



MODIFICATIVO E CONSOLIDAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL
DO GRUPO PREMIER

GPC PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
PREMIER ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
PREMIER CAPITAL SECURITIZADORA S.A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
PREMIER CAPITAL FOMENTO MERCANTIL LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
JPW CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

PROCESSO Nº 1141657-64.2024.8.26.0100

1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO
PAULO - SP

Administração Judicial por
ALVAREZ & MARÇAL ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA.

São Paulo, 21 de agosto de 2025.

GPC PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (“GPC”), sociedade empresária inscrita no CNPJ/ME nº 22.988.114/0001-24, com sede na Av. Morumbi, 8411, sala 34, Vila Cordeiro, São Paulo - SP, 04703-004, **PREMIER ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (“Premier Adm.”)**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/ME nº 43.822.044/0001-00, com sede na Av. Morumbi, 8411, sala 34, Vila Cordeiro, São Paulo - SP, 04703-004, **PREMIER CAPITAL SECURITIZADORA S.A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (“Premier Sec.”)**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/ME nº 34.355.521/0001-83, com sede na Av. Morumbi, 8411, sala 34, Vila Cordeiro, São Paulo - SP, 04703-004, **PREMIER CAPITAL FOMENTO MERCANTIL LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (“Premier Fomento”)**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/ME nº 08.186.146/0001-85, com sede na Av. Morumbi, 8411, sala 34, Vila Cordeiro, São Paulo - SP, 04703-004 e **JPW CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (“JPW”)**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/ME nº 07.205.196/0001-08, com sede na Av. Morumbi, 8411, sala 34, Vila Cordeiro, São Paulo - SP, 04703-004; todas, sociedades empresárias integrantes de um mesmo grupo econômico, denominado em conjunto “Grupo Premier” ou “Recuperandas”, propõem o seguinte Modificativo ao Plano de Recuperação Judicial (“PRJ”), nos termos da Lei nº 11.101/05 (“LFRE”).

PREÂMBULO

CONSIDERANDO QUE:

- A) Desde 2005, o Grupo Premier exerce sua atividade empresarial dentro do mercado financeiro e de capitais, atuando de maneira interligada, prestando, conjuntamente, os mais diversos serviços voltados à gestão de ativos, cobrança, securitização de créditos, fomento mercantil e administração de bens;
- B) Nesse cenário, (i) a Premier Sec. e a Premier Fomento são responsáveis pelas operações de aquisição de ativos/títulos, bem como antecipação de recebíveis; (ii) a JPW e a GPC atuam como consultoria, agente de cobranças e gestoras de ativos; e (iii) a Premier Adm. atua na administração do Grupo Premier, com a concentração dos controles, governança e conteúdo das deliberações adotadas pelos sócios e controladores;
- C) Todas as sociedades do Grupo Premier se localizam no mesmo endereço e possuem o

mesmo centro de comando e administração, de modo que, no final das contas, atuam de maneira conjunta e coordenada, como uma única entidade;

D) Nada obstante o trabalho desenvolvido, as atividades do Grupo Premier foram recentemente atingidas por fatores externos, resultado da situação macroeconômica brasileira (com destaque para a alta das taxas de juros, a desaceleração da economia nacional, a alta na inadimplência e aumento dos pedidos de recuperação judicial, e a consequente necessidade de liquidez imediata mediante resgates antecipados) e de falsos alardes em mídias especializadas, após o fechamento de um dos fundos da sociedade terceira ao Grupo Premier, o que levou a resgates em massa de investidores que acabaram afetando a sua solvência;

E) A conjuntura de mercado, somada ao abalo na sua credibilidade e os alardes infundados, deflagrou a crise financeira do Grupo Premier, de modo que, nesse cenário de dívidas e compromissos inadimplidos, decorrentes da redução de sua liquidez, as Recuperandas não tiveram alternativas senão o ajuizamento da Recuperação Judicial;

F) Em razão dessas dificuldades econômicas e financeiras, o Grupo Premier ajuizou ação cautelar preparatória, sucedida pelo pedido principal de recuperação judicial (processo nº 1141657-64.2024.8.26.0100), cujo processamento foi deferido pelo Juízo da Recuperação (MM. Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central da Comarca de São Paulo - SP), que determinou, dentre outras medidas, a apresentação de Plano de Recuperação Judicial ("PRJ") no prazo legal;

G) O Grupo Premier, dessa forma, busca superar sua crise econômico-financeira e reestruturar seus negócios, com o objetivo de (i) preservar a sua atividade empresarial, mantendo sua posição de destaque no mercado de créditos; (ii) manter-se como fonte de geração de riquezas, tributos e empregos; e (iii) estabelecer a forma de pagamento de seus credores, sempre com vistas a atender aos seus melhores interesses;

H) Assim, em atendimento ao prazo disposto no art. 53 da LFRE, o Grupo Premier apresentou o PRJ em 06.12.2024, às fls. 3.560/3.581, bem como o Laudo Econômico-Financeiro (**Anexo II** - fls. 3.591/3.659) e Laudos de Avaliação (**Anexo III** - fls. 3.660/3.963);

I) Após, em 06.02.2025, foi proferida decisão que realizou o controle de legalidade prévio

do PRJ e intimou o Grupo Premier a reapresentá-lo, em 15 dias, com os ajustes determinados (fls. 4.778/4.779), apresentando o 1º Modificativo ao PRJ em 26.02.2025, às fls. 4.930/4.951;

J) O Grupo Premier vem debatendo com os seus credores as bases para reestruturação de suas dívidas.

Para tanto, o Grupo Premier submete o Modificativo e Consolidação do PRJ ao Juízo da Recuperação para análise e aprovação da AGC, conforme o caso, nos termos seguintes.

CAPÍTULO I DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÃO

1.1. Regras de interpretação. O PRJ deve ser lido e interpretado de acordo com as regras estabelecidas neste Capítulo I.

1.2. Significados. Os termos e expressões utilizados em letras maiúsculas, sempre que mencionados no PRJ, tem os significados que lhes são atribuídos no **Anexo I**. Esses termos e expressões são utilizados, conforme for apropriado, na sua forma singular ou plural, no gênero masculino ou feminino, sem que, com isso, percam o significado que lhes é atribuído no **Anexo I**. Os termos e expressões em letras maiúsculas que não tenham seu significado atribuído pelo **Anexo I** devem ser lidos e interpretados conforme seu uso comum.

1.3. Títulos. Os títulos das cláusulas do PRJ foram incluídos exclusivamente para referência e conveniência e não devem afetar o conteúdo de suas previsões ou interpretações.

1.4. Preâmbulo. O preâmbulo do PRJ foi incluído exclusivamente para apresentar e esclarecer, em linhas gerais, o contexto econômico e jurídico em que o PRJ é proposto, e não deve afetar o conteúdo ou a interpretação das cláusulas do PRJ. Os termos utilizados em letras maiúsculas no preâmbulo têm os significados que lhes são atribuídos no **Anexo I**.

1.5. Conflito entre Cláusulas. Na hipótese de haver conflito entre cláusulas, a cláusula que contiver disposição específica prevalecerá sobre a que contiver disposição genérica.

1.6. Conflito com Contratos Existentes. Na hipótese de haver conflito entre qualquer disposição

do PRJ e as disposições que estabeleçam obrigações para o Grupo Premier e que constem de contratos celebrados com Credores Concurtais antes da Data do Pedido, o disposto no PRJ prevalecerá.

1.7. Conflito com Anexos. Com exceção do **Anexo I**, na hipótese de haver conflito entre qualquer disposição do PRJ e qualquer dos Anexos, inclusive o Laudo Econômico-Financeiro (**Anexo II**), prevalecerá o disposto no PRJ. Os Anexos, com exceção do **Anexo I**, não têm conteúdo vinculativo, senão quando expresso de forma diversa no PRJ.

1.8. Prazos. Todos os prazos estipulados ou decorrentes deste PRJ, exceto se previsto de forma diferente na disposição específica, deverão ser calculados na forma estabelecida no artigo 132 do Código Civil e em Dias Úteis. Qualquer prazo que se encerre em um dia que não seja considerado Dia Útil será automaticamente prorrogado até o próximo Dia Útil imediatamente subsequente.

1.9. O Grupo Premier enquanto grupo econômico. Como se observa da exposição feita na petição inicial da Recuperação Judicial e dos relatórios produzidos pelo Administrador Judicial, que fundamentaram as r. decisões proferidas pelo Juízo da Recuperação às fls. 2.068/2.071 e 3.187/3.190, reconhecendo a aplicação da consolidação processual e substancial ao caso dos autos, o Grupo Premier é um grupo econômico de fato. As Recuperandas estão financeira e operacionalmente interligadas de forma indissociável (atuam como se fossem um único centro de direitos e obrigações), embora cada uma desempenhe funções especializadas dentro do conglomerado do Grupo. Como forma de proporcionar tratamento jurídico adequado a essa realidade econômica, o PRJ trata o Grupo Premier como uma única entidade econômica.

CAPÍTULO II

REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS

2.1. Reestruturação de Créditos. O PRJ, observado o disposto no art. 61 da LFRE, implica em novação em relação ao Grupo Premier de todos os Créditos Concurtais, que serão pagos pelo Grupo Premier nos prazos e formas estabelecidos no PRJ, conforme aplicáveis para cada classe de Credores Concurtais, ainda que os contratos que deram origem aos Créditos Concurtais disponham de maneira diferente. Com a referida novação, todas as obrigações, *covenants*, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, multas, bem como outras obrigações e garantias do Grupo Premier que sejam incompatíveis com as condições deste PRJ deixam de ser aplicáveis,

ficando sujeitas aos termos do PRJ. Os Créditos Extraconcursais serão pagos na forma que for acordado entre o Grupo Premier e o respectivo Credor Extraconcursal, inclusive, se aplicável, mediante a implantação de medidas previstas no PRJ e adesão ao PRJ por tais Credores Extraconcursais.

2.2. Unificação de Créditos. Para fins de satisfação dos Créditos Concursais – e considerando a consolidação substancial do Grupo Premier –, todas as Recuperandas são consideradas como devedoras solidárias das obrigações estabelecidas no PRJ, pelo valor constante da Lista de Credores.

2.3. Sub-Rogação. Haverá sub-rogação pela integralidade do Crédito se uma das Recuperandas efetuar o pagamento de Crédito no qual outra Recuperanda originalmente era a devedora principal, ensejando a quitação de parte ou da totalidade do Crédito, sub-rogando-se, portanto, na totalidade do crédito remanescente após o pagamento (Código Civil, arts. 346 e 347).

2.4. Forma de pagamento. Os Créditos Concursais devem ser pagos, nos termos deste PRJ, por meio da transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo Credor, por meio de documento de ordem de crédito (DOC) ou de Transferência Eletrônica Disponível (TED), Pagamento Eletrônico Instantâneo (PIX), ou por qualquer outra forma que for acordada entre o Grupo Premier e o respectivo Credor.

2.5. Informação das contas bancárias. Os Credores Concursais devem informar ao Grupo Premier suas respectivas contas bancárias para a finalidade da realização de pagamentos, nas hipóteses previstas no PRJ, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da Homologação Judicial do PRJ, por meio de comunicação por escrito, na forma da Cláusula 109.5 deste PRJ. Os pagamentos que não forem realizados em razão de os Credores não terem informado suas contas bancárias no prazo estabelecido, não serão considerados como evento de descumprimento do PRJ. Não haverá a incidência de juros ou encargos moratórios se os pagamentos não tiverem sido realizados em razão de os Credores não terem informado suas contas bancárias com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência da data do respectivo pagamento.

2.6. Agente de pagamentos. O Grupo Premier, a seu exclusivo critério, poderá contratar uma instituição financeira ou agente de mercado, às suas expensas, para atuar como agente de pagamentos, a qual, neste caso, ficará encarregada da efetivação dos pagamentos dos Credores,

nas hipóteses previstas no PRJ.

2.7. Início dos prazos para pagamento. Os prazos previstos para pagamento dos Créditos Concursais, bem como eventuais períodos de carência previstos no PRJ, somente terão início a partir da publicação da decisão estabelecendo a Homologação Judicial do PRJ, conforme o caso.

2.8. Encargos. Todos os Créditos Concursais serão corrigidos pela TR, acrescidos de juros de 1% (um por cento) ao ano, a partir da Homologação Judicial do PRJ e até o efetivo pagamento do Crédito, na forma estabelecida neste PRJ, exceto se previsto de forma diversa em cláusula específica deste PRJ, que prevalecerá sobre a regra geral estabelecida nesta Cláusula 2.8.

2.9. Data do pagamento. Os pagamentos deverão ser realizados nas datas dos seus respectivos vencimentos. Na hipótese de qualquer pagamento ou obrigação prevista no PRJ estar previsto para ser realizado ou satisfeito em um dia que não seja considerado um Dia Útil, o referido pagamento ou obrigação deverá ser realizado ou satisfeito, conforme o caso, no Dia Útil seguinte.

2.10. Antecipação de pagamentos. O Grupo Premier poderá antecipar o pagamento de quaisquer Credores Concursais, desde que tais antecipações de pagamento sejam feitas ou oferecidas de forma proporcional para todos os Créditos Concursais componentes de cada classe ou subclasse de Credores Concursais ou, ainda, enquadrados em opções previstas para classe ou subclasse, cujo pagamento for antecipado.

2.11. Valor mínimo da parcela. Com o objetivo de reduzir os custos na administração dos pagamentos, o valor mínimo de cada parcela de pagamento aos Credores será de R\$ 500,00 (quinhentos reais), limitado ao valor dos respectivos Créditos.

2.12. Créditos em Moeda Estrangeira. Os Créditos Concursais indexados em moeda estrangeira serão convertidos para moeda nacional na data da Homologação Judicial do PRJ, respeitada a legislação cambial vigente.

2.13. Compensação. O Grupo Premier poderá, a seu exclusivo critério, compensar os Créditos com créditos detidos por quaisquer das Recuperandas frente aos respectivos Credores, até o valor de referidos Créditos, ficando, eventual saldo, sujeito às disposições do presente PRJ.

2.14. Créditos Extraconcursais. Os titulares de Créditos Extraconcursais poderão optar por receber seus Créditos Extraconcursais na forma prevista para pagamento dos Credores Quirografários, aplicando-se, aos Credores Extraconcursais que vierem a aderir ao PRJ, as disposições gerais previstas neste Capítulo.

2.15. Créditos Intragrupo. Os Créditos Intragrupo poderão ser compensados, a qualquer momento e a exclusivo critério do Grupo Premier. Em nenhuma hipótese haverá desembolso de valores para pagamento de quaisquer Créditos Intragrupo: (i) antes da satisfação integral de todos os demais Créditos Sujeitos ao PRJ; e (ii) antes do decurso do prazo de 20 (vinte) anos contados da Homologação Judicial do PRJ. As compensações de Crédito Intragrupo já realizadas desde a Data do Pedido são, neste ato, ratificadas para todos os fins de direito.

CAPÍTULO III

MEDIDAS GERAIS DE RECUPERAÇÃO DO GRUPO PREMIER

3.1. Laudo de Viabilidade Econômico-Financeiro. O Laudo de Viabilidade Econômico-Financeiro (**Anexo II**) estabeleceu todas as premissas para que o PRJ proposto seja apto ao pagamento dos Credores, de modo que a viabilidade passa, além da reestruturação operacional, pela obtenção de capital de giro para fazer frente à necessidade de fluxo de caixa do Grupo Premier, principalmente, para fomentar a atividade operacional.

3.2. Objetivos gerais do PRJ. A adoção das medidas de recuperação específicas a seguir, previstas pelo PRJ, tem por objetivos: (i) proceder ao reescalonamento do passivo do Grupo Premier, permitindo a futura quitação desse passivo; (ii) permitir o ingresso de fluxo de caixa para manter e fomentar as atividades do Grupo Premier; (iii) alienar bens tidos por não essenciais às atividades econômicas do Grupo Premier ou, ainda, dentro do contexto de sua reestruturação operacional; (iv) permitir que os Credores e agentes do mercado financeiro que acreditam na recuperação do Grupo Premier apoiem a reestruturação, realizando novas operações financeiras, assim como aporte de recursos (proprietários e de terceiros) para as operações; e (v) preservar e perpetuar as atividades do Grupo Premier.

3.3. Visão geral das medidas de recuperação. O PRJ utiliza, dentre outros, os seguintes meios de recuperação, a fim de realizar a reorganização da estrutura de crédito e demais obrigações do PRJ: (i) renegociação, deságio e concessão de prazos e condições especiais para pagamento das

obrigações do Grupo Premier; (ii) implementação de programa de redução de custos e despesas para melhoria da *performance* operacional do Grupo Premier; (iii) reescalonamento do endividamento, com alterações nos prazos, encargos e forma de pagamento dos Créditos; (iv) eventual alienação de ativos e/ou das atividades das Recuperandas, por meio do Processo Competitivo ou Venda Direta, caso venha a ser necessário para fazer frente aos pagamentos previstos no PRJ; (v) eventual monetização de ativos para geração de liquidez e garantia da entrega, inclusive, mediante a venda de UPI's; e (vi) eventual captação de Novos Recursos para aplicação em capital de giro. O Grupo Premier, ainda, poderá adotar quaisquer das medidas previstas no art. 50, da LFRE, a fim de que respeite a proposta de pagamento formulada aos seus Credores.

3.4. Captação de Novos Recursos. O Grupo Premier poderá obter Novos Recursos por qualquer meio que o Grupo Premier julgar conveniente, inclusive, por meio da (i) transformação societária e emissão de ações representativas do capital de qualquer das sociedades do Grupo Premier; (ii) emissão de Debêntures; (iii) emissão de bônus de subscrição por qualquer das sociedades do Grupo Premier; (iv) da alienação de ativos; (v) alienação de UPI's; (vi) locação de ativos; e (vii) contratação de mútuos e demais instrumentos de financiamento em geral. A captação de Novos Recursos poderá ser garantida, quando aplicável, por ativos do Grupo Premier, de qualquer natureza, desde que estejam livres e não onerados a outro credor, sem necessidade de nova aprovação pela Assembleia de Credores.

3.5. Destinação dos Novos Recursos. O Grupo Premier poderá utilizar os Novos Recursos para (i) a recomposição do capital de giro e de suas operações no ambiente de *factoring* ou securitização; (ii) o pagamento das despesas da Recuperação Judicial; (iii) o pagamento dos Credores; e (iv) as antecipações de pagamentos de Credores, exceto se de outro modo disposto no PRJ e nos seus Anexos.

3.6. Operação para Novos Recursos por meio de Financiamento DIP. Com o objetivo de obter recursos no curto prazo para incremento de seu fluxo de caixa, o Grupo Premier poderá, a qualquer tempo, contratar Novos Recursos até o limite de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), inclusive Financiamento DIP, a ser contratado com investidores ou instituições financeiras de mercado, sem prejuízo de eventos de capitalização da UPI, conforme previsto no PRJ. A concessão de Novos Recursos, inclusive pelos Credores Parceiros – Quirografários, na forma da Cláusula 6.6 deste PRJ, consistirá em financiamento extraconcursal prioritário, nos termos dos

artigos 66-A, 67, 69-A a 69-F e 84, I-B da LFRE.

3.6.1. Contratação do Financiamento DIP. A instrumentalização do Financiamento DIP poderá se dar por meio de qualquer operação de mercado, inclusive, mas não se limitando, por meio de mútuos, notas comerciais, debêntures, títulos mezanino, conversíveis ou não, assim como a emissão de títulos mobiliários, de qualquer natureza.

3.6.2. Garantia Financiamento DIP. O Financiamento DIP poderá ser garantido por alienação fiduciária sobre quaisquer Ativos constantes do **Anexo III** do PRJ, devendo ser respeitado as disposições da cláusula de credor quirografário parceiro. As garantias fiduciárias serão formalizadas por instrumento público ou particular e deverão observar, no que couber, as disposições do presente PRJ, sem prejuízo de outras disposições que constarão dos documentos definitivos celebrados.

3.6.2.1 Os Ativos constantes do **Anexo III** que estiverem atingidos por ônus ou gravames poderão ser objeto de garantia desde que haja aceitação do Financiador, ficando expressamente garantidos eventuais direitos preferenciais dos referidos credores titulares de tais ônus e gravames. Neste caso, poderão ser concretizadas alienações fiduciárias sucessivas, quitação das dívidas preferenciais não sujeitas à Recuperação Judicial e/ou adotadas outras medidas que possam viabilizar a constituição da referida garantia.

3.6.2.2 Com a aprovação do presente PRJ, os Credores Concursais concordam com a imediata baixa de todos os gravames, averbações e constrições por ventura constantes nas matrículas dos referidos imóveis integrantes no **Anexo III**.

3.6.3. Destinação dos Recursos do Financiamento DIP. Os recursos decorrentes do Financiamento DIP serão utilizados pelas Recuperandas para recomposição do seu fluxo de caixa, conforme estabelecido acima, bem como para pagamento dos Credores. As corretas alocações dos recursos para as finalidades acima poderão ser fiscalizadas pela Administradora Judicial, pelo Ministério Público, bem como pelo Juízo Recuperacional.

3.6.4. Homologação do Financiamento DIP. A Homologação Judicial do PRJ servirá como decisão homologatória do Financiamento DIP, nos termos do art. 69-A, 69-B e seguintes da LFRE, inclusive no que se refere às outorgas das garantias ao Financiamento DIP, na forma

prevista acima. Igualmente, eventual modificação em grau de recurso da decisão de homologação da contratação do financiamento não poderá alterar sua natureza extraconcursal, nos termos do art. 84 desta Lei, nem as garantias outorgadas, caso o desembolso dos recursos já tenha sido efetivado.

3.7. Criação e Alienação de UPIs. O Grupo Premier, ao seu critério e independentemente de aditamento ao PRJ ou convocação de nova AGC para essa finalidade específica, poderá organizar, constituir e alienar UPI(s), cujas condições gerais de alienação deverão observar o disposto neste PRJ, seus anexos, e constarão de edital de venda, a ser oportunamente apresentado nos autos da Recuperação Judicial, contemplando, dentre outras regras: (i) prazo para apresentação de habilitação dos interessados; (ii) critérios para definição do lance vencedor; e (iii) condições mínimas para aquisição, conforme aplicável. A constituição e alienação de UPI(s) deverá ser objeto de prévia apreciação judicial e, em caso de encerramento da Recuperação Judicial, o Grupo Premier poderá instaurar expediente judicial específico para que se delibere quanto à formação e alienação de uma ou mais UPI's, mantidos os efeitos previstos nos arts. 60, *caput* e parágrafo único, 66, §3º, e 141, II, 66-A e 142, da LFRE para fins da alienação realizada.

3.7.1. **Ativos Não Vertidos para UPI.** Todos e quaisquer ativos e passivos que não forem vertidos para a(s) UPI(s), se e quando ela for constituída, permanecerão na propriedade e responsabilidade do Grupo Premier; e serão utilizados para condução de sua atividade remanescente ou, conforme o caso, poderão ser alienados na forma prevista neste PRJ para pagamento de Credores.

3.7.2. **Ausência de sucessão.** Caso haja a constituição e alienação de UPI(s), sua aquisição, no âmbito desse PRJ, estará livre de quaisquer ônus e os seus respectivos adquirentes não responderão por nenhuma dívida ou contingência do Grupo Premier, inclusive, mas não se limitando, as de caráter tributário, ambiental e trabalhista, nos termos arts. 60, *caput* e parágrafo único, 66, §3º, e 141, II, 66-A e 142, da LFRE.

3.8. Oneração, Substituição e Alienação de Ativos. Qualquer ativo do Grupo Premier relacionado no **Anexo III**, poderá ser onerado ou alienado, incluindo, mas não se limitando, para realização do Financiamento DIP, desde que observadas as demais disposições do PRJ quanto ao pagamento dos Credores, inclusive disposições de credores quirografários parceiros, bem

como as disposições expressas na Cláusula 3.6. Adicionalmente, fica estabelecido que o Grupo Premier poderá gravar, substituir ou alienar outros bens do seu ativo não circulante (imobilizado) ou que não estejam enquadrados contabilmente desta forma, sem prejuízo das demais alienações de bens ou outras transações previstas pelo PRJ, que vierem a ser realizadas através de Processo Competitivo ou Venda Direta, nos termos dos arts. 60, 60-A, 66-A, 66, § 3º e/ou 142, todos da LFRE, respectivamente, garantida a ausência de sucessão ao adquirente, respeitando-se os direitos contratuais, gravames e restrições aplicáveis a tais ativos.

3.8.1. Procedimento de alienação de Imóveis. Mesmo se forem objeto de garantia de eventual Financiamento DIP, os Imóveis constantes do **Anexo III** deverão ser alienados no prazo de 24 (vinte e quatro) meses a partir da Homologação Judicial do PRJ.

3.8.2. Quando referidos bens constituírem garantia ao Financiamento DIP, as alienações somente poderão ocorrer com a anuência expressa do respectivo Financiador, com antecipação dos pagamentos devidos ao Financiador, na forma da Cláusula 6.6.56. do PRJ.

3.8.3. Procedimento de alienação da Canga de Esmeralda. No prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a Homologação Judicial do PRJ, será realizado processo competitivo para venda da Canga de Esmeralda constante no **Anexo III**, sendo certo que os recursos eventualmente obtidos serão utilizados para antecipação *pro rata* dos pagamentos devidos aos Credores Concursais e o saldo remanescente, se houver, será destinado ao capital de giro do Grupo Premier e reestruturação de Créditos Extraconcursais.

3.9. Reorganização Societária. O Grupo Premier poderá adotar toda e qualquer medida necessária para a captação de novos recursos e/ou constituição de UPI's, inclusive, qualquer modalidade de Reorganização Societária.

3.10. Atividade remanescente. Após a reestruturação e eventual alienação de ativos conforme previsto no PRJ, o Grupo Premier continuará a operar suas atividades empresariais, notadamente no âmbito do mercado de consultoria especializada, administração de ativos – incluindo carteira de créditos –, bem como na originação, análise, seleção, aquisição, securitização, fomento, antecipação e cobrança de recebíveis, operando no mercado privado de créditos e direitos creditórios, utilizando, para tanto, do notório conhecimento, a capacidade e *know-how* do Grupo Premier reunido ao longo dos últimos anos de operação.

CAPÍTULO IV REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS TRABALHISTAS

4.1. Créditos Trabalhistas. As disposições deste Capítulo são aplicáveis apenas aos Créditos Trabalhistas, ~~observando o limite estabelecido no art. 83, inciso I, da LFRE, de 150 (cento e cinquenta) salários mínimos estaduais por Credor, sendo certo que eventuais valores que superem esse montante serão pagos na forma da Cláusula 6.1 abaixo, aplicável aos Credores Quirografários.~~

4.1.1. Pagamento dos Créditos Trabalhistas – Verbas Estritamente Salariais. Os Credores Trabalhistas, titulares de Créditos de natureza estritamente salarial, vencidos nos 3 (três) meses anteriores à Data do Pedido, serão pagos em até 30 (trinta) dias após a Homologação Judicial do PRJ, até o limite de 5 (cinco) salários-mínimos por Credor Trabalhista.

4.1.2. Pagamento dos Créditos Trabalhistas. Os demais Créditos Trabalhistas, que não se enquadram na Cláusula 4.1.1. do PRJ ou que remanesçam após o abatimento das Verbas Estritamente Salariais, serão pagos da seguinte forma: (i) abatimento dos valores que eventualmente tenham sido destinados ao respectivo Credor Trabalhista, por meio de depósitos judiciais no âmbito de reclamações trabalhista, bloqueios judiciais no âmbito de reclamações trabalhistas e/ou pagamentos realizados por terceiros no âmbito de reclamações trabalhistas; e (ii) o saldo remanescente do Crédito Trabalhista será pago ao respectivo Credor Trabalhista, em 2 (duas) parcelas semestrais consecutivas de igual valor, sendo a primeira com vencimento em 180 (cento e oitenta) dias da Homologação Judicial do PRJ e a segunda, em 360 (trezentos e sessenta) dias da Homologação Judicial do PRJ.

4.2. Pagamento dos Créditos Trabalhistas Controvertidos. Os Créditos Trabalhistas Controvertidos devem ser pagos na forma estabelecida nas Cláusulas 4.1.1 e 4.1.2 do PRJ, somente após (i) sentença condenatória ou decisão homologatória de acordo, que não seja objeto de recurso dotado de efeito suspensivo; e (ii) habilitação ou liquidação dos referidos Créditos Trabalhistas Controvertidos na Lista de Credores.

4.3. Majoração ou habilitações de Créditos. A eventual majoração ou inclusão de qualquer Crédito Trabalhista na Lista de Credores durante o prazo de pagamento, não gerará ao Credor Trabalhista, cujos créditos forem majorados, qualquer direito ao recebimento retroativo ou

proporcional de valores já pagos aos demais Credores Trabalhistas, de modo que o valor majorado observará o fluxo estabelecido nas Cláusulas 4.1.1 e 4.1.2 do PRJ, a partir da data da publicação da decisão ou sentença que estabelecer a majoração do Crédito Trabalhista.

4.4. Quitação da Relação de Trabalho. Os Credores Trabalhistas declaram, neste ato, ter plena ciência da extensão dos efeitos do PRJ e consequente novação, de sorte que, após o pagamento, concedem plena, geral e irrevogável quitação sobre todas as verbas oriundas do contrato de trabalho firmado com o Grupo Premier, para nada mais reclamar em juízo ou fora dele, em tempo algum, renunciando, desde já, mutuamente, eventuais ações ou medidas judiciais ou extrajudiciais que tenha, direta ou indiretamente, vinculação ao contrato de trabalho firmado com o Grupo Premier.

4.5. Contestações de classificação. Os Créditos Trabalhistas que tenham a sua classificação ou valor contestados por qualquer parte interessada – via Incidente de Crédito ou demandas ordinárias em processos trabalhistas –, nos termos da LFRE, serão considerados Créditos Trabalhistas Controvertidos e somente podem ser pagos depois de proferida sentença, que não seja objeto de recurso dotado de efeito suspensivo, que determinar a qualificação do crédito controvertido, ou mediante caução, respeitados os termos da LFRE.

CAPÍTULO V REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS COM GARANTIA REAL

5.1. Créditos com Garantia Real. Até o presente momento, não existem Créditos com Garantia Real listados nessa Recuperação Judicial. Caso haja inclusão de Créditos nessa classe, por meio do julgamento definitivo de Incidente de Crédito, fica, desde logo, estabelecido que o(s) Crédito(s) com Garantia Real, independentemente de seu valor, serão pagos na forma aplicável aos Credores Quirografários.

CAPÍTULO VI REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS

6.1. Créditos Quirografários. As disposições deste Capítulo são aplicáveis aos Créditos Quirografários, independentemente de seu valor; e aos Credores Extraconcursais que, porventura, venham a aderir para recebimento dos seus Créditos Extraconcursais na forma do

PRJ, bem como aos Créditos Trabalhistas que ultrapassarem 150 (cento e cinquenta) salários mínimos estaduais vigentes na data da Homologação Judicial do PRJ.

6.1.1. **Pagamento dos Créditos Quirografários.** Os Créditos Quirografários poderão optar, no prazo estabelecido na Cláusula 6.7. deste PRJ, por uma das formas de pagamento a seguir:

6.1.1.1. **Opção A.** Todos os Credores Quirografários que aderirem a essa opção de pagamento, receberão o pagamento fixo de até R\$ 2025.000,00 (vinte e cinco mil reais), limitado ao valor do Crédito relacionado na Lista de Credores, no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses da Homologação Judicial do PRJ, em parcela única ou não. O Crédito Quirografário remanescente será automaticamente perdoado, de modo que nada mais será devido pelo Grupo Premier ao Credor Quirografário em questão.

6.1.1.2. **Opção B.** Todos os Credores Quirografários enquadrados nessa opção de pagamento (ou que, na forma da Cláusula 6.7. deste PRJ, não formularem nenhuma opção), receberão seu Crédito Quirografário, da seguinte forma: (i) deságio de 85% (oitenta e cinco por cento) sobre o valor do Crédito arrolado na Lista de Credores; (ii) 24 (vinte e quatro) meses de carência, para o pagamento de principal e Encargos, a contar da Homologação Judicial do PRJ; e (iii) após o encerramento do período de carência, amortização do principal e Encargos em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais, iguais e sucessivas, sendo a primeira no último Dia Útil do mês em que houve o término do período de carência, de modo que os vencimentos subsequentes serão no último Dia Útil de cada mês.

6.2. **Antecipação de pagamento dos Créditos Quirografários.** O Grupo Premier poderá antecipar o pagamento, total ou parcial, de qualquer parcela vincenda dos Créditos Quirografários, desde que tal pagamento seja realizado de forma *pro rata* para todos os Credores Quirografários.

6.3. **Credores Quirografários com Incidente de Crédito.** Os Credores Quirografários que, embora assim relacionados, tenham ajuizado Incidente de Crédito pretendendo a majoração, redução ou reclassificação dos Créditos – inclusive, para fins de discussão sobre extraconcursabilidade –, por meio de Incidente de Crédito, somente receberão pagamentos quando (i) for estabelecido, em conjunto com o Grupo Premier, valor e/ou classificação e/ou natureza incontroversos do Crédito Quirografário para fins de pagamento; ou, caso não assim estabelecido,

(ii) for publicada decisão que deliberar a respeito da natureza, classificação e valor do Crédito. Para fins de clareza, enquanto pendente o julgamento de Incidente de Crédito, independentemente de quem o tenha ajuizado, nenhum pagamento será devido, de modo que todos os prazos previstos para pagamento dos Credores Quirografários somente passarão a correr após a estabilização dos efeitos da decisão referida na alínea “ii” acima.

6.4. Majoração ou inclusão de Créditos Quirografários. Somente serão pagos Créditos Quirografários constantes da Lista de Credores. Na hipótese de majoração de qualquer Crédito Quirografário, ou inclusão de novo Crédito Quirografário, em decorrência de eventual Incidente de Crédito ou do julgamento de qualquer ação judicial, os respectivos montantes adicionais dos Créditos Quirografários serão pagos nos termos da Cláusula 6.1.1.2 acima, contabilizando-se como termo inicial para o fluxo previsto a data da decisão que reconhecer o crédito, desde que não seja objeto de recurso dotado de efeito suspensivo.

6.5. Contestações de classificação. Os Créditos Quirografários que tenham a sua classificação contestada por qualquer parte interessada, nos termos da LFRE, somente podem ser pagos depois de publicada sentença, desde que não seja objeto de recurso dotado de efeito suspensivo, que determinar a qualificação do crédito contestado, ou mediante caução, respeitados os termos da LFRE.

6.6. Credores Quirografários - Parceiros. Todos os Credores Quirografários que, independentemente de seu valor, tenham interesse em contribuir e colaborar com o soerguimento do Grupo Premier, poderão, mediante voto favorável à aprovação deste PRJ, se enquadrar como Credores Quirografários - Parceiros, mediante o preenchimento cumulativo das seguintes condições: (i) adesão ao PRJ para recebimento integral de seus Créditos Concursais e Extraconcursais (se aplicável ao respetivo Credor Quirografário - Parceiro); (ii) concessão de Financiamento DIP de, no mínimo, R\$ 1.500.000,00 (humum milhão e quinhentos mil reais), em favor do Grupo Premier, observadas as condições mínimas constantes do **Anexo VI**, no prazo de até 180190 (cento e oitentanoventa) dias corridos contados da Homologação Judicial do PRJ (por credor ou grupo de Credores organizados em forma de consórcio) e sem limites de credores; (iii) concordarem com a suspensão de todos os litígios ou disputas, judiciais ou não, presentes contra quaisquer partes do Grupo Premier e/ou Partes Relacionadas, inclusive, no tocante à própria Recuperação Judicial, promovendo após o prazo da cláusula 9.8, a extinção de todas e quaisquer eventuais medidas judiciais e/ou administrativas já ajuizadas contra o

Grupo Premier e ~~Partes Relacionadas~~ partes diretamente relacionadas, salvo no tocante à eventuais disputas, presentes ou futuras, em face da Empírica Investimentos Gestão de Recursos Ltda. e partes sucessoras que não estão abrangidos como requisito para enquadramento. (CNPJ n.º 10.896.871/0001-99 – atual Reag Gestão de Crédito Ltda.) e partes relacionadas e sucessoras que não estão abrangidos como requisito para enquadramento, CM Capital Markets DTVM Ltda (CNPJ n.º 02.671.743/0001-19 – Atual Banvox Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.) e partes relacionadas e sucessoras que não estão abrangidos como requisito para enquadramento e CM Capital Markets Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda (CNPJ n.º 02.685.483/0001-30) e partes relacionadas e sucessoras que não estão abrangidos como requisito para enquadramento, isentando o Grupo Premier e/ou Partes Relacionadas de eventual regresso; e (iv) após o pagamento da integralidade dos valores previstos para os Credores Quirografários – Parceiros, concordarem com a renúncia à totalidade dos Créditos Concurssais, Créditos Extraconcurssais, bem como a possibilidade de renúncia dos Créditos detidos em face de Premier Capital BSB Securitizadora S.A, neste último caso, a renúncia se dará a critério do Grupo Premier.

6.6.1. Condições para Financiamento DIP: para efetivação do valor via Financiamento DIP, o Grupo Premier deverá demonstrar: a) carteira de clientes de no mínimo R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais); b) inadimplência inferior a 1% (um por cento) da carteira total; c) liquidez corrente ajustada superior a 1,3; e d) laudo positivo e favorável de conformidade de auditoria independente externa contábil do Grupo Premier.

6.6.2. Caso haja divergências no cumprimento das condições indicadas ou de sua viabilidade e, a divergência seja comum a 50% (cinquenta por cento) dos credores, por maioria de créditos, optantes pela condição de parceiro, haverá a prerrogativa de chamamento de nova Assembleia Geral de Credores (“AGC”), na forma originária do art. 35 da LREF, a qualquer tempo, considerando o prazo estabelecido na cláusula 9.8, às custas dos Recuperandos, para reformulação das condições dessa modalidade mediante petição conjunta na recuperação judicial.

~~6.6.1~~ 6.6.3. Pagamento dos Credores Quirografários - Parceiros. Os Credores Quirografários – Parceiros receberão a totalidade dos seus Créditos da seguinte forma: (i) deságio de 70% ~~(setenta)~~ 59,44% (cinquenta e nove vírgula quarenta e quatro por cento) sobre o valor do Crédito Concurssal arrolado na Lista de Credores; (ii) carência de pagamento de juros e principal de 6

Formatado: Justificado, Não adicionar espaço entre parágrafos do mesmo estilo, Espaçamento entre linhas: 1,5 linhas, Tabulações: 0,92 cm, À esquerda + Não justificar 0,25 cm

~~(seis) meses~~ 180 (cento e oitenta) dias, a contar da Homologação Judicial do PRJ; (iii) taxa de juros variável a 100% (cem por cento) da variação do CDI, acrescida de 0,5% (zero vírgula cinco) ao mês; e (iv) após a finalização do período de carência, amortização do principal e juros em ~~6 (seis) (dois)~~ meses, em parcelas mensais, sendo a primeira no dia subsequente ao término do período de carência. ~~As mesmas condições de pagamento estabelecidas nesta Cláusula 6.6.1, serão aplicadas aos Créditos Extraconcursais eventualmente detidos pelos Credores Quirografários – Parceiros.~~ Os prazos, o deságio e o fluxo de pagamentos, inclusive os critérios indicados na cláusula 6.6.1., poderão ser reajustados entre o Grupo Premier e os Credores Quirografários – Parceiros por maioria, desde que tal reescalonamento contenha adesão da maioria, em créditos, de titularidade dos Credores Quirografários – Parceiros.

6.6.2-6.6.4. Amortização Alternativa. O Grupo Premier, em comum acordo com os Credores Quirografários – Parceiros poderá, de maneira alternativa, estabelecer a amortização total ou parcial dos Créditos enquadrados nesse capítulo, mediante a dação em pagamento, sem sucessão, nos termos dos arts. 50, IX, 60, 66 e 66-A, todos da LFRE, de quaisquer dos Imóveis constantes do **Anexo III**, em favor dos Credores Quirografários – Parceiros.

6.6.3-6.6.5. Garantia. A integralidade dos Créditos detidos pelo Credores Quirografários – Parceiros, incluindo os Novos Recursos efetivamente desembolsados, deverá ser garantida por alienação fiduciária sobre quaisquer Imóveis constantes do **Anexo III** do PRJ, na proporção do volume de Créditos enquadrados como Credores Quirografários – Parceiros (observado o valor constante no **Anexo III**). As garantias fiduciárias serão formalizadas no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da Homologação Judicial do PRJ e necessariamente antes do desembolso dos Novos Recursos por parte dos Credores Quirografários – Parceiros.

6.6.4-6.6.6. Antecipação de pagamento. Os recursos obtidos com a alienação ou oneração de quaisquer dos Ativos relacionados no **Anexo III**, deverão ser utilizados da seguinte forma: (i) 50% (cinquenta por cento) serão utilizados para adiantamento, pro rata, do pagamento dos Créditos detidos pelo Credor Quirografário – Parceiro, na forma deste PRJ e, havendo saldo remanescente, será destinado para reestruturação de Credores Extraconcursais, despesas da recuperação judicial e fluxo de caixa; e (ii) 50% (cinquenta por cento) serão utilizados para pagamento dos custos da Recuperação Judicial, bem como para o caixa do Grupo Premier para fomentar novas operações. Após o pagamento da integralidade dos Credores

Quirografários - Parceiros, o saldo remanescente, será destinado para manutenção das atividades do Grupo Premier.

6.7. Formalização da opção de pagamento. Os Credores Quirografários deverão formalizar a sua opção de pagamento, mediante preenchimento e assinatura do anexo Termo de Adesão (Anexo IV e Anexo V, conforme aplicável) e envio, no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos contados da Homologação Judicial do PRJ, observadas as regras de comunicação prevista nas Cláusula 199.5 do PRJ. Os Credores Quirografários que não se manifestarem estarão automaticamente enquadrados na opção prevista na Cláusula 6.1.1.2 do PRJ.

6.8. Desenquadramento dos Credores Quirografários - Parceiros. Os Credores Quirografários - Parceiros que deixarem de contribuir com a Recuperação Judicial do Grupo Premier, serão automaticamente desenquadrados, respeitada as disposições acima, de modo que o saldo remanescente do Crédito Concursal, se houver, será pago na forma da “Opção B”, da Cláusula 6.1.1.2 do PRJ. A cessão dos Créditos dos Credores Quirografários - Parceiros não afetará o seu enquadramento na presente cláusula, inclusive, caso o cedente titular dos Créditos houver desembolsado os Novos Recursos para fins de enquadramento, de modo que o cessionário, a rigor, remanesce beneficiado de tal medida.

CAPÍTULO VII

REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS ME/EPP

7.1. Créditos ME/EPP. Os Créditos ME/EPP serão pagos sem deságio, no prazo de até 90 (noventa dias) contados da Homologação Judicial do PRJ.

7.2. Credores ME/EPP com Incidente de Crédito. Os Credores ME/EPP que, embora assim relacionados, tenham ajuizado Incidente de Crédito pretendendo a majoração, redução ou reclassificação dos Créditos – inclusive, para fins discussão sobre extraconcursalidade –, por meio de Incidente de Crédito, somente receberão pagamentos quando (i) for estabelecido, em conjunto com o Grupo Premier, valor e/ou classificação e/ou natureza incontroversos do Crédito Quirografário para fins de pagamento; ou, caso não assim estabelecido, (ii) houver a estabilização da decisão que deliberar a respeito da natureza, classificação e valor do Crédito. Para fins de clareza, enquanto pendente o julgamento de Incidente de Crédito, independentemente de quem o tenha ajuizado, nenhum pagamento será devido, de modo que todos os prazos previstos para

pagamento dos Credores ME/EPP somente passarão a correr após a estabilização dos efeitos da decisão referida na alínea “ii” acima.

7.3. Majoração ou inclusão de Créditos ME/EPP. Somente serão pagos Créditos ME/EPP constantes da Lista de Credores. Na hipótese de majoração de qualquer Crédito ME/EPP, ou inclusão de novo Crédito ME/EPP, em decorrência de eventual Incidente de Crédito ou do julgamento de qualquer ação judicial, o valor adicional será pago no prazo de 30 (trinta) dias úteis da decisão ou sentença que determinar a inclusão/majoração/habilitação do Crédito ME/EPP.

7.4. Contestações de classificação. Créditos ME/EPP que tenham a sua classificação contestada por qualquer parte interessada, somente podem ser pagos depois de publicada sentença, desde que não seja objeto de recurso dotado de efeito suspensivo, que determinar a qualificação do crédito controvertido, ou mediante caução, respeitados os termos da LFRE.

CAPÍTULO VIII EFEITOS DO PRJ

8.1. Vinculação do PRJ. As disposições do PRJ vinculam o Grupo Premier e os Credores Concurssais, bem como os seus respectivos cessionários, sucessores e garantidores, a partir da Homologação Judicial do PRJ.

8.2. Homologação do PRJ. Havendo questionamento com relação à qualquer cláusula componente do PRJ, poderá ocorrer a homologação com ressalvas, sendo certo que as questões incontroversas fazem coisa julgada a partir do trânsito em julgado da decisão de homologação.

8.3. Extinção de processos judiciais. Com a Homologação Judicial do PRJ, todas as execuções judiciais decorrentes de Créditos Concurssais em curso contra o Grupo Premier e objeto de novação serão extintas, e as penhoras e constrições existentes serão liberadas.

8.3.1. Garantias, Coobrigados e Garantidores. Com a Homologação Judicial do PRJ e exclusivamente em relação aos Credores que aprovarem o PRJ, fica estabelecido que todas as garantias existentes em relação aos Créditos Concurssais terão sua exigibilidade suspensa, a fim de evitar *bis in idem* e observar a prejudicialidade externa (CPC, art. 313, V, alínea “a”).

Serão igualmente suspensas, exclusivamente em relação aos Credores que aprovarem o PRJ, (i) a exigibilidade dos créditos contra coobrigados, garantidores, avalistas e fiadores, com ressalva das disposições da cláusula 6.6; (ii) as eventuais demandas em curso; e (iii) o prazo prescricional relativo às demandas (não ajuizadas ou em curso), até a retomada da exigibilidade ou extinção na forma da Cláusula 9.2 deste PRJ. Se houver descumprimento do PRJ e/ou vencimento e/ou inadimplemento de obrigações pecuniárias relacionadas aos Créditos, os Créditos e garantias mencionados na presente cláusula poderão voltar a ser exigidos.

8.4. Continuidade de ações envolvendo quantia ilíquida. Os processos de conhecimento ajuizados por Credores Concursais, que tiverem por objeto a condenação em quantia ilíquida ou a liquidação de condenação já proferida, poderão prosseguir em seus respectivos juízos, até que haja a fixação do valor do Crédito Concursal, ocasião em que o Credor Concursal deverá providenciar a habilitação da referida quantia na Lista de Credores, para recebimento nos termos do PRJ. Em nenhuma hipótese haverá pagamento de Credores Concursais de forma diversa da estabelecida no PRJ, inclusive em ações judiciais ajuizadas que estiverem em curso quando da Homologação Judicial do PRJ ou que forem ajuizadas após a Homologação Judicial do PRJ.

8.5. Débitos Tributários. O Grupo Premier informa que já está adotando todas as medidas cabíveis para obtenção das certidões negativas ou positivas com efeitos de negativa no âmbito federal, mediante a adequação e equacionamento dos seus débitos tributários, seja mediante parcelamento, transação e/ou compensação com ativos judiciais, além de provisionamento específico para fazer frente a essa dívida.

8.6. Modificação do PRJ na Assembleia Geral de Credores. Aditamentos, alterações ou modificações ao PRJ podem ser propostos pelo Grupo Premier a qualquer tempo após a Homologação Judicial do PRJ e enquanto não encerrada a Recuperação Judicial, havendo ou não descumprimento do PRJ, vinculando o Grupo Premier e todos os Credores Concursais, desde que tais aditamentos, alterações ou modificações sejam aprovados pelo Grupo Premier e sejam submetidos à votação na Assembleia Geral de Credores, 7 ("AGC"), e que seja atingido o quórum requerido pelo art. 45, 56-A e 58, *caput* ou §1º, da LFRE. O Grupo Premier poderá igualmente explorar as atividades relacionadas aos ativos remanescentes sem necessariamente constituir nova sociedade específica.

8.7. **Julgamento posterior de Incidente de Crédito.** Salvo se houver previsão em contrário no PRJ, os Credores Concursais que tiverem seus Créditos Concursais alterados por meio de decisão judicial proferida em Incidente de Crédito, em data posterior ao início dos pagamentos, não terão o direito de receber o valor proporcional já destinado aos Credores da respectiva classe. Fica assegurado seu direito de participação em pagamentos posteriores, pelo valor integral fixado na decisão judicial então vigente; ou, se o Incidente de Crédito tiver sido retardatário, pelo valor proporcional.

8.8. **Cessões de créditos.** Após a Aprovação do PRJ, os Credores Concursais poderão ceder seus Créditos Concursais a outros Credores ou a terceiros, devendo comunicar imediatamente ao Juízo da Recuperação Judicial, em respeito ao disposto no art. 39, §7º, da LFRE. O cessionário que receber o Crédito Concursal cedido será considerado, para todos os fins e efeitos, Credor Concursal.

8.9. **Ratificação de Atos e Isenção de Responsabilidade.** Mediante a aprovação do PRJ, os Credores e o Grupo Premier, mútua e expressamente, ratificam todos os atos praticados pelo Grupo Premier, seus sócios e/ou administradores e suas afiliadas, bem como os liberam de qualquer responsabilidade pelos atos de gestão e obrigações, ressalvadas as obrigações previstas no PRJ, **especialmente quanto aos atos realizados que possam inferir na responsabilidade das sociedades indicadas na cláusulas 6.6,** conferindo-lhes quitação ampla, rasa, geral, irrevogável e irretratável de todos os direitos e pretensões decorrentes dos referidos atos, seja a qual título for.

8.10. **Quitação.** Com o pagamento nos termos definidos neste PRJ, os respectivos Credores Concursais outorgarão automaticamente a mais ampla, geral, irrevogável e irretratável quitação em favor do Grupo Premier apenas relativamente aos Créditos Concursais, de qualquer natureza, abrangendo inclusive multas, encargos financeiros, ou quaisquer outras despesas incorridas pelo Credor Concursal, para nada mais pretender ou reclamar, a qualquer tempo, sob qualquer título.

CAPÍTULO IX

DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. **Declarações e garantias.** O Grupo Premier, por si, suas subsidiárias e Afiliadas, declara e garante que, na data da celebração do PRJ e durante sua vigência, é constituído por sociedades

devidamente constituídas de acordo com a legislação brasileira ou com a lei aplicável.

9.2. Autonomia das previsões do PRJ. Se qualquer disposição deste PRJ for considerada nula, anulável, inválida ou inoperante, nenhuma outra disposição deste PRJ será afetada como consequência e, da mesma forma, as demais disposições deste PRJ deverão permanecer em total vigor e efeito como se tal disposição nula, anulável, inválida ou inoperante não tivesse sido aqui incluída. Se qualquer disposição deste PRJ, ou aplicação resultante deste a qualquer pessoa ou circunstância, tornar-se inválida ou inexecutável, uma disposição equivalente e conveniente será, portanto, substituída para continuar, até onde seja válido e executável, a intenção e objetivo de tal disposição inválida ou inexecutável.

9.3. Equivalência. Na hipótese de qualquer das operações previstas no PRJ não ser possível, em especial nos prazos previstos para que tais operações sejam implementadas, exclusivamente por razões regulamentares, contábeis, societárias, ou tributárias, o Grupo Premier deverá adotar as medidas necessárias a fim de assegurar um resultado econômico equivalente para os Credores Concurssais, e em prazo que não exceda em mais de 180 (cento e oitenta) dias o prazo da obrigação original prevista no PRJ.

9.4. Período de Cura. Este PRJ não será considerado descumprido a menos que o Credor Concursal tenha notificado por escrito o Grupo Premier, especificando o descumprimento e requerendo a purgação da mora no prazo de 30 (trinta) dias corridos. Neste caso, este PRJ não será descumprido e a Recuperação Judicial não será convocada em falência se: (i) a mora for purgada no prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da data da notificação; ou (ii) o Grupo Premier requerer a convocação de uma AGC, no prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da data da notificação, e uma emenda, aditamento, alteração ou modificação deste PRJ que saneie ou supra tal descumprimento seja aprovada na forma estabelecida neste PRJ e na LFRE.

9.5. Comunicações. Todas as notificações, requerimentos, pedidos e outras comunicações ao Grupo Premier requeridas ou permitidas por este PRJ, para serem eficazes, devem ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas quando (i) enviadas por correspondência registrada, com aviso de recebimento, ou por *courier*, e efetivamente entregues; ou (ii) enviadas por *e-mail*. Todas as comunicações devem ser endereçadas da seguinte forma:

Ao

Grupo Premier

Endereço: Av. Morumbi, 8411, sala 34, Vila Cordeiro, São Paulo - SP, 04703-004

E-mail: ri@premiercapital.com.br

Formatado: Cor da fonte: Automática

Formatado: Cor da fonte: Automática

9.6. Lei aplicável. Este PRJ deve ser regido, interpretado e executado de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil.

9.7. Eleição de foro. Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou que estiverem relacionadas a este PRJ ou aos Créditos Concurais serão resolvidas pelo Juízo da Recuperação até a prolação da decisão de encerramento da Recuperação Judicial.

9.8. Encerramento da Recuperação Judicial. A Recuperação Judicial será encerrada ~~a qualquer tempo, no mínimo, 360 (trezentos e sessenta) dias~~ após a Homologação Judicial do PRJ, ~~a requerimento do Grupo Premier~~, desde que verificados todos os requisitos para essa finalidade, bem como demonstração de plena perspectiva de soerguimento e cumprimento das obrigações estabelecidas no PRJ.

9.9. Durante esse prazo, os credores, a qualquer momento e de qualquer uma das classes, correspondendo a 50% (cinquenta por cento) dos créditos por cabeça, usando como parâmetro de cálculo a lista de credores habilitados na AGC instalada em 2ª convocação (Laudo de Habilitação – fls. 6144/6162), poderão solicitar nova Assembleia Geral de Credores (“AGC”), na forma originária dos arts. 35 e seguintes da LRFE e participação geral e ampla, caso as premissas e condições objetivas estabelecidas não sejam cumpridas e/ou tenham indicação justificada da impossibilidade de viabilidade no cumprimento.

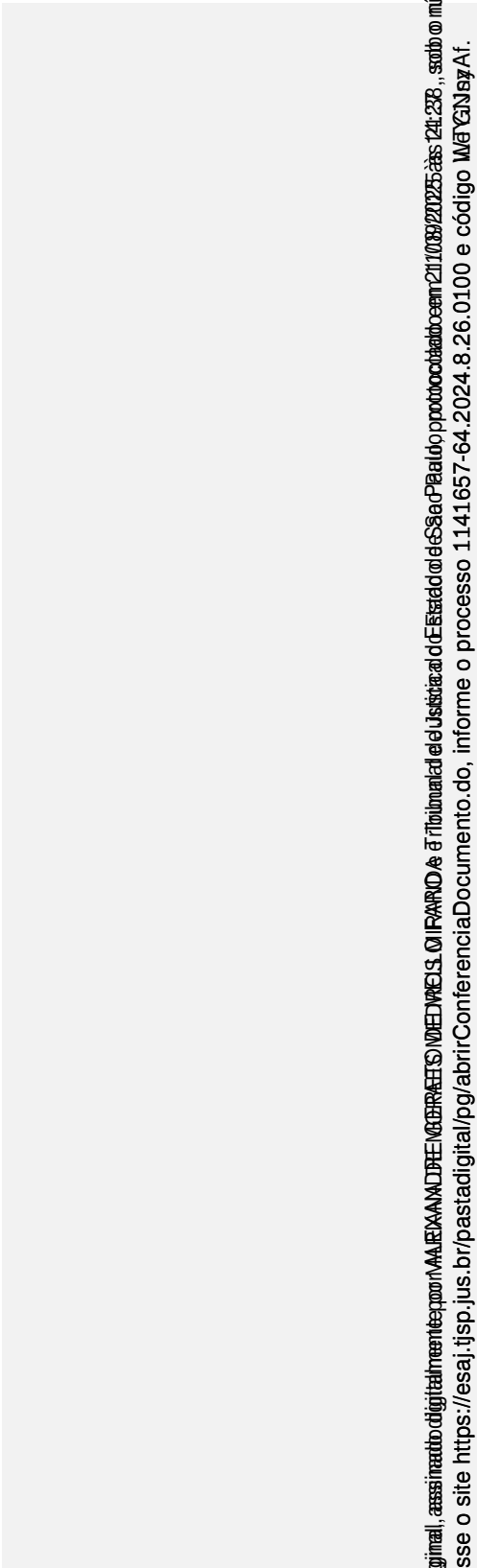
9.9. Controle de legalidade. Na hipótese de invalidação de quaisquer Cláusulas que disponham sobre as condições de pagamento e / ou afetem materialmente as condições negociais do Plano, em razão do controle de legalidade a ser promovido pelo Poder Judiciário, será convocada nova AGC, na forma originária dos arts. 35 e seguintes da LFRE, desde que assim requerido por Credores que representem 50% (cinquenta por cento) dos créditos por cabeça de qualquer uma das classes presentes, usando como parâmetro de cálculo a lista de credores habilitados na AGC instalada em 2ª convocação (Laudo de Habilitação – fls. 6144/6162), mediante apresentação de petição, nos autos da RJ, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da decisão que declarar inválida ou sem efeito tais Cláusulas.

Formatado: Justificado

O PRJ é firmado pelos representantes legais devidamente constituídos do Grupo Premier.

São Paulo, 21 de agosto de 2025.

(página propositalmente deixada em branco)



(página de assinaturas do Plano de Recuperação Judicial do Grupo Premier, apresentado em 10 de julho de 2025)

GPC PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

PREMIER ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A. - EM
RECUPERAÇÃO JUDICIAL

PREMIER CAPITAL SECURITIZADORA S.A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

PREMIER CAPITAL FOMENTO MERCANTIL LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

JPW CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL



**MODIFICATIVO E CONSOLIDAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL
DO GRUPO PREMIER**

GPC PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
PREMIER ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
PREMIER CAPITAL SECURITIZADORA S.A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
PREMIER CAPITAL FOMENTO MERCANTIL LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
JPW CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

PROCESSO Nº 1141657-64.2024.8.26.0100
1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP

Administração Judicial por
ALVAREZ & MARÇAL ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA.

São Paulo, 20 de agosto de 2025.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALVAREZ & MARÇAL ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA. e enviado para o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código W2271185. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código W2271185.

GPC PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (“GPC”), sociedade empresária inscrita no CNPJ/ME nº 22.988.114/0001-24, com sede na Av. Morumbi, 8411, sala 34, Vila Cordeiro, São Paulo - SP, 04703-004, **PREMIER ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** (“Premier Adm.”), sociedade empresária inscrita no CNPJ/ME nº 43.822.044/0001-00, com sede na Av. Morumbi, 8411, sala 34, Vila Cordeiro, São Paulo - SP, 04703-004, **PREMIER CAPITAL SECURITIZADORA S.A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** (“Premier Sec.”), sociedade empresária inscrita no CNPJ/ME nº 34.355.521/0001-83, com sede na Av. Morumbi, 8411, sala 34, Vila Cordeiro, São Paulo - SP, 04703-004, **PREMIER CAPITAL FOMENTO MERCANTIL LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** (“Premier Fomento”), sociedade empresária inscrita no CNPJ/ME nº 08.186.146/0001-85, com sede na Av. Morumbi, 8411, sala 34, Vila Cordeiro, São Paulo - SP, 04703-004 e **JPW CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** (“JPW”), sociedade empresária inscrita no CNPJ/ME nº 07.205.196/0001-08, com sede na Av. Morumbi, 8411, sala 34, Vila Cordeiro, São Paulo - SP, 04703-004; todas, sociedades empresárias integrantes de um mesmo grupo econômico, denominado em conjunto “Grupo Premier” ou “Recuperandas”, propõem o seguinte Modificativo ao Plano de Recuperação Judicial (“PRJ”), nos termos da Lei nº 11.101/05 (“LFRE”).

PREÂMBULO

CONSIDERANDO QUE:

- A) Desde 2005, o Grupo Premier exerce sua atividade empresarial dentro do mercado financeiro e de capitais, atuando de maneira interligada, prestando, conjuntamente, os mais diversos serviços voltados à gestão de ativos, cobrança, securitização de créditos, fomento mercantil e administração de bens;
- B) Nesse cenário, (i) a Premier Sec. e a Premier Fomento são responsáveis pelas operações de aquisição de ativos/títulos, bem como antecipação de recebíveis; (ii) a JPW e a GPC atuam como consultoria, agente de cobranças e gestoras de ativos; e (iii) a Premier Adm. atua na administração do Grupo Premier, com a concentração dos controles, governança e conteúdo das deliberações adotadas pelos sócios e controladores;
- C) Todas as sociedades do Grupo Premier se localizam no mesmo endereço e possuem o

DS
PC

DS
WF

mesmo centro de comando e administração, de modo que, no final das contas, atuam de maneira conjunta e coordenada, como uma única entidade;

D) Nada obstante o trabalho desenvolvido, as atividades do Grupo Premier foram recentemente atingidas por fatores externos, resultado da situação macroeconômica brasileira (com destaque para a alta das taxas de juros, a desaceleração da economia nacional, a alta na inadimplência e aumento dos pedidos de recuperação judicial, e a consequente necessidade de liquidez imediata mediante resgates antecipados) e de falsos alardes em mídias especializadas, após o fechamento de um dos fundos da sociedade terceira ao Grupo Premier, o que levou a resgates em massa de investidores que acabaram afetando a sua solvência;

E) A conjuntura de mercado, somada ao abalo na sua credibilidade e os alardes infundados, deflagrou a crise financeira do Grupo Premier, de modo que, nesse cenário de dívidas e compromissos inadimplidos, decorrentes da redução de sua liquidez, as Recuperandas não tiveram alternativas senão o ajuizamento da Recuperação Judicial;

F) Em razão dessas dificuldades econômicas e financeiras, o Grupo Premier ajuizou ação cautelar preparatória, sucedida pelo pedido principal de recuperação judicial (processo nº 1141657-64.2024.8.26.0100), cujo processamento foi deferido pelo Juízo da Recuperação (MM. Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central da Comarca de São Paulo - SP), que determinou, dentre outras medidas, a apresentação de Plano de Recuperação Judicial (“PRJ”) no prazo legal;

G) O Grupo Premier, dessa forma, busca superar sua crise econômico-financeira e reestruturar seus negócios, com o objetivo de (i) preservar a sua atividade empresarial, mantendo sua posição de destaque no mercado de créditos; (ii) manter-se como fonte de geração de riquezas, tributos e empregos; e (iii) estabelecer a forma de pagamento de seus credores, sempre com vistas a atender aos seus melhores interesses;

H) Assim, em atendimento ao prazo disposto no art. 53 da LFRE, o Grupo Premier apresentou o PRJ em 06.12.2024, às fls. 3.560/3.581, bem como o Laudo Econômico-Financeiro (**Anexo II** - fls. 3.591/3.659) e Laudos de Avaliação (**Anexo III** - fls. 3.660/3.963);

I) Após, em 06.02.2025, foi proferida decisão que realizou o controle de legalidade prévio

do PRJ e intimou o Grupo Premier a reapresentá-lo, em 15 dias, com os ajustes determinados (fls. 4.778/4.779), apresentando o 1º Modificativo ao PRJ em 26.02.2025, às fls. 4.930/4.951;

J) O Grupo Premier vem debatendo com os seus credores as bases para reestruturação de suas dívidas.

Para tanto, o Grupo Premier submete o Modificativo e Consolidação do PRJ ao Juízo da Recuperação para análise e aprovação da AGC, conforme o caso, nos termos seguintes.

CAPÍTULO I

DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÃO

1.1. Regras de interpretação. O PRJ deve ser lido e interpretado de acordo com as regras estabelecidas neste Capítulo I.

1.2. Significados. Os termos e expressões utilizados em letras maiúsculas, sempre que mencionados no PRJ, tem os significados que lhes são atribuídos no **Anexo I**. Esses termos e expressões são utilizados, conforme for apropriado, na sua forma singular ou plural, no gênero masculino ou feminino, sem que, com isso, percam o significado que lhes é atribuído no **Anexo I**. Os termos e expressões em letras maiúsculas que não tenham seu significado atribuído pelo **Anexo I** devem ser lidos e interpretados conforme seu uso comum.

1.3. Títulos. Os títulos das cláusulas do PRJ foram incluídos exclusivamente para referência e conveniência e não devem afetar o conteúdo de suas previsões ou interpretações.

1.4. Preâmbulo. O preâmbulo do PRJ foi incluído exclusivamente para apresentar e esclarecer, em linhas gerais, o contexto econômico e jurídico em que o PRJ é proposto, e não deve afetar o conteúdo ou a interpretação das cláusulas do PRJ. Os termos utilizados em letras maiúsculas no preâmbulo têm os significados que lhes são atribuídos no **Anexo I**.

1.5. Conflito entre Cláusulas. Na hipótese de haver conflito entre cláusulas, a cláusula que contiver disposição específica prevalecerá sobre a que contiver disposição genérica.

1.6. Conflito com Contratos Existentes. Na hipótese de haver conflito entre qualquer disposição

DS
PC

DS
WF

do PRJ e as disposições que estabeleçam obrigações para o Grupo Premier e que constem de contratos celebrados com Credores Concurais antes da Data do Pedido, o disposto no PRJ prevalecerá.

1.7. Conflito com Anexos. Com exceção do **Anexo I**, na hipótese de haver conflito entre qualquer disposição do PRJ e qualquer dos Anexos, inclusive o Laudo Econômico-Financeiro (**Anexo II**), prevalecerá o disposto no PRJ. Os Anexos, com exceção do **Anexo I**, não têm conteúdo vinculativo, senão quando expresso de forma diversa no PRJ.

1.8. Prazos. Todos os prazos estipulados ou decorrentes deste PRJ, exceto se previsto de forma diferente na disposição específica, deverão ser calculados na forma estabelecida no artigo 132 do Código Civil e em Dias Úteis. Qualquer prazo que se encerre em um dia que não seja considerado Dia Útil será automaticamente prorrogado até o próximo Dia Útil imediatamente subsequente.

1.9. O Grupo Premier enquanto grupo econômico. Como se observa da exposição feita na petição inicial da Recuperação Judicial e dos relatórios produzidos pelo Administrador Judicial, que fundamentaram as r. decisões proferidas pelo Juízo da Recuperação às fls. 2.068/2.071 e 3.187/3.190, reconhecendo a aplicação da consolidação processual e substancial ao caso dos autos, o Grupo Premier é um grupo econômico de fato. As Recuperandas estão financeira e operacionalmente interligadas de forma indissociável (atuam como se fossem um único centro de direitos e obrigações), embora cada uma desempenhe funções especializadas dentro do conglomerado do Grupo. Como forma de proporcionar tratamento jurídico adequado a essa realidade econômica, o PRJ trata o Grupo Premier como uma única entidade econômica.

CAPÍTULO II

REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS

2.1. Reestruturação de Créditos. O PRJ, observado o disposto no art. 61 da LFRE, implica em novação em relação ao Grupo Premier de todos os Créditos Concurais, que serão pagos pelo Grupo Premier nos prazos e formas estabelecidos no PRJ, conforme aplicáveis para cada classe de Credores Concurais, ainda que os contratos que deram origem aos Créditos Concurais disponham de maneira diferente. Com a referida novação, todas as obrigações, *covenants*, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, multas, bem como outras obrigações e garantias do Grupo Premier que sejam incompatíveis com as condições deste PRJ deixam de ser aplicáveis,

ficando sujeitas aos termos do PRJ. Os Créditos Extraconcursais serão pagos na forma que for acordado entre o Grupo Premier e o respectivo Credor Extraconcursal, inclusive, se aplicável, mediante a implantação de medidas previstas no PRJ e adesão ao PRJ por tais Credores Extraconcursais.

2.2. Unificação de Créditos. Para fins de satisfação dos Créditos Concursais – e considerando a consolidação substancial do Grupo Premier –, todas as Recuperandas são consideradas como devedoras solidárias das obrigações estabelecidas no PRJ, pelo valor constante da Lista de Credores.

2.3. Sub-Rogação. Haverá sub-rogação pela integralidade do Crédito se uma das Recuperandas efetuar o pagamento de Crédito no qual outra Recuperanda originalmente era a devedora principal, ensejando a quitação de parte ou da totalidade do Crédito, sub-rogando-se, portanto, na totalidade do crédito remanescente após o pagamento (Código Civil, arts. 346 e 347).

2.4. Forma de pagamento. Os Créditos Concursais devem ser pagos, nos termos deste PRJ, por meio da transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo Credor, por meio de documento de ordem de crédito (DOC) ou de Transferência Eletrônica Disponível (TED), Pagamento Eletrônico Instantâneo (PIX), ou por qualquer outra forma que for acordada entre o Grupo Premier e o respectivo Credor.

2.5. Informação das contas bancárias. Os Credores Concursais devem informar ao Grupo Premier suas respectivas contas bancárias para a finalidade da realização de pagamentos, nas hipóteses previstas no PRJ, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da Homologação Judicial do PRJ, por meio de comunicação por escrito, na forma da Cláusula 9.5 deste PRJ. Os pagamentos que não forem realizados em razão de os Credores não terem informado suas contas bancárias no prazo estabelecido, não serão considerados como evento de descumprimento do PRJ. Não haverá a incidência de juros ou encargos moratórios se os pagamentos não tiverem sido realizados em razão de os Credores não terem informado suas contas bancárias com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência da data do respectivo pagamento.

2.6. Agente de pagamentos. O Grupo Premier, a seu exclusivo critério, poderá contratar uma instituição financeira ou agente de mercado, às suas expensas, para atuar como agente de pagamentos, a qual, neste caso, ficará encarregada da efetivação dos pagamentos dos Credores,

DS
PC

DS
WF

nas hipóteses previstas no PRJ.

2.7. Início dos prazos para pagamento. Os prazos previstos para pagamento dos Créditos Concurais, bem como eventuais períodos de carência previstos no PRJ, somente terão início a partir da publicação da decisão estabelecendo a Homologação Judicial do PRJ, conforme o caso.

2.8. Encargos. Todos os Créditos Concurais serão corrigidos pela TR, acrescidos de juros de 1% (um por cento) ao ano, a partir da Homologação Judicial do PRJ e até o efetivo pagamento do Crédito, na forma estabelecida neste PRJ, exceto se previsto de forma diversa em cláusula específica deste PRJ, que prevalecerá sobre a regra geral estabelecida nesta Cláusula 2.8.

2.9. Data do pagamento. Os pagamentos deverão ser realizados nas datas dos seus respectivos vencimentos. Na hipótese de qualquer pagamento ou obrigação prevista no PRJ estar previsto para ser realizado ou satisfeito em um dia que não seja considerado um Dia Útil, o referido pagamento ou obrigação deverá ser realizado ou satisfeito, conforme o caso, no Dia Útil seguinte.

2.10. Antecipação de pagamentos. O Grupo Premier poderá antecipar o pagamento de quaisquer Credores Concurais, desde que tais antecipações de pagamento sejam feitas ou oferecidas de forma proporcional para todos os Créditos Concurais componentes de cada classe ou subclasse de Credores Concurais ou, ainda, enquadrados em opções previstas para classe ou subclasse, cujo pagamento for antecipado.

2.11. Valor mínimo da parcela. Com o objetivo de reduzir os custos na administração dos pagamentos, o valor mínimo de cada parcela de pagamento aos Credores será de R\$ 500,00 (quinhentos reais), limitado ao valor dos respectivos Créditos.

2.12. Créditos em Moeda Estrangeira. Os Créditos Concurais indexados em moeda estrangeira serão convertidos para moeda nacional na data da Homologação Judicial do PRJ, respeitada a legislação cambial vigente.

2.13. Compensação. O Grupo Premier poderá, a seu exclusivo critério, compensar os Créditos com créditos detidos por quaisquer das Recuperandas frente aos respectivos Credores, até o valor de referidos Créditos, ficando, eventual saldo, sujeito às disposições do presente PRJ.

DS
PC

DS
WF

2.14. Créditos Extraconcursais. Os titulares de Créditos Extraconcursais poderão optar por receber seus Créditos Extraconcursais na forma prevista para pagamento dos Credores Quirografários, aplicando-se, aos Credores Extraconcursais que vierem a aderir ao PRJ, as disposições gerais previstas neste Capítulo.

2.15. Créditos Intragrupo. Os Créditos Intragrupo poderão ser compensados, a qualquer momento e a exclusivo critério do Grupo Premier. Em nenhuma hipótese haverá desembolso de valores para pagamento de quaisquer Créditos Intragrupo: (i) antes da satisfação integral de todos os demais Créditos Sujeitos ao PRJ; e (ii) antes do decurso do prazo de 20 (vinte) anos contados da Homologação Judicial do PRJ. As compensações de Crédito Intragrupo já realizadas desde a Data do Pedido são, neste ato, ratificadas para todos os fins de direito.

CAPÍTULO III

MEDIDAS GERAIS DE RECUPERAÇÃO DO GRUPO PREMIER

3.1. Laudo de Viabilidade Econômico-Financeiro. O Laudo de Viabilidade Econômico-Financeiro (**Anexo II**) estabeleceu todas as premissas para que o PRJ proposto seja apto ao pagamento dos Credores, de modo que a viabilidade passa, além da reestruturação operacional, pela obtenção de capital de giro para fazer frente à necessidade de fluxo de caixa do Grupo Premier, principalmente, para fomentar a atividade operacional.

3.2. Objetivos gerais do PRJ. A adoção das medidas de recuperação específicas a seguir, previstas pelo PRJ, tem por objetivos: (i) proceder ao reescalonamento do passivo do Grupo Premier, permitindo a futura quitação desse passivo; (ii) permitir o ingresso de fluxo de caixa para manter e fomentar as atividades do Grupo Premier; (iii) alienar bens tidos por não essenciais às atividades econômicas do Grupo Premier ou, ainda, dentro do contexto de sua reestruturação operacional; (iv) permitir que os Credores e agentes do mercado financeiro que acreditam na recuperação do Grupo Premier apoiem a reestruturação, realizando novas operações financeiras, assim como aporte de recursos (proprietários e de terceiros) para as operações; e (v) preservar e perpetuar as atividades do Grupo Premier.

3.3. Visão geral das medidas de recuperação. O PRJ utiliza, dentre outros, os seguintes meios de recuperação, a fim de realizar a reorganização da estrutura de crédito e demais obrigações do PRJ: (i) renegociação, deságio e concessão de prazos e condições especiais para pagamento das

DS
PC

DS
WF

obrigações do Grupo Premier; (ii) implementação de programa de redução de custos e despesas para melhoria da *performance* operacional do Grupo Premier; (iii) reescalonamento do endividamento, com alterações nos prazos, encargos e forma de pagamento dos Créditos; (iv) eventual alienação de ativos e/ou das atividades das Recuperandas, por meio do Processo Competitivo ou Venda Direta, caso venha a ser necessário para fazer frente aos pagamentos previstos no PRJ; (v) eventual monetização de ativos para geração de liquidez e garantia da entrega, inclusive, mediante a venda de UPI's; e (vi) eventual captação de Novos Recursos para aplicação em capital de giro. O Grupo Premier, ainda, poderá adotar quaisquer das medidas previstas no art. 50, da LFRE, a fim de que respeite a proposta de pagamento formulada aos seus Credores.

3.4. Captação de Novos Recursos. O Grupo Premier poderá obter Novos Recursos por qualquer meio que o Grupo Premier julgar conveniente, inclusive, por meio da (i) transformação societária e emissão de ações representativas do capital de qualquer das sociedades do Grupo Premier; (ii) emissão de Debêntures; (iii) emissão de bônus de subscrição por qualquer das sociedades do Grupo Premier; (iv) da alienação de ativos; (v) alienação de UPI's; (vi) locação de ativos; e (vii) contratação de mútuos e demais instrumentos de financiamento em geral. A captação de Novos Recursos poderá ser garantida, quando aplicável, por ativos do Grupo Premier, de qualquer natureza, desde que estejam livres e não onerados a outro credor, sem necessidade de nova aprovação pela Assembleia de Credores.

3.5. Destinação dos Novos Recursos. O Grupo Premier poderá utilizar os Novos Recursos para (i) a recomposição do capital de giro e de suas operações no ambiente de *factoring* ou securitização; (ii) o pagamento das despesas da Recuperação Judicial; (iii) o pagamento dos Credores; e (iv) as antecipações de pagamentos de Credores, exceto se de outro modo disposto no PRJ e nos seus Anexos.

3.6. Operação para Novos Recursos por meio de Financiamento DIP. Com o objetivo de obter recursos no curto prazo para incremento de seu fluxo de caixa, o Grupo Premier poderá, a qualquer tempo, contratar Novos Recursos até o limite de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), inclusive Financiamento DIP, a ser contratado com investidores ou instituições financeiras de mercado, sem prejuízo de eventos de capitalização da UPI, conforme previsto no PRJ. A concessão de Novos Recursos, inclusive pelos Credores Parceiros - Quirografários, na forma da Cláusula 6.6 deste PRJ, consistirá em financiamento extraconcursal prioritário, nos termos dos

DS
PC

DS
WF

artigos 66-A, 67, 69-A a 69-F e 84, I-B da LFRE.

3.6.1. Contratação do Financiamento DIP. A instrumentalização do Financiamento DIP poderá se dar por meio de qualquer operação de mercado, inclusive, mas não se limitando, por meio de mútuos, notas comerciais, debêntures, títulos mezanino, conversíveis ou não, assim como a emissão de títulos mobiliários, de qualquer natureza.

3.6.2. Garantia Financiamento DIP. O Financiamento DIP poderá ser garantido por alienação fiduciária sobre quaisquer Ativos constantes do **Anexo III** do PRJ, devendo ser respeitado as disposições da cláusula de credor quirografário parceiro. As garantias fiduciárias serão formalizadas por instrumento público ou particular e deverão observar, no que couber, as disposições do presente PRJ, sem prejuízo de outras disposições que constarão dos documentos definitivos celebrados.

3.6.2.1 Os Ativos constantes do **Anexo III** que estiverem atingidos por ônus ou gravames poderão ser objeto de garantia desde que haja aceitação do Financiador, ficando expressamente garantidos eventuais direitos preferenciais dos referidos credores titulares de tais ônus e gravames. Neste caso, poderão ser concretizadas alienações fiduciárias sucessivas, quitação das dívidas preferenciais não sujeitas à Recuperação Judicial e/ou adotadas outras medidas que possam viabilizar a constituição da referida garantia.

