Avaliação considerando-se o imóvel livre de ônus e/ou dívidas de quaisquer natureza.
Trata-se da avaliação de uma sala comercial, localizada em um prédio situado na esquina formada pelas Ruas Fernando Silva, Agripino Guedes e Luiz C. Bertanha, em um condomínio comercial denominado "Premium Office", com acesso por vias pavimentadas de tráfego moderado e que possui controle de acesso e recepção.
O imóvel localiza-se em condomínio renomado, com vias rápidas de acesso à região central, nas proximidades do trevo de acesso à Rodovia Raposo Tavares, sendo considerada como boa a sua localização e normal a sua comercialização.
Não foi autorizado acesso ao interior da sala comercial, sendo a avaliação efetuada pelos aspectos externos do condomínio, considerando-se o imóvel em bom estado geral de conservação.

08. ANEXOS

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

09. ENCERRAMENTO

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

Campinas, 05 de Novembro de 2.024.

Engº Paulo Henrique Lelis de Oliveira
Crea 5060449700

ANEXO - DEFINIÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

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

Fator Elasticidade da Oferta

Esse fator é utilizado para dirimir a eventual elasticidade existente nos valores pedidos dos imóveis utilizados como comparativos.
Seguimos a orientação do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), adotando o fator clássico de 0,90.

Fator Localização

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

Fator Área

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

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

Fórmula: (página 28 do Livro do Abunahman)
Fa = (área do elemento pesquisado/área do imóvel avaliando)^n
na qual:
n = 0,250 quando a diferença entre as áreas for inferior a 30%
n = 0,125 quando a diferença entre as áreas for superior a 30%

Fator Depreciação

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

Fator Padrão

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

Fatores de Forma

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

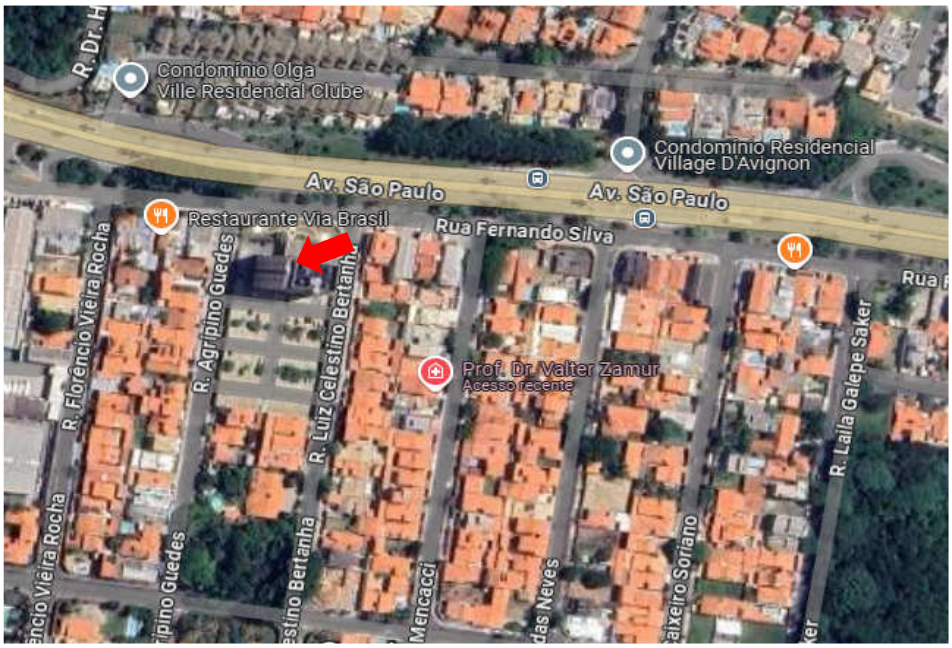
Fator Andar

Fator Andar corrige as diferenças de valores que podem existir entre apartamentos localizados em andares baixos e apartamentos de andares altos.
Em função de vista, insolação ou outro fator que possa ser importante, corrige-se adotando-se fatores de até 15% entre o 1º e o último andar do edifício.