3.6.2.2 Com a aprovação do presente PRJ, os Credores Concursais concordam com a imediata baixa de todos os gravames, averbações e constrições por ventura constantes nas matrículas dos referidos imóveis integrantes no **Anexo III**.

3.6.3. Destinação dos Recursos do Financiamento DIP. Os recursos decorrentes do Financiamento DIP serão utilizados pelas Recuperandas para recomposição do seu fluxo de caixa, conforme estabelecido acima, bem como para pagamento dos Credores. As corretas alocações dos recursos para as finalidades acima poderão ser fiscalizadas pela Administradora Judicial, pelo Ministério Público, bem como pelo Juízo Recuperacional.

3.6.4. Homologação do Financiamento DIP. A Homologação Judicial do PRJ servirá como decisão homologatória do Financiamento DIP, nos termos do art. 69-A, 69-B e seguintes da LFRE, inclusive no que se refere às outorgas das garantias ao Financiamento DIP, na forma

DS
PC

DS
WF

prevista acima. Igualmente, eventual modificação em grau de recurso da decisão de homologação da contratação do financiamento não poderá alterar sua natureza extraconcursal, nos termos do art. 84 desta Lei, nem as garantias outorgadas, caso o desembolso dos recursos já tenha sido efetivado.

3.7. Criação e Alienação de UPIs. O Grupo Premier, ao seu critério e independentemente de aditamento ao PRJ ou convocação de nova AGC para essa finalidade específica, poderá organizar, constituir e alienar UPI(s), cujas condições gerais de alienação deverão observar o disposto neste PRJ, seus anexos, e constarão de edital de venda, a ser oportunamente apresentado nos autos da Recuperação Judicial, contemplando, dentre outras regras: (i) prazo para apresentação de habilitação dos interessados; (ii) critérios para definição do lance vencedor; e (iii) condições mínimas para aquisição, conforme aplicável. A constituição e alienação de UPI(s) deverá ser objeto de prévia apreciação judicial e, em caso de encerramento da Recuperação Judicial, o Grupo Premier poderá instaurar expediente judicial específico para que se delibere quanto à formação e alienação de uma ou mais UPI's, mantidos os efeitos previstos nos arts. 60, *caput* e parágrafo único, 66, §3º, e 141, II, 66-A e 142, da LFRE para fins da alienação realizada.

3.7.1. Ativos Não Vertidos para UPI. Todos e quaisquer ativos e passivos que não forem vertidos para a(s) UPI(s), se e quando ela for constituída, permanecerão na propriedade e responsabilidade do Grupo Premier; e serão utilizados para condução de sua atividade remanescente ou, conforme o caso, poderão ser alienados na forma prevista neste PRJ para pagamento de Credores.

3.7.2. Ausência de sucessão. Caso haja a constituição e alienação de UPI(s), sua aquisição, no âmbito desse PRJ, estará livre de quaisquer ônus e os seus respectivos adquirentes não responderão por nenhuma dívida ou contingência do Grupo Premier, inclusive, mas não se limitando, as de caráter tributário, ambiental e trabalhista, nos termos arts. 60, *caput* e parágrafo único, 66, §3º, e 141, II, 66-A e 142, da LFRE.

3.8. Oneração, Substituição e Alienação de Ativos. Qualquer ativo do Grupo Premier relacionado no **Anexo III**, poderá ser onerado ou alienado, incluindo, mas não se limitando, para realização do Financiamento DIP, desde que observadas as demais disposições do PRJ quanto ao pagamento dos Credores, inclusive disposições de credores quirografários parceiros, bem

DS
PC

DS
WF

como as disposições expressas na Cláusula 3.6. Adicionalmente, fica estabelecido que o Grupo Premier poderá gravar, substituir ou alienar outros bens do seu ativo não circulante (imobilizado) ou que não estejam enquadrados contabilmente desta forma, sem prejuízo das demais alienações de bens ou outras transações previstas pelo PRJ, que vierem a ser realizadas através de Processo Competitivo ou Venda Direta, nos termos dos arts. 60, 60-A, 66-A, 66, § 3º e/ou 142, todos da LFRE, respectivamente, garantida a ausência de sucessão ao adquirente, respeitando-se os direitos contratuais, gravames e restrições aplicáveis a tais ativos.

3.8.1. Procedimento de alienação de Imóveis. Mesmo se forem objeto de garantia de eventual Financiamento DIP, os Imóveis constantes do **Anexo III** deverão ser alienados no prazo de 24 (vinte e quatro) meses a partir da Homologação Judicial do PRJ.

3.8.2. Quando referidos bens constituírem garantia ao Financiamento DIP, as alienações somente poderão ocorrer com a anuência expressa do respectivo Financiador, com antecipação dos pagamentos devidos ao Financiador, na forma da Cláusula 6.6.6. do PRJ.

3.8.3. Procedimento de alienação da Canga de Esmeralda. No prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a Homologação Judicial do PRJ, será realizado processo competitivo para venda da Canga de Esmeralda constante no **Anexo III**, sendo certo que os recursos eventualmente obtidos serão utilizados para antecipação *pro rata* dos pagamentos devidos aos Credores Concursais e o saldo remanescente, se houver, será destinado ao capital de giro do Grupo Premier e reestruturação de Créditos Extraconcursais.

3.9. Reorganização Societária. O Grupo Premier poderá adotar toda e qualquer medida necessária para a captação de novos recursos e/ou constituição de UPI's, inclusive, qualquer modalidade de Reorganização Societária.

3.10. Atividade remanescente. Após a reestruturação e eventual alienação de ativos conforme previsto no PRJ, o Grupo Premier continuará a operar suas atividades empresariais, notadamente no âmbito do mercado de consultoria especializada, administração de ativos – incluindo carteira de créditos –, bem como na originação, análise, seleção, aquisição, securitização, fomento, antecipação e cobrança de recebíveis, operando no mercado privado de créditos e direitos creditórios, utilizando, para tanto, do notório conhecimento, a capacidade e *know-how* do Grupo Premier reunido ao longo dos últimos anos de operação.

DS
PC

DS
WF

CAPÍTULO IV

REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS TRABALHISTAS

4.1. Créditos Trabalhistas. As disposições deste Capítulo são aplicáveis apenas aos Créditos Trabalhistas.

4.1.1. Pagamento dos Créditos Trabalhistas – Verbas Estritamente Salariais. Os Credores Trabalhistas, titulares de Créditos de natureza estritamente salarial, vencidos nos 3 (três) meses anteriores à Data do Pedido, serão pagos em até 30 (trinta) dias após a Homologação Judicial do PRJ, até o limite de 5 (cinco) salários-mínimos por Credor Trabalhista.

4.1.2. Pagamento dos Créditos Trabalhistas. Os demais Créditos Trabalhistas, que não se enquadram na Cláusula 4.1.1. do PRJ ou que remanesçam após o abatimento das Verbas Estritamente Salariais, serão pagos da seguinte forma: (i) abatimento dos valores que eventualmente tenham sido destinados ao respectivo Credor Trabalhista, por meio de depósitos judiciais no âmbito de reclamações trabalhista, bloqueios judiciais no âmbito de reclamações trabalhistas e/ou pagamentos realizados por terceiros no âmbito de reclamações trabalhistas; e (ii) o saldo remanescente do Crédito Trabalhista será pago ao respectivo Credor Trabalhista, em 2 (duas) parcelas semestrais consecutivas de igual valor, sendo a primeira com vencimento em 180 (cento e oitenta) dias da Homologação Judicial do PRJ e a segunda, em 360 (trezentos e sessenta) dias da Homologação Judicial do PRJ.

4.2. Pagamento dos Créditos Trabalhistas Controvertidos. Os Créditos Trabalhistas Controvertidos devem ser pagos na forma estabelecida nas Cláusulas 4.1.1 e 4.1.2 do PRJ, somente após (i) sentença condenatória ou decisão homologatória de acordo, que não seja objeto de recurso dotado de efeito suspensivo; e (ii) habilitação ou liquidação dos referidos Créditos Trabalhistas Controvertidos na Lista de Credores.

4.3. Majoração ou habilitações de Créditos. A eventual majoração ou inclusão de qualquer Crédito Trabalhista na Lista de Credores durante o prazo de pagamento, não gerará ao Credor Trabalhista, cujos créditos forem majorados, qualquer direito ao recebimento retroativo ou proporcional de valores já pagos aos demais Credores Trabalhistas, de modo que o valor majorado observará o fluxo estabelecido nas Cláusulas 4.1.1 e 4.1.2 do PRJ, a partir da data da publicação da decisão ou sentença que estabelecer a majoração do Crédito Trabalhista.

DS
PC

DS
WF

4.4. Quitação da Relação de Trabalho. Os Credores Trabalhistas declaram, neste ato, ter plena ciência da extensão dos efeitos do PRJ e consequente novação, de sorte que, após o pagamento, concedem plena, geral e irrevogável quitação sobre todas as verbas oriundas do contrato de trabalho firmado com o Grupo Premier, para nada mais reclamar em juízo ou fora dele, em tempo algum, renunciando, desde já, mutuamente, eventuais ações ou medidas judiciais ou extrajudiciais que tenha, direta ou indiretamente, vinculação ao contrato de trabalho firmado com o Grupo Premier.

4.5. Contestações de classificação. Os Créditos Trabalhistas que tenham a sua classificação ou valor contestados por qualquer parte interessada - via Incidente de Crédito ou demandas ordinárias em processos trabalhistas -, nos termos da LFRE, serão considerados Créditos Trabalhistas Controvertidos e somente podem ser pagos depois de proferida sentença, que não seja objeto de recurso dotado de efeito suspensivo, que determinar a qualificação do crédito controvertido, ou mediante caução, respeitados os termos da LFRE.

CAPÍTULO V

REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS COM GARANTIA REAL

5.1. Créditos com Garantia Real. Até o presente momento, não existem Créditos com Garantia Real listados nessa Recuperação Judicial. Caso haja inclusão de Créditos nessa classe, por meio do julgamento definitivo de Incidente de Crédito, fica, desde logo, estabelecido que o(s) Crédito(s) com Garantia Real, independentemente de seu valor, serão pagos na forma aplicável aos Credores Quirografários.

CAPÍTULO VI

REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS

6.1. Créditos Quirografários. As disposições deste Capítulo são aplicáveis aos Créditos Quirografários, independentemente de seu valor; e aos Credores Extraconcursais que, porventura, venham a aderir para recebimento dos seus Créditos Extraconcursais na forma do PRJ.

6.1.1. Pagamento dos Créditos Quirografários. Os Créditos Quirografários poderão optar, no

DS
PC

DS
WF

prazo estabelecido na Cláusula 6.7. deste PRJ, por uma das formas de pagamento a seguir:

6.1.1.1. Opção A. Todos os Credores Quirografários que aderirem a essa opção de pagamento, receberão o pagamento fixo de até R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), limitado ao valor do Crédito relacionado na Lista de Credores, no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses da Homologação Judicial do PRJ, em parcela única ou não. O Crédito Quirografário remanescente será automaticamente perdoado, de modo que nada mais será devido pelo Grupo Premier ao Credor Quirografário em questão.

6.1.1.2. Opção B. Todos os Credores Quirografários enquadrados nessa opção de pagamento (ou que, na forma da Cláusula 6.7. deste PRJ, não formularem nenhuma opção), receberão seu Crédito Quirografário, da seguinte forma: (i) deságio de 85% (oitenta e cinco por cento) sobre o valor do Crédito arrolado na Lista de Credores; (ii) 24 (vinte e quatro) meses de carência, para o pagamento de principal e Encargos, a contar da Homologação Judicial do PRJ; e (iii) após o encerramento do período de carência, amortização do principal e Encargos em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais, iguais e sucessivas, sendo a primeira no último Dia Útil do mês em que houve o término do período de carência, de modo que os vencimentos subsequentes serão no último Dia Útil de cada mês.

6.2. Antecipação de pagamento dos Créditos Quirografários. O Grupo Premier poderá antecipar o pagamento, total ou parcial, de qualquer parcela vincenda dos Créditos Quirografários, desde que tal pagamento seja realizado de forma *pro rata* para todos os Credores Quirografários.

6.3. Credores Quirografários com Incidente de Crédito. Os Credores Quirografários que, embora assim relacionados, tenham ajuizado Incidente de Crédito pretendendo a majoração, redução ou reclassificação dos Créditos – inclusive, para fins de discussão sobre extraconcursabilidade –, por meio de Incidente de Crédito, somente receberão pagamentos quando (i) for estabelecido, em conjunto com o Grupo Premier, valor e/ou classificação e/ou natureza incontroversos do Crédito Quirografário para fins de pagamento; ou, caso não assim estabelecido, (ii) for publicada decisão que deliberar a respeito da natureza, classificação e valor do Crédito. Para fins de clareza, enquanto pendente o julgamento de Incidente de Crédito, independentemente de quem o tenha ajuizado, nenhum pagamento será devido, de modo que todos os prazos previstos para pagamento dos Credores Quirografários somente passarão a

DS
PC

DS
WF

correr após a estabilização dos efeitos da decisão referida na alínea “ii” acima.

6.4. Majoração ou inclusão de Créditos Quirografários. Somente serão pagos Créditos Quirografários constantes da Lista de Credores. Na hipótese de majoração de qualquer Crédito Quirografário, ou inclusão de novo Crédito Quirografário, em decorrência de eventual Incidente de Crédito ou do julgamento de qualquer ação judicial, os respectivos montantes adicionais dos Créditos Quirografários serão pagos nos termos da Cláusula 6.1.1.2 acima, contabilizando-se como termo inicial para o fluxo previsto a data da decisão que reconhecer o crédito, desde que não seja objeto de recurso dotado de efeito suspensivo.

6.5. Contestações de classificação. Os Créditos Quirografários que tenham a sua classificação contestada por qualquer parte interessada, nos termos da LFRE, somente podem ser pagos depois de publicada sentença, desde que não seja objeto de recurso dotado de efeito suspensivo, que determinar a qualificação do crédito contestado, ou mediante caução, respeitados os termos da LFRE.

6.6. Credores Quirografários - Parceiros. Todos os Credores Quirografários que, independentemente de seu valor, tenham interesse em contribuir e colaborar com o soerguimento do Grupo Premier, poderão, mediante voto favorável à aprovação deste PRJ, se enquadrar como Credores Quirografários - Parceiros, mediante o preenchimento cumulativo das seguintes condições: (i) adesão ao PRJ para recebimento integral de seus Créditos Concurrais (se aplicável ao respectivo Credor Quirografário - Parceiro); (ii) concessão de Financiamento DIP de, no mínimo, R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), em favor do Grupo Premier, observadas as condições mínimas constantes do **Anexo VI**, no prazo de até 190 (cento e noventa) dias corridos contados da Homologação Judicial do PRJ (por credor ou grupo de Credores organizados em forma de consórcio sem limites de credores); (iii) concordarem com a suspensão de todos os litígios ou disputas, judiciais ou não, presentes contra quaisquer partes do Grupo Premier e/ou Partes Relacionadas, inclusive, no tocante à própria Recuperação Judicial, promovendo, após o prazo da cláusula 9.8, a extinção de todas e quaisquer eventuais medidas judiciais e/ou administrativas já ajuizadas contra o Grupo Premier e partes diretamente relacionadas, salvo no tocante à eventuais disputas, presentes ou futuras, em face da Empírica Investimentos Gestão de Recursos Ltda. (CNPJ n.º 10.896.871/0001-99 - atual Reag Gestão de Crédito Ltda.) e partes relacionadas e sucessoras que não estão abrangidos como requisito para enquadramento, CM Capital Markets DTVM Ltda (CNPJ n.º 02.671.743/0001-19 - Atual Banvox

DS
PC

DS
WF

Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.) e partes relacionadas e sucessoras que não estão abrangidos como requisito para enquadramento e CM Capital Markets Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda (CNPJ n.º 02.685.483/0001-30) e partes relacionadas e sucessoras que não estão abrangidos como requisito para enquadramento, isentando o Grupo Premier e/ou Partes Relacionadas de eventual regresso; e (iv) após o pagamento da integralidade dos valores previstos para os Credores Quirografários - Parceiros, concordarem com a renúncia à totalidade dos Créditos Concurais, Créditos Extraconcurais, bem como a possibilidade de renúncia dos Créditos detidos em face de Premier Capital BSB Securitizadora S.A, neste último caso, a renúncia se dará a critério do Grupo Premier.

6.6.1. Condições para Financiamento DIP: para efetivação do valor via Financiamento DIP, o Grupo Premier deverá demonstrar: a) carteira de clientes de no mínimo R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais); b) inadimplência inferior a 1% (um por cento) da carteira total; c) liquidez corrente ajustada superior a 1,3; e d) laudo positivo e favorável de conformidade de auditoria independente externa contábil do Grupo Premier.

6.6.2. Caso haja divergências no cumprimento das condições indicadas ou de sua viabilidade e, a divergência seja comum a 50% (cinquenta por cento) dos credores, por maioria de créditos, optantes pela condição de parceiro, haverá a prerrogativa de chamamento de nova Assembleia Geral de Credores ("AGC"), na forma originária do art. 35 da LREF, a qualquer tempo, considerando o prazo estabelecido na cláusula 9.8, às custas dos Recuperandos, para reformulação das condições dessa modalidade mediante petição conjunta na recuperação judicial.

6.6.3. Pagamento dos Credores Quirografários - Parceiros. Os Credores Quirografários - Parceiros receberão a totalidade dos seus Créditos da seguinte forma: (i) deságio de 59,44% (cinquenta e nove vírgula quarenta e quatro por cento) sobre o valor do Crédito Concursal arrolado na Lista de Credores; (ii) carência de pagamento de juros e principal de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da Homologação Judicial do PRJ; (iii) taxa de juros variável a 100% (cem por cento) da variação do CDI, acrescida de 0,5% (zero vírgula cinco) ao mês; e (iv) após a finalização do período de carência, amortização do principal e juros em 2 (dois) meses, em parcelas mensais, sendo a primeira no dia subsequente ao término do período de carência. Os prazos, o deságio e o fluxo de pagamentos, inclusive os critérios indicados na cláusula 6.6.1., poderão ser reajustados entre o Grupo Premier e os Credores Quirografários - Parceiros por

DS
PC

DS
WF

maioria, desde que tal reescalonamento contenha adesão da maioria, em créditos, de titularidade dos Credores Quirografários – Parceiros.

6.6.4. Amortização Alternativa. O Grupo Premier, em comum acordo com os Credores Quirografários – Parceiros poderá, de maneira alternativa, estabelecer a amortização total ou parcial dos Créditos enquadrados nesse capítulo, mediante a dação em pagamento, sem sucessão, nos termos dos arts. 50, IX, 60, 66 e 66-A, todos da LFRE, de quaisquer dos Imóveis constantes do **Anexo III**, em favor dos Credores Quirografários – Parceiros.

6.6.5. Garantia. A integralidade dos Créditos detidos pelo Credores Quirografários – Parceiros, incluindo os Novos Recursos efetivamente desembolsados, deverá ser garantida por alienação fiduciária sobre quaisquer Imóveis constantes do **Anexo III** do PRJ, na proporção do volume de Créditos enquadrados como Credores Quirografários – Parceiros (observado o valor constante no **Anexo III**). As garantias fiduciárias serão formalizadas no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da Homologação Judicial do PRJ e necessariamente antes do desembolso dos Novos Recursos por parte dos Credores Quirografários – Parceiros.

6.6.6. Antecipação de pagamento. Os recursos obtidos com a alienação ou oneração de quaisquer dos Ativos relacionados no **Anexo III**, deverão ser utilizados da seguinte forma: (i) 50% (cinquenta por cento) serão utilizados para adiantamento, *pro rata*, do pagamento dos Créditos detidos pelo Credor Quirografário – Parceiro, na forma deste PRJ; e (ii) 50% (cinquenta por cento) serão utilizados para pagamento dos custos da Recuperação Judicial, bem como para o caixa do Grupo Premier para fomentar novas operações. Após o pagamento da integralidade dos Credores Quirografários – Parceiros, o saldo remanescente, será destinado para manutenção das atividades do Grupo Premier.

6.7. Formalização da opção de pagamento. Os Credores Quirografários deverão formalizar a sua opção de pagamento, mediante preenchimento e assinatura do anexo Termo de Adesão (**Anexo IV** e **Anexo V**, conforme aplicável) e envio, no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos contados da Homologação Judicial do PRJ, observadas as regras de comunicação prevista nas Cláusula 9.5 do PRJ. Os Credores Quirografários que não se manifestarem estarão automaticamente enquadrados na opção prevista na Cláusula 6.1.1.2 do PRJ.

DS
PC

DS
WF

6.8. Desenquadramento dos Credores Quirografários - Parceiros. Os Credores Quirografários - Parceiros que deixarem de contribuir com a Recuperação Judicial do Grupo Premier, serão automaticamente desenquadrados, respeitada as disposições acima, de modo que o saldo remanescente do Crédito Concursal, se houver, será pago na forma da “Opção B”, da Cláusula 6.1.1.2 do PRJ. A cessão dos Créditos dos Credores Quirografários - Parceiros não afetará o seu enquadramento na presente cláusula, inclusive, caso o cedente titular dos Créditos houver desembolsado os Novos Recursos para fins de enquadramento, de modo que o cessionário, a rigor, remanesce beneficiado de tal medida.

CAPÍTULO VII REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS ME/EPP

7.1. Créditos ME/EPP. Os Créditos ME/EPP serão pagos sem deságio, no prazo de até 90 (noventa dias) contados da Homologação Judicial do PRJ.

7.2. Credores ME/EPP com Incidente de Crédito. Os Credores ME/EPP que, embora assim relacionados, tenham ajuizado Incidente de Crédito pretendendo a majoração, redução ou reclassificação dos Créditos – inclusive, para fins discussão sobre extraconcursalidade –, por meio de Incidente de Crédito, somente receberão pagamentos quando (i) for estabelecido, em conjunto com o Grupo Premier, valor e/ou classificação e/ou natureza incontroversos do Crédito Quirografário para fins de pagamento; ou, caso não assim estabelecido, (ii) houver a estabilização da decisão que deliberar a respeito da natureza, classificação e valor do Crédito. Para fins de clareza, enquanto pendente o julgamento de Incidente de Crédito, independentemente de quem o tenha ajuizado, nenhum pagamento será devido, de modo que todos os prazos previstos para pagamento dos Credores ME/EPP somente passarão a correr após a estabilização dos efeitos da decisão referida na alínea “ii” acima.

7.3. Majoração ou inclusão de Créditos ME/EPP. Somente serão pagos Créditos ME/EPP constantes da Lista de Credores. Na hipótese de majoração de qualquer Crédito ME/EPP, ou inclusão de novo Crédito ME/EPP, em decorrência de eventual Incidente de Crédito ou do julgamento de qualquer ação judicial, o valor adicional será pago no prazo de 30 (trinta) dias úteis da decisão ou sentença que determinar a inclusão/majoração/habilitação do Crédito ME/EPP.

DS
PC

DS
WF

7.4. Contestações de classificação. Créditos ME/EPP que tenham a sua classificação contestada por qualquer parte interessada, somente podem ser pagos depois de publicada sentença, desde que não seja objeto de recurso dotado de efeito suspensivo, que determinar a qualificação do crédito controvertido, ou mediante caução, respeitados os termos da LFRE.

CAPÍTULO VIII

EFEITOS DO PRJ

8.1. Vinculação do PRJ. As disposições do PRJ vinculam o Grupo Premier e os Credores Concurais, bem como os seus respectivos cessionários, sucessores e garantidores, a partir da Homologação Judicial do PRJ.

8.2. Homologação do PRJ. Havendo questionamento com relação à qualquer cláusula componente do PRJ, poderá ocorrer a homologação com ressalvas, sendo certo que as questões incontroversas fazem coisa julgada a partir do trânsito em julgado da decisão de homologação.

8.3. Extinção de processos judiciais. Com a Homologação Judicial do PRJ, todas as execuções judiciais decorrentes de Créditos Concurais em curso contra o Grupo Premier e objeto de novação serão extintas, e as penhoras e constrições existentes serão liberadas.

8.3.1. Garantias, Coobrigados e Garantidores. Com a Homologação Judicial do PRJ e exclusivamente em relação aos Credores que aprovarem o PRJ, fica estabelecido que todas as garantias existentes em relação aos Créditos Concurais terão sua exigibilidade suspensa, a fim de evitar *bis in idem* e observar a prejudicialidade externa (CPC, art. 313, V, alínea "a"). Serão igualmente suspensas, exclusivamente em relação aos Credores que aprovarem o PRJ, (i) a exigibilidade dos créditos contra coobrigados, garantidores, avalistas e fiadores, com ressalva das disposições da cláusula 6.6; (ii) as eventuais demandas em curso; e (iii) o prazo prescricional relativo às demandas (não ajuizadas ou em curso), até a retomada da exigibilidade ou extinção na forma da Cláusula 9.2 deste PRJ. Se houver descumprimento do PRJ e/ou vencimento e/ou inadimplemento de obrigações pecuniárias relacionadas aos Créditos, os Créditos e garantias mencionados na presente cláusula poderão voltar a ser exigidos.

8.4. Continuidade de ações envolvendo quantia ilíquida. Os processos de conhecimento

DS
PC

DS
WF

ajuizados por Credores Concursais, que tiverem por objeto a condenação em quantia ilíquida ou a liquidação de condenação já proferida, poderão prosseguir em seus respectivos juízos, até que haja a fixação do valor do Crédito Concursal, ocasião em que o Credor Concursal deverá providenciar a habilitação da referida quantia na Lista de Credores, para recebimento nos termos do PRJ. Em nenhuma hipótese haverá pagamento de Credores Concursais de forma diversa da estabelecida no PRJ, inclusive em ações judiciais ajuizadas que estiverem em curso quando da Homologação Judicial do PRJ ou que forem ajuizadas após a Homologação Judicial do PRJ.

8.5. Débitos Tributários. O Grupo Premier informa que já está adotando todas as medidas cabíveis para obtenção das certidões negativas ou positivas com efeitos de negativa no âmbito federal, mediante a adequação e equacionamento dos seus débitos tributários, seja mediante parcelamento, transação e/ou compensação com ativos judiciais, além de provisionamento específico para fazer frente a essa dívida.

8.6. Modificação do PRJ na Assembleia Geral de Credores. Aditamentos, alterações ou modificações ao PRJ podem ser propostos pelo Grupo Premier a qualquer tempo após a Homologação Judicial do PRJ e enquanto não encerrada a Recuperação Judicial, havendo ou não descumprimento do PRJ, vinculando o Grupo Premier e todos os Credores Concursais, desde que tais aditamentos, alterações ou modificações sejam aprovados pelo Grupo Premier e sejam submetidos à votação na Assembleia Geral de Credores ("AGC"), e que seja atingido o quórum requerido pelo art. 45, 56-A e 58, *caput* ou §1º, da LFRE. O Grupo Premier poderá igualmente explorar as atividades relacionadas aos ativos remanescentes sem necessariamente constituir nova sociedade específica.

8.7. Julgamento posterior de Incidente de Crédito. Salvo se houver previsão em contrário no PRJ, os Credores Concursais que tiverem seus Créditos Concursais alterados por meio de decisão judicial proferida em Incidente de Crédito, em data posterior ao início dos pagamentos, não terão o direito de receber o valor proporcional já destinado aos Credores da respectiva classe. Fica assegurado seu direito de participação em pagamentos posteriores, pelo valor integral fixado na decisão judicial então vigente; ou, se o Incidente de Crédito tiver sido retardatário, pelo valor proporcional.

8.8. Cessões de créditos. Após a Aprovação do PRJ, os Credores Concursais poderão ceder seus Créditos Concursais a outros Credores ou a terceiros, devendo comunicar imediatamente ao

DS
PC

DS
WF

Juízo da Recuperação Judicial, em respeito ao disposto no art. 39, §7º, da LFRE. O cessionário que receber o Crédito Concursal cedido será considerado, para todos os fins e efeitos, Credor Concursal.

8.9. Ratificação de Atos e Isenção de Responsabilidade. Mediante a aprovação do PRJ, os Credores e o Grupo Premier, mútua e expressamente, ratificam todos os atos praticados pelo Grupo Premier, seus sócios e/ou administradores e suas afiliadas, bem como os liberam de qualquer responsabilidade pelos atos de gestão e obrigações, ressalvadas as obrigações previstas no PRJ, especialmente quanto aos atos realizados que possam inferir na responsabilidade das sociedades indicadas na cláusulas 6.6, conferindo-lhes quitação ampla, rasa, geral, irrevogável e irretratável de todos os direitos e pretensões decorrentes dos referidos atos, seja a qual título for.

8.10. Quitação. Com o pagamento nos termos definidos neste PRJ, os respectivos Credores Concursais outorgarão automaticamente a mais ampla, geral, irrevogável e irretratável quitação em favor do Grupo Premier apenas relativamente aos Créditos Concursais, de qualquer natureza, abrangendo inclusive multas, encargos financeiros, ou quaisquer outras despesas incorridas pelo Credor Concursal, para nada mais pretender ou reclamar, a qualquer tempo, sob qualquer título.

CAPÍTULO IX DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Declarações e garantias. O Grupo Premier, por si, suas subsidiárias e Afiliadas, declara e garante que, na data da celebração do PRJ e durante sua vigência, é constituído por sociedades devidamente constituídas de acordo com a legislação brasileira ou com a lei aplicável.

9.2. Autonomia das previsões do PRJ. Se qualquer disposição deste PRJ for considerada nula, anulável, inválida ou inoperante, nenhuma outra disposição deste PRJ será afetada como consequência e, da mesma forma, as demais disposições deste PRJ deverão permanecer em total vigor e efeito como se tal disposição nula, anulável, inválida ou inoperante não tivesse sido aqui incluída. Se qualquer disposição deste PRJ, ou aplicação resultante deste a qualquer pessoa ou circunstância, tornar-se inválida ou inexecutável, uma disposição equivalente e conveniente será, portanto, substituída para continuar, até onde seja válido e executável, a intenção e objetivo de tal disposição inválida ou inexecutável.

DS
PC

DS
WF

9.3. Equivalência. Na hipótese de qualquer das operações previstas no PRJ não ser possível, em especial nos prazos previstos para que tais operações sejam implementadas, exclusivamente por razões regulamentares, contábeis, societárias, ou tributárias, o Grupo Premier deverá adotar as medidas necessárias a fim de assegurar um resultado econômico equivalente para os Credores Concurais, e em prazo que não exceda em mais de 180 (cento e oitenta) dias o prazo da obrigação original prevista no PRJ.

9.4. Período de Cura. Este PRJ não será considerado descumprido a menos que o Credor Concursal tenha notificado por escrito o Grupo Premier, especificando o descumprimento e requerendo a purgação da mora no prazo de 30 (trinta) dias corridos. Neste caso, este PRJ não será descumprido e a Recuperação Judicial não será convolada em falência se: (i) a mora for purgada no prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da data da notificação; ou (ii) o Grupo Premier requerer a convocação de uma AGC, no prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da data da notificação, e uma emenda, aditamento, alteração ou modificação deste PRJ que saneie ou supra tal descumprimento seja aprovada na forma estabelecida neste PRJ e na LFRE.

9.5. Comunicações. Todas as notificações, requerimentos, pedidos e outras comunicações ao Grupo Premier requeridas ou permitidas por este PRJ, para serem eficazes, devem ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas quando (i) enviadas por correspondência registrada, com aviso de recebimento, ou por *courier*, e efetivamente entregues; ou (ii) enviadas por *e-mail*. Todas as comunicações devem ser endereçadas da seguinte forma:

Ao

Grupo Premier

Endereço: Av. Morumbi, 8411, sala 34, Vila Cordeiro, São Paulo - SP, 04703-004

E-mail: rj@premiercapital.com.br

9.6. Lei aplicável. Este PRJ deve ser regido, interpretado e executado de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil.

9.7. Eleição de foro. Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou que estiverem relacionadas a este PRJ ou aos Créditos Concurais serão resolvidas pelo Juízo da Recuperação até a prolação da decisão de encerramento da Recuperação Judicial.

DS
PC

DS
WF

9.8. Encerramento da Recuperação Judicial. A Recuperação Judicial será encerrada, no mínimo, 360 (trezentos e sessenta) dias após a Homologação Judicial do PRJ, desde que verificados todos os requisitos para essa finalidade, bem como demonstração de plena perspectiva de soerguimento e cumprimento das obrigações estabelecidas no PRJ.

9.9. Durante esse prazo, os credores, a qualquer momento e de qualquer uma das classes, correspondendo a 50% (cinquenta por cento) dos créditos por cabeça, usando como parâmetro de cálculo a lista de credores habilitados na AGC instalada em 2ª convocação (Laudo de Habilitação – fls. 6144/6162), poderão solicitar nova Assembleia Geral de Credores (“AGC”), na forma originária dos arts. 35 e seguintes da LRFE e participação geral e ampla, caso as premissas e condições objetivas estabelecidas não sejam cumpridas e/ou tenham indicação justificada da impossibilidade de viabilidade no cumprimento.

9.9. Controle de legalidade. Na hipótese de invalidação de quaisquer Cláusulas que disponham sobre as condições de pagamento e / ou afetem materialmente as condições negociais do Plano, em razão do controle de legalidade a ser promovido pelo Poder Judiciário, será convocada nova AGC, na forma originária dos arts. 35 e seguintes da LFRE, desde que assim requerido por Credores que representem 50% (cinquenta por cento) dos créditos por cabeça de qualquer uma das classes presentes, usando como parâmetro de cálculo a lista de credores habilitados na AGC instalada em 2ª convocação (Laudo de Habilitação – fls. 6144/6162), mediante apresentação de petição, nos autos da RJ, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da decisão que declarar inválida ou sem efeito tais Cláusulas.

O PRJ é firmado pelos representantes legais devidamente constituídos do Grupo Premier.

São Paulo, 20 de agosto de 2025.

(página propositalmente deixada em branco)

DS
PC

DS
WF

(página de assinaturas do Plano de Recuperação Judicial do Grupo Premier, apresentado em 10 de julho de 2025)

DocuSigned by:
PABLO CHAVES
8692C78A4DF74B7...

DocuSigned by:
WILLIAM FAJARDO
07608A23368E40E...

GPC PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

DocuSigned by:
PABLO CHAVES
8692C78A4DF74B7...

DocuSigned by:
WILLIAM FAJARDO
07608A23368E40E...

PREMIER ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

DocuSigned by:
PABLO CHAVES
8692C78A4DF74B7...

DocuSigned by:
WILLIAM FAJARDO
07608A23368E40E...

PREMIER CAPITAL SECURITIZADORA S.A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

DocuSigned by:
PABLO CHAVES
8692C78A4DF74B7...

DocuSigned by:
WILLIAM FAJARDO
07608A23368E40E...

PREMIER CAPITAL FOMENTO MERCANTIL LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

DocuSigned by:
PABLO CHAVES
8692C78A4DF74B7...

DocuSigned by:
WILLIAM FAJARDO
07608A23368E40E...

JPW CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 0EE12321-077B-4BC1-9294-7D852CB23728

Status: Concluído

Assunto: Complete com o DocuSign: 20250820_Modificativo e Consolidação PRJ - Grupo Premier_versao AGC_li...

Envelope fonte:

Documentar páginas: 25

Assinaturas: 10

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 5

Rubrica: 46

VANESSA SANTOS CORREDATO

Assinatura guiada: Ativado

Rua Joaquim Floriano, nº 960 15º andar Cj 152

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Rua Joaquim Floriano, nº 960 15º andar Cj 152

Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

São Paulo, BR-SP 04534-004

vanessa.corredato@premiercapital.com.br

Endereço IP: 2804:7f0:92c0:6

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: VANESSA SANTOS CORREDATO

Local: DocuSign

21/08/2025 04:24:24

vanessa.corredato@premiercapital.com.br

Eventos do signatário

PABLO CHAVES

pablo.chaves@premiercapital.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Assinatura

DocuSigned by:

 8692C78A4DF74B7...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP:

2804:18:114c:b956:b481:d46b:5e8e:17f3

Assinado com o uso do celular

Registro de hora e data

Enviado: 21/08/2025 04:32:33

Visualizado: 21/08/2025 05:11:39

Assinado: 21/08/2025 05:12:16

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

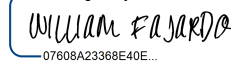
Aceito: 21/08/2025 05:11:39

ID: 6c0e4405-9bbb-444a-be7e-33711eab0182

WILLIAM FAJARDO

william.fajardo@premiercapital.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:

 07608A23368E40E...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 187.69.78.120

Assinado com o uso do celular

Enviado: 21/08/2025 04:32:34

Visualizado: 21/08/2025 05:17:26

Assinado: 21/08/2025 05:17:56

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 21/08/2025 05:17:26

ID: 8e4aecf0-9109-4218-b506-f2b9fa8a5d92

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	21/08/2025 04:32:34
Entrega certificada	Segurança verificada	21/08/2025 05:17:26
Assinatura concluída	Segurança verificada	21/08/2025 05:17:56
Concluído	Segurança verificada	21/08/2025 05:17:56
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, PREMIER CONSULTORIA GESTAO E COBRANCA LTDA (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact PREMIER CONSULTORIA GESTAO E COBRANCA LTDA:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: marcelo.mathias@premiercapital.com.br

To advise PREMIER CONSULTORIA GESTAO E COBRANCA LTDA of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at marcelo.mathias@premiercapital.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from PREMIER CONSULTORIA GESTAO E COBRANCA LTDA

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to marcelo.mathias@premiercapital.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with PREMIER CONSULTORIA GESTAO E COBRANCA LTDA

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to marcelo.mathias@premiercapital.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify PREMIER CONSULTORIA GESTAO E COBRANCA LTDA as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by PREMIER CONSULTORIA GESTAO E COBRANCA LTDA during the course of your relationship with PREMIER CONSULTORIA GESTAO E COBRANCA LTDA.

ANEXO I

DEFINIÇÕES

Os termos e expressões utilizados em letras maiúsculas têm os significados que lhes são atribuídos no presente Anexo I, inclusive, mas não se limitando, no tocante às referências feitas nos próprios termos definidos abaixo. Esses termos e expressões são utilizados, conforme for apropriado, na sua forma singular ou plural, no gênero masculino ou feminino, sem que, com isso, percam o significado que lhes é atribuído. Os termos e expressões em letras maiúsculas que não tenham seu significado atribuído no presente Anexo I devem ser lidos e interpretados conforme seu uso comum.

1.1.1. “Administrador Judicial”: significa o administrador judicial nomeado pelo Juízo da Recuperação, Alvarez & Marçal Administração Judicial Ltda.;

1.1.2. “Adquirente”: significa a pessoa que adquirir ativo ou UPI no âmbito do Processo Competitivo e de acordo com os termos e condições deste PRJ;

1.1.3. “Afiliada”: significa (a) em relação a uma pessoa jurídica, (i) qualquer pessoa natural ou outra pessoa jurídica que detenha, direta ou indiretamente, o controle de tal pessoa jurídica, (ii) qualquer pessoa jurídica controlada, direta ou indiretamente, por tal pessoa, ou (iii) qualquer pessoa jurídica direta ou indiretamente sob controle comum de tal pessoa; e (b) em relação a uma pessoa natural, qualquer pessoa jurídica que, direta ou indiretamente, seja controlada pela pessoa natural em questão;

1.1.4. “Anexos”: significa os documentos que constam anexados e integram o PRJ;

1.1.5. “Aprovação do PRJ”: significa a data em que a AGC deliberar pela aprovação do PRJ;

1.1.6. “Assembleia Geral de Credores” ou “AGC”: significa a assembleia geral de credores do Grupo Premier, devidamente convocada e instalada, nos termos da LFRE;

1.1.7. “Antecipação de pagamento”: significa a antecipação do pagamento dos Credores Quirografários, desde que tais antecipações de pagamento sejam feitas ou oferecidas de forma proporcional para todos os Créditos componentes de cada classe ou subclasse de Credores

DS
PC

DS
WF

Concursais ou, ainda, enquadrados em opções previstas para classe ou subclasse, cujo pagamento for antecipado.

1.1.8. “Aprovação do PRJ”: significa a decisão que homologar o PRJ que não tenha sofrido objeção de Credor ou que tenha sido aprovado pela AGC, na forma do art. 58 da LFRE.

1.1.9. “Ativos”: significa qualquer ativo do Grupo Premier relacionado nos Laudos de Avaliação que estiver livre de ônus e que possa ser utilizado, onerado ou alienado, incluindo, mas não se limitando, para realização do Financiamento DIP, desde que observadas as demais disposições do PRJ.

1.1.10. “Canga de Esmeralda”: significa o ativo móvel indicado no Anexo III;

1.1.11. “Capítulo”: significa a divisão dos temas tratados no PRJ;

1.1.12. “CDI”: significa o Certificado de Depósitos Interbancários, conforme calculadora do Banco Central do Brasil (<https://www.bcb.gov.br>);

1.1.13. “Cláusula”: significa cada um dos itens identificados por números cardinais e romanos no PRJ;

1.1.14. “Código Civil”: significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e alterações subsequentes;

1.1.15. “Consolidação do PRJ”: significa a consolidação do PRJ com o(s) modificativo(s) apresentados pelo Grupo Premier até a votação em AGC pelos Credores, o qual será analisado e votado por estes para posterior Homologação, conforme Cláusula 1.1.44;

1.1.16. “Crédito com Garantia Real”: significa cada um dos Créditos Concursais ao PRJ pertencente a Credor classificado pela Lista de Credores ou por decisão proferida em Incidente de Crédito como pertencente à Classe mencionada no inciso II do art. 41 da LFRE;

DS
PC

DS
WF

1.1.17. “Crédito Concursal”: significa cada um dos créditos e obrigações do Grupo Premier existentes na Data do Pedido, sejam vencidos ou vincendos, materializados ou contingentes, líquidos ou ilíquidos, desembolsados ou não, estejam ou não constantes da Lista de Credores, e que não estejam excetuados pelo art. 49, §§3º e 4º, e art. 194, da LFRE em face da totalidade das sociedades e empresários do Grupo Premier. Os Créditos Concurtais se sujeitam aos efeitos da Recuperação Judicial e, em razão disso, são passíveis de serem afetados pelo PRJ. São Créditos Concurtais, dentre outros: (i) os valores dos Créditos que superarem o valor dos bens dados em alienação fiduciária em garantia, garantia real ou dos créditos dados em cessão fiduciária em garantia, conforme o caso; (ii) os valores dos Créditos decorrentes de sentenças e decisões judiciais e arbitrais, inclusive multas de qualquer tipo, proferidas em processos judiciais e arbitrais ajuizados antes ou depois da Data do Pedido, e relativos a eventos ou negócios jurídicos ocorridos anteriormente à Data do Pedido; (iii) os valores dos Créditos decorrentes de avais, fianças ou outras garantias pessoais prestadas, anteriormente à Data do Pedido, por sociedades do Grupo Premier para assegurar o pagamento de dívidas de outras sociedades do Grupo Premier ou de terceiros; (iv) obrigações pecuniárias e não pecuniárias relativas a fatos geradores ocorridos anteriormente à Data do Pedido também serão considerados, para todos os fins, Créditos Concurtais; e (v) os Créditos decorrentes de penalidades, correção, juros, assim como qualquer tipo de remuneração, estabelecidas em operações adiantamento de contrato de câmbio, desde que regularmente emitido;

1.1.18. “Crédito Extraconcursal”: significa o crédito não sujeito aos efeitos da recuperação judicial, por força do art. 49, da LFRE e seus parágrafos, ou de outras disposições da LFRE, em face de uma ou mais entidades do Grupo Premier ou, ainda, crédito decorrente de obrigações constituídas após o ajuizamento da Recuperação Judicial;

1.1.19. “Crédito Intragrupo”: significa cada um dos Créditos Concurtais que tenha como Credor qualquer das sociedades componentes do Grupo Premier ou suas(eus) Afiliadas(os);

1.1.20. “Crédito ME-EPP”: significa cada um dos Créditos Concurtais pertencente a Credor Concursal classificado pela Lista de Credores ou por decisão proferida em Incidente de Crédito como pertencente à Classe mencionada no inciso IV do art. 41 da LFRE;

DS
PC

DS
WF

1.1.21. “Crédito Quirografário”: significa cada um dos Créditos Concurais pertencente a Credores Concurais classificados na Lista de Credores ou por decisão proferida em Incidente de Crédito como pertencente à classe mencionada no inciso III do art. 41 da LFRE, ou qualquer outro Crédito Concural que não se enquadre como Crédito Trabalhista, Crédito com Garantia Real ou Crédito de ME e EPP. Considera-se Crédito Quirografário e Crédito Concural dívidas e obrigações pré-contratadas ou efetivamente contratadas, ainda que o desembolso seja feito após a Data do Pedido;

1.1.22. “Crédito Trabalhista Controvertido”: significa os eventuais Créditos Trabalhistas que tenham a sua classificação ou valor contestados por qualquer parte interessada – via Incidente de Crédito ou demandas ordinárias ainda não sentenciadas em processos trabalhistas –, nos termos da LFRE;

1.1.23. “Crédito Trabalhista Incontroverso”: significa o eventual Crédito Trabalhista que não seja objeto de reclamação trabalhista pendente e a respeito do qual haja a homologação dos cálculos do valor devido (em ambos os casos, mediante decisões transitadas em julgado), de Incidente de Crédito ou de qualquer ação judicial, e que seja líquido, certo e incontroverso;

1.1.24. “Crédito Trabalhista”: significa cada um dos Créditos Concurais que venha a eventualmente compor a Lista de Credores, independentemente de sua classificação, oriundos de: (i) salários, outras verbas salariais e verbas indenizatórias decorrentes da legislação do trabalho; e (ii) acidente de trabalho;

1.1.25. “Crédito”: significa cada um dos Créditos Concurais, Créditos Extraconcurais e/ou Novos Recursos, conforme o caso;

1.1.26. “Credor com Garantia Real”: significa qualquer Credor detentor de Crédito com Garantia Real;

1.1.27. “Credor Concural”: significa qualquer Credor detentor de Crédito Concural;

DS
PC

DS
WF

1.1.28. “Credor Extraconcursal”: significa qualquer Credor detentor de Crédito Extraconcursal e/ou que, reconhecidamente, seja titular de garantias não sujeitas aos efeitos do PRJ ou de créditos que, em razão de sua natureza, não se sujeita à Recuperação Judicial;

1.1.29. “Credor ME-EPP”: significa qualquer Credor detentor de Crédito ME-EPP;

1.1.30. “Credor Quirografário”: significa qualquer credor detentor de Crédito Quirografário;

1.1.31. “Credores Quirografários - Parceiros”: significa Credores Quirografários que tenham interesse em contribuir com a Recuperação Judicial do Grupo Premier, na forma da Cláusula 6.6 do PRJ.

1.1.32. “Credor Trabalhista”: significa qualquer eventual credor que passe a deter Crédito Trabalhista;

1.1.33. “Credor”: significa qualquer titular de Crédito, seja Credor Concursal ou Credor Extraconcursal;

1.1.34. “Data do Pedido”: significa a data do ajuizamento do pedido de recuperação judicial perante o Juízo da Recuperação;

1.1.35. “Debênture”: significa o Instrumento Particular de Emissão de Debênture, que será emitido pelo Grupo Premier, na forma da LSA, em favor dos Credores Parceiros, conforme características, parâmetros e garantias a serem negociados entre o Grupo Premier e os Credores Colaboradores – Investidores até a Homologação do PRJ;

1.1.36. “Dia Útil”: significa qualquer dia que não um sábado, domingo ou um dia em que os bancos comerciais estão obrigados ou autorizados por lei a permanecer fechados na cidade de São Paulo-SP;

1.1.37. “DJEN”: significa o Diário de Justiça Eletrônico Nacional, que é o instrumento de publicação dos atos judiciais dos órgãos do Poder Judiciário, que substitui os diários de justiça eletrônicos mantidos pelos órgãos do Poder Judiciário.

DS
PC

DS
WF

1.1.38. “Encargos”: significa a correção monetária e os juros aplicáveis a cada um dos Credores, conforme respectiva Cláusula do PRJ;

1.1.39. “Financiamento DIP”: significa eventual operação financeira envolvendo novos recursos a serem concedidos após o ajuizamento da Recuperação Judicial, até o limite de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), o qual será, para todos os fins e efeitos, classificado como Crédito Extraconcursal contra o Grupo Premier, enquadrando-se nos termos do art. 69-A e seguintes da LFRE, gozando de todos os privilégios previstos em lei, incluindo-se o direito ao recebimento prioritário em caso de falência, conforme determina o art. 84 da LFRE;

1.1.40. “Garantia Fiduciária”: significa as garantias de alienação ou cessão fiduciária prestadas pelo Grupo Premier a credores, as quais poderão ser objeto de antecipação de pagamento, a critério do Grupo Premier;

1.1.41. “Garantia Real”: significa cada um dos direitos reais de garantia, inclusive penhores e hipotecas, que tenham sido constituídos para assegurar o pagamento dos Créditos com Garantia Real. Para os efeitos deste PRJ, serão consideradas Garantias Reais somente os direitos reais de garantia que, na Data do Pedido, estiverem devida e regularmente constituídos e formalizados, nos termos das respectivas leis que os disciplinam;

1.1.42. “Garantidor”: significa toda e qualquer pessoa física ou jurídica que tenha figurado como coobrigado, garantidor, avalista, fiador, depositário, responsável solidário, por qualquer título, dívida, débito contraído por qualquer dos integrantes do Grupo Premier e suas Afiliadas;

1.1.43. “GPC”: significa a GPC PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL;

1.1.44. “Grupo Premier”: significa o conjunto das empresas a seguir indicados: GPC PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL; PREMIER ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL; PREMIER CAPITAL SECURITIZADORA S.A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL;

DS
PC

DS
WF

PREMIER CAPITAL FOMENTO MERCANTIL LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL; JPW CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL;

1.1.45. “Homologação Judicial do PRJ”: significa a decisão judicial, proferida pelo Juízo da Recuperação ou pelo Tribunal de Justiça do Estado São Paulo ou outro que seja competente, que concede a recuperação judicial ao Grupo Premier, nos termos do art. 58, *caput*, ou do art. 58, §1º, da LFRE. Para todos os efeitos deste PRJ, considera-se que a Homologação Judicial do PRJ ocorre no dia posterior à publicação da decisão no Diário de Justiça Eletrônico do Tribunal de Justiça de São Paulo;

1.1.46. “Imóveis”: significa os imóveis de propriedade do Grupo Premier constantes da Relação de Imóveis (**Anexo III**);

1.1.47. “Incidente de Crédito”: significa a impugnação, habilitação ou qualquer incidente processual vinculado à Recuperação Judicial, em que se discute o valor e/ou a classificação dos Créditos;

1.1.48. “INPC”: significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor, produzido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, conforme calculadora do Banco Central do Brasil (<https://www.bcb.gov.br>);

1.1.49. “JPW”: significa a JPW CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL;

1.1.50. “Juízo da Recuperação”: significa o MM. Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central da Comarca de São Paulo - SP ou qualquer outro que seja declarado competente para conhecer sobre a Recuperação Judicial;

1.1.51. “Laudo Econômico-Financeiro”: significa o laudo de viabilidade econômico-financeiro que integra o PRJ, constante do **Anexo II**. As projeções do Laudo Econômico-Financeiro se baseiam em diversas premissas de natureza econômica ou mercadológica que podem se alterar de forma imprevista, e modificar as conclusões do Laudo Econômico-Financeiro. Nesse sentido, entre os principais riscos a que o PRJ está sujeito, destacam-se os seguintes: (i) atrasos

DS
PC

DS
WF

e dificuldades na implementação do PRJ; (ii) condenações judiciais ou arbitrais; (iii) cancelamento de contratos ou inadimplemento de clientes; (iv) dificuldades técnicas e operacionais na execução de projetos; e (v) alterações do cenário macroeconômico, com mudança nas taxas de juros e câmbio;

1.1.52. “Laudos de Avaliação”: significa os laudos de avaliação de bens e ativos do Grupo Premier, constante do **Anexo III**;

1.1.53. “LFRE”: significa a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, que regula os processos de falência e de recuperação judicial e extrajudicial no Brasil, e suas alterações subsequentes;

1.1.54. “Lista de Credores”: significa qualquer lista contendo a relação de Créditos Concurais, elaborada pelo Grupo Premier ou pelo Administrador Judicial, nos termos dos arts. 7º, §2º, 18, e 51, III, da LFRE. Para os efeitos do PRJ, será considerada Lista de Credores aquela que, na data da análise, tiver sido apresentada por último nos autos da Recuperação Judicial;

1.1.55. “LSA”: significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, que regula as sociedades por ações no Brasil, bem assim as regras para emissão de debêntures, e suas alterações subsequentes;

1.1.56. “Novos Recursos”: significa eventual captação de recursos financeiros para fins de consecução da reestruturação geral do Grupo Premier, bem como, conforme o caso, para fins de pagamento de Credores, que serão enquadrados, para todos os fins, como Financiamento DIP;

1.1.57. “Parte Relacionada”: significa os acionistas, diretores e garantidores das sociedades do Grupo Premier;

1.1.58. “Premier Adm.”: significa a PREMIER ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL;

1.1.59. “Premier Fomento”: significa a PREMIER CAPITAL FOMENTO MERCANTIL LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL;

DS
PC

DS
WF

1.1.60. "Premier Sec.": significa a PREMIER CAPITAL SECURITIZADORA S.A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL;

1.1.61. "PRJ" ou "Plano de Recuperação Judicial": significa o plano de recuperação judicial do Grupo Premier apresentado nos autos dessa recuperação judicial, juntamente com todos os seus eventuais aditamentos e consolidações;

1.1.62. "Processo Competitivo": significa eventual processo competitivo a ser realizado por conta Grupo Premier para eventual alienação de UPI's e/ou ativos, nos termos dos arts. 60, 60-A e 142 e/ou 66-A e 66, § 3º, todos da LFRE;

1.1.63. "Recuperação de Crédito": significa a carteira de créditos a recuperar do Grupo Premier, judicializados ou não, que serão destinados para antecipação do pagamento dos Credores Colaboradores, nos termos do PRJ;

1.1.64. "Recuperação Judicial" ou "RJ": significa o processo de recuperação judicial do Grupo Premier (proc. nº 1141657-64.2024.8.26.0100), em curso perante o Juízo da Recuperação;

1.1.65. "Recuperandas": significa as sociedades que compõem o Grupo Premier;

1.1.66. "Reorganização Societária": significa as operações de societárias, alienações, transferências, abertura de capital ou qualquer outra forma de reorganização do Grupo Premier eventualmente a serem implementadas no âmbito do PRJ;

1.1.67. "Termo de Adesão": significa o termo a ser assinado pelos Credores Quirografários para a formalização de sua opção de pagamento, nos termos da Cláusula 6.1 do PRJ (Anexo V), ou formalização do interesse em aderir a condição de Credor Parceiro - Quirografário, nos termos da Cláusula 6.6 do PRJ (**Anexo VI**).

1.1.68. "TR": significa a Taxa Referencial, instituída pela Lei nº 8.177/1991;

DS
PC

DS
WF

1.1.69. “Tranche”: significa a divisão entre as fases dos pagamentos referentes aos Créditos Quirografários dos Credores Colaboradores.

1.1.70. “UPI”: significa unidade produtiva isolada, composta de bens de titularidade do Grupo Premier, inclusive ações representativas do capital social de companhias, nos termos do art. 60-A da LFRE, eventualmente a ser alienada, no âmbito da Recuperação Judicial, com absoluta e completa ausência de sucessão de todas as obrigações, responsabilidades e contingências conhecidas e ocultas de qualquer natureza do Grupo Premier, na forma dos arts. 60, 66-A, 66, § 3º e 142 todos da LFRE.

1.1.71. “Venda Direta”: significa eventual venda de ativos dos Recuperandos, na forma do artigo 50, XI, da LFRE, sem a necessidade de Processo Competitivo, nem prévia autorização judicial ou AGC, nos termos do art. 66 da LFRE;

1.1.72. “Venda Forçada”: significa o valor de avaliação atribuído aos Imóveis constantes do **Anexo III** para fins de venda forçada, conforme Laudos de Avaliação.

1.1.73. “Verbas Estritamente Salariais”: significa os eventuais Créditos Trabalhistas com natureza estritamente salarial, excluídos os valores decorrentes de multas, indenizações, verbas de natureza tributária ou a ela similares, vencidas e não pagas no período de até três meses anteriores à Data do Pedido e limitadas a até cinco salários-mínimos.

DS
PC

DS
WF

Laudo Econômico-Financeiro
Parecer Técnico sobre o Modificativo e
Consolidação do Plano de Recuperação Judicial
Lei nº. 11.101/05 / Lei nº. 14.112/20
Processo nº 1141657-64.2024.8.26.0100

GPC PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A. – Em
Recuperação Judicial

PREMIER ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E
INVESTIMENTOS S.A. – Em Recuperação Judicial

PREMIER CAPITAL SECURITIZADORA S.A. – Em
Recuperação Judicial

PREMIER CAPITAL FOMENTO MERCANTIL LTDA –
Em Recuperação Judicial

JPW CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA – Em
Recuperação Judicial

GRUPO PREMIER

Data Base: 30/06/2025

São Paulo, 08 de agosto de 2025

ÍNDICE

SUMÁRIO EXECUTIVO.....	3
I – INTRODUÇÃO E OBJETIVOS DO TRABALHO	10
II – O PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL	30
III – OS DADOS E AS FONTES DAS INFORMAÇÕES RECEBIDAS E UTILIZADAS	39
IV - ELABORAÇÃO DA ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÔMICO – FINANCEIRA DAS EMPRESAS E DO MODIFICATIVO E CONSOLIDAÇÃO DO PLANO - EMISSÃO DE PARECER TÉCNICO	41
V - CONCLUSÃO	53
VI – TERMO DE ENCERRAMENTO	55
ANEXOS	56
ANEXO I – PREMISSAS E PRESSUPOSTOS UTILIZADOS NAS PROJEÇÕES PARA OS ANOS DE 2025 a 2041	57
ANEXO II – PREMISSAS OPERACIONAIS	62
ANEXO III – PREMISSAS MACROECONÔMICAS	64
ANEXO IV – DEMONSTRATIVOS FINANCEIROS PROJETADOS	66

SUMÁRIO EXECUTIVO

A **MS CARDIM & ASSOCIADOS LTDA** foi contratada pelas empresas abaixo descritas para analisar e emitir um Parecer Técnico sobre a viabilidade econômica do Modificativo e Consolidação do Plano de Recuperação Judicial, que será apresentado em cumprimento ao Artigo 53 da LFRE à Assembleia Geral de Credores: **GPC PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A.**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/ME nº 22.988.114/0001-24, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 15º andar, conj. 152, sala 1, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04534-0004, **PREMIER ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A.**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/ME nº 43.822.044/0001-00, com sede na Av. Morumbi, 8411, sala 34, Vila Cordeiro, São Paulo/SP, CEP 04703-004, **PREMIER CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/ME nº 34.355.521/0001-83, com sede na Av. Morumbi, 8411, sala 34, Vila Cordeiro, São Paulo/SP, CEP 04703-004, **PREMIER CAPITAL FOMENTO MERCANTIL LTDA**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/ME nº 08.186.146/0001-85, com sede na Av. Morumbi, 8411, sala 34, Vila Cordeiro, São Paulo/SP, CEP 04703-004 e **JPW CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/ME nº 07.205.196/0001-08, com sede na Av. Morumbi, 8411, sala 34, Vila Cordeiro, São Paulo/SP, CEP 04703-004 (em conjunto, “**GRUPO PREMIER**”), considerando que:

- a) As empresas têm enfrentado dificuldades econômicas, mercadológicas e financeiras em razão de vários fatores, dentre eles, a diminuição das receitas brutas por várias razões;
- b) O Modificativo e Consolidação do Plano de Recuperação Judicial a ser apresentado cumpre os requisitos contidos no art. 53 da LRF, eis que: (a) pormenoriza os meios de recuperação das empresas; (b) é viável sob o ponto de vista econômico; e (c) é acompanhado deste laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos das empresas, subscritos por empresas especializadas;

- c) Por força do Modificativo e Consolidação do Plano de Recuperação Judicial, as empresas buscam superar sua crise econômico-financeira e reestruturar seus negócios com o objetivo de: (a) preservar e adequar as suas atividades empresariais; (b) manter-se como fonte de geração de riquezas, tributos e empregos; (c) além de renegociar o pagamento de seus credores;

As empresas pretendem submeter o Modificativo e Consolidação do Plano referido à aprovação da Assembleia Geral de Credores nos termos dos Artigos 48 e 58 da Lei nº 11.101/2005, conforme alterada (LRFE).

Para elaborar este laudo, consideramos os seguintes aspectos destacados do Modificativo e Consolidação do Plano de Recuperação:

- Desde 2005, o **GRUPO PREMIER** exerce sua atividade empresarial dentro do mercado financeiro e de capitais, atuando de maneira interligada, prestando, conjuntamente, os mais diversos serviços voltados à gestão de ativos, cobranças, securitização de créditos, fomento mercantil e administração de bens;
- Nesse cenário, (i) a Premier Sec. e a Premier Fomento são responsáveis pelas operações de aquisição de ativos/títulos, bem como antecipação de recebíveis; (ii) a JPW e a GPC atuam como consultoria, agente de cobranças e gestora de ativos; e (iii) a Premier Adm. atua na administração do **GRUPO PREMIER**, com a concentração dos controles, governanças e conteúdos de deliberações adotadas pelos sócios colaboradores;
- Nada obstante o trabalho desenvolvido, as atividades do **GRUPO PREMIER** foram recentemente atingidas por fatores externos, resultando na situação macroeconômica brasileira (com destaque para a alta das taxas de juros, a desaceleração da economia nacional, a alta na inadimplência e aumento dos pedidos de recuperação judicial, e a consequente necessidade de liquidez imediata mediante resgates antecipados) e de falsos alardes em mídias especializadas, após o fechamento de um dos fundos da sociedade terceira ao **GRUPO PREMIER**, o que levou a resgates em massa de investidores que acabaram afetando a sua solvência;

- A conjuntura de mercado, somada ao abalo na sua credibilidade e os alardes infundados, deflagrou a crise financeira do **GRUPO PREMIER**, de modo que, nesse cenário de dívidas e compromissos inadimplidos, decorrentes da redução de sua liquidez, as empresas não tiveram alternativas senão o ajuizamento da Recuperação Judicial;
- Em razão dessas dificuldades econômicas e financeiras, o **GRUPO PREMIER** ajuizou ação cautelar preparatória, sucedida pelo pedido principal de recuperação judicial (processo nº 1141657-64.2024.8.26.0100), cujo processamento foi deferido pelo Juízo da Recuperação (MM. Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP), que determinou, dentre outras medidas, a apresentação de Plano de Recuperação Judicial (“PRJ”), no prazo legal;
- Em 02 de setembro de 2024, o **GRUPO PREMIER** ajuizou, perante o Juízo de Direito da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo/SP, um pedido de recuperação judicial nos termos da Lei de Falências e Recuperação de empresas (Lei nº. 11.101/05) (“LFRE”);
- Em 05 de outubro de 2024, o Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo/SP deferiu o pedido de processamento de Recuperação Judicial;
- Assim, para o atendimento ao prazo disposto no art. 53 da LFRE, o **GRUPO PREMIER** apresentou o PRJ em 06/12/2024, às fls. 3.560/3.581, bem como o Laudo Econômico-Financeiro (Anexo II – fls. 3.591/3.659) e Laudos de Avaliação (Anexo III – fls. 3.660/3.963);
- Após, em 06/02/2025, foi proferida decisão que realizou o controle de legalidade prévio ao PRJ e intimou o **GRUPO PREMIER** a reapresentá-lo, em 15 dias, com os ajustes determinados (fls. 4.778/4.779), apresentado o 1º Modificativo ao PRJ em 26/02/2025, às fls. 4930/4951;
- Para tanto, o **GRUPO PREMIER** submete o Modificativo e Consolidação do PRJ ao Juízo da Recuperação para análise e aprovação da AGC;

- O Modificativo e a Consolidação referidos têm por objetivo a reestruturação das operações do **GRUPO PREMIER**, buscando superar a crise econômico-financeira das empresas e reestruturar os seus negócios, de forma a permitir:

(i) O reperfilamento, a renegociação e o pagamento de seus credores, nos termos e condições apresentados no Plano de Recuperação a ser apresentado ao M.D. Juiz de Recuperação Judicial;

(ii) A geração de capital de giro e fluxos de caixa operacionais necessários ao pagamento das suas dívidas;

(iii) A sua preservação como fonte de geração de riquezas, tributos e empregos, diretos e indiretos;

(iv) A preservação e efetiva melhora e recuperação do seu valor econômico, bem como de seus ativos tangíveis e intangíveis;

(v) A alienação de unidades produtivas (UPI's) e outros ativos.

E) O Modificativo e Consolidação do Plano de Recuperação que será apresentado cumpre com os requisitos contidos no Artigo 53, III da LFRE, uma vez que:

- É demonstrada a viabilidade econômica do **GRUPO PREMIER**, bem como do Plano de Recuperação a ser apresentado ao Juízo da Recuperação;
- São demonstrados de maneira pormenorizada os meios de recuperação a serem empregados pelas empresas;
- É acompanhado deste Laudo com a demonstração da viabilidade econômico – financeira do Modificativo e Consolidação do Plano de Recuperação e das empresas em recuperação judicial;
- É acompanhado também, do Laudo de avaliação de bens e ativos das empresas, elaborado por empresa especializada em engenharia de avaliações;
- Contém proposta clara e específica para renegociação e pagamento aos credores sujeitos ao Plano de Recuperação.

Dessa forma, a elaboração do presente Laudo Econômico-Financeiro e emissão de Parecer Técnico pela **MS CARDIM** têm por objetivos:

- a) Analisar o Plano de Recuperação que será apresentado em cumprimento ao Artigo 53 de LFRE, perante a 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo/SP pelas empresas **GPC PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A.**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/ME nº 22.988.114/0001-24, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 15º andar, conj. 152, sala 1, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04534-0004, **PREMIER ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A.**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/ME nº 43.822.044/0001-00, com sede na Av. Morumbi, 8411, sala 34, Vila Cordeiro, São Paulo/SP, CEP 04703-004, **PREMIER CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/ME nº 34.355.521/0001-83, com sede na Av. Morumbi, 8411, sala 34, Vila Cordeiro, São Paulo/SP, CEP 04703-004, **PREMIER CAPITAL FOMENTO MERCANTIL LTDA**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/ME nº 08.186.146/0001-85, com sede na Av. Morumbi, 8411, sala 34, Vila Cordeiro, São Paulo/SP, CEP 04703-004 e **JPW CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/ME nº 07.205.196/0001-08, com sede na Av. Morumbi, 8411, sala 34, Vila Cordeiro, São Paulo/SP, CEP 04703-004 (em conjunto, “**GRUPO PREMIER**”).
- b) Analisar a geração de recursos, de acordo com as metas e medidas previstas no Plano, conforme demonstrado no seu teor e nos anexos deste Laudo;
- c) Demonstrar as medidas que serão adotadas pela direção do **GRUPO PREMIER**, as quais permitirão a superação das suas dificuldades financeiras;
- d) A emissão de um Laudo e Parecer Técnico sobre as empresas e o Plano de Recuperação, identificando a sua viabilidade econômico-financeira, tudo de acordo com o que estabelece a LFRE, em seu artigo 53, incisos II e III.

No item I, apresentaremos aspectos introdutórios desse Laudo, bem como os objetivos deste trabalho, incluindo um breve histórico e a situação atual das empresas e das suas operações.

Serão descritas também as razões da crise econômica pela qual atravessa momentaneamente o **GRUPO PREMIER**.

No item II, descreveremos todos os aspectos principais do Plano de Recuperação elaborado pelo **GRUPO PREMIER** e seus consultores jurídicos e financeiros, a fim de demonstrar a capacidade das empresas em honrar com os seus compromissos e recuperar a sua saúde financeira, em linha com a proposta de pagamento aos seus credores.

No item III, identificaremos os dados e as fontes de todas as informações recebidas e utilizadas.

No item IV, após a análise das informações apresentadas, da constatação e da coerência dos demonstrativos financeiros projetados (Anexo IV), apresentaremos a análise da viabilidade econômico – financeira das empresas e do Plano de Recuperação a ser apresentado ao Juízo, bem como emitiremos o Parecer Técnico.

No item V, apresentaremos as nossas conclusões e justificativas da viabilidade econômico–financeira das empresas e do Plano.

Em resumo dos pontos indicados acima e a serem detalhados no presente Laudo, somos do parecer que o Plano de Recuperação analisado e que será apresentado ao Juízo para fins de apresentação aos credores e eventual votação em Assembleia Geral **é viável econômica e financeiramente**, considerando as razões e os pressupostos de sua viabilidade, conforme expostos detalhadamente neste Laudo e que atende aos interesses de todos os envolvidos no processo de recuperação judicial do **GRUPO PREMIER**

São Paulo, 08 de agosto de 2025.



MARIO SERGIO CARDIM NETO
ECONOMISTA
CORECON n°. 3941 - 2ª. Região – SP



MS CARDIM & ASSOCIADOS S/CLTA
CORECON n°. RE/ 2327 - 2ª. REGIÃO - SP

I – INTRODUÇÃO E OBJETIVOS DO TRABALHO

A **MS CARDIM & ASSOCIADOS S/C LTDA. (“MS CARDIM”)** é uma empresa que atua em consultoria e assessoria financeira, foi contratada pelo **GRUPO PREMIER**, para elaborar um Laudo de viabilidade econômico-financeira do Modificativo e Consolidação do Plano de Recuperação e das empresas, com emissão de Parecer Técnico.

Este Laudo contém uma análise crítica e comentários a respeito do Modificativo e Consolidação do Plano de Recuperação e em relação às medidas que serão adotadas pelo **GRUPO PREMIER**, bem como a demonstração da viabilidade econômico-financeira das empresas e do referido Plano de Recuperação.

As condições e propostas que compõem o Plano de Recuperação foram elaboradas pela direção do **GRUPO PREMIER** e seus assessores jurídicos e consultores financeiros e estão de acordo com as disposições contidas na LFRE.

A nossa análise e elaboração deste Parecer Técnico visa demonstrar a viabilidade econômico-financeira das empresas e do Plano de Recuperação a ser apresentado à Assembleia Geral de Credores e ao Juízo da Recuperação, a capacidade de pagamento a todos os credores do **GRUPO PREMIER** e a recuperação da sua saúde financeira.

Este Laudo e o nosso parecer técnico incluem análise e comentários sobre os pontos fundamentais do Plano de Recuperação, destacando-se as suas principais características e analisando os demonstrativos financeiros apresentados e principalmente o fluxo de pagamento aos credores concursais e extraconcursais, até a extinção desses passivos.

O referido Parecer e a conclusão encontram-se nos itens IV e V deste Laudo.

O Plano de Recuperação, bem como todos os dados e as informações fornecidas para a elaboração deste Laudo, são, por premissa, consideradas boas e válidas, não tendo sido efetuadas análises jurídicas, auditorias ou levantamentos para a validação destas informações.

Conforme nosso melhor entendimento, todos os dados contidos no Modificativo e Consolidação do Plano de Recuperação, nos demonstrativos financeiros históricos e projetados e nas informações recebidas são considerados como verdadeiros e precisos.

Embora obtidos por meio de fontes confiáveis, não podemos dar nenhuma garantia nem assumir qualquer responsabilidade legal pela precisão de quaisquer dados, opiniões ou estimativas fornecidas pela administração do **GRUPO PREMIER** e seus assessores jurídicos e consultores financeiros.

A **MS CARDIM** não tem interesse atual ou futuro nas empresas, cujo Modificativo e Consolidação do Plano de Recuperação é objeto de análise neste Laudo e não tem interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da **MS CARDIM** não está condicionada a nenhuma ação, nem resulta do mérito das análises, opiniões e conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

Nenhuma parte deste Laudo, principalmente qualquer conclusão, a identidade dos consultores, as empresas em contato com os analistas ou qualquer referência a entidades ou às designações concedidas por essa organização, poderá ser divulgada pela **MS CARDIM** ou pelo **GRUPO PREMIER** para o público através de prospectos, anúncios, relações públicas, jornais ou qualquer outro meio de comunicação sem o consentimento prévio por escrito da **MS CARDIM** ou do **GRUPO PREMIER**, conforme aplicável.

Este Laudo e Parecer Técnico são considerados pela **MS CARDIM** como documentos sigilosos, absolutamente confidenciais, ressaltando-se que não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja o encaminhamento ao Juízo da Recuperação Judicial ou outras instâncias judiciais, juntamente com o Plano de Recuperação.

UM BREVE HISTÓRICO DO GRUPO PREMIER

O **GRUPO PREMIER** atua há mais de 18 anos no mercado financeiro e de capitais, com enfoque na aquisição de títulos e ativos, realização de investimentos, fomento mercantil, gestão de recebíveis, bem como prestação de serviços de consultoria e cobrança. Sua atuação está concentrada em São Paulo e nas regiões Centro Oeste e Sul do País, de modo que, ao longo dos anos, o grupo construiu uma reputação sólida e confiável, prezando pela transparência nas relações e pelo atendimento personalizado de seus clientes.

As atividades do grupo tiveram início na constituição da JPW, no ano de 2005, e da Premier Fomento, no ano de 2006. Essas duas sociedades, naquela oportunidade, tinham atuação voltada para operações de fomento mercantil, aquisição/gestão de títulos e ativos, bem como serviços de cobrança e administrativos.

Em 2015, o **GRUPO PREMIER** iniciou plano de expansão, com ampliação de seus serviços, foi assim que neste mesmo ano foi constituída a GPC, uma sociedade empresarial especializada na gestão de ativos e prestação de serviços ao mercado financeiro, tais como (i) compra, venda, locação, loteamento e administração de imóveis; e (ii) intermediação e agenciamento para os negócios desenvolvidos pelas demais sociedades do **GRUPO PREMIER**.

Ainda em 2015, o **GRUPO PREMIER** iniciou sua empreitada como consultoria especializada e agente de cobrança para atender fundos de investimentos. Diante da qualidade dos serviços prestados, em janeiro de 2018 o **GRUPO PREMIER** fez uma parceria com a Empírica Investimentos Gestão de Recursos Ltda, gestora especializada em créditos estruturados, com mais de R\$ 9 bilhões sob gestão.

A relação de parceria era a seguinte: (i) o **GRUPO PREMIER** ficou responsável por prestar serviços de consultoria para os alguns dos fundos de investimentos em direitos creditórios vinculados à Empírica (“FIDCs”), consistentes em originar, analisar, selecionar, cobrar os direitos creditórios nos quais os fundos investiam; e (ii) a Empírica ficou responsável pela aprovação das operações propostas, captação de recursos no mercado, bem como pela gestão dos respectivos FIDCs, denominados “FIDC Empírica Premier Capital” e “FIDC Empírica Premier Multisetorial”.

Nesse contexto, a Empírica captava recursos no mercado por meio de um fundo multimercado denominado Empírica Lotus Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Multimercado Crédito Privado (“FIM Empírica Lotus”) que, por sua vez, aportava recursos nos FIDCs acima referidos que compunham a parceria com o **GRUPO PREMIER**.

Abra-se um parêntesis importante: a relação entre o **GRUPO PREMIER** e a Empírica sempre foi puramente comercial, sem que exista qualquer vinculação societária entre esses dois grupos empresariais. Nada obstante, o fechamento de um dos fundos geridos pela Empírica – *amplamente noticiada na mídia especializada* – impactou diretamente na operação de todas as sociedades que compõe o **GRUPO PREMIER** (inclusive na qualidade de investidores), ensejando a crise de que trata a tutela requerida.

Em 2019, a Premier Sec. foi constituída com a finalidade principal de atuar na securitização de recebíveis, ampliando as atividades desenvolvidas pelo **GRUPO PREMIER** e aproveitando o *know-how* adquirido nos serviços que prestou nos anos anteriores. Por meio da atuação dessa sociedade, o **GRUPO PREMIER** capta recursos no mercado via emissão de dívidas (debêntures) e adquire via cessão, títulos e direitos creditórios, antecipando recursos ao cedente e gerindo a carteira de recebíveis.

Por fim, em 2021, o **GRUPO PREMIER** constituiu a sociedade Premier Adm., com finalidade de concentrar a gestão e governança das empresas do Grupo, unificando o controle decisório e a atuação conjunta de todas as sociedades, que atendem hoje centenas de clientes.

Em números, eram mais de R\$ 400 milhões de recebíveis sob gestão, atingindo 650 clientes cedentes e mais de 154.000 clientes sacados. Desde 2015, as operações do **GRUPO PREMIER** totalizaram cerca de R\$ 6,5 bilhões.

Trata-se indiscutivelmente de relevante grupo no mercado financeiro e de capitais que, por meio deste procedimento, pretende se reestruturar.

AS RAZÕES DA CRISE ECONÔMICO-FINANCEIRA DO GRUPO PREMIER

Como acima demonstrado, o **GRUPO PREMIER** atua como consultoria especializada, bem como na originação, análise, seleção, aquisição, securitização, fomento, antecipação, e cobrança de recebíveis, operando no mercado privado de créditos e direitos creditórios. Trata-se, como se bem sabe, de mercado altamente volátil, de alto risco e lastreado primordialmente em taxas de rentabilidade e confiança na prestação dos serviços.

Assim, nada obstante o trabalho desenvolvido ao longo dos últimos anos, as atividades do **GRUPO PREMIER** foram severamente atingidas por fatores alheios à sua vontade, resultado da situação macroeconômica brasileira e de falsos alardes em mídias públicas envolvendo a Empírica, o que levou a resgates em massa de investidores que acabaram afetando a sua solvência. Vejamos.

Altas das taxas de juros – A economia brasileira – *arrastada pela forte recessão mundial desde a pandemia do Covid-19¹, além das dificuldades do mercado local* – vem passando, ao longo dos últimos anos, por cenários de crise e instabilidade que impactam todos os negócios e áreas de atuação. Prova disso, aliás, foi o aumento vertiginoso da taxa básica de juros, a partir do início de 2022 – *alcançando em agosto de 2022 mais que o dobro da média fixada para o mesmo período de 2021* -, conforme gráfico abaixo extraído do Banco Central do Brasil:

¹ <https://worldbank.org/pt/news/press-release/2020/06/08/covid-19-to-plunge-global-economy-into-worst-recession-since-world-war-ii> / <https://www.worldbank.org/pt/publication/wdr2022/brief/chapter-1-introduction-the-economic-impacts-of-the-covid-19-crisis>



De forma similar, o Certificado de Depósitos Interbancários (“CDI”) fechou o ano de 2023, com a apuração acumulada de 13,04%, superior ao índice de 12,39% apurado em 2022 e, como se pode notar, muito superior aos 4,42% verificados em 2021².