Fator Vagas

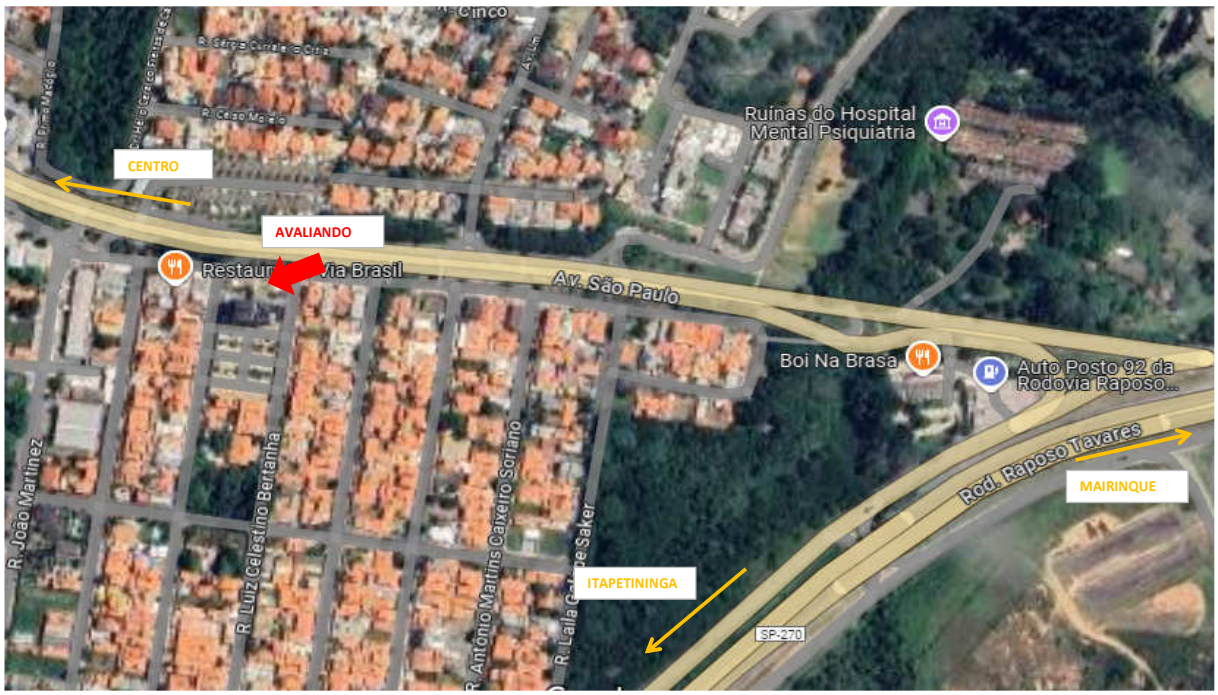
Fator vagas visa corrigir o quanto o número de vagas pode vir a valorizar ou desvalorizar um imóvel.
Sempre relacionamos tal fator pela relação área construída (ou privativa) e número de vagas.

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ENGEBANC

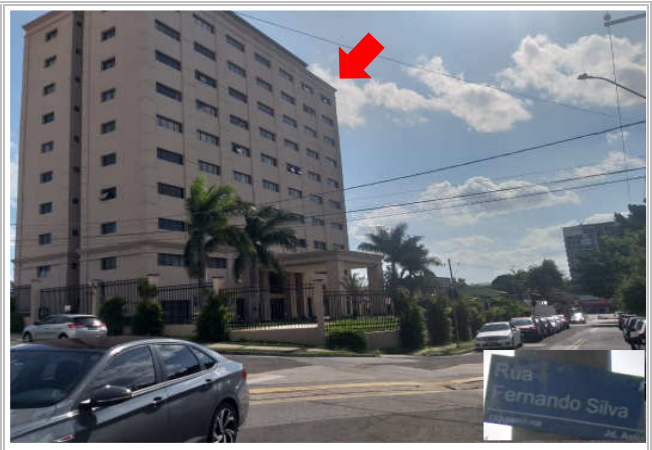
ANEXO II - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DETALHADO



ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA EXTERNA FRONTAL



VISTA DO LOGRADOURO FRONTAL



VISTA DO LOGRADOURO LATERAL A ESQUERDA



VISTA DO LOGRADOURO LATERAL A DIREITA



ACESSO AO ESTACIONAMENTO



SAÍDA DO ESTACIONAMENTO

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



ACESSO AO EMPREENDIMENTO



IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO



VISTA DO ESTACIONAMENTO DO EMPREENDIMENTO

ENGEBANC

ELEMENTOS COMPARATIVOS



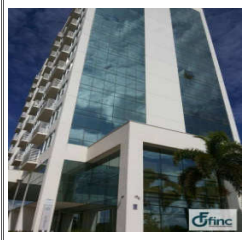
INFORMANTE						**1**
CONTATO	**Citadini Imóveis - F.:(15) 3331 5500**					
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO	**Rua Fernando Silva, n° 190**					
BAIRRO	**Jardim Astro**	MUNICIPIO	**Sorocaba**	UF	**SP**	
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA ÚTIL	**32,36 m²**	VAGAS	**1,00 vaga(s)**	ANDAR	**Médio**	
CLASSE	**Comercial**	TIPO	**Conjunto**	PADRÃO	**Médio**	
IDADE	**5 anos**	IDADE REFERENCIAL	**80 anos**	CONSERVAÇÃO	**Entre regular e novo**	
FOC	**0,968**	INDICE LOCAL	**100,00**	DORM/SUITE	**0**	**0**
COMENTÁRIOS	**Padrão de construção semelhante. Localização semelhante.**					
LINK	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jardim-astro-bairros-sorocaba-com-garagem-32m2-venda-RS300000-id-2748882900/					
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	**0,90**	VALOR	**R$ 300.000,00**			



INFORMANTE						**2**
CONTATO	**Emaximível - F.:(15) 2101 0900**					
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO	**Rua Fernando Silva, n° 190**					
BAIRRO	**Jardim Astro**	MUNICIPIO	**Sorocaba**	UF	**SP**	
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA ÚTIL	**32,36 m²**	VAGAS	**1,00 vaga(s)**	ANDAR	**Médio**	
CLASSE	**Comercial**	TIPO	**Conjunto**	PADRÃO	**Médio**	
IDADE	**5 anos**	IDADE REFERENCIAL	**80 anos**	CONSERVAÇÃO	**Entre regular e novo**	
FOC	**0,968**	INDICE LOCAL	**100,00**	DORM/SUITE	**0**	**0**
COMENTÁRIOS	**Padrão de construção semelhante. Localização semelhante.**					
LINK	https://www.imobiliariaemaximovel.com.br/comprar/Sorocaba/Sala-Comercial/em-Condominio/Jardim-do-Paco/109151					
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	**0,90**	VALOR	**R$ 300.000,00**			



INFORMANTE						**3**
CONTATO	**Lopes Imóveis - F.:(19) 97124 9222**					
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO	**Rua Fernando Silva, n° 190**					
BAIRRO	**Jardim Astro**	MUNICIPIO	**Sorocaba**	UF	**SP**	
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA ÚTIL	**30,00 m²**	VAGAS	**1,00 vaga(s)**	ANDAR	**Baixo**	
CLASSE	**Comercial**	TIPO	**Conjunto**	PADRÃO	**Médio**	
IDADE	**5 anos**	IDADE REFERENCIAL	**80 anos**	CONSERVAÇÃO	**Entre regular e novo**	
FOC	**0,968**	INDICE LOCAL	**100,00**	DORM/SUITE	**0**	**0**
COMENTÁRIOS	**Padrão de construção semelhante. Localização semelhante.**					
LINK	https://www.lopes.com.br/imovel/REO131556/venda-salas-43-m2-sorocaba-boa-vista?listFrom=busca&listPosition=1					
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	**0,90**	VALOR	**R$ 250.000,00**			