Os impactos desse fator econômico é notório: dívidas que originalmente foram tomadas no curso das atividades passaram a ser extremamente caras aos tomadores, afetando diretamente a capacidade de pagamento, ainda mais em tempos de pandemia, na qual a grande maioria do mercado teve sua ocupação impactada. O efeito cascata afetou o mercado inteiro e, por via de consequência, o **GRUPO PREMIER** que, basicamente, atuava com créditos de alto risco.

Inadimplência – Em razão do aumento expressivo das taxas de juros, houve, naturalmente, desaceleração da economia da econômica nacional³, arrocho na concessão

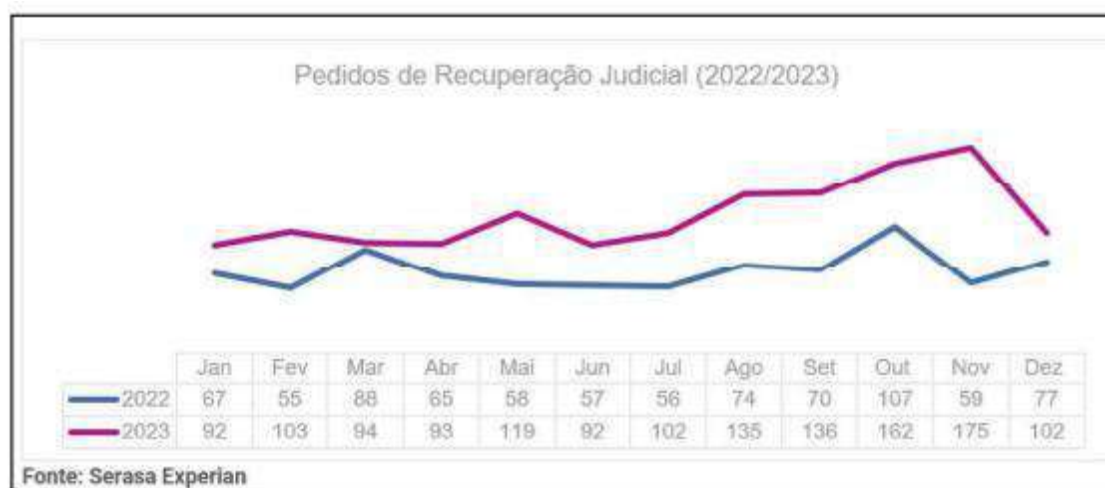
² <https://www.bcb.gov.br/>

³ <https://g1.globo.com/economia/noticia/2022/01/01/economia-em-2022-brasil-deve-ter-mais-um-ano-perdido-e-flertar-com-recessao-ghtml>

de crédito e a majoração significativa da inadimplência nos mais variados segmentos conforme mapa de inadimplência extraído do SERASA⁴:



Também não é novidade que o aumento da inadimplência gerou um crescimento expressivo nos pedidos de recuperações judiciais, entre os anos de 2022, 2023⁵ e 2024. Confira-se:



⁴ Dados do Mapa da Inadimplência e Negociação de Dívidas no Brasil, disponível em: <https://www.serasa.com.br/limpa-nome-online/blog/mapa-da-inadimplencia-e-renegociacao-de-dividas-no-brasil/>

⁵ <https://www.serasaexperian.com.br/sala-de-imprensa/analise-de-dados/pedidos-de-recuperacao-judicial-cresceram-quase-70-em-2023-revela-serasa-experian/>

E esse é apenas um dos dados de análise. Há, ainda, aumento dos processos de insolvência em geral – falências, inclusive -, bem como das sociedades que, formal ou informalmente, encerraram suas atividades⁶. Em outras palavras, para o **GRUPO PREMIER** que atuava com um volume relevante de operações envolvendo aquisição de títulos e direitos creditórios no mercado – seja de maneira direta ou como serviço -, o efeito rebote da insolvência de muitas das suas contrapartes foi catastrófico.

Em números, no ano de 2023, o **GRUPO PREMIER** experimentou R\$ 71 milhões em prejuízos com amparo em créditos inadimplidos – trata-se, nesse recorte, apenas dos recebíveis que deveriam ser pagos no ano, mas cujo pagamento não foi realizado -, impactando diretamente no fluxo do grupo, seja na operação de fomento, seja na operação de securitização, seja nas operações de prestação de serviços de consultoria e agente de cobrança.

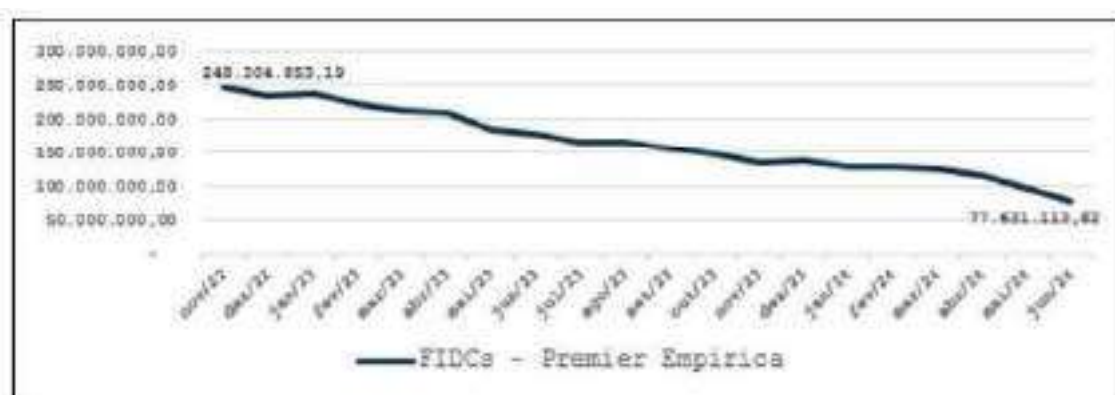
Liquidez imediata e resgates antecipados – Todo esse cenário de instabilidade econômica deflagrou, por consequência, necessidade de liquidez imediata, motivando, em muitos casos, resgates antecipados de valores aportados, por pessoas físicas e jurídicas, em operações financeiras estruturadas no mercado de fundos de investimento. Especificamente para as operações do **GRUPO PREMIER**, esse impacto se deu nos FIDCs vinculados à parceria com a Empírica, na GPC e na Premier Sec. (estas últimas, alavancadas via dívida para desenvolvimento das atividades do **GRUPO PREMIER**).

Pesquisas da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais (“ANBIMA”), apontaram que os fundos de investimento registraram resgate líquido de R\$ 127,9 bilhões em 2023, sendo o 2º ano consecutivo com mais resgates do que aportes aos resultados anuais, as maiores perdas na captação foram dos Multimercados com R\$ 134,3 bilhões. Os tipos que apresentam as maiores saídas foram os Investimentos no Exterior (R\$ 50,0 bilhões), seguidos do Macro (R\$ 36,6 bilhões) e o Multimercados Livre (R\$ 22,4 bilhões). A renda fixa, por sua vez, registrou perda líquida no ano de R\$ 59,8 bilhões no ano:

⁶ <https://www.cnnbrasil.com.br/economia/macroeconomia/pedidos-de-falencia-e-recuperacao-judicial-dispararam-em-meio-ao-juro-alto-e-credito-escasso/>



Desde novembro de 2022, em função dos pedidos de resgate de seus clientes, os FIDCs vinculados à Empírica tiveram redução de aproximadamente 70% do patrimônio líquido, impactando diretamente nos fluxos e na projeção do caixa do **GRUPO PREMIER**, dado que era uma das principais fontes de receita operacionais das sociedades dentro da parceria existente na época:



Pontua-se, desde logo, que especificamente sobre os resgates, além da crise de liquidez dos clientes, os pedidos também foram motivados pela situação notificada na mídia para o Empírica Lotus, conforme se demonstrará no tópico seguinte.

Como já mencionado acima, entre 2018 e 2024, o **GRUPO PREMIER** manteve parceria comercial com a Empírica, gestora dos FIDCs Empírica Premier Capital e Empírica Premier Multisetorial, para atuação no mercado de títulos e direitos creditórios. Como dito, os recursos dos FIDCs eram captados pela Empírica junto ao Empírica Lotos (outro fundo sob a sua gestão).

Em 20/06/2023, a Empírica enviou fato relevante à Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), pelo qual comunicou “o fechamento para resgates”⁷ de um de seus fundos. Esse fato, amplamente divulgado na mídia especializada⁸, deflagrou uma corrida desenfreada dos investidores, formulando pedidos de resgate em todos os fundos que tinham algum envolvimento com a Empírica (*ainda que fosse apenas na denominação social, ou nem isso no caso da Premier Sec., como se demonstrará*), a ponto de justificar a nota de esclarecimentos, datada de agosto de 2023, pela qual a Empírica buscou acalmar o mercado, já estando plenamente ciente do “efeito contágio”⁹ que o fechamento de um dos seus fundos causou nos demais.

Esse efeito, infelizmente, também atingiu o **GRUPO PREMIER**. Além dos pedidos de resgate nos FIDCs Empírica Premier Capital e Empírica Premier Multisetorial – *impactando na rentabilidade dos investimentos realizados pelo GRUPO PREMIER nesses fundos e na operação da JPW, na qualidade de prestadora de serviços para esse FIDCs* -, também as sociedades Premier Sec. e GPC passaram a enfrentar pedidos de resgate, explicações e crises de credibilidade, exclusivamente em função de denominação social. Explica-se: a mera indicação à “Empírica Premier”, na denominação dos FIDCs da parceria com a Empírica, motivaram confusão junto aos investidores que, induzidos a erro, entendiam que as sociedades “Premier” estavam contaminadas pelo fechamento de um dos fundos da Empírica.

Nesse mesmo passo, houve boatos e distorções a respeito da condução dos negócios pelo **GRUPO PREMIER** que, num mercado que demanda credibilidade, terminaram por gerar um efeito manada. Somente entre junho de 2023 e junho de 2024, houve o resgate de debêntures da Premier Sec. em mais de R\$ 59 milhões, o que representava

⁷ https://cvmweb.cvm.gov.br/swb/default.asp/sg_sistema=fundosreg

⁸ <https://www.infomoney.com.br/onde-investir/empirica-suspende-resgates-de-fundo-com-mais-de-3-mil-cotistas-apos-dificuldade-para-vender-ativos/> / <https://www.infomoney.com.br/onde-investir/empirica-suspende-resgates-do-seu-maior-fundo-de-renda-fixa-apos-aumento-de-pedidos-de-saque/> / <https://investidor.estadao.com.br/ultimas/empirica-suspende-empirica-lotus/>

⁹ <https://empirica.com.br/wp-content/uploads/2023/08/Comunicado-fechamento-Empirica-Lotus.pdf>

aproximadamente 40% do seu patrimônio líquido naquele momento, quando a expectativa, efetivamente, era o reinvestimento desses valores.

Não por outra razão, diversos debenturistas, com receio da indisponibilidade dos recursos, desde junho de 2023, vêm buscando a antecipação de vencimento das debêntures emitidas pelas Premier Sec., em montantes que já somam aproximadamente R\$ 38 milhões, além de R\$ 59 milhões já liquidados. Convenhamos, numa operação dessa natureza – que em muitos casos demanda prazos mais longos –, o cumprimento de obrigações financeiras que, nas circunstâncias de crise macroeconômica, já era difícil, tornou-se insustentável. Confira-se:



Por fim, diante todo esse cenário de desgaste, e devido à crise enfrentada em junho de 2024, em julho de 2024 a JPW foi afastada das funções de consultora e agente de cobrança no âmbito dos FIDCs vinculados à Empírica, o que, naturalmente, impactou nas suas receitas, sedimentando o cenário de crise que afeta o **GRUPO PREMIER**.

Resta evidente, portanto, a somatória de conjunturas de mercado, somadas à crise de credibilidade e os alardes infundados, deflagrou a crise financeira do **GRUPO PREMIER**, justificando o ajuizamento dessa medida acautelatória e preparatória de processo de insolvência, com vistas a determinar a suspensão das ações e execuções em curso e da exigibilidade das garantias outorgadas, para alcance do desiderato máximo da

LFRE: preservação das empresas e de suas atividades (LFRE art. 47), com o pagamento dos credores de maneira organizada e paritária (LFRE, art. 45)¹⁰.

REESTRUTURAÇÃO DOS CREDITOS

O Modificativo e Consolidação do PRJ, observado o disposto no art. 61 da LFRE, implica em novação em relação ao **GRUPO PREMIER** de todos os Créditos Concurais, que serão pagos pelo **GRUPO PREMIER** nos prazos e formas estabelecidas no Modificativo e Consolidação do PRJ, conforme aplicáveis para cada classe de Credores Concurais, ainda que os contratos que deram origem aos Créditos Concurais disponham de maneira diferente. Com a referida novação, todas as obrigações, *covenants*, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, multas, bem como outras obrigações e garantias do **GRUPO PREMIER** que sejam incompatíveis com as condições do PRJ deixam de ser aplicáveis, ficando sujeitas aos termos do PRJ. Os Créditos Extraconcurais serão pagos na forma que for acordado entre o **GRUPO PREMIER** e o respectivo Credor Extraconcural, inclusive, se aplicável, mediante a implantação de medidas previstas no PRJ e adesão ao PRJ por tais Credores Extraconcurais.

Unificação de Créditos – Para fins de satisfação dos Créditos Concurais – e considerando a consolidação substancial do **GRUPO PREMIER** -, todas as empresas são consideradas como devedoras solidárias estabelecidas no Modificativo e Consolidação do PRJ, pelo valor constante da lista de Credores

Sub-Rogação – Haverá sub-rogação pela integralidade do Crédito se uma das empresas efetuar o pagamento de Crédito no qual outra empresa originalmente era a devedora principal, ensejando a quitação de parte ou da totalidade do Crédito, sub-rogando-se,

¹⁰ “A atividade empresarial deverá ser preservada sempre que possível em razão de sua função social. A empresa gera riqueza econômica, assegura empregos e a renda e contribui com o crescimento e desenvolvimento social do País, e deverá ser, dessa forma, sempre que possível, preservada [...] o Estado deverá permitir a recuperação de sociedades e empresários recuperáveis. Nesse ponto, os meios de Recuperação Judicial não poderiam ser restritos. A lei prevê 16 meios diversos para que a empresa possa se recuperar, em uma enumeração apenas exemplificativa (art. 50), e de modo que o empresário possa adequar o meio de recuperação à sua necessidade para conseguir superar a crise econômico-financeira que acomete.” (SACRAMONE, Marcelo Barbosa, *Comentários à Lei de Recuperação de Empresas e Falência*, 2 ed., São Paulo: Saraiva Educação, 2021, p. 59)

Forma de pagamento – Os Créditos Concursais devem ser pagos, nos termos do Modificativo e Consolidação do PRJ, por meio da transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo Credor, por meio de documento de ordem de crédito (DOC) ou de Transferência Eletrônica Disponível (TED), Pagamento Eletrônico Instantâneo (PIX), ou por qualquer outra forma que for acordada entre o **GRUPO PREMIER** e o respectivo Credor.

Agente de pagamentos – O **GRUPO PREMIER**, a seu exclusivo critério, poderá contratar uma instituição financeira ou agente de mercado, às suas expensas, para atuar como agente de pagamentos, a qual, neste caso, ficará encarregada da efetivação dos pagamentos dos Credores, nas hipóteses previstas no Modificativo e Consolidação do PRJ.

Parecer Técnico sobre o Modificativo ao PRJ do GRUPO PREMIER

Encargos – Todos os Créditos Concursais serão corrigidos pela TR, acrescidos de juros de 1% (um por cento) ao ano, a partir da Homologação Judicial do PRJ e até o efetivo pagamento do Crédito, na forma estabelecida no Modificativo e Consolidação do PRJ, exceto se previsto de forma diversa em cláusula específica do PRJ, que prevalecerá sobre a regra geral estabelecida na Cláusula 2.8 do Modificativo e Consolidação do PRJ.

Data do pagamento – Os pagamentos deverão ser realizados nas datas dos seus respectivos vencimentos. Na hipótese de qualquer pagamento ou obrigação prevista no Modificativo e Consolidação do PRJ estar previsto para ser realizado ou satisfeito em um dia que não seja considerado um Dia Útil, o referido pagamento ou obrigação deverá ser realizado ou satisfeito, conforme o caso, no Dia Útil seguinte.

Antecipação de pagamentos – O **GRUPO PREMIER** poderá antecipar o pagamento de quaisquer Credores Concursais, desde que tais antecipações de pagamento sejam feitas ou oferecidas de forma proporcional para todos os Créditos Concursais componentes de cada classe ou subclasse de Credores Concursais ou, ainda, enquadrados em opções previstas para classe ou subclasse, cujo pagamento for antecipado.

Valor mínimo da parcela – Com o objetivo de reduzir os custos na administração dos pagamentos, o valor mínimo de cada parcela de pagamento aos Credores será de R\$ 500,00 (quinhentos reais), limitado ao valor dos respectivos Créditos.

Créditos em Moeda Estrangeira – Os Créditos Concursais indexados em moeda estrangeira serão convertidos para moeda nacional na data da Homologação Judicial do PRJ, respeitada a legislação cambial vigente.

Compensação – O **GRUPO PREMIER** poderá, a seu exclusivo critério, compensar os Créditos com créditos detidos por quaisquer das empresas frente aos respectivos Credores, até o valor de referidos Créditos, ficando, eventual saldo, sujeito às disposições do Modificativo e Consolidação do PRJ.

Créditos Extraconcursais – Os titulares de Créditos Extraconcursais poderão optar por receber seus Créditos Extraconcursais na forma prevista para pagamento dos Credores Quirografários, aplicando-se, aos Credores Extraconcursais que vierem a aderir ao PRJ, as disposições gerais previstas neste Capítulo.

Parecer Técnico sobre o Modificativo ao PRJ do GRUPO PREMIER

MEDIDAS GERAIS DE RECUPERAÇÃO

Laudo de Viabilidade Econômico-Financeiro – O Laudo de Viabilidade Econômico-Financeiro (Anexo II) estabeleceu todas as premissas para que o PRJ proposto seja apto ao pagamento dos Credores, de modo que a viabilidade passa, além da reestruturação operacional, pela obtenção de capital de giro para fazer frente à necessidade de fluxo de caixa do Grupo Premier, principalmente, para fomentar a atividade operacional.

Avaliação dos Ativos das empresas – Em cumprimento ao disposto nos incisos II e III do art. 53 da LFRE, o Laudo de Avaliação dos Bens e Ativos das empresas, subscrito por empresa especializada, também será inserido nos Anexos do Plano de Recuperação Judicial.

Objetivos gerais do PRJ – A adoção das medidas de recuperação específicas a seguir, previstas pelo PRJ, tem por objetivos: **(i)** proceder ao reescalonamento do passivo do **GRUPO PREMIER**, permitindo a futura quitação desse passivo; **(ii)** permitir o ingresso de fluxo de caixa para manter e fomentar as atividades do **GRUPO PREMIER**; **(iii)** alienar bens tidos por não essenciais às atividades econômicas do **GRUPO PREMIER** ou, ainda, dentro do contexto de sua reestruturação operacional; **(iv)** permitir que os Credores e agentes do mercado financeiro que acreditam na recuperação do **GRUPO PREMIER** apoiem a reestruturação, realizando novas operações financeiras, assim como aporte de recursos (proprietários e de terceiros) para as operações; e **(v)** preservar e perpetuar as atividades do **GRUPO PREMIER**.

Visão geral das medidas de recuperação – O PRJ utiliza, dentre outros, os seguintes meios de recuperação, a fim de realizar a reorganização da estrutura de crédito e demais obrigações do PRJ: **(i)** renegociação, deságio e concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações do **GRUPO PREMIER**; **(ii)** implementação de programa de redução de custos e despesas para melhoria da performance operacional do **GRUPO PREMIER**; **(iii)** reescalonamento do endividamento, com alterações nos prazos, encargos e forma de pagamento dos Créditos; **(iv)** eventual alienação de ativos e/ou das atividades das empresas, por meio do Processo Competitivo ou Venda Direta, caso venha a ser necessário para fazer frente aos pagamentos previstos no PRJ; **(v)** eventual monetização de ativos para geração de liquidez e garantia da entrega, inclusive, mediante

a venda de UPI's; e (vi) eventual captação de Novos Recursos para aplicação em capital de giro. O **GRUPO PREMIER**, ainda, poderá adotar quaisquer das medidas previstas no art. 50, da LFRE, a fim de que respeite a proposta de pagamento formulada aos seus Credores.

Captação de Novos Recursos – O **GRUPO PREMIER** poderá obter Novos Recursos por qualquer meio que o **GRUPO PREMIER** julgar conveniente, inclusive, por meio da (i) transformação societária e emissão de ações representativas do capital de qualquer das sociedades do **GRUPO PREMIER**; (ii) emissão de Debêntures; (iii) emissão de bônus de subscrição por qualquer das sociedades do **GRUPO PREMIER**; (iv) da alienação de ativos; (v) alienação de UPI's; (vi) locação de ativos; e (vii) contratação de mútuos e demais instrumentos de financiamento em geral. A captação de Novos Recursos poderá ser garantida, quando aplicável, por ativos do **GRUPO PREMIER**, de qualquer natureza, desde que estejam livres e não onerados a outro credor, sem necessidade de nova aprovação pela Assembleia de Credores.

Destinação dos Novos Recursos – O **GRUPO PREMIER** poderá utilizar os Novos Recursos para (i) a recomposição do capital de giro e de suas operações no ambiente de *factoring* ou securitização; (ii) o pagamento das despesas da Recuperação Judicial; (iii) o pagamento dos Credores; e (iv) as antecipações de pagamentos de Credores, exceto se de outro modo disposto no PRJ e nos seus Anexos.

Operação para Novos Recursos por meio de Financiamento DIP – Com o objetivo de obter recursos no curto prazo para incremento de seu fluxo de caixa, o **GRUPO PREMIER** poderá, a qualquer tempo, contratar Novos Recursos até o limite de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), inclusive Financiamento DIP, a ser contratado com investidores ou instituições financeiras de mercado, sem prejuízo de eventos de capitalização da UPI, conforme previsto no PRJ. A concessão de Novos Recursos, inclusive pelos Credores Parceiros – Quirografários, na forma da Cláusula 6.6 do Modificativo e Consolidação do PRJ, consistirá em financiamento extraconcursal prioritário, nos termos dos artigos 66-A, 67, 69-A a 69-F e 84, I-B da LFRE.

Contratação do Financiamento DIP – A instrumentalização do Financiamento DIP poderá se dar por meio de qualquer operação de mercado, inclusive, mas não se limitando, por

meio de mútuos, notas comerciais, debêntures, títulos mezanino, conversíveis ou não, assim como a emissão de títulos mobiliários, de qualquer natureza.

Garantia Financiamento DIP – O Financiamento DIP poderá ser garantido por alienação fiduciária sobre quaisquer Ativos constantes do Anexo III do PRJ. As garantias fiduciárias serão formalizadas por instrumento público ou particular e deverão observar, no que couber, as disposições do Modificativo e Consolidação do PRJ, sem prejuízo de outras disposições que constarão dos documentos definitivos celebrados.

Os Ativos constantes do Anexo III que estiverem atingidos por ônus ou gravames poderão ser objeto de garantia desde que haja aceitação do Financiador, ficando expressamente garantidos eventuais direitos preferenciais dos referidos credores titulares de tais ônus e gravames. Neste caso, poderão ser concretizadas alienações fiduciárias sucessivas, quitação das dívidas preferenciais não sujeitas à Recuperação Judicial e/ou adotadas outras medidas que possam viabilizar a constituição da referida garantia.

Com a aprovação do presente PRJ, os Credores Concurais concordam com a imediata baixa de todos os gravames, averbações e constrições por ventura constantes nas matrículas dos referidos imóveis integrantes no Anexo III.

Destinação dos Recursos do Financiamento DIP – Os recursos decorrentes do Financiamento DIP serão utilizados pelas empresas para recomposição do seu fluxo de caixa, conforme estabelecido acima, bem como para pagamento dos Credores. As corretas alocações dos recursos para as finalidades acima poderão ser fiscalizadas pela Administradora Judicial, pelo Ministério Público, bem como pelo Juízo Recuperacional.

Homologação do Financiamento DIP – A Homologação Judicial do PRJ servirá como decisão homologatória do Financiamento DIP, nos termos do art. 69-A, 69-B e seguintes da LFRE, inclusive no que se refere às outorgas das garantias ao Financiamento DIP, na forma prevista acima. Igualmente, eventual modificação em grau de recurso da decisão de homologação da contratação do financiamento não poderá alterar sua natureza extraconcursal, nos termos do art. 84 desta Lei, nem as garantias outorgadas, caso o desembolso dos recursos já tenha sido efetivado.

Criação e Alienação de UPIs – O **GRUPO PREMIER**, ao seu critério e independentemente de aditamento ao PRJ ou convocação de nova AGC para essa finalidade específica, poderá organizar, constituir e alienar UPI(s), cujas condições gerais de alienação deverão observar o disposto no Modificativo e Consolidação do PRJ, seus anexos, e constarão de edital de venda, a ser oportunamente apresentado nos autos da Recuperação Judicial, contemplando, dentre outras regras: (i) prazo para apresentação de habilitação dos interessados; (ii) critérios para definição do lance vencedor; e (iii) condições mínimas para aquisição, conforme aplicável. A constituição e alienação de UPI(s) deverá ser objeto de prévia apreciação judicial e, em caso de encerramento da Recuperação Judicial, o **GRUPO PREMIER** poderá instaurar expediente judicial específico para que se delibere quanto à formação e alienação de uma ou mais UPI's, mantidos os efeitos previstos nos arts. 60, caput e parágrafo único, 66, §3º, e 141, II, 66-A e 142, da LFRE para fins da alienação realizada.

Ativos Não Vertidos para UPI – Todos e quaisquer ativos e passivos que não forem vertidos para a(s) UPI(s), se e quando ela for constituída, permanecerão na propriedade e responsabilidade do **GRUPO PREMIER**; e serão utilizados para condução de sua atividade remanescente ou, conforme o caso, poderão ser alienados na forma prevista no Modificativo e Consolidação do PRJ para pagamento de Credores.

Ausência de sucessão – Caso haja a constituição e alienação de UPI(s), sua aquisição, no âmbito do Modificativo e Consolidação do PRJ, estará livre de quaisquer ônus e os seus respectivos adquirentes não responderão por nenhuma dívida ou contingência do **GRUPO PREMIER**, inclusive, mas não se limitando, as de caráter tributário, ambiental e trabalhista, nos termos arts. 60, caput e parágrafo único, 66, §3º, e 141, II, 66-A e 142, da LFRE.

Oneração, Substituição e Alienação de Ativos – Qualquer ativo do **GRUPO PREMIER** relacionado no Anexo III, poderá ser onerado ou alienado, incluindo, mas não se limitando, para realização do Financiamento DIP, desde que observadas as demais disposições do PRJ quanto ao pagamento dos Credores, bem como as disposições expressas na Cláusula 3.6 do Modificativo e Consolidação do PRJ. Adicionalmente, fica estabelecido que o **GRUPO PREMIER** poderá gravar, substituir ou alienar outros bens do seu ativo não circulante (imobilizado) ou que não estejam enquadrados contabilmente

desta forma, sem prejuízo das demais alienações de bens ou outras transações previstas pelo PRJ, que vierem a ser realizadas através de Processo Competitivo ou Venda Direta, nos termos dos arts. 60, 60-A, 66-A, 66, § 3º e/ou 142, todos da LFRE, respectivamente, garantida a ausência de sucessão ao adquirente, respeitando-se os direitos contratuais, gravames e restrições aplicáveis a tais ativos.

Procedimento de alienação de Imóveis. Mesmo se forem objeto de garantia de eventual Financiamento DIP, os Imóveis constantes do Anexo III deverão ser alienados no prazo de 24 (vinte e quatro) meses a partir da Homologação Judicial do PRJ.

Quando referidos bens constituírem garantia ao Financiamento DIP, as alienações somente poderão ocorrer com a anuência expressa do respectivo Financiador, com antecipação dos pagamentos devidos ao Financiador, na forma da Cláusula 6.6.5. do Modificativo e Consolidação do PRJ.

Procedimento de alienação da Canga de Esmeralda – No prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a Homologação Judicial do PRJ, será realizado processo competitivo para venda da Canga de Esmeralda constante no Anexo III, sendo certo que os recursos eventualmente obtidos serão utilizados para antecipação pro rata dos pagamentos devidos aos Credores Concursais e o saldo remanescente, se houver, será destinado ao capital de giro do **GRUPO PREMIER** e reestruturação de Créditos Extraconcursais.

Reorganização Societária – O **GRUPO PREMIER** poderá adotar toda e qualquer medida necessária para a captação de novos recursos e/ou constituição de UPI's, inclusive, qualquer modalidade de Reorganização Societária.

Atividade remanescente – Após a reestruturação e eventual alienação de ativos conforme previsto no Modificativo e Consolidação do PRJ, o **GRUPO PREMIER** continuará a operar suas atividades empresariais, notadamente no âmbito do mercado de consultoria especializada, administração de ativos – incluindo carteira de créditos –, bem como na originação, análise, seleção, aquisição, securitização, fomento, antecipação e cobrança de recebíveis, operando no mercado privado de créditos e direitos creditórios, utilizando, para tanto, do notório conhecimento, a capacidade e *know-how* do **GRUPO PREMIER** reunido ao longo dos últimos anos de operação.

II – O PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Os objetivos do Plano, os pontos fundamentais e a sua viabilização

O Plano de Recuperação do **GRUPO PREMIER**, elaborado pela administração e seus assessores jurídicos e consultores financeiros, a ser apresentado ao Juízo de Recuperação e aos seus credores tem por objetivo a realização das seguintes medidas:

- 1) Redução gradual dos custos, despesas operacionais e administrativas
- 2) Renegociação com seus credores sob novas condições, prazos e valores

Essas medidas objetivam a reestruturação de suas operações de forma a permitir:

- a) O reperfilamento do endividamento das empresas, alterando condições de pagamentos, prazos e valores a serem pagos;
- b) A geração dos fluxos de caixa operacionais necessários para o pagamento de suas dívidas e a continuidade das atividades das empresas, diante da nova realidade do **GRUPO PREMIER**;
- c) A preservação e a manutenção do emprego dos trabalhadores diretos e indiretos;
- d) A preservação dos interesses de seus credores de forma a permitir sua continuidade, mediante composição baseada em uma estrutura de pagamentos compatível com a sua nova realidade;
- e) A preservação das empresas, sua função social e o estímulo à atividade econômica do país e do Estado de São Paulo, onde tem sede.
- f) A superação da crise econômico-financeira do **GRUPO PREMIER**, que poderá ser viabilizada pela geração dos fluxos de caixa operacionais necessários ao pagamento da sua dívida reestruturada e a geração de recursos necessários para a continuidade das atividades das empresas, devidamente dimensionadas para a nova realidade do **GRUPO PREMIER**;

- g) A preservação das empresas como fonte de geração de bens, recursos, empregos, impostos diretos e indiretos;
- h) A manutenção do exercício de suas atividades no setor de consultoria especializada e de administração de ativos, no âmbito do mercado financeiro;
- i) A preservação da sua função social e a efetiva melhora e recuperação do seu valor econômico, bem como dos seus ativos tangíveis e intangíveis;
- j) Os objetivos do Plano poderão ser atingidos também por meio das medidas previstas no Artigo 50 da LFRE:
 - Fixação de prazos e condições especiais de pagamentos aos seus credores;
 - Alienação de ativos;
 - A obtenção de novos financiamentos;
- k) A possibilidade de voltar a ter uma estrutura de capital equilibrada;

O **GRUPO PREMIER** deverá, no prazo legal, apresentar um Plano de recuperação judicial cuja finalidade é de:

- a) Pormenorizar os meios de recuperação do **GRUPO PREMIER**;
- b) Demonstrar a sua viabilidade econômica;
- c) Adequar os pagamentos devidos aos credores aos seus fluxos de caixas, e;
- d) Conter proposta clara e específica para pagamento aos credores concursais e extraconcursais.

PAGAMENTO AOS CREDITORES

REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS TRABALHISTAS

As disposições são aplicáveis apenas aos Créditos Trabalhistas.

Pagamento dos Créditos Trabalhistas – Verbas Estritamente Salariais – Os Credores Trabalhistas, titulares de Créditos de natureza estritamente salarial, vencidos nos 3 (três) meses anteriores à Data do Pedido, serão pagos em até 30 (trinta) dias após a Homologação Judicial do PRJ, até o limite de 5 (cinco) salários-mínimos por Credor Trabalhista.

Pagamento dos Créditos Trabalhistas – Os demais Créditos Trabalhistas, que não se enquadram na Cláusula 4.1.1. do Modificativo ao PRJ ou que remanesçam após o abatimento das Verbas Estritamente Salariais, serão pagos da seguinte forma: **(i)** abatimento dos valores que eventualmente tenham sido destinados ao respectivo Credor Trabalhista, por meio de depósitos judiciais no âmbito de reclamações trabalhista, bloqueios judiciais no âmbito de reclamações trabalhistas e/ou pagamentos realizados por terceiros no âmbito de reclamações trabalhistas; e **(ii)** o saldo remanescente do Crédito Trabalhista será pago ao respectivo Credor Trabalhista, em 2 (duas) parcelas semestrais consecutivas de igual valor, sendo a primeira com vencimento em 180 (cento e oitenta) dias da Homologação Judicial do PRJ e a segunda, em 360 (trezentos e sessenta) dias da Homologação Judicial do PRJ.

Pagamento dos Créditos Trabalhistas Controvertidos – Os Créditos Trabalhistas Controvertidos devem ser pagos na forma estabelecida nas Cláusulas 4.1.1 e 4.1.2 do Modificativo ao PRJ, somente após **(i)** sentença condenatória ou decisão homologatória de acordo, que não seja objeto de recurso dotado de efeito suspensivo; e **(ii)** habilitação ou liquidação dos referidos Créditos Trabalhistas Controvertidos na Lista de Credores.

Majoração ou habilitações de Créditos – A eventual majoração ou inclusão de qualquer Crédito Trabalhista na Lista de Credores durante o prazo de pagamento, não gerará ao Credor Trabalhista, cujos créditos forem majorados, qualquer direito ao recebimento retroativo ou proporcional de valores já pagos aos demais Credores Trabalhistas, de modo que o valor majorado observará o fluxo estabelecido nas Cláusulas 4.1.1 e 4.1.2 do

Modificativo ao PRJ, a partir da data da publicação da decisão ou sentença que estabelecer a majoração do Crédito Trabalhista.

Quitação da Relação de Trabalho – Os Credores Trabalhistas declaram, neste ato, ter plena ciência da extensão dos efeitos do Modificativo ao PRJ e consequente novação, de sorte que, após o pagamento, concedem plena, geral e irrevogável quitação sobre todas as verbas oriundas do contrato de trabalho firmado com o **GRUPO PREMIER**, para nada mais reclamar em juízo ou fora dele, em tempo algum, renunciando, desde já, mutuamente, eventuais ações ou medidas judiciais ou extrajudiciais que tenha, direta ou indiretamente, vinculação ao contrato de trabalho firmado com o **GRUPO PREMIER**.

Contestações de classificação – Os Créditos Trabalhistas que tenham a sua classificação ou valor contestados por qualquer parte interessada – via Incidente de Crédito ou demandas ordinárias em processos trabalhistas –, nos termos da LFRE, serão considerados Créditos Trabalhistas Controvertidos e somente podem ser pagos depois de proferida sentença, que não seja objeto de recurso dotado de efeito suspensivo, que determinar a qualificação do crédito controvertido, ou mediante caução, respeitados os termos da LFRE.

REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS COM GARANTIA REAL

Até o presente momento, não existem Créditos com Garantia Real listados nessa Recuperação Judicial. Caso haja inclusão de Créditos nessa classe, por meio do julgamento definitivo de Incidente de Crédito, fica, desde logo, estabelecido que o(s) Crédito(s) com Garantia Real, independentemente de seu valor, serão pagos na forma aplicável aos Credores Quirografários.

REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS

As disposições deste Capítulo são aplicáveis aos Créditos Quirografários, independentemente de seu valor; e aos Credores Extraconcursais que, porventura, venham a aderir para recebimento dos seus Créditos Extraconcursais na forma do Modificativo ao PRJ.

respeito da natureza, classificação e valor do Crédito. Para fins de clareza, enquanto pendente o julgamento de Incidente de Crédito, independentemente de quem o tenha ajuizado, nenhum pagamento será devido, de modo que todos os prazos previstos para pagamento dos Credores Quirografários somente passarão a correr após a estabilização dos efeitos da decisão referida na alínea “ii” acima.

Majoração ou inclusão de Créditos Quirografários – Somente serão pagos Créditos Quirografários constantes da Lista de Credores. Na hipótese de majoração de qualquer Crédito Quirografário, ou inclusão de novo Crédito Quirografário, em decorrência de eventual Incidente de Crédito ou do julgamento de qualquer ação judicial, os respectivos montantes adicionais dos Créditos Quirografários serão pagos nos termos da Cláusula 6.1.1.2 do Modificativo ao PRJ, contabilizando-se como termo inicial para o fluxo previsto a data da decisão que reconhecer o crédito, desde que não seja objeto de recurso dotado de efeito suspensivo.

Contestações de classificação – Os Créditos Quirografários que tenham a sua classificação contestada por qualquer parte interessada, nos termos da LFRE, somente podem ser pagos depois de publicada sentença, desde que não seja objeto de recurso dotado de efeito suspensivo, que determinar a qualificação do crédito contestado, ou mediante caução, respeitados os termos da LFRE.

Credores Quirografários – Parceiros – Todos os Credores Quirografários que, independentemente de seu valor, tenham interesse em contribuir e colaborar com o soerguimento do **GRUPO PREMIER**, poderão se enquadrar como Credores Quirografários – Parceiros, mediante o preenchimento cumulativo das seguintes condições: (i) adesão ao Modificativo ao PRJ para recebimento integral de seus Créditos Concurrais e Extraconcurrais (se aplicável ao respectivo Credor Quirografário – Parceiro); (ii) concessão de Financiamento DIP de, no mínimo, R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), em favor do **GRUPO PREMIER**, observadas as condições mínimas constantes do Anexo VI, no prazo de até 190 (cento e oitenta) dias contados da Homologação Judicial do Modificativo ao PRJ; e (iii) concordarem com a suspensão de todos os litígios ou disputas, judiciais ou não, presentes contra quaisquer partes do **GRUPO PREMIER** e/ou Partes Relacionadas, inclusive, no tocante à própria Recuperação Judicial, promovendo a extinção de todas e quaisquer eventuais medidas

judiciais e/ou administrativas já ajuizadas contra o **GRUPO PREMIER** e Partes Relacionadas.

Pagamento dos Credores Parceiros – Quirografários – Os Credores Quirografários – Parceiros receberão a totalidade dos seus Créditos da seguinte forma: **(i)** deságio de 59,44% (cinquenta e nove vírgula quarenta e quatro por cento) sobre o valor do Crédito Concursal arrolado na Lista de Credores; **(ii)** carência de pagamento de juros e principal de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da Homologação Judicial do PRJ ; **(iii)** taxa de juros variável a 100% (cem por cento) da variação do CDI, acrescida de 0,5% (zero vírgula cinco) ao mês; e **(iv)** após a finalização do período de carência, amortização do principal e juros em 2 (dois) meses, em parcelas mensais, sendo a primeira no dia subsequente ao término do período de carência. As mesmas condições de pagamento estabelecidas na Cláusula 6.6.1 do Modificativo ao PRJ, serão aplicadas aos Créditos Extraconcursais eventualmente detidos pelos Credores Quirografários – Parceiros.

Amortização Alternativa – O **GRUPO PREMIER**, em comum acordo com os Credores Quirografários – Parceiros poderá, de maneira alternativa, estabelecer a amortização total ou parcial dos Créditos enquadrados nesse capítulo, mediante a dação em pagamento, sem sucessão, nos termos dos arts. 50, IX, 60, 66 e 66-A, todos da LFRE, de quaisquer dos Imóveis constantes do Anexo III, em favor dos Credores Quirografários – Parceiros.

Garantia – A integralidade dos Créditos detidos pelo Credores Quirografários – Parceiros, incluindo os Novos Recursos efetivamente desembolsados, deverá ser garantida por alienação fiduciária sobre quaisquer Imóveis constantes do Anexo III do Modificativo ao PRJ, na proporção do volume de Créditos enquadrados como Credores Quirografários – Parceiros (observado o valor constante no Anexo III). As garantias fiduciárias serão formalizadas no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da Homologação Judicial do Modificativo ao PRJ e necessariamente antes do desembolso dos Novos Recursos por parte dos Credores Quirografários – Parceiros.

Antecipação de pagamento – Os recursos obtidos com a alienação ou oneração de quaisquer dos Ativos relacionados no Anexo III, serão utilizados para adiantamento, pro rata, do pagamento dos Créditos detidos pelo Credor Quirografário – Parceiro, na forma do Modificativo ao PRJ.

Formalização da opção de pagamento – Os Credores Quirografários deverão formalizar a sua opção de pagamento, mediante preenchimento e assinatura do anexo Termo de Adesão (Anexo IV e Anexo V, conforme aplicável) e envio, no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos contados da Homologação Judicial do Modificativo ao PRJ, observadas as regras de comunicação prevista nas Cláusula 10.5 do Modificativo ao PRJ. Os Credores Quirografários que não se manifestarem estarão automaticamente enquadrados na opção prevista na Cláusula 6.1.1.2 do Modificativo ao PRJ.

Desenquadramento dos Credores Quirografários – Parceiros – Os Credores Quirografários - Parceiros que deixarem de contribuir com a Recuperação Judicial do **GRUPO PREMIER**, serão automaticamente desenquadrados, de modo que o saldo remanescente do Crédito Concursal, se houver, será pago na forma da “Opção B”, da Cláusula 6.1.1.2 do Modificativo ao PRJ. A cessão dos Créditos dos Credores Quirografários – Parceiros não afetará o seu enquadramento na presente cláusula, inclusive, caso o cedente titular dos Créditos houver desembolsado os Novos Recursos para fins de enquadramento, de modo que o cessionário, a rigor, remanesce beneficiado de tal medida.

REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS ME/EPP

Os Créditos ME/EPP serão pagos sem deságio, no prazo de até 90 (noventa dias) contados da Homologação Judicial do Modificativo ao PRJ.

Credores ME/EPP com Incidente de Crédito – Os Credores ME/EPP que, embora assim relacionados, tenham ajuizado Incidente de Crédito pretendendo a majoração, redução ou reclassificação dos Créditos – inclusive, para fins discussão sobre extraconcursalidade –, por meio de Incidente de Crédito, somente receberão pagamentos quando **(i)** for estabelecido, em conjunto com o Grupo Premier, valor e/ou classificação e/ou natureza incontroversos do Crédito Quirografário para fins de pagamento; ou, caso não assim estabelecido, **(ii)** houver a estabilização da decisão que deliberar a respeito da natureza, classificação e valor do Crédito. Para fins de clareza, enquanto pendente o julgamento de Incidente de Crédito, independentemente de quem o tenha ajuizado, nenhum pagamento será devido, de modo que todos os prazos previstos para pagamento

Majoração ou inclusão de Créditos ME/EPP – Somente serão pagos Créditos ME/EPP constantes da Lista de Credores. Na hipótese de majoração de qualquer Crédito ME/EPP, ou inclusão de novo Crédito ME/EPP, em decorrência de eventual Incidente de Crédito ou do julgamento de qualquer ação judicial, o valor adicional será pago no prazo de 30 (trinta) dias úteis da decisão ou sentença que determinar a inclusão/majoração/habilitação do Crédito ME/EPP.

A ESTRUTURA DO ENDIVIDAMENTO

Rótulos de Linha	Soma de VALOR DE FACE	Soma de VALOR ATUALIZADO
B - Com garantia real	14.923.858,05	14.923.858,05
C - Quirografário	138.757.864,24	173.433.667,64
E - Fiscal	817.229,63	817.229,63
Total Geral	154.498.951,92	189.174.755,32

III – OS DADOS E AS FONTES DAS INFORMAÇÕES RECEBIDAS E UTILIZADAS

Para o efeito da:

- a) Elaboração do Laudo sobre a viabilidade econômico-financeira do Plano de Recuperação e do **GRUPO PREMIER**;
- b) Para a emissão do Parecer Técnico sobre o Plano de Recuperação foram utilizados os dados e as seguintes fontes de informação:
 - Plano de Recuperação Judicial preparado pelo **GRUPO PREMIER** e seus assessores jurídicos e consultores financeiros a ser protocolado em Juízo contendo a detalhada indicação das medidas a serem implementadas pelas empresas;
 - Petição inicial protocolada e distribuída em 02 de setembro de 2024 ao MM. Juízo 1a Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo/SP;
 - Decisão do Exmo. Sr. Dr. Juiz, de Direito da 1a Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo/SP, com o deferimento do pedido de processamento em 05 de outubro de 2024;
 - Breve Histórico e situação atual das empresas contendo informações relevantes que identificam as origens da crise financeira pela qual passou o **GRUPO PREMIER**, contendo a descrição de todas as medidas a serem adotadas dentro do Plano de Recuperação;
 - Modelagem financeira e operacional, contendo resumo geral do Plano de Recuperação;
 - As planilhas e demonstrativos financeiros projetados e consolidados, preparados pela direção do **GRUPO PREMIER** e que são:
 - a) Premissas macroeconômicas;

Os demonstrativos financeiros

Analizamos os demonstrativos financeiros consolidados e projetados para o período de 2025 a 2041 elaborados pelo **GRUPO PREMIER** e seus consultores financeiros e jurídicos.

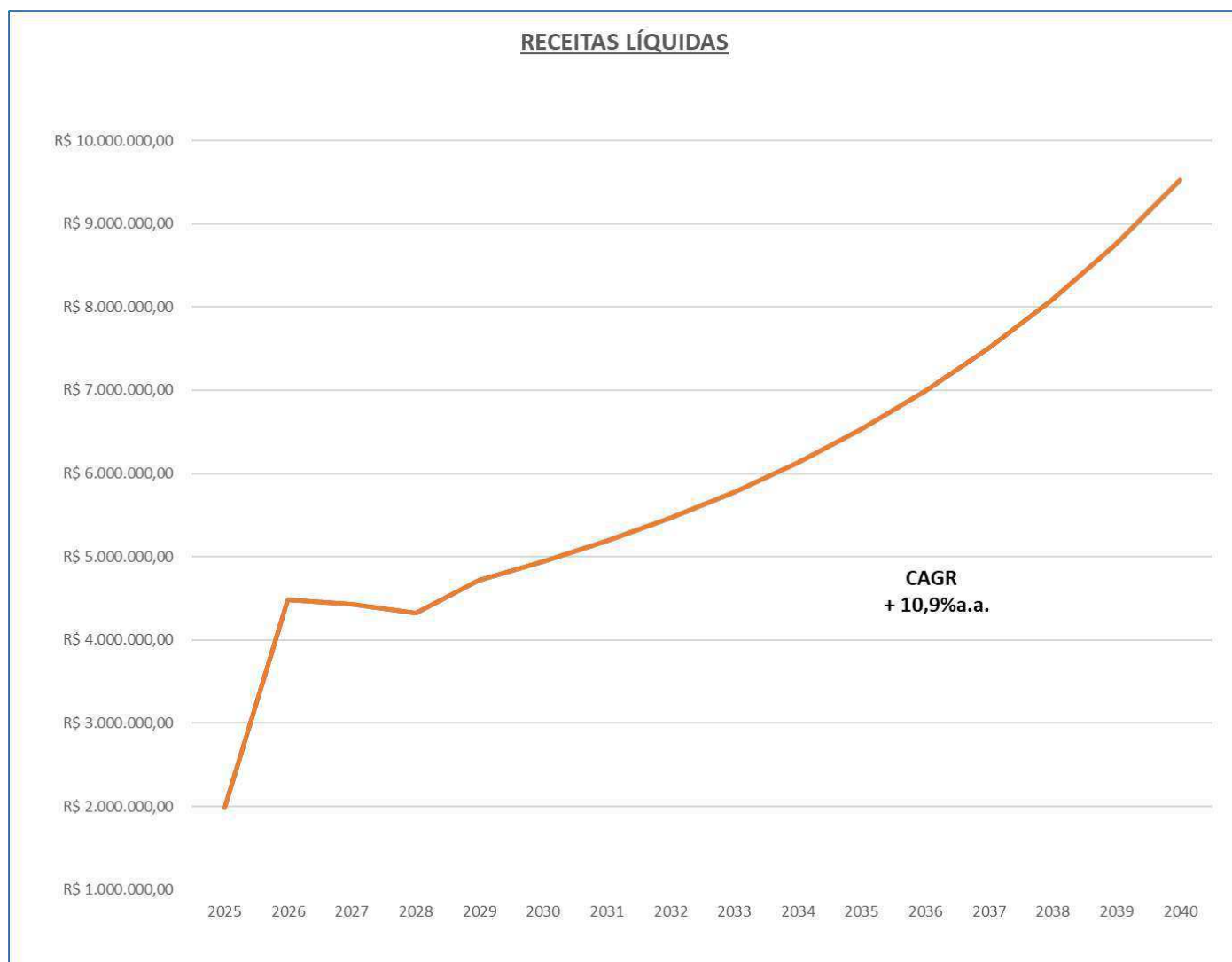
- a) As premissas e pressupostos adotados, destacados no Mapa de Premissas (Anexo I), ficaram dentro de uma posição conservadora e com consistência com relação à performance histórica das empresas e da sua nova situação.

Foram fixadas as premissas para:

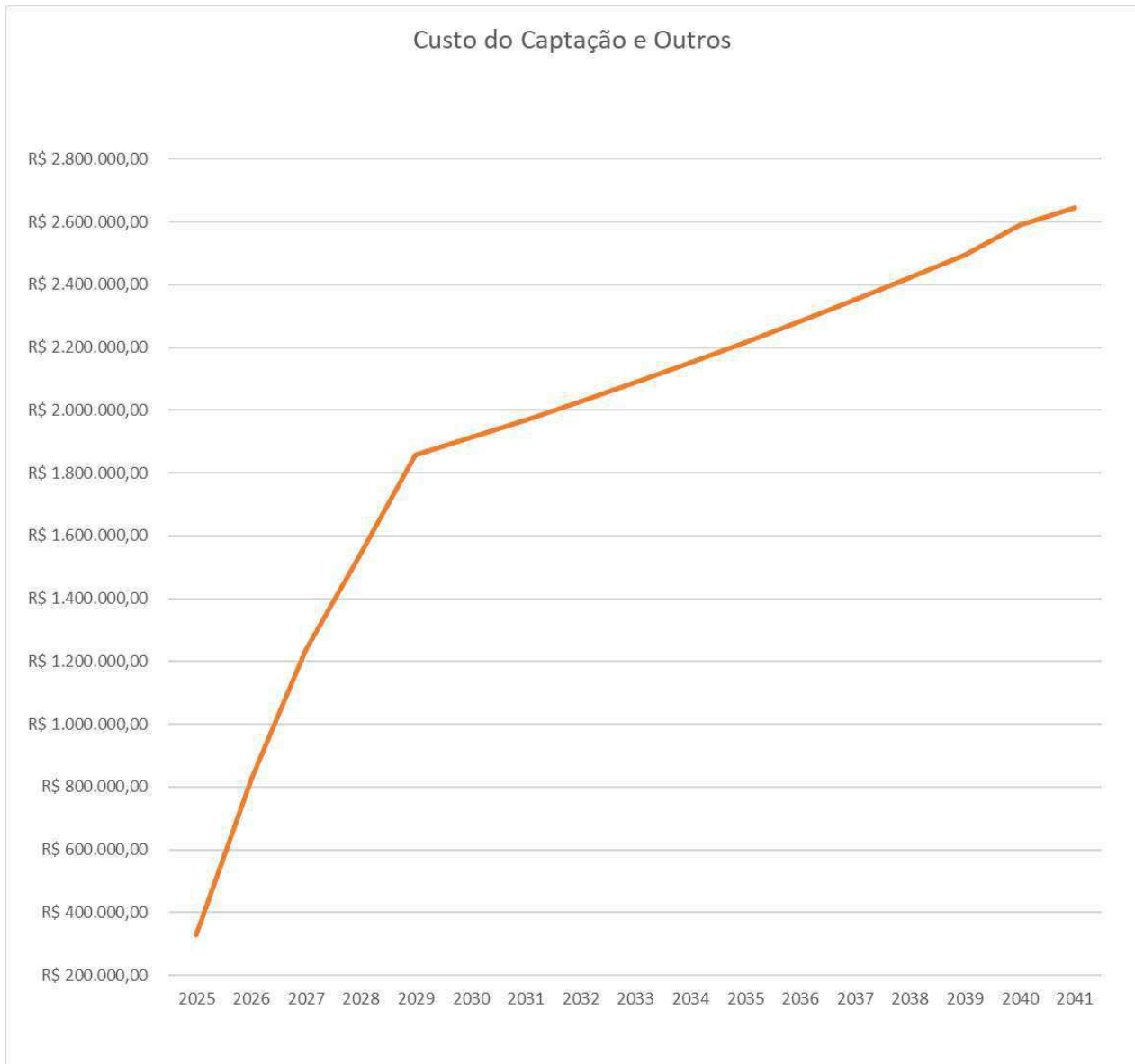
- Receitas líquidas consolidado do **GRUPO PREMIER**;
 - Custos e despesas operacionais;
 - Nível de capital de giro;
 - Novos investimentos (CAPEX).
- b) Os demonstrativos financeiros projetados (DRE e Fluxos de Caixa) a partir das premissas e pressupostos adotados, bem como as informações fornecidas pela direção das empresas, apresentam coerência e consistência técnica na modelagem financeira e tendo sido elaborados dentro de padrões usuais de projeções e simulações de comportamento futuros das operações das empresas, através dos demonstrativos de resultados (DRE) e dos fluxos de caixa.
- c) As premissas adotadas (taxas de crescimento das receitas líquidas, custos e despesas operacionais) demonstraram uma coerência numérica e econômico-financeira entre as premissas adotadas e os valores resultantes, identificando consistência técnica, dentro dos modelos contábil e econômico-financeiro;
- d) As projeções identificam a continuidade das operações das empresas com a adoção das medidas já citadas, que no nosso entender são viáveis, na medida em que foram realizadas com base nas suas atividades operacionais já ajustadas aos novos níveis, adotando-se para essas projeções no nosso entender, um critério conservador;

- e) Os demonstrativos financeiros que caracterizam e identificam as condições e o cronograma de pagamento a credores, apresentado no Modificativo e Consolidação do Plano de Recuperação a ser apresentado ao Juízo, demonstram que todas as suas variáveis estão integradas e com premissas adotadas que julgamos razoáveis e com consistência;

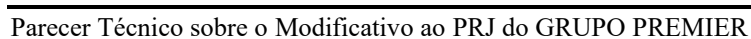
Os valores em R\$ (reais) das receitas líquidas projetados passam de R\$ 1.980.000 em 2025 para R\$ 10.391.404 em 2041 crescendo a uma taxa de 10,9% a.a. (CAGR).



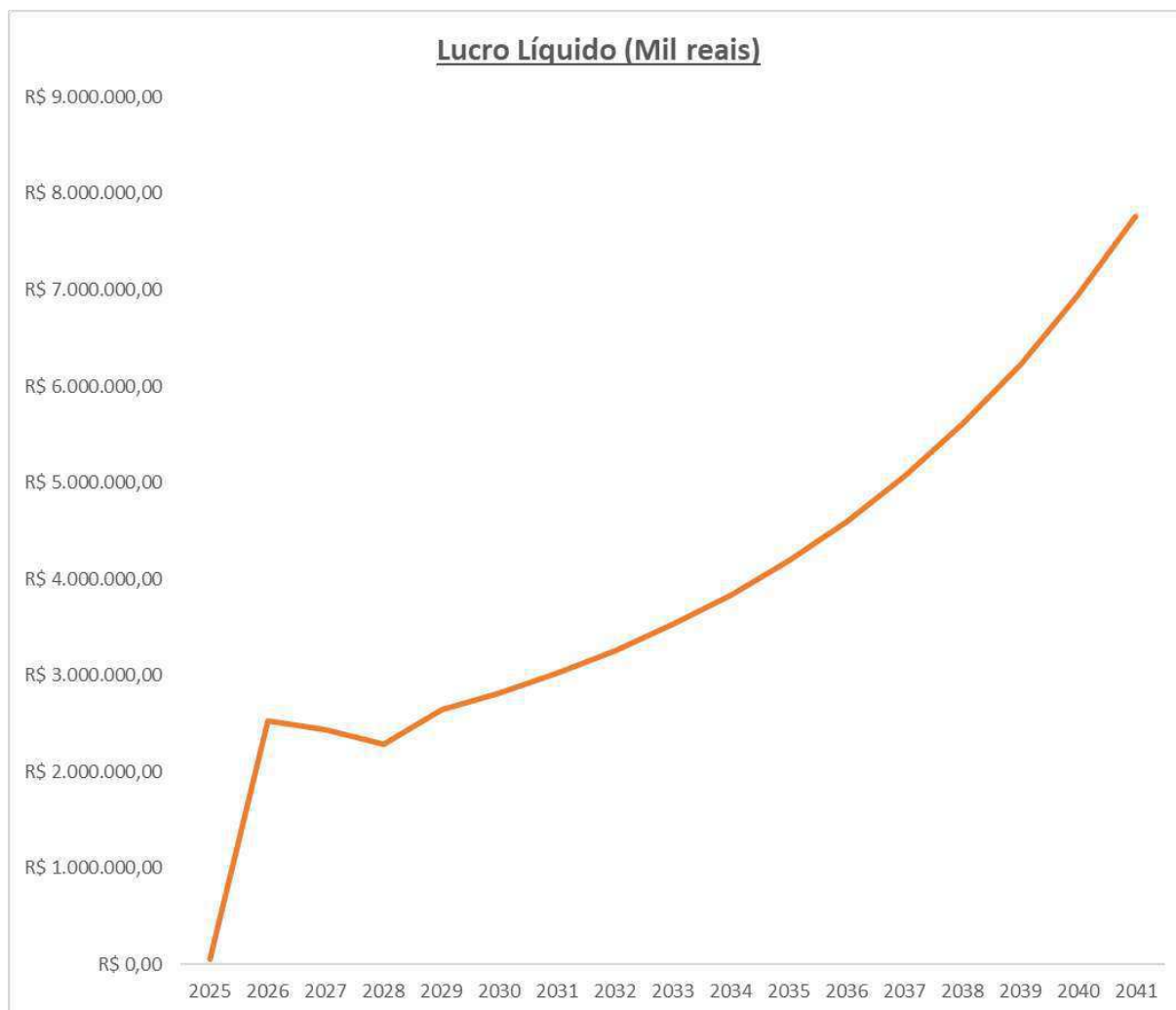
f) O valor do Custo de Captação e Outros é da ordem de R\$ 330.000 em 2025, passando para R\$ 2.646.971 em 2041, representando 9,67% e 18,45% das receitas brutas respectivamente.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEJANDRO VIVES QUIRADO e publicado pelo Sistema de Selo do Poder Judiciário do Brasil. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código D2M7V593.

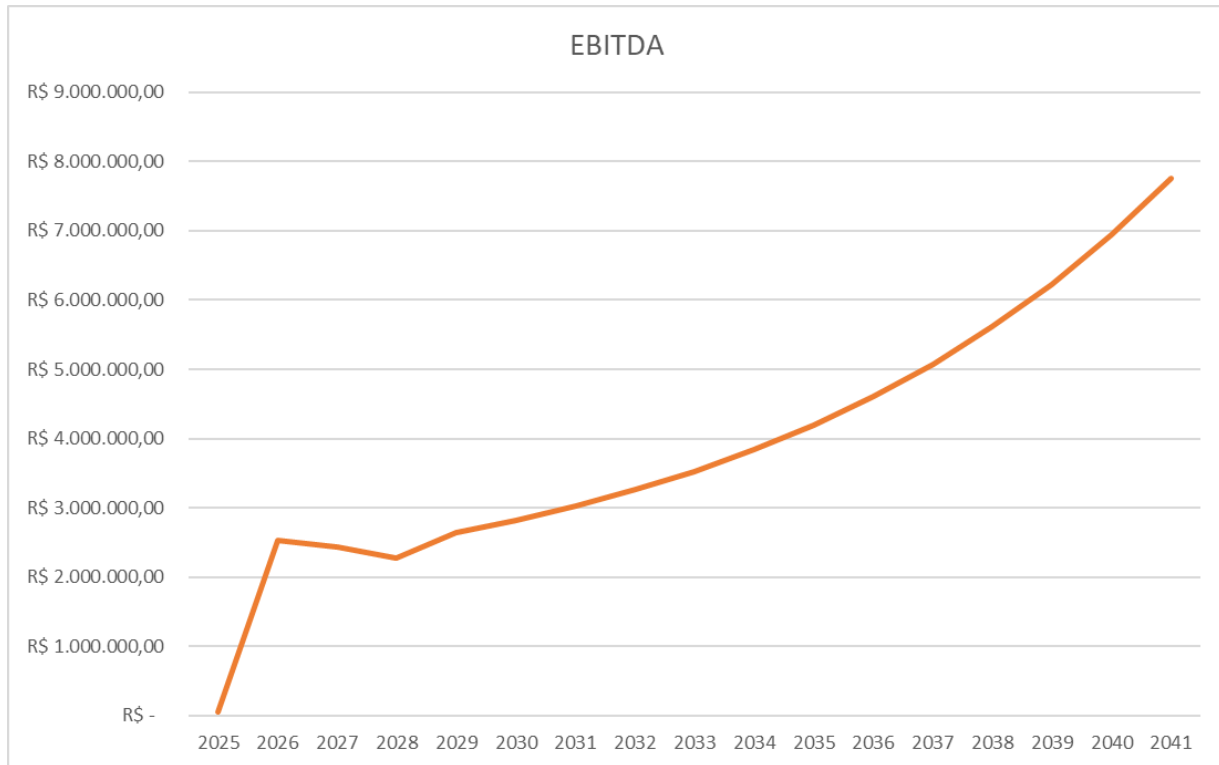


- h) O lucro líquido entre 2025 é de R\$ 60.000 e de R\$ 7.755.656 em 2041, com uma lucratividade média no período de 38,8% ao ano, a partir de 2025, atingindo 74,9%.

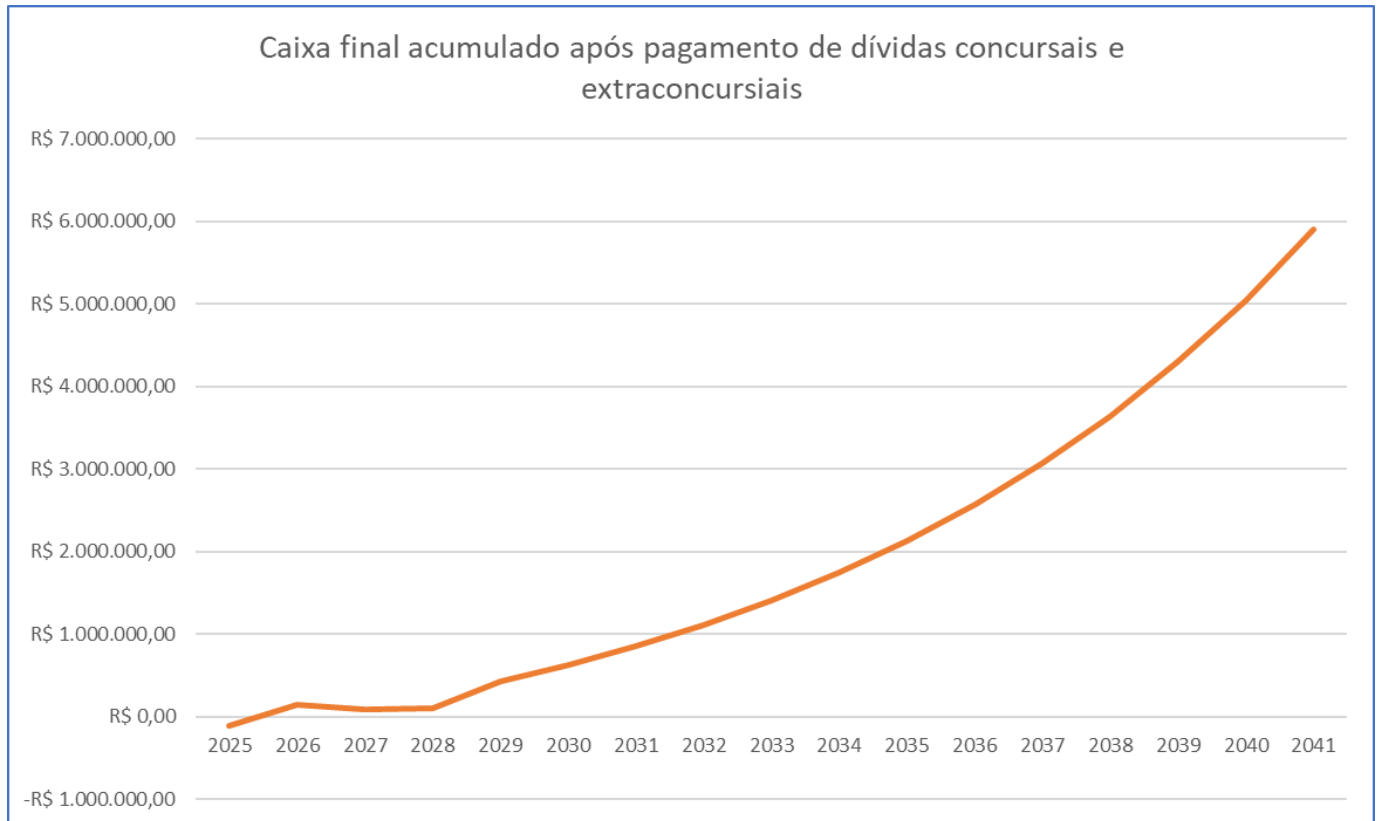


- i) Para a realização das projeções das receitas operacionais (2025 a 2041), foram consideradas as atividades das empresas com a realização das suas operações, sendo que o EBITDA sobre as receitas líquidas nesse período deverá girar em torno de 3% em 2025 a 74,6% em 2041, sendo sempre positivo, a partir de 2025.

- j) Ao longo das projeções, o volume do EBITDA é da ordem de R\$ 60.000 em 2025 passando para R\$ 7.755.656 em 2041, crescendo 135% ao ano (CAGR).



- k) Deve-se destacar que o indicador Dívida Líquida/EBITDA consolidado é sempre decrescente ao longo das projeções, até 2041, quando se extingue a dívida com os credores sujeitos à Recuperação Judicial.
- l) Para obtenção do valor dos fluxos de caixa operacionais (recursos disponíveis para pagamento da dívida), foram deduzidos do EBITDA, os valores dos impostos, o CAPEX e principalmente as necessidades de investimentos no capital de giro, transformando o regime de competência em regime de caixa.



m) Os saldos finais de caixa após o pagamento dos credores concursais e extraconcursais, são suficientes e crescentes para a manutenção das suas atividades operacionais, sendo sempre positivos a partir de 2025, indicando uma situação de liquidez satisfatória.

Da viabilidade econômico-financeira do Modificativo e Consolidação do Plano

O Modificativo e Consolidação do Plano de Recuperação Judicial proposto é viável econômica e financeiramente, considerando o cenário apresentado nos demonstrativos financeiros projetados (Anexo IV), na medida que:

- a) O cenário macroeconômico projetado é de crescimento moderado no médio e longo prazo, com crescimento do PIB esperado para 2025 de 2,21% e de 1,87% para 2026 (Boletim Focus BACEN – 08/08/2025), sendo favorável para a recuperação das atividades do setor de consultoria especializada e de administração de ativos, no âmbito do mercado financeiro;
- b) Visa maximizar os recursos disponíveis para fazer frente aos compromissos do **GRUPO PREMIER**, procurando proporcionar aos credores a plena recuperação de seus créditos dentro das condições e dos prazos previstos;
- c) As medidas adotadas consideram:

A renegociação e o reescalonamento do seu endividamento com os credores, reajustando valores, encargos e novas condições de prazos de pagamentos;

A continuidade das suas operações com a geração de caixa para o pagamento dos credores;

- d) As previsões de continuidade das operações do **GRUPO PREMIER**, a partir de 2025, no nosso entender, são viáveis na medida que:
 - Foram estimadas com base nas suas atividades operacionais anteriores, adotando-se um critério razoável de retomada e crescimento das operações;
 - As medidas adotadas nas empresas e que visam ajustar as operações são factíveis e reais.
- e) Os demonstrativos financeiros projetados que apresentam o comportamento futuro das empresas, cujo Plano de Recuperação deverá ser apresentado ao Juízo, demonstram que todas as suas variáveis estão integradas e com premissas adotadas que julgamos razoáveis e com consistência;

- f) Analisamos um conjunto de indicadores financeiros e as relações entre todas as variáveis e os números apresentados nos demonstrativos financeiros projetados e que demonstraram uma coerência numérica e econômico-financeira, identificando uma consistência técnica no conjunto de premissas e pressupostos adotados que são:

Indicadores Financeiros Projetados	Data 31/12/2025	Data 31/12/2033	Data 31/12/2041
Margem EBITDA % (EBITDA/ROL)	3%	61%	74,6%
Margem Líquida (Lucro Líquido/ROL)	3%	61%	74,9%

- g) A análise dos indicadores financeiros projetados revela a coerência das medidas adotadas no Plano de Recuperação, fazendo com que as empresas, estejam ampliando em novas bases as suas atividades após a reestruturação e passem a ser empresas liquidas e viáveis, podendo cumprir aos seus compromissos com credores, de acordo com o Plano de Recuperação Judicial.
- h) A avaliação do potencial e da capacidade de pagamento das obrigações e passivos do **GRUPO PREMIER**, com a adoção das medidas preconizadas no Plano de Recuperação e com a eliminação gradual do endividamento das empresas, podem ser inferidas pela geração de fluxos de caixa das operações que são positivos já a partir de 2025, sendo superior aos fluxos de pagamentos aos credores concursais e extraconcursais;
- i) Considerando também a geração das receitas, o Plano de Recuperação, que está sendo apresentado ao Juízo da Recuperação, no nosso entendimento, é viável aos níveis operacional e econômico – financeiro, dando segurança aos seus credores, de que as empresas terão condições de cumprir com os compromissos assumidos no referido Plano de Recuperação.

Da viabilidade econômico-financeira do GRUPO PREMIER

Entre os princípios que regem a LFRE, o mais relevante para fins de deferimento da recuperação judicial é o princípio da viabilidade do Plano de Recuperação das empresas.

Estabelecendo que somente às empresas com reais possibilidades de soerguimento será facultado o regime da recuperação judicial.

Para o Prof. Dr. Fábio Ulhôa Coelho, existem alguns critérios objetivos que permitem identificar se as empresas são economicamente viáveis e, portanto, digna de receber o benefício legal da recuperação judicial. São as seguintes:

a) Importância social das empresas no meio empresarial:

O **GRUPO PREMIER** possui potencial econômico, com receitas líquidas consolidadas estimadas e projetadas para o período 2025, no total de R\$ 1.980.000.

Além disso, conta com um portfólio de ativos e clientes que, junto com o Plano de Recuperação, se mostra adequado e compatível com a sua atual situação e demonstra que a sua recuperação econômica é viável e possível, desde que cumpridas as medidas preconizadas e apresentadas no Plano de Recuperação.

Ao mesmo tempo, as empresas têm uma importância social relevante para a economia regional no estado de São Paulo onde atua, pois é geradora de empregos, sendo que as suas atividades são fundamentais para o setor de consultoria especializada e de administração de ativos, no âmbito do mercado financeiro, bem como, para a sua equipe de colaboradores diretos, cujas famílias dependem de suas atividades.

b) **Mão de obra a Tecnologia empregadas:**

O **GRUPO PREMIER** chegou a ter um elevado efetivo de pessoal, antes da crise financeira, reduzindo-o na nova fase das empresas. Atualmente, conta com um efetivo de pessoal ajustado ao novo perfil do **GRUPO PREMIER** cujas famílias dependem da manutenção das atividades das empresas.

c) **Tempo de atividades das empresas:**

O **GRUPO PREMIER** atua nesse mercado, há mais de 18 (dezoito) anos, com crescimento baseado na expansão do seu segmento de atuação e no desenvolvimento de suas atividades no setor de consultoria especializada e de administração de ativos, no âmbito do mercado financeiro.

d) **Porte econômico:**

O **GRUPO PREMIER** detém um conjunto de ativos e instalações que o coloca em posição de destaque no setor de consultoria especializada e de administração de ativos, no âmbito do mercado financeiro.

Considerando o significativo porte econômico do **GRUPO PREMIER**, torna-se importante a sua recuperação, dado o volume de impostos que recolhe e o número de empregos que oferece.

Verifica-se, portanto, por todas essas razões, que as empresas que compõem o **GRUPO PREMIER** se ajustam perfeitamente ao conceito de empresas viáveis, econômica e financeiramente, fazendo jus ao benefício da Recuperação Judicial.

A recuperação econômico-financeira do **GRUPO PREMIER** irá beneficiar as comunidades de São Paulo onde atuam, evitando-se assim consequências e malefícios indesejáveis para acionistas, credores e colaboradores.

V - CONCLUSÃO

Após essas considerações, é nosso Parecer que:

O Plano de Recuperação do **GRUPO PREMIER** demonstra a viabilidade econômico-financeira das empresas, pois:

- a) As premissas e pressupostos operacionais e financeiros adotados na elaboração das projeções dos demonstrativos financeiros que identificam as medidas que serão adotadas são reais e viáveis, levando-se em consideração os cenários macroeconômico e setorial de médio e longo prazo;
- b) A geração recorrente das receitas operacionais e a renegociação com credores dos valores a pagar são consideradas como factíveis, dentro do cenário traçado de crescimento gradual do setor de consultoria especializada e de administração de ativos, no âmbito do mercado financeiro;
- c) A somatória desses recursos e as medidas adotadas irão permitir o pagamento aos credores aderentes ao Plano de Recuperação ao longo do período de pagamentos (2025 a 2041);
- d) Demonstram a possibilidade de normalização e continuação das atividades operacionais do **GRUPO PREMIER**, tornando possível a geração de recursos e restabelecendo a sua capacidade de geração de receitas e, por consequência, dos fluxos de caixa;
- e) A continuidade das operações e a geração de fluxos de caixa positivos provam-se mais que suficientes para o pagamento dos credores concursais e extraconcursais, conforme pode ser observado na evolução dos demonstrativos dos fluxos de caixa destacados nas projeções financeiras apresentadas no Anexo IV;
- f) O cenário apresentado no Plano de Recuperação é melhor para os credores do que uma possível situação de liquidação das empresas.

É economicamente mais vantajoso para seus credores que as empresas se mantenham em plena atividade operacional e, dessa forma, possam pagar as suas dívidas;

- g) As informações fornecidas e as medidas a serem adotadas no Plano de Recuperação demonstram que as empresas que compõem o **GRUPO PREMIER** são viáveis econômica e financeiramente;
- h) O Plano de Recuperação, no nosso entender, está bem estruturado, identificando a adoção de uma série de medidas operacionais e financeiras, considerando-se a expectativa de um crescimento gradual da economia brasileira (Boletim Focus-BACEN – 08/08/2025), da ordem de 2,21% em 2025 e 1,87% em 2026, taxas essas que vem sendo estimadas pelo mercado financeiro brasileiro.

Dessa forma, após a análise das informações apresentadas, da constatação da coerência dos demonstrativos e projeções financeiras, da absoluta possibilidade e capacidade de pagamento aos credores e da viabilidade econômica do **GRUPO PREMIER**, somos de parecer de que o Plano de Recuperação é viável econômica e financeiramente, levando em consideração o provável comportamento futuro, dos cenários econômico e setorial apresentados pelo **GRUPO PREMIER** e seus consultores financeiros.

São Paulo, 08 de agosto de 2025.



MARIO SERGIO CARDIM NETO

ECONOMISTA

CORECON n°. 3941– 2ª Região - SP.



M S CARDIM & ASSOCIADOS S/C LTDA

CORECON n°. RE/2327 – 2ª Região - SP.

ANEXOS

I – Premissas e pressupostos utilizados nas projeções para os anos de 2025 a 2041;

II – Premissas macroeconômicas;

III – Premissas operacionais;

IV – Demonstrativos Financeiros Projetados:

- Demonstrativo de Resultados;

- Fluxos de Caixa

- .

I – Premissas e pressupostos utilizados nas projeções para os anos de 2025 até 2041

Descrevemos a seguir, detalhadamente, todas as condições, premissas e pressupostos que foram preparados pelos consultores financeiros e jurídicos e adotados na elaboração das projeções dos demonstrativos financeiros do **GRUPO PREMIER**, abrangendo de 2025 até o ano de 2041.

Este Parecer Técnico foi preparado pela equipe da **M S CARDIM & ASSOCIADOS LTDA. (“M S Cardim”)** a partir dos demonstrativos financeiros projetados elaborados pela direção do **GRUPO PREMIER**, visando nos fornecer um maior e melhor entendimento sobre o seu modelo de negócios.

Ao mesmo tempo, dar subsídios que nos permitam atestar a viabilidade econômico-financeira das empresas e auxiliá-la no seu processo de recuperação judicial.

Os demonstrativos financeiros históricos, os dados e informações necessárias, as premissas e pressupostos adotados para a elaboração das projeções dos demonstrativos financeiros (DRE e Fluxo de Caixa), e demais demonstrativos financeiros auxiliares, foram fornecidos pela diretoria do **GRUPO PREMIER** e foram objeto de análise crítica pelos analistas da **M S CARDIM**, que emitiu um Parecer Técnico sobre os mesmos, apresentado no item IV deste Laudo.

As projeções dos demonstrativos financeiros foram preparadas de acordo com as condições do mercado e das empresas, disponíveis na data de sua elaboração e poderão sofrer variações em virtude de vários fatores internos e externos.

No decorrer do trabalho foram recebidas sugestões e/ou complementação das informações que se tornaram necessárias ao aprofundamento e detalhamento da análise, chegando-se às projeções finais consideradas como factíveis pela diretoria do **GRUPO PREMIER**.

Foi desenvolvida uma modelagem econômico-financeira construída especificamente para as empresas, refletindo o mais próximo possível da realidade do seu funcionamento contábil, organizacional e operacional, de tal forma que as projeções dos demonstrativos financeiros e incluindo os demonstrativos dos fluxos de caixa, demonstrem o possível e

provável comportamento futuro das empresas, no seu processo de recuperação e principalmente nas condições de pagamento aos credores concursais e extraconcursais.

VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

PREMISSAS ADOTADAS NAS PROJEÇÕES FUTURAS

Com todos os ajustes e ações tomadas pelo **GRUPO PREMIER** e, após o período de maturação das decisões tomadas, o Plano de Recuperação mostra sua viabilidade, e demonstra que as empresas poderão se recuperar.