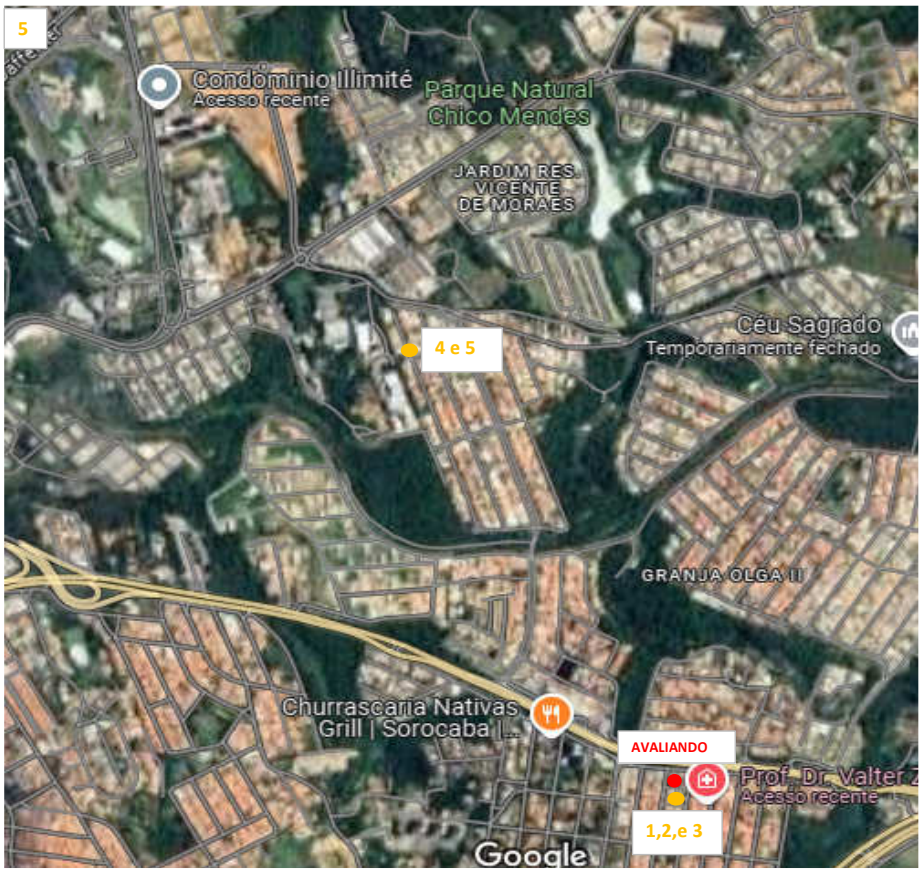
INFORMANTE						**4**
CONTATO	**Finc Imóveis - F.:(15) 3034 0446**					
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO	**Av. Eng Carlos Reinaldio Mendes, n° 3200**					
BAIRRO	**Além Ponte**	MUNICIPIO	**Sorocaba**	UF	**SP**	
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA ÚTIL	**37,00 m²**	VAGAS	**1,00 vaga(s)**	ANDAR	**Baixo**	
CLASSE	**Comercial**	TIPO	**Conjunto**	PADRÃO	**Médio**	
IDADE	**5 anos**	IDADE REFERENCIAL	**80 anos**	CONSERVAÇÃO	**Entre regular e novo**	
FOC	**0,968**	INDICE LOCAL	**100,00**	DORM/SUITE	**0**	**0**
COMENTÁRIOS	**Padrão de construção semelhante. Localização semelhante.**					
LINK	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-a-venda-37-m-por-r$-320.000-00-alem-ponte-2926792759.html					
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	**0,90**	VALOR	**R$ 320.000,00**			



INFORMANTE						**5**
CONTATO	**Remax Imóveis - F.:(15) 3418 3777**					
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO	**Av. Eng Carlos Reinaldio Mendes, n° 3200**					
BAIRRO	**Além Ponte**	MUNICIPIO	**Sorocaba**	UF	**SP**	
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA ÚTIL	**37,00 m²**	VAGAS	**1,00 vaga(s)**	ANDAR	**Baixo**	
CLASSE	**Comercial**	TIPO	**Conjunto**	PADRÃO	**Médio**	
IDADE	**5 anos**	IDADE REFERENCIAL	**80 anos**	CONSERVAÇÃO	**Entre regular e novo**	
FOC	**0,968**	INDICE LOCAL	**100,00**	DORM/SUITE	**0**	**0**
COMENTÁRIOS	**Padrão de construção semelhante. Localização semelhante.**					
LINK	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-alem-ponte-bairros-sorocaba-com-garagem-37m2-venda-RS340000-id-2741488772/					
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	**0,90**	VALOR	**R$ 340.000,00**			

ENGEBANC

ANEXO IV - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS PESQUISAS



ENGEBANC

SITUAÇÃO PARADIGMA

INFORMAÇÕES BÁSICAS							
ENDEREÇO	*Rua Fernando Silva N° 190 - Sala 706 - Condomínio Premium Office*						
BAIRRO	*Jardim Astro*	MUNICIPIO	*Sorocaba*			UF	*SP*
CLASSE	*Comercial*	TIPO	*Conjunto*	PADRÃO	*Médio*		
INFORMAÇÕES GERAIS							
ÁREA ÚTIL	*32,36 m²*	VAGAS	*1,00 vaga(s)*				
ANDAR	*Alto*	IDADE	*5 anos*				
CONSERVAÇÃO	*Entre regular e novo*	IDADE REFERENCIAL	*80 anos*				
INDICE LOCAL	*100,00*	FOC	*0,968*				