O objetivo imediato e emergencial é que o **GRUPO PREMIER** continue operando e crescendo, gerando resultados positivos para honrar seus compromissos com os credores. Após esse período de maturação e efeitos das ações tomadas, volte a gerar caixa para honrar seus compromissos com os credores.

É indispensável que as medidas propostas sejam cumpridas para que o **GRUPO PREMIER** possa recompor o capital de giro necessário para garantir a continuidade de suas atividades e para a preservação de seus ativos, bem como para o desenvolvimento do seu plano de negócios de forma redimensionada, sem prejuízo a seus colaboradores.

A seguir, apresentamos as premissas adotadas para as novas projeções, que são a solução para o equacionamento do passivo financeiro do **GRUPO PREMIER** e que poderão viabilizar a capacidade de pagamento aos credores.

Com as premissas adotadas, as projeções demonstram viabilidade de execução, com reversão significativa do quadro atual, garantindo pagamento aos credores concursais e extraconcursais.

O cenário traçado utiliza bases exequíveis e fundamentos de redução de custos, melhoria da eficiência e alterações estratégicas com relação ao portfólio de produtos.

1. MOEDA UTILIZADA E PERÍODOS DE ANÁLISE

As projeções dos demonstrativos financeiros anuais foram realizadas em moeda corrente para o período de 2025 até o ano de 2041, considerando a capacidade de crescimento das receitas do **GRUPO PREMIER** e a variação do IPCA no período.

2. MEMÓRIAS DE CÁLCULOS HISTÓRICOS E DAS PROJEÇÕES

As premissas básicas, os dados e informações históricas necessárias para a elaboração das projeções, bem como as premissas e pressupostos do comportamento futuro das empresas, foram fornecidas pela Diretoria do **GRUPO PREMIER** e seus consultores financeiros, tendo como fundamento o Plano de recuperação judicial (de 2025 a 2041).

Na modelagem financeira construída, as simulações das estratégias financeiras, operacionais e administrativas das empresas, bem como o cronograma de pagamentos aos credores concursais e extraconcursais, foram realizadas com base nos seguintes parâmetros básicos (“*value drivers*”):

- a) Volume das operações das empresas e as suas receitas líquidas;
- b) Estrutura e comportamento dos custos e despesas operacionais em relação às receitas líquidas;
- c) Capacidade de geração dos Fluxos de Caixa das Operações;
- d) Níveis do capital de giro e de investimentos (CAPEX) para manutenção das operações das empresas;
- e) Depreciação e amortização dos ativos;
- f) Alíquotas de Imposto de Renda e Contribuição Social.

Os valores, as condições e o escalonamento de pagamento aos credores concursais e extraconcursais estão inseridos nesta modelagem financeira.

Neste anexo, são apresentados os demonstrativos financeiros projetados do **GRUPO PREMIER**.

O objetivo deste item é, com base nas projeções operacionais, apresentar os fluxos de caixa das operações disponíveis para regularização do passivo das empresas.

Destaca-se que o crescimento médio das receitas brutas consolidadas ao ano entre 2025 e 2041 é de 10,9% a.a., sendo substancialmente referente aos efeitos dos reajustes pela inflação e do próprio crescimento operacional das empresas.

O plano de negócios das empresas prevê crescimentos no seu volume de operações, com base nas premissas de crescimento macroeconômico, bem como a utilização de projeções de crescimento específicas para o setor de consultoria especializada e de administração de ativos, no âmbito do mercado financeiro.

As premissas das projeções das receitas líquidas têm papel central na determinação da projeção dos custos e dos demonstrativos dos fluxos de caixa das empresas.

A administração da carteira de ativos possuída pelas empresas, após as negociações com os credores, somada aos esforços comerciais que estão sendo desenvolvidas pela direção, bem como as expectativas positivas de crescimento de mercado onde atuam, é o que explicam a recomposição da posição financeira das empresas.

2026 a 2041: Anos de crescimento de 4,9% a.a. das empresas até atingir determinado nível de maturidade;

PREMISSAS MACROECONÔMICAS

Brasil



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024P	2025P
Atividade Econômica											
Crescimento real do PIB - %	-3,5	-3,3	1,3	1,8	1,2	-3,3	4,8	3,0	2,9	2,3	1,8
PIB nominal - BRL bi	5.996	6.269	6.585	7.004	7.389	7.610	9.012	10.080	10.856	11.524	12.188
PIB nominal - USD bi	1.800	1.798	2.063	1.916	1.872	1.475	1.670	1.951	2.175	2.263	2.342
População - Milhões	203,5	205,2	206,8	208,5	210,1	211,8	213,3	214,8	216,3	217,7	219,0
PIB per capita - USD	8.847	8.764	9.977	9.189	8.910	6.964	7.830	9.084	10.055	10.394	10.693
Taxa nacional de desemprego - média anual (*)	8,6	11,6	12,8	12,4	12,0	13,8	13,2	9,3	8,0	7,5	7,9
Taxa nacional de desemprego - fim do ano (*)	9,7	12,8	12,5	12,3	11,7	14,8	11,7	8,4	7,9	7,8	8,0
Inflação											
IPCA - %	10,7	6,3	2,9	3,7	4,3	4,5	10,1	5,8	4,6	3,8	3,7
IGP-M - %	10,5	7,2	-0,5	7,5	7,3	23,1	17,8	5,5	-3,2	3,0	3,0
Taxa de Juros											
Selic - final do ano - %	14,25	13,75	7,00	6,50	4,50	2,00	9,25	13,75	11,75	10,50	10,50
Balanco de Pagamentos											
BRL / USD - final de período	3,96	3,26	3,31	3,88	4,03	5,19	5,57	5,28	4,86	5,15	5,25
Balança comercial - USD bi	14	40	56	47	35	50	61	62	99	85	70
Conta corrente - % PIB	-3,5	-1,7	-1,2	-2,9	-3,6	-1,9	-2,8	-2,5	-1,3	-1,9	-2,3
Investimento direto no país - % PIB	3,6	4,1	3,3	4,1	3,7	3,0	2,8	4,7	2,9	3,1	3,7
Reservas internacionais - USD bi	369	372	382	387	367	356	362	325	355	340	360
Finanças Públicas											
Resultado primário - % do PIB	-1,9	-2,5	-1,7	-1,5	-0,8	-9,2	0,7	1,2	-2,3	-0,6	-0,9
Resultado nominal - % do PIB	-10,2	-9,0	-7,8	-7,0	-5,8	-13,3	-4,3	-4,6	-8,9	-7,1	-7,4
Dívida pública bruta - % do PIB	65,5	69,9	73,7	75,3	74,4	86,9	77,3	71,7	74,4	77,5	80,9
Dívida pública líquida - % do PIB	36,0	46,2	51,4	52,8	54,7	61,4	55,1	56,1	60,9	63,7	67,3

Fonte: FMI, Bloomberg, IBGE, BCB, Havere Itaú

(*) Taxa de desemprego medida pela Phad Contínua

DEMONSTRATIVO DE RESULTADO - PROJETADO (DRE) / 2025 a 2033

Mês		12	12	12	12	12	12	12	12	12
Ano		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
VOP	R\$	20.000.000	50.000.000	75.000.000	93.750.000	112.500.000	115.875.000	119.351.250	122.931.788	126.619.741
		600.000	1.500.000	2.250.000	2.812.500	3.375.000	3.476.250	3.580.538	3.687.954	3.798.592
DRE										
Serviços e Consultoria	R\$	660.000	759.000	872.850	1.003.778	1.154.344	1.327.496	1.526.620	1.755.613	2.018.955
Recebimento de clientes	R\$	1.000.000	3.000.000	2.500.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
Outros	R\$	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Receita de Operação	R\$	600.000	1.500.000	2.250.000	2.812.500	3.375.000	3.476.250	3.580.538	3.687.954	3.798.592
Receita bruta	R\$	2.310.000	5.309.000	5.672.850	5.866.278	6.579.344	6.853.746	7.157.158	7.493.567	7.867.547
Custo de captação	R\$	(300.000)	(750.000)	(1.125.000)	(1.406.250)	(1.687.500)	(1.738.125)	(1.790.269)	(1.843.977)	(1.899.296)
Outros custos	R\$	(30.000)	(75.000)	(112.500)	(140.625)	(168.750)	(173.813)	(179.027)	(184.398)	(189.930)
Deduções	R\$	(330.000)	(825.000)	(1.237.500)	(1.546.875)	(1.856.250)	(1.911.938)	(1.969.296)	(2.028.374)	(2.089.226)
Receita líquida	R\$	1.980.000	4.484.000	4.435.350	4.319.403	4.723.094	4.941.808	5.187.862	5.465.192	5.778.322
crescimento	%									
Lucro bruto	R\$	1.980.000	4.484.000	4.435.350	4.319.403	4.723.094	4.941.808	5.187.862	5.465.192	5.778.322
margem bruta	%									
Pessoal	R\$	(960.000)	(979.200)	(998.784)	(1.018.760)	(1.039.135)	(1.059.918)	(1.081.116)	(1.102.738)	(1.124.793)
Administrativa	R\$	(600.000)	(612.000)	(624.240)	(636.725)	(649.459)	(662.448)	(675.697)	(689.211)	(702.996)
Outros	R\$	(360.000)	(367.200)	(374.544)	(382.035)	(389.676)	(397.469)	(405.418)	(413.527)	(421.797)
Despesas comerciais e administrativas	R\$	(1.920.000)	(1.958.400)	(1.997.568)	(2.037.519)	(2.078.270)	(2.119.835)	(2.162.232)	(2.205.476)	(2.249.586)
EBITDA	R\$	60.000	2.525.600	2.437.782	2.281.883	2.644.824	2.821.973	3.025.630	3.259.716	3.528.736
margem operacional	%									
D&A		-	-	-	-	-	-	-	-	-
EBIT	R\$	60.000	2.525.600	2.437.782	2.281.883	2.644.824	2.821.973	3.025.630	3.259.716	3.528.736
margem EBITDA	%									
Resultado financeiro	R\$	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ganho de capital da venda de imobilizado		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Juros acruados		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Haircut		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ganho de capital na venda de imobilizado		-	-	-	-	-	-	-	-	-
EBT	R\$	60.000	2.525.600	2.437.782	2.281.883	2.644.824	2.821.973	3.025.630	3.259.716	3.528.736
IR/CSLL	R\$	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro líquido	R\$	60.000	2.525.600	2.437.782	2.281.883	2.644.824	2.821.973	3.025.630	3.259.716	3.528.736

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MALEK VANU DRE (6289885) VOTER PELS QIRFAND e a idoneidade de seu produto e serviço é atestada pelo Estado de São Paulo, sob o número WJML25424415906. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.jsp.jus.br/pastadigital/pagAbrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 11141557/64/2024/82260100 e o código 01761X593.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADO - PROJETADO (DRE) / 2034 a 2041

Mês		12	12	12	12	12	12	12	12
Ano		2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
VOP	R\$	130.418.333	134.330.883	138.360.810	142.511.634	146.786.983	151.190.593	155.726.310	160.398.100
		3.912.550	4.029.927	4.150.824	4.275.349	4.403.609	4.535.718	4.671.789	4.811.943
DRE									
Serviços e Consultoria	R\$	2.321.798	2.670.068	3.070.578	3.531.165	4.060.840	4.669.966	5.370.461	6.176.030
Recebimento de clientes	R\$	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
Outros	R\$	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Receita de Operação	R\$	3.912.550	4.029.927	4.150.824	4.275.349	4.403.609	4.535.718	4.671.789	4.811.943
Receita bruta	R\$	8.284.348	8.749.995	9.271.403	9.856.514	10.514.449	11.255.684	12.092.250	13.037.973
Custo de captação	R\$	(1.956.275)	(2.014.963)	(2.075.412)	(2.137.675)	(2.201.805)	(2.267.859)	(2.335.895)	(2.405.971)
Outros custos	R\$	(195.628)	(201.496)	(207.541)	(213.767)	(220.180)	(226.786)	(233.589)	(240.597)
Deduções	R\$	(2.151.903)	(2.216.460)	(2.282.953)	(2.351.442)	(2.421.985)	(2.494.645)	(2.569.484)	(2.646.569)
Receita líquida	R\$	6.132.446	6.533.535	6.988.449	7.505.072	8.092.464	8.761.039	9.522.766	10.391.404
crescimento	%								
Lucro bruto	R\$	6.132.446	6.533.535	6.988.449	7.505.072	8.092.464	8.761.039	9.522.766	10.391.404
margem bruta	%								
Pessoal	R\$	(1.147.289)	(1.170.235)	(1.193.639)	(1.217.512)	(1.241.862)	(1.266.700)	(1.292.034)	(1.317.874)
Administrativa	R\$	(717.056)	(731.397)	(746.025)	(760.945)	(776.164)	(791.687)	(807.521)	(823.671)
Outros		(430.233)	(438.838)	(447.615)	(456.567)	(465.698)	(475.012)	(484.513)	(494.203)
Despesas comerciais e administrativas	R\$	(2.294.578)	(2.340.469)	(2.387.279)	(2.435.024)	(2.483.725)	(2.533.399)	(2.584.067)	(2.635.749)
EBITDA	R\$	3.837.868	4.193.066	4.601.171	5.070.048	5.608.739	6.227.640	6.938.699	7.755.656
margem operacional	%								
D&A		-	-	-	-	-	-	-	-
EBIT	R\$	3.837.868	4.193.066	4.601.171	5.070.048	5.608.739	6.227.640	6.938.699	7.755.656
margem EBITDA	%								
Resultado financeiro	R\$	-	-	-	-	-	-	-	-
Ganho de capital da venda de imobilizado		-	-	-	-	-	-	-	-
Juros acruados		-	-	-	-	-	-	-	-
Haircut		-	-	-	-	-	-	-	-
Ganho de capital na venda de imobilizado		-	-	-	-	-	-	-	-
EBT	R\$	3.837.868	4.193.066	4.601.171	5.070.048	5.608.739	6.227.640	6.938.699	7.755.656
IR/CSLL	R\$	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro líquido	R\$	3.837.868	4.193.066	4.601.171	5.070.048	5.608.739	6.227.640	6.938.699	7.755.656

DEMONSTRATIVO DE RESULTADO - PROJETADO (FC) / 2034 a 2041

Descrição	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
EBITDA	3.837.868	4.193.066	4.601.171	5.070.048	5.608.739	6.227.640	6.938.699	7.755.656
FLUXO DE PAGAMENTO	-1.788.468	-1.788.468	-1.788.468	-1.788.468	-1.788.468	-1.788.468	-1.788.468	-1.788.468
(=) Credores Extraconcursais	-48.072	-48.072	-48.072	-48.072	-48.072	-48.072	-48.072	-48.072
(-) Credores								
(-) Tributária	-48.072	-48.072	-48.072	-48.072	-48.072	-48.072	-48.072	-48.072
(=) Credores Concursais	-1.740.396	-1.740.396	-1.740.396	-1.740.396	-1.740.396	-1.740.396	-1.740.396	-1.740.396
(-) Classe III - Quirografários	-1.740.396	-1.740.396	-1.740.396	-1.740.396	-1.740.396	-1.740.396	-1.740.396	-1.740.396
(-) Classe III - Quirografários - Opção A								
(-) Classe IV - EPP - ME								
(+) Empréstimos								
(-) Juros Empréstimos								
Aumento/Diminuição do caixa	2.049.400	2.404.597	2.812.702	3.281.579	3.820.271	4.439.171	5.150.230	5.967.187

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAELVANA DE MOURA CARDIM e a validade legal é atestada pelo Estado de São Paulo, produzido em 21/08/2025 às 13:28, sob o número WJML2542445906. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jus.br/pastadigital/pgj/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 11141557/64/2024/82260100 e o código 01761993.



Praça Franklin D. Roosevelt, 200 – 10º. Andar

CEP. 01303 - 020 – Centro - São Paulo / SP

(11) 3129 – 3043 / (11) 5084 – 9459 / (11) 9 7677 – 5582 / (11) 9 9112 - 7825

mscardim@mscardim.com.br

mariosergioneto@hotmail.com

www.mscardim.com.br

ANEXO III

IMÓVEL	MATRÍCULA	LOCALIZAÇÃO	VALOR DE MERCADO	VENDA FORÇADA
TERRENO TH BUSCHINELLI (DAÇÃO)	MAT: 59953 (39614)	RIO CLARO -SP	R\$ 25.310.000,00	R\$ 15.190.000,00
FAZENDA BOA ESPERANÇA	MAT: 8196	SIMÕES FILHO- BA	R\$ 13.410.000,00	R\$ 9.390.000,00
TERRENO SIMÕES FILHO	MAT: 8199	SIMÕES FILHO- BA	R\$ 5.470.000,00	R\$ 3.830.000,00
CASA E TERRENO	MAT: 23970	ANGRA DOS REIS-RJ	R\$ 6.470.000,00	R\$ 4.530.000,00
TERRENO URBANO	MAT: 6983	ARAÇOÍABA DA SERRA- SP	R\$ 8.490.000,00	R\$ 5.940.000,00
CASA RIVIERA	MAT: 67875	RIVIERA-SP	R\$ 3.330.000,00	R\$ 2.330.000,00
TERRENO COTIA-SP	MAT: 60031	COTIA-SP	R\$ 6.945.000,00	R\$ 4.860.000,00
GALPÃO VESPASIANO	MAT: 3387	VESPASIANO- MG	R\$ 6.200.000,00	R\$ 4.340.000,00
FAZENDA CAMARGO CAPÃO BONITO	MAT:20532	LUZ- MG	R\$ 850.000,00	R\$ 600.000,00
IMÓVEL COMERCIAL (GALPÃO)	MAT: 135756	BARUERI- SP	R\$ 2.290.000,00	R\$ 1.600.000,00
TERRENO CANDEIAS I	MAT: 3764	CANDEIAS - BA	R\$ 1.320.000,00	R\$ 920.000,00
SALA I PAULISTA (Nº31)	MAT: 58914	AV. PAULISTA / SÃO PAULO- SP	R\$ 1.700.000,00	R\$ 1.190.000,00
SALA II PAULISTA (Nº32)	MAT: 58915	AV. PAULISTA / SÃO PAULO- SP	R\$ 2.390.000,00	R\$ 1.670.000,00
ÁREA TERRA CANDEIAS	MAT: 6335	CANDEIAS - BA	R\$ 550.000,00	R\$ 390.000,00
TERRENO CANDEIAS V	MAT: 6337	CANDEIAS - BA	R\$ 570.000,00	R\$ 400.000,00
TERRENO CANDEIAS IV	MAT: 6336	CANDEIAS - BA	R\$ 560.000,00	R\$ 340.000,00
TERRENO CANDEIAS	MAT: 6300	CANDEIAS - BA	R\$ 490.000,00	R\$ 250.000,00
APTO PIETRANGELO 2 VAGAS DE GARAGEM	MAT: 32261	VITÓRIA-ES	R\$ 3.404.000,00	R\$ 2.213.000,00
TERRENO CANDEIAS III	MAT: 6409	CANDEIAS - BA	R\$ 390.000,00	R\$ 200.000,00
TERRENO CANDEIAS VI	MAT: 4568	CANDEIAS - BA	R\$ 1.551.000,00	R\$ 1.551.000,00
TERRENO CANDEIAS II	MAT: 6408	CANDEIAS - BA	R\$ 360.000,00	R\$ 180.000,00
APARTAMENTO DUPLEX	MAT: 29013	UBATUBA- SP	R\$ 1.000.000,00	R\$ 700.000,00
APARTAMENTO YOU CARE	MAT: 166630	BARUERI- SP	R\$ 620.000,00	R\$ 434.000,00
VAGA GARAGEM (APTO YOU CARE)	MAT: 166750	BARUERI- SP	R\$ 40.000,00	R\$ 28.000,00
EDIFÍCIO THE ONE (Sala 2406)	MAT: 156413	JUNDIAÍ- SP	R\$ 773.000,00	R\$ 541.000,00
TERRENO RODOVIA BA522	MAT: 7200	CANDEIAS - BA	R\$ 170.000,00	R\$ 120.000,00
EDIFÍCIO RITO REID MORUMBI (Sala 34)	MAT: 115873	MORUMBI/ SÃO PAULO- SP	R\$ 340.000,00	R\$ 240.000,00
SALA 203 ED. EMP. TORRES DEL PAINE	MAT: 91305	BELO HORIZONTE- MG	R\$ 260.000,00	R\$ 180.000,00
LOTE 3 QUADRA 13	MAT: 41774	LAGOA SANTA- MG	R\$ 260.000,00	R\$ 180.000,00
LOTE 01 QUADRA 51	MAT. 12542	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 25.000,00	R\$ 12.500,00
LOTE 02 QUADRA 51	MAT. 12543	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 25.000,00	R\$ 12.500,00

DS
PC

DS
WF

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA APARECIDA DE MOURA SILVA, e a validade da assinatura pode ser verificada no site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 1141657-64.2024.8.26.0100.

LOTE 09 QUADRA 73	MAT: 9326	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 11 QUADRA 73	MAT: 9326	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 13 QUADRA 73	MAT: 9326	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 14 QUADRA 73	MAT: 9326	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 15 QUADRA 73	MAT: 9326	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 16 QUADRA 73	MAT: 9326	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 17 QUADRA 73	MAT: 9326	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 18 QUADRA 73	MAT: 9326	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 19 QUADRA 73	MAT: 9326	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 20 QUADRA 73	MAT: 9326	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 21 QUADRA 73	MAT: 9326	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 22 QUADRA 73	MAT: 9326	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 23 QUADRA 73	MAT: 9326	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 24 QUADRA 73	MAT: 9326	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 25 QUADRA 73	MAT: 9326	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 26 QUADRA 73	MAT: 9326	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 27 QUADRA 73	MAT: 9326	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 28 QUADRA 73	MAT: 9326	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 29 QUADRA 73	MAT: 9326	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 30 QUADRA 73	MAT: 9326	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 24 QUADRA 92	MAT: 11776	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 25 QUADRA 92	MAT: 11777	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 26 QUADRA 92	MAT: 11778	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 27 QUADRA 92	MAT: 11779	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 28 QUADRA 92	MAT: 11780	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 29 QUADRA 92	MAT: 11781	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 30 QUADRA 92	MAT: 11782	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 01 QUADRA 50	MAT. 12496	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 25.000,00	R\$ 12.500,00

DS
PC

DS
WF

LOTE 02 QUADRA 50	MAT. 12497	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 25.000,00	R\$ 12.500,00
LOTE 03 QUADRA 50	MAT. 12498	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 04 QUADRA 50	MAT. 12499	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 05 QUADRA 50	MAT. 12500	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 06 QUADRA 50	MAT. 12501	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 07 QUADRA 50	MAT. 12502	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 08 QUADRA 50	MAT. 12503	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 09 QUADRA 50	MAT. 12504	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 10 QUADRA 50	MAT. 12505	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 11 QUADRA 50	MAT. 12506	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 12 QUADRA 50	MAT. 12507	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 13 QUADRA 50	MAT. 12508	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 14 QUADRA 50	MAT. 12509	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 15 QUADRA 50	MAT. 12510	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 16 QUADRA 50	MAT. 12511	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 17 QUADRA 50	MAT. 12512	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 18 QUADRA 50	MAT. 12513	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 19 QUADRA 50	MAT. 12514	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 20 QUADRA 50	MAT. 12515	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 21 QUADRA 50	MAT. 12516	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 22 QUADRA 50	MAT. 12517	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 23 QUADRA 50	MAT. 12518	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 24 QUADRA 50	MAT. 12519	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 25 QUADRA 50	MAT. 12520	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 26 QUADRA 50	MAT. 12521	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 27 QUADRA 50	MAT. 12522	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 28 QUADRA 50	MAT. 12523	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 29 QUADRA 50	MAT. 12524	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00

DS
PC

DS
WF

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA EXAMADRE VIEIRA DE SOUZA e o Thimbrado eletrônico do Estado de São Paulo, processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 1141657-64.2024.8.26.0100. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 1141657-64.2024.8.26.0100.

LOTE 30 QUADRA 50	MAT. 12525	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 31 QUADRA 50	MAT. 12526	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 32 QUADRA 50	MAT. 12527	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 33 QUADRA 50	MAT. 12528	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 34 QUADRA 50	MAT. 12529	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 35 QUADRA 50	MAT. 12530	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 36 QUADRA 50	MAT. 12531	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 37 QUADRA 50	MAT. 12532	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 38 QUADRA 50	MAT. 12533	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 39 QUADRA 50	MAT. 12534	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 40 QUADRA 50	MAT. 12535	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 41 QUADRA 50	MAT. 12536	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 42 QUADRA 50	MAT. 12537	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 43 QUADRA 50	MAT. 12538	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 44 QUADRA 50	MAT. 12539	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 45 QUADRA 50	MAT. 12540	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 25.000,00	R\$ 12.500,00
LOTE 46 QUADRA 50	MAT. 12541	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 25.000,00	R\$ 12.500,00
LOTE 29 QUADRA 51	MAT. 12570	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 30 QUADRA 51	MAT. 12571	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 31 QUADRA 51	MAT. 12572	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 32 QUADRA 51	MAT. 12573	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 33 QUADRA 51	MAT. 12574	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 34 QUADRA 51	MAT. 12575	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 35 QUADRA 51	MAT. 12576	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 36 QUADRA 51	MAT. 12577	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 37 QUADRA 51	MAT. 12578	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 38 QUADRA 51	MAT. 12579	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 39 QUADRA 51	MAT. 12580	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00

DS
PC

DS
WF

LOTE 40 QUADRA 51	MAT. 12581	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 41 QUADRA 51	MAT. 12582	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 42 QUADRA 51	MAT. 12583	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 43 QUADRA 51	MAT. 12584	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 44 QUADRA 51	MAT. 12585	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 45 QUADRA 51	MAT. 12586	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 25.000,00	R\$ 12.500,00
LOTE 46 QUADRA 51	MAT. 12587	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 25.000,00	R\$ 12.500,00
LOTE 01 QUADRA 52	MAT. 12628	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 25.000,00	R\$ 12.500,00
LOTE 02 QUADRA 52	MAT. 12629	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 25.000,00	R\$ 12.500,00
LOTE 03 QUADRA 52	MAT. 12630	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 04 QUADRA 52	MAT. 12631	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 05 QUADRA 52	MAT. 12632	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 06 QUADRA 52	MAT. 12633	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 07 QUADRA 52	MAT. 12634	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 08 QUADRA 52	MAT. 12635	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 09 QUADRA 52	MAT. 12636	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 10 QUADRA 52	MAT. 12637	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 11 QUADRA 52	MAT. 12638	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 12 QUADRA 52	MAT. 12639	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 13 QUADRA 52	MAT. 12640	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 14 QUADRA 52	MAT. 12641	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 03 QUADRA 51	MAT: 12544	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 24.000,00	R\$ 12.000,00
LOTE 04 QUADRA 51	MAT: 12545	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 05 QUADRA 51	MAT: 12546	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 06 QUADRA 51	MAT: 12547	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 07 QUADRA 51	MAT: 12548	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 08 QUADRA 51	MAT: 12549	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 09 QUADRA 51	MAT: 12550	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00

DS
PC

DS
WF

LOTE 10 QUADRA 51	MAT: 12551	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 11 QUADRA 51	MAT: 12552	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 12 QUADRA 51	MAT: 12553	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 13 QUADRA 51	MAT: 12554	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 14 QUADRA 51	MAT: 12555	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 15 QUADRA 51	MAT: 12556	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 16 QUADRA 51	MAT: 12557	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 17 QUADRA 51	MAT: 12558	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 18 QUADRA 51	MAT: 12559	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 19 QUADRA 51	MAT: 12560	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 20 QUADRA 51	MAT: 12561	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 21 QUADRA 51	MAT: 12562	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 22 QUADRA 51	MAT: 12563	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 23 QUADRA 51	MAT: 12564	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 24 QUADRA 51	MAT: 12565	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 25 QUADRA 51	MAT: 12566	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 26 QUADRA 51	MAT: 12567	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 27 QUADRA 51	MAT: 12568	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 28 QUADRA 51	MAT: 12569	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 15 QUADRA 52	MAT: 12642	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 16 QUADRA 52	MAT: 12643	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 17 QUADRA 52	MAT: 12644	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 18 QUADRA 52	MAT: 12645	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 19 QUADRA 52	MAT: 12646	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 20 QUADRA 52	MAT: 12647	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 21 QUADRA 52	MAT: 12648	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 22 QUADRA 52	MAT: 12649	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 23 QUADRA 52	MAT: 12650	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00

DS
PC

DS
WF

LOTE 24 QUADRA 52	MAT: 12651	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 25 QUADRA 52	MAT: 12652	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 26 QUADRA 52	MAT: 12653	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 27 QUADRA 52	MAT: 12654	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00
LOTE 28 QUADRA 52	MAT: 12655	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	R\$ 21.000,00	R\$ 10.500,00

ATIVO	DESCRIÇÃO	VALOR DE AVALIAÇÃO
Canga de Esmeralda	Um lote de pedras brutas de tonalidade verde musgo, com peso total de 115.700 kg (cento e quinze quilogramas e setecentos gramas)	USD 34.710.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AALEXANDRE VERRAHS MEDRUS QIPARD e é Thimad e l e l u s t i c a a d o E s t a d o m e l e s a r P a l d o p p o n o c o b a d o e m 2 0 / 0 8 / 2 0 2 5 às 15:28, sob o número WJMU25429416908. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código WJMU25429416908.

DS
PC

DS
WF



LAUDO
DE
AVALIAÇÃO

Nº 1.165/2025

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-02151-0625-AV-CAM

Certificação Digital - QR Code:



SOLICITANTE

PREMIER CAPITAL

INTERESSADO

GPC PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A.

ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO
Avenida Rêmoló Tonon esquina com Rua São Marcos

BAIRRO
Jardim Luciana

CIDADE
Santa Gertrudes

CEP
13510-000

UF
SP

ÁREAS

Terreno	22.642,98 m²
Construção	12.000,00 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO	R\$ 25.310.000,00 (Vinte e Cinco Milhões Trezentos e Dez Mil Reais)
VALOR DE LIQUIDEZ	R\$ 15.190.000,00 (Quinze Milhões Cento e Noventa Mil Reais)

01. DATA DA VISITA

12/06/2025

02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Avenida Rêmolto Tonon Esquina Com Rua São Marcos

CEP

13510-000

BAIRRO

Jardim Luciana

CIDADE

Santa Gertrudes

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 voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

(NBR 14653-1:2019, item 3.1.47)

04. DADOS DA REGIÃO

A região onde se encontra o imóvel avaliando tem ocupação mista (industrial, comercial/residencial), predominando edificações de pequeno a grande porte de padrão construtivo médio. O Bairro Jardim Luciana é desenvolvido, sendo procurado para fins industriais, comerciais e residenciais, pois se encontra há cerca de 0,5 km da região central da cidade, próximo do acesso para a Rodovia Washington Luiz.

A região possui fácil acesso por rua e avenida pavimentadas, 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	Moderado

04.01 SERVIÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

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

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

05. ZONEAMENTO

ZONEAMENTO	ZM - 01 (Zona Mista 01)
TAXA DE OCUPAÇÃO	80,00%
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	1,50

06. TERRENO

DESCRIÇÃO GERAL DO TERRENO

Trata-se de um imóvel com benfeitorias, localizado na esquina formada pela Avenida Rêmo Tonon com a Rua São Marcos, em um bairro misto (Industrial, Comercial e Residencial), distante 0,5 km da região central da cidade, com acesso por vias pavimentadas de tráfego moderado.

FORMATO	Regular	
TOPOGRAFIA	Plano	
DIMENSÕES	FRENTE	107,44 m
	LATERAL DIREITA	216,89 m
	LATERAL ESQUERDA	223,98 m
	FUNDOS	98,42 m
ÁREA DO TERRENO	ÁREA TOTAL	22.642,98 m ²

COMENTÁRIOS SOBRE O TERRENO

Identificação do imóvel conforme documentos apresentados com dados da matrícula do imóvel e indicação do interessado. Solicitado e não apresentado mapa de loteamento, projeto e/ou levantamento planimétrico da área. Conforme Plano Diretor de Santa Gertrudes, o imóvel em estudo localiza-se em Zona Mista, podendo ter uso Residencial e Comercial, sendo ainda que pelo fato de tratar-se de uma empresa antiga, é permitido o uso industrial, com restrições.

07. CONSTRUÇÃO

IDADE APARENTE	15 ano(s)
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Regular
PADRÃO CONSTRUTIVO	Médio Baixo
ESTADO DE OCUPAÇÃO	Ocupado

07.01 ÁREA DE CONSTRUÇÃO

TIPO	ÁREA (m²)
CONSTRUÇÃO PRINCIPAL	12.000,00 m²
TOTAL	12.000,00 m²

07.02 DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

DESCRIÇÃO GERAL

O imóvel em estudo possui edificações de um complexo industrial, com setores de produção (Fabril), carga e descarga, depósito e áreas administrativas. Avaliação elaborada pelos aspectos externos, considerando-se o imóvel em bom estado geral de conservação. Solicitado e não apresentado projeto ou documentação com área de construção, sendo a área de construção existente foi estimada na vistoria, pelos aspectos externos.

07.02.01 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - COMPARTIMENTOS PRINCIPAIS

COMPARTIMENTO	QTDD	PAREDES	PISOS	TETOS	PINTURA

AVALIAÇÃO EFETUADA PELOS ASPECTOS EXTERNOS

08. AVALIAÇÃO

Dentre os métodos avaliatórios determinados pela Norma Brasileira - NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, adotamos o Método Evolutivo, por julgarmos ser o que melhor reflete a realidade do mercado imobiliário para o objeto deste trabalho.

Para a determinação do valor do terreno 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.

Método Evolutivo: "Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização."
NBR 14.653-1, Item 8.2.3.

Fator de Comercialização: "Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 1 (um)."
NBR 14.653-1, Item 3.20.

Fórmula Matemática: $V_i = (V_t + V_b) * F_c$, onde:
 V_i = Valor do Imóvel;
 V_t = Valor do Terreno;
 V_b = Valor das Benfeitorias e
 F_c = Fator de Comercialização.

08.01 AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

Área Terreno	22.642,98 m²	
Área Construída	12.000,00 m²	
Valor do Terreno	R\$ 6.493.613,98	(vide anexo)
Valor da Construção	R\$ 18.813.600,00	(vide anexo)
Fator de Comercialização:	1,00	
Valor Total	R\$ 25.307.213,98	(vide anexo)
Valor de Avaliação	R\$ 25.307.000,00	

Valor de Mercado:

R\$ 25.310.000,00 (Vinte e Cinco Milhões Trezentos e Dez Mil Reais)

08.02 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\$ 25.310.000,00
Fator de Liquidez	60,00%
Valor de Liquidez	R\$ 15.186.000,00

Valor de Liquidez:

R\$ 15.190.000,00 (Quinze Milhões Cento e Noventa Mil Reais)

09. COMENTÁRIOS

Nº da Matrícula	Cartório
59.953	1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Claro/SP.
Outra documentação	
-	-
Comercialização	
☐ Normal ☐ Regular ☒ Lenta ☐ Ruim	
Localização	
☐ Ótima ☒ Boa ☐ Regular ☐ Ruim	
Coordenadas Geográficas	
22°27'29.52"S 47°32'02.92"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 de um imóvel com benfeitorias, localizado na esquina formada pela Avenida Rêmolto Tonon com a Rua São Marcos, em um bairro misto (Industrial, Comercial e Residencial), distante 0,5 km da região central da cidade, com acesso por vias pavimentadas de tráfego moderado.	
O imóvel em estudo possui edificações de um complexo industrial, com setores de produção (fabril), carga e descarga, depósito e áreas administrativas. Avaliação elaborada pelos aspectos externos, considerando-se o imóvel em bom estado geral de conservação.	
O imóvel em estudo localiza-se em região de boa expressão comercial, próximo de importante rodovia, sendo considerada como boa a sua localização e lenta a sua comercialização face as características das construções para fins específicos, aliado ao seu alto valor monetário.	
Avaliação efetuada considerando-se o imóvel (terreno e construções) e as benfeitorias, sem fundo de comércio e/ou equipamentos instalados.	

10. 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

11. ENCERRAMENTO

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

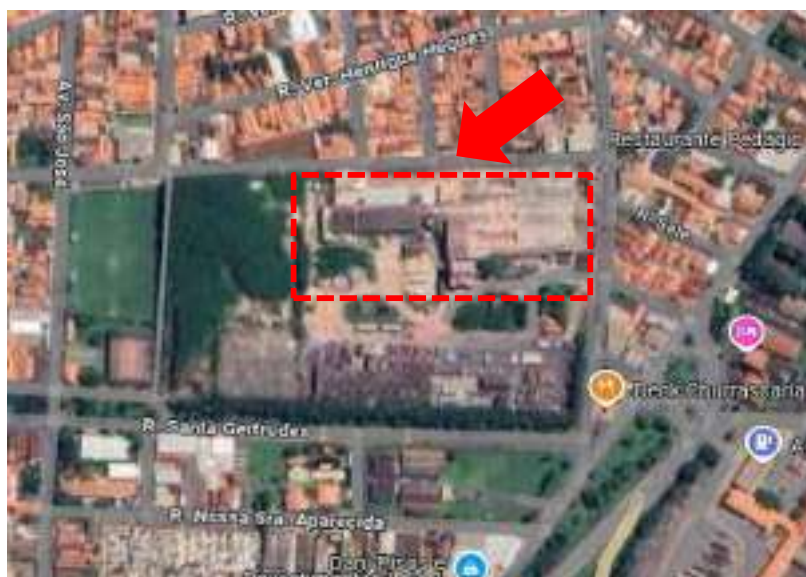
Campinas, 02 de Julho de 2.025



Engº Paulo Henrique Lelis de Oliveira
Crea 5060449700

Laudo Nº 1.165/2025 - Pág. 6

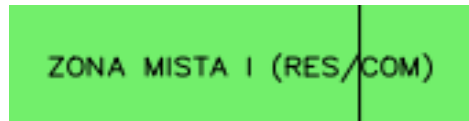
ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DETALHADO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AARIMANDE VERGAS VEDDES QIPAND e publicado no portal do Poder Judiciário do Brasil em 2010821225 às 13:08, sob o número WJMJ2543936020. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código AARIXDQ.



ANEXO IV - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA GERAL DO IMÓVEL A FRENTE DA AV. RÊMOILO TONON



VISTA DO ACESSO PRINCIPAL AO IMÓVEL



VISTA GERAL DO IMÓVEL A FRENTE DA AV. RÊMOILO TONON



VISTA GERAL DO IMÓVEL A FRENTE DA AV. RÊMOILO TONON



VISTA DO IMÓVEL A FRENTE DA AV. RÊMOILO TONON PRÓXIMO DA ESQUINA COM A RUA SÃO MARCOS



VISTA DO IMÓVEL A FRENTE DA RUA SÃO MARCOS

ANEXO IV - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA DO IMÓVEL A FRENTE DA RUA SÃO MARCOS



VISTA DO IMÓVEL A FRENTE DA RUA SÃO MARCOS



VISTA DO IMÓVEL A FRENTE DA RUA SÃO MARCOS



VISTA DO IMÓVEL A FRENTE DA RUA SÃO MARCOS - DIVISA DE FUNDOS



INFORMANTE						1
CONTATO	Maimoni e Fernandez - Imóveis - F.:(19) 3557 1428					
URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-distrito-industrial-e-comercial-i-bairros-santa-gertrudes-com-garagem-11000m2-venda-R\$12000000-id-2457693408/?source=ranking%2Crp					
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO	Rodovia Whashington Luiz					
BAIRRO	Distrito Industrial I	MUNICIPIO	Santa Gertrudes	UF	SP	
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA CONSTRUÍDA	7.200,00 m²	ÁREA TERRENO	28.000,00 m²			
CLASSE	Industrial	TIPO	Indústria	PADRÃO	Médio Baixo	
IDADE	30 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Reparos simples	
FOC	0,619	ÍNDICE LOCAL	70,00			
COMENTÁRIOS	Padrão de construção inferior (Área homogeneizada descontando-se coberturas simples existentes). Localização inferior (Menor Expressão Comercial - Fora da Região do Centro - Divisa com Rio Claro)					
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 12.000.000,00			



INFORMANTE						2
CONTATO	Santa Eliza Imóveis - F.:(19) 3545 3113					
URL	Imóvel sem link - Cotação Direta com Imobiliária					
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO	Rodovia Washington Luiz, Km 166					
BAIRRO	Distrito Industrial I			MUNICIPIO	Santa Gertrudes	UF SP
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²	ÁREA TERRENO	15.000,00 m²			
CLASSE	Industrial	TIPO	Terreno	PADRÃO		
IDADE		IDADE REFERENCIAL	-	CONSERVAÇÃO		
FOC		ÍNDICE LOCAL	100,00			
COMENTÁRIOS	Localização semelhante (Mesma Expressão Comercial - Sem Benfeitorias)					
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0.90	VALOR	R\$ 5.500.000.00			



INFORMANTE						3
CONTATO	Estrutura Imóveis - F.:(19) 3024 3000					
URL	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-bairro-do-cascalho-de-20863.00m-3012173417.html					
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO	Rodovia Constantino Peruchi					
BAIRRO	Cascalho	MUNICIPIO	Cordeirópolis		UF	SP
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²	ÁREA TERRENO	20.863,00 m²			
CLASSE	Industrial	TIPO	Terreno	PADRÃO		
IDADE		IDADE REFERENCIAL	-	CONSERVAÇÃO		
FOC		ÍNDICE LOCAL	75,00			
COMENTÁRIOS	Localização Inferior (Menor Expressão Comercial - Sem Benefeitorias)					
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0.90	VALOR	R\$ 4.260.000.00			



INFORMANTE						4
CONTATO	Santa Eliza Imóveis - F.:(19) 3545 3113					
URL	https://imobiliariasantaeliza.com.br/imovel/venda-terreno-santa-gertrudes-distrito-industrial/					
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO	Estrada Santa Gertrudes Iracemápolis (Meio de Quadra)					
BAIRRO	Distrito Industrial I	MUNICIPIO	Santa Gertrudes	UF	SP	
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²	ÁREA TERRENO	5.000,00 m²			
CLASSE	Industrial	TIPO	Terreno	PADRÃO		
IDADE		IDADE REFERENCIAL	-	CONSERVAÇÃO		
FOC		ÍNDICE LOCAL	120,00			
COMENTÁRIOS	Localização superior (Maior Expressão Comercial - Sem benfeitorias)					
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0.90	VALOR	R\$ 2.500.000,00			



INFORMANTE						5
CONTATO	Xavier Imóveis - F.:(19) 3522 9955					
URL	Imóvel sem link - Cotação Direta com Imobiliária					
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO	Estrada Muniícpal José Horácio Pascon (Meio de Quadra)					
BAIRRO	Distrito Industrial I	MUNICIPIO	Santa Gertrudes	UF	SP	
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²	ÁREA TERRENO	39.577,00 m²			
CLASSE	Industrial	TIPO	Terreno	PADRÃO		
IDADE		IDADE REFERENCIAL	-	CONSERVAÇÃO		
FOC		ÍNDICE LOCAL	80,00			
COMENTÁRIOS	Localização Inferior (Menor expressão Comercial - Sem Benfeitorias)					
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 8.500.000,00			

ANEXO V - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS PESQUISAS





SITUAÇÃO PARADIGMA

INFORMAÇÕES BÁSICAS					
ENDEREÇO	Avenida Rêmolto Tonon Esquina Com Rua São Marcos				
BAIRRO	Jardim Luciana	MUNICÍPIO	Santa Gertrudes	UF	SP
CLASSE	Industrial	TIPO	Galpão	PADRÃO	Médio Baixo
INFORMAÇÕES GERAIS					
ÁREA CONSTRUÍDA	12.000,00 m ²	ÁREA DE TERRENO	22.642,98 m ²		
SITUAÇÃO	Isolado	IDADE	15 anos		
CONSERVAÇÃO	Regular	IDADE REFERENCIAL	80 anos		
ÍNDICE LOCAL	100,00	FOC	0,871		
CUB PADRÃO	R\$ 1.800,00 /m ²	CUB PARADIGMA	R\$ 1.800,00 /m ²		

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Valor 1 (R\$)	F. fonte	Valor 2 (R\$)	Construção	Terreno	Cub R\$ / m ²	Foc	Unit. Terreno	Fa	F tr	F extra	Homog
1	R\$ 12.000.000,00	0,90	R\$ 10.800.000,00	7.200,00	28.000,00	R\$ 1.440,00	0,619	156,51	1,05	1,43	1,00	R\$ 236,01
2	R\$ 5.500.000,00	0,90	R\$ 4.950.000,00	0,00	15.000,00	R\$ 0,00	0,000	330,00	0,95	1,00	1,09	R\$ 341,65
3	R\$ 4.260.000,00	0,90	R\$ 3.834.000,00	0,00	20.863,00	R\$ 0,00	0,000	183,77	0,98	1,33	1,06	R\$ 253,83
4	R\$ 2.500.000,00	0,90	R\$ 2.250.000,00	0,00	5.000,00	R\$ 0,00	0,000	450,00	0,83	0,83	1,06	R\$ 327,79
5	R\$ 8.500.000,00	0,90	R\$ 7.650.000,00	0,00	39.577,00	R\$ 0,00	0,000	193,29	1,07	1,25	1,06	R\$ 274,62

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				28,05%	
Grau de Precisão				GRAU III	
Grau de Fundamentação				GRAU II	

CÁLCULO DO TERRENO

Média Aritmética	R\$	286,78
Limite superior	R\$	372,82
Limite inferior	R\$	200,75
Média Sanada	R\$	286,78
Desvio Padrão	R\$	46,11
Coefficiente de variação		16,08%
Total de elementos saneados		5
t de Student		1,53
Intervalo de confiança		
Superior	12,30%	R\$ 322,06
Inferior	-12,30%	R\$ 251,51
Valor Total do Terreno		R\$ 6.493.613,98

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

ÁREA CONSTRUÍDA	12.000,00 m ²	VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 18.813.600,00
ÁREA TERRENO	22.642,98 m ²	VALOR DO TERRENO	R\$ 6.493.613,98
FATOR OBSOLECÊNCIA	0,871	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	1,00
CUSTO/m ²	R\$ 1.800,00 /m ²	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 25.307.213,98

VALOR ADOTADO: R\$ 25.310.000,00 (Vinte e Cinco Milhões Trezentos e Dez Mil Reais)

FATORES

Foc	Fator Obsolescência e Conservação	Corrige pelo método Ross Reidecke a idade e conservação das amostras
Fa	Fator Área	Corrige pelo Método do Eng. Sérgio Abunahman a diferença de áreas entre as amostras e o avaliando
Ftr	Fator Transposição	Corrige a diferença relativa a localização das amostras em região mais ou menos valorizada
Fextra	Fator Extra	Corrige a diferença entre o imóvel avaliando e as amostras com relação às benfeitorias no terreno (terraplanagem, fechamentos, infraestrutura e pavimentação)



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO - COMPARATIVOS DE DADOS DO MERCADO

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.					
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 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

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 tendência central	<=30%	<=40%	<=50%

INTERVALO DE CONFIANÇA

28,05%

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU III

TABELA 10 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	2
SOMATÓRIA					6

TABELA 11 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

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

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

		DATA DA VISITA:		12/06/2025	
1.	DADOS GERAIS DO IMÓVEL				
1.1	Identificação do imóvel: PREMIER CAPITAL / GPC PARTICIPACOES E INVESTIMENTOS S.A				
1.2	Endereço: Avenida Rêmoló Tonon esquina com Rua São Marcos - Jardim Luciana				
	Cidade: Santa Gertrudes			UF:	SP
1.3	Uso Atual do Imóvel: Industrial		Uso Pretendido: Industrial		
1.4	Existe indústria no local? ☒ Sim ☐ Não				
	Nome da indústria: Cejatel Telhas , Pisos e Revestimentos Cerâmicos				
	Ramo de atividade: Indústria Cerâmica				
1.5	Coordenadas Geográficas: 22°27'29.52"S 47°32'02.92"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.					

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?	☐	☐	☒
Espacos 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. Cejatel Telhas, Pisos e Revestimentos Cerâmicos 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: Cosntatado na Vistoria

Informações e/ou justificativa:

3.4. Informações ou observações complementares:

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. Posto Shell	☒	☐	☐
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: Depósito Cejatel Telhas, Pisos e Revestimentos Cerâmicos Descrever:	☒	☐	☐

Fonte de Informação: Constatado na Vistoria

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 Índícios 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

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:

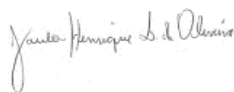
☐ Não existe lista pública de áreas contaminadas

6.3 No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas à questão 4.2?

☐ Não ☒ Sim - Indique o local: Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível. Posto Shell

Paulo Henrique Lelis de Oliveira
Crea 5060449700

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 - f. 5

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 2.025



IMAGEM 2.011



LAUDO
DE
AVALIAÇÃO

Nº 0666 / 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-02145-0625-AV-UBE

Certificação Digital - QR Code:



01. DATA DA VISITA

27/06/2025

02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Rodovia Ba 093 Km 66 Área 03

BAIRRO

Palmares

CIDADE

Simões Filho

CEP

43700-000

UF

BA

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 voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

(NBR 14653-1:2019, item 3.1.47)

04. DADOS DA REGIÃO

A região onde se encontra o imóvel avaliando tem pouca ocupação, predominando ainda edificações residenciais de padrão médio.

Simões Filho é um município brasileiro do estado da Bahia. Sua população, conforme estimativa de 2024 do IBGE era de 120 394 habitantes.

Fica localizado na Região Metropolitana de Salvador, já conurbado com a capital baiana.

Simões Filho é a 7ª economia do estado da Bahia, e caminha cada vez mais na melhoria de condições de renda e qualidade de vida de sua população.

A região possui fácil acesso por rua pavimentada em boas condições de rolagem, via Rodovia BA 093, à partir daí por via não pavimentada, dispondo de parte da infra-estrutura disponível no município, tais como: redes de energia elétrica e telefônica.

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

04.01 SERVIÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

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

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

05. ZONEAMENTO

ZONEAMENTO	Zona de Expansão Urbana
TAXA DE OCUPAÇÃO	Sob consulta mediante utilização
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	Sob consulta mediante utilização

06. TERRENO

DADOS GERAIS DO TERRENO

O imóvel não se encontra delimitado em suas divisas. Área de terreno extraída da matrícula 8196, datada de 01/06/2016.

FORMATO	Irregular	
TOPOGRAFIA	Declive	
SITUAÇÃO	Meio de Quadra	
ÁREA DO TERRENO	ÁREA TOTAL	520.366,00 m²

COMENTÁRIOS

Imóvel se localiza em área de expansão urbana, distando aproximadamente 8,0 km de Simões Filho, com acesso através da BA-093, sentido Camaçari, à partir daí a direita em via não pavimentada por aproximadamente 2,0 km.

06.01 OUTRAS INFORMAÇÕES

COMENTÁRIOS

Imóvel identificado através de mapa SIGEF, que confirma o demembramento do Sítio Bang Bang, conforme CNS 785-6, matrícula 8196. Quando da visita estavam sendo executados serviços de movimentação de terra na via não pavimentada, dificultando o acesso ao terreno, aliado à vegetação alta no mesmo.

07. 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.

07.01 AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

Área de Terreno	520.366,00 m ²	
Valor Unitário Homogeneizado	R\$ 25,76 /m ²	(Conforme Anexo)
Valor de Avaliação	R\$ 13.406.368,78	

Valor de Mercado:

R\$ 13.410.000,00 (Treze Milhões Quatrocentos e Dez Mil Reais)

07.02 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\$ 13.410.000,00
Fator de Liquidez	70,00%
Valor de Liquidez	R\$ 9.387.000,00

Valor de Liquidez:

R\$ 9.390.000,00 (Nove Milhões Trezentos e Noventa Mil Reais)

08. COMENTÁRIOS

Nº da Matrícula	Cartório		
8.196	Cartório de Registro de Imóveis de Simões Filho - BA		
Outra documentação			
IPTU		Não apresentado	
Comercialização			
☐ Normal	☐ Regular	☒ Lenta	☐ Ruim
Localização			
☐ Ótima	☐ Boa	☒ Regular	☐ Ruim
Coordenadas Geográficas			
12° 73' 23.99" S 38° 38' 30.45" O			
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.			
Area do terreno extraída da matrícula 8196, sendo o imóvel identificado através de espelho de rosto de planta do Sisgef. Conforme AV-08.8196, o imóvel teve sua alteração de rural para urbano, com inscrição imobiliária municipal nº 04-01-240.04520.001.			
Imóvel se localiza em região de predominância sócio econômica média, média baixa, em função de estar afastado da rodovia, devendo apresentar atualmente índices lentos de comercialização, face acima exposto, aliado ao atual cenário do mercado imobiliário.			

09. 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**

10. ENCERRAMENTO

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

Belo Horizonte, 03 de julho de 2025

Eng^o Geraldo Augusto Borba
Crea: 46.095/D-MG

Este documento é confidencial, assinado digitalmente por ALEXANDRE FERREIRA, assinante do certificado de assinatura digital nº 225.838.734.038, emitido pelo Instituto Brasileiro de Registro de Empresas e Profissionais (IBREP) em 20/08/2024. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código AABVKTQJQ.

[illegible]

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



Valores Topográficos							
Código	Coordenada	Altura (m)	Lat (S)	Long (W)	Altitude (m)	Altitude (m)	Altitude (m)
01	20° 00' 00" S	0.00	50° 00' 00" W	0.00	0.00	0.00	0.00
02	20° 00' 00" S	0.00	50° 00' 00" W	0.00	0.00	0.00	0.00
03	20° 00' 00" S	0.00	50° 00' 00" W	0.00	0.00	0.00	0.00
04	20° 00' 00" S	0.00	50° 00' 00" W	0.00	0.00	0.00	0.00
05	20° 00' 00" S	0.00	50° 00' 00" W	0.00	0.00	0.00	0.00
06	20° 00' 00" S	0.00	50° 00' 00" W	0.00	0.00	0.00	0.00
07	20° 00' 00" S	0.00	50° 00' 00" W	0.00	0.00	0.00	0.00
08	20° 00' 00" S	0.00	50° 00' 00" W	0.00	0.00	0.00	0.00
09	20° 00' 00" S	0.00	50° 00' 00" W	0.00	0.00	0.00	0.00
10	20° 00' 00" S	0.00	50° 00' 00" W	0.00	0.00	0.00	0.00

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



RODOVIA BA-093



RODOVIA BA-093



ACESSO À DIREITA



VIA DE ACESSO AO TERRENO



VIA DE ACESSO AO TERRENO SENTIDO RODOVIA



VIA DE ACESSO À RODOVIA

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VIA DE ACESSO



VIA DE ACESSO



VIA DE ACESSO



TERRENO À DIREITA



VISTA GERAL



VISTA GERAL

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



TERRENO À DIREITA



TERRENO À DIREITA



VISTA GERAL TERRENO



TERRENO



VISTA GERAL



TERRENO À ESQUERDA

	INFORMANTE					1
	CONTATO	Alexandre Nemen Matos (71) 9296-0303				
	URL	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-200.000m2-na-br-324-3012477167.html				
	ENDEREÇO DO IMÓVEL					
	ENDEREÇO	RODOVIA BR 324				
	BAIRRO	RURAL		MUNICIPIO	SIMÕES FILHO	UF BA
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
	ÁREA TERRENO	200.000,00 m²	FRENTE		PROFUNDIDADE	
	CLASSE	Comercial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Plano
			ÍNDICE LOCAL	100,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra
		MELHORAMENTOS	100,00			
COMENTÁRIOS						
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 27.000.000,00			





INFORMANTE						2
CONTATO	LORENZO CORRETOR DE IMÓVEIS 71 99977-5154					
URL	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-32000-m-por-r\$-4.000.000-cia-sul-3000485138.html					
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO	RODOVIA BR 324 KM 601					
BAIRRO	CIA SUL	MUNICIPIO	SIMÕES FILHO		UF	BA
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA TERRENO	32.000,00 m²	FRENTE	150,00 m	PROFUNDIDADE	213,33 m	
CLASSE	Comercial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Plano	
		ÍNDICE LOCAL	100,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra	
		MELHORAMENTOS	100,00			
COMENTÁRIOS						
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 4.000.000,00			





INFORMANTE						3
CONTATO	Ana Brito Corretora de Imóveis (71)99251-7970					
URL	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-sim-es-filho-2993492818.html					
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO	BA 093, KM 11,5					
BAIRRO	Palmares	MUNICIPIO	SIMÕES FILHO		UF	BA
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA TERRENO	40.000,00 m²	FRENTE	200,00 m	PROFUNDIDADE	200,00 m	
CLASSE	Comercial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Plano	
		ÍNDICE LOCAL	100,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra	
		MELHORAMENTOS	100,00			
COMENTÁRIOS						
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 1.500.000,00			





INFORMANTE						4
CONTATO	MARISTELA 71999251033					
URL	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-centro-industrial-de-aratu-sim-es-filho-r\$-2963641223.html					
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO	RODOVIA BA 524 FUNDOS PARA BA 093					
BAIRRO	DISTR. IND. ARATU	MUNICIPIO	SIMÕES FILHO		UF	BA
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA TERRENO	130.680,00 m²	FRENTE	80,00 m	PROFUNDIDADE	1.633,50 m	
CLASSE	Comercial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Plano	
		ÍNDICE LOCAL	100,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra	
		MELHORAMENTOS	100,00			
COMENTÁRIOS						
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 12.500.000,00			

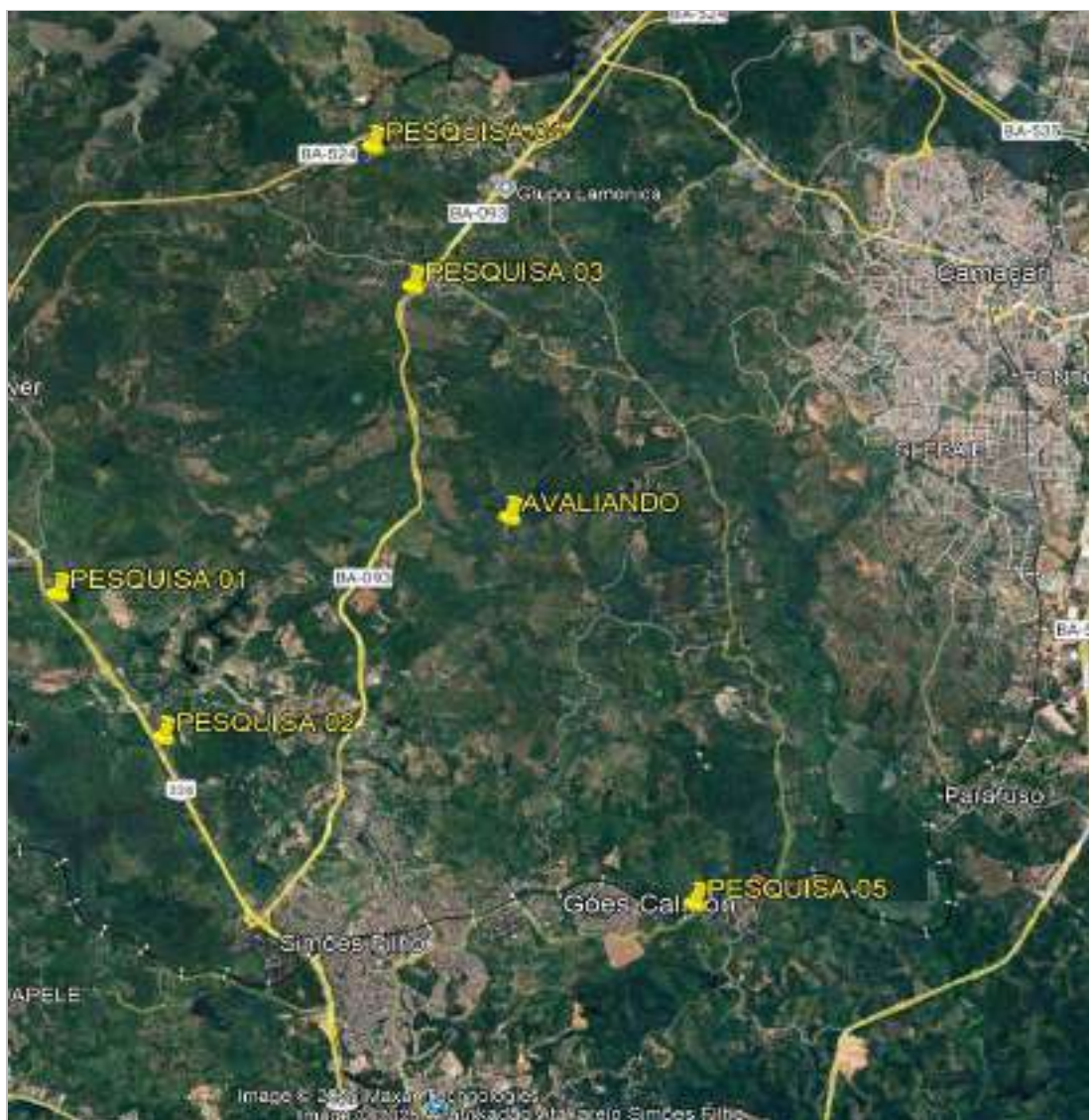




INFORMANTE						5
CONTATO	CENTRAL DE TERRENO (71) 34447777					
URL	https://centraldeterrenos.com.br/comprar/ba/simoes-filho/goes-calmon/terreno/69895759					
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO	RUA SECUNDARIA					
BAIRRO	GOES CALMON	MUNICIPIO	SIMÕES FILHO		UF	BA
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA TERRENO	62.840,00 m²	FRENTE	180,00 m	PROFUNDIDADE	349,11 m	
CLASSE	Comercial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Plano	
		ÍNDICE LOCAL	100,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra	
		MELHORAMENTOS	100,00			
COMENTÁRIOS						
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 2.513.600,00			



ANEXO IV - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS PESQUISAS



ENGEBANC

SITUAÇÃO PARADIGMA

INFORMAÇÕES BÁSICAS					
ENDEREÇO	Rodovia Ba 093 Km 66 Área 03				
BAIRRO	Palmares	MUNICIPIO	Simões Filho	UF	BA
CLASSE	Comercial	TIPO	Terreno		
INFORMAÇÕES GERAIS					
ÁREA DE TERRENO	520.366,00 m²	TOPOGRAFIA	Declive de 5% até 10%		
FRENTE	0,00 m	SITUAÇÃO	Meio de Quadra		
PROF. EQUIVALENTE		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\$ 27.000.000,00	0,90	R\$ 24.300.000,00	200.000,00	0,00	R\$ 121,50	1,00	1,00	0,90	1,00	0,79	0,60	0,50	R\$ 25,94
2	R\$ 4.000.000,00	0,90	R\$ 3.600.000,00	32.000,00	150,00	R\$ 112,50	1,00	1,00	0,90	1,00	0,61	0,70	0,70	R\$ 30,29
3	R\$ 1.500.000,00	0,90	R\$ 1.350.000,00	40.000,00	200,00	R\$ 33,75	1,00	1,00	0,90	1,00	0,63	1,00	1,30	R\$ 24,90
4	R\$ 12.500.000,00	0,90	R\$ 11.250.000,00	130.680,00	80,00	R\$ 86,09	1,00	1,00	0,90	1,00	0,74	0,70	0,70	R\$ 28,12
5	R\$ 2.513.600,00	0,90	R\$ 2.262.240,00	62.840,00	180,00	R\$ 36,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,67	0,90	1,00	R\$ 19,56

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							27,29%		
Grau de Precisão							III		
Grau de Fundamentação							II		

CÁLCULOS			
Média Aritmética			R\$ 25,76
Limite superior			R\$ 33,49
Limite inferior			R\$ 18,03
Média Sanada			R\$ 25,76
Desvio Padrão			R\$ 4,04
Coeficiente de variação			15,69%
Total de elementos saneados			5
t de Student			1,53
Intervalo de confiança			
Superior	12,01%	R\$	28,86
Inferior	-12,01%	R\$	22,67
Valor Total do Imóvel		R\$ 13.406.368,78	

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Terreno	R\$ 25,76	x	520.366,00 m²	x	1,00	x	1,00	=	R\$ 13.406.368,78
Total								=	R\$ 13.406.368,78

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARIANNE DE MOURA SILVA, OIPAR e a validade da assinatura pode ser verificada no site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código A4D0K1S4Q.



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO - COMPARATIVOS DE DADOS DO MERCADO

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.					
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 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
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 tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
INTERVALO DE CONFIANÇA	27,29%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

DATA DA VISITA:

27/06/2025

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1 Identificação do imóvel: **GRUPO PREMIER CAPITAL**1.2 Endereço: **RODOVIA BA 093 KM 66 PALMARES**Cidade: **SIMÕES FILHO**

UF:

BA1.3 Uso Atual do Imóvel: **GLEBA**Uso Pretendido: **MISTO**

1.4 Existe indústria no local?

☐ Sim☒ Não

Nome da indústria:

Ramo de atividade:

1.5 Coordenadas Geográficas: **12°73' 23.99" S 38°38' 30.45" O**

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:

SEMA/BA

Órgão Ambiental Municipal:

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:

SEMA/BA

Órgão Ambiental Municipal:

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.**

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?	☐	☒	☐
Espacos 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: TERRENO DESOCUPADO	☐	☒

Fontes de Informação:

Informações e/ou justificativa:

3.4. Informações ou observações complementares:

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 Índícios 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

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 à questão 4.2?

☒ Não ☐ Sim - Indique o local:

Geraldo Augusto Borba
Crea: 46.095/D-MG

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 - f. 5

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.





LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 0665 / 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-02145-0625-AV-UBE

Certificação Digital - QR Code:



SOLICITANTE

PREMIER CONSULTING

INTERESSADO

PREMIER CONSULTING

ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

RODOVIA BA 093 KM 66 ÁREA 03

BAIRRO

PALMARES

CIDADE

SIMÕES FILHO

CEP

43700-000

UF

BA

ÁREA

Terreno	160.295,00 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO

R\$ 5.470.000,00
(Cinco Milhões Quatrocentos e Setenta Mil Reais)

VALOR DE LIQUIDEZ

R\$ 3.830.000,00
(Três Milhões Oitocentos e Trinta Mil Reais)

01. DATA DA VISITA

27/06/2025

02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDERECO

Rodovia Ba 093 Km 66 Área 03

BAIRRO

Palmares

CIDADE

Simões Filho

CEP

43700-000

UF

BA

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 voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

(NBR 14653-1:2019, item 3.1.47)

04. DADOS DA REGIÃO

A região onde se encontra o imóvel avaliando tem pouca ocupação, predominando ainda edificações residenciais de padrão médio.

Simões Filho é um município brasileiro do estado da Bahia. Sua população, conforme estimativa de 2024 do IBGE era de 120 394 habitantes.

Fica localizado na Região Metropolitana de Salvador, já conurbado com a capital baiana.

Simões Filho é a 7ª economia do estado da Bahia, e caminha cada vez mais na melhoria de condições de renda e qualidade de vida de sua população.

A região possui fácil acesso por rua pavimentada em boas condições de rolagem, via Rodovia BA 093, à partir daí por via não pavimentada, dispendo de parte da infra-estrutura disponível no município, tais como: redes de energia elétrica e telefônica,

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

04.01 SERVIÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

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

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

05. ZONEAMENTO

ZONEAMENTO	Zona de Expansão Urbana
TAXA DE OCUPAÇÃO	Sob consulta mediante utilização
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	Sob consulta mediante utilização

06. TERRENO

DADOS GERAIS DO TERRENO

O imóvel não se encontra delimitado em suas divisas. Área de terreno extraída da Matrícula 8.199, datada de 20/01/2020.

FORMATO	Irregular	
TOPOGRAFIA	Declive	
SITUAÇÃO	Meio de Quadra	
ÁREA DO TERRENO	ÁREA TOTAL	160.295,00 m²

COMENTÁRIOS

Imóvel se localiza em área de expansão urbana, distando aproximadamente 8,0 km de Simões Filho, com acesso através da BA-093, sentido Camaçari, à partir daí a direita em via não pavimentada por aproximadamente 2,0 km.

06.01 OUTRAS INFORMAÇÕES

COMENTÁRIOS

Imóvel identificado através de mapa SIGEF, que confirma o demembramento do Sítio Bang Bang, conforme CNS 785-6, matrícula 8199. Quando da visita estavam sendo executados serviços de movimentação de terra na via não pavimentada, dificultando o acesso ao terreno, aliado à vegetação alta no mesmo.

07. 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.

07.01 AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

Área de Terreno	160.295,00 m ²	
Valor Unitário Homogeneizado	R\$ 34,12 /m ²	(Conforme Anexo)
Valor de Avaliação	R\$ 5.469.738,78	

Valor de Mercado:

R\$ 5.470.000,00 (Cinco Milhões Quatrocentos e Setenta Mil Reais)

07.02 AVALIAÇÃO - VALOR DE LIQUIDEZ

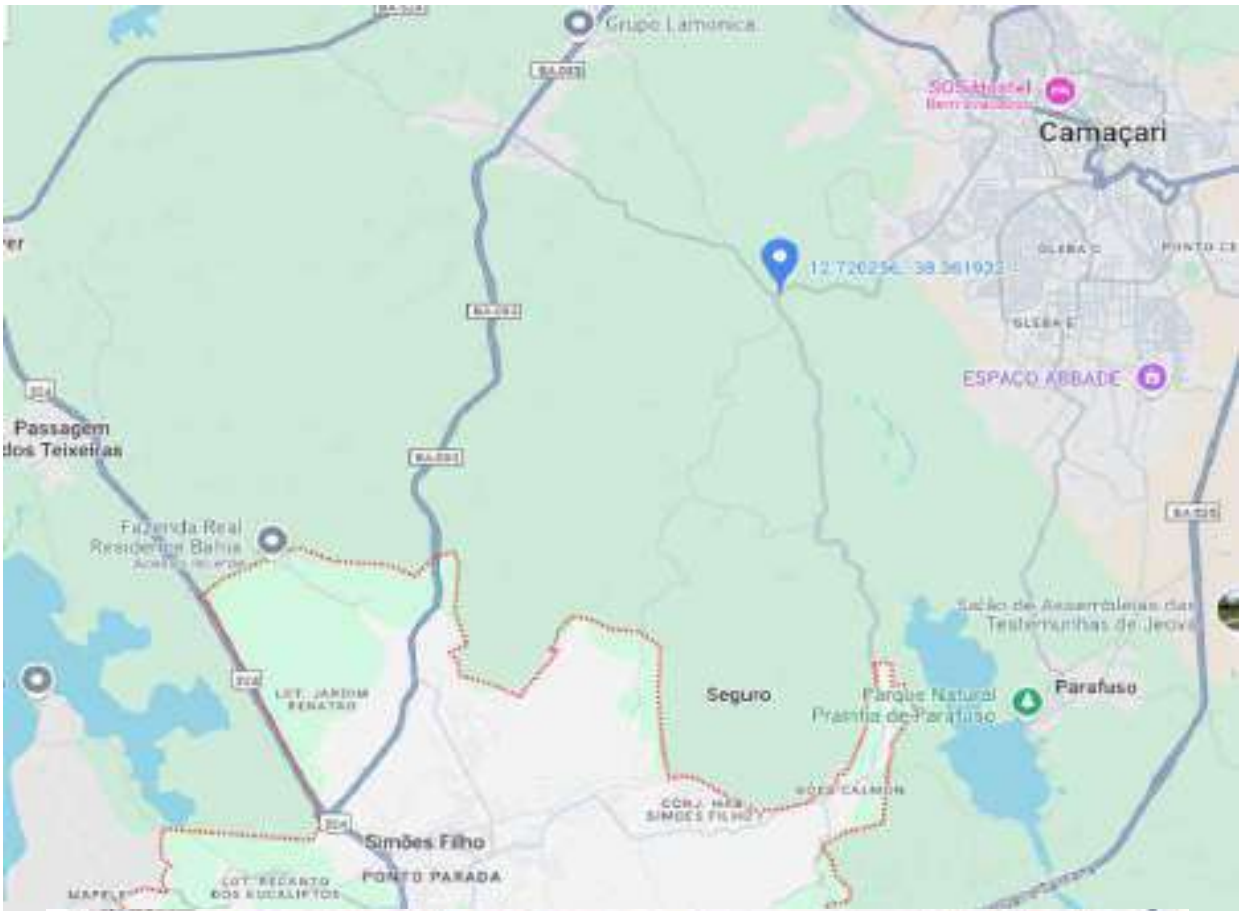
É o valor pelo qual o imóvel poderá ser vendido em condições imediatas, a vista e em dinheiro.

Valor de Mercado	R\$ 5.470.000,00
Fator de Liquidez	70,00%
Valor de Liquidez	R\$ 3.829.000,00

Valor de Liquidez:

R\$ 3.830.000,00 (Três Milhões Oitocentos e Trinta Mil Reais)

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



Verifique sua planilha

Código	Latitude	Esquina Lado Int.	Longitude	Esquina Lado Int.	Altitude Int.	Esquina Alt Lado Int.	Altitude Posicionamento
AE3-M-009	-18.33.00.00"	0.00	-38.36.00.00"	0.00	85.75	0.00	PLA
AE3-P-001	-18.32.59.00"	0.00	-38.36.00.00"	0.00	85.75	0.00	PLA
AE3-P-002	-18.32.58.00"	0.00	-38.36.00.00"	0.00	85.75	0.00	PLA
AE3-P-003	-18.32.57.00"	0.00	-38.36.00.00"	0.00	85.75	0.00	PLA
AE3-P-004	-18.32.56.00"	0.00	-38.36.00.00"	0.00	85.75	0.00	PLA
AE3-M-008	-18.32.55.00"	0.00	-38.36.00.00"	0.00	85.75	0.00	PLA
AE3-M-007	-18.32.54.00"	0.00	-38.36.00.00"	0.00	85.75	0.00	PLA
AE3-P-005	-18.32.53.00"	0.00	-38.36.00.00"	0.00	85.75	0.00	PLA
AE3-P-006	-18.32.52.00"	0.00	-38.36.00.00"	0.00	85.75	0.00	PLA

Resultados: 2

Nome	Área (ha)	Distância (m)	CDD	Resultado
Área Desmatamento do Sítio São João - Parcela 1	10.000	100.000	Parcialmente	Parcialmente
Área Desmatamento do Sítio São João - Parcela 2	10.000	100.000	Parcialmente	Parcialmente

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



RODOVIA BA-093



RODOVIA BA-093



ACESSO À DIREITA



VIA DE ACESSO AO TERRENO



VIA DE ACESSO AO TERRENO SENTIDO RODOVIA



VIA DE ACESSO À RODOVIA

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VIA DE ACESSO



VIA DE ACESSO



VIA DE ACESSO



VIA DE ACESSO

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



TERRENO À DIREITA



TERRENO À DIREITA



VISTA GERAL TERRENO



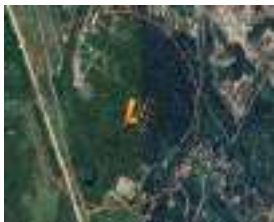
TERRENO



VISTA GERAL



TERRENO À ESQUERDA

	INFORMANTE					1
	CONTATO		Alexandre Nemen Matos (71) 9296-0303			
	URL		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-200.000m2-na-br-324-3012477167.html			
	ENDEREÇO DO IMÓVEL					
	ENDEREÇO		RODOVIA BR 324			
	BAIRRO		RURAL	MUNICIPIO	SIMÕES FILHO	UF BA
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
	ÁREA TERRENO		200.000,00 m²	FRENTE	120,00 m	PROFUNDIDADE 1.666,67 m
	CLASSE		Comercial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA Plano
				ÍNDICE LOCAL	100,00	SITUAÇÃO Meio de Quadra
			MELHORAMENTOS	100,00		
COMENTÁRIOS						
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA		0,90	VALOR	R\$ 27.000.000,00		

	INFORMANTE					2
	CONTATO	LORENZO CORRETOR DE IMÓVEIS 71 99977-5154				
	URL	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-32000-m-por-r\$-4.000.000-cia-sul-3000485138.html				
	ENDEREÇO DO IMÓVEL					
	ENDEREÇO	RODOVIA BR 324 KM 601				
	BAIRRO	CIA SUL	MUNICIPIO	0	UF	0
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
	ÁREA TERRENO	32.000,00 m²	FRENTE	150,00 m	PROFUNDIDADE	213,33 m
	CLASSE	Comercial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Plano
			ÍNDICE LOCAL	100,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra
COMENTÁRIOS						
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 4.000.000,00			



INFORMANTE						3
CONTATO		Ana Brito Corretora de Imóveis (71)99251-7970				
URL		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-sim-es-filho-2993492818.html				
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO		BA 093, KM 11,5				
BAIRRO		PALMARES		MUNICIPIO	Simões Filho	UF BA
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA TERRENO		40.000,00 m²	FRENTE	100,00 m	PROFUNDIDADE	400,00 m
CLASSE		Comercial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Plano
			ÍNDICE LOCAL	100,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra
			MELHORAMENTOS	100,00		
COMENTÁRIOS						
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA		0.90	VALOR	R\$ 1.500.000.00		



INFORMANTE						4
CONTATO		MARISTELA 71999251033				
URL		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-centro-industrial-de-aratu-sim-es-filho-r\$-2963641223.html				
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO		RODOVIA BA 524 FUNDOS PARA BA 093				
BAIRRO		DISTR. IND. ARATU		MUNICIPIO	Simões Filho	UF 0
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA TERRENO		130.680,00 m²	FRENTE	80,00 m	PROFUNDIDADE	1.633,50 m
CLASSE		Comercial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Plano
			ÍNDICE LOCAL	100,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra
			MELHORAMENTOS	100,00		
COMENTÁRIOS						
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA		0,90	VALOR	R\$ 12.500.000,00		



INFORMANTE					5
CONTATO	CENTRAL DE TERRENO (71) 34447777				
URL	https://centraldeterrenos.com.br/comprar/ba/simoes-filho/goes-calmon/terreno/69895759				
ENDEREÇO DO IMÓVEL					
ENDEREÇO	RUA SECUNDARIA				
BAIRRO	GOES CALMON	MUNICIPIO	Simões Filho	UF	0
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
ÁREA TERRENO	62.840,00 m²	FRENTE	180,00 m	PROFUNDIDADE	349,11 m
CLASSE	Comercial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Plano
		ÍNDICE LOCAL	100,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra
		MELHORAMENTOS	100,00		
COMENTÁRIOS					
VALOR DE VENDA					
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 2.513.600,00		

ANEXO IV - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS PESQUISAS



SITUAÇÃO PARADIGMA

INFORMAÇÕES BÁSICAS				
ENDEREÇO	Rodovia Ba 093 Km 66 Área 03			
BAIRRO	Palmares	MUNICIPIO	Simões Filho	UF BA
CLASSE	Comercial	TIPO	Terreno	
INFORMAÇÕES GERAIS				
ÁREA DE TERRENO	160.295,00 m²	TOPOGRAFIA	Declive de 5% até 10%	
FRENTE	28,08 m	SITUAÇÃO	Meio de Quadra	
PROF. EQUIVALENTE	5.708,51 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\$ 27.000.000,00	0,90	R\$ 24.300.000,00	200.000,00	120,00	R\$ 121,50	1,00	1,00	0,90	1,00	1,06	0,60	0,50	R\$ 34,71
2	R\$ 4.000.000,00	0,90	R\$ 3.600.000,00	32.000,00	150,00	R\$ 112,50	1,00	1,00	0,90	1,00	0,82	0,70	0,70	R\$ 40,60
3	R\$ 1.500.000,00	0,90	R\$ 1.350.000,00	40.000,00	100,00	R\$ 33,75	1,00	1,00	0,90	1,00	0,84	1,00	1,30	R\$ 33,23
4	R\$ 12.500.000,00	0,90	R\$ 11.250.000,00	130.680,00	80,00	R\$ 86,09	1,00	1,00	0,90	1,00	0,95	0,70	0,70	R\$ 36,11
5	R\$ 2.513.600,00	0,90	R\$ 2.262.240,00	62.840,00	180,00	R\$ 36,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,89	0,90	1,00	R\$ 25,96

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		27,14%	
	Grau de Precisão		III	
	Grau de Fundamentação		II	

CÁLCULOS		
Média Aritmética		R\$ 34,12
Limite superior		R\$ 44,36
Limite inferior		R\$ 23,89
Média Sanada		R\$ 34,12
Desvio Padrão		R\$ 5,33
Coefficiente de variação		15,62%
Total de elementos saneados		5
t de Student		1,53
Intervalo de confiança		
Superior	11,95%	R\$ 38,20
Inferior	-11,95%	R\$ 30,05
Valor Total do Imóvel		R\$ 5.469.738,78

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Terreno	R\$ 34,12	x	160.295,00 m²	x	1,00	x	1,00	=	R\$ 5.469.738,78
Total								=	R\$ 5.469.738,78

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



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO - COMPARATIVOS DE DADOS DO MERCADO

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.					
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 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
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 tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
INTERVALO DE CONFIANÇA	27,14%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

		DATA DA VISITA:		27/06/2025	
1.	DADOS GERAIS DO IMÓVEL				
1.1	Identificação do imóvel: OXSS SECURITIZADORA PREMIER				
1.2	Endereço: RODOVIA BA 093 KM 66 PALMARES				
	Cidade: SIMÕES FILHO			UF:	BA
1.3	Uso Atual do Imóvel: GLEBA		Uso Pretendido: MISTO		
1.4	Existe indústria no local? ☐ Sim ☒ Não				
	Nome da indústria:				
	Ramo de atividade:				
1.5	Coordenadas Geográficas: 12°73' 23.99" S 38°38' 30.45" O				
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:		SEMA/BA			
Órgão Ambiental Municipal:					
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:		SEMA/BA			
Órgão Ambiental Municipal:					
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.					