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Valor 1 (R$)	F. fonte	Valor 2 (R$)	Área Útil	R$ / m²	Fpc	F vagas	Ftr	Foc	Farea	F andar	Homog
1	R$ 300.000,00	0,90	R$ 270.000,00	32,36	R$ 8.343,63	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	R$ 8.760,82
2	R$ 300.000,00	0,90	R$ 270.000,00	32,36	R$ 8.343,63	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	R$ 8.760,82
3	R$ 250.000,00	0,90	R$ 225.000,00	30,00	R$ 7.500,00	1,00	0,99	1,00	1,00	0,98	1,10	R$ 8.016,57
4	R$ 320.000,00	0,90	R$ 288.000,00	37,00	R$ 7.783,78	1,00	1,01	1,00	1,00	1,03	1,10	R$ 8.986,08
5	R$ 340.000,00	0,90	R$ 306.000,00	37,00	R$ 8.270,27	1,00	1,01	1,00	1,00	1,03	1,10	R$ 9.539,45

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	9,97%
Grau de Precisão	III
Grau de Fundamentação	GRAU II

CÁLCULOS

Média Aritmética		R$ 8.812,75
Limite superior		R$ 11.456,57
Limite inferior		R$ 6.168,92
Média Saneda		R$ 8.812,75
Desvio Padrão		R$ 547,14
Coeficiente de variação		6,21%
Total de elementos saneados		5
t de Student		1,53
Intervalo de confiança		
Superior	4,75%	R$ 9.231,31
Inferior	-4,75%	R$ 8.394,19

Valor Total do Imóvel **R$ 285.180,47**

FATORES

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

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

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade minima 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 caracteristicas dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	2
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desajável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
			SOMATÓRIA		8

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

GRAUS	III	II	I
Pontos Minimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	GRAU II

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

DESCRIÇÃO	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendênica central	<=30%	<=40%	<=50%

INTERVALO DE CONFIANÇA	9,97%

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	GRAU III

ENGEBANC

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

			DATA DA VISITA:	30/10/2024
1.	***DADOS GERAIS DO IMÓVEL***			
	1.1	Identificação do imóvel: ***SRM EXODUS PME FUNDO DE INVESTIMENTO***		
	1.2	Endereço: ***Rua Fernando Silva, n°190, esquina com Ruas Agripin o Guedes e Luiz Celestino Bertanha - Sala n°706***		
		Cidade: ***Sorocaba***	UF:	***SP***
	1.3	Uso Atual do Imóvel: ***Comercial***	Uso Pretendido: ***Comercial***	
	1.4	Existe indústria no local? ☐ Sim ☑ Não		
		Nome da indústria: ***Não Há.***		
		Ramo de atividade: ***Não Há.***		
	1.5	Coordenadas Geográficas: ***23°29'38.31"S 47°24'30.53"W***		
	1.6	Existe corpo hídrico (rio, poço, lago, lagoa, outro)? ☐ Sim ☑ Não		
	1.7	Foto aérea ou imagem de satélite. Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no **Anexo I.**		

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

ENGEBANC

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

3. *ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL*

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

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

Fonte de Informação:

Observações e/ou justificativas:

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

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

3.2. Infraestrutura:

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

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

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

3.4. Informações ou observações complementares:

ENGEBANC

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

4. *ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO ENTORNO DO IMÓVEL*

4.1. Nos logradouros que perfazem o **entorno** onde está localizado o imóvel avaliando foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo ou piso, odores de substâncias químicas (combustíveis, gás e/ou outros), vazamento ou derramamento de substâncias químicas, entre outras?

☑ Não ☐ Sim

Em caso afirmativo, indicar:

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

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

Fonte de Informação:

Foram observadas algumas das atividades acima listadas desativadas no entorno?

Observações e/ou justificativas:

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.