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?	☐	☒	☐
Espacos 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: TERRENO DESOCUPADO	☐	☒

Fontes de Informação:

Informações e/ou justificativa:

3.4. Informações ou observações complementares:

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 Índícios 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

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 à questão 4.2?

☒ Não ☐ Sim - Indique o local:

Geraldo Augusto Borba
Crea: 46.095/D-MG

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 - f. 5

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.



SOLICITANTE

GPC PARTICIPACOES E INVESTIMENTOS S.A.

INTERESSADO

GPC PARTICIPACOES E INVESTIMENTOS S.A.

ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Estrada Vereador Benedito Adelino, 3119

CEP

23909-200

BAIRRO

Praia Grande

CIDADE

Angra dos Reis

UF

RJ

ÁREAS

Terreno	39.411,29 m²
Construção	589,98 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO	R\$ 6.470.000,00 (Seis Mil Quatrocentos e Setenta Reais)
VALOR DE LIQUIDEZ	R\$ 4.530.000,00 (Quatro Mil Quinhentos e Trinta Reais)

01. DATA DA VISITA

13/06/2025

02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Estrada Vereador Benedito Adelino, 3119

CEP

23909-200

BAIRRO

Praia Grande

CIDADE

Angra Dos Reis

UF

RJ

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 voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

(NBR 14653-1:2019, item 3.1.47)

04. DADOS DA REGIÃO

A região tem ocupação residencial, predominando edificações residenciais de médio e médio alto padrão. O avaliando situa-se na Região da Costa Verde, localizada no litoral sul do Estado do Rio de Janeiro, próximo a divisa com São Paulo. Situa-se a aproximadamente 180 Km da cidade do Rio de Janeiro e 330 Km da cidade de São Paulo. É composta por 3 municípios: Mangaratiba, Angra dos Reis e Paraty. Caracteriza-se pela existência de montanhas de frente para o mar da Baía de Angra dos Reis e possui elevada procura para fins habitacionais e veraneios. O avaliando está localizado a cerca de 3 km da região central da cidade de Angra dos Reis e a 5 km da Rodovia Rio Santos (BR 101), principal via de ligação intermunicipal.

Possui fácil acesso por vias pavimentadas, dispondo de toda infra-estrutura 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 comércios.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	Bairro	Antigo
	Ocupação Principal	Residencial
	Padrão Predominante	Médio
	Tráfego Local	Reduzido

04.01 SERVIÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

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

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

05. ZONEAMENTO

ZONEAMENTO	Urbano
TAXA DE OCUPAÇÃO	Sob consulta
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	Sob consulta

06. TERRENO

DADOS GERAIS DO TERRENO

Trata-se de terreno com parte de área em suave declive/semi-plana voltada (da praia até a Estrada) para o Mar e onde encontra-se a edificação, sendo que o terreno é cortado pela Estrada Vereador Benedito Adelino, e que possui também uma outra parte acidentada (active) coberto por vegetação densa (mata), ou seja o terreno possui parte praia até a Estrada com área de suave declive/semi-plana e parte Estrada até vertente com área em active (mata com vegetação densa).

FORMATO	Irregular	
TOPOGRAFIA	Semi-Plano	
DIMENSÕES	FRENTE	39,60 m
	LATERAL DIREITA	870,00 m
	LATERAL ESQUERDA	837,80 m
	FUNDOS	53,00 m
ÁREA DO TERRENO	ÁREA TOTAL	39.411,29 m ²
	ÁREA ÚTIL	3.280,00 m ²

COMENTÁRIOS

Perímetro e área do terreno foram extraídos da cópia fornecida da Matrícula de nº 23.970, expedida pelo Cartório do 1º Ofício de Angra dos Reis / RJ (AV-14), datada de 07/02/2025.

07. CONSTRUÇÃO

IDADE APARENTE	40 ano(s)
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Entre regular e reparos simples
PADRÃO CONSTRUTIVO	Médio Alto
ESTADO DE OCUPAÇÃO	Desocupado

07.01 ÁREA DE CONSTRUÇÃO

TIPO	ÁREA (m²)
CONSTRUÇÃO PRINCIPAL	589,98 m²
TOTAL	589,98 m²

07.02 DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

DESCRIÇÃO GERAL

Trata-se de casa com piscina, sauna, área gourmet, vista permanente Mar e ampla área descoberta de vagas. Composta de 3 pavimentos, sendo um semi-enterrado, pavimento térreo e pavimento superior. A edificação possui estrutura de concreto, fechamento de alvenaria e lajes de concreto. As instalações aparentam boas condições de funcionalidade e habitabilidade.

07.03 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - COMPARTIMENTOS PRINCIPAIS

CASA					
SEMI-ENTERRADO					
COMPARTIMENTO	QTDD	PAREDES	PISOS	TETOS	PINTURA
VARANDA	1	TEXTURA	ARDÓSIA	MASSA CORRIDA	LÁTEX
HALL ENTRADA	1	MASSA CORRIDA	MARMORE	MASSA CORRIDA	LÁTEX
SALA DE ESTAR	1	MASSA CORRIDA	MARMORE	MASSA CORRIDA	LÁTEX
SUÍTE	3	MASSA CORRIDA	MADEIRA	MASSA CORRIDA	LÁTEX
BANHEIRO SUÍTE	3	TEXTURA - MARMORE	MARMORE	GESSO	LÁTEX
SALA DE JOGOS	1	MASSA CORRIDA	ARDÓSIA	MASSA CORRIDA	LÁTEX
TÉRREO					
COMPARTIMENTO	QTDD	PAREDES	PISOS	TETOS	PINTURA
VARANDA FUNDOS	1	TEXTURA	GRANITO	TELHAS COLONIAL	LÁTEX
SALA TV	1	MASSA CORRIDA	MARMORE	MASSA CORRIDA	LÁTEX
SALA JANTAR	1	MASSA CORRIDA	MARMORE	MASSA CORRIDA	LÁTEX
COZINHA	1	CERÂMICA	CERÂMICA	MASSA CORRIDA	LÁTEX
DESPENSA	1	CERÂMICA	CERÂMICA	GESSO	LÁTEX
ÁREA DE SERVIÇO	1	CERÂMICA	CERÂMICA	MASSA CORRIDA	LÁTEX
QUARTO EMPREGADA	1	MASSA CORRIDA	MADEIRA	MASSA CORRIDA	LÁTEX
BANHEIRO EMPREGADA	1	CERÂMICA	CERÂMICA	GESSO	LÁTEX
LAVABO	1	TEXTURA	MARMORE	GESSO	LÁTEX
VARANDA FRENTE	1	TEXTURA	CERÂMICA	MASSA CORRIDA	LÁTEX
PAVIMENTO SUPERIOR					
COMPARTIMENTO	QTDD	PAREDES	PISOS	TETOS	PINTURA
HALL	1	MASSA CORRIDA	MARMORE	MASSA CORRIDA	LÁTEX
SUÍTE	3	MASSA CORRIDA	MADEIRA	MASSA CORRIDA	LÁTEX
BANHEIRO SUÍTE	3	TEXTURA - MARMORE	MARMORE	GESSO	LÁTEX
VARANDA	2	MASSA CORRIDA	PEDRA SÃO TOMÉ	ABERTO	LÁTEX
OUTROS					
COMPARTIMENTO	QTDD	PAREDES	PISOS	TETOS	PINTURA
ÁREA GOURMET	1	PEDRA DECORATIVA	CERÂMICA	MASSA CORRIDA	LÁTEX
SAUNA	1	CERÂMICA	CERÂMICA	MASSA FINA	ESMALTE
CHUVEIRO SAUNA	1	CERÂMICA	CERÂMICA	MASSA CORRIDA	LÁTEX
CASA BOMBAS PISCINA	1	MASSA FINA	CERÂMICA	MASSA FINA	LÁTEX
PISCINA	1	CERÂMICA	CERÂMICA	ABERTO	LÁTEX
VAGAS	8				

08. 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.

08.01 AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

Área Construída	589,98 m ²	
Valor Unitário Homogeneizado	R\$ 10.970,62 /m ²	(Conforme Anexo)
Valor de Avaliação	R\$ 6.472.443,98	

Valor de Mercado:

R\$ 6.470.000,00 (Seis Mil Quatrocentos e Setenta Reais)

08.02 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\$ 6.470.000,00
Fator de Liquidez	70,00%
Valor de Liquidez	R\$ 4.529.000,00

Valor de Liquidez:

R\$ 4.530.000,00 (Quatro Mil Quinhentos e Trinta Reais)

09. COMENTÁRIOS

Nº da Matrícula	Cartório
23.970	1º Cartório de Registro de Imóveis de Angra dos Reis/RJ.
Outra documentação	
IPTU	Exercício de 2025
Comercialização	
☐ Normal	☐ Regular ☒ Lenta ☐ Ruim
Localização	
☐ Ótima	☒ Boa ☐ Regular ☐ Ruim
Coordenadas Geográficas	
23°1'18.55"S e 44°20'25.37"O	
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.	
Comercialização lenta, face ao montante envolvido, uso específico e a atual situação do mercado imobiliário / financeiro.	
A área construída de 589,98 m² foi extraída da Matrícula de nº 23.970, expedida pelo Cartório do 1º Ofício de Angra dos Reis / RJ (AV-14), datada de 07/02/2025, que confere com a estimada / levantada no local. Na cópia fornecida da guia de IPTU com inscrição de nº 01.07.012.0050.001 não informa a área construída.	
Observamos desgaste/envelhecimento de pinturas interna/externa e umidade em paredes da sala jogos e falta de manutenção da casa bombas piscina e sauna, ou seja, necessitando de restauração/manutenção e pintura no aspecto geral. Fato este, que nos leva a considerar a conservação regular.	
Na Matrícula citada informa (em AV-6) no perímetro lateral direito com 870,00 m, sendo 66,00 m da parte da praia até a Estrada Vereador Benedito Adelino e 804,00 m da parte da Estrada até o vertente, e no perímetro lateral esquerdo com 837,80 m, sendo 57,80 m da parte da praia até a Estrada Vereador Benedito Adelino e 780,00 m da parte da Estrada até a vertente. Com base das medidas do perímetro foi calculado a área da parte da praia até a Estrada com aproximadamente 3.280,00 m² (área útil aproveitável considerada nos cálculos), ficando a área da parte da Estrada até a vertente com 36.131,29 m² (mata com vegetação densa) sendo essa área considerada no valor final da avaliação.	
Nas documentações apresentadas (matrícula e IPTU) informam a numeração do avaliando nº 3119, sendo que no ato da vistoria constatamos no local a numeração nº 2395 (numeração antiga do local), necessitando de regularização no local.	

10. 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

11. ENCERRAMENTO

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

Rio de Janeiro, 02 de julho de 2025



Engº Claudio Lima de Souza
Crea 1997104402-RJ

Laudo Nº 2474 / 2025 - Pág. 6



ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



NOME RUA



LOGRADOURO



ACESSO AVALIANDO E NUMERAÇÃO



FACHADA FUNDOS



FACHADA E QUINTAL



FACHADA

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



FACHADA LATERAL



VISTA MAR



TERRENO E VISTA MAR



TERRENO E VISTA MAR



PISCINA E VISTA MAR



SALA TV

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



SALA JANTAR



COZINHA



ÁREA DE SERVIÇO



VARANDA



HALL



SUÍTE

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



BANHEIRO SUÍTE



VARANDA



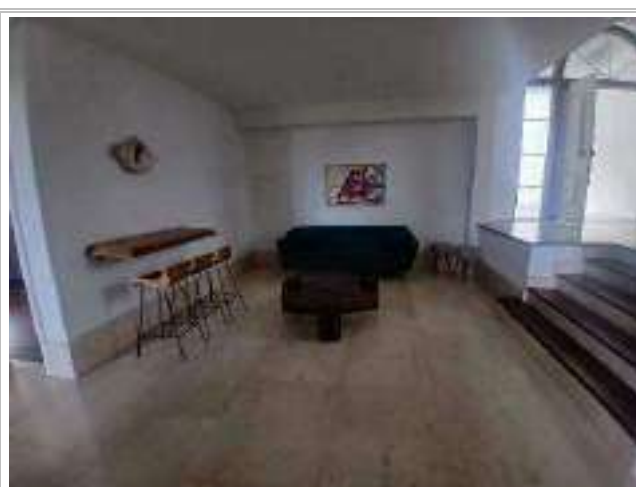
SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE



HALL DE ENTRADA



SALA ESTAR

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE



SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE



SALA DE JOGOS - UMIDADE EM PAREDE



ÁREA GOURMET



ELEMENTOS COMPARATIVOS

	INFORMANTE						1
	CONTATO ANGRA IMOBILIÁRIA						
	ENDEREÇO DO IMÓVEL						
	ENDEREÇO RODOVIA PROCURADOR HAROLDO FERNANDES DUARTE						
	BAIRRO MOMBAÇA		MUNICIPIO	ANGRA DOS REIS		UF RJ	
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
	ÁREA CONSTRUÍDA 433,00 m²		ÁREA TERRENO 3.000,00 m²				
	CLASSE Residencial	TIPO Casa	PADRÃO	Médio Alto			
	IDADE 20 ano(s)	IDADE REFERENCIAL 80 anos	CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo			
	FOC 0,851	ÍNDICE LOCAL 90,00					
COMENTÁRIOS https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-mombaca-bairros-angra-dos-reis-com-garagem-433m2-venda-R\$6900000-id-2720955160/							
VALOR DE VENDA							
FATOR OFERTA 0,90		VALOR	R\$ 6.900.000,00				

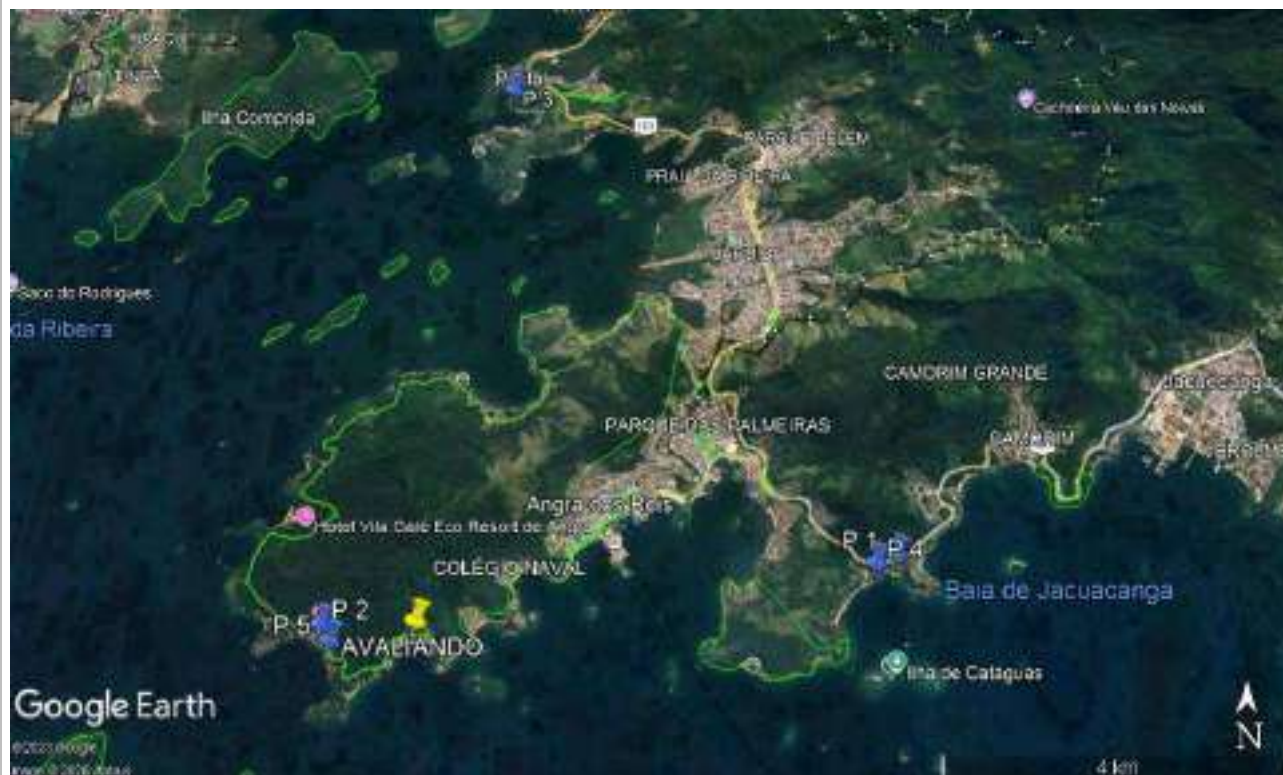
	INFORMANTE						2
	CONTATO RIO IMOB						
	ENDEREÇO DO IMÓVEL						
	ENDEREÇO ESTRADA VEREADOR BENEDITO ADELINO						
	BAIRRO VILA VELHA		MUNICIPIO	ANGRA DOS REIS		UF RJ	
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
	ÁREA CONSTRUÍDA 401,00 m²		ÁREA TERRENO 3.027,96 m²				
	CLASSE Residencial	TIPO Casa	PADRÃO	Médio Alto			
	IDADE 20 ano(s)	IDADE REFERENCIAL 80 anos	CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo			
	FOC 0,851	ÍNDICE LOCAL 95,00					
COMENTÁRIOS https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-vila-velha-bairros-angra-dos-reis-com-garagem-401m2-venda-R\$6000000-id-2756948267/							
VALOR DE VENDA							
FATOR OFERTA 0,90		VALOR	R\$ 6.000.000,00				

	INFORMANTE						3
	CONTATO FAMILY BROKERS						
	ENDEREÇO DO IMÓVEL						
	ENDEREÇO RUA ANGRA AZUL						
	BAIRRO PONTAL		MUNICIPIO	ANGRA DOS REIS		UF RJ	
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
	ÁREA CONSTRUÍDA 460,00 m²		ÁREA TERRENO 3.600,00 m²				
	CLASSE Residencial	TIPO Casa	PADRÃO	Médio Alto			
	IDADE 40 ano(s)	IDADE REFERENCIAL 80 anos	CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo			
	FOC 0,645	ÍNDICE LOCAL 85,00					
COMENTÁRIOS https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-5-quartos-pontal-bairros-angra-dos-reis-com-garagem-460m2-venda-R\$5500000-id-2733300519/							
VALOR DE VENDA							
FATOR OFERTA 0,90		VALOR	R\$ 5.500.000,00				

	INFORMANTE						4
	CONTATO CANAÃ IMÓVEIS						
	ENDEREÇO DO IMÓVEL						
	ENDEREÇO RODOVIA PROCURADOR HAROLDO FERNANDES DUARTE						
	BAIRRO MOMBAÇA		MUNICIPIO	ANGRA DOS REIS		UF RJ	
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
	ÁREA CONSTRUÍDA 400,00 m²		ÁREA TERRENO 4.200,00 m²				
	CLASSE Residencial	TIPO Casa	PADRÃO	Médio Alto			
	IDADE 10 ano(s)	IDADE REFERENCIAL 80 anos	CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo			
	FOC 0,933	ÍNDICE LOCAL 90,00					
COMENTÁRIOS https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-mombaca-bairros-angra-dos-reis-com-garagem-400m2-venda-R\$7999990-id-2700050304/							
VALOR DE VENDA							
FATOR OFERTA 0,90		VALOR	R\$ 7.999.900,00				

	INFORMANTE						5
	CONTATO CANAÃ IMÓVEIS						
	ENDEREÇO DO IMÓVEL						
	ENDEREÇO ESTRADA VEREADOR BENEDITO ADELINO						
	BAIRRO VILA VELHA		MUNICIPIO	ANGRA DOS REIS		UF RJ	
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
	ÁREA CONSTRUÍDA 520,00 m²		ÁREA TERRENO 3.800,00 m²				
	CLASSE Residencial	TIPO Casa	PADRÃO	Médio Alto			
	IDADE 10 ano(s)	IDADE REFERENCIAL 80 anos	CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo			
	FOC 0,933	ÍNDICE LOCAL 95,00					
COMENTÁRIOS https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-vila-velha-bairros-angra-dos-reis-com-garagem-520m2-venda-R\$9999990-id-2700054505/							
VALOR DE VENDA							
FATOR OFERTA 0,90		VALOR	R\$ 9.999.900,00				

ANEXO IV - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS PESQUISAS





SITUAÇÃO PARADIGMA

INFORMAÇÕES BÁSICAS					
ENDEREÇO	Estrada Vereador Benedito Adelino, 3119				
BAIRRO	Praia Grande	MUNICIPIO	Angra Dos Reis	UF	RJ
CLASSE	Residencial	TIPO	Casa	PADRÃO	Médio Alto
INFORMAÇÕES GERAIS					
ÁREA CONSTRUÍDA	589,98 m ²	ÁREA DE TERRENO	3.280,00 m ²		
SITUAÇÃO	Isolada	IDADE	40 anos		
CONSERVAÇÃO	Entre regular e reparos simples	IDADE REFERENCIAL	80 anos		
ÍNDICE LOCAL	100,00	FOC	0,593		

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Valor 1 (R\$)	F. fonte	Valor 2 (R\$)	Construção	Terreno	R\$ / m ²	Fpc	F terr	Ftr	Foc	Fa	F extra	Homog
1	R\$ 6.900.000,00	0,90	R\$ 6.210.000,00	433,00	3.000,00	R\$ 14.341,80	1,00	1,03	1,11	0,70	0,93	1,10	R\$ 11.594,70
2	R\$ 6.000.000,00	0,90	R\$ 5.400.000,00	401,00	3.027,96	R\$ 13.466,33	1,00	1,03	1,05	0,70	0,95	1,10	R\$ 10.627,48
3	R\$ 5.500.000,00	0,90	R\$ 4.950.000,00	460,00	3.600,00	R\$ 10.760,87	1,00	0,96	1,18	0,92	0,94	1,00	R\$ 10.536,08
4	R\$ 7.999.900,00	0,90	R\$ 7.199.910,00	400,00	4.200,00	R\$ 17.999,78	1,00	0,93	1,11	0,64	0,95	1,00	R\$ 11.237,16
5	R\$ 9.999.900,00	0,90	R\$ 8.999.910,00	520,00	3.800,00	R\$ 17.307,52	1,00	0,97	1,05	0,64	0,97	1,00	R\$ 10.857,67

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		6,35%	
	Grau de Precisão		III	
	Grau de Fundamentação		GRAU II	

CÁLCULOS		
Média Aritmética		R\$ 10.970,62
Limite superior		R\$ 14.261,80
Limite inferior		R\$ 7.679,43
Média Sanada		R\$ 10.970,62
Desvio Padrão		R\$ 441,54
Coefficiente de variação		4,02%
Total de elementos saneados		5
t de Student		1,53
Intervalo de confiança		
Superior	3,08%	R\$ 11.308,40
Inferior	-3,08%	R\$ 10.632,84
Valor Total do Imóvel		R\$ 6.470.000,00

FATORES

Fpc	Fator Padrão Construtivo	Corrige os diferentes padrões construtivos das amostras (Médio - Médio Baixo - Baixo - Alto - Luxo)
Fterr	Fator Terreno	Corrige a diferença da metragem dos terrenos das amostras relativamente ao terreno avaliando
Ftr	Fator Transposição	Corrige a diferença relativa a localização das amostras em região mais ou menos valorizada
Foc	Fator Obsolescência e Conservação	Corrige pelo método Ross Reidecke a idade e conservação das amostras
Fa	Fator Área	Corrige pelo Método do Eng. Sérgio Abunahman a diferença de áreas entre as amostras e o avaliando
Fextra	Fator Extra	Corrige a diferença da existência de piscina 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 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.					
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 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
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	<=30%	<=40%	<=50%
INTERVALO DE CONFIANÇA	6,35%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

		DATA DA VISITA:		26/02/2025	
1.	DADOS GERAIS DO IMÓVEL				
1.1	Identificação do imóvel: OXSS SECURITIZADORA - PREMIER				
1.2	Endereço: Estrada Vereador Benedito Adelino, 3119 - Praia Grande				
	Cidade: Angra dos Reis			UF:	RJ
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: 23°1'18.55"S e 44°20'25.37"O				
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:		INEA/RJ			
Órgão Ambiental Municipal:					
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:		INEA/RJ			
Órgão Ambiental Municipal:					
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.					

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?	☐	☒	☐
Espacos 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:

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 Índícios 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

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:

Claudio Lima de Souza - CREA 1997104402-RJ

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 - f. 5

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.





LAUDO
DE
AVALIAÇÃO

Nº 1164/2025

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



SOLICITANTE

PREMIER CAPITAL

INTERESSADO

GPC PARTICIPACOES E INVESTIMENTOS S.A.

ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Avenida Manoel Vieira, 1.981 - esquina com Rua Benedito Venâncio da Rocha

BAIRRO

Jardim Primavera

CIDADE

Araçoiaba da Serra

CEP

18190-000

UF

SP

ÁREAS

Terreno	7.180,762 m ²
Construção	3.149,13 m ²

VALOR DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO

R\$ 8.490.000,00

(Oito Milhões Quatrocentos e Noventa Mil Reais)

VALOR DE LIQUIDEZ

R\$ 5.940.000,00

(Cinco Milhões Novecentos e Quarenta Mil Reais)

01. DATA DA VISITA

12/06/2025

02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Avenida Manoel Vieira, 1.981 - Esquina Com Rua Benedito Venâncio Da Rocha

CEP

18190-000

BAIRRO

Jardim Primavera

CIDADE

Araçoiaba Da Serra

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 voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

(NBR 14653-1:2019, item 3.1.47)

04. DADOS DA REGIÃO

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

O Bairro Jardim Primavera é desenvolvido, sendo procurado para fins residenciais e comerciais, pois se encontra há cerca de 1 km da região central da cidade, e aproximadamente a mesma distância do acesso à Rodovia Raposo Tavares.

A região possui fácil acesso por avenida frontal 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	Moderado

04.01 SERVIÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

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

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

05. ZONEAMENTO

ZONEAMENTO	Zona 02 - Uso Misto (Comercial / Residencial)
TAXA DE OCUPAÇÃO	75%
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	2.00
Obs.: Plano diretor em revisão - dados fornecidos pelo cadastro imobiliário	

06. TERRENO

DESCRIÇÃO GERAL DO TERRENO

Trata-se da avaliação de um imóvel com benfeitorias, localizado na esquina formada pela Avenida Manoel Vieira com a Rua Benedito Venâncio da Rocha, em um bairro misto (Comercial / Residencial), próximo da região central da cidade, com acesso por vias pavimentadas de tráfego moderado. A via lateral não encontra-se pavimentada.

FORMATO	Regular	
TOPOGRAFIA	Plano	
DIMENSÕES	FRENTE	82,34 m
	LATERAL DIREITA	88,81 m
	LATERAL ESQUERDA	89,21 m
	FUNDOS	79,04 m
ÁREA DO TERRENO	ÁREA TOTAL	7.180,762 m²

COMENTÁRIOS SOBRE O TERRENO

Conforme Plano Diretor de Araçoiaba da Serra, o imóvel em estudo está situado na Zona 02 - Zona de Uso Misto (Comercial / Residencial). O Plano Diretor de Araçoiaba da Serra encontra-se em revisão. Área de terreno extraída da Matrícula (AV. 8 / 6.983) do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sorocaba - SP. Constatado na vistoria que os logradouros frontal e lateral não encontravam-se emplacados. Constatado ainda na vistoria que o imóvel em estudo não encontrava-se emplacado, sendo sua identificação conforme documentos apresentados, dados da matrícula e indicação do interessado.

07. CONSTRUÇÃO

IDADE APARENTE	20 ano(s)
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo
PADRÃO CONSTRUTIVO	Médio
ESTADO DE OCUPAÇÃO	Ocupado

07.01 ÁREA DE CONSTRUÇÃO

TIPO	ÁREA (m²)
CONSTRUÇÃO PRINCIPAL	3.149,13 m²
TOTAL	3.149,13 m²

07.02 DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

DESCRIÇÃO GERAL

O imóvel em estudo é constituído por um prédio comercial, de padrão construtivo médio, edificado em dois pavimentos e um prédio de apoio nos fundos, de padrão médio, edificado também em dois pavimentos. Área de construção extraída do Cadastro Municipal do Imóvel. Avaliação elaborada pelos aspectos externos, considerando as edificações em bom estado geral de conservação. Constatado na vistoria que o imóvel encontra-se ocupado por uma loja de materiais de construção.

07.02.01 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - COMPARTIMENTOS PRINCIPAIS

COMPARTIMENTO	QTDD	PAREDES	PISOS	TETOS	PINTURA

AVALIAÇÃO EFETUADA PELOS ASPECTOS EXTERNOS

08. AVALIAÇÃO

Dentre os métodos avaliatórios determinados pela Norma Brasileira - NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, adotamos o Método Evolutivo, por julgarmos ser o que melhor reflete a realidade do mercado imobiliário para o objeto deste trabalho.

Para a determinação do valor do terreno 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.

Método Evolutivo: "Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização."
NBR 14.653-1, Item 7.2.3.

Fator de Comercialização: "Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo total, que pode ser maior ou menor do que 1 (um)."
NBR 14.653-1, Item 3.1.21.

Fórmula Matemática: $V_i = (V_t + V_b) * F_c$, onde:
 V_i = Valor do Imóvel;
 V_t = Valor do Terreno;
 V_b = Valor das Benfeitorias e
 F_c = Fator de Comercialização.

08.01 AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

Área Terreno	7.180,76 m ²	
Área Construída	3.149,13 m ²	
Valor do Terreno	R\$ 2.591.242,70	(vide anexo)
Valor da Construção	R\$ 5.895.801,19	(vide anexo)
Fator de Comercialização:	1,00	
Valor Total	R\$ 8.487.043,88	(vide anexo)
Valor de Avaliação	R\$ 8.487.000,00	

Valor de Mercado:

R\$ 8.490.000,00 (Oito Milhões Quatrocentos e Noventa Mil Reais)

08.02 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\$ 8.490.000,00
Fator de Liquidez	70,00%
Valor de Liquidez	R\$ 5.943.000,00

Valor de Liquidez:

R\$ 5.940.000,00 (Cinco Milhões Novecentos e Quarenta Mil Reais)

09. COMENTÁRIOS

Nº da Matrícula	Cartório
6.983	2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP.

Outra documentação	
Doc Prefeitura	Dados Cadastrais do Imóvel

Comercialização	
☐ Normal	☒ Regular
☐ Lenta	☐ Ruim

Localização	
☐ Ótima	☒ Boa
☐ Regular	☐ Ruim

Coordenadas Geográficas
23°30'57.79"S 47°35'56.33"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 um imóvel com benfeitorias, localizado na esquina formada pela Avenida Manoel Vieira com a Rua Benedito Venâncio da Rocha, em um bairro misto (Comercial / Residencial), próximo da região central da cidade, com acesso por vias pavimentadas de tráfego moderado. A via lateral não encontra-se pavimentada.
O imóvel em estudo possui um prédio comercial de padrão construtivo médio, edificado em dois pavimentos e um prédio de apoio nos fundos, de padrão médio, edificado também em dois pavimentos. Avaliação elaborada pelos aspectos externos, considerando-se o imóvel em bom estado geral de conservação. Área de construção conforme Cadastro Municipal do Imóvel.
O imóvel em estudo localiza-se em área de boa expressão comercial, na entrada da cidade, sendo considerada como boa a sua localização e regular a sua comercialização devido ao seu valor monetário relativamente alto.

10. 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

11. ENCERRAMENTO

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

Campinas, 02 de Julho de 2025.



Engº Paulo Henrique Lelis de Oliveira
Crea 5060449700



ANEXO II - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DETALHADO



Lauda Nº 1164/2025 - Croqui de Localização Detalhado

ANEXO IV - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA DO LOGRADOURO FRONTAL



VISTA DO LOGRADOURO FRONTAL



VISTA DO LOGRADOURO LATERAL



VISTA DO LOGRADOURO LATERAL



VISTA DO PORTÃO DE ACESSO



VISTA FRONTAL

	INFORMANTE					1
	CONTATO	Exata Imóveis - F.:(15) 3032 0800				
	URL	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/galpao-para-venda-e-locao-em-aracoiaba-da-serra-3005243768.html				
	ENDEREÇO DO IMÓVEL					
	ENDEREÇO	Rua Rio Grande do Sul, nº 990				
	BAIRRO	Jd. Alvorada	MUNICIPIO	Araçoiaba da Serra	UF	SP
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
	ÁREA CONSTRUÍDA	4.800,00 m²	ÁREA TERRENO	7.000,00 m²		
	CLASSE	Industrial	TIPO	Galpão	PADRÃO	Médio Alto
	IDADE	5 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo
FOC	0,968	ÍNDICE LOCAL	120,00			
COMENTÁRIOS		Padrão de construção superior. Localização superior (Maior Expressão Comercial)				
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 18.000.000,00			

	INFORMANTE						2
	CONTATO	Triunfal Imóveis - F.:(15) 3019 7206					
	URL	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/galpao-a-venda-1434-m-por-r\$-4.300.000-00-2947606474.html					
	ENDEREÇO DO IMÓVEL						
	ENDEREÇO	Avenida Nossa Senhora dos Remédios, nº 200					
	BAIRRO	Jundiaquara	MUNICIPIO	Araçoiaba da Serra	UF	SP	
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
	ÁREA CONSTRUÍDA	1.400,00 m²	ÁREA TERRENO	5.105,00 m²			
	CLASSE	Comercial	TIPO	Prédio	PADRÃO	Médio	
	IDADE	20 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo	
FOC	0,851	ÍNDICE LOCAL	70,00				
COMENTÁRIOS	Padrão de construção semelhante. Localização inferior (Menor Expressão Comercial)						
VALOR DE VENDA							
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 4.300.000,00				

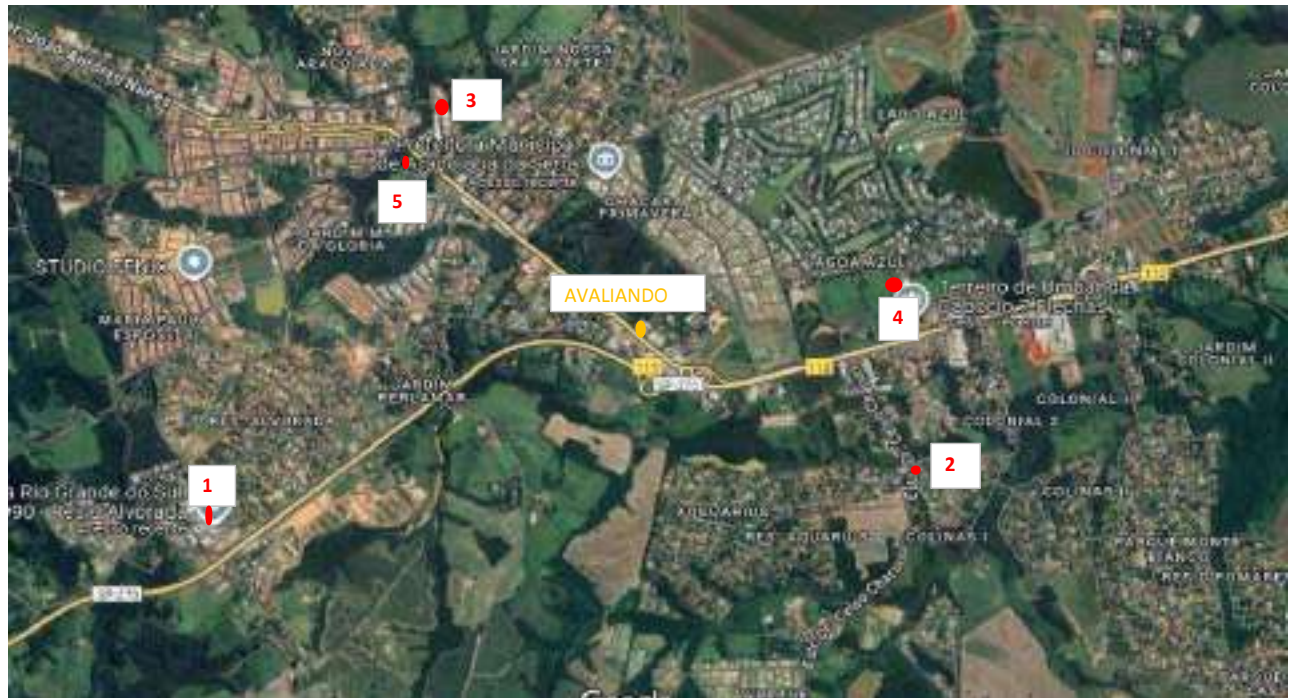
	INFORMANTE						3	
	CONTATO		Reis Imóveis - F.:(15) 3332 9300					
	URL		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/galpao-a-venda-994-m-por-r\$-2.200.000-00-jd-santa-2988275793.html					
	ENDEREÇO DO IMÓVEL							
	ENDEREÇO		Avenida Angrelo Pupim, nº 110					
	BAIRRO		Jd. Santa Cruz		MUNICIPIO	Araçoiaba da Serra	UF	SP
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS							
	ÁREA CONSTRUÍDA		994,00 m²	ÁREA TERRENO		1.850,00 m²		
	CLASSE		Industrial	TIPO		Galpão	PADRÃO	Médio Baixo
	IDADE		20 anos	IDADE REFERENCIAL		80 anos	CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo
FOC		0,851	ÍNDICE LOCAL		65,00			
COMENTÁRIOS		Padrão de construção semelhante. Localização inferior (Menor Expressão Comercial)						
VALOR DE VENDA								
FATOR OFERTA		0,90	VALOR		R\$ 2.200.000,00			



INFORMANTE						4
CONTATO		Emaximóvel - F.:(15) 2101 0900				
URL		https://sp.olk.com.br/regiao-de-sorocaba/comercio-e-industria/area-para-emprego-em-aracoiaba-da-serra-1354914845?is=listing_1120				
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO		Rua José Maria Vieira (Meio de Quadra)				
BAIRRO		Barreiro		MUNICIPIO	Araçoiaba da Serra	UF SP
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA CONSTRUÍDA		0,00 m²	ÁREA TERRENO	21.904,36 m²		
CLASSE		Comercial	TIPO	Terreno	PADRÃO	
IDADE			IDADE REFERENCIAL	-	CONSERVAÇÃO	
FOC			ÍNDICE LOCAL	70,00		
COMENTÁRIOS		Localização Inferior (Menor Expressão Comercial- Sem Benfeitorias)				
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA		0,90	VALOR	R\$ 4.700.000,00		

	INFORMANTE					5
	CONTATO		Triunfal Imóveis - F.:(15) 3019 7206			
	URL		https://www.vivareal.com.br/venda/sp/aracoiaba-da-serra/bairros/centro/avenida-manoel-vieira/lote-terreno_residencial/			
	ENDEREÇO DO IMÓVEL					
	ENDEREÇO		Avenida Manoel Vieira (Meio de Quadra)			
	BAIRRO		Jd. Santa Cruz	MUNICIPIO	Araçoiaba da Serra	UF SP
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
	ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²	ÁREA TERRENO	44.600,00 m²		
	CLASSE	Misto	TIPO	Terreno	PADRÃO	
	IDADE		IDADE REFERENCIAL	-	CONSERVAÇÃO	
FOC		ÍNDICE LOCAL	110,00			
COMENTÁRIOS		Localização superior. (Maior expressão comercial - Sem Benfeitorias)				
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0.90	VALOR	R\$ 16.000.000,00			

ANEXO V - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS PESQUISAS





SITUAÇÃO PARADIGMA

INFORMAÇÕES BÁSICAS					
ENDEREÇO	Avenida Manoel Vieira, 1.981 - Esquina Com Rua Benedito Venâncio Da Rocha				
BAIRRO	Jardim Primavera	MUNICÍPIO	Araçoiaba Da Serra	UF	SP
CLASSE	Comercial	TIPO	Galpão	PADRÃO	Médio
INFORMAÇÕES GERAIS					
ÁREA CONSTRUÍDA	3.149,13 m ²	ÁREA DE TERRENO	7.180,76 m ²		
SITUAÇÃO	Isolado	IDADE	20 anos		
CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo	IDADE REFERENCIAL	80 anos		
ÍNDICE LOCAL	100,00	FOC	0,851		
CUB PADRÃO	R\$ 2.200,00 /m ²	CUB PARADIGMA	R\$ 2.200,00 /m ²		

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Valor 1 (R\$)	F. fonte	Valor 2 (R\$)	Construção	Terreno	Cub R\$ / m ²	Foc	Unit. Terreno	Fa	F tr	F extra	Homog
1	R\$ 18.000.000,00	0,90	R\$ 16.200.000,00	4.800,00	7.000,00	R\$ 2.750,00	0,968	488,91	0,99	0,83	1,00	R\$ 403,22
2	R\$ 4.300.000,00	0,90	R\$ 3.870.000,00	1.400,00	5.105,00	R\$ 2.200,00	0,851	244,65	0,92	1,43	1,00	R\$ 321,25
3	R\$ 2.200.000,00	0,90	R\$ 1.980.000,00	994,00	1.850,00	R\$ 1.760,00	0,851	265,53	0,84	1,54	1,00	R\$ 345,15
4	R\$ 4.700.000,00	0,90	R\$ 4.230.000,00	0,00	21.904,36	R\$ 0,00	0,000	193,11	1,15	1,43	1,07	R\$ 339,68
5	R\$ 16.000.000,00	0,90	R\$ 14.400.000,00	0,00	44.600,00	R\$ 0,00	0,000	322,87	1,26	0,91	1,07	R\$ 395,00

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				16,59%
	Grau de Precisão				GRAU III
	Grau de Fundamentação				GRAU II

CÁLCULO DO TERRENO

Média Aritmética	R\$	360,86
Limite superior	R\$	469,12
Limite inferior	R\$	252,60
Média Sanada	R\$	360,86
Desvio Padrão	R\$	36,14
Coefficiente de variação		10,01%
Total de elementos saneados		5
t de Student		1,53
Intervalo de confiança		
Superior	7,66%	R\$ 388,51
Inferior	-7,66%	R\$ 333,21
Valor Total do Terreno	R\$ 2.591.242,70	

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

ÁREA CONSTRUÍDA	3.149,13 m ²	VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 5.895.801,19
ÁREA TERRENO	7.180,76 m ²	VALOR DO TERRENO	R\$ 2.591.242,70
FATOR OBSOLECÊNCIA	0,851	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	1,00
CUSTO/m ²	R\$ 2.200,00 /m ²	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 8.487.043,88

VALOR ADOTADO: R\$ 8.490.000,00 (Oito Milhões Quatrocentos e Noventa Mil Reais)

FATORES

Foc	Fator Obsolescência e Conservação	Corrige pelo método Ross Reidecke a idade e conservação das amostras
Fa	Fator Área	Corrige pelo Método do Eng. Sérgio Abunahman a diferença de áreas entre as amostras e o avaliando
Ftr	Fator Transposição	Corrige a diferença relativa a localização das amostras em região mais ou menos valorizada
Fextra	Fator Extra	Corrige a diferença entre o imóvel avaliando e as amostras com relação a benfeitorias no terreno (terraplanagem, infraestrutura, fechamentos e pavimentação)



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO - COMPARATIVOS DE DADOS DO MERCADO

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.					
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 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
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 tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
INTERVALO DE CONFIANÇA	16,59%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

TABELA 10 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	2
SOMATÓRIA					6

TABELA 11 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

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

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

		DATA DA VISITA:		12/06/2025	
1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL					
1.1	Identificação do imóvel: PREMIER CAPITAL / GPC PARTICIPACOES E INVESTIMENTOS S.A				
1.2	Endereço: Avenida Manoel Vieira, esquina com Rua Benedito Venâncio da Rocha - Jd. Primavera				
	Cidade: Araçoiaba da Serra				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°30'57.79"S 47°35'56.33"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.					

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?	☐	☒	☐
Espacos 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:

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 Índícios 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

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:

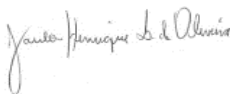
☐ Não existe lista pública de áreas contaminadas

6.3 No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas à questão 4.2?

☒ Não ☐ Sim - Indique o local:

Paulo Henrique Lelis de Oliveira
Crea 5060449700

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 - f. 5

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 2.025



IMAGEM 2.011



LAUDO
DE
AVALIAÇÃO

Nº 0054 / 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-02152-0625-AV-STO

Certificação Digital - QR Code:



SOLICITANTE

PREMIER CONSULTING

INTERESSADO

PREMIER CONSULTING

ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Alameda Baguio, 73 - Lote 27 Quadra D Módulo 16

BAIRRO

Riviera de São Lourenço

CIDADE

Bertioga

CEP

11261-618

UF

SP

ÁREAS

Terreno	388,58 m ²
Construção	329,72 m ²

VALOR DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO	R\$ 3.330.000,00 (Três Milhões Trezentos e Trinta Mil Reais)
VALOR DE LIQUIDEZ	R\$ 2.330.000,00 (Dois Milhões Trezentos e Trinta Mil Reais)

01. DATA DA VISITA

18/06/2025

02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Alameda Baguio, 73 - Lote 27 Quadra D Módulo 16

CEP

11261-618

BAIRRO

Riviera de São Lourenço

CIDADE

Bertioga

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 voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

(NBR 14653-1:2019, item 3.1.47)

04. DADOS DA REGIÃO

A região onde se encontra o imóvel avaliando tem ocupação residencial, predominando edificações residenciais de padrão alto padrão.

A região possui fácil acesso por rua pavimentada em boas condições de rolagem, dispondo de toda infra-estrutura 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	Residencial
	Padrão Predominante	Alto
	Tráfego Local	Local

04.01 SERVIÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

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	x	Comércio
	x	Rede de Telefonia	x	Arborização

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

05. ZONEAMENTO

ZONEAMENTO	ZR3
TAXA DE OCUPAÇÃO ATUAL	40,00%
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO ATUAL	0,67

06. TERRENO

DESCRIÇÃO GERAL DO TERRENO		
O terreno localiza-se em meio de quadra.		
FORMATO	Regular	
SITUAÇÃO	Meio de Quadra	
TOPOGRAFIA	Plano	
DIMENSÕES	FRENTE	12,00 m
	LATERAL DIREITA	35,00 m
	LATERAL ESQUERDA	35,00 m
	FUNDOS	10,83 m
ÁREA DO TERRENO	ÁREA TOTAL	388,58 m ²

07. CONSTRUÇÃO

IDADE APARENTE	0 ano(s)
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Novo
PADRÃO CONSTRUTIVO	Alto
ESTADO DE OCUPAÇÃO	Desocupado

Obs: Imóvel inacabado.

07.01 ÁREA DE CONSTRUÇÃO

TIPO	ÁREA (m²)
CONSTRUÇÃO	329,72 m²
TOTAL	329,72 m²

QUADRO DE ÁREAS:

A CONSTRUIR	
TERRENO	309,58 m²
TERRENO SUPERIOR	160,27 m²
ÁREA TOTAL	810,35 m²
PISCINA	28,96 m²
ESPELHO D'ÁGUA	13,54 m²
PERGOLADO DESCOBERTO	11,90 m²
SPA	0,83 m²
ÁREA FORMEJÁVEL	338,19 m² = 21,63%
CORFICIENTE DE APROPRIAMENTO	0,61
TAXA DE OCUPAÇÃO	40,00%

07.02 DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

DESCRIÇÃO GERAL

Trata-se de um sobrado inacabado e sem acabamentos, possui sala de estar, sala de jantar, 05 suítes, lavabo, cozinha, área de serviço, depósito, varanda c/churrasqueira, sauna, spa, piscina, banheiro da piscina, pergolado e 04 vagas de garagem.

07.02.01 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - COMPARTIMENTOS PRINCIPAIS

COMPARTIMENTO	QTDD	PAREDES	PISOS	TETOS	PINTURA
Sala de estar	1	Construção inacabada, sem acabamentos, descrição do imóvel retirada do projeto arquitetônico enviado e verificado no local.			
Sala de jantar	1				
Suíte	5				
Lavabo	1				
Cozinha	1				
Área de serviço	1				
Depósito	1				
Varanda c/churrasqueira	1				
Sauna	1				
Piscina	1				
Banheiro da piscina	1				
Spa	1				
Pergolado	1				
VAGAS	4				

08. AVALIAÇÃO

Dentre os métodos avaliatórios determinados pela Norma Brasileira - NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, adotamos o Método Evolutivo, por julgarmos ser o que melhor reflete a realidade do mercado imobiliário para o objeto deste trabalho.

Para a determinação do valor do terreno 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.

Método Evolutivo: *"Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização."*
NBR 14.653-1, Item 8.2.3.

Fator de Comercialização: *"Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 1 (um)."*
NBR 14.653-1, Item 3.20.

Fórmula matemática: $V_i = (V_t + V_b) * F_c$, onde:
 V_i = Valor do Imóvel;
 V_t = Valor do Terreno;
 V_b = Valor das Benfeitorias e
 F_c = Fator de Comercialização.

08.01 AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

Área Terreno	388,58 m ²	
Área Construída	329,72 m ²	
Valor do Terreno	R\$ 2.813.444,60	(vide anexo)
Valor da Construção	R\$ 890.244,00	(vide anexo)
Fator de Comercialização:	0,90	
Valor Total	R\$ 3.333.319,74	(vide anexo)
Valor de Avaliação	R\$ 3.333.000,00	

Valor de Mercado:

R\$ 3.330.000,00 (Três Milhões Trezentos e Trinta Mil Reais)

08.02 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\$ 3.330.000,00
Fator de Liquidez	70,00%
Valor de Liquidez	R\$ 2.331.000,00

Valor de Liquidez:

R\$ 2.330.000,00 (Dois Milhões Trezentos e Trinta Mil Reais)

09. COMENTÁRIOS

Nº da Matrícula	Cartório
67.875	1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP.

Outra documentação	
Projeto Arquitetônico	

Comercialização			
☐ Normal	☒ Regular	☐ Lenta	☐ Ruim

Localização			
☐ Ótima	☒ Boa	☐ Regular	☐ Ruim

Coordenadas Geográficas
23°47'48.5"S 46°02'01.9"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.	
Construção com aproximadamente 60% concluído, sendo essa porcentagem de construção considerada para os cálculos.	
Não consideramos nenhuma porcentagem no fator comercialização devido o imóvel estar em inacabado.	

10. ANEXOS

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

11. ENCERRAMENTO

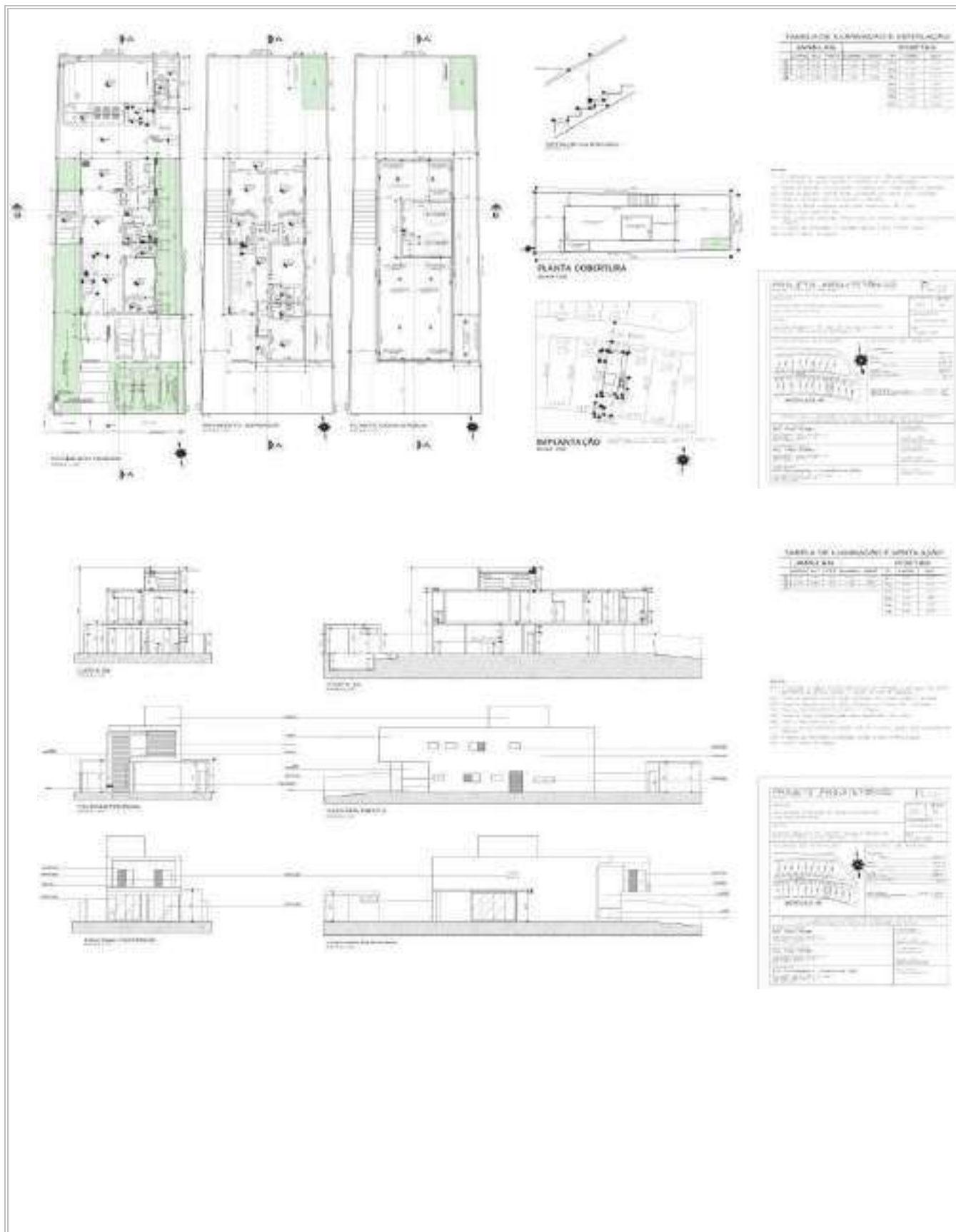
Estamos à disposição de V.S.as. para eventuais esclarecimentos de dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

Santos, 03 de julho de 2025.

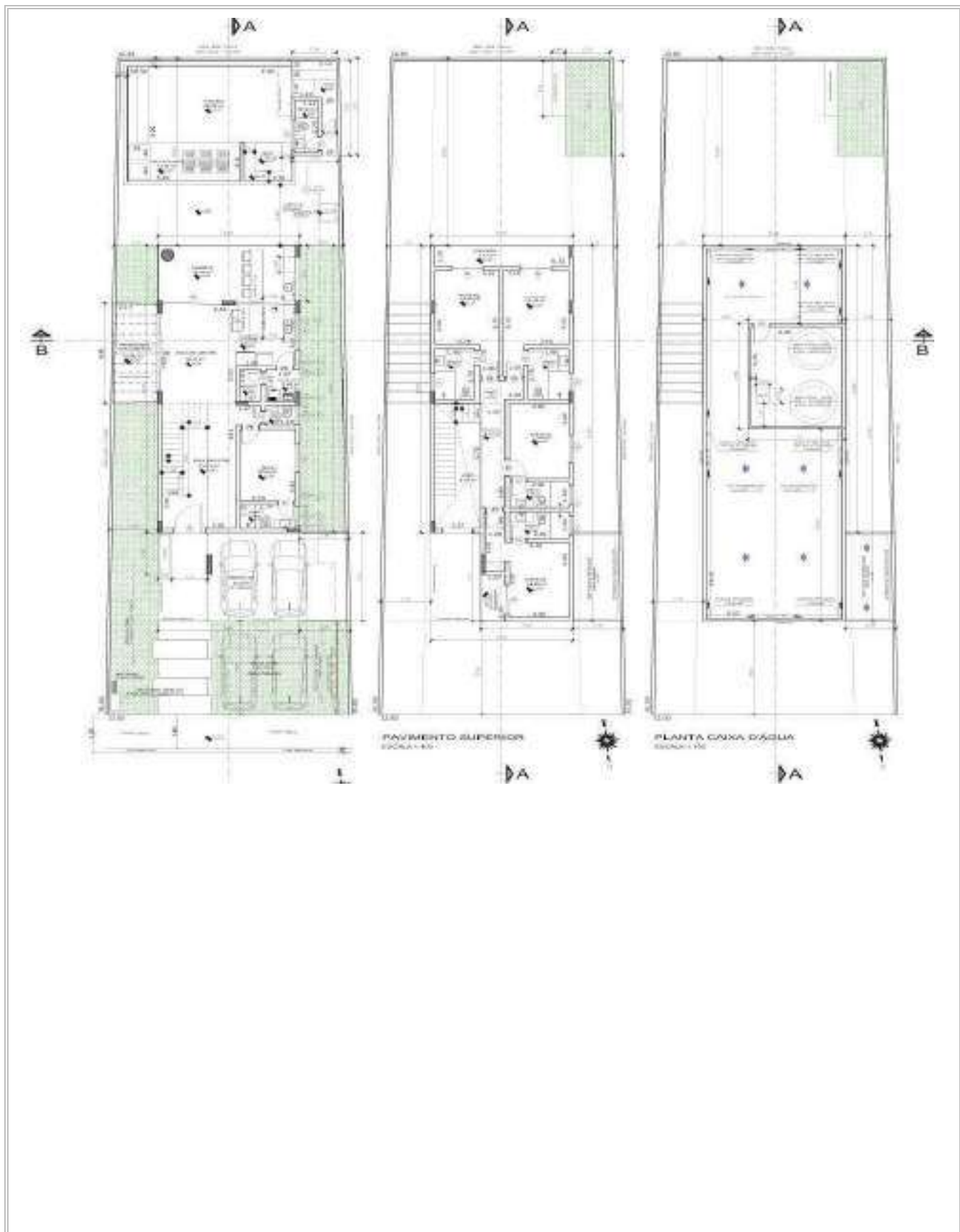


Arqº Bruno Molinari Campos
CAU: A106296-4

ANEXO I - PROJETO



ANEXO I - PROJETO



ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada.



Identificação do avaliando.



Vista da obra.



Vista da obra.



Vista da obra.



Vista da obra.

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Vista da obra.



Vista da obra.



Vista da obra.



Vista da obra.



Vista da obra.



LEGENDA

	INFORMANTE					1
	CONTATO	AMG Lançamentos Imobiliários (13) 97421-3399 (13) 3316-1461				
	URL	https://www.amgriviera.com.br/imovel/terreno-bertioga-743-m/TE0562-AMG?from=sale				
	ENDEREÇO DO IMÓVEL					
	ENDEREÇO	Alameda Maio, c/Passeio do sol				
	BAIRRO	Riviera de São Lourenço	MUNICIPIO	Bertioga	UF SP	
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
	ÁREA TERRENO	742,63 m²	FRENTE	16,50 m	PROFUNDIDADE	45,01 m
	CLASSE	Residencial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Plano
			ÍNDICE LOCAL	100,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra
		MELHORAMENTOS	100,00			
COMENTÁRIOS						
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 5.000.000,00			

	INFORMANTE					2
	CONTATO	AMG Lançamentos Imobiliários (13) 97421-3399 (13) 3316-1461				
	URL	https://www.amgriviera.com.br/imovel/terreno-bertioga-831-m/TE0429-AMG?from=sale				
	ENDEREÇO DO IMÓVEL					
	ENDEREÇO	Rua 368, lote 04 módulo 11				
	BAIRRO	Riviera de São Lourenço	MUNICIPIO	Bertioga	UF SP	
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
	ÁREA TERRENO	831,00 m²	FRENTE	20,00 m	PROFUNDIDADE 41,55 m	
	CLASSE	Residencial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA Plano	
			ÍNDICE LOCAL	100,00	SITUAÇÃO Meio de Quadra	
		MELHORAMENTOS	100,00			
COMENTÁRIOS						
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0.90	VALOR	R\$ 7.000.000.00			

	INFORMANTE					3	
	CONTATO		Wmoran Imóveis (13) 3500-6000(13) 3500-6000				
	URL		https://www.wmoranimoveis.com.br/imovel/terreno-bertioga-789-m/TE0234-MOT1				
	ENDEREÇO DO IMÓVEL						
	ENDEREÇO		Passeio do sol, lote 08 quadra c - módulo 17				
	BAIRRO		Riviera de São Lourenço	MUNICIPIO	Bertioga	UF	SP
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
	ÁREA TERRENO		789,00 m²	FRENTE	15,50 m	PROFUNDIDADE	50,90 m
	CLASSE		Residencial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Plano
				ÍNDICE LOCAL	100,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra
			MELHORAMENTOS	100,00			
COMENTÁRIOS							
VALOR DE VENDA							
FATOR OFERTA		0.90	VALOR	R\$ 6.000.000.00			

	INFORMANTE					4
	CONTATO	AMG Lançamentos Imobiliários (13) 97421-3399 (13) 3316-1461				
	URL	https://www.amgriviera.com.br/imovel/terreno-bertioga-483-m/TE0587-AMG?from=sale				
	ENDEREÇO DO IMÓVEL					
	ENDEREÇO	Rua 368, lote 21 módulo 11				
	BAIRRO	Riviera de São Lourenço	MUNICIPIO	Bertioga	UF SP	
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
	ÁREA TERRENO	483,00 m²	FRENTE	12,00 m	PROFUNDIDADE 40,25 m	
	CLASSE	Residencial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA Plano	
			ÍNDICE LOCAL	100,00	SITUAÇÃO Meio de Quadra	
		MELHORAMENTOS	100,00			
COMENTÁRIOS						
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0.90	VALOR	R\$ 4.690.000.00			



INFORMANTE						5	
CONTATO		G20 Imóveis (13) 99689-1030					
URL		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-riviera-de-sao-lourenco-bertioga-sp-420m2-id-2798248168/?source=ran					
ENDEREÇO DO IMÓVEL							
ENDEREÇO		Alameda Mindoro, lote 32 quadra F					
BAIRRO		Riviera de São Lourenço		MUNICIPIO	Bertioga	UF	SP
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS							
ÁREA TERRENO		420,00 m²		FRENTE	12,00 m	PROFUNDIDADE	35,00 m
CLASSE		Residencial		TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Plano
				ÍNDICE LOCAL	100,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra
				MELHORAMENTOS	100,00		
COMENTÁRIOS							
VALOR DE VENDA							
FATOR OFERTA		0.90		VALOR	R\$ 3.000.000,00		



ENGEBANC

SITUAÇÃO PARADIGMA

INFORMAÇÕES BÁSICAS				
ENDEREÇO	Alameda Baguio, 73 - Lote 27 Quadra D Módulo 16			
BAIRRO	Riviera de São Lourenço	MUNICÍPIO	Bertioga	UF SP
INFORMAÇÕES GERAIS				
ÁREA DE TERRENO	388,58 m²	TOPOGRAFIA	Plano	
FRENTE	12,00 m	SITUAÇÃO	Meio de Quadra	
PROF. EQUIVALENTE	32,38 m	ÍNDICE LOCAL	100,00	
ÁREA CONSTRUÍDA	329,72 m²	MELHORAMENTOS	100,00	
IDADE APARENTE	0 ano(s)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Novo	
FOC	1,000			

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\$ 5.000.000,00	0,90	R\$ 4.500.000,00	742,63	16,50	R\$ 6.059,55	0,92	1,00	1,00	1,00	1,08	1,00	1,00	R\$ 6.067,72
2	R\$ 7.000.000,00	0,90	R\$ 6.300.000,00	831,00	20,00	R\$ 7.581,23	0,88	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	R\$ 7.337,40
3	R\$ 6.000.000,00	0,90	R\$ 5.400.000,00	789,00	15,50	R\$ 6.844,11	0,94	1,00	1,00	1,00	1,09	1,00	1,00	R\$ 7.014,21
4	R\$ 4.690.000,00	0,90	R\$ 4.221.000,00	483,00	12,00	R\$ 8.739,13	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06	1,00	1,00	R\$ 9.227,52
5	R\$ 3.000.000,00	0,90	R\$ 2.700.000,00	420,00	12,00	R\$ 6.428,57	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	R\$ 6.554,76

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		29,31%	
	Grau de Precisão		III	
	Grau de Fundamentação		II	

CÁLCULOS		
Média Aritmética	R\$	7.240,32
Limite superior	R\$	9.412,42
Limite inferior	R\$	5.068,23
Média Sanada	R\$	7.240,32
Desvio Padrão	R\$	1.209,80
Coefficiente de variação		16,71%
Total de elementos saneados		5
t de Student		1,53
Intervalo de confiança		
Superior	12,78%	R\$ 8.165,82
Inferior	-12,78%	R\$ 6.314,82
Valor Total do Terreno		R\$ 2.813.444,60

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Obs: Construção com aproximadamente 60% concluído, sendo essa porcentagem de construção considerada para ao calculos. Consideramos fator comercialização de 0,90 devido o imóvel estar inacabado.

ÁREA CONSTRUÍDA	329,72 m²	VALOR DA CONSTRUÇÃO (60%)	R\$ 890.244,00
ÁREA TERRENO	388,58 m²	VALOR DO TERRENO	R\$ 2.813.444,60
FATOR OBSOLECÊNCIA	1,000	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	0,90
CUSTO/m²	R\$ 4.500,00 /m²	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 3.333.319,74
VALOR ADOTADO:	R\$ 3.330.000,00	(Três Milhões Trezentos e Trinta Mil Reais)	

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
Fmelh	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

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 desejável 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 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

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 tendência central	<=30%	<=40%	<=50%

INTERVALO DE CONFIANÇA 24,58%

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

TABELA 10 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	2
SOMATÓRIA					6

TABELA 11 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

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

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

DATA DA VISITA:		18/06/2025	
1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL			
1.1	Identificação do imóvel: Nome da Empresa		
1.2	Endereço: Alameda Baguio, 73 - Lote 27 Quadra D Módulo 16		
	Cidade: Bertiooga	UF:	SP
1.3	Uso Atual do Imóvel: Residencial (em obras)	Uso Pretendido: Residencial	
1.4	Existe indústria no local? ☐ Sim ☒ Não		
	Nome da indústria:		
	Ramo de atividade:		
1.5	Coordenadas Geográficas: 23°47'48.5"S 46°02'01.9"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:	Prefeitura		
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:	Prefeitura		
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.			

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: No local.

Observações e/ou justificativas: Não constatado visualmente nenhuma das alternativas.

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: No local.

Informações e/ou justificativa:

3.4. Informações ou observações complementares:

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: No local.

Foram observadas algumas das atividades acima listadas desativadas no entorno? Não.

Observações e/ou justificativas:

Nota: Caso sejam marcadas atividades do quadro 4.2 que possuam Índícios 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

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 à questão 4.2?

☒ Não ☐ Sim - Indique o local:

Arquiteto Bruno Molinari Campos
Cau: A106296-4

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 - f. 5

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.





LAUDO
DE
AVALIAÇÃO

Nº 0282 / 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-02154-0625-AV-SPM

Certificação Digital - QR Code:



SOLICITANTE

PREMIER CONSULTING

INTERESSADO

PREMIER CONSULTING

ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Estrada Padre Inácio, 2075

BAIRRO

Jardim Nossa Sra. das Graças

CIDADE

Cotia

CEP

06719-050

UF

SP

ÁREA

Terreno	90.105,00 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO

R\$ 6.945.000,00

(Seis Milhões Novecentos e Quarenta e Cinco Mil Reais)

VALOR DE LIQUIDEZ

R\$ 4.860.000,00

(Quatro Milhões Oitocentos e Sessenta Mil Reais)

01. DATA DA VISITA

04/07/2025

02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Estrada Padre Inácio, 2075

BAIRRO

Jardim Nossa Sra. Das Graças

CIDADE

Cotia

CEP

06719-050

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 voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

(NBR 14653-1:2019, item 3.1.47)

04. DADOS DA REGIÃO

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

Cotia é um município brasileiro do Estado de São Paulo, Microrregião de Itapeceira da Serra, na Zona Sudoeste da Região Metropolitana de São Paulo, em conformidade com a lei estadual nº 1.139, de 16 de junho de 2011 e consequentemente, com o Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de São Paulo (PDUI).

A região possui toda infra-estrutura 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	Em desenvolvimento
	Ocupação Principal	Misto
	Padrão Predominante	Médio Baixo
	Tráfego Local	Moderado

04.01 SERVIÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

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
		Rede de Telefonia	x	Arborização

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

05. ZONEAMENTO

ZONEAMENTO	ZIS - Zona de Interesse Social Macrozona Urbana Consolidada
TAXA DE OCUPAÇÃO	0,6
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	Máximo: 2,00
GABARITO DE ALTURA	15,00 m

Terreno situado em área de expansão urbana, porém ainda cadastrado no INCRA - Código INCRA/SNCR: 6380720025778

06. TERRENO

DADOS GERAIS DO TERRENO

A presente avaliação refere-se a um terreno, situado em meio de quadra, com topografia em declive, possuindo frente para a Estrada Municipal do Padre Inácio, 2075 conforme matrícula apresentada.

FORMATO	Irregular	
TOPOGRAFIA	Declive	
SITUAÇÃO	Meio de Quadra	
DIMENSÕES	FRENTE	10,00 m
	LATERAL DIREITA	252,57m + 222,80m
	LATERAL ESQUERDA	97,14m + 70,62m + 217,04m
	FUNDOS	442,75 m
ÁREA DO TERRENO	ÁREA TOTAL	90.105,00 m ²
ÁREA DO TERRENO HOMOGENEIZADA	ÁREA TOTAL	72.084,00 m ²

COMENTÁRIOS

A localização da área foi realizada de forma precária, com o auxílio da Planta do INCRA e localização da área pelo google Earth obtida no SIGEF - Sistema de Gestão Fundiária, uma vez que no local a área avalianda não possui os seus limites físicos demarcados.

06.01 OUTRAS INFORMAÇÕES

COMENTÁRIOS

Embora a matrícula nº 60.031 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Cotia / SP, informa que se refere a um terreno urbano, a área avalianda esta cadastrada como sendo rural possuindo seu cadastro no INCRA Código INCRA/SNCR: 6380720025778. A matrícula ainda informa que faz divisa com um córrego. Face a existência de um córrego e a existência de mata nativa no local, homogeneizamos a área total do terreno em 80%, sendo a área homogeneizada utilizada nos cálculos avaliatórios.

07. 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.

07.01 AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

Área de Terreno	90.105,00 m ²	
Área de Terreno Homogeneizado	72.084,00 m ²	
Valor Unitário Homogeneizado	R\$ 96,35 /m ²	(Conforme Anexo)
Valor de Avaliação	R\$ 6.945.049,09	

Valor de Mercado:

R\$ 6.945.000,00 (Seis Milhões Novecentos e Quarenta e Cinco Mil Reais)

07.02 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\$ 6.945.000,00
Fator de Liquidez	70,00%
Valor de Liquidez	R\$ 4.861.500,00

Valor de Liquidez:

R\$ 4.860.000,00 (Quatro Milhões Oitocentos e Sessenta Mil Reais)

08. COMENTÁRIOS

Nº da Matrícula	Cartório
6.031	1º Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP.

Comercialização			
☐ Normal	☐ Regular	☒ Lenta	☐ Ruim

Localização			
☐ Ótima	☐ Boa	☒ Regular	☐ Ruim

Coordenadas Geográficas	
23°37'48.1"S 46°55'59.9"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.
A matrícula informa que o imóvel faz divisa com um córrego. Face a existência do mesmo e de mata nativa no local, homogeneizamos a área total do terreno em 80%, sendo a área homogeneizada utilizada nos cálculos avaliatórios.
Imóvel localizado em região em desenvolvimento, com a implantação de condomínios residenciais tanto de casas quanto de apartamentos e comercialização lenta face ao grande número de ofertas, dimensões irregulares como pouca frente para a Estrada do Padre Inácio e alto montante envolvido.

09. ANEXOS

- I. Croqui de Localização
- II. Planta Conforme INCRA
- III. Memorial Descritivo - INCRA
- IV. Zoneamento
- V. Documentação Fotográfica
- VI. Elementos Comparativos
- VII. Croqui de Localização das Pesquisas
- VIII. Situação Paradigma e Homogeneização
- IX. Fundamentação
- X. LIC

10. ENCERRAMENTO

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

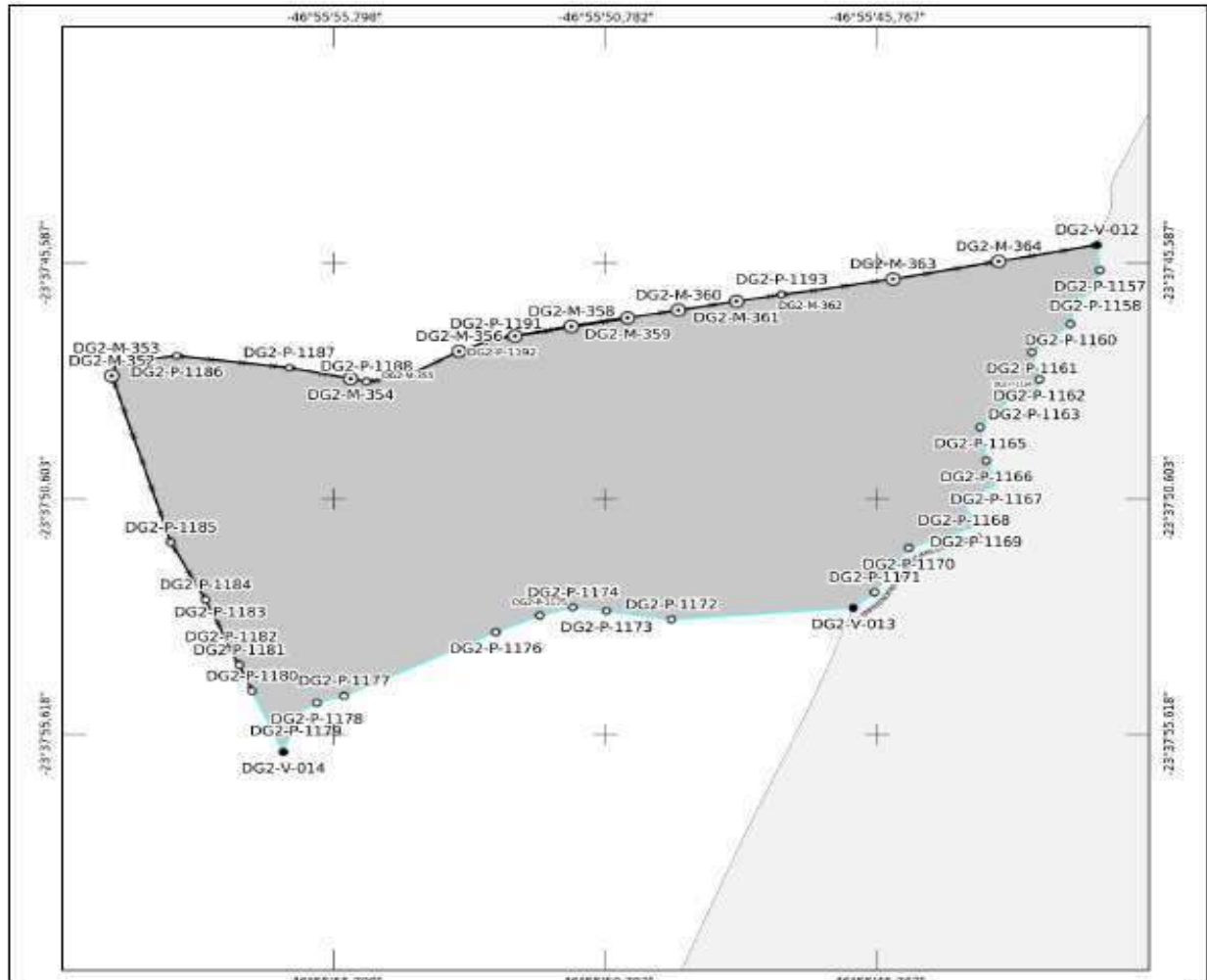
São Paulo, 07 de julho de 2.025.

Engº Carlos Eduardo Furlan
Crea nº 5062490537

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II - PLANTA CONFORME INCRA



Certificada - Sem Confirmação de Registro em Cartório
Parcela certificada pelo SIGEF de acordo com a Lei 6.015/73 e pendente de confirmação do registro da certificação em cartório



MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA



Denominação:
Tres Poderes
Proprietário(a):
XXXXXXXX CAPITAL FOMENTO MERCANTILXXXXXXXX
CNPJ:
"86.146/0001"
Matrícula do imóvel:
60031
Cartório de Registro de Imóveis:
(11.991-7) Cotia - SP
Código INCRA/SNCR:
6380720025778
Município:
Cotia-SP

Natureza da Área:
Particular
Responsável Técnico(a):
ILSON ROBERTO BALLIEGO
Formação:
Técnico(a) Industrial em Agrimensura
Cód. Credenciado(a):
DG2
Conselho Profissional:
82304645867/SF
Documento de RT:
CFT 2201648321 - SP

Área (sistema Geodésico Local): 8,907 ha
Perímetro: 1.449,34 m
Sistema Geodésico: SIRGAS 2000
Sistema de Coordenadas: Lat./Long. - não projetado
Escala: 1:3581
Formato: A4

• Vértice tipo M
• Vértice tipo P
• Vértice tipo V
• Vértice tipo O
— Muro
— Estrada
— Vale
— Canal
— Linha ideal
— Limite artificial não especificado
— Corpo d'água ou curso d'água
— Linha de cumeeira
— Grotas
— Crista de encosta
— Pé de encosta
— Limite natural não especificado
— Cerca
— Imóvel em estudo
— Imóveis confrontantes

CERTIFICAÇÃO: db83b409-2e78-47d7-b1e4-8af44ebdaa45
Em atendimento ao § 5º do art. 176 da Lei 6.015/73, certificamos que a poligonal objeto deste memorial descritivo não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA.

Data Certificação: 20/02/22 15:20
Data da Geração: 24/02/25 15:57



Esta planta foi gerada automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo(a) Responsável Técnico(a)
A autenticidade deste documento pode ser verificada pelo endereço eletrônico /autenticidade/db83b409-2e78-47d7-b1e4-8af44ebdaa45/

ANEXO III - MEMORIAL DESCRITIVO - INCRA



MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA

MEMORIAL DESCRITIVO

Denominação: Três Poderes
Propriedade: XXXXXXX CAPITAL FOMENTO MERCANTIL LTDA
Matrícula de Imóvel: 00031
Município/UF: Goiás-SP
Responsável Técnico: ILSON ROBERTO BALIEGO
Formação: Técnico(a) Industrial em Aplicações
Código de crescimento: 052

Sistema Geodésico de referência: SPMAS 2000
Ala (Sistema Geodésico Local): 8.807 m

Natureza da Área: Particular
CNPJ: "00.140.0001"
Código INCLAFINOR: 6300720025775
Cartório (CNS): (11.001-7) Cota - SP

Conselho Profissional: 0230405007/SP
Documento de RT: CFT 2001040321 - GP
Coordenadas: Latitude, longitude e altitude geodésicas
Perímetro lin: 1.449,34 m Azimutes: Azimutes geodésicos

DESCRIÇÃO DA PARCELA

VERTICE			COORDENADAS UTM		SECTORIO VANTE	
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Altitude	Contorno (m)
0002-0-001	-89°08'41.13"E	-23°32'38.21"S	788.684	0002-0-1007	1250.747	38.82
0002-0-1007	-89°08'41.68"E	-23°32'38.74"S	788.715	0002-0-1008	1250.437	37.07
0002-0-1008	-89°08'42.14"E	-23°32'39.27"S	788.726	0002-0-1009	1250.447	35.73
0002-0-1009	-89°08'42.19"E	-23°32'39.80"S	788.694	0002-0-1010	1250.457	34.46
0002-0-1010	-89°08'42.24"E	-23°32'40.33"S	788.661	0002-0-1011	1250.467	33.26
0002-0-1011	-89°08'42.29"E	-23°32'40.86"S	788.627	0002-0-1012	1250.477	32.17
0002-0-1012	-89°08'42.34"E	-23°32'41.39"S	788.593	0002-0-1013	1250.487	31.09
0002-0-1013	-89°08'42.39"E	-23°32'41.92"S	788.559	0002-0-1014	1250.497	30.07
0002-0-1014	-89°08'42.44"E	-23°32'42.45"S	788.525	0002-0-1015	1250.507	29.17
0002-0-1015	-89°08'42.49"E	-23°32'42.98"S	788.491	0002-0-1016	1250.517	28.36
0002-0-1016	-89°08'42.54"E	-23°32'43.51"S	788.457	0002-0-1017	1250.527	27.66
0002-0-1017	-89°08'42.59"E	-23°32'44.04"S	788.423	0002-0-1018	1250.537	27.07
0002-0-1018	-89°08'42.64"E	-23°32'44.57"S	788.389	0002-0-1019	1250.547	26.58
0002-0-1019	-89°08'42.69"E	-23°32'45.10"S	788.355	0002-0-1020	1250.557	26.19
0002-0-1020	-89°08'42.74"E	-23°32'45.63"S	788.321	0002-0-1021	1250.567	25.89
0002-0-1021	-89°08'42.79"E	-23°32'46.16"S	788.287	0002-0-1022	1250.577	25.60
0002-0-1022	-89°08'42.84"E	-23°32'46.69"S	788.253	0002-0-1023	1250.587	25.31
0002-0-1023	-89°08'42.89"E	-23°32'47.22"S	788.219	0002-0-1024	1250.597	25.02
0002-0-1024	-89°08'42.94"E	-23°32'47.75"S	788.185	0002-0-1025	1250.607	24.73
0002-0-1025	-89°08'42.99"E	-23°32'48.28"S	788.151	0002-0-1026	1250.617	24.44
0002-0-1026	-89°08'43.04"E	-23°32'48.81"S	788.117	0002-0-1027	1250.627	24.15
0002-0-1027	-89°08'43.09"E	-23°32'49.34"S	788.083	0002-0-1028	1250.637	23.86
0002-0-1028	-89°08'43.14"E	-23°32'49.87"S	788.049	0002-0-1029	1250.647	23.57
0002-0-1029	-89°08'43.19"E	-23°32'50.40"S	788.015	0002-0-1030	1250.657	23.28
0002-0-1030	-89°08'43.24"E	-23°32'50.93"S	779.981	0002-0-1031	1250.667	22.99
0002-0-1031	-89°08'43.29"E	-23°32'51.46"S	779.947	0002-0-1032	1250.677	22.70
0002-0-1032	-89°08'43.34"E	-23°32'51.99"S	779.913	0002-0-1033	1250.687	22.41
0002-0-1033	-89°08'43.39"E	-23°32'52.52"S	779.879	0002-0-1034	1250.697	22.12
0002-0-1034	-89°08'43.44"E	-23°32'53.05"S	779.845	0002-0-1035	1250.707	21.83
0002-0-1035	-89°08'43.49"E	-23°32'53.58"S	779.811	0002-0-1036	1250.717	21.54
0002-0-1036	-89°08'43.54"E	-23°32'54.11"S	779.777	0002-0-1037	1250.727	21.25
0002-0-1037	-89°08'43.59"E	-23°32'54.64"S	779.743	0002-0-1038	1250.737	20.96
0002-0-1038	-89°08'43.64"E	-23°32'55.17"S	779.709	0002-0-1039	1250.747	20.67
0002-0-1039	-89°08'43.69"E	-23°32'55.70"S	779.675	0002-0-1040	1250.757	20.38
0002-0-1040	-89°08'43.74"E	-23°32'56.23"S	779.641			

Basic Memory Descriptive for general auto-inductance and target can take the structure of the variable + associated software design Researcher Theory. (Credibility)

Página 1/3

[illegible]

Este material foi desenvolvido por ordem da administração da rede, sendo assim, não há necessidade de transmissões e alterações, podendo ser utilizado para fins de estudo e pesquisa.

Page 20

ANEXO III - MEMORIAL DESCRITIVO - INCRA

CERTIFICAÇÃO: d082b409-2a78-4707-b9d4-8a446c0a4e

Em atendimento ao § 5º do art. 176 da Lei 6.015/73, certificamos que a poligonal objeto deste memorial descritivo não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA.

Data Certificação: 23/03/2025 16:30

Data de Geração: 24/03/2025 16:30

Certificada - Sem Confirmação de Registro em Cartório

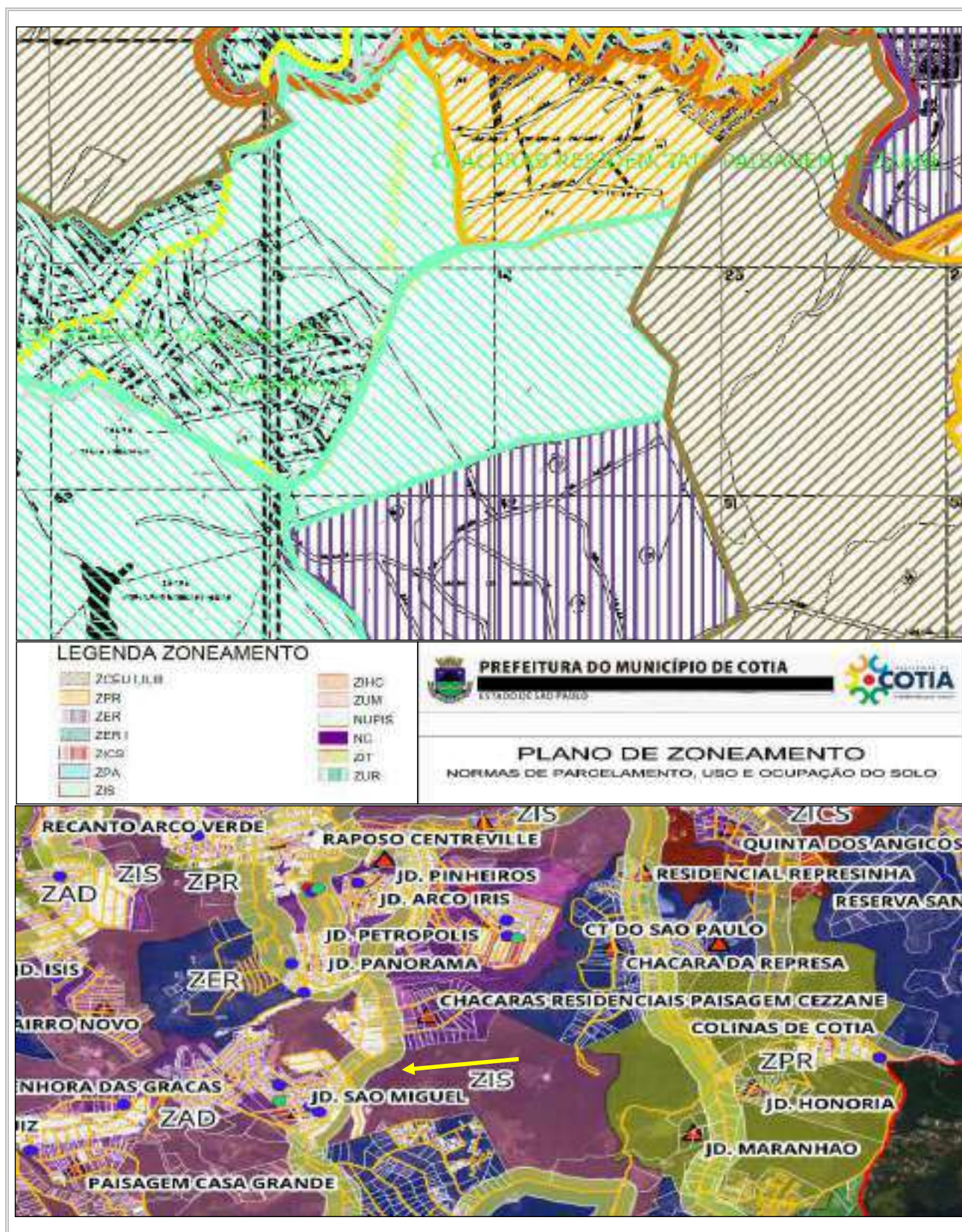
Parcela certificada pelo SIGEF de acordo com a Lei 6.015/73 e pendente de confirmação do registro da certificação em cartório.

A autenticidade deste documento pode ser verificada pelo endereço eletrônico autenticacao@d082b409-2a78-4707-b9d4-8a446c0a4e.

Este Memorial Descritivo Poligonal elaborado pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo(s) Responsável Técnico(s) (Ordinador(es)).

Página 3/3

ANEXO IV - ZONEAMENTO



Lauda Nº 0282 / 2025 - Zoneamento

ANEXO IV - ZONEAMENTO



ANEXO II - Tabela de Índices Urbanísticos

ANEXO II – Tabela de Índices Urbanísticos											
ZONA		Lote Mín. (m²) (1)	Taxa de Ocupação Máxima	Taxa de Ocupação Máxima	Coeficiente de Permeabilidade Máxima	Coeficiente de Impermeabilidade Máxima	Gabarito de Altura Máximo	Número de Vagas	Recuos mínimos		
									Fronte	Lateral	Fundo
ZAD	Zona de Alta Densidade	100,00	5m	0,70	6	0,10	(***)	(+)	5m	1,5m em um lado	3m
	Zona de Alta Densidade – Múltiplos pavimentos	200,00	10m	0,70	8	0,20	(***)	(+)	10m	3m	3m
ZUR	Zona Uso Rural	2000,00	20m	0,10	0,20	0,00	---	---	(*)	(*)	(*)
ZUM	Zona de Uso Misto	100,00	5m	0,60	1,00	0,30	1,6m	(+)	5m	1,5m em um lado	3m
	Zona de Uso Misto – Múltiplos pavimentos	600,00	30	0,70	6	0,20	(***)	(+)	10m	3m	3m
ZPR	Zona Predominantemente Residencial	100,00	5m	0,60	1,00	0,25	12m	(+)	5m	1,5m em um lado	3m
ZIT	Zona de Interesse Turístico	300,00	3m	0,70	1,07	0,25	10m	(+++)	5m	3m em um lado	3m
ZICS	Zona de Indústria, Comércio e Serviços – não residencial	300,00(**)	5m	0,70	1,02	0,25	10m	(+++)	5m	3m em um lado	3m
	Zona de Indústria, Comércio e Serviços – residencial	300,00(**)	5m	0,70	1,70	0,25	10m	(+++)	5m	3m em um lado	3m
ZPA	Zona de Preservação Ambiental	2000,00	100m	0,05	0,00	0,00	(*)	---	(*)	(*)	(*)
ZCEU 1	Zona de Contenção à Expansão Urbana 1	500,00	15m	0,10	0,40	0,50	9m	(+)	5m	2,5m em ambos os lados	3m
ZCEU 2	Zona de Contenção à Expansão Urbana 2	500,00	15m	0,10	0,40	0,50	9m	(+)	5m	2,5m em ambos os lados	3m
ZCEU 3	Zona de Contenção à Expansão Urbana 3	500,00	15m	0,50	1	0,30	6m	(+)	5m	1,5m em ambos os lados	3m
ZIS	Zona de Interesse Social	100,00	8m	0,60	2	0,30	15m	(+++)	4m	1,5m em um lado	3m
NC	Núcleo Central	100,00	6m	0,50	1,00	0,25	13m	(++)	5m	1,5m em um lado	3m
ZER	Zona Exclusivamente Residencial	600,00(**)	10m	0,50	1	0,30	9m	(+)	5m	1,5m em ambos os lados	3m
ZER L	Zona Exclusivamente Residencial L	300,00(**)	12m	0,50	1	0,30	9m	(+)	5m	1,5m em ambos os lados	3m
ZIHC	Zona de Interesse Histórico e Cultural	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)

(*) Lote Mínimo, Taxa de Ocupação e Taxa de Impermeabilidade a serem analisados em caráter excepcional segundo a Lei.

(**) No caso de loteamento, o lote mínimo, as quotas de área, as taxas máximas, a taxa mínima de permeabilidade e a área bruta do lote a ser loteado devem ser estabelecidos.

(***) Determinado pelo Índice de Densidade.

(+) 1 vaga por Unidade Habitacional

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habitacional para Unidades acima de 100m²

(++) 2 vagas por Unidade Habit

(*) Lote Mínimo, Taxa de Ocupação e Recuos e demais índices são em unidades mínimas (segundo a Lei);
 (***) No caso de empreendimentos comerciais, os gabaritos em faixas laterais, a não ser em, ultrapassarem a área livre do lote, não são aplicados os coeficientes;
 (**) Determinado pelo Índice de Densidade;
 (+) 1 vaga por Unidade Habitacional;
 (++) 2 vagas por Unidade Habitacional para unidades acima de 100m²;
 (+++) 3 vagas por Unidade Habitacional com área até 100m²;
 (++) 1 vaga por cada 2 Unidades Habitacionais;
 (++) 1 vaga por cada 100 m² de área edificada;
 (*) É permitida a destinação do lote para uso rural e para uso urbano de 100 m² de área edificada registrada antes de 10/05/2010.

Art. 45. Os empreendimentos de múltiplos pavimentos poderão ser implantados ao longo dos Corredores Comerciais (CC) e suas faixas limítrofes, bem como nas Zonas de Alta Densidade – ZAD e ZIS, e atenderão aos parâmetros urbanísticos e edícios em vigor constantes do Anexo II desta Lei Complementar.

§ 3º Estão igualmente compreendidas na Zona de Uso Misto - ZUM as faixas de 100m (cem metros) limítrofes em ambos os lados, categorizadas como Corredores Comerciais (CC), a seguir relacionadas:

I) Estrada do Padre Inácio;

Art. 49. O coeficiente de aproveitamento máximo, gabarito de altura, taxa de ocupação e permeabilidade das edificações destinadas a hospitais poderá atingir os índices máximos fixados na Tabela de Índices Urbanísticos (Anexo II desta Lei Complementar), para a zona de uso onde estiverem localizados, observados os seguintes índices:

I - o coeficiente de aproveitamento poderá atingir o máximo de 6,0;

II - o gabarito de altura será definido pelo índice de elevação;

III - a taxa de ocupação poderá atingir 0,85;

IV - taxa de permeabilidade de 20% (vinte por cento), podendo ser através de sumidouros ou solo permeável.

§ 1º Ficam excluídas, das áreas computáveis, para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, as áreas cobertas, em qualquer pavimento, destinadas a garagem, estacionamento, carga, descarga e manobras de veículos, até o limite máximo do coeficiente de aproveitamento efetivamente adotado no projeto.

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



FRENTE DO TERRENO



ACESSO E IDENTIFICAÇÃO NO LOCAL



IDENTIFICAÇÃO DO LOGRADOURO



LOGRADOURO



LOGRADOURO



VISTA GERAL DO TERRENO

	INFORMANTE					1	
	CONTATO		PAULISTA IMOB - (11) 95558-9991				
	URL		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-52000-m-por-r\$-7.200.000-00-cotia-2998365620.html				
	ENDEREÇO DO IMÓVEL						
	ENDEREÇO		Estrada Morro Grande, 3250				
	BAIRRO		Morro Grande	MUNICIPIO	Cotia	UF	SP
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
	ÁREA TERRENO		52.000,00 m²	FRENTE	150,00 m	PROFUNDIDADE	346,67 m
	CLASSE		ZIS	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Declive acima de 20%
				ÍNDICE LOCAL	100,00	SITUAÇÃO	Esquina
			MELHORAMENTOS	100,00			
COMENTÁRIOS							
VALOR DE VENDA							
FATOR OFERTA		0,90	VALOR	R\$ 7.200.000,00			



INFORMANTE						2	
CONTATO		PROINVEST - (11) 4617-8699					
URL		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-53000-m-por-r\$-7.500.000-00-bairro-da-2963848259.html					
ENDEREÇO DO IMÓVEL							
ENDEREÇO		Estrada do Morro Grande, 4800					
BAIRRO		Bairro das Graças		MUNICIPIO	Cotia	UF	SP
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS							
ÁREA TERRENO		53.000,00 m²	FRENTE	300,00 m	PROFUNDIDADE	176,67 m	
CLASSE		ZIS	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Aclive até 10%	
			ÍNDICE LOCAL	100,00	SITUAÇÃO	Esquina	
			MELHORAMENTOS	100,00			
COMENTÁRIOS							
VALOR DE VENDA							
FATOR OFERTA		0.90	VALOR	R\$ 7.500.000,00			



INFORMANTE					3
CONTATO	MONICA GIETZEL - (11) 99998-5584				
URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-arco-iris-bairros-cotia-33780m2-venda-R\$4995000-id-2509340675/?source=ranking%2C				
ENDEREÇO DO IMÓVEL					
ENDEREÇO	Estrada Velha da Olaria, 900				
BAIRRO	Centreville	MUNICIPIO	Cotia	UF	SP
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
ÁREA TERRENO	33.780,00 m²	FRENTE	100,00 m	PROFUNDIDADE	337,80 m
CLASSE	ZIS	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Declive de 5% até 10%
		ÍNDICE LOCAL	100,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra
		MELHORAMENTOS	100,00		
COMENTÁRIOS					
VALOR DE VENDA					
FATOR OFERTA	0.90	VALOR	R\$ 4.995.000,00		



INFORMANTE						4	
CONTATO		YPÊ PERI IMÓVEIS - (11) 3782-6162					
URL		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-paisagem-casa-grande-bairros-cotia-22651m2-venda-R\$2500000-id-2635721444/?source=ranking%2C					
ENDEREÇO DO IMÓVEL							
ENDEREÇO		Rua das Cruzadas, 530					
BAIRRO		Paisagem Casa Grande		MUNICIPIO	Cotia	UF	SP
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS							
ÁREA TERRENO	22.651,00 m²	FRENTE	300,00 m	PROFUNDIDADE	75,50 m		
CLASSE	ZIS	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Declive de 10% até 20%		
		ÍNDICE LOCAL	100,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra		
		MELHORAMENTOS	100,00				
COMENTÁRIOS							
VALOR DE VENDA							
FATOR OFERTA		0.90	VALOR	R\$ 2.500.000,00			



INFORMANTE						5
CONTATO		PROINVEST - (11) 4617-8699				
URL		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-morro-grande-bairros-cotia-87000m2-venda-R\$10000000-id-2628536653/?source=ranking%2C				
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO		Estrada Morro Grande, 4722				
BAIRRO		Morro Grande		MUNICIPIO	Cotia	UF SP
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA TERRENO	87.000,00 m²	FRENTE	100,00 m	PROFUNDIDADE	870,00 m	
CLASSE	ZIS	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Declive de 10% até 20%	
		ÍNDICE LOCAL	100,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra	
		MELHORAMENTOS	100,00			
COMENTÁRIOS		23°37'48.7"S 46°57'18.2"W				
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA		0.90	VALOR	R\$ 10.000.000.00		

ANEXO VII - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS PESQUISAS



Laudo Nº 0282 / 2025 - Croqui de Localização das Pesquisas



SITUAÇÃO PARADIGMA

INFORMAÇÕES BÁSICAS					
ENDEREÇO	Estrada Padre Inácio, 2075				
BAIRRO	Jardim Nossa Sra. Das Graças	MUNICÍPIO	Cotia	UF	SP
CLASSE	ZIS	TIPO	Terreno		
INFORMAÇÕES GERAIS					
ÁREA DE TERRENO	72.084,00 m²	(Homogeneizada)	TOPOGRAFIA	Declive de 10% até 20%	
FRENTE	10,00 m		SITUAÇÃO	Meio de Quadra	
PROF. EQUIVALENTE	7.208,40 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\$ 7.200.000,00	0,90	R\$ 6.480.000,00	52.000,00	150,00	R\$ 124,62	0,84	1,10	1,14	0,95	0,92	1,00	1,00	R\$ 115,45
2	R\$ 7.500.000,00	0,90	R\$ 6.750.000,00	53.000,00	300,00	R\$ 127,36	0,84	1,10	0,84	0,95	0,93	1,00	1,00	R\$ 87,05
3	R\$ 4.995.000,00	0,90	R\$ 4.495.500,00	33.780,00	100,00	R\$ 133,08	0,84	1,10	0,89	1,00	0,91	1,00	1,00	R\$ 99,43
4	R\$ 2.500.000,00	0,90	R\$ 2.250.000,00	22.651,00	300,00	R\$ 99,33	0,84	1,10	1,00	1,00	0,87	1,00	1,00	R\$ 79,50
5	R\$ 10.000.000,00	0,90	R\$ 9.000.000,00	87.000,00	100,00	R\$ 103,45	0,84	1,10	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	R\$ 100,30

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				24,58%	
Grau de Precisão				III	
Grau de Fundamentação				II	

CÁLCULOS			
Média Aritmética		R\$	96,35
Limite superior		R\$	125,25
Limite inferior		R\$	67,44
Média Sanada		R\$	96,35
Desvio Padrão		R\$	13,79
Coefficiente de variação			14,31%
Total de elementos saneados			5
t de Student			1,53
Intervalo de confiança			
Superior	10,95%	R\$	106,89
Inferior	-10,95%	R\$	85,80
Valor Total do Imóvel		R\$ 6.945.049,09	

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Terreno	R\$	96,35	x	72.084,00 m²	x	1,00	x	1,00	=	R\$	6.945.049,09
Total										=	R\$ 6.945.049,09

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

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.					
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 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
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 tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
INTERVALO DE CONFIANÇA	24,58%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

		DATA DA VISITA:		04/07/2025	
1.	DADOS GERAIS DO IMÓVEL				
1.1	Identificação do imóvel: PREMIER CONSULTING				
1.2	Endereço: Estrada Padre Inácio, 2075				
	Cidade: Cotia			UF:	SP
1.3	Uso Atual do Imóvel: Terreno		Uso Pretendido: -		
1.4	Existe indústria no local? ☐ Sim ☒ Não				
	Nome da indústria: -				
	Ramo de atividade: -				
1.5	Coordenadas Geográficas: 23°37'48.1"S 46°55'59.9"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:				
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:				
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.				

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. 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?	☐	☒	☐
Espacos 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:

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 Índícios 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

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 à questão 4.2?

☒ Não ☐ Sim - Indique o local:

Eng° Carlos Eduardo Furlan
Crea nº 5062490537

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 - f. 5

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.





LAUDO
DE
AVALIAÇÃO

Nº 0663 / 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-02142-0625-AV-BH

Certificação Digital - QR Code:



SOLICITANTE

PREMIER CONSULTING

INTERESSADO

PREMIER CONSULTING

ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Av. Dois nº 145

BAIRRO

Parque Norte

CIDADE

Vespasiano

CEP

33200-000

UF

MG

ÁREAS

Terreno	6.419,45 m²
Construção	500,04 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO

R\$ 6.200.000,00
(Seis Milhões Duzentos Mil Reais)

VALOR DE LIQUIDEZ

R\$ 4.340.000,00
(Quatro Milhões Trezentos e Quarenta Mil Reais)

01. DATA DA VISITA

17/06/2025

02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Av. Dois Nº 145

BAIRRO

Parque Norte

CIDADE

Vespasiano

CEP

33200-000

UF

MG

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 voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

(NBR 14653-1:2019, item 3.1.47)

04. DADOS DA REGIÃO

A região onde se encontra o imóvel avaliando tem ocupação comercial, predominando edificações comerciais de padrão médio.

Vespasiano é um município brasileiro no estado de Minas Gerais, Região Sudeste do país. Localiza-se na Região Metropolitana de Belo Horizonte e ocupa uma área de cerca de 70 km², sendo que 21 km² estão em perímetro urbano. Sua população foi estimada em 129 246 habitantes em 2022, sendo então o 22º mais populoso do estado.

A região possui fácil acesso por rua pavimentada em boas condições de rolagem, dispondo de toda infra-estrutura 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	Comercial
	Padrão Predominante	Médio
	Tráfego Local	Intenso

04.01 SERVIÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

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

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

05. ZONEAMENTO

ZONEAMENTO	ZC- Zona Comercial
TAXA DE OCUPAÇÃO	Sob consulta mediante utilização
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	Sob consulta mediante utilização

06. TERRENO

DESCRIÇÃO GERAL DO TERRENO

O terreno localiza-se em meio de quadra, delimitado em suas divisas por muro de alvenaria, possuindo acesso principal pela Av. Dois e acesso secundário pela Rua Mirtes de Pádua.

FORMATO	Irregular	
TOPOGRAFIA	Declive	
DIMENSÕES	FRENTE	58,79 m
	LATERAL DIREITA	88,12 m
	LATERAL ESQUERDA	93,30 m
	FUNDOS	51,63 m
ÁREA DO TERRENO	ÁREA TOTAL	6.419,45 m²

COMENTÁRIOS SOBRE O TERRENO

Não foi permitido o acesso total ao imóvel, havendo no interior do mesmo um galpão com controle de acesso através da portaria situada na Av. Dois, sendo que as vias internas são pavimentadas em calçamento poliédrico.

07. CONSTRUÇÃO

IDADE APARENTE	20 ano(s)
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Regular
PADRÃO CONSTRUTIVO	Médio
ESTADO DE OCUPAÇÃO	Ocupado

07.01 ÁREA DE CONSTRUÇÃO

TIPO	ÁREA (m²)
CONSTRUÇÃO PRINCIPAL	500,04 m²
TOTAL	500,04 m²

07.02 DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

DESCRIÇÃO GERAL

Trata-se de um complexo comercial composto por 01 galpão e uma portaria.

07.02.01 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - COMPARTIMENTOS PRINCIPAIS (ASPECTOS EXTERNOS)

COMPARTIMENTO	QTDD	PAREDES	PISOS	TETOS	PINTURA
GALPÃO	1				
PORTARIA	1				
VAGAS	div	descobertas			

08. AVALIAÇÃO

Dentre os métodos avaliatórios determinados pela Norma Brasileira - NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, adotamos o Método Evolutivo, por julgarmos ser o que melhor reflete a realidade do mercado imobiliário para o objeto deste trabalho.

Para a determinação do valor do terreno 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.

Método Evolutivo: *"Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização."*
NBR 14.653-1, Item 8.2.3.

Fator de Comercialização: *"Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 1 (um)."*
NBR 14.653-1, Item 3.20.

Fórmula Matemática: $V_i = (V_t + V_b) * F_c$, onde:
 V_i = Valor do Imóvel;
 V_t = Valor do Terreno;
 V_b = Valor das Benfeitorias e
 F_c = Fator de Comercialização.

08.01 AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

Área Terreno	6.419,45 m ²	
Área Construída	500,04 m ²	
Valor do Terreno	R\$ 5.324.123,20	(vide anexo)
Valor da Construção	R\$ 871.569,72	(vide anexo)
Fator de Comercialização:	1,00	
Valor Total	R\$ 6.195.692,92	(vide anexo)
Valor de Avaliação	R\$ 6.196.000,00	

Valor de Mercado:

R\$ 6.200.000,00 (Seis Milhões Duzentos Mil Reais)

08.02 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\$ 6.200.000,00
Fator de Liquidez	70,00%
Valor de Liquidez	R\$ 4.340.000,00

Valor de Liquidez:

R\$ 4.340.000,00 (Quatro Milhões Trezentos e Quarenta Mil Reais)

09. COMENTÁRIOS

Nº da Matrícula	Cartório
3.387	Cartório de Registro de Imóveis de Vespasiano/MG.
Outra documentação	
IPTU	Não apresentado
Comercialização	
☐ Normal ☒ Regular ☐ Lenta ☐ Ruim	
Localização	
☐ Ótima ☒ Boa ☐ Regular ☐ Ruim	
Coordenadas Geográficas	
19°46' 33.2" S 43°57' 28.1" O	
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.	
Área do terreno extraída da matrícula 3.387, datada de 29/07/2024 e área de construção estimada em projeção de imagem google, não tendo sido permitido o acesso em completo ao interior do imóvel. Apresentado o levantamento planialtimétrico que engloba além da área do avaliando, a área em sua divisa esquerda.	
Imóvel se localiza em região comercial, de predominância sócio econômica média, devendo apresentar atualmente índices regulares de comercialização, face atual cenário do mercado imobiliário.	

10. 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

11. ENCERRAMENTO

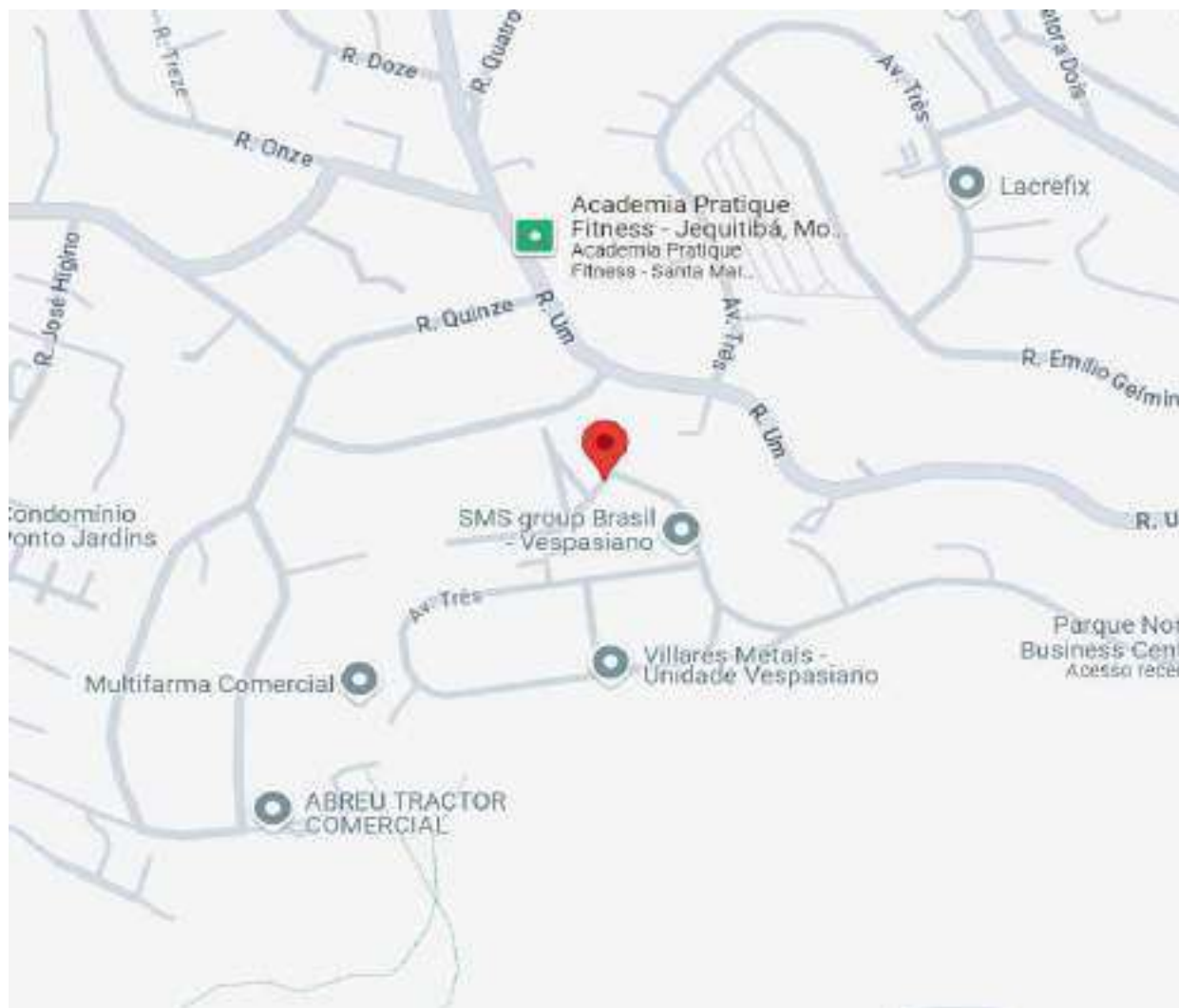
Estamos à disposição de V.S.as. para eventuais esclarecimentos de dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

Belo Horizonte, 02 de julho de 2025

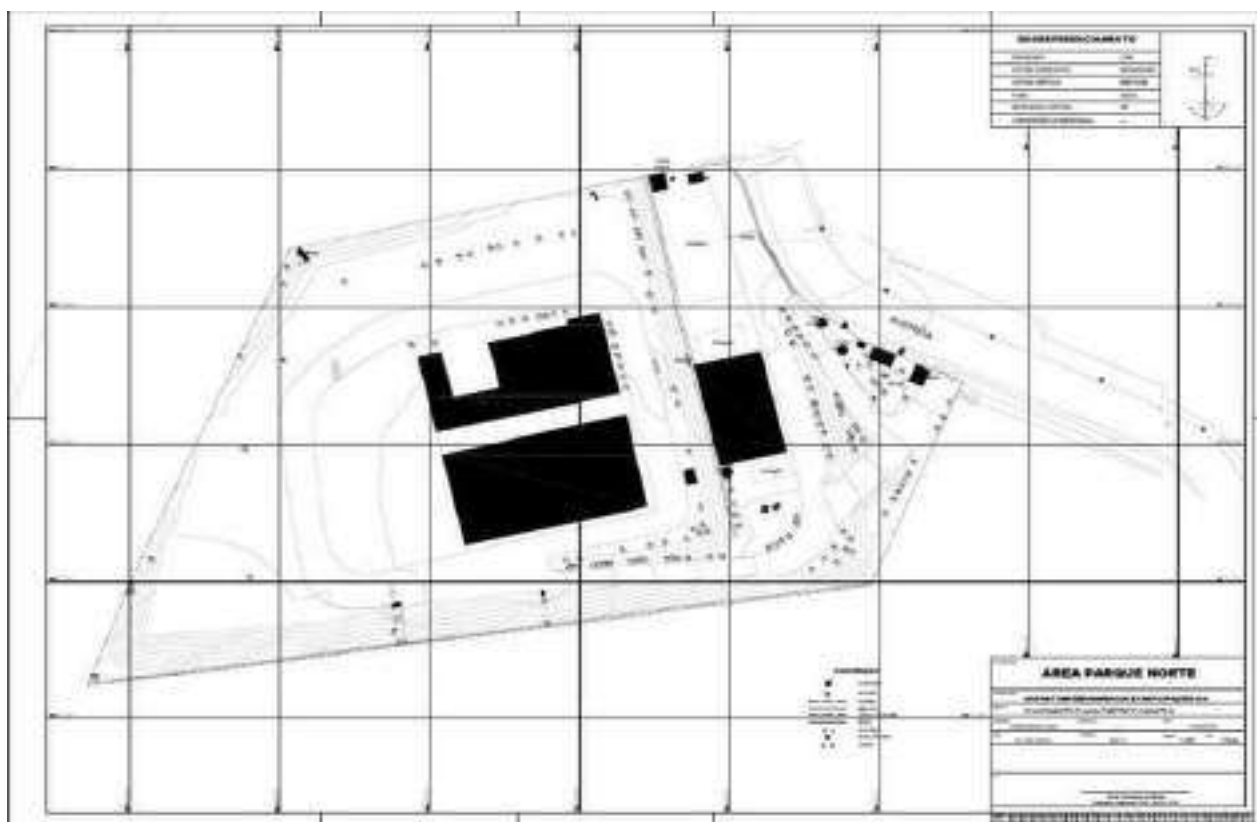


Engº Geraldo Augusto Borba
Crea: 46.095/D-MG

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II - LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO



ANEXO III - DELIMITAÇÃO DA ÁREA EM IMAGEM GOOGLE





FACHADA/ACESSO PELA AV DOIS



FACHADA



FACHADA



AV DOIS



FACHADA AV DOIS



ACESSO PELA RUA MIRTES DE PÁDUA



VISTA INTERNA PORTARIA AV DOIS



VISTA INTERNA



VISTA GERAL GALPÃO



VISTA GERAL GALPÃO



VISTA GERAL INTERNA



VISTA GERAL INTERNA

	INFORMANTE						1	
	CONTATO		LAR IMÓVEIS					
	URL		https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-parque-norte-bairros-vespasiano-1500m2-venda-R\$24000000-id-2774978184/?is					
	ENDEREÇO DO IMÓVEL							
	ENDEREÇO		AV MIRTES DE PÁDUA					
	BAIRRO		PARQUE NORTE			MUNICIPIO	VESPASIANO	UF MG
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS							
	ÁREA CONSTRUÍDA		4.500,00 m²		ÁREA TERRENO		16.870,00 m²	
	CLASSE		COMERCIAL		TIPO		GALPÃO	PADRÃO Médio
	IDADE		20 anos		IDADE REFERENCIAL		80 anos	CONSERVAÇÃO Entre regular e reparos simples
FOC		0,782		ÍNDICE LOCAL		100,00		
COMENTÁRIOS		LOCALIZAÇÃO SIMILAR						
VALOR DE VENDA								
FATOR OFERTA		0,90		VALOR		R\$ 24.000.000,00		



INFORMANTE						2
CONTATO		CENNARIO (31) 2581-2710				
URL		https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-parque-norte-bairros-vespasiano-com-garagem-1600m2-venda-R\$18000000-id-2774978184?is				
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO		AV DOIS				
BAIRRO		PARQUE NORTE		MUNICIPIO	VESPASIANO	UF MG
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA CONSTRUÍDA		1.600,00 m²		ÁREA TERRENO	17.000,00 m²	
CLASSE		COMERCIAL		TIPO	GALPÃO	PADRÃO Médio
IDADE		20 anos		IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO Regular
FOC		0,830		ÍNDICE LOCAL	100,00	
COMENTÁRIOS		LOCALIZAÇÃO SIMILAR				
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA		0,90		VALOR	R\$ 18.000.000,00	



INFORMANTE						3
CONTATO		ÁREAS E GALPÕES (81) 3318-4043				
URL		https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e-regiao/terrenos/terreno-com-2-000-m-no-centro-de-vespasiano-mg-1401262390?lis=listing_1100				
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO		RUA DONA MARIANA DA COSTA				
BAIRRO		CENTRO	MUNICIPIO	VESPASIANO	UF	MG
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA CONSTRUÍDA		0,00 m²	ÁREA TERRENO		2.000,00 m²	
CLASSE		COMERCIAL	TIPO		Terreno	PADRÃO Médio
IDADE		0 anos	IDADE REFERENCIAL		-	CONSERVAÇÃO Novo
FOC		1,000	ÍNDICE LOCAL		100,00	
COMENTÁRIOS		LOCALIZAÇÃO SUPERIOR				
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA		0,90	VALOR		R\$ 4.000.000,00	

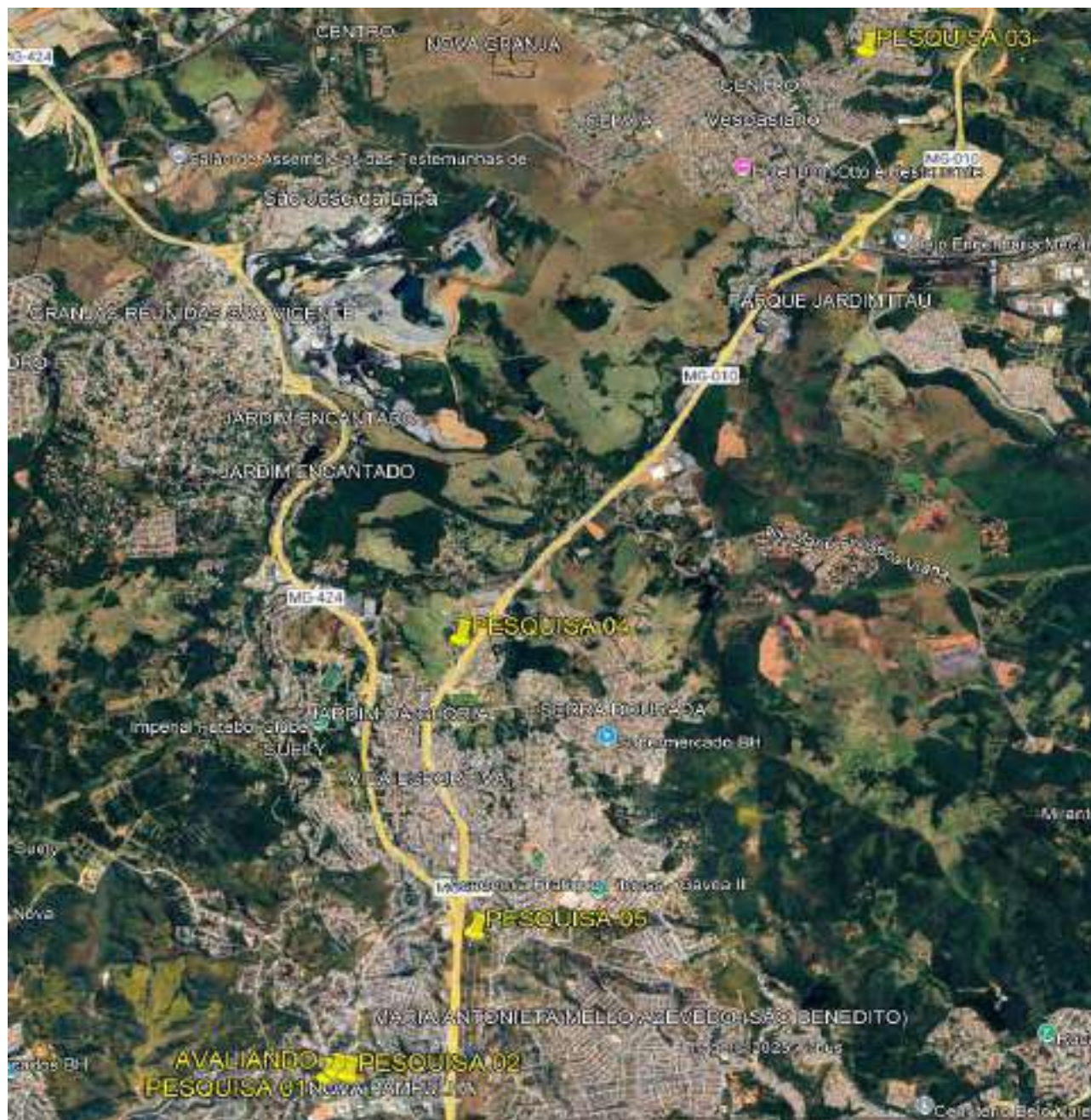


INFORMANTE						4
CONTATO	ÁREAS E GALPÕES (81) 3318-4043					
URL	https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e-regiao/terrenos/terreno-com-11-500-m-na-mg-010-em-vespasiano-mg-1401267736?lis=listing_1100					
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO	MG 10					
BAIRRO	PERIFERIA			MUNICIPIO	VESPASIANO	UF MG
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²		ÁREA TERRENO	11.500,00 m²		
CLASSE	COMERCIAL		TIPO	Terreno	PADRÃO	Médio
IDADE	0 anos		IDADE REFERENCIAL	-	CONSERVAÇÃO	Novo
FOC	1,000		ÍNDICE LOCAL	100,00		
COMENTÁRIOS	LOCALIZAÇÃO INFERIOR					
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0,90		VALOR	R\$ 6.037.500,00		



INFORMANTE						5
CONTATO	ÁREAS E GALPÕES (81) 3318-4043					
URL	https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e-regiao/terrenos/area-a-venda-37200-m-em-morro-alto-vespasiano-mg-1411197888?lis=listing_1100					
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO	MG 10					
BAIRRO	MORRO ALTO			MUNICIPIO	VESPASIANO	UF MG
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²		ÁREA TERRENO	37.200,00 m²		
CLASSE	COMERCIAL		TIPO	Terreno	PADRÃO	Médio
IDADE	0 anos		IDADE REFERENCIAL	-	CONSERVAÇÃO	Novo
FOC	1,000		ÍNDICE LOCAL	100,00		
COMENTÁRIOS	LOCALIZAÇÃO SIMILAR					
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0,90		VALOR	R\$ 23.600.000,00		

ANEXO IV - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS PESQUISAS





SITUAÇÃO PARADIGMA

INFORMAÇÕES BÁSICAS						
ENDEREÇO	Av. Dois Nº 145					
BAIRRO	Parque Norte	MUNICIPIO	Vespasiano	UF	MG	
CLASSE	Comercial	TIPO	Galpão	PADRÃO	Médio	
INFORMAÇÕES GERAIS						
ÁREA CONSTRUÍDA	500,04 m²		ÁREA DE TERRENO	6.419,45 m²		
SITUAÇÃO	Isolado		IDADE	20 anos		
CONSERVAÇÃO	Regular		IDADE REFERENCIAL	80 anos		
ÍNDICE LOCAL	100,00		FOC	0,830		
CUB PADRÃO	R\$ 2.100,00 /m²		CUB PARADIGMA	R\$ 2.100,00 /m²		

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Valor 1 (R\$)	F. fonte	Valor 2 (R\$)	Construção	Terreno	Cub R\$ / m²	Foc	Unit. Terreno	Fa	F tr	F extra	Homog
1	R\$ 24.000.000,00	0,90	R\$ 21.600.000,00	4.500,00	16.870,00	R\$ 2.100,00	0,782	842,33	1,13	1,00	1,00	R\$ 950,46
2	R\$ 18.000.000,00	0,90	R\$ 16.200.000,00	1.600,00	17.000,00	R\$ 2.100,00	0,830	788,89	1,13	1,00	1,00	R\$ 891,02
3	R\$ 4.000.000,00	0,90	R\$ 3.600.000,00	0,00	2.000,00	R\$ 0,00	1,000	1.800,00	0,86	0,60	1,00	R\$ 933,50
4	R\$ 6.037.500,00	0,90	R\$ 5.433.750,00	0,00	11.500,00	R\$ 0,00	1,000	472,50	1,08	1,30	1,00	R\$ 660,69
5	R\$ 23.600.000,00	0,90	R\$ 21.240.000,00	0,00	37.200,00	R\$ 0,00	1,000	570,97	1,25	1,00	1,00	R\$ 711,20

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			28,18%							
	Grau de Precisão			GRAU III							
	Grau de Fundamentação			GRAU II							

CÁLCULO DO TERRENO			
Média Aritmética		R\$	829,37
Limite superior		R\$	1.078,19
Limite inferior		R\$	580,56
Média Sanada		R\$	829,37
Desvio Padrão		R\$	133,91
Coeficiente de variação			16,15%
Total de elementos saneados			5
t de Student			1,53
Intervalo de confiança			
Superior	12,35%	R\$	931,81
Inferior	-12,35%	R\$	726,93
Valor Total do Terreno		R\$ 5.324.123,20	

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

ÁREA CONSTRUÍDA	500,04 m²	VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 871.569,72
ÁREA TERRENO	6.419,45 m²	VALOR DO TERRENO	R\$ 5.324.123,20
FATOR OBSOLECÊNCIA	0,830	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	1,00
CUSTO/m²	R\$ 2.100,00 /m²	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 6.195.692,92
VALOR ADOTADO:	R\$ 6.200.000,00	(Seis Milhões Duzentos Mil Reais)	

FATORES

Foc	Fator Obsolescência e Conservação	Corrige pelo método Ross Reidecke a idade e conservação das amostras
Fa	Fator Área	Corrige pelo Método do Eng. Sérgio Abunahman a diferença de áreas entre as amostras e o avaliando
Ftr	Fator Transposição	Corrige a diferença relativa a localização das amostras em região mais ou menos valorizada
Fextra	Fator Extra	Corrige



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO - COMPARATIVOS DE DADOS DO MERCADO

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.					
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 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

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 tendência central	<=30%	<=40%	<=50%

INTERVALO DE CONFIANÇA

28,18%

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU III



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO - MÉTODO EVOLUTIVO

TABELA 10 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedificação	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	2
SOMATÓRIA					6

TABELA 11 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

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

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

		DATA DA VISITA:		17/06/2025	
1.	DADOS GERAIS DO IMÓVEL				
1.1	Identificação do imóvel: Grupo Premier Capital				
1.2	Endereço: Av. Dois 145 Parque Norte				
	Cidade: Vespasiano			UF:	MG
1.3	Uso Atual do Imóvel: Comercial		Uso Pretendido: Comercial		
1.4	Existe indústria no local? ☐ Sim ☒ Não				
	Nome da indústria:				
	Ramo de atividade:				
1.5	Coordenadas Geográficas: 19°46' 33.2" S 43°57' 28.1" O				
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:		FEAM/MG			
Órgão Ambiental Municipal:					
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:		FEAM/MG			
Órgão Ambiental Municipal:					
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.					

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?	☐	☒	☐
Espacos 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: GALPÃO	☐	☒

Fontes de Informação:

Informações e/ou justificativa:

3.4. Informações ou observações complementares:

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 Índícios 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

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 à questão 4.2?

☒ Não ☐ Sim - Indique o local:

Geraldo Augusto Borba
Crea: 46.095/D-MG

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 - f. 5

ANEXO I

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





LAUDO
DE
AVALIAÇÃO

Nº 0664 / 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-02139-0625-AV-BH

Certificação Digital - QR Code:



01. DATA DA VISITA

24/06/2025

02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Fazenda Carmagos

BAIRRO

Zona Rural

CIDADE

Luz

CEP

35595-000

UF

MG

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 voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

(NBR 14653-1:2019, item 3.1.47)

04. DADOS DA REGIÃO

A região onde se encontra o imóvel avaliando tem ocupação mista (rural/comercial), predominando fazendas de grande a pequeno porte.

O Bairro Capão Bonito está em franco desenvolvimento, sendo procurado e valorizado para fins industriais e rurais, pois se encontra às margens da rodovia BR 262.

Luz é um município brasileiro do Estado de Minas Gerais, Região Sudeste do país. Localizam-se na região do cen-tral do estado, distando cerca de 197 km da capital Belo Horizonte.

No que diz respeito a economia do município, este se destaca como um dos maiores produtores de leite do país. Seu rebanho bovino recebe notoriedade pela excelente qualidade genética principalmente com animais das raças Gir e Holandês e também o fruto deste cruzamento que é o Girolando sendo o município referência da vendas de gado para as novas fronteiras agrícolas do país e até para outros países da América Latina. Destaca-se também no cultivo da cana-de-açúcar para abastecimentos de Indústrias sucroalcooleiras de Bambuí e Lagoa da Prata. Diante disso o Produto Interno Bruto (PIB) é advindo em maioria pelos setores, do comércio, agri-cultura e pecuária.

A região possui fácil acesso por rua pavimentada em boas condições de rolagem, via Rodovia BR 262, onde o imóvel se encontra às margens, dispondo de parte da infra-estrutura disponível no município, tais como: redes de energia elétrica e telefônica.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	Bairro	Em desenvolvimento
	Ocupação Principal	Misto
	Padrão Predominante	Médio
	Tráfego Local	Pesado

04.01 SERVIÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

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

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

05. ZONEAMENTO

ZONEAMENTO	Zona rural
TAXA DE OCUPAÇÃO	Não se aplica
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	Não se aplica

06. TERRENO

DADOS GERAIS DO TERRENO

Trata-se de um terreno localizado no bairro Capão Bonito margeando a BR 262 no município de Luz com 30.127,00m².

FORMATO	Regular	
TOPOGRAFIA	Active	
SITUAÇÃO	Meio de Quadra	
ÁREA DO TERRENO	ÁREA TOTAL	30.127,00 m²

COMENTÁRIOS

Área do terreno extraída da matrícula 20532, estando a mesma identificada como sendo gleba 04, se localizando à esquerda da Rodovia BR262 sentido Bom Despacho, em frente ao Posto Caxuxa.

06.01 OUTRAS INFORMAÇÕES

COMENTÁRIOS

Imóvel identificado através de croqui obtido junto ao sistema de gestão fundiário SIGEF/INCRA.

07. 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.

07.01 AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

Área de Terreno	30.127,00 m ²	
Valor Unitário Homogeneizado	R\$ 28,38 /m ²	(Conforme Anexo)
Valor de Avaliação	R\$ 854.884,17	

Valor de Mercado:

R\$ 850.000,00 (Oitocentos e Cinquenta Mil Reais)

07.02 AVALIAÇÃO - VALOR DE LIQUIDEZ

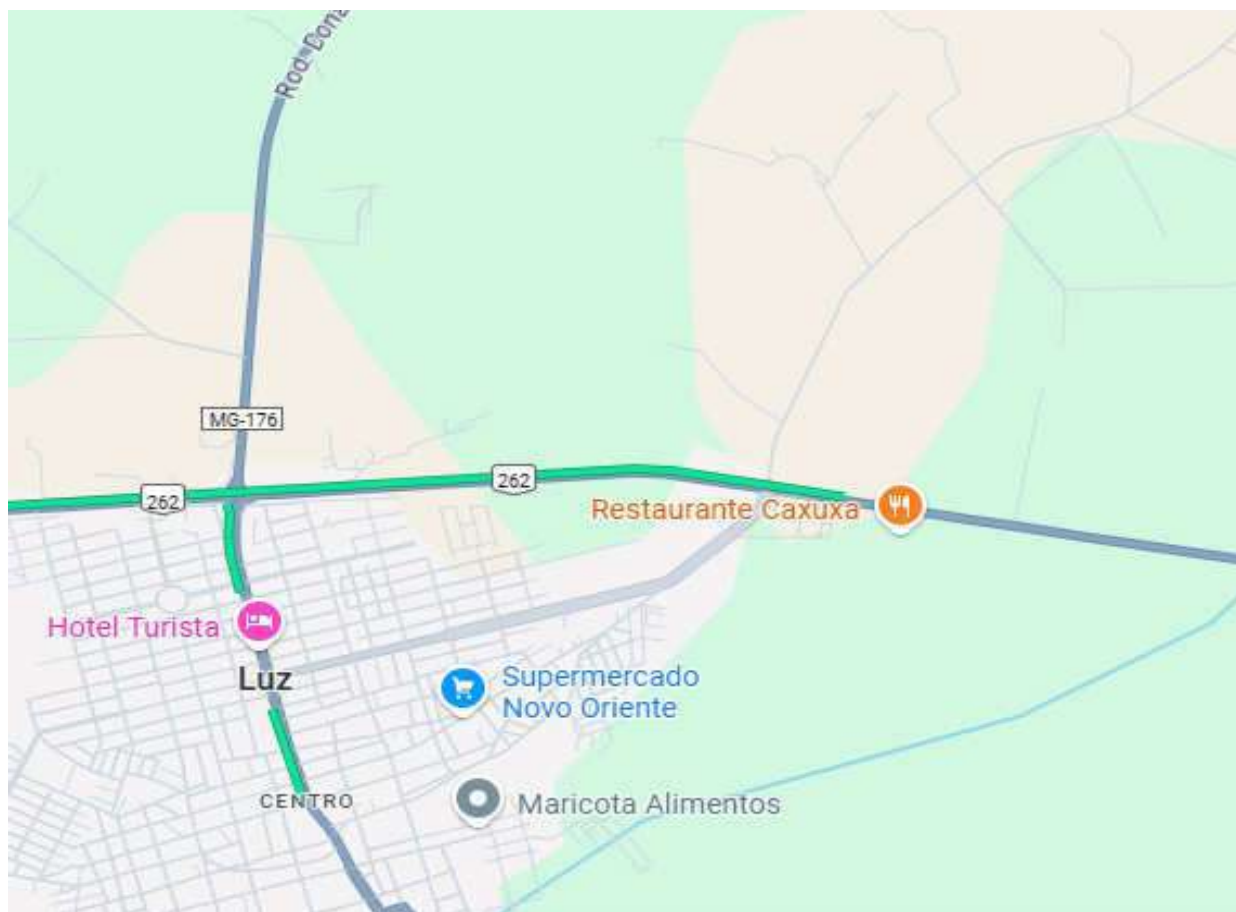
É o valor pelo qual o imóvel poderá ser vendido em condições imediatas, a vista e em dinheiro.

Valor de Mercado	R\$ 850.000,00
Fator de Liquidez	70,00%
Valor de Liquidez	R\$ 595.000,00

Valor de Liquidez:

R\$ 600.000,00 (Seiscentos Mil Reais)

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



RODOVIA BR-262



RODOVIA BR-262



ACESSO À DIREITA



ACESSO AO TERRENO



ACESSO AO TERRENO



ACESSO À RODOVIA

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA GERAL DO IMÓVEL



VISTA GERAL DO IMÓVEL



VISTA GERAL DO IMÓVEL



VISTA DE FRENTE DO IMÓVEL - POSTO CAXUXA



FACHADA TERRENO



FACHADA

	INFORMANTE					1
	CONTATO	MORATTA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS (31) 4109-1009				
	URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-1-quartos-zona-rural-bairros-luz-20m2-venda-R\$1800000-id-2789665921/?source=ranking%2				
	ENDEREÇO DO IMÓVEL					
	ENDEREÇO	15 km da cidade e 850 metros do asfalto				
	BAIRRO	Zona Rural	MUNICIPIO	Luz	UF	MG
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
	ÁREA TERRENO	200.000,00 m²	FRENTE	0,00 m	PROFUNDIDADE	
	CLASSE	Escolha	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Plano
			ÍNDICE LOCAL	100,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra
		MELHORAMENTOS	100,00			
COMENTÁRIOS	Localização inferior					
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0,95	VALOR	R\$ 1.800.000,00			

	INFORMANTE					2
	CONTATO	MORATA NEG. IMOB. (31) 4109-1009				
	URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-1-quartos-zona-rural-bairros-luz-338m2-venda-R\$30000000-id-2816399319/?source=showcas				
	ENDEREÇO DO IMÓVEL					
	ENDEREÇO	5 km da BR 262				
	BAIRRO	Zona Rural		MUNICIPIO	Luz	UF MG
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
	ÁREA TERRENO	3.380.000,00 m²	FRENTE	0,00 m	PROFUNDIDADE	
	CLASSE	Escolha	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Active até 10%
			ÍNDICE LOCAL	100,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra
		MELHORAMENTOS	100,00			
COMENTÁRIOS	Localização inferior					
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0.95	VALOR	R\$ 30.000.000.00			

	INFORMANTE					3	
	CONTATO	Ciotto Imóveis (31) 3324-0611					
	URL	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-luz-luz-mg-2050000m2-id-2782815568/?source=ranking%2Crp					
	ENDEREÇO DO IMÓVEL						
	ENDEREÇO	Rural		MUNICIPIO	Luz	UF	MG
	BAIRRO	Zona Rural					
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
	ÁREA TERRENO	2.050.000,00 m²	FRENTE	0,00 m	PROFUNDIDADE		
	CLASSE	Escolha	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Active até 10%	
			ÍNDICE LOCAL	100,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra	
		MELHORAMENTOS	100,00				
COMENTÁRIOS	Localização inferior						
VALOR DE VENDA							
FATOR OFERTA	0.95	VALOR	R\$ 11.275.000.00				

	INFORMANTE					4
	CONTATO	Lúcio Lima Imóveis (31) 98835-3349				
	URL	https://mg.olx.com.br/regiao-de-divinopolis/terrenos/luz-mg-fazenda-50ha-r-70-000-00-o-ha-1281060001?lis=listing_1100				
	ENDEREÇO DO IMÓVEL					
	ENDEREÇO	Próxima a BR				
	BAIRRO	Zona Rural	MUNICIPIO	Luz	UF MG	
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
	ÁREA TERRENO	500.000,00 m²	FRENTE	0,00 m	PROFUNDIDADE	
	CLASSE	Escolha	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Active até 10%
			ÍNDICE LOCAL	100,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra
		MELHORAMENTOS	100,00			
COMENTÁRIOS		Localização inferior				
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0.95	VALOR	R\$ 3.500.000,00			



INFORMANTE						5
CONTATO	Cleidi Prado +1(561) 674 3309 (whatsapp)					
URL	https://mg.olx.com.br/regiao-de-divinopolis/terrenos/terreno-de-30-000-m-de-frente-para-br-262-1407120384?lis=listing_1100					
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO	Acesso direto para a BR 262					
BAIRRO	Zona Rural	MUNICIPIO	Luz	UF	MG	
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA TERRENO	30.000,00 m²	FRENTE	0,00 m	PROFUNDIDADE		
CLASSE	Escolha	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Active até 10%	
		ÍNDICE LOCAL	100,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra	
		MELHORAMENTOS	100,00			
COMENTÁRIOS	Localização similar, mais próximo à cidade.					
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0.95	VALOR	R\$ 1.625.000,00			

ANEXO IV - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS PESQUISAS



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.

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

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 tendência central	<=30%	<=40%	<=50%

INTERVALO DE CONFIANCA	35.60%

QUANTO A PRECISÃO O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	GRAU II

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

DATA DA VISITA:

25/06/2025

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1 Identificação do imóvel: **GRUPO PREMIER CAPITAL**1.2 Endereço: **BR 262 GLEBA 04**Cidade: **Luz**

UF:

MG1.3 Uso Atual do Imóvel: **Gleba**Uso Pretendido: **Misto**

1.4 Existe indústria no local?

☐ Sim☒ Não

Nome da indústria:

Ramo de atividade:

1.5 Coordenadas Geográficas: **19° 46' 55.0" S 45° 39' 21.87" O**

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:

FEAM/MG

Órgão Ambiental Municipal:

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:

FEAM/MG

Órgão Ambiental Municipal:

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.**

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?	☐	☒	☐
Espacos 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: GLEBA DESOCUPADA	☐	☒

Fontes de Informação:

Informações e/ou justificativa:

3.4. Informações ou observações complementares:

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 Índícios 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

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 à questão 4.2?

☒ Não ☐ Sim - Indique o local:

Geraldo Augusto Borba
Crea: 46.095/D-MG

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 - f. 5

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.





LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 0249 / 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-02147-0625-AV-SPM

Certificação Digital - QR Code:



SOLICITANTE

Grupo Multiplica

INTERESSADO

GPC Participações e Investimentos S.A.

ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Avenida São Paulo das Missões, 57

CEP

06411-300

BAIRRO

Jardim Barueri

CIDADE

Barueri

UF

SP

ÁREAS

Terreno	560,00 m²
Construção	640,00 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO	R\$ 2.290.000,00 (Dois Milhões Duzentos e Noventa Mil Reais)
VALOR DE LIQUIDEZ	R\$ 1.600.000,00 (Um Milhão Seiscentos Mil Reais)

01. DATA DA VISITA

11/06/2025

02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Avenida São Paulo Das Missões, 57

CEP

06411-300

BAIRRO

Jardim Barueri

CIDADE

Barueri

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 voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

(NBR 14653-1:2019, item 3.1.47)

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 Barueri é um bairro do município de Barueri, no estado de São Paulo. Faz parte de uma região central, além de estar próximo ao polo centro industrial e empresarial da cidade.

A região possui fácil acesso por rua pavimentada a principais vias como a própria Av. São Paulo das Missões, como a Estrada dos Romeiros, Rodovia Presidente Castello Branco, Av. Brasil, Rua Werner Goldberg, entre outras; dispendo de toda infra-estrutura 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	Moderado

04.01 SERVIÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

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

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

05. ZONEAMENTO

ZONEAMENTO	C-09 - SRR - Setor Predominantemente Residencial Restritivo
TAXA DE OCUPAÇÃO	70%
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	Básico 2,00 / Máximo 4,00

06. TERRENO

DADOS GERAIS DO TERRENO

Trata-se de um terreno de formato regular, com frente para a Avenida São Paulo das Missões, medindo 14,00m de frente, do lado direito mede 40,00m, do lado esquerdo 40,00m e nos fundos mede 14,00m, encerrando uma área de 560,00m².

FORMATO	Regular	
TOPOGRAFIA	Plano	
DIMENSÕES	FRENTE	14,00 m
	LATERAL DIREITA	40,00 m
	LATERAL ESQUERDA	40,00 m
	FUNDOS	14,00 m
ÁREA DO TERRENO	ÁREA TOTAL	560,00 m²

07. CONSTRUÇÃO

IDADE APARENTE	20 ano(s)
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo
PADRÃO CONSTRUTIVO	Médio
ESTADO DE OCUPAÇÃO	Desocupado

07.01 ÁREA DE CONSTRUÇÃO

TIPO	ÁREA (m²)
CONSTRUÇÃO PRINCIPAL	640,00 m²
TOTAL	640,00 m²

07.02 DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

DESCRIÇÃO GERAL

Trata-se de um prédio comercial composto por 02 pavimentos. Existe uma diferença entre a área construída informada na matrícula de 478,19m² e a área estimada no local de aproximadamente 640,00m². Para efeito de cálculos adotamos a área construída estimada no local de aproximadamente 640,00m².

07.03 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - COMPARTIMENTOS PRINCIPAIS

COMPARTIMENTO	QTDD	PAREDES	PISOS	TETOS	PINTURA
Pavimento Térreo					
Sala espera	1	Textura	Cerâmico	Massa Corrida	Latex
Banheiro	3	Textura	Cerâmico	Massa Corrida	Latex
Galpão	2	Massa Corrida	Cimentado	Forro Gesso	Latex
Circulação	1	Massa Corrida	Cimentado	Telha Metálica	Latex
Cozinha	1	Textura	Cerâmico	Massa Corrida	Latex
Área descoberta	1	Massa Fina	Terra	Descoberto	Latex
Pavimento Superior					
Sala com banheiro	1	Textura	Laminado / Cerâmico	Gesso / M. Corrida	Latex
Sala	2	Textura	Laminado	Forro Gesso	Latex
Banheiro	2	Textura	Cerâmico	Forro Gesso	Latex
Vagas cobertas	4	Textura	Cimentado	Telha Metálica	Latex
Vagas descobertas	5	Vagas descobertas no recuo frontal			

08. 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.

08.01 AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

Área Construída	640,00 m ²	
Valor Unitário Homogeneizado	R\$ 3.581,15 /m ²	(Conforme Anexo)
Valor de Avaliação	R\$ 2.291.934,62	

Valor de Mercado:

R\$ 2.290.000,00 (Dois Milhões Duzentos e Noventa Mil Reais)

08.02 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\$ 2.290.000,00
Fator de Liquidez	70,00%
Valor de Liquidez	R\$ 1.603.000,00

Valor de Liquidez:

R\$ 1.600.000,00 (Um Milhão Seiscentos Mil Reais)

09. COMENTÁRIOS

Nº da Matrícula	Cartório
135.756	Registro de Imóveis de Barueri / SP.

Comercialização	
☐ Normal ☒ Regular ☐ Lenta ☐ Ruim	

Localização	
☐ Ótima ☒ Boa ☐ Regular ☐ Ruim	

Coordenadas Geográficas
23°29'57.5"S 46°52'31.2"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. Existe uma diferença entre a área construída informada na matrícula de 478,19m² e a área estimada no local de aproximadamente 640,00m². Para efeito de cálculos adotamos a área construída estimada no local de aproximadamente 640,00m². Foi observado alguns pontos de umidade com necessidade de reparos e pintura. Dentro das perspectivas atuais do mercado imobiliário, entendemos como regular sua comercialização face a sua situação de acesso.

10. 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

11. ENCERRAMENTO

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

São Paulo, 18 de junho de 2025.



Arqta. Fernanda Borges dos Santos Martins
Cau: A39986-8

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



LOGADOURO



FACHADA DO IMÓVEL



IDENTIFICAÇÃO DO LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



VAGAS DESCOBERTAS



SALA DE ESPERA

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



SALA DE ESPERA



BANHEIRO



BANHEIRO



GARAGEM COBERTA



GARAGEM COBERTA



GALPÃO

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



GALPÃO



GALPÃO



DETALHE PAREDE GALPÃO



DETALHE PAREDE GALPÃO



DETALHE PAREDE GALPÃO



GALPÃO

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



DETALHE PAREDE DO BANHEIRO



ÁREA DE CIRCULAÇÃO



ÁREA DE CIRCULAÇÃO



COZINHA



ÁREA DESCOBERTA



SALA COM BANHEIRO

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



DETALHE TETO DA SALA COM BANHEIRO



DETALHE TETO DA SALA COM BANHEIRO



BANHEIRO DA SALA



SALA GRANDE



SALA GRANDE



SALA ESCRITÓRIO

ELEMENTOS COMPARATIVOS

INFORMANTE						1
CONTATO Ristretto Imóveis - 11 - 4311-0560						
URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-com-cozinha-jardim-barueri-barueri-sp-700m2-id-2807441531/?source=ranking%2Crp						
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO Avenida São Paulo das Missões, 75						
BAIRRO Jardim Barueri						
MUNICIPIO Barueri						UF SP
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA CONSTRUÍDA 700,00 m²						ÁREA TERRENO 560,00 m²
CLASSE Comercial						TIPO Prédio
IDADE 40 ano(s)						PADRÃO Médio Baixo
FOC 0,593						CONSERVAÇÃO Entre regular e reparos
COMENTÁRIOS						
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA 0,90						VALOR R\$ 1.400.000,00

INFORMANTE						2
CONTATO Nortelar Imóveis - 11 - 3972-0000						
URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-galpao-deposito-armazem-com-cozinha-vila-boa-vista-barueri-sp-490m2-id-2811296072/?source=ranking%2Crp						
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO Rua Rio de Janeiro, 101						
BAIRRO Vila Boa Vista						
MUNICIPIO Barueri						UF SP
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA CONSTRUÍDA 490,00 m²						ÁREA TERRENO 490,00 m²
CLASSE Comercial						TIPO Galpão
IDADE 1 ano(s)						PADRÃO Médio Baixo
FOC 1,000						CONSERVAÇÃO Entre regular e novo
COMENTÁRIOS						
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA 0,90						VALOR R\$ 2.000.000,00

INFORMANTE						3
CONTATO Wimar Imóveis - 11 - 3107-0137						
URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-vila-boa-vista-barueri-sp-952m2-id-2689584848/?source=ranking%2Crp						
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO Rua da Liberdade, 354						
BAIRRO Vila Boa Vista						
MUNICIPIO Barueri						UF SP
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA CONSTRUÍDA 952,00 m²						ÁREA TERRENO 500,00 m²
CLASSE Comercial						TIPO Prédio
IDADE 20 ano(s)						PADRÃO Médio
FOC 0,830						CONSERVAÇÃO Regular
COMENTÁRIOS						
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA 0,90						VALOR R\$ 2.900.000,00

INFORMANTE						4
CONTATO Atitude Negócios Imobiliários - 11 - 2835-3344						
URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-com-cozinha-jardim-paraíso-barueri-sp-300m2-id-2814165331/?source=ranking%2Crp						
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO Avenida Sargento Jose Siqueira, 80						
BAIRRO Jardim Paraíso						
MUNICIPIO Barueri						UF SP
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA CONSTRUÍDA 300,00 m²						ÁREA TERRENO 300,00 m²
CLASSE Comercial						TIPO Prédio
IDADE 15 ano(s)						PADRÃO Médio
FOC 0,871						CONSERVAÇÃO Regular
COMENTÁRIOS						
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA 0,90						VALOR R\$ 1.900.000,00

INFORMANTE						5
CONTATO Almeida Titto Imóveis - 11 - 2680-7811						
URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-galpao-deposito-armazem-com-escritorio-vila-pindorama-barueri-sp-850m2-id-2736771524/?source=ranking%2Crp						
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO Rua Antonio Saviano, 171						
BAIRRO Vila Pindorama						
MUNICIPIO Barueri						UF SP
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA CONSTRUÍDA 850,00 m²						ÁREA TERRENO 1.213,98 m²
CLASSE Comercial						TIPO Prédio
IDADE 30 ano(s)						PADRÃO Médio
FOC 0,736						CONSERVAÇÃO Regular
COMENTÁRIOS						
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA 0,90						VALOR R\$ 4.000.000,00

ANEXO IV - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS PESQUISAS





SITUAÇÃO PARADIGMA

INFORMAÇÕES BÁSICAS					
ENDEREÇO	Avenida São Paulo Das Missões, 57				
BAIRRO	Jardim Barueri	MUNICÍPIO	Barueri	UF	SP
CLASSE	Comercial	TIPO	Prédio	PADRÃO	Médio
INFORMAÇÕES GERAIS					
ÁREA CONSTRUÍDA	640,00 m ²	ÁREA DE TERRENO	560,00 m ²		
SITUAÇÃO	Condomínio	IDADE	20 anos		
CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo	IDADE REFERENCIAL	80 anos		
ÍNDICE LOCAL	100,00	FOC	0,851		

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Valor 1 (R\$)	F. fonte	Valor 2 (R\$)	Construção	Terreno	R\$ / m ²	Fpc	F terr	Ftr	Foc	Fa	F extra	Homog
1	R\$ 1.400.000,00	0,90	R\$ 1.260.000,00	700,00	560,00	R\$ 1.800,00	1,25	1,04	1,00	1,44	1,02	1,00	R\$ 3.148,05
2	R\$ 2.000.000,00	0,90	R\$ 1.800.000,00	490,00	490,00	R\$ 3.673,47	1,25	0,97	1,00	0,85	0,94	1,00	R\$ 3.683,68
3	R\$ 2.900.000,00	0,90	R\$ 2.610.000,00	952,00	500,00	R\$ 2.741,60	1,00	1,13	1,00	1,03	1,05	1,00	R\$ 3.296,22
4	R\$ 1.900.000,00	0,90	R\$ 1.710.000,00	300,00	300,00	R\$ 5.700,00	1,00	0,98	0,83	0,98	0,91	1,00	R\$ 3.980,49
5	R\$ 4.000.000,00	0,90	R\$ 3.600.000,00	850,00	1.213,98	R\$ 4.235,29	1,00	0,87	0,83	1,16	1,04	1,00	R\$ 3.797,30

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		16,08%	
	Grau de Precisão		III	
	Grau de Fundamentação		GRAU II	

CÁLCULOS		
Média Aritmética		R\$ 3.581,15
Limite superior		R\$ 4.655,49
Limite inferior		R\$ 2.506,80
Média Sanada		R\$ 3.581,15
Desvio Padrão		R\$ 348,38
Coefficiente de variação		9,73%
Total de elementos saneados		5
t de Student		1,53
Intervalo de confiança		
Superior	7,44%	R\$ 3.847,66
Inferior	-7,44%	R\$ 3.314,64
Valor Total do Imóvel		
R\$ 2.290.000,00		

FATORES

Fpc	Fator Padrão Construtivo	Corrige os diferentes padrões construtivos das amostras (Médio - Médio Baixo - Baixo - Alto - Luxo)
Fterr	Fator Terreno	Corrige a diferença da metragem dos terrenos das amostras relativamente ao terreno avaliando
Ftr	Fator Transposição	Corrige a diferença relativa a localização das amostras em região mais ou menos valorizada
Foc	Fator Obsolescência e Conservação	Corrige pelo método Ross Reidecke a idade e conservação das amostras
Fa	Fator Área	Corrige pelo Método do Eng. Sérgio Abunahman a diferença de áreas entre as amostras e o avaliando
Fextra	Fator Extra	

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.

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

GRAU II

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

GRAU III

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

		DATA DA VISITA:		11/06/2025	
1.	DADOS GERAIS DO IMÓVEL				
1.1	Identificação do imóvel: Grupo Multiplica				
1.2	Endereço: Avenida São Paulo das Missões, 57				
	Cidade: Barueri			UF:	SP
1.3	Uso Atual do Imóvel: Comercial		Uso Pretendido: Comercial		
1.4	Existe indústria no local? ☐ Sim ☒ Não				
	Nome da indústria:				
	Ramo de atividade:				
1.5	Coordenadas Geográficas: 23°29'57.5"S 46°52'31.2"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 - SP			
Órgão Ambiental Municipal:					
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 - SP			
Órgão Ambiental Municipal:					
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.					