ENGEBANC

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

5.	***PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES***
	5.1 O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 4.2, que subsidiará o Banco para a realização de Diagnósticos e solicitação de Perícias ambientais para os casos por ele identificados.
	5.2 O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.
	5.3 Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

6.	***RESUMO***
	6.1 Indícios de Contaminação no Imóvel: ☑ Não ☐ Sim
	6.2 No entorno, há logradouros que estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas, conforme relacionado na questão 2.3?
	☑ Não ☐ Sim - Indique o local: ☐ Não existe lista pública de áreas contaminadas
	6.3 No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas às questões 3.2 ou 3.3?
	☑ Não ☐ Sim - Indique o local:

Paulo Henrique Lelis de Oliveira
Crea 5060449700

Nome do Responsável pelo preenchimento

Engebanc Engenharia e Serviços Ltda

Nome da Empresa representada

Assinatura do responsável pelo preenchimento

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.



IMAGEM 2.024

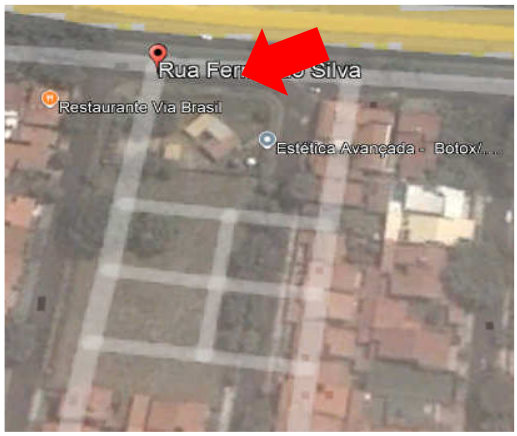


IMAGEM 2.008

Valide aqui
este documento

CNM nº 111468.2.0183803-10

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

CNS nº 11.146-8

MATRÍCULA	FICHA
183.803	1

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Em 07 de janeiro de 2015.

IMÓVEL: A unidade autônoma designada por sala comercial nº 706, tipo 4, localizada no 7º pavimento (7º andar), do condomínio denominado "PREMIUM OFFICE", com entrada pela Rua Fernando Silva, nº 190, com área privativa de 32,360 metros quadrados, área comum de 9,257 metros quadrados, perfazendo a área total de 41,617 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno, equivalente a 0,00740 ou 0,0740%. A unidade tem direito ao uso de uma vaga de garagem, em local indeterminado, sujeito a utilização de manobrista, para guarda e estacionamento de um automóvel de passeio de pequeno ou médio porte.

CADASTRO: 64.41.03.0284.01.087.

PROPRIETÁRIA: PREMIUM OFFICE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., sociedade empresaria limitada, com sede nesta cidade, na Avenida Dr. Eugênio Salerno, nº 514, conjunto 06, Vila Casa Nova, inscrita no CNPJ nº 10.336.098/0001-06.

REGISTRO ANTERIOR: R.9/135.051, de 03/08/2012 (especificação condominial). (Protocolo nº 429.418 de 22/12/2015).

O Escrevente Autorizado,_____(Charles Ferreira Nunes).LC

O Oficial,_____(Carlos André Ordonio Ribeiro).

R. 1, em 07 de janeiro de 2016.

Pela escritura lavrada no 1º Tabelião de Notas local, em 07 de dezembro de 2015, livro 1.972, p. 13, a proprietária **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula a FERNANDO PERRONE DEL DOTTORE, RG nº 29.098.450-6-SP, CPF nº 222.812.718-38, brasileiro, solteiro, maior, empresário, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida São Paulo, nº 5.235, casa 66, Village D'Avignon, pelo valor de R$61.144,00. Guia de ITBI nº 01603481532. (Protocolo nº 429.418 de 22/12/2015).

O Escrevente Autorizado,_____(Charles Ferreira Nunes).LC

O Oficial,_____(Carlos André Ordonio Ribeiro).

R. 2, em 21 de janeiro de 2022.

Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei nº 9.514/97, assinado em 30 de novembro de 2021, elaborado sob a forma de documento eletrônico, FERNANDO PERRONE DEL DOTTORE, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, na qualidade de devedor fiduciante, **alienou fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula, bem como todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, à