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?	☐	☒	☐
Espacos 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:

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 Índícios 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

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 à questão 4.2?

☒ Não ☐ Sim - Indique o local:

Arqta. Fernanda Borges dos Santos Martins

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 - f. 5

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.



REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

MATRÍCULA

135.756

FICHA

001

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 03 de março de 2.008.

IMÓVEL: TERRENO URBANO, situado na Avenida São Paulo, constituído de parte dos lotes n.ºs. 07 e 09, e pelo lote n.º. 08, todos da quadra n.º. 03, do "JARDIM BARUERI", no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, medindo 14,00m de frente para a Avenida São Paulo; 40,00m do lado direito, de quem da citada avenida olha para o imóvel, confrontando com o remanescente do lote n.º. 07; 40,00m do lado esquerdo, confrontando com o remanescente do lote n.º. 09; e, 14,00m nos fundos, confrontando com o lote n.º. 23 e com parte dos lotes n.ºs. 22 e 24, todos da mesma quadra; encerrando a área de 560,00m2.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: n.º. 24453.43.02.0385.00.000.3.

PROPRIETÁRIOS: JOÃO BOSCO DE REZENDE, empresário, RG. n.º.7021269878-SSP/RS, CPF/MF. n.º.288.827.178-87, e sua mulher MARLENE LUCINDA DE REZENDE, empresária, RG. n.º.5.404.000-SSP/SP, CPF/MF. n.º.288.664.398-00, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei Federal n.º. 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida São Paulo, n.º. 81, Jardim Barueri, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado.

REGISTRO ANTERIOR: R. 07, feito em 25/04/2.003, na matrícula n.º. 15.944, deste Registro de Imóveis.

O Oficial,

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Av.01/135.756, em 03 de março de 2.008.

A presente matrícula é aberta a pedido dos proprietários, JOÃO BOSCO DE REZENDE, e sua mulher MARLENE LUCINDA DE REZENDE, já qualificados, nos termos do requerimento subscrito no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, aos 08 de fevereiro de 2.008, conforme o disposto no item 44, alínea "c" do Capítulo XX das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

O Escrevente Autorizado,

João Centello
Escrevente Autorizado

O Oficial,

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Protocolo microfilme n.º 267.849

Rolo 4.965

Av.02/135.756, em 03 de março de 2.008.

Pela escritura lavrada aos 19 de outubro de 2.007, no 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos do Município e Comarca de Barueri, deste Estado, livro n.º. 476, páginas 216 a 220, foi autorizada a presente averbação, para constar que no imóvel

(Continua no verso)

MATRÍCULA

135.756

FICHA

001

VERSO

matriculado foi edificado um salão comercial, que recebeu o nº. 57, com frente para a Avenida São Paulo, possuindo 478,19m2 de área construída, conforme prova o Auto de Regularização nº 412/2006 (processo nº. SEURB 00817/2005, em conformidade com a Lei Municipal nº. 1.539, de 29/09/2.005), datado de 18 de setembro de 2.006, expedido pela Prefeitura do Município de Barueri, deste Estado, estando a mesma obra regular perante o INSS - Instituto Nacional do Seguro Social, consoante certidão negativa de débito CND/INSS nº. 020062007-21028040, CEI nº. 50.026.21155/68, datada de 06 de fevereiro de 2.007, a qual ficou arquivada neste Registro de Imóveis, em pasta própria nº 72, sob o número de ordem "43". Valor atribuído à obra R\$70.090,00. Valor da Construção R\$411.052,12, atualizado pelo SINDUSCON-SP, conforme item 2.3 das notas explicativas da tabela de regimento de custas, Lei Estadual nº 11.331 de 26.12.2002.

O Escrevente Autorizado

O Oficial,

Claudio Cantella
Escrevente Autorizado

José Ricardo Marques Bra:
Substituto Designado

R.03/135.756, em 03 de março de 2.008.

Pela escritura mencionada na Av.02 desta, os proprietários, JOÃO BOSCO DE REZENDE, e sua mulher MARLENE LUCINDA DE REZENDE, já qualificados, **VENDERAM** o imóvel matriculado pelo valor de R\$120.000,00, a WANDERLEY FERNANDES, empresário, RG. nº 2.248.592-SSP/SP, CPF/MF. nº.057.082.308-00, e sua mulher VIRGINIA HELMLINGER FERNANDES, do lar, RG nº.5.541.637-SSP/SP, CPE/MF. nº.220.093.498-06, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei Federal nº. 6.515/77, residentes e domiciliados na Alameda das Tulipas, nº 23, Alphaville Residencial 05, no Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado.

O Escrevente Autorizado

O Oficial,

Claudio Cantella
Escrevente Autorizado

José Ricardo Marques Bra:
Substituto Designado

Protocolo microfilme nº 267.850

Rolo 4 965

Av.04/135.756, em 06 de maio de 2022.

Pela escritura de Inventário e Partilha lavrada aos 23 de julho de 2021, no 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos do Município e Comarca de Barueri, deste Estado, livro nº 1158, páginas nºs 049/064, e certidão de óbito datada de 27 de abril de 2021, expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 9º Subdistrito - Vila Mariana, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, extraída da matrícula (Continua na ficha 002)

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.057-6

MATRÍCULA

135.756

FICHA

002

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri,

06 de maio de 2022.

nº 122044 01 55 2021 4 00171 007 0067711-71, procede-se à presente averbação, para constar o falecimento de **WANDERLEY FERNANDES**, ocorrido em 26 de abril de 2021, no estado civil de casado com **Virginia Helmlinger Fernandes**.

O Escrevente Autorizado, Mangala Martins Z. Spinelli

Mangala Martins Z. Spinelli
Escritor(a) Autorizado(a)

Selo Digital nº 120576331000AV4M135756221

R.05/135.756, em 06 de maio de 2022.

Pela escritura de Inventário e Partilha mencionada na Av. 04 desta, em virtude do falecimento de **WANDERLEY FERNANDES** (CPF/MF, nº. 057.082.308-00, ocorrido em 26 de abril de 2021, no estado civil de casado com **Virginia Helmlinger Fernandes**), o imóvel matriculado, avaliado em R\$165.087,00, foi **Partilhado e Atribuído** ao herdeiro filho, **RICARDO HELMLINGER FERNANDES**, brasileiro, divorciado, engenheiro, RG. nº 18.159.050-5-SSP/SP, CPF/MF, nº 253.725.748-01, residente e domiciliado na Alameda América, nº 101, Torre Ares. - B5, apto 93, no Município e Comarca de Santana de Parnaíba, neste Estado. Comparece na escritura como advogada, a Dra. **Débora Piernas Gallegos Saliby**, brasileira, viúva, RG. nº 25.604.594-X-SSP/SP, inscrita no CPF/MF, nº 194.661.526-58 e na OAB/SP, nº 162.157, com escritório na Avenida Copacabana, nº 325, sala 1513, 15º andar, Alphaville Empresarial 18 do Forte, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado.

O Escrevente Autorizado, Mangala Martins Z. Spinelli

Mangala Martins Z. Spinelli
Escritor(a) Autorizado(a)

Protocolo microfilme nº 539.155

Rolo 8.417

Selo Digital nº 1205763210000R5M13575622K

R.06/135.756, em 07 de novembro de 2022.

Pela escritura lavrada aos 25 de outubro de 2022, no 27º Tabelionato de Notas do Município e Comarca de São Paulo, Capital, no livro nº 2707, páginas nº 365, o proprietário, **RICARDO HELMLINGER FERNANDES**, divorciado, já qualificado, **VENDEU o imóvel matriculado**, pelo valor de R\$2.000.000,00, à empresa, **GPC PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A.**, com sede social na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 15º andar, conjunto 152, Sala 01, Bairro Itaim Bibi, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF nº 22.988.114/0001-24, e registrada sob o NIRE nº 3530059989-6, na JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo.

(Continua no verso)

MATRÍCULA

135.756

FICHA

002

VERSO

O Escrevente Autorizado,

Aline Suellen de P. Tavares
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 554.771

Rolo 8.542

Selo Digital nº 1205763210000R6M13575622J

Av.07/135.756, em 27 de junho de 2024. (Prenotação nº 591.152 de 10/06/2024)
Procede-se esta averbação, nos termos da alínea "a", inciso I, do artigo 213 da Lei Federal nº 6.015/73, para constar que o imóvel matriculado, integrante do lugar denominado "JARDIM BARUERI", localiza-se no "Bairro Boa Vista", Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, nos termos da Lei Municipal nº 1.709 de 17 de abril de 2008, Lei Estadual nº 4.954, de 27 de dezembro de 1985, alterada pela Lei Estadual nº 9.335 de 27 de dezembro de 1995.

O Escrevente Autorizado,

Manoela Martins Z. Spinelli
Escrevente Autorizada

Selo Digital nº 1205763E1000AV7M135756248

Av.08/135.756, em 27 de junho de 2024. (Prenotação nº 591.152 de 10/06/2024)
Procede-se esta averbação nos termos do disposto na alínea "c", do inciso I, do artigo 213, da Lei Federal nº 6.015/73, para constar que a AVENIDA SÃO PAULO, mencionada nesta matrícula, teve sua denominação acrescida, passando a denominar-se AVENIDA SÃO PAULO DAS MISSÕES, nos termos da Lei nº 1.881, de 23 de outubro de 2009, da Prefeitura Municipal de Barueri, a qual encontra-se arquivada nesta Serventia, na pasta própria nº 03, sob nº de ordem "41".

O Escrevente Autorizado,

Manoela Martins Z. Spinelli
Escrevente Autorizada

Selo Digital nº 1205763E1000AVBM135756247

Av.09/135.756, em 27 de junho de 2024. (Prenotação nº 591.152 de 10/06/2024)
Pelo requerimento formulado pelo exequente e subscrito no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, aos 06 de junho de 2024, instruído com a Certidão Judicial, datada de 05 de junho de 2024, expedida pelo D. Juízo de Direito da 33ª Vara Cível, do Município e Comarca de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, foi autorizada a presente averbação, nos termos do artigo 828, do Código de Processo Civil, para constar que foi distribuída no dia 11 de março de 2024, sob nº 5058982-70.2024.8.13.0024, no r. Juízo, uma Ação de Execução de Título Extrajudicial, requerida por UNIPART EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, CNPJ/MF nº 08.775.258/0001-71 (exequente), em face de GPC PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A, CNPJ/MF nº 22.988.114/0001-24; e PREMIER CAPITAL

(Continua na ficha 003)

MATRICULA
135.756

FICHA
003

DATA
27/06/2024

CNM
120576.2.0135756-14

FOMENTO MERCANTIL LTDA, CNPJ/MF nº 08.186.146/0001-85, tendo sido atribuído à causa o valor de R\$ 668.076,79.

O Escrevente Autorizado,

Manoela Martins Z. Spinelli
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 591.152

Rolo 8.946

Selo Digital nº 120576331000AV9M135756245

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 21,13

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

ONR



LAUDO
DE
AVALIAÇÃO

Nº 0019/2025

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



SOLICITANTE

GRUPO MULTIPLICA

INTERESSADO

GPC PARTICIPACOES E INVESTIMENTOS S.A

ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO
BA 523

BAIRRO
Distrito Industrial

CIDADE
Candeias

CEP
43810-000
UF
BA

ÁREA

Terreno	23.870,46 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO	R\$ 1.320.000,00 (Um Milhão Trezentos e Vinte Mil Reais)
VALOR DE LIQUIDEZ	R\$ 920.000,00 (Novecentos e Vinte Mil Reais)

01. DATA DA VISITA

27/06/2025

02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Ba 523

BAIRRO

Distrito Industrial

CIDADE

Candeias

CEP

43810-000

UF

BA

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 voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

(NBR 14653-1:2019, item 3.1.47)

04. DADOS DA REGIÃO

Com o décimo maior PIB do estado da Bahia, suas maiores atividades econômicas giram em torno de um consolidado parque industrial, um dos mais importantes portos do Brasil, o Porto de Aratu, além de fazer parte do Centro Industrial de Aratu e estar próxima a segunda maior refinaria do país, a Refinaria Landulfo Alves - Mataripe (RLAM). A região onde se encontra o imóvel avaliando fica na área industrial na periferia de Candeias. Possui toda infra estrutura de facilidades urbanas, como água, energia e vasta rede de gasoduto para suprimento das indústrias e transporte da produção. É parcialmente pavimentada nas vias principais de acesso e não pavimentadas nas vias com baixa ocupação.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	Bairro	Antigo
	Ocupação Principal	Industrial
	Padrão Predominante	Médio
	Tráfego Local	Moderado

04.01 SERVIÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

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

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

05. ZONEAMENTO

ZONEAMENTO	Urbano
TAXA DE OCUPAÇÃO	Sob consulta
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	Sob consulta

06. TERRENO

DADOS GERAIS DO TERRENO

Trata-se de um terreno industrial, com rua não pavimentada na testada e via ferroviária passando no limite do fundo. Solo firme, argiloso, vegetação nativa de médio porte. Complementando a testada, há uma extensão estreita com cerca 240m alinhada com a rua de acesso e 12 metros profundidade, passando no limite do terreno vizinho.

FORMATO	Irregular	
TOPOGRAFIA	Plano	
SITUAÇÃO	Meio de Quadra	
DIMENSÕES	FRENTE	349,57 m
	LATERAL DIREITA	188,33 m
	LATERAL ESQUERDA	199,81 m
	FUNDOS	109,56 m
ÁREA DO TERRENO	ÁREA TOTAL	23.870,46 m²

COMENTÁRIOS

Possui linha de gás passando pela testada.

06.01 OUTRAS INFORMAÇÕES

COMENTÁRIOS

Ver observação sobre a área na página 5.

07. 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.

07.01 AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

Área de Terreno	23.870,46 m ²	
Valor Unitário Homogeneizado	R\$ 55,37 /m ²	(Conforme Anexo)
Valor de Avaliação	R\$ 1.321.813,42	

Valor de Mercado:

R\$ 1.320.000,00 (Um Milhão Trezentos e Vinte Mil Reais)

07.02 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\$ 1.320.000,00
Fator de Liquidez	70,00%
Valor de Liquidez	R\$ 924.000,00

Valor de Liquidez:

R\$ 920.000,00 (Novecentos e Vinte Mil Reais)

08. COMENTÁRIOS

Nº da Matrícula	Cartório
3.764	1º Cartório de Registro de Imóveis de Candeias/BA
Outra documentação	
IPTU	
Comercialização	
☐ Normal	☐ Regular ☒ Lenta ☐ Ruim
Localização	
☐ Ótima	☐ Boa ☒ Regular ☐ Ruim
Coordenadas Geográficas	
12°38'50.6"S 38°32'52.7"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.	
Tem tem vizinhança com distribuidora de gás GLP.	
As coordenadas indicadas na matrícula apresentam vértices com discrepâncias em relação ao levantamento topográfico. A área informada na AV-2, não corresponde área do Levantamento Topográfico. Adotamos a área da matrícula.	

09. 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

10. ENCERRAMENTO

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

Salvador, 02 de julho de 2025


Sérgio H. O. Lemos
Eng. Civil - CREA-BA: 17948

Sérgio Henrique Oliveira Lemos
Crea: BA 17948

Laudo Nº 0019/2025 - Croqui de Localização

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



TESTADA



FUNDO - LINHA FERROVIÁRIA



VISTA INTERNA - FUNDO A FRENTE



VISTA EM DIAGONAL



VISTA A PARTIR DO VÉRTICE ESQUERDO



INDÚSTRIAS NA VIZINHANÇA



INFORMANTE

1

CONTATO

Central Dos Galpões (71) 98770-2222

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-malemba-bairros-candeias-com-garagem-215000m2-venda-R\$7000000-id-2744100882/?source=imovel

ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Rua do Poço, 8494

BAIRRO

Malemba

MUNICIPIO

Candeias

UF

BA

DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS

ÁREA TERRENO

215.000,00 m²

FRENTE

200,00 m

PROFUNDIDADE

1.075,00 m

CLASSE

Industrial

TIPO

Terreno

TOPOGRAFIA

Plano

ÍNDICE LOCAL

75,00

SITUAÇÃO

Meio de Quadra

MELHORAMENTOS

100,00

COMENTÁRIOS

excelente terreno totalmente plano . proximo da Br324. e a cidade de candeias.

VALOR DE VENDA

FATOR OFERTA

0,90

VALOR

R\$ 7.000.000,00

	INFORMANTE					2
	CONTATO		MARISTELA BENTO SILVA 71 99234 5801			
	URL		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-distrito-industrial-candeias-r\$-5.68-mi-cod-2956662967.html			
	ENDEREÇO DO IMÓVEL					
	ENDEREÇO		BR-324			
	BAIRRO		Distrito Industrial	MUNICIPIO	Candeias	UF BA
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
	ÁREA TERRENO		142.236,00 m²	FRENTE	800,00 m	PROFUNDIDADE 177,80 m
	CLASSE		Industrial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA Plano
				ÍNDICE LOCAL	105,00	SITUAÇÃO Meio de Quadra
			MELHORAMENTOS	100,00		
COMENTÁRIOS		Excelente para instalação de empresa de logística e centro de distribuição.				
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA		0.90	VALOR	R\$ 5.689.440.00		



910.000 m2 total terreno plano.
WWW.CENTRALBOGALFDES.COM.BR

INFORMANTE

3

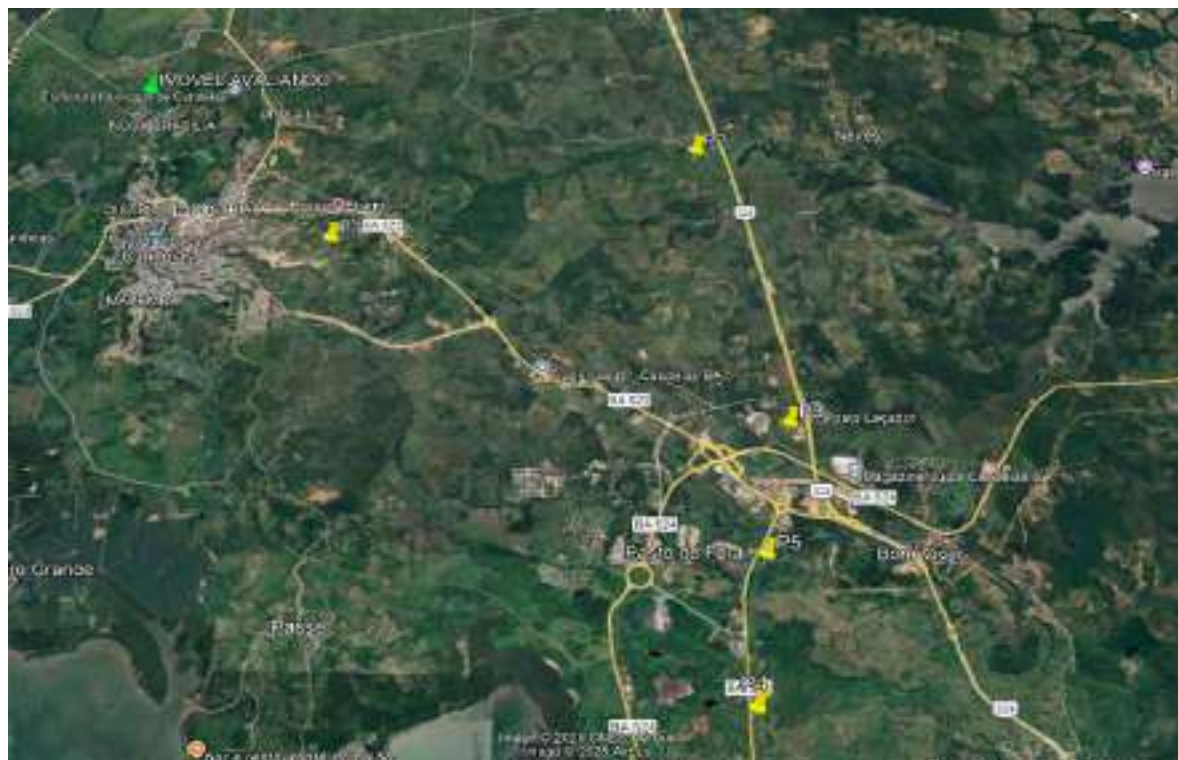
CONTATO	MARISTELA BENTO SILVA 71 99234 5801				
URL	https://ba.olx.com.br/grande-salvador/terrenos/terreno-plano-1343416999?lis=listing_1100				
ENDEREÇO DO IMÓVEL					
ENDEREÇO	BR 524 Entrada de Candeias				
BAIRRO	Distrito Industrial	MUNICIPIO	Candeias		UF BA
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
ÁREA TERRENO	110.000,00 m²	FRENTE	250,00 m	PROFUNDIDADE	440,00 m
CLASSE	Industrial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Plano
		ÍNDICE LOCAL	120,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra
		MELHORAMENTOS	105,00		
COMENTÁRIOS	Boa localização				
VALOR DE VENDA					
FATOR OFERTA	0.90	VALOR	R\$ 8.000.000,00		

	INFORMANTE					4
	CONTATO	Oscar Neto 062 9999 9312				
	URL	https://ba.olx.com.br/grande-salvador/terrenos/area-comercial-a-venda-em-candeias-ba-1386332656?lis=listing_1100				
	ENDEREÇO DO IMÓVEL					
	ENDEREÇO	BA 521				
	BAIRRO	Distrito Industrial		MUNICIPIO	Candeias	UF BA
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
	ÁREA TERRENO	45.003,69 m²	FRENTE	150,00 m	PROFUNDIDADE	300,02 m
	CLASSE	Industrial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Plano
			ÍNDICE LOCAL	125,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra
		MELHORAMENTOS	105,00			
COMENTÁRIOS	Boa localização					
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0.90	VALOR	R\$ 4.000.000,00			



INFORMANTE					5
CONTATO	Marcos Broker				
URL	https://ba.olx.com.br/grande-salvador/terrenos/terreno-para-industria-ou-logistica-em-candeias-bahia-sao-110-183m-em-local-nobre-na-zo-1357				
ENDEREÇO DO IMÓVEL					
ENDEREÇO	Rodovia BA 521 (que liga a BR 324 a Candeias)				
BAIRRO	Distrito Industrial	MUNICIPIO	Candeias	UF	BA
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
ÁREA TERRENO	110.183,00 m²	FRENTE	400,00 m	PROFUNDIDADE	275,46 m
CLASSE	Industrial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Plano
		ÍNDICE LOCAL	115,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra
		MELHORAMENTOS	105,00		
COMENTÁRIOS	Atualmente na vizinhança se encontram ali instaladas a fábrica de fertilizantes (FERTIPAR),				
VALOR DE VENDA					
FATOR OFERTA	0.90	VALOR	R\$ 6.000.000.00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEKSIANDRE VARELLAS VEDVES, O/AIPARD e é informado de sua autenticidade pelo SCA-PB do TJPB. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 14655558z.





SITUAÇÃO PARADIGMA

INFORMAÇÕES BÁSICAS					
ENDEREÇO	Ba 523				
BAIRRO	Distrito Industrial	MUNICÍPIO	Candeias	UF	BA
CLASSE	Industrial	TIPO	Terreno		
INFORMAÇÕES GERAIS					
ÁREA DE TERRENO	23.870,46 m²	TOPOGRAFIA	Plano		
FRENTE	100,00 m	SITUAÇÃO	Meio de Quadra		
PROF. EQUIVALENTE	238,70 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\$ 7.000.000,00	0,90	R\$ 6.300.000,00	215.000,00	200,00	R\$ 29,30	1,00	1,00	1,00	1,00	1,32	1,00	1,33	R\$ 51,42
2	R\$ 5.689.440,00	0,90	R\$ 5.120.496,00	142.236,00	800,00	R\$ 36,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,31	1,00	0,95	R\$ 45,00
3	R\$ 8.000.000,00	0,90	R\$ 7.200.000,00	110.000,00	250,00	R\$ 65,45	1,00	1,00	1,00	1,00	1,21	0,95	0,83	R\$ 62,88
4	R\$ 4.000.000,00	0,90	R\$ 3.600.000,00	45.003,69	150,00	R\$ 79,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,08	0,95	0,80	R\$ 65,97
5	R\$ 6.000.000,00	0,90	R\$ 5.400.000,00	110.183,00	400,00	R\$ 49,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,27	0,95	0,87	R\$ 51,60

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			27,50%	
	Grau de Precisão			III	
	Grau de Fundamentação			II	

CÁLCULOS		
Média Aritmética		R\$ 55,37
Limite superior		R\$ 71,99
Limite inferior		R\$ 38,76
Média Sanada		R\$ 55,37
Desvio Padrão		R\$ 8,75
Coefficiente de variação		15,80%
Total de elementos saneados		5
t de Student		1,53
Intervalo de confiança		
Superior	12,09%	R\$ 62,07
Inferior	-12,09%	R\$ 48,68
Valor Total do Imóvel		R\$ 1.321.813,42

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Terreno	R\$	55,37	x	23.870,46 m²	x	1,00	x	1,00	=	R\$	1.321.813,42
Total									=	R\$	1.321.813,42

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.					
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 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
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 tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
INTERVALO DE CONFIANÇA	27,50%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

		DATA DA VISITA:		27/06/2025	
1.	DADOS GERAIS DO IMÓVEL				
1.1	Identificação do imóvel: GPC PARTICIPACOES E INVESTIMENTOS S.A				
1.2	Endereço: BA 523 - Distrito Industrial				
	Cidade: Candeias			UF:	BA
1.3	Uso Atual do Imóvel: sem uso	Uso Pretendido:			
1.4	Existe indústria no local? ☐ Sim ☒ Não				
	Nome da indústria:				
	Ramo de atividade:				
1.5	Coordenadas Geográficas: 12°38'50.6"S 38°32'52.7"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:					
Órgão Ambiental Municipal:					
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:					
Órgão Ambiental Municipal:					
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.					

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?	☐	☒	☐
Espacos 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:

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:

Região industrial, com malha de distribuição de gás GLP, vias de acesso em mau estado de conservação e grande circulação de caminhões com produtos inflamáveis, manchas de óleo na pista

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

Atividade	Existe	Não Existe	Informação não acessível
Indústrias? Base Larco Distribuidora, Qualificar Energética, TECAN Terminal de Gás	☒	☐	☐
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: Estação de tratamento de esgoto da Embasa	☒	☐	☐
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 Índícios 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

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 à questão 4.2?

☐ Não ☒ Sim - Indique o local: Base PHL 12°38'56.4"S 38°32'54.7"W

Sérgio Henrique Oliveira Lemos - BA 17948

Nome do Responsável pelo preenchimento



Sérgio H. O. Lemos
Eng. Civil - CREA-BA: 17948

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 - f. 5

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.



SOLICITANTE

Grupo Multiplica

PROPONENTE

GPC Participações e Investimentos S.A.

ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Avenida Paulista, 1765 - Edifício Scarpa - Conjuntos 31 e 32

BAIRRO

Bela Vista

CIDADE

São Paulo

CEP

01311-200

UF

SP

ÁREAS

Vide Página 5

VALOR DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO (Valores individualizados na pág. 5)
R\$ 4.090.000,00 (Quatro Milhões Noventa Mil Reais)
VALOR DE LIQUIDEZ (Valores individualizados na pág. 5)
R\$ 2.860.000,00 (Dois Milhões Oitocentos e Sessenta Mil Reais)

01. DATA DA VISITA

11/06/2025

02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Avenida Paulista, 1765 - Edifício Scarpa - Conjuntos 31 E 32

BAIRRO

Bela Vista

CIDADE

São Paulo

CEP

01311-200

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 voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”
(NBR 14653-1:2019, item 3.1.47)

04. DADOS DA REGIÃO

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

O Bairro Bela Vista está localizado na região central, administrado pela Subprefeitura da Sé, situado há cerca de 3,40 km do marco zero da cidade.

A região possui fácil acesso às principais vias como a própria Avenida Paulista, Avenida Nove de Julho, Avenida Brig. Luis Antônio, Rua Augusta, Rua Consolação, Avenida Rebouças, entre outras; dispõe de toda infraestrutura disponível no município, tais como: redes de energia elétrica e telefonia, sistema de abastecimento de água e esgoto, coleta de lixo, sistema de escoamento de águas pluviais, gás encanado, iluminação pública, transporte coletivo, escolas e igrejas, praças, teatros, restaurantes, correios, colégios e universidades, hotéis, hospitais, shopping center, praças, parques, agências bancárias, edifícios corporativos, e uma variedade de outros pontos comerciais.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	Bairro		Antigo		
	Ocupação Principal		Misto		
	Padrão Predominante		Médio Alto		
	Tráfego Local		Intenso		
SERVIÇOS PÚBLICOS	x	Água Tratada	x	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 COMUNITÁRIOS	Tipo / Distância	Até 500 m	De 500 a 1000 m	Acima de 1000m
	Transporte coletivo	X		
	Comércio	X		
	Rede bancária	X		
	Escola	X		
	Saúde	X		
	Segurança	X		
	Lazer	X		

05. DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO

NOME DO CONDOMÍNIO	Edifício Scarpa	
NÚMERO DE BLOCOS	1	
TIPO	QTDD	DESCRIÇÃO
SUBSOLOS	1	Garagem
TÉRREO	1	Portaria / Hall Entrada
PAVIMENTOS TIPO	17	02 Conjuntos / andar
ÁTICO	1	Caixa d'água e casa de máquinas

05.01 DESCRIÇÃO DAS UNIDADES

COMPARTIMENTO	QTDD	PAREDES	PISOS	TETOS	PINTURA
Conjunto nº 31					
Circulação	1	M. Corrida / Laminado	Porcelanato	Forro Gesso	Latex / Laminado
Banheiro	3	Massa Corrida	Porcelanato	Forro Gesso	Latex
Copa	1	Massa Corrida	Porcelanato	Forro Gesso	Latex
Sala	2	M. Corrida / Laminado	Porcelanato	Forro Gesso	Latex
Studio	1	Massa Corrida	Porcelanato	Forro Gesso	Latex
Sala reunião	1	Sem acesso no momento da vistoria			
Conjunto nº 32					
Recepção	1	M. Corrida / Laminado	Porcelanato	Forro Gesso	Latex / Laminado
Banheiro	1	Massa Corrida	Porcelanato	Massa Corrida	Latex
Copa	1	ABT / Massa Corrida	Cerâmico	Massa Corrida	ABT / Latex
Sala reunião	1	M. Corrida / Laminado	Carpete	Forro Gesso	Latex / Laminado
Sala grande	1	M. Corrida / Laminado	Carpete	Forro Gesso	Latex / Laminado

05.02 DADOS GERAIS

IDADE APARENTE	20 ano(s)
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo
PADRÃO CONSTRUTIVO	Médio Alto
NÚMERO DE ELEVADORES	02 Sociais 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

Valor de Mercado (total)

R\$ 4.090.000,00 (Quatro Milhões Noventa Mil Reais)

06.02 AVALIAÇÃO - VALOR DE LIQUIDEZ

Valor de Liquidez (total)

R\$ 2.860.000,00 (Dois Milhões Oitocentos e Sessenta Mil Reais)

				Laudo de Avaliação						
VALORES INDIVIDUALIZADOS DE AVALIAÇÃO										
QTDE. TOTAL UNIDADES:		2		VALOR TOTAL DAS UNIDADES:		MERCADO		R\$ 4.090.000,00		
QTDE. TOTAL VAGAS COMUNS:		0				LIQUIDEZ		R\$ 2.860.000,00		
DESCRIÇÃO				ÁREAS				VALORES		
Matrícula	Nº Conj.	Pavim / Andar	Qtde. Vagas	Privativa (m²)	Comum (m²)	Total (m²)	Fração Ideal (%)	R\$/m²	Mercado	Liquidez
58.914	31	3	0	125,900	37,250	163,150	1,8729	R\$ 13.498,10	R\$ 1.700.000,00	R\$ 1.190.000,00
58.915	32	3	0	176,900	52,350	229,250	2,6058	R\$ 13.498,10	R\$ 2.390.000,00	R\$ 1.670.000,00
								Total:	R\$ 4.090.000,00	R\$ 2.860.000,00

07. COMENTÁRIOS

Nº da Matrícula	Cartório		
Vide pág. 5	13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP		
Comercialização			
☐ Normal	☒ Regular	☐ Lenta	☐ Ruim
Localização			
☐ Ótima	☒ Boa	☐ Regular	☐ Ruim
Coordenadas Geográficas			
23°33'38.5"S 46°39'28.2"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.			
- As unidades avaliadas não possuem vaga de garagem. O empreendimento fica a 450m das Estações Consolação e Triunfo-Masp (Linha 2-Verde do Metrô de São Paulo).			
- Dentro das perspectivas atuais do mercado imobiliário, entendemos como regular sua comercialização face a sua situação de acesso.			

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

09. ENCERRAMENTO

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

São Paulo, 18 de junho de 2025.



Arqta. Fernanda Borges dos Santos Martins
Cau: A39986-8

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)

$Fa = (\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do imóvel avaliando})^n$

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 II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



LOGRADOURO



FACHADA DO CONDOMÍNIO



IDENTIFICAÇÃO DO LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO



IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO



IDENTIFICAÇÃO DO ANDAR

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



ACESSO CONJUNTO Nº 31



CIRCULAÇÃO CONJUNTO Nº 31



BANHEIRO CONJUNTO Nº 31



COPA CONJUNTO Nº 31



BANHEIRO CONJUNTO Nº 31



BANHEIRO CONJUNTO Nº 31

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



SALA CONJUNTO Nº 31



STUDIO CONJUNTO Nº 31



SALA CONJUNTO Nº 31



ACESSO CONJUNTO Nº 32



RECEPÇÃO CONJUNTO Nº 32



SALA DE REUNIÃO CONJUNTO Nº 32

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



BANHEIRO CONJUNTO Nº 32



COPA CONJUNTO Nº 32



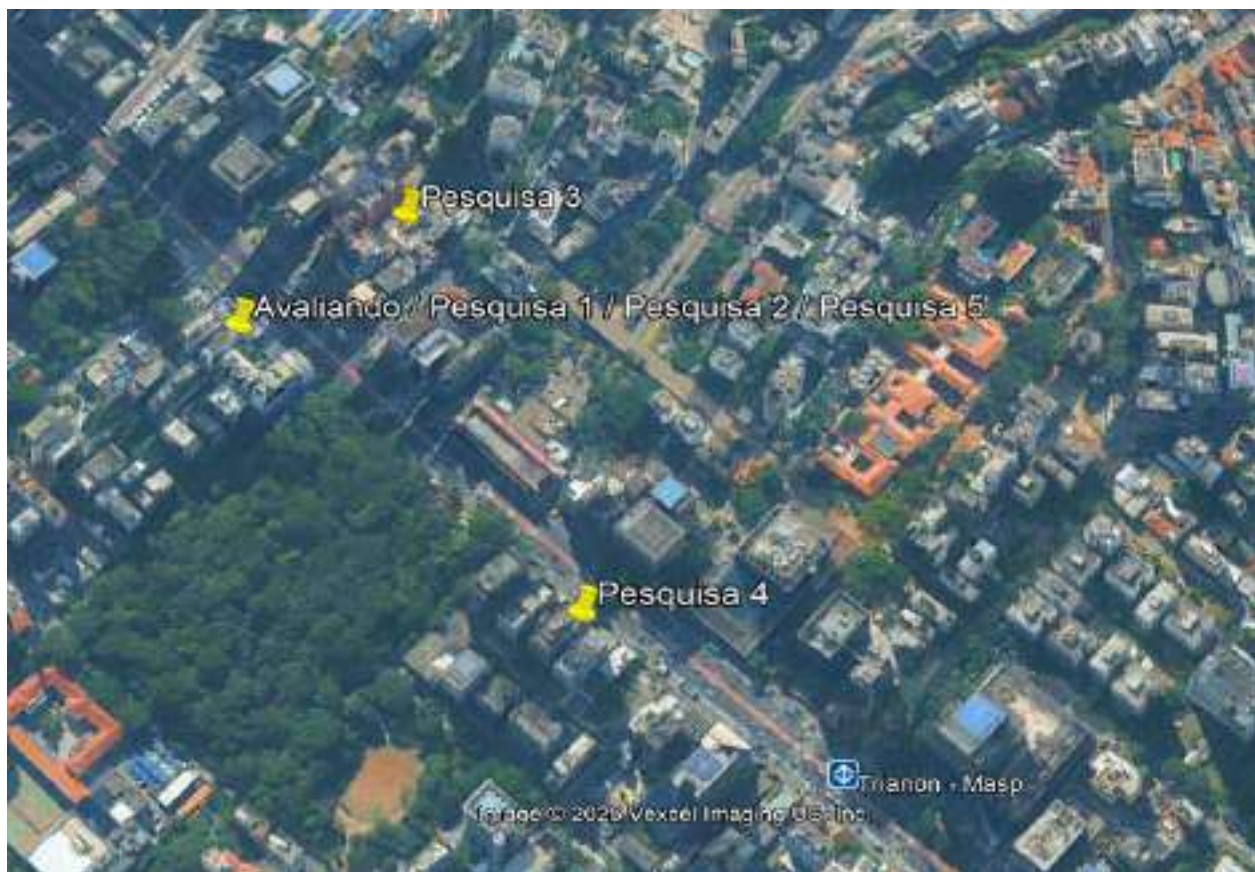
COPA CONJUNTO Nº 32



SALA GRANDE CONJUNTO Nº 32

ENGEBANC		ELEMENTOS COMPARATIVOS					
	INFORMANTE						1
	CONTATO 4Thorres Imóveis - 11 - 3744-4004						
	URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-bela-vista-centro-sao-paulo-sp-126m2-id-2797425435/?source=ranking%2Crp						
	ENDEREÇO DO IMÓVEL						
	ENDEREÇO Avenida Paulista, 1765						
	BAIRRO Bela Vista		MUNICIPIO	São Paulo	UF	SP	
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
	ÁREA ÚTIL	126,00 m²	VAGAS	0,00 vaga(s)	ANDAR	Médio	
	CLASSE	Comercial	TIPO	Conjunto	PADRÃO	Médio Alto	
	IDADE	20 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo	
FOC	0,851	ÍNDICE LOCAL	100,00	SALA	1		
COMENTÁRIOS							
VALOR DE VENDA							
FATOR OFERTA 0,90		VALOR	R\$ 1.800.000,00				
	INFORMANTE						2
	CONTATO Lello Vendas - 11 - 3018-1000						
	URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-jardins-zona-oeste-sao-paulo-sp-125m2-id-2814248924/?source=ranking%2Crp						
	ENDEREÇO DO IMÓVEL						
	ENDEREÇO Avenida Paulista, 1765						
	BAIRRO Bela Vista		MUNICIPIO	São Paulo	UF	SP	
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
	ÁREA ÚTIL	126,00 m²	VAGAS	0,00 vaga(s)	ANDAR	Médio	
	CLASSE	Comercial	TIPO	Conjunto	PADRÃO	Médio Alto	
	IDADE	20 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo	
FOC	0,851	ÍNDICE LOCAL	100,00	SALA	1		
COMENTÁRIOS							
VALOR DE VENDA							
FATOR OFERTA 0,90		VALOR	R\$ 1.890.000,00				
	INFORMANTE						3
	CONTATO Cbre - 11 - 2110-9000						
	URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-bela-vista-centro-sao-paulo-sp-256m2-id-2750013223/?source=ranking%2Crp						
	ENDEREÇO DO IMÓVEL						
	ENDEREÇO Avenida Paulista, 1754						
	BAIRRO Bela Vista		MUNICIPIO	São Paulo	UF	SP	
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
	ÁREA ÚTIL	256,00 m²	VAGAS	0,00 vaga(s)	ANDAR	Médio	
	CLASSE	Comercial	TIPO	Conjunto	PADRÃO	Médio Alto	
	IDADE	30 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Regular	
FOC	0,736	ÍNDICE LOCAL	100,00	SALA	1		
COMENTÁRIOS							
VALOR DE VENDA							
FATOR OFERTA 0,90		VALOR	R\$ 3.070.000,00				
	INFORMANTE						4
	CONTATO Maria Alice Mendes - 11 - 3898-1000						
	URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-4-quartos-com-ar-condicionado-bela-vista-centro-sao-paulo-sp-150m2-id-2475466						
	ENDEREÇO DO IMÓVEL						
	ENDEREÇO Avenida Paulista, 1439						
	BAIRRO Bela Vista		MUNICIPIO	São Paulo	UF	SP	
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
	ÁREA ÚTIL	150,00 m²	VAGAS	2,00 vaga(s)	ANDAR	Médio	
	CLASSE	Comercial	TIPO	Conjunto	PADRÃO	Médio Alto	
	IDADE	10 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Regular	
FOC	0,909	ÍNDICE LOCAL	100,00	SALA	1		
COMENTÁRIOS							
VALOR DE VENDA							
FATOR OFERTA 0,90		VALOR	R\$ 2.550.000,00				
	INFORMANTE						5
	CONTATO Site Location Imóveis - 11 - 5041-1458						
	URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-bela-vista-centro-sao-paulo-sp-125m2-id-2662903010/?source=ranking%2Crp						
	ENDEREÇO DO IMÓVEL						
	ENDEREÇO Avenida Paulista, 1765						
	BAIRRO Bela Vista		MUNICIPIO	São Paulo	UF	SP	
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
	ÁREA ÚTIL	126,00 m²	VAGAS	0,00 vaga(s)	ANDAR	Médio	
	CLASSE	Comercial	TIPO	Conjunto	PADRÃO	Médio Alto	
	IDADE	20 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo	
FOC	0,851	ÍNDICE LOCAL	100,00	SALA	1		
COMENTÁRIOS							
VALOR DE VENDA							
FATOR OFERTA 0,90		VALOR	R\$ 1.900.000,00				

ANEXO IV - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS PESQUISAS





SITUAÇÃO PARADIGMA

INFORMAÇÕES BÁSICAS					
ENDEREÇO	Avenida Paulista, 1765 - Edifício Scarpa - Conjuntos 31 E 32				
BAIRRO	Bela Vista	MUNICÍPIO	São Paulo	UF	SP
CLASSE	Comercial	TIPO	Conjunto	PADRÃO	Médio Alto
INFORMAÇÕES GERAIS - CONJUNTO Nº 31					
ÁREA ÚTIL	125,90 m²	VAGAS	0,00 vaga(s)		
ANDAR	Médio	IDADE	20 anos		
CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo	IDADE REFERENCIAL	80 anos		
ÍNDICE LOCAL	100,00	FOC	0,851		

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Valor 1 (R\$)	F. fonte	Valor 2 (R\$)	Área Útil	R\$ / m²	Fpc	F vagas	Ftr	Foc	Farea	F	Homog
1	R\$ 1.800.000,00	0,90	R\$ 1.620.000,00	126,00	R\$ 12.857,14	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 12.859,70
2	R\$ 1.890.000,00	0,90	R\$ 1.701.000,00	126,00	R\$ 13.500,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 13.502,68
3	R\$ 3.070.000,00	0,90	R\$ 2.763.000,00	256,00	R\$ 10.792,97	1,00	1,00	1,00	1,16	1,09	1,00	R\$ 13.637,02
4	R\$ 2.550.000,00	0,90	R\$ 2.295.000,00	150,00	R\$ 15.300,00	1,00	0,93	1,00	0,94	1,04	1,00	R\$ 13.916,99
5	R\$ 1.900.000,00	0,90	R\$ 1.710.000,00	126,00	R\$ 13.571,43	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 13.574,12

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			4,52%	
	Grau de Precisão			III	
	Grau de Fundamentação			GRAU II	

CÁLCULOS

Média Aritmética	R\$	13.498,10
Limite superior	R\$	17.547,53
Limite inferior	R\$	9.448,67
Média Sanada	R\$	13.498,10
Desvio Padrão	R\$	389,91
Coefficiente de variação		2,89%
Total de elementos saneados		5
t de Student		1,53
Intervalo de confiança		
Superior	2,21%	R\$ 13.796,39
Inferior	-2,21%	R\$ 13.199,82
Valor Total do Imóvel		
R\$ 1.699.411,00		

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 Obsolescência 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	

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.

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

GRAU II

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

4.52%

GRAU III

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

		DATA DA VISITA:		11/06/2025	
1.	DADOS GERAIS DO IMÓVEL				
1.1	Identificação do imóvel: Grupo Multiplica				
1.2	Endereço: Avenida Paulista, 1765 - Edifício Scarpa - Conjuntos 31 e 32				
	Cidade: São Paulo			UF:	SP
1.3	Uso Atual do Imóvel: Comercial		Uso Pretendido: Comercial		
1.4	Existe indústria no local? ☐ Sim ☒ Não				
	Nome da indústria:				
	Ramo de atividade:				
1.5	Coordenadas Geográficas: 23°33'38.5"S 46°39'28.2"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 - SP			
Órgão Ambiental Municipal:					
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 - SP			
Órgão Ambiental Municipal:					
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.					

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?	☒	☐	☐
Espacos 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:

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 Índícios 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

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:

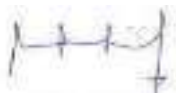
☐ Não existe lista pública de áreas contaminadas

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

☒ Não ☐ Sim - Indique o local:

Arqta. Fernanda Borges dos Santos Martins

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 - f. 5

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.



matrícula

58914

ficha

1

São Paulo, 23 de NOVEMBRO de 1990

UNIDADE AUTÔNOMA: CONJUNTO Nº 31, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do EDIFÍCIO SCARPA, à Avenida Paulista nº 1.765, nesta Capital, no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), tendo a área útil de 125,90m², a qual corresponde um quinhão de área comum de 37,25m², com um total de área construída de 163,15m², cabendo-lhe a fração ideal de terreno de 1,87298. O EDIFÍCIO SCARPA acha-se construído em terreno descrito na instituição de condomínio registrada sob nº 324 no Livro 8-B, deste Cartório.

PROPRIETÁRIOS - NICOLAU SCARPA JÚNIOR casado com ALICIA ADELA MOSSO DE SCARPA, no regime da comunhão de bens anteriormente à Lei 6515/77, domiciliados e residentes nesta Capital, à Rua Alemanha nº 371.

REGISTRO ANTERIOR - Transcrição nº 31679 no Livro 3-AE. Contribuinte nº 016.881.0644-5

O OFICIAL

Bel. Pedro de Barros Silveira

AV.1-58914. Em 23/NOVEMBRO/1990. Conforme inscrições nos 15.588 e 15.589 nos Livros 4-T, feitas em 06 de dezembro de 1972, nos termos da escritura de 15 de dezembro de 1971, lavrada no 10º Cartório de Notas desta Capital, L.1231, fls.177, foram instituídas SERVIDÕES recíprocas de passagem sobre faixas de terreno localizadas nas divisas dos prédios confinantes, de nos 1765 da Avenida Paulista, de propriedade dos condôminos do Edifício Scarpa, e 1788 e 1800 da Alameda Santos, de propriedade de Nicolau Scarpa e sua mulher.

Averbado por

Maria Luiza G.C. Canato - esc. aut.

(continua no verso)

matrícula

58914

ficha

Vrso

AV.2-58914. Em 23/NOVEMBRO/1990. Conforme Registro nº 1 na matrícula nº 42530, feito em 13 de fevereiro de 1984, uma área de 174,30m², destacada da parte da frente do terreno do Edifício Scarpa e descrita nessa matrícula, foi adjudicada a Municipalidade de São Paulo, nos termos da carta passada em 15 de dezembro de 1981, pelo Cartório e Juízo de Direito da Segunda Vara da Fazenda Municipal, extraída dos autos da ação de desapropriação nº 083/73.

Averbado por Maria Luiza G.C. Canato
Maria Luiza G.C. Canato - esc. aut.

R.3-58914. Em 23/NOVEMBRO/1990. Da carta de sentença passada em 18 de julho de 1990, pelo Cartório e Juízo de Direito da 9ª Vara da Família e das Sucessões da Comarca desta Capital, extraída dos autos nº 529/90 de separação judicial consensual do casal dos proprietários Nicolau Scarpa Júnior e Alicia Adela Mosso de Scarpa, que continuou a assinar o mesmo nome de casada, consta que o imóvel, cujo valor venal para o exercício de 1990, é de Cr\$28.194,00, FOI PARTILHADO aos mesmos NICOLAU SCARPA JÚNIOR, brasileiro, proprietário, portador da cédula de identidade RG. nº 158.954-SP e do CIC. nº 005.662.338-00, e ALICIA ADELA MOSSO DE SCARPA, argentina, do lar, portadora da cédula de identidade para estrangeiros RNE nº W 584329-C/SE/DPMAP e do CIC. nº 005.662.338-00 (dependente), domiciliados e residentes nesta Capital, na Rua Alemanha nº 371, o primeiro também residindo na Fazenda Harmonia, em Santa Gertrudes, neste Estado, - na proporção de 50%, no valor de Cr\$414.147,00, para cada um.

Registrado por Maria Luiza G.C. Canato
Maria Luiza G.C. Canato - esc. aut.

(continua na ficha 2)

matrícula

58914

folha

2

[Assinatura]

AV.4-58914. Em 06/OUTUBRO/1999. Fica averbado que a separação judicial consensual dos proprietários Nicolau Scarpa Junior e Alicia Adela Mosso de Scarpa, que continuou a assinar o mesmo nome, foi convertida em divórcio, por sentença proferida em 04 de junho de 1991, pelo MM. Juiz de Direito da 9ª Vara da Família e Sucessões da comarca desta Capital, Dr. Geraldo Perez, que transitou em julgado em 01 de julho de 1991, como consta de averbação feita no termo de transcrição da certidão de casamento nº 220, a fls.178vº do Livro B-45 do Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º Subdistrito - Sé, da Comarca desta Capital, e certidão desse Registro Civil, de 04 de agosto de 1993; averbação autorizada na escritura objeto do R.7-58914.

Averbado por

[Assinatura]

Maria Luiza G.C. Canato-escrevente substituta

AV.5-58914. Em 06/OUTUBRO/1999. Fica averbado o casamento do proprietário Nicolau Scarpa Junior com Maria José Muniz Feijó, que passou a assinar Maria José Muniz Feijó Scarpa, realizado em 16 de outubro de 1991, sob o regime da separação de bens, de acordo com o artigo 258, parágrafo único, inciso II, do Código Civil, conforme certidão de casamento expedida em 20 de julho de 1999, pelo Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Rio Claro, deste Estado, extraída do termo nº 27089, a fls.234 do Livro B-126; averbação autorizada na escritura objeto do R.6-58914.

Averbado por

[Assinatura]

Maria Luiza G.C. Canato-escrevente substituta

(continua no verso)

matrícula

58914

ficha

2

verso

R.6-58914. Em 06/OUTUBRO/1999. Por escritura de doação e instituição de usufruto de 24 de novembro de 1992, lavrada no 13º Tabelião de Notas desta Capital, L.2920, fls.62, Nicolau Scarpa Júnior, assistido de sua mulher Maria José Muniz Feijó Scarpa, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG. nº 12.799.788-SP, inscrita no CPF/MF sob nº 062.867.518-66, residentes e domiciliados na Fazenda Harmonia, Santa Gertrudes, neste Estado, DOOU, da parte disponível de seus bens e em adiantamento de legítima, a **METADE IDEAL** do imóvel (gravado com usufruto) a seu neto **LUIS FELIPE SCARPA STREET**, brasileiro, solteiro, maior, estudante, portador da cédula de identidade RG. nº 8.831.627-0-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 142.821.598-04, residente e domiciliado nesta Capital, na Avenida Angélica nº 1489, aptº 15-C, pelo valor, para efeitos fiscais, de Cr\$262.000.000,00. Valor venal do imóvel no exercício de 1999: R\$197.883,00.

Registrado por *Maria Luiza G.C. Canato*
Maria Luiza G.C. Canato-escrevente substituta

R.7-58914. Em 06/OUTUBRO/1999. Pela escritura referida no R.6-58914, Nicolau Scarpa Júnior, assistido de sua mulher Maria José Muniz Feijó Scarpa, instituiu, da parte disponível de seus bens e em adiantamento de legítima, o **USUFRUTO VITALÍCIO** da **METADE IDEAL** do imóvel em favor de sua filha **ADELA ALICIA SCARPA**, brasileira, divorciada, empresária, portadora da cédula de identidade RG. nº 1.052.908-SP, inscrita no CPF/MF sob nº 061.398.508-78, residente e domiciliada nesta Capital, na Avenida Angélica nº 1489, aptº 15-C, pelo valor, para efeitos fiscais, de (continua na ficha 3)

matrícula

58914

folha

3

Cr\$ 131.000.000,00.

Registrado por

Maria Luiza G.C. Canato

Maria Luiza G.C. Canato-escrevente substituta

AV.8-58914. Em 21/JANEIRO/2008. Promove-se a presente averbação, autorizada na escritura referida no R.9-58914, para constar que Alicia Adela Mosso de Scarpa acha-se inscrita no cadastro de pessoas físicas do Ministério da Fazenda sob o nº 162.908.068-31, conforme comprovante de inscrição e de situação cadastral emitido em 04/01/2008, via internet.

Averbado por

Sueko Shiwa Yokota
Sueko Shiwa Yokota
Escrevente

Claudir A. Coutinho
Claudir A. Coutinho
Escrevente

R.9-58914. Em 21/JANEIRO/2008. Por escritura de 21/12/2007, lavrada no 12º Tabelião de Notas desta cidade de São Paulo, às páginas 325 a 328 do livro 2376, prenotada sob o nº 216216, em 04/01/2008, Alicia Adela Mosso de Scarpa, empresária, residente e domiciliada nesta cidade de São Paulo, na Rua Bela Cintra nº 2350, 7º andar, DOOU, da parte disponível de seus bens, 50% do imóvel desta matrícula a LUIS FELIPE SCARPA STREET, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG 8.831.627-0-SSP/SP, CPF/MF 142.821.598-04, residente e domiciliado nesta cidade de São Paulo, na Alameda Itu nº 775, 2º andar, pelo preço de R\$133.065,00. Valor venal do imóvel, no exercício fiscal de 2007, R\$266.126,00.

Registrado por

Sueko Shiwa Yokota
Sueko Shiwa Yokota
Escrevente

Claudir A. Coutinho
Claudir A. Coutinho
Escrevente

(continua no verso)

matrícula

58914

ficha

3

verso

AV.10-58914. Em 07/ABRIL/2010. Promove-se a presente averbação, autorizada na escritura de 09 de março de 2010, lavrada no 4º Tabelião de Notas desta cidade de São Paulo, às páginas 221 a 222 do livro 2867, prenotada sob o nº 241632, em 25/03/2010, para constar o cancelamento do usufruto objeto do R.7-58914, por renúncia da usufrutuária Adela Alice Scarpa, residente e domiciliada nesta cidade de São Paulo, na Rua Bela Cintra, 2350, 3º andar, pelo valor, para efeitos fiscais, de R\$65.345,16, ficando consolidada a propriedade na pessoa do nu-proprietário Luis Felipe Scarpa Street.

Averbado por

Renato Laizo Cláudio - Substituto

R.11-58914. Em 24/MAIO/2011. Por instrumento particular de 24/09/2010, firmado nesta cidade de São Paulo, registrado sob o nº 32.298, em 11/02/2011, no 7º Oficial de Registro Civil de Pessoa Jurídica desta cidade de São Paulo, prenotado sob o nº 254960, em 17/05/2011, Luis Felipe Scarpa Street, economista, residente e domiciliado nesta cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luis Antonio nº 4992, casa 1, TRANSMITIU o imóvel desta matrícula a AZIMUTE ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA., com sede nesta cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luis Antonio nº 4992, casa 1, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.626.840/0001-80, a título de conferência de bens, pelo valor de R\$749.999,00, no qual se acha incluído o do conjunto nº 32, matriculado sob o nº 58915. Valor venal do imóvel, no exercício fiscal de 2011, R\$315.384,00. Valor venal de referência, R\$422.239,00.

Registrado por

Sirione Cristina Rosada - Escrevente

(continua na ficha 4)

matricula

58914

folha

4

[Assinatura]

AV.12-58914. Em 05/ABRIL/2013. Da certidão lavrada em 27/02/2013, pelo Meritíssimo Juiz de Direito da 21ª Vara Central Cível desta comarca de São Paulo, Dr. Danilo Mansano Barioni, extraída dos autos da ação de execução de título extrajudicial – Espécies de Títulos de Crédito - nº 0212494-55.2010.8.26.0100 (2214), em que figuram, como exequente, Itaú Unibanco S.A., com sede nesta cidade de São Paulo, na Praça Alfredo Egídio de Souza Aranha, 100, Torre Itausa, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, e, como executados, Desmarketing Servias Ltda, com sede nesta cidade de São Paulo, na Rua Samuel Morse, 74, conjuntos nºs 33 e 34, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.637.203/0001-07; It Participações Ltda, com sede nesta cidade de São Paulo, na Rua Samuel Morse, 120, 13º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.446.505/0001-23; Luiz Antonio Busnello Nistel, CPF/MF 302.031.668-50, com endereço na cidade de Santana de Parnaíba/SP, na Alameda Inglaterra, 742, Residencial Alphaville 01, e Luis Felipe Scarpa Street, CPF/MF 142.821.598-04, com endereço nesta cidade de São Paulo, na Alameda Itu, 775, consta que o imóvel desta matrícula foi **ARRESTATO** em 28/02/2013. Consta da certidão que, em face do r. despacho de 06/09/2012, foi declarada, em princípio, a **ineficácia do R.11** perante a execução. Valor da causa, R\$2.338.970,27. Prenotação nº 275620, de 20/03/2013.

Averbado por *[Assinatura]*
Rafael Alves Domelles – escrevente

AV.13-58914. Em 06/DEZEMBRO/2013. Promove-se a presente averbação para constar o cancelamento do arresto objeto da AV.12-58914, à vista do mandado expedido em 08/10/2013, pelo Meritíssimo Juiz de Direito da 21ª Vara Central Cível desta comarca de São Paulo, Dr. Danilo Mansano Barioni, aditado em 13/11/2013, pela Meritíssima Juíza de Direito da referida Vara,
(continua no verso)

matrícula
58914

ficha
4
verso

Dra. Maria Carolina de Mattos Bertoldo, prenotado sob o nº 282314, em 27/11/2013.

Averbado por Maria Helena da Silveira Franco
Maria Helena da Silveira Franco - Escrevente

PENHORA

AV.14-58914. 09/ABRIL/2019. Da certidão para averbação de penhora expedida em 14/03/2019, transmitida e recepcionada em ambiente eletrônico pelo site <http://www.oficioeletronico.com.br>, por Carolina Maran Ferrero, do 43º Ofício Cível do Fórum João Mendes Júnior, desta Comarca de São Paulo, extraída dos autos da execução civil nº 00060949120198260100, em que figuram, como exequente, Fundo da Recuperação de Ativos - Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, CNPJ/MF 22.415.372/0001-11 e, como executados, Azimute Administração de Bens Ltda., CNPJ/MF 11.626.840/0001-80 e FWM Consultoria Empresarial Ltda - ME, CNPJ/MF 00.820.481/0001-81, consta que o imóvel desta matrícula, de propriedade de Azimute Administração de Bens Ltda. foi **PENHORADO** em 19/02/2019, e nomeado depositário Luis Felipe Scarpa Street. Valor da dívida: R\$2.115.680,56, incluindo o do imóvel matriculado sob o nº 58915, neste Registro de Imóveis. Prenotação nº 328564, de 15/03/2019. Selo Digital: 111195331328564187054719T.

Averbado por Simone Cristina Rosada
Simone Cristina Rosada - escrevente

CANCELAMENTO DE PENHORA

AV.15-58914. 11/JUNHO/2021. Do mandado expedido em 25/5/2021, pelo (continua na ficha 5)

matrícula

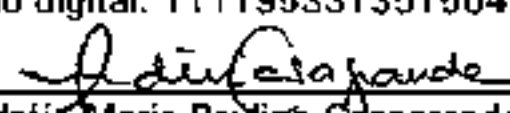
58914

ficha

5

Meritíssimo Juiz de Direito da 43ª Vara Cível do Fórum João Mendes Júnior, desta Comarca de São Paulo, Dr. Miguel Ferrari Junior, nos autos nº 0006094-91.2019.8.26.0100, promove-se a presente averbação para constar o cancelamento da penhora referida na AV.14-58914. Prenotação nº 351564, de 27/5/2021. Selo digital: 111195331351564198606021W.

Averbado por


Andréia Maria Paulino Casagrande - escrevente**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

R.16-58914. 22/SETEMBRO/2021. Por instrumento particular de 13/08/2021 e declaração de 08/09/2021, firmados nesta cidade de São Paulo, prenotados sob o nº 354475, em 23/08/2021, com 2º reingresso em 16/09/2021, Azimute Administração de Bens Ltda., qualificada no R.11-58914, com sede nesta cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2.927, conjunto 61, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel desta matrícula ao **MONEY PLUS SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR E À EMPRESA DE PEQUENO PORTE LTDA.**, com sede nesta cidade de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1.765, 1º andar, CNPJ 11.581.339/0001-45, para garantia de dívida oriunda da emissão da Cédula de Crédito Bancário nº 5202349, emitida em 13/08/2021, por Nemesys Brasil Participações S.A. com sede nesta cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 1.309, 1º andar, CNPJ 10.234.348/0001-05, com vencimento em 13/02/2023, no valor de R\$4.000.000,00, com encargos financeiros pré-fixado, calculados com base no ano de 360 dias, taxas de juros de 2,0000% ao mês e 26,8242% ao ano, custo efetivo total (CET) de 2,3547% ao mês e

(continua no verso)

matrícula

58914

ficha

5

verso

32,1821% ao ano, pagável por meio de 17 parcelas no valor unitário de R\$286.225,59, vencendo a primeira em 13/10/2021 e a última em 13/02/2023. Demais cláusulas e condições constantes do instrumento ao início mencionado. A dívida é garantida pela alienação fiduciária dos imóveis matriculados sob os nºs 58.914 e 58.915, deste Registro de Imóveis. Valor de avaliação do imóvel, para fins de venda em público leilão, R\$1.014.694,00. Selo digital: 111195321354475200027021E

Registrado por

Vanessa Miranda Marçal
Escriturante

Evandro Ricardo Domingos de Araújo
Substituto

ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL

AV.17-58914. 08/FEVEREIRO/2024. Promove-se a presente averbação, para constar que, para constar a alteração da denominação social do credor Money Plus Sociedade de Crédito ao Microempreendedor e a Empresa de Pequeno Porte Ltda., para **BMP Sociedade de Crédito ao Microempreendedor e a Empresa de Pequeno Porte Ltda.**, com sede nesta cidade de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1765, CNPJ 11.581.339/0001-45, conforme instrumento particular de 8ª alteração e consolidação do contrato social de 18/05/2022, firmado nesta cidade de São Paulo, registrado na JUCESP sob o nº 476.529/22-0 em 15/09/2022. Prenotação nº 384962, de 18/01/2024, com 2º reingresso em 31/01/2024. Selo digital: 111195331384962215752524A.

Averbado por

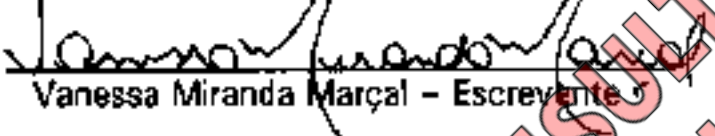
Vanessa Miranda Marçal - Escriturante

CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

AV.18-58914. 08/FEVEREIRO/2024. Promove-se a presente averbação para
(continua na ficha 6)

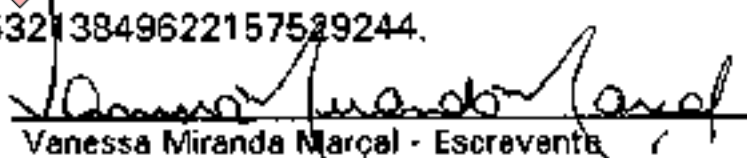
matrícula
58914ficha
6

constar o cancelamento da propriedade fiduciária objeto do R.16-58914, conforme autorização do credor BMP Sociedade de Crédito ao Microempreendedor e a Empresa de Pequeno Porte Ltda., no instrumento particular de 19/09/2023, firmado nesta cidade de São Paulo, prenotado sob o nº 384962, em 18/01/2024, com 2º reingresso em 31/01/2024. Selo digital: 1111953313849622157526248.

Averbado por 
Vanessa Miranda Marçal - Escrevente

VENDA E COMPRA

R.19-58914. 08/FEVEREIRO/2024. Por instrumento particular de 30/11/2023, firmado na cidade de Curitiba/PR, prenotado sob nº 384962, em 18/01/2024, com 2º reingresso em 31/01/2024, Azimute Administração de Bens Ltda., já qualificada, **VENDEU** o imóvel desta matrícula a **JPW CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA.**, com sede nesta cidade de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano nº 960, 15º andar, conjunto 152, CNPJ 07.205.196/0001-08, registrada na JUCESP sob NIRE 35219349681, pelo preço de 1.750.000,00. O valor total do contrato é 3.500.000,00, incluindo os imóveis matriculados sob os nº 58914 e 58915. Valor venal de imóvel no exercício fiscal de 2023, R\$678.732,00. Selo digital: 1111953213849622157529244.

Registrado por 
Vanessa Miranda Marçal - Escrevente

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

R.20-58914. 08/FEVEREIRO/2024. Pelo instrumento particular referido no R.19-58914, JPW Consultoria Empresarial Ltda., **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel desta matrícula a **ADEMICON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S/A**,
(continua no verso)

matrícula

58914

ficha

6

verso

com sede na cidade de Curitiba/PR, na Avenida Sete de Setembro nº 5.870, CNPJ 84.911.098/0001-29, para garantia do valor total da dívida, na data do título, de R\$2.644.222,91, distribuído pelas Cotas/Grupos: a) cota 1711 do grupo 580: valor total da dívida R\$588.693,88 percentual correspondente ao saldo devedor: 80,1968%; valor do fundo comum: R\$493.489,82; percentual de fundo comum: 67,2273%; valor da taxa de administração: R\$95.204,06; percentual da taxa de administração: 12,9695%; prazo remanescente: 168 parcelas; percentual de cada parcela: 0,4774%; crédito atualizado: R\$734.061,64; índice de reajuste: INCC; mês de reajuste: janeiro; nº da proposta de adesão: 90083934; vencimento da próxima parcela: 15/12/2023; valor da parcela a partir de 15/12/2023: R\$3.503,68; sem seguro de vida; b) cota 509 do grupo 651: valor total da dívida R\$91.780,11, percentual correspondente ao saldo devedor: 30,7791%; valor do fundo comum: R\$80.202,62; percentual de fundo comum: 26,8965%; valor da taxa de administração: R\$11.577,49; percentual da taxa de administração: 3,8826%; prazo remanescente: 188 parcelas; percentual de cada parcela: 0,1637%; crédito atualizado: R\$298.189,81; índice de reajuste: INCC; mês de reajuste: janeiro; nº da proposta de adesão: 90080583; vencimento da próxima parcela: 15/12/2023; valor da parcela a partir de 15/12/2023: R\$487,25; sem seguro de vida; c) cota 2014 do grupo 660: valor total da dívida R\$326.521,08, percentual correspondente ao saldo devedor: 60,2256%; valor do fundo comum: R\$272.231,57; percentual de fundo comum: 50,2121%; valor da taxa de administração: R\$54.289,51; percentual da taxa de administração: 10,0135%; prazo remanescente: 190 parcelas; percentual de cada parcela: 0,3170%; crédito atualizado: R\$542.163,29; índice de reajuste: INCC; mês de reajuste: janeiro; nº da proposta de adesão: 90080587; vencimento da próxima parcela: 15/12/2023;

(continua na ficha 7)

-ticha

7

✱

matricula

58914

folha

7

verso

150 do grupo 690: valor total da dívida R\$184.347,68, percentual correspondente ao saldo devedor: 46,7540%; valor do fundo comum: R\$154.075,41; percentual de fundo comum: 39,0764%; valor da taxa de administração: R\$30.272,27; percentual da taxa de administração: 7,6776%; prazo remanescente: 202 parcelas; percentual de cada parcela: 0,2315%; crédito atualizado: R\$394.292,75; índice de reajuste: INCC; mês de reajuste: janeiro; nº da proposta de adesão: 90074790; vencimento da próxima parcela: 15/12/2023; valor da parcela a partir de 15/12/2023: R\$912,79; sem seguro de vida; h) cota 001 do grupo 720: valor total da dívida R\$83.878,87, percentual correspondente ao saldo devedor: 56,2311%; valor do fundo comum: R\$69.983,27; percentual de fundo comum: 46,9157%; valor da taxa de administração: R\$13.895,60; percentual da taxa de administração: 9,3154%; prazo remanescente: 207 parcelas; percentual de cada parcela: 0,2716%; crédito atualizado: R\$149.168,13; índice de reajuste: INCC; mês de reajuste: janeiro; nº da proposta de adesão: 90079638; vencimento da próxima parcela: 15/12/2023; valor da parcela a partir de 15/12/2023: R\$405,13; sem seguro de vida; i) cota 005 do grupo 720: valor total da dívida R\$84.858,34, percentual correspondente ao saldo devedor: 56,8877%; valor do fundo comum: R\$70.852,62; percentual de fundo comum: 47,4985%; valor da taxa de administração: R\$14.005,72; percentual da taxa de administração: 9,3892%; prazo remanescente: 207 parcelas; percentual de cada parcela: 0,2748%; crédito atualizado: R\$149.168,13; índice de reajuste: INCC; mês de reajuste: janeiro; nº da proposta de adesão: 90079840; vencimento da próxima parcela: 15/12/2023; valor da parcela a partir de 15/12/2023: R\$410,06; sem seguro de vida; e j) cota 054 do grupo 720: valor total da dívida R\$87.588,22, percentual correspondente ao

(continua na ficha 8)

matrícula
58914ficha
8

saldo devedor: 58,7178%; valor do fundo comum: R\$73.078,06; percentual de fundo comum: 48,9904%; valor da taxa de administração: R\$14.510,16; percentual da taxa de administração: 9,7274%; prazo remanescente: 207 parcelas; percentual de cada parcela: 0,2837%; crédito atualizado: R\$149.168,13; índice de reajuste: INCC; mês de reajuste: janeiro; nº da proposta de adesão: 90079660; vencimento da próxima parcela: 15/12/2023; valor da parcela a partir de 15/12/2023: R\$423,19; sem seguro de vida. Demais cláusulas e condições constantes do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão, R\$1.494.000,00. Prenotação nº 384962, de 18/01/2024, com 2º reingresso em 31/01/2024. Selo digital: 1111953E1384962215753024X.

Registrado por

Vanessa Miranda Marçal - Escrevente

RESTRIÇÕES

AV.21-58914. 08/FEVEREIRO/2024. Promove-se a presente averbação, em cumprimento ao § 7º do artigo 5º da Lei Federal nº 11.795/2008, para constar que o imóvel desta matrícula: I - não integra o ativo da administradora; II - não responde direta ou indiretamente por quaisquer obrigações da instituição administradora; III - não compõe o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV - não pode ser dado em garantia de débito de operação da instituição administradora. Prenotação nº 384962, de 18/01/2024, com 2º reingresso em 31/01/2024. Selo digital: 1111953E1384962215753124V.

Averbado por

Vanessa Miranda Marçal - Escrevente

de São Paulo

matrícula

58915

ficha

1

São Paulo, 23 de NOVEMBRO de 1990

UNIDADE AUTÔNOMA: CONJUNTO Nº 32, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do EDIFÍCIO SCARPA, à Avenida Paulista nº 1.765, nesta Capital, no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), tendo a área útil de 176,90m², a qual corresponde um quinhão de área comum de 52,35m², com um total de área construída de 229,25m², cabendo-lhe a fração ideal de terreno de 2,6058%. O EDIFÍCIO SCARPA acha-se construído em terreno descrito na instituição de condomínio registrada sob nº 324 no Livro 8-B, deste Cartório.

PROPRIETÁRIOS - NICOLAU SCARPA JÚNIOR casado com ALICIA ADELA MOSSO DE SCARPA, no regime da comunhão de bens anteriormente à Lei 6515/77, domiciliados e residentes nesta Capital, à Rua Alemanha nº 371.

REGISTRO ANTERIOR: Trs. 35077 de L. 3AG, 24111 de L. 3Z, L. 3T-238-av. 26. Contribuinte nº 010.081.0645-3

O OFICIAL

Bel. Pedro de Barros Silveira

AV.1-58915. Em 23/NOVEMBRO/1990. Conforme inscrições nºs 15.588 e 15.589 nos Livros 4-T, feitas em 06 de dezembro de 1972, nos termos da escritura de 15 de dezembro de 1971, lavrada no 10º Cartório de Notas desta Capital, L.1231, fls.177, foram instituídas SERVIDÕES recíprocas de passagem sobre faixas de terreno localizadas nas divisas dos prédios confinantes, de nºs 1765 da Avenida Paulista, de propriedade dos condôminos do Edifício Scarpa, e 1788 e 1800 da Alameda Santos, de propriedade de Nicolau Scarpa e sua mulher.

Averbado por

Maria Luiza G.C. Canato - esc. aut.

(continua no verso)

matrícula

58915

ficha

1

Vara

AV.2-58915. Em 23/NOVEMBRO/1990. Conforme Registro nº 1 na matrícula nº 42530, feito em 13 de fevereiro de 1984, uma área de 174,30m², destacada da parte da frente do terreno do Edifício Scarpa e descrita nessa matrícula, foi adjudicada a Municipalidade de São Paulo, nos termos da carta passada em 15 de dezembro de 1981, pelo Cartório e Juízo de Direito da Segunda Vara da Fazenda Municipal, extraída dos autos da ação de desapropriação nº 083/73.

Averbado por Maria Luiza G.C. Canato

Maria Luiza G.C. Canato - esc. aut.

R.3-58915. Em 23/NOVEMBRO/1990. Da carta de sentença passada em 18 de julho de 1990, pelo Cartório e Juízo de Direito da 9ª Vara da Família e das Sucessões da Comarca desta Capital, extraída dos autos nº 529/90 de separação judicial consensual do casal dos proprietários Nicolau Scarpa Júnior e Alicia Adela Mosso de Scarpa, que continuou a assinar o mesmo nome de casada, consta que o imóvel, estimado pelo valor de Cr\$1.000.000,00, FOI PARTILHADO aos mesmos NICOLAU SCARPA JÚNIOR, brasileiro, proprietário, portador da cédula de identidade RG. nº 258.954-SP e do CIC. nº 005.662.338-00, e ALICIA ADELA MOSSO DE SCARPA, argentina, do lar, portadora da cédula de identidade para estrangeiros RNE nº W 584329-C/SE/DPMAF e do CIC. nº 005.662.338-00 (dependente), domiciliados e residentes nesta Capital, na Rua Alemanha nº 371, o primeiro também residindo na Fazenda Harmonia, em Santa Gertrudes, neste Estado, - na proporção de 50%, no valor de Cr\$500.000,00, para cada um. V. venal em 1990: Cr\$1.157.988,00.

Registrado por Maria Luiza G.C. Canato

Maria Luiza G.C. Canato - esc. aut.

(continua na ficha 2)

matrícula

58915

ficha

2

AV.4-58915. Em 06/OUTUBRO/1999. Fica averbado que a separação judicial consensual dos proprietários Nicolau Scarpa Junior e Alicia Adela Mosso de Scarpa, que continuou a assinar o mesmo nome, foi convertida em divórcio, por sentença proferida em 04 de junho de 1991, pelo MM. Juiz de Direito da 9ª Vara da Família e Sucessões da comarca desta Capital, Dr. Geraldo Perez, que transitou em julgado em 01 de julho de 1991, como consta de averbação feita no termo de transcrição da certidão de casamento nº 220, a fls.178vº do Livro B-46 do Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º Subdistrito - Sé, da Comarca desta Capital, e certidão desse Registro Civil, de 04 de agosto de 1993; averbação autorizada na escritura objeto do R.7-58915.

Averbado por

Maria Luiza G.C. Canato

Maria Luiza G.C. Canato-escrevente substituta

AV.5-58915. Em 06/OUTUBRO/1999. Fica averbado o casamento do proprietário Nicolau Scarpa Junior com Maria José Muniz Feijó, que passou a assinar Maria José Muniz Feijó Scarpa, realizado em 16 de outubro de 1991, sob o regime da separação de bens, de acordo com o artigo 258, parágrafo único, inciso II, do Código Civil, conforme certidão de casamento expedida em 20 de julho de 1999, pelo Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Rio Claro, deste Estado, extraída do termo nº 27089, a fls.234 do Livro B-128; averbação autorizada na escritura objeto do R.6-58915.

Averbado por

Maria Luiza G.C. Canato

Maria Luiza G.C. Canato-escrevente substituta

(continua no verso)

matrícula

58915

ficha

2

verso

R.6-58915. Em 06/OUTUBRO/1999. Por escritura de doação e instituição de usufruto de 24 de novembro de 1992, lavrada no 13º Tabelião de Notas desta Capital, L.2920, fls.62, Nicolau Scarpa Júnior, assistido de sua mulher Maria José Muniz Feijó Scarpa, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG. nº 12.799.788-SP, inscrita no CPF/MF sob nº 062.867.518-66, residentes e domiciliados na Fazenda Harmonia, Santa Gertrudes, neste Estado, DOOU, da parte disponível de seus bens e em adiantamento de legítima, a **METADE IDEAL** do imóvel (gravado com usufruto) a seu neto **LUIS FELIPE SCARPA STREET**, brasileiro, solteiro, maior, estudante, portador da cédula de identidade RG. nº 8.831.627-0-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 142.821.598-04, residente e domiciliado nesta Capital, na Avenida Angélica nº 1489, aptº 15-C, pelo valor, para efeitos fiscais, de Cr\$368.000.000,00. Valor venal do imóvel no exercício de 1999: R\$276.537,00.

Registrado por Maria Luiza G.C. Canato
Maria Luiza G.C. Canato-escrevente substituta

R.7-58915. Em 06/OUTUBRO/1999. Pela escritura referida no R.6-58915, Nicolau Scarpa Júnior, assistido de sua mulher Maria José Muniz Feijó Scarpa, instituiu, da parte disponível de seus bens e em adiantamento de legítima, o **USUFRUTO VITALÍCIO** da **METADE IDEAL** do imóvel em favor de sua filha **ADELA ALICIA SCARPA**, brasileira, divorciada, empresária, portadora da cédula de identidade RG. nº 1.052.908-SP, inscrita no CPF/MF sob nº 061.398.508-78, residente e domiciliada nesta Capital, na Avenida Angélica nº 1489, aptº 15-C, pelo valor, para efeitos fiscais, de [continua na ficha 3]

matrícula

58915

ficha

3

Cr\$184.000.000,00.

Registrado por Maria Luiza G.C. Canato

Maria Luiza G.C. Canato-escrevente substituta

AV.8-58915. Em 21/JANEIRO/2008. Promove-se a presente averbação, autorizada na escritura referida no R.9-58915, para constar que Alicia Adela Mosso de Scarpa acha-se inscrita no cadastro de pessoas físicas do Ministério da Fazenda sob o nº 162.908.068-31, conforme comprovante de inscrição e de situação cadastral emitido em 04/01/2008, via internet.

Averbado por Sueko Shiwa Yokota

Sueko Shiwa Yokota
Escrevente

Claudir A. Coutinho

Claudir A. Coutinho
Escrevente

R.9-58915. Em 21/JANEIRO/2008. Por escritura de 21/12/2007, lavrada no 12º Tabelião de Notas desta cidade de São Paulo, às páginas 325 a 328 do livro 2376, prenotada sob o nº 216216, em 04/01/2008, Alicia Adela Mosso de Scarpa, empresária, residente e domiciliada nesta cidade de São Paulo, na Rua Bela Cintra nº 2350, 7º andar, DOOU, da parte disponível de seus bens, 50% do imóvel desta matrícula a LUIS FELIPE SCARPA STREET, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG 8.831.627-0-SSP/SP, CPF/MF 142.821.598-04, residente e domiciliado nesta cidade de São Paulo, na Alameda Itu nº 775, 2º andar, pelo valor de R\$185.934,00. Valor venal do imóvel, no exercício fiscal de 2007, R\$371.868,00.

Registrado por Sueko Shiwa Yokota

Sueko Shiwa Yokota
Escrevente

Claudir A. Coutinho

Claudir A. Coutinho
Escrevente

(continua no verso)

matrícula

58915

ficha

3

verso

AV.10-58915. Em 07/ABRIL/2010. Promove-se a presente averbação, autorizada na escritura de 09 de março de 2010, lavrada no 4º Tabelião de Notas desta cidade de São Paulo, às páginas 223 a 224 do livro 2867, prenotada sob o nº 241633, em 25/03/2010, para constar o cancelamento do usufruto objeto do R.7-58915, por renúncia da usufrutuária Adela Alicia Scarpa, residente e domiciliada nesta cidade de São Paulo, na Rua Bela Cintra, 2350, 3º andar, pelo valor, para efeitos fiscais, de R\$91.314,50, ficando consolidada a propriedade na pessoa do nu-proprietário Luis Felipe Scarpa Street.

Averbado por 
Renato Laizo Clápis - Substituto

R.11-58915. Em 24/MAIO/2011. Por instrumento particular de 24/09/2010, firmado nesta cidade de São Paulo, registrado sob o nº 32.298, em 11/02/2011, no 7º Oficial de Registro Civil de Pessoa Jurídica desta cidade de São Paulo, prenotado sob o nº 254960, em 17/05/2011, Luis Felipe Scarpa Street, economista, residente e domiciliado nesta cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luis Antonio nº 4992, casa 1, TRANSMITIU o imóvel desta matrícula a AZIMUTE ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA., com sede nesta cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luis Antonio nº 4992, casa 1, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.626.840/0001-80, a título de conferência de bens, pelo valor de R\$749.999,00, no qual se acha incluído o do conjunto nº 31, matriculado sob o nº 58914. Valor venal do imóvel, no exercício fiscal de 2011, R\$440.692,00. Valor venal de referência, R\$590.059,00.

Registrado por 
Simone Cristina Rosada - Escrevente

(continua na ficha 4)

matrícula

58915

ficha

4

AV.12-58915. Em 05/ABRIL/2013. Da certidão lavrada em 27/02/2013, pelo Meritíssimo Juiz de Direito da 21ª Vara Central Cível desta comarca de São Paulo, Dr. Danilo Mansano Barioni, extraída dos autos da ação de execução de título extrajudicial - Espécies de Títulos de Crédito - nº 0212494-55.2010.8.26.0100 (2214), em que figuram, como exequente, Itaú Unibanco S.A., com sede nesta cidade de São Paulo, na Praça Alfredo Egídio de Souza Aranha, 100, Torre Itausa, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, e, como executados, Desmarketing Servias Ltda, com sede nesta cidade de São Paulo, na Rua Samuel Morse, 74, conjuntos nºs 33 e 34, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.637.203/0001-07; It Participações Ltda., com sede nesta cidade de São Paulo, na Rua Samuel Morse, 120, 13º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.446.505/0001-23; Luiz Antonio Busnello Nistal, CPF/MF 302.031.668-50, com endereço na cidade de Santana de Parnaíba/SP, na Alameda Inglaterra, 742, Residencial Alphaville 01, e, Luis Felipe Scarpa Street, CPF/MF 142.821.598-04, com endereço nesta cidade de São Paulo, na Alameda Itu, 775, consta que o imóvel desta matrícula foi **ARRESTADO** em 28/02/2013. Consta da certidão que, em face do r. despacho de 06/09/2012, foi declarada, em princípio, a **ineficácia do R.11** perante a execução. Valor da causa, R\$2.338.970,27. Prenotação nº 275620, de 20/03/2013.

Averbado por


Rafael Alves Dornelles - escrevente

AV.13-58915. Em 06/DEZEMBRO/2013. Promove-se a presente averbação para constar o cancelamento do arresto objeto da AV.12-58915, à vista do mandado expedido em 08/10/2013, pelo Meritíssimo Juiz de Direito da 21ª Vara Central Cível desta comarca de São Paulo, Dr. Danilo Mansano Barioni, aditado em 13/11/2013, pela Meritíssima Juíza de Direito da referida Vara, (continua no verso)

-malnicula.

58915

-ficha-

4

verso

Dra. Maria Carolina de Mattos Bertoldo, prenotado sob o nº 282314, em 27/11/2013.

Averbado por

Maria Helena da Silveira Franco - Escrivente

PENHORA

AV.14-58915. 09/ABRIL/2019. Da certidão para averbação de penhora expedida em 14/03/2019, transmitida e recepcionada em ambiente eletrônico pelo site <http://www.oficioeletronico.com.br>, por Carolina Maran Ferrero, do 43º Ofício Cível do Fórum João Mendes Júnior, desta Comarca de São Paulo, extraída dos autos da execução civil nº 00060949120198260100, em que figuram, como exequente, Fundo de Recuperação de Ativos - Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, CNPJ/MF 22.415.372/0001-11 e, como executados, Azimute Administração de Bens Ltda., CNPJ/MF 11.626.840/0001-80 e FWM Consultoria Empresarial Ltda - ME, CNPJ/MF 00.820.481/0001-81, consta que o imóvel desta matrícula, de propriedade da Azimute Administração de Bens Ltda. foi **PENHORADO** em 19/02/2019, e nomeado depositário Luis Felipe Scarpa Street. Valor da dívida: R\$2.115.680,56, incluído o do imóvel matriculado sob o nº 58914, neste Registro de Imóveis. Prenotação nº 328564, de 15/03/2019. Selo Digital: 111195331328564187655619U.

Averbado por

Simone Cristina Rosada - escritora

CANCELAMENTO DE PENHORA

AV.15-58915. 11/JUNHO/2021. Do mandado expedido em 25/5/2021, pelo
Meritíssimo Juiz de Direito da 43ª Vara Cível do Fórum João Mendes Júnior,
(continua na ficha 5)

matrícula

58915

ficha

5

desta Comarca de São Paulo, Dr. Miguel Ferrari Junior, nos autos nº 0006094-91.2019.8.26.0100, promove-se a presente averbação para constar o cancelamento da penhora referida na AV.14-58915. Prenotação nº 351564, de 27/5/2021. Selo digital: 111195331351564198606121U.

Averbado por


Andréia Maria Paulino Casagrande - escrevente**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

R.16-58915. 22/SETEMBRO/2021. Por instrumento particular de 13/08/2021 e declaração de 08/09/2021, firmados nesta cidade de São Paulo, prenotados sob o nº 354475, em 23/08/2021, com 2º reingresso em 16/09/2021, Azimute Administração de Bens Ltda., qualificada no R.11-58915, com sede nesta cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2.927, conjunto 61, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel desta matrícula ao MONEY PLUS SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR E À EMPRESA DE PEQUENO PORTE LTDA., com sede nesta cidade de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1.765, 1º andar, CNPJ 11.581.339/0001-45, para garantia de dívida oriunda da emissão da Cédula de Crédito Bancário nº 5202349, emitida em 13/08/2021, por Nemosis Brasil Participações S.A., com sede nesta cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 1.309, 1º andar, CNPJ 10.234.348/0001-05, com vencimento em 13/02/2023, no valor de R\$4.000.000,00, com encargos financeiros pré-fixado, calculados com base no ano de 360 dias, taxas de juros de 2,0000% ao mês e 26,8242% ao ano, custo efetivo total (CET) de 2,3547% ao mês e 32,1821% ao ano, pagável por meio de 17 parcelas no valor unitário de R\$286.225,59, vencendo a primeira em 13/10/2021 e a última em

(continua no verso)

matricula

58915

ficha

5

verso

13/02/2023. Demais cláusulas e condições constantes do instrumento ao início mencionado. A dívida é garantida pela alienação fiduciária dos imóveis matriculados sob os nº 58.914 e 58.915, deste Registro de Imóveis. Valor de avaliação do imóvel: para fins de venda em público leilão, R\$1.014.694,00. Selo digital: 1111953213544752000285213.

Registrado por

Vanessa Miranda Marçal
Escrevente

Evandro Ricardo Domingos de Araújo
Substituto

ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL

AV.17-58915. 08/FEVEREIRO/2024. Promove-se a presente averbação, para constar que, para constar a alteração da denominação social do credor Money Plus Sociedade de Crédito ao Microempreendedor e a Empresa de Pequeno Porte Ltda., para **BMP Sociedade de Crédito ao Microempreendedor e a Empresa de Pequeno Porte Ltda.**, com sede nesta cidade de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1765, CNPJ 11.581.339/0001-45, conforme instrumento particular de 8ª alteração e consolidação do contrato social de 18/05/2022, firmado nesta cidade de São Paulo, registrado na JUCESP sob o nº 476.529/22-0 em 15/09/2022. Prenotação nº 384962, de 18/01/2024, com 2º reingresso em 31/01/2024. Selo digital: 1111953313849622157536247.

Averbado por

Vanessa Miranda Marçal - Escrevente

CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

AV.18-58915. 08/FEVEREIRO/2024. Promove-se a presente averbação para constar o cancelamento da propriedade fiduciária objeto do R.16-58915, (continua na ficha 6)

matrícula

58915

ficha

6

conforme autorização do credor BMP Sociedade de Crédito ao Microempreendedor e a Empresa de Pequeno Porte Ltda., no instrumento particular de 19/09/2023, firmado nesta cidade de São Paulo, prenotado sob o nº 384962, em 18/01/2024, com 2º reingresso em 31/01/2024. Selo digital: 1111953313849622157537245.

Averbado por

Vanessa Miranda Marçal - Escrevente

VENDA E COMPRA

R.19-58915. 08/FEVEREIRO/2024. Por instrumento particular de 30/11/2023, firmado na cidade de Curitiba/PR, prenotado sob nº 384962, em 18/01/2024, com 2º reingresso em 31/01/2024, Azimute Administração de Bens Ltda., já qualificada, **VENDEU** o imóvel desta matrícula a **JPW CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA.** com sede nesta cidade de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano nº 960, 15º andar, conjunto 152, CNPJ 07.205.196/0001-08, registrada na JUCESP sob NIRE 35219349681, pelo preço de 1.750.000,00. O valor total do contrato é 3.500.000,00, incluindo os imóveis matriculados sob os nº 58914 e 58915. Valor venal do imóvel no exercício fiscal de 2023, R\$948.107,00. Selo digital: 1111953213849622157539243.

Registrado por

Vanessa Miranda Marçal - Escrevente

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

R.20-58915. 08/FEVEREIRO/2024. Pelo instrumento particular referido no R.19-58915, JPW Consultoria Empresarial Ltda., **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel desta matrícula a **ADEMICON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S/A.** com sede na cidade de Curitiba/PR, na Avenida Sete de Setembro nº 5.870, CNPJ (continua no verso)

matricula

58915

ficha

6

verso

4.911.098/0001-29, para garantia do valor total da dívida, na data do título, de R\$2.644.222,91, distribuído pelas Cotas/Grupos: a) cota 1711 do grupo 580: valor total da dívida R\$588.893,88 percentual correspondente ao saldo devedor: 80,1968%; valor do fundo comum: R\$493.489,82; percentual de fundo comum: 67,2273%; valor da taxa de administração: R\$95.204,06; percentual da taxa de administração: 12,9695%; prazo remanescente: 168 parcelas; percentual de cada parcela: 0,4774%; crédito atualizado: R\$734.061,64; índice de reajuste: INCC; mês de reajuste: janeiro; nº da proposta de adesão: 90083934; vencimento da próxima parcela: 15/12/2023; valor da parcela a partir de 15/12/2023: R\$3.503,68; sem seguro de vida; b) cota 509 do grupo 651: valor total da dívida R\$91.780,11, percentual correspondente ao saldo devedor: 30,7791%; valor do fundo comum: R\$80.202,62; percentual de fundo comum: 26,8965%; valor da taxa de administração: R\$11.577,49; percentual da taxa de administração: 3,8826%; prazo remanescente: 188 parcelas; percentual de cada parcela: 0,1637%; crédito atualizado: R\$298.189,91; índice de reajuste: INCC; mês de reajuste: janeiro; nº da proposta de adesão: 90080583; vencimento da próxima parcela: 15/12/2023; valor da parcela a partir de 15/12/2023: R\$487,25; sem seguro de vida; c) cota 2014 do grupo 660: valor total da dívida R\$326.521,08, percentual correspondente ao saldo devedor: 60,2256%; valor do fundo comum: R\$272.231,57; percentual de fundo comum: 50,2121%; valor da taxa de administração: R\$54.289,51; percentual da taxa de administração: 10,0135%; prazo remanescente: 190 parcelas; percentual de cada parcela: 0,3170%; crédito atualizado: R\$542.163,29; índice de reajuste: INCC; mês de reajuste: janeiro; nº da proposta de adesão: 90080587; vencimento da próxima parcela: 15/12/2023; valor da parcela a partir de 15/12/2023: R\$1.718,66; sem seguro de vida; d) cota

(continua na ficha 7)

matrícula
58915

linha
7

2090 do grupo 660: valor total da dívida R\$328.027,26, percentual correspondente ao saldo devedor: 60,5034%; valor do fundo comum: R\$273.232,41; percentual de fundo comum: 50,3967%; valor da taxa de administração: R\$54.794,85; percentual da taxa de administração: 10,1067%; prazo remanescente: 190 parcelas; percentual de cada parcela: 0,3184%; crédito atualizado: R\$542.163,29; índice de reajuste: INCC; mês de reajuste: janeiro; nº da proposta de adesão: 90080591; vencimento da próxima parcela: 15/12/2023; valor da parcela a partir de 15/12/2023: R\$1.726,25; sem seguro de vida; e) cota 2240 do grupo 660: valor total da dívida R\$693.658,84, percentual correspondente ao saldo devedor: 107,7413%; valor do fundo comum: R\$577.261,55; percentual de fundo comum: 89,6621%; valor da taxa de administração: R\$116.397,29; percentual da taxa de administração: 18,0792%; prazo remanescente: 190 parcelas; percentual de cada parcela: 0,5671%; crédito atualizado: R\$643.318,91; índice de reajuste: INCC; mês de reajuste: janeiro; nº da proposta de adesão: 90080608; vencimento da próxima parcela: 15/12/2023; valor da parcela a partir de 15/12/2023: R\$3.651,10; sem seguro de vida; f) cota 2547 do grupo 660: valor total da dívida R\$174.868,63, percentual correspondente ao saldo devedor: 46,9147%; valor do fundo comum: R\$146.616,95; percentual de fundo comum: 39,3352%; valor da taxa de administração: R\$28.685,92; percentual da taxa de administração: 7,6960%; prazo remanescente: 190 parcelas; percentual de cada parcela: 0,2475%; crédito atualizado: R\$372.737,26; índice de reajuste: INCC; mês de reajuste: janeiro; nº da proposta de adesão: 90060120; vencimento da próxima parcela: 15/12/2023; valor da parcela a partir de 15/12/2023: R\$919,54; sem seguro de vida; g) cota 150 do grupo 690: valor total da dívida R\$184.347,68, percentual

> (continua no verso)

-matricula

58915

- ficha

?

verso

correspondente ao saldo devedor: 46,7540%; valor do fundo comum: R\$154.075,41; percentual de fundo comum: 39,0764%; valor da taxa de administração: R\$30.272,27; percentual da taxa de administração: 7,6776%; prazo remanescente: 202 parcelas; percentual de cada parcela: 0,2315%; crédito atualizado: R\$394.292,75; Índice de reajuste: INCC; mês de reajuste: janeiro; nº da proposta de adesão: 90074790; vencimento da próxima parcela: 15/12/2023; valor da parcela a partir de 15/12/2023: R\$912,79; sem seguro de vida; h) cota 001 do grupo 720: valor total da dívida R\$83.878,87, percentual correspondente ao saldo devedor: 56,2311%; valor do fundo comum: R\$69.983,27; percentual de fundo comum: 46,9157%; valor da taxa de administração: R\$13.895,60; percentual da taxa de administração: 9,3154%; prazo remanescente: 207 parcelas; percentual de cada parcela: 0,2716%; crédito atualizado: R\$149.168,13; Índice de reajuste: INCC; mês de reajuste: janeiro; nº da proposta de adesão: 90079638; vencimento da próxima parcela: 15/12/2023; valor da parcela a partir de 15/12/2023: R\$405,13; sem seguro de vida; i) cota 005 do grupo 720: valor total da dívida R\$84.858,34, percentual correspondente ao saldo devedor: 56,8877%; valor do fundo comum: R\$70.852,62; percentual de fundo comum: 47,4985%; valor da taxa de administração: R\$14.005,72; percentual da taxa de administração: 9,3892%; prazo remanescente: 207 parcelas; percentual de cada parcela: 0,2748%; crédito atualizado: R\$149.168,13; Índice de reajuste: INCC; mês de reajuste: janeiro; nº da proposta de adesão: 90079640; vencimento da próxima parcela: 15/12/2023; valor da parcela a partir de 15/12/2023: R\$410,06; sem seguro de vida; e j) cota 054 do grupo 720: valor total da dívida R\$87.588,22, percentual correspondente ao saldo devedor: 58,7178%; valor do fundo comum: R\$73.078,06; percentual de

(continua na ficha 8)

matrícula

58915

ficha

8

fundo comum: 48,9904%; valor da taxa de administração: R\$14.510,16; percentual da taxa de administração: 9,7274%; prazo remanescente: 207 parcelas; percentual de cada parcela: 0,2837%; crédito atualizado: R\$149.168,13; índice de reajuste: INCC; mês de reajuste: janeiro; nº da proposta de adesão: 90079660; vencimento da próxima parcela: 15/12/2023; valor da parcela a partir de 15/12/2023: R\$423,19; sem seguro de vida. Demais cláusulas e condições constantes do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão, R\$2.118.000,00. Prenotação nº 384962, de 18/01/2024, com 2º reingresso em 31/01/2024. Selo digital: 1111953E1384962215754024W.

Registrado por

Vanessa Miranda Marçal - Escrevente

RESTRIÇÕES

AV.21-58915. 08/FEVEREIRO/2024. Promove-se a presente averbação, em cumprimento ao § 7º do artigo 5º da Lei Federal nº 11.795/2008, para constar que o imóvel desta matrícula: I - não integra o ativo da administradora; II - não responde direta ou indiretamente por quaisquer obrigações da instituição administradora; III - não compõe o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV - não pode ser dado em garantia de débito de operação da instituição administradora. Prenotação nº 384962, de 18/01/2024, com 2º reingresso em 31/01/2024. Selo digital: 1111953E1384962215754124U.

Averbado por

Vanessa Miranda Marçal - Escrevente



LAUDO
DE
AVALIAÇÃO

Nº 0022/2025

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



SOLICITANTE

GRUPO MULTIPLICA

INTERESSADO

GPC PARTICIPACOES E INVESTIMENTOS S.A

ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Estrada de Jabequara das Flores

BAIRRO

Distrito Industrial

CIDADE

Candeias

CEP

43810-000

UF

BA

ÁREA

Terreno	8.662,76 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO	R\$ 550.000,00 (Quinhentos e Cinquenta Mil Reais)
VALOR DE LIQUIDEZ	R\$ 390.000,00 (Trezentos e Noventa Mil Reais)

01. DATA DA VISITA

27/06/2025

02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Estrada De Jabequara Das Flores

BAIRRO

Distrito Industrial

CIDADE

Candeias

CEP

43810-000

UF

BA

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 voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

(NBR 14653-1:2019, item 3.1.47)

04. DADOS DA REGIÃO

Com o décimo maior PIB do estado da Bahia, suas maiores atividades econômicas giram em torno de um consolidado parque industrial, um dos mais importantes portos do Brasil, o Porto de Aratu, além de fazer parte do Centro Industrial de Aratu e estar próxima a segunda maior refinaria do país, a Refinaria Landulfo Alves - Mataripe (RLAM). A região onde se encontra o imóvel avaliando fica na área industrial na periferia de Candeias. Possui toda infra estrutura de facilidades urbanas, como água, energia e vasta rede de gasoduto para suprimento das indústrias e transporte da produção. É parcialmente pavimentada nas vias principais de acesso e não pavimentadas nas vias com baixa ocupação.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	Bairro	Antigo
	Ocupação Principal	Industrial
	Padrão Predominante	Médio
	Tráfego Local	Moderado

04.01 SERVIÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

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

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

05. ZONEAMENTO

ZONEAMENTO	Urbano Industrial
TAXA DE OCUPAÇÃO	Sob consulta
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	Sob consulta

06. TERRENO

DADOS GERAIS DO TERRENO

Trata-se de um terreno industrial, com rua não pavimentada na testada. Solo firme, argiloso, vegetação nativa de pequeno porte. Vizinhança com outros terrenos não ocupados e proximidade com distribuidora de gás.

FORMATO	Irregular	
TOPOGRAFIA	Plano	
SITUAÇÃO	Meio de Quadra	
DIMENSÕES	FRENTE	47,39 m
	LATERAL DIREITA	219,50 m
	LATERAL ESQUERDA	213,93 m
	FUNDOS	34,46 m
ÁREA DO TERRENO	ÁREA TOTAL	8.662,76 m ²

COMENTÁRIOS

Acesso fácil, porém a via não é pavimentada.

06.01 OUTRAS INFORMAÇÕES

COMENTÁRIOS

Proximidade com rede de dutos da Petrobrás. Não se observa indícios de ocupação da região com novas implantações industriais.

07. 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.

07.01 AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

Área de Terreno	8.662,76 m ²	
Valor Unitário Homogeneizado	R\$ 63,34 /m ²	(Conforme Anexo)
Valor de Avaliação	R\$ 548.712,77	

Valor de Mercado:

R\$ 550.000,00 (Quinhentos e Cinquenta Mil Reais)

07.02 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\$ 550.000,00
Fator de Liquidez	70,00%
Valor de Liquidez	R\$ 385.000,00

Valor de Liquidez:

R\$ 390.000,00 (Trezentos e Noventa Mil Reais)

08. COMENTÁRIOS

Nº da Matrícula	Cartório
6.335	1º Cartório de Registro de Imóveis de Candeias/BA
Outra documentação	
IPTU	
Comercialização	
☐ Normal ☐ Regular ☒ Lenta ☐ Ruim	
Localização	
☐ Ótima ☐ Boa ☒ Regular ☐ Ruim	
Coordenadas Geográficas	
12°38'58.90"S 38°33'3.92"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.	

09. 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

10. ENCERRAMENTO

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

Salvador, 02 de julho de 2025


Sérgio H. O. Lemos
Eng. Civil - CREA-BA: 17948

Sérgio Henrique Oliveira Lemos
Crea: BA 17948



	INFORMANTE					1
	CONTATO	Central Dos Galpões (71) 98770-2222				
	URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-malemba-bairros-candeias-com-garagem-215000m2-venda-R\$7000000-id-2744100882/?source				
	ENDEREÇO DO IMÓVEL					
	ENDEREÇO	Rua do Poço, 8494				
	BAIRRO	Malemba	MUNICIPIO	Candeias	UF	BA
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
	ÁREA TERRENO	215.000,00 m²	FRENTE	200,00 m	PROFUNDIDADE	1.075,00 m
	CLASSE	Industrial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Plano
			ÍNDICE LOCAL	75,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra
		MELHORAMENTOS	100,00			
COMENTÁRIOS	excelente terreno totalmente plano . proximo da Br324. e a cidade de candeias.					
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0.90	VALOR	R\$ 7.000.000.00			



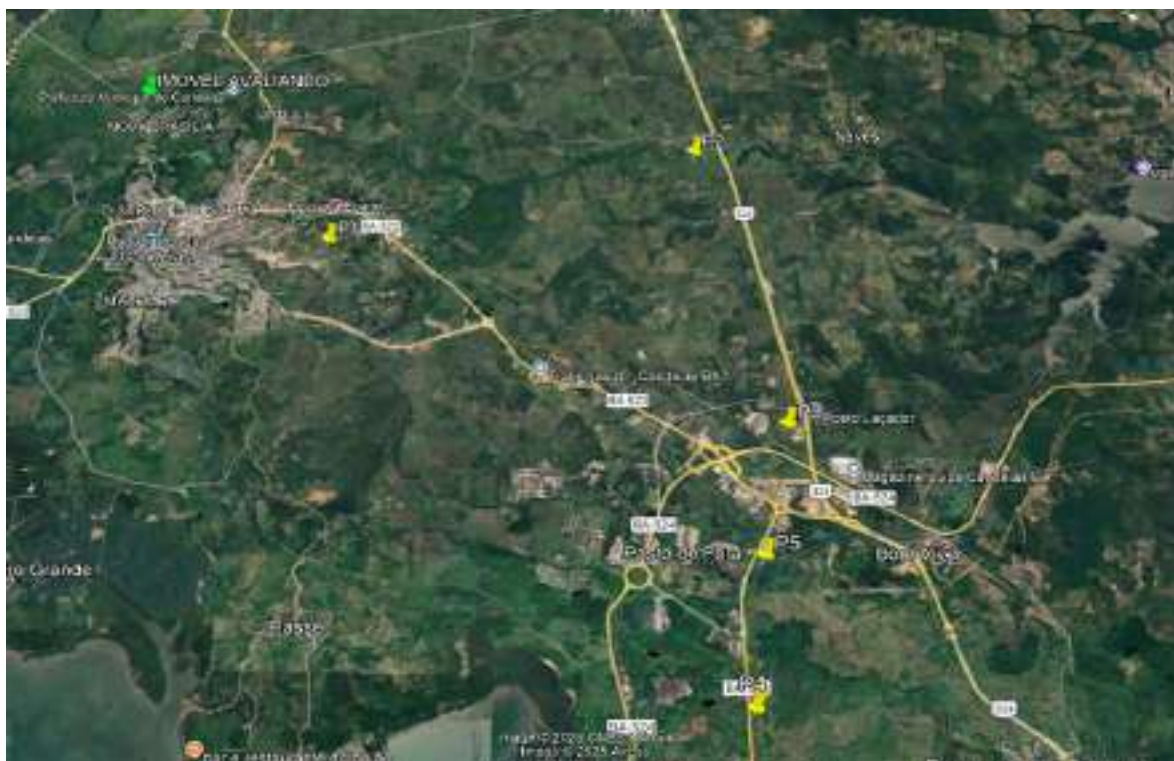
INFORMANTE						2
CONTATO	MARISTELA BENTO SILVA 71 99234 5801					
URL	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-distrito-industrial-candeias-r\$-5.68-mi-cod-2956662967.html					
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO	BR-324					
BAIRRO	Distrito Industrial			MUNICIPIO	Candeias	UF BA
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA TERRENO	142.236,00 m²	FRENTE	800,00 m	PROFUNDIDADE	177,80 m	
CLASSE	Industrial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Plano	
		ÍNDICE LOCAL	95,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra	
		MELHORAMENTOS	100,00			
COMENTÁRIOS	Excelente para instalação de empresa de logística e centro de distribuição.					
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0.90	VALOR	R\$ 5.689.440.00			

 110.000,00 m² terreno plano. WWW.CENTRALBOGALPOES.COM.BR	INFORMANTE					3	
	CONTATO	MARISTELA BENTO SILVA 71 99234 5801					
	URL	https://ba.olx.com.br/grande-salvador/terrenos/terreno-plano-1343416999?lis=listing_1100					
	ENDEREÇO DO IMÓVEL						
	ENDEREÇO	BR 524 Entrada de Candeias					
	BAIRRO	Distrito Industrial		MUNICIPIO	Candeias	UF	BA
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
	ÁREA TERRENO	110.000,00 m²	FRENTE	250,00 m	PROFUNDIDADE	440,00 m	
	CLASSE	Industrial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Plano	
			ÍNDICE LOCAL	115,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra	
		MELHORAMENTOS	105,00				
COMENTÁRIOS	Boa localização						
VALOR DE VENDA							
FATOR OFERTA	0.90	VALOR	R\$ 8.000.000,00				



INFORMANTE						4
CONTATO	Oscar Neto 062 9999 9312					
URL	https://ba.olx.com.br/grande-salvador/terrenos/area-comercial-a-venda-em-candeias-ba-1386332656?lis=listing_1100					
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO	BA 521					
BAIRRO	Distrito Industrial			MUNICIPIO	Candeias	UF BA
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA TERRENO	45.003,69 m²	FRENTE	150,00 m	PROFUNDIDADE	300,02 m	
CLASSE	Industrial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Plano	
		ÍNDICE LOCAL	115,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra	
		MELHORAMENTOS	115,00			
COMENTÁRIOS	Boa localização					
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0.90	VALOR	R\$ 4.000.000.00			

	INFORMANTE					5
	CONTATO	Marcos Broker				
	URL	https://ba.olx.com.br/grande-salvador/terrenos/terreno-para-industria-ou-logistica-em-candeias-bahia-sao-110-183m-em-local-nobre-na-zo-1357				
	ENDEREÇO DO IMÓVEL					
	ENDEREÇO	Rodovia BA 521 (que liga a BR 324 a Candeias)				
	BAIRRO	Distrito Industrial	MUNICIPIO	Candeias	UF	BA
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
	ÁREA TERRENO	110.183,00 m²	FRENTE	400,00 m	PROFUNDIDADE	275,46 m
	CLASSE	Industrial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Plano
			ÍNDICE LOCAL	115,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra
		MELHORAMENTOS	105,00			
COMENTÁRIOS	Atualmente na vizinhança se encontram ali instaladas a fábrica de fertilizantes (FERTIPAR),					
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0.90	VALOR	R\$ 6.000.000,00			





SITUAÇÃO PARADIGMA

INFORMAÇÕES BÁSICAS					
ENDEREÇO	Estrada De Jabequara Das Flores				
BAIRRO	Distrito Industrial	MUNICÍPIO	Candeias	UF	BA
CLASSE	Industrial	TIPO	Terreno		
INFORMAÇÕES GERAIS					
ÁREA DE TERRENO	8.662,76 m²	TOPOGRAFIA	Plano		
FRENTE	47,39 m	SITUAÇÃO	Meio de Quadra		
PROF. EQUIVALENTE	182,80 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\$ 7.000.000,00	0,90	R\$ 6.300.000,00	215.000,00	200,00	R\$ 29,30	1,00	1,00	1,00	1,00	1,49	1,00	1,33	R\$ 58,37
2	R\$ 5.689.440,00	0,90	R\$ 5.120.496,00	142.236,00	800,00	R\$ 36,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,42	1,00	1,05	R\$ 53,76
3	R\$ 8.000.000,00	0,90	R\$ 7.200.000,00	110.000,00	250,00	R\$ 65,45	1,00	1,00	1,00	1,00	1,37	0,95	0,87	R\$ 74,48
4	R\$ 4.000.000,00	0,90	R\$ 3.600.000,00	45.003,69	150,00	R\$ 79,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,23	0,87	0,87	R\$ 74,32
5	R\$ 6.000.000,00	0,90	R\$ 5.400.000,00	110.183,00	400,00	R\$ 49,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,37	0,95	0,87	R\$ 55,78

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			28,18%	
	Grau de Precisão			III	
	Grau de Fundamentação			II	

CÁLCULOS		
Média Aritmética		R\$ 63,34
Limite superior		R\$ 82,34
Limite inferior		R\$ 44,34
Média Sanada		R\$ 63,34
Desvio Padrão		R\$ 10,22
Coefficiente de variação		16,14%
Total de elementos saneados		5
t de Student		1,53
Intervalo de confiança		
Superior	12,35%	R\$ 71,16
Inferior	-12,35%	R\$ 55,52
Valor Total do Imóvel		R\$ 548.712,77

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Terreno	R\$	63,34	x	8.662,76 m ²	x	1,00	x	1,00	=	R\$	548.712,77
Total	=	R\$									548.712,77

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

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.

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

GRAU II

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

GRAU III

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

		DATA DA VISITA:		27/06/2025	
1.	DADOS GERAIS DO IMÓVEL				
1.1	Identificação do imóvel: GPC PARTICIPACOES E INVESTIMENTOS S.A				
1.2	Endereço: Estrada de Jabequara das Flores - Distrito Industrial				
	Cidade: Candeias			UF:	BA
1.3	Uso Atual do Imóvel: SEM USO	Uso Pretendido:			
1.4	Existe indústria no local? ☐ Sim ☒ Não				
	Nome da indústria:				
	Ramo de atividade:				
1.5	Coordenadas Geográficas: 12°38'58.90"S 38°33'3.92"O				
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:					
Órgão Ambiental Municipal:					
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:					
Órgão Ambiental Municipal:					
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.					

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?	☐	☒	☐
Espacos 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:

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: Região industrial, com malha de distribuição de gás GLP, vias de acesso em mau estado de conservação e grande circulação de caminhões com produtos inflamáveis, manchas de óleo na pista

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

Atividade	Existe	Não Existe	Informação não acessível
Indústrias? SIM Quais? Base Larco Distribuidora, Qualificar Energética, TECAN Terminal de Gás	☒	☐	☐
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 Índícios 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

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 à questão 4.2?

☐ Não ☒ Sim - Indique o local: Base PHL 12°38'56.4"S 38°32'54.7"W

Sérgio Henrique Oliveira Lemos - BA 17948

Nome do Responsável pelo preenchimento


Sérgio H. O. Lemos
Eng Civil - CREA-BA: 17948

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 - f. 5

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.





LAUDO
DE
AVALIAÇÃO

Nº 0024/2025

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-02138-0625-AV-SAL

Certificação Digital - QR Code:



SOLICITANTE

GRUPO MULTIPLICA

INTERESSADO

GPC PARTICIPACOES E INVESTIMENTOS S.A

ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Estrada de Jabequara das Flores

BAIRRO

Distrito Industrial

CIDADE

Candeias

CEP

43810-000

UF

BA

ÁREA

Terreno	8.901,56 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO	R\$ 570.000,00 (Quinhentos e Setenta Mil Reais)
VALOR DE LIQUIDEZ	R\$ 400.000,00 (Quatrocentos Mil Reais)

01. DATA DA VISITA

27/06/2025

02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Estrada De Jabequara Das Flores

BAIRRO

Distrito Industrial

CIDADE

Candeias

CEP

43810-000

UF

BA

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 voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

(NBR 14653-1:2019, item 3.1.47)

04. DADOS DA REGIÃO

Com o décimo maior PIB do estado da Bahia, suas maiores atividades econômicas giram em torno de um consolidado parque industrial, um dos mais importantes portos do Brasil, o Porto de Aratu, além de fazer parte do Centro Industrial de Aratu e estar próxima a segunda maior refinaria do país, a Refinaria Landulfo Alves - Mataripe (RLAM). A região onde se encontra o imóvel avaliando fica na área industrial na periferia de Candeias. Possui toda infra estrutura de facilidades urbanas, como água, energia e vasta rede de gasoduto para suprimento das indústrias e transporte da produção. É parcialmente pavimentada nas vias principais de acesso e não pavimentadas nas vias com baixa ocupação.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	Bairro	Antigo
	Ocupação Principal	Industrial
	Padrão Predominante	Médio
	Tráfego Local	Moderado

04.01 SERVIÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

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

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

05. ZONEAMENTO

ZONEAMENTO	Urbano Industrial
TAXA DE OCUPAÇÃO	Sob consulta
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	Sob consulta

06. TERRENO

DADOS GERAIS DO TERRENO		
Trata-se de um terreno industrial, com rua não pavimentada na testada. Solo firme, argiloso, vegetação nativa de pequeno porte. Vizinhança com outros terrenos não ocupados e proximidade com distribuidora de gás.		
FORMATO	Irregular	
TOPOGRAFIA	Plano	
SITUAÇÃO	Meio de Quadra	
DIMENSÕES	FRENTE	47,39 m
	LATERAL DIREITA	232,51 m
	LATERAL ESQUERDA	34,46 m
	FUNDOS	225,71 m
ÁREA DO TERRENO	ÁREA TOTAL	8.901,56 m²
COMENTÁRIOS		
Acesso fácil, porém a via não é pavimentada.		

06.01 OUTRAS INFORMAÇÕES

COMENTÁRIOS
Proximidade com rede de dutos da Petrobrás. Não se observa indícios de ocupação da região com novas implantações industriais.

07. 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.

07.01 AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

Área de Terreno	8.901,56 m ²	
Valor Unitário Homogeneizado	R\$ 63,69 /m ²	(Conforme Anexo)
Valor de Avaliação	R\$ 566.946,12	

Valor de Mercado:

R\$ 570.000,00 (Quinhentos e Setenta Mil Reais)

07.02 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\$ 570.000,00
Fator de Liquidez	70,00%
Valor de Liquidez	R\$ 399.000,00

Valor de Liquidez:

R\$ 400.000,00 (Quatrocentos Mil Reais)

08. COMENTÁRIOS

Nº da Matrícula	Cartório
6.337	1º Cartório de Registro de Imóveis de Candeias/BA
Outra documentação	
IPTU	
Comercialização	
☐ Normal	☐ Regular ☒ Lenta ☐ Ruim
Localização	
☐ Ótima	☐ Boa ☒ Regular ☐ Ruim
Coordenadas Geográficas	
12°38'59.71"S 38°33'0.78"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.	

09. 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

10. ENCERRAMENTO

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

Salvador, 03 de julho de 2025


Sérgio H. O. Lemos
Eng. Civil - CREA-BA: 17948

Sérgio Henrique Oliveira Lemos
Crea: BA 17948

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



TESTADA



LIMITE LATERAL DIREITA



VISTA FRENTE FUNDO



VISTA A PARTIR DO VÉRTICE ESQUERDO



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA

	INFORMANTE					1
	CONTATO	Central Dos Galpões (71) 98770-2222				
	URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-malemba-bairros-candeias-com-garagem-215000m2-venda-R\$7000000-id-2744100882/?source				
	ENDEREÇO DO IMÓVEL					
	ENDEREÇO	Rua do Poço, 8494				
	BAIRRO	Malemba	MUNICIPIO	Candeias	UF	BA
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
	ÁREA TERRENO	215.000,00 m²	FRENTE	200,00 m	PROFUNDIDADE	1.075,00 m
	CLASSE	Industrial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Plano
			ÍNDICE LOCAL	75,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra
		MELHORAMENTOS	100,00			
COMENTÁRIOS	excelente terreno totalmente plano . proximo da Br324. e a cidade de candeias.					
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 7.000.000,00			



INFORMANTE					2
CONTATO	MARISTELA BENTO SILVA 71 99234 5801				
URL	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-distrito-industrial-candeias-r\$-5.68-mi-cod-2956662967.html				
ENDEREÇO DO IMÓVEL					
ENDEREÇO	BR-324				
BAIRRO	Distrito Industrial		MUNICIPIO	Candeias	UF BA
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
ÁREA TERRENO	142.236,00 m²	FRENTE	800,00 m	PROFUNDIDADE	177,80 m
CLASSE	Industrial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Plano
		ÍNDICE LOCAL	95,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra
		MELHORAMENTOS	95,00		
COMENTÁRIOS	Excelente para instalação de empresa de logística e centro de distribuição.				
VALOR DE VENDA					
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 5.689.440,00		

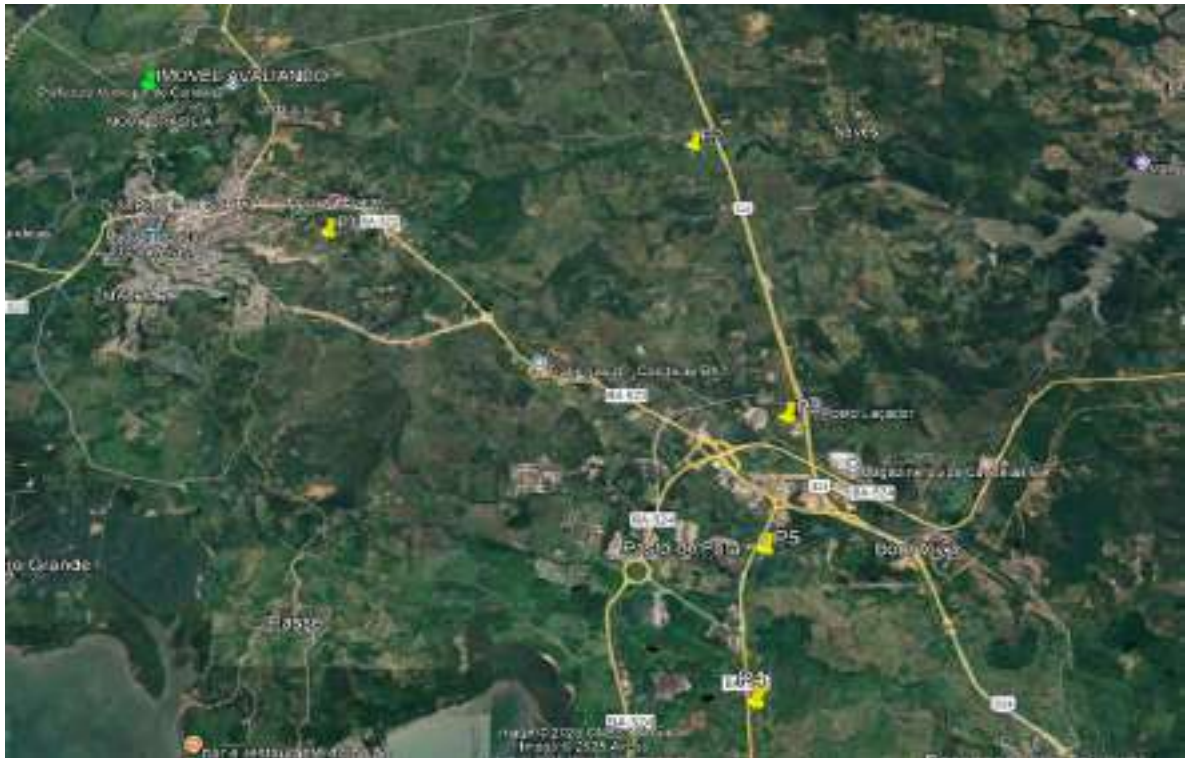
 110.000m² terreno plano, WWW.CENTRALDOSOLPOS.COM.BR	INFORMANTE					3
	CONTATO	MARISTELA BENTO SILVA 71 99234 5801				
	URL	https://ba.olx.com.br/grande-salvador/terrenos/terreno-plano-1343416999?lis=listing_1100				
	ENDEREÇO DO IMÓVEL					
	ENDEREÇO	BR 524 Entrada de Candeias				
	BAIRRO	Distrito Industrial	MUNICIPIO	Candeias	UF	BA
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
	ÁREA TERRENO	110.000,00 m²	FRENTE	250,00 m	PROFUNDIDADE	440,00 m
	CLASSE	Industrial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Plano
			ÍNDICE LOCAL	115,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra
		MELHORAMENTOS	105,00			
COMENTÁRIOS	Boa localização					
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 8.000.000,00			



INFORMANTE						4
CONTATO		Oscar Neto 062 9999 9312				
URL		https://ba.olx.com.br/grande-salvador/terrenos/area-comercial-a-venda-em-candeias-ba-1386332656?lis=listing_1100				
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO		BA 521				
BAIRRO		Distrito Industrial		MUNICIPIO	Candeias	UF BA
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA TERRENO		45.003,69 m²	FRENTE	150,00 m	PROFUNDIDADE	300,02 m
CLASSE		Industrial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Plano
			ÍNDICE LOCAL	115,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra
			MELHORAMENTOS	115,00		
COMENTÁRIOS		Boa localização				
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA		0.90	VALOR	R\$ 4.000.000.00		

	INFORMANTE					5
	CONTATO		Marcos Broker			
	URL		https://ba.olx.com.br/grande-salvador/terrenos/terreno-para-industria-ou-logistica-em-candeias-bahia-sao-110-183m-em-local-nobre-na-zo-1357			
	ENDEREÇO DO IMÓVEL					
	ENDEREÇO		Rodovia BA 521 (que liga a BR 324 a Candeias)			
	BAIRRO		Distrito Industrial	MUNICIPIO	Candeias	UF BA
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
	ÁREA TERRENO	110.183,00 m²	FRENTE	400,00 m	PROFUNDIDADE	275,46 m
	CLASSE	Industrial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Plano
			ÍNDICE LOCAL	115,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra
MELHORAMENTOS			105,00			
COMENTÁRIOS		Atualmente na vizinhança se encontram ali instaladas a fábrica de fertilizantes (FERTIPAR),				
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 6.000.000,00			

ANEXO IV - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS PESQUISAS





SITUAÇÃO PARADIGMA

INFORMAÇÕES BÁSICAS					
ENDEREÇO	Estrada De Jabequara Das Flores				
BAIRRO	Distrito Industrial	MUNICÍPIO	Candeias	UF	BA
CLASSE	Industrial	TIPO	Terreno		
INFORMAÇÕES GERAIS					
ÁREA DE TERRENO	8.901,56 m²	TOPOGRAFIA	Plano		
FRENTE	47,39 m	SITUAÇÃO	Meio de Quadra		
PROF. EQUIVALENTE	187,84 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\$ 7.000.000,00	0,90	R\$ 6.300.000,00	215.000,00	200,00	R\$ 29,30	1,00	1,00	1,00	1,00	1,49	1,00	1,33	R\$ 58,17
2	R\$ 5.689.440,00	0,90	R\$ 5.120.496,00	142.236,00	800,00	R\$ 36,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,41	1,05	1,05	R\$ 56,40
3	R\$ 8.000.000,00	0,90	R\$ 7.200.000,00	110.000,00	250,00	R\$ 65,45	1,00	1,00	1,00	1,00	1,37	0,95	0,87	R\$ 74,22
4	R\$ 4.000.000,00	0,90	R\$ 3.600.000,00	45.003,69	150,00	R\$ 79,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,22	0,87	0,87	R\$ 74,07
5	R\$ 6.000.000,00	0,90	R\$ 5.400.000,00	110.183,00	400,00	R\$ 49,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,37	0,95	0,87	R\$ 55,59

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				26,04%
	Grau de Precisão				III
	Grau de Fundamentação				II

CÁLCULOS		
Média Aritmética		R\$ 63,69
Limite superior		R\$ 82,80
Limite inferior		R\$ 44,58
Média Sanada		R\$ 63,69
Desvio Padrão		R\$ 9,59
Coefficiente de variação		15,06%
Total de elementos saneados		5
t de Student		1,53
Intervalo de confiança		
Superior	11,52%	R\$ 71,03
Inferior	-11,52%	R\$ 56,35
Valor Total do Imóvel		R\$ 566.946,12

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Terreno	R\$	63,69	x	8.901,56 m²	x	1,00	x	1,00	=	R\$	566.946,12
Total										=	R\$ 566.946,12

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.					
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 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

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 tendência central	<=30%	<=40%	<=50%

INTERVALO DE CONFIANÇA**26,04%****QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:****GRAU III**

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

		DATA DA VISITA:		27/06/2025	
1.	DADOS GERAIS DO IMÓVEL				
1.1	Identificação do imóvel: GPC PARTICIPACOES E INVESTIMENTOS S.A				
1.2	Endereço: Estrada de Jabequara das Flores - Área 2 Distrito Industrial				
	Cidade: Candeias			UF:	BA
1.3	Uso Atual do Imóvel: SEM USO	Uso Pretendido:			
1.4	Existe indústria no local? ☐ Sim ☒ Não				
	Nome da indústria:				
	Ramo de atividade:				
1.5	Coordenadas Geográficas: 12°38'59.71"S 38°33'0.78"O				
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:					
Órgão Ambiental Municipal:					
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:					
Órgão Ambiental Municipal:					
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.					

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?	☐	☒	☐
Espacos 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:

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: resíduo orgânicos, nas bacias de tratamentos de esgoto da EMBASA	☒	☐	☐
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 Índícios 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

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 à questão 4.2?

☐ Não ☒ Sim - Indique o local:

Base PHL 12°38'56.4"S 38°32'54.7"W

Sérgio Henrique Oliveira Lemos - BA 17948

Nome do Responsável pelo preenchimento



Sérgio H. O. Lemos
Eng. Civil - CREA-BA: 17948

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 - f. 5

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.





LAUDO
DE
AVALIAÇÃO

Nº 0023/2025

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-02138-0625-AV-SAL

Certificação Digital - QR Code:



SOLICITANTE

GRUPO MULTIPLICA

INTERESSADO

GPC PARTICIPACOES E INVESTIMENTOS S.A

ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Estrada de Jabequaradas da Flores Área 2

BAIRRO

Distrito Industrial

CIDADE

Candeias

CEP

43810-000

UF

BA

ÁREA

Terreno	8.782,16 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO	R\$ 560.000,00 (Quinhentos e Sessenta Mil Reais)
VALOR DE LIQUIDEZ	R\$ 340.000,00 (Trezentos e Quarenta Mil Reais)

01. DATA DA VISITA

27/06/2025

02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Estrada De Jabequaradas Da Flores Área 2

BAIRRO

Distrito Industrial

CIDADE

Candeias

CEP

43810-000

UF

BA

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 voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

(NBR 14653-1:2019, item 3.1.47)

04. DADOS DA REGIÃO

Com o décimo maior PIB do estado da Bahia, suas maiores atividades econômicas giram em torno de um consolidado parque industrial, um dos mais importantes portos do Brasil, o Porto de Aratu, além de fazer parte do Centro Industrial de Aratu e estar próxima a segunda maior refinaria do país, a Refinaria Landulfo Alves - Mataripe (RLAM). A região onde se encontra o imóvel avaliando fica na área industrial na periferia de Candeias. Possui toda infra estrutura de facilidades urbanas, como água, energia e vasta rede de gasoduto para suprimento das indústrias e transporte da produção. É parcialmente pavimentada nas vias principais de acesso e não pavimentadas nas vias com baixa ocupação.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	Bairro	Antigo
	Ocupação Principal	Industrial
	Padrão Predominante	Médio
	Tráfego Local	Moderado

04.01 SERVIÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

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

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

05. ZONEAMENTO

ZONEAMENTO	Urbano
TAXA DE OCUPAÇÃO	Sob consulta
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	Sob consulta

06. TERRENO

DADOS GERAIS DO TERRENO

Trata-se de um terreno industrial, com rua não pavimentada na testada. Solo firme, argiloso, vegetação nativa de pequeno porte. Vizinhança com outros terrenos não ocupados e proximidade com distribuidora de gás.

FORMATO	Regular	
TOPOGRAFIA	Plano	
SITUAÇÃO	Meio de Quadra	
DIMENSÕES	FRENTE	47.39
	LATERAL DIREITA	225,71 m
	LATERAL ESQUERDA	34,46 m
	FUNDOS	219.50
ÁREA DO TERRENO	ÁREA TOTAL	8.782,16 m²

COMENTÁRIOS

Acesso fácil, porém a via não é pavimentada.

06.01 OUTRAS INFORMAÇÕES

COMENTÁRIOS

Proximidade com rede de dutos da Petrobrás. Não se observa indícios de ocupação da região com novas implantações industriais.

07. 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.

07.01 AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

Área de Terreno	8.782,16 m ²	
Valor Unitário Homogeneizado	R\$ 63,23 /m ²	(Conforme Anexo)
Valor de Avaliação	R\$ 555.324,71	

Valor de Mercado:

R\$ 560.000,00 (Quinhentos e Sessenta Mil Reais)

07.02 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\$ 560.000,00
Fator de Liquidez	60,00%
Valor de Liquidez	R\$ 336.000,00

Valor de Liquidez:

R\$ 340.000,00 (Trezentos e Quarenta Mil Reais)

08. COMENTÁRIOS

Nº da Matrícula	Cartório
6.336	1º Cartório de Registro de Imóveis de Candeias/BA
Outra documentação	
IPTU	
Comercialização	
☐ Normal	☐ Regular ☒ Lenta ☐ Ruim
Localização	
☐ Ótima	☐ Boa ☒ Regular ☐ Ruim
Coordenadas Geográficas	
12°38'59.0"S 38°33'02.4"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.	

09. 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

10. ENCERRAMENTO

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

Salvador, 02 de julho de 2025


Sérgio H. O. Lemos
Eng. Civil - CREA-BA: 17948

Sérgio Henrique Oliveira Lemos
Crea: BA 17948

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



Lauda Nº 0023/2025 - Croqui de Localização

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA





INFORMANTE						1
CONTATO	Central Dos Galpões (71) 98770-2222					
URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-malemba-bairros-candeias-com-garagem-215000m2-venda-R\$7000000-id-2744100882/?source=imovel					
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO	Rua do Poço, 8494					
BAIRRO	Malemba	MUNICIPIO	Candeias		UF	BA
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA TERRENO	215.000,00 m²	FRENTE	200,00 m	PROFUNDIDADE	1.075,00 m	
CLASSE	Industrial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Plano	
		ÍNDICE LOCAL	75,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra	
		MELHORAMENTOS	100,00			
COMENTÁRIOS	excelente terreno totalmente plano . proximo da Br324. e a cidade de candeias.					
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0.90	VALOR	R\$ 7.000.000,00			



INFORMANTE						2
CONTATO		MARISTELA BENTO SILVA 71 99234 5801				
URL		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-distrito-industrial-candeias-r\$-5.68-mi-cod-2956662967.html				
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO		BR-324				
BAIRRO		Distrito Industrial		MUNICIPIO	Candeias	UF BA
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA TERRENO		142.236,00 m²	FRENTE	800,00 m	PROFUNDIDADE	177,80 m
CLASSE		Industrial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Plano
			ÍNDICE LOCAL	95,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra
			MELHORAMENTOS	100,00		
COMENTÁRIOS		Excelente para instalação de empresa de logística e centro de distribuição.				
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA		0.90	VALOR	R\$ 5.689.440.00		



110.000,00 m² terreno plano.
WWW.CENTRALBOGALPOES.COM.BR

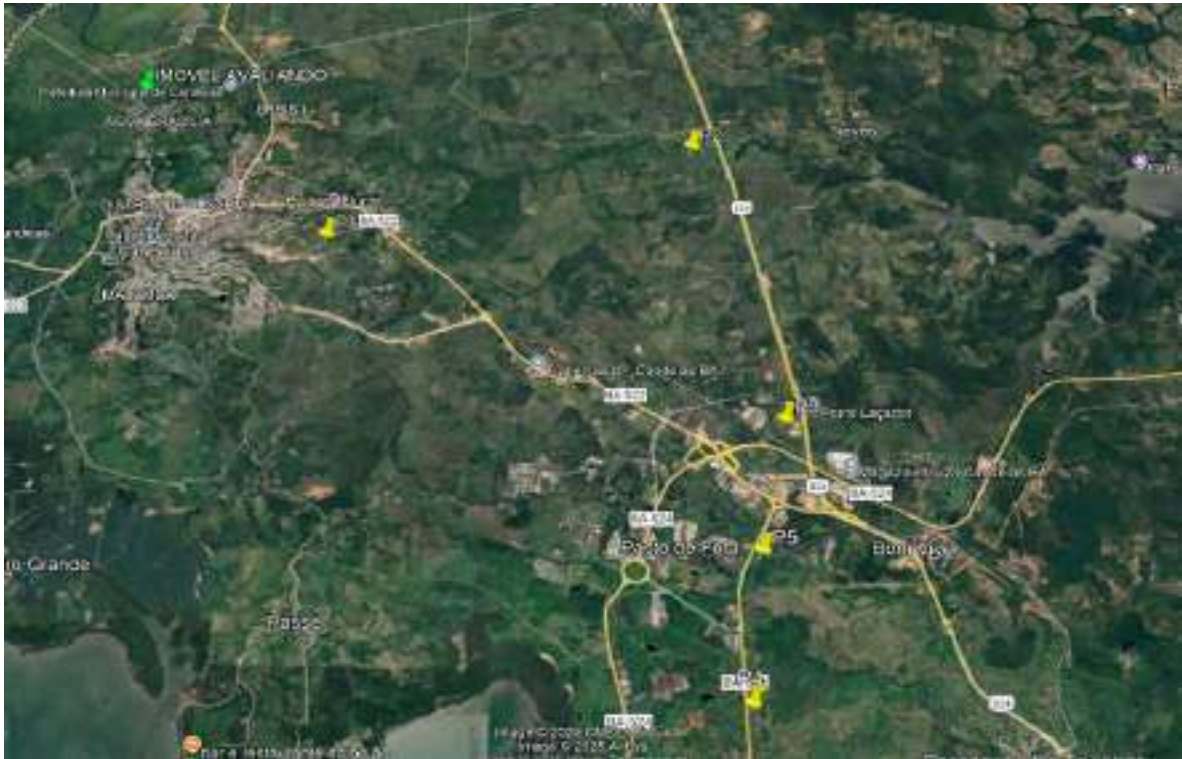
INFORMANTE						3
CONTATO		MARISTELA BENTO SILVA 71 99234 5801				
URL		https://ba.olx.com.br/grande-salvador/terrenos/terreno-plano-1343416999?lis=listing_1100				
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO		BR 524 Entrada de Candeias				
BAIRRO		Distrito Industrial		MUNICIPIO	Candeias	UF BA
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA TERRENO		110.000,00 m²		FRENTE	250,00 m	PROFUNDIDADE 440,00 m
CLASSE		Industrial		TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA Plano
				ÍNDICE LOCAL	115,00	SITUAÇÃO Meio de Quadra
				MELHORAMENTOS	105,00	
COMENTÁRIOS		Boa localização				
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA		0.90		VALOR	R\$ 8.000.000,00	



INFORMANTE						4
CONTATO		Oscar Neto 062 9999 9312				
URL		https://ba.olx.com.br/grande-salvador/terrenos/area-comercial-a-venda-em-candeias-ba-1386332656?lis=listing_1100				
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO		BA 521				
BAIRRO		Distrito Industrial		MUNICIPIO	Candeias	UF BA
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA TERRENO		45.003,69 m²	FRENTE	150,00 m	PROFUNDIDADE	300,02 m
CLASSE		Industrial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Plano
			ÍNDICE LOCAL	115,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra
			MELHORAMENTOS	115,00		
COMENTÁRIOS		Boa localização				
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA		0,90	VALOR	R\$ 4.000.000,00		

	INFORMANTE					5
	CONTATO	Marcos Broker				
	URL	https://ba.olx.com.br/grande-salvador/terrenos/terreno-para-industria-ou-logistica-em-candeias-bahia-sao-110-183m-em-local-nobre-na-zo-1357				
	ENDEREÇO DO IMÓVEL					
	ENDEREÇO	Rodovia BA 521 (que liga a BR 324 a Candeias)				
	BAIRRO	Distrito Industrial	MUNICIPIO	Candeias	UF	BA
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
	ÁREA TERRENO	110.183,00 m²	FRENTE	400,00 m	PROFUNDIDADE	275,46 m
	CLASSE	Industrial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Plano
			ÍNDICE LOCAL	115,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra
		MELHORAMENTOS	105,00			
COMENTÁRIOS	Atualmente na vizinhança se encontram ali instaladas a fábrica de fertilizantes (FERTIPAR),					
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0.90	VALOR	R\$ 6.000.000,00			

ANEXO IV - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS PESQUISAS



Lauda Nº 0023/2025 - Croqui de Localização das Pesquisas



SITUAÇÃO PARADIGMA

INFORMAÇÕES BÁSICAS					
ENDEREÇO	Estrada De Jabequaradas Da Flores Área 2				
BAIRRO	Distrito Industrial	MUNICÍPIO	Candeias	UF	BA
CLASSE	Industrial	TIPO	Terreno		
INFORMAÇÕES GERAIS					
ÁREA DE TERRENO	8.782,16 m²	TOPOGRAFIA	Plano		
FRENTE	100,00 m	SITUAÇÃO	Meio de Quadra		
PROF. EQUIVALENTE	87,82 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\$ 7.000.000,00	0,90	R\$ 6.300.000,00	215.000,00	200,00	R\$ 29,30	1,00	1,00	1,00	1,00	1,49	1,00	1,33	R\$ 58,27
2	R\$ 5.689.440,00	0,90	R\$ 5.120.496,00	142.236,00	800,00	R\$ 36,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,42	1,00	1,05	R\$ 53,67
3	R\$ 8.000.000,00	0,90	R\$ 7.200.000,00	110.000,00	250,00	R\$ 65,45	1,00	1,00	1,00	1,00	1,37	0,95	0,87	R\$ 74,35
4	R\$ 4.000.000,00	0,90	R\$ 3.600.000,00	45.003,69	150,00	R\$ 79,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,23	0,87	0,87	R\$ 74,19
5	R\$ 6.000.000,00	0,90	R\$ 5.400.000,00	110.183,00	400,00	R\$ 49,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,37	0,95	0,87	R\$ 55,68

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			28,18%	
	Grau de Precisão			III	
	Grau de Fundamentação			II	

CÁLCULOS		
Média Aritmética		R\$ 63,23
Limite superior		R\$ 82,20
Limite inferior		R\$ 44,26
Média Sanada		R\$ 63,23
Desvio Padrão		R\$ 10,21
Coefficiente de variação		16,14%
Total de elementos saneados		5
t de Student		1,53
Intervalo de confiança		
Superior	12,35%	R\$ 71,04
Inferior	-12,35%	R\$ 55,42
Valor Total do Imóvel		R\$ 555.324,71

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Terreno	R\$	63,23	x	8.782,16 m²	x	1,00	x	1,00	=	R\$	555.324,71
Total										=	R\$ 555.324,71

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.					
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 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
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 tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
INTERVALO DE CONFIANÇA	28,18%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

DATA DA VISITA:

27/06/2025

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1	Identificação do imóvel:	GPC PARTICIPACOES E INVESTIMENTOS S.A		
1.2	Endereço:	Estrada de Jabequara das Flores - Área 2 Distrito Industrial		
	Cidade:	Candeias	UF:	BA
1.3	Uso Atual do Imóvel:	SEM USO	Uso Pretendido:	
1.4	Existe indústria no local?	☐ Sim	☐ Não	
	Nome da indústria:			
	Ramo de atividade:			
1.5	Coordenadas Geográficas:	12°38'59.0"S 38°33'02.4"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:

Órgão Ambiental Municipal:

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:

Órgão Ambiental Municipal:

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.

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?	☐	☒	☐
Espacos 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:

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: Região industrial, com malha de distribuição de gás GLP, vias de acesso em mau estado de conservação e grande circulação de caminhões com produtos inflamáveis, manchas de óleo na pista

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

Atividade	Existe	Não Existe	Informação não acessível
Indústrias? SIM Quais? Base Larco Distribuidora, Qualificar Energética, TECAN Terminal de Gás	☒	☐	☐
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 Índícios de Contaminação, na opinião do avaliador, favor apontar "sim" na pergunta 6.3.

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: Região industrial, com malha de distribuição de gás GLP, vias de acesso em mau estado de conservação e grande circulação de caminhões com produtos inflamáveis, manchas de óleo na pista

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

Atividade	Existe	Não Existe	Informação não acessível
Indústrias? SIM Quais? Base Larco Distribuidora, Qualificar Energética, TECAN Terminal de Gás	☒	☐	☐
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 Índícios 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

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 à questão 4.2?

☐ Não ☒ Sim - Indique o local:

PHL 12°38'56.4"S 38°32'54.7"W

Sérgio Henrique Oliveira Lemos - BA 17948

Nome do Responsável pelo preenchimento


Sérgio H. O. Lemos
Eng Civil - CREA-BA: 17948

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 - f. 5

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.



Laudo de Avaliação

Solicitante: Multiplica

Objetivo: Determinação do Valor de Mercado e Valor de Liquidação Forçada

Finalidade: Garantia Bancária

Endereço: Rodovia Via Matoim - Cia (Rod. BA-521), Seção 1, Lado D, N.º Porta 8706

Bairro: Povoado de Madeira **Cidade:** Candeias **UF:** BA

Tipologia: Terreno Urbano

Matrícula: 6.300 do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotéticas de Candeias/BA

Área de Terreno: 10.059,85 m² **Área Construída:** 0,00 m²

Data da Avaliação: 22/07/2025 **Data da Vistoria:** 18/07/2025

Imóvel constitui uma boa garantia? Não, visto todo o escopo do presente trabalho



Vista dos imóveis



Vista do logradouro

VALOR DE MERCADO HIPOTÉTICO
R\$490.000,00

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA HIPOTÉTICO
R\$250.000,00

OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES

No presente trabalho adotaremos em cálculo a área de terreno indicada na matrículas 6.300 do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotéticas de Candeias/BA.

Abaixo elencaremos alguns pontos negativos que convergem para imóvel de baixíssima liquidez e difícil comercialização:

- De acordo com a matrícula 6.300 a propriedade em estudo possui a área de terreno de 10.059,85m², todavia, o georreferenciamento averbado desenha uma poligonal com a área total aproximada de 45.150,00m², que diverge da matrícula;
- No presente trabalho adotaremos em cálculo a área indicada na matrícula, todavia, o mais aconselhável é que o proprietário realize a atualização da matrícula 6.300 onde indique a real área de terreno e o georreferenciamento correto do bem;
- Partimos da premissa que a propriedade em estudo (área indicada na matrícula) possui testada para a Rodovia BA-521. Caso seja constatado que a poligonal de 10.059,85m² não possua testada para a rodovia, os valores por nós determinados deverão ser revisados;
- Diversos terrenos em oferta na região e no município;
- Inúmeras áreas ociosas na região, no entorno e no município;
- Em fase de pesquisa constatou-se diversos leilões de áreas na região do imóvel;
- Toda a região do Povoado de Madeira aparentemente possui ocupações irregulares, desta forma, a hipótese de invasões no imóvel não pode ser descartada;
- Elevados custos de carregamento com vigilância (para inibir o risco de novas invasões) e IPTU;
- Estamos diante de gleba urbana distante da malha urbana do município de Candeias, situadas em região sem uso definido, desta forma, estamos diante de gleba que não gera frutos ao seu proprietário e não possui uso definidos.

Em suma, estamos diante de imóvel com vocação atualmente indefinida. Podemos concluir que o imóvel em estudo possui baixíssima liquidez e difícil comercialização, não sendo recomendado para nenhum tipo de operação financeira, corroborando o fator de 0,50 utilizado para cálculo do valor de liquidação forçada.

Características do Imóvel

Características do Terreno					
Área (m²)	Frete (m)	Topografias	Formatos	Situação	Superfície
10.059,85	216,00	Plana	Irregular	Meio de quadra	Seca

Localização do imóvel (conforme georreferenciamento averbado em matrícula):



Características da Edificação				
Tipologia	Uso	Padrão Construtivo	Idade	Conservação
Terrenos	Residenciais	-	-	-

Área constr. (m²)	Vida útil (anos)	Ocupação	Averbada?	Vagas
-	-	-	-	-

Diagnóstico de Mercado:

Abaixo elencaremos alguns pontos negativos que convergem para imóvel de baixíssima liquidez e difícil comercialização:

- De acordo com a matrícula 6.300 a propriedade em estudo possui a área de terreno de 10.059,85m², todavia, o georreferenciamento averbado desenha uma poligonal com a área total aproximada de 45.150,00m², que diverge da matrícula;
- No presente trabalho adotaremos em cálculo a área indicada na matrícula, todavia, o mais aconselhável é que o proprietário realize a atualização da matrícula 6.300 onde indique a real área de terreno e o georreferenciamento correto do bem;
- O presente trabalho parte da premissa que a propriedade em estudo (área indicada na matrícula) possui testada para a Rodovia BA-521. Caso seja constatado que a poligonal de 10.059,85m² não possua testada para a rodovia, os valores por nós determinados deverão ser revisados;
- Diversos terrenos em oferta na região e no município;
- Inúmeras áreas ociosas na região, no entorno e no município;
- Em fase de pesquisa constatou-se diversos leilões de áreas na região do imóvel;
- Toda a região do Povoado de Madeira aparentemente possui ocupações irregulares, desta forma, a hipótese de invasões no imóvel não pode ser descartada;
- Elevados custos de carregamento com vigilância (para inibir o risco de novas invasões) e IPTU;
- Estamos diante de gleba urbana distante da malha urbana do município de Candeias, situadas em região sem uso definido, desta forma, estamos diante de gleba que não gera frutos ao seu proprietário e não possui uso definidos.

Em suma, estamos diante de imóvel com vocação atualmente indefinida. Podemos concluir que o imóvel em estudo possui baixíssima liquidez e difícil comercialização, não sendo recomendado para nenhum tipo de operação financeira, corroborando o fator de 0,50 utilizado para cálculo do valor de liquidação forçada.



Premissas e Ressalvas

A Ermoso Engenharia Ltda. não tem interesse na propriedade em estudo, tampouco sobre as partes envolvidas nesta contratação.

Partimos do princípio de que todas as informações prestadas por terceiros e documentos enviados referentes à propriedade em estudo são de boa fé e confiáveis (não alterados e oficiais).

Não faz parte do escopo do presente trabalho a realização de estudos ou investigações relacionadas à existência de ocupação irregular no interior das propriedades, tampouco a análise dos custos para desocupação dos bens.

Aconselhamos ao contratante que se possível não aceite o imóvel em nenhum tipo de operação financeira, visto que o mesmo apresenta baixíssima liquidez e difícil comercialização.

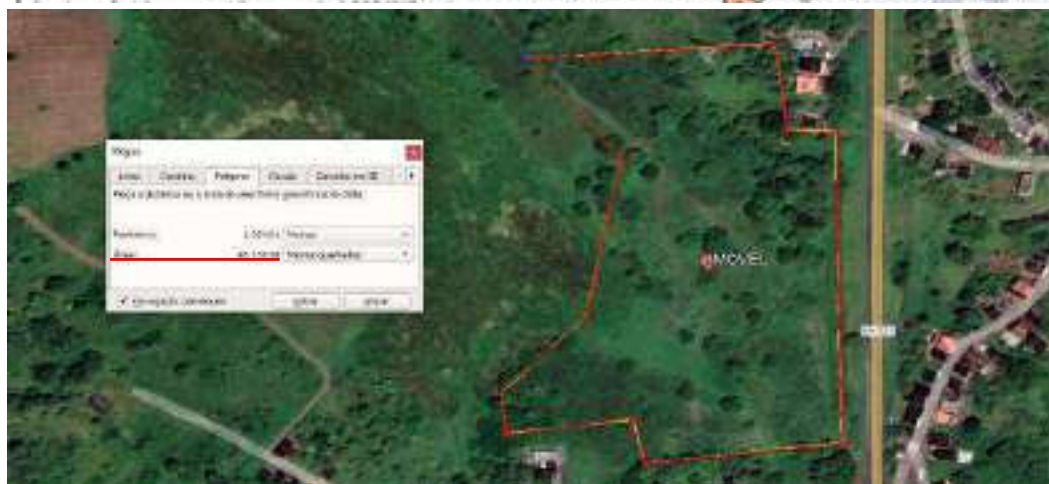
Localização / Poligonal

De acordo com as coordenadas geográficas georreferenciadas averbada nas matrículas 6.300 a propriedade em estudo possui a seguinte localização e poligonal:



Entretanto, a matrícula 6.300 indica que o bem possui a área total de 10.059,85m² e em medições realizadas através das imagens aéreas do "Google Earth Pro" constatou-se que a poligonal traçada possui a área aproximada de 45.150,00m², vide imagens a seguir:

 PODER JUDICIÁRIO	OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS Curitiba - PR - IBAHA	CNM - 139600 2 0006300 Folha 6300
	REGISTRO GERAL - ANO 2018	IURI ARAÚJO LEVIROS Oficial Titular

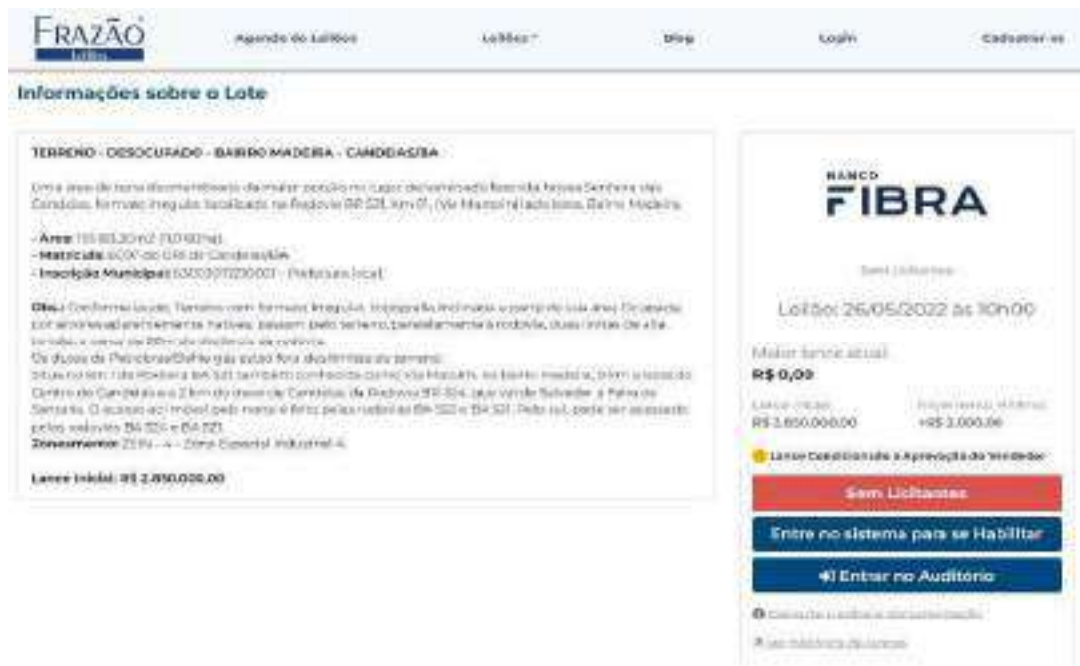


No presente trabalho adotaremos em cálculo a área indicada na matrícula, todavia, o mais aconselhável é que o proprietário realize a atualização da matrícula 6.300 onde indique a real área de terreno e o georreferenciamento correto do bem.

Partimos da premissa que a propriedade em estudo (área indicada na matrícula) possui testada para a Rodovia BA-521. Caso seja constatado que a poligonal de 10.059,85m² não possua testada para a rodovia, os valores por nós determinados deverão ser revisados;

Leilões na Região das Propriedades

Em fase de pesquisa observou-se diversos leilões de glebas similares na região da propriedade em estudo, que indicam que a região de fato possui baixíssima liquidez e difícil comercialização para glebas, conforme seguem:



FRAÇÃO
Imóveis

Agenda de Leilões Leilões Blog Login Cadastre-se

Informações sobre o Lote

TERRENO - DESOCUPADO - BAIRRO MADEIRA - CANDEIAS/BA

Uma área de terra desocupada da maior potência no lugar denominado Fazenda Nova Senhora das Candeias, formada irregular, localizada na Rodovia BR 224, km 01, (Vila Manoel João Lima, Bairro Madeira).

- Área: 185.813,00 m² (185.813 m²)
- Matrícula: 600/000-000 de Candeias/BA
- Inscrição Municipal: 63000/0000001 - Prefeitura Local

Obs: Conforme Lote, Terreno com forma irregular, topografia inclinada, o terreno está área desocupada por atividade anteriormente realizada, porém, pelo terreno, parcialmente a rodovia, duas linhas de alta tensão, e cerca de 20m de distância de rodovia.

Os dados de Parcelamento foram extraídos de uma planta de loteamento, situada no terreno, porém, não há nenhuma informação sobre o terreno, porém, a localização do Centro de Candeias é a 2 km do centro de Candeias, da Rodovia BR 224, que vende Salvador, a Pista de Sertão. O acesso ao imóvel pelo terreno é feito pelas rodovias BR 224 e BR 221. Pode ser, pode ser acessado pelas rodovias BR 224 e BR 221.

Zona: Zonal - A - Zona Especial Industrial II.

Lance Inicial: R\$ 2.850.000,00

RAMCO FIBRA

Leilão: 26/05/2022 às 10h00

Valor lance atual: **R\$ 0,00**

Lance atual: **R\$ 3.850.000,00** | Preço atual: **R\$ 3.000,00**

Lance有条件 de aprovação do "meio de"

Sem Licitações

Entre no sistema para se Habilitar

➔ Entrar no Auditório

Compre e venda de imóveis locais

Atividade: 26/05/2022

<https://www.frazaoleiloes.com.br/lote/8517-terreno---desocupado---bairro-madeira---candeiasba>



Camilo Costa
Imóveis

Correção: 1 Foto

Gleba em Distrito Industrial, Candeias/BA

Distrito Industrial - Candeias/BA

R\$1.200.116,82

Camila Batista Costa
CRM: 100011

(71) 9 988-1881

Correção: 1 Foto

Descrição do imóvel

🔥 Oportunidade Única: Gleba à Venda em Localização Estratégica - Candeias/BA

Apresentamos uma excelente oportunidade de investimento no Distrito Industrial de Candeias, Bahia. Trata-se de uma ampla **gleba de 45.005,65 m²**, ideal para instalação de empreendimentos industriais, logísticos ou comerciais.

📍 Localização privilegiada

Rodovia Via Motom, nº 8706 - BA 521
Distrito Industrial - CEP: 43813-000

Candeias - Bahia

📍 Ideal para indústrias, galpões logísticos, centros de distribuição e muito mais. Com grande potencial de valorização, essa área é perfeita para empresas que buscam expansão em uma das regiões industriais mais estratégicas da estado da Bahia.

Entre em contato para mais informações e agendamento de visita.

Invista no crescimento. Invista em localização.

Nome:

Sobrenome:

Telefone:

Email:

Assinatura:

Matrícula:

Atividade: 26/05/2022

<https://camilacostaimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-em-candeias-ba/627>

Leilões na Região das Propriedades

[illegible]

<https://www.arrematadorcaixa.com.br/imovel/ba/candeias/terreno-caixa-em-candeias-ba-imovel-caixa-economica-federal-cef-1896652>

[illegible]

<https://www.tabaleiloes.com.br/lote/imoveis-residenciais-e-comerciais-banco-fibra-e114/1057/>

Documentação Fotográfica do Imóvel Avaliando



Vista do imóvel



Vista do imóvel



Rodovia BA