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7RH47-JQTXT-J687N-K3PGL

Protocolo: 605075 - Livro: 183803 - Pág.: 1 de 5

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui
este documento

credora fiduciária SRM EXODUS PME FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS, inscrita no CNPJ nº 34.521.809/0001-80, com sede na cidade de São Paulo-SP, na Alameda Cleveland, nº 509, 4º andar, Campos Elíseos, representado por sua gestora NOVA S.R.M. ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS E FINANÇAS S/A, inscrita no CNPJ nº 11.504.852/0001-32, com sede na cidade de São Paulo-SP, na Alameda Cleveland, nº 509, 4º andar, Campos Elíseos, em garantia das obrigações assumidas por D2X RESTAURANTE LTDA. – EPP, inscrita no CNPJ nº 08.270.857/0001-33, com sede na cidade de Jundiaí-SP, na Avenida Antonio Frederico Ozanan, nº 6.000, Maxi Shopping Jundiaí, SUC 2021, Piso 2, Vila Rio Branco, no valor de R$235.048,66, o qual deverá ser pago no prazo de 03 meses, com vencimento da primeira parcela em 10/01/2022 e da última parcela em 10/03/2022, cuja atualização monetária está atrelada ao índice válido para a Caderneta de Poupança Livre de pessoas físicas, tudo conforme previsto no citado instrumento, que fica arquivado digitalmente nesta Serventia Predial. Consta, ainda, do contrato, o prazo de carência de 30 dias, contados da data do vencimento do encargo não pago, para efeito de intimação do devedor fiduciante. Para efeito de venda em público leilão, valor do imóvel indicado de R$200.000,00. Compareceram ao ato os intervenientes, na qualidade de coobrigados, EDSON DEL DOTTORE, RG nº 6.103.766-SP, CPF nº 003.813.268-02, brasileiro, empresário, casado, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Fernando Silva, nº 190, sala 711, Jardim Bandeirantes, e CARLA BOLZAN GNAN, RG nº 29.098.451-SP, CPF nº 164.851.008-65, brasileira, casada, empresária, residente e domiciliada na cidade de Santo André-SP, na Rua Coronel Agenor de Camargo, nº 192, Centro. (Protocolo nº 554.683 de 06/01/2022).
Selo digital [111468321OU00114713 6XO228]

O Escrevente Autorizado,_____ (Adilson Fidencio). LS

Oficial/Substituto,_____ Carlos A. O. Ribeiro / Ailton M. Ricci
Anderson S. Côvre / Lael R. Dourado Júnior

Av.3, em 13 de julho de 2022.
Fica CANCELADA a alienação fiduciária objeto do R.2 desta matrícula, em virtude da autorização dada pela credora SRM EXODUS PME FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS, representado por sua gestora NOVA S.R.M. ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS E FINANÇAS S/A, nos termos do documento particular assinado em 29 de junho de 2022. (Protocolo nº 566.042 de 29/06/2022).
Selo digital [111468331IM00121841 0CF222]

O Escrevente Autorizado,_____ (Charles Ferreira Nunes). LS

(CONTINUA NA FICHA 2)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7RH47-JQTXT-J687N-K3PGL

Protocolo: 605075 - Livro: 183803 - Pág.: 2 de 5

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui
este documento

CNM nº 111468.2.0183803-10

MATRÍCULA	FICHA
183.803	2

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP
CNS nº 11.146-8
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
OFICIAL/SUBSTITUTO

R.4, em 13 de julho de 2022.
Pela Cédula de Crédito Bancário nº 574268, emitida em São Paulo-SP, aos 21 de maio de 2021, por D2X RESTAURANTE LTDA. – EPP, inscrita no CNPJ nº 08.270.857/0001-33 e na JUCESP sob o NIRE 35220758335, com sede na cidade de Jundiaí-SP, na Avenida Antonio Frederico Ozanan, nº 6.000, Maxi Shopping Jundiaí, SUC 2021, Piso 2, Vila Rio Branco, acompanhado do instrumento particular de aditivo datado de 13 de maio de 2022, o proprietário FERNANDO PERRONE DEL DOTTORE, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, na qualidade de interveniente anuente, **alienou fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula, bem como todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, à credora fiduciária SRM EXODUS PME FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS, inscrita no CNPJ nº 34.521.809/0001-80, com sede na cidade de São Paulo-SP, na Alameda Cleveland, nº 509, 4º andar, Campos Elíseos, representado por sua gestora NOVA S.R.M. ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS E FINANÇAS S/A, inscrita no CNPJ nº 11.504.852/0001-32 e na JUCESP sob o NIRE 35300376447, com sede na cidade de São Paulo-SP, na Alameda Cleveland, nº 509, 4º andar, Campos Elíseos, em garantia das obrigações assumidas por D2X RESTAURANTE LTDA. – EPP, já qualificada, no valor de R$1.825.036,29, o qual deverá ser pago no prazo de 25 meses, com vencimento da primeira parcela em 13/05/2022 e da última parcela em 25/05/2024, cuja atualização monetária está atrelada ao índice de atualização da Tabela DEPRE do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, com taxas de juros e percentuais, sistema de amortização, condições do reajuste/recálculo dos encargos, demais ajustes, tudo conforme previsto na citada cédula, que fica arquivada digitalmente nesta Serventia Predial. Consta, ainda, da cédula, o prazo de carência de 30 dias, contados da data do vencimento do encargo não pago, para efeito de intimação do interveniente anuente. Para efeito de venda em público leilão, valor do imóvel indicado de R$200.000,00. Compareceram ao ato os intervenientes, na qualidade de coobrigados, EDSON DEL DOTTORE e CARLA BOLZAN GNAN, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula. (Protocolo nº 566.042 de 29/06/2022).
Selo digital [111468321WW00121841IXJ22A]

O Escrevente Autorizado, _____ (Charles Ferreira Nunes). LS

Oficial/Substituto, Carlos A. O. Ribeiro / Ailton M. Ricci
Anderson S. Côvre / Lael R. Dourado Júnior

Av.5, em 13 de junho de 2024.
Nos termos da Certidão expedida em 24 de abril de 2024, pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Campinas-SP, extraída dos autos da ação de Cumprimento

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7RH47-JQTXT-J687N-K3PGL

Protocolo: 605075 - Livro: 183803 - Pág.: 3 de 5

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui
este documento

de sentença - Locação de Imóvel, processo digital nº 0019244-29.2021.8.26.0114, distribuída em 26/08/2021 e admitida em Juízo, requerida por CONDOMÍNIO SHOPPING PARQUE DOM PEDRO, CNPJ nº 04.895.134/0001-79, contra FERNANDO PERRONE DEL DOTTORE, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, e outro, **averba-se**, a requerimento do interessado, datado de 16 de maio de 2024, com fulcro no artigo 828 do Código de Processo Civil, a existência da mencionada ação, cujo valor é de R$46.458,73. (Protocolo nº 611.705 de 17/05/2024).
Selo digital [111468331MA001523539MN24T]

O Escrevente Autorizado, (Adilson Fidencio).

Oficial/Substituto, Carlos A. O. Ribeiro / Anderson S. Côvre
Lael R. Dourado Júnior

Av.6, em 18 de outubro de 2024.
Fica **consolidada** a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da credora fiduciária SRM EXODUS PME FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS, representado por sua gestora NOVA S.R.M. ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS E FINANÇAS S/A, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, porquanto decorreu o prazo legal sem que o devedor fiduciante FERNANDO PERRONE DEL DOTTORE, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, tenha comparecido neste Registro Imobiliário para efetuar o pagamento das prestações, assim como dos demais encargos, inclusive das despesas de cobrança e intimação. A credora fiduciária comprovou o recolhimento do imposto de transmissão inter vivos, tendo como base o valor de R$200.000,00. Guia de ITBI nº 15830692485. (Protocolo nº 605.075 de 28/02/2024).
Selo digital [111468331FP001589719VR24S]

O Escrevente Autorizado, (Adilson Fidencio).

Oficial/Substituto, Carlos A. O. Ribeiro / Anderson S. Côvre
Lael R. Dourado Júnior

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7RH47-JQTXT-J687N-K3PGL

Protocolo: 605075 - Livro: 183803 - Pág.: 4 de 5

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui
este documento

CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA

CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº605075, que o imóvel matriculado sob o nº183803, tem sua situação com referência a alienação e constituições de ônus reais, citação em ação pessoal, expedida digitalmente, integralmente noticiadas na presente certidão. O referido é verdade. Dou fé.

1114683C3XL001589720OP243

Sorocaba : 18 de outubro de 2024

CERTIDÃO ELABORADA DIGITALMENTE

Adriana Yatsumi Otaguro
Ariela Fernanda dos Santos Prior
Mariana Arruda de Moura Fidelles

Emolumentos, Custas e Contribuições foram cotados no título.

Certidão válida somente no original e sem rasuras, validade de 30 dias para fins notariais, se o imóvel for de Votorantim, esta certidão deverá ser complementada pelo RI daquela comarca (Serventia instalada em 03/11/2009).

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7RH47-JQTXT-J687N-K3PGL

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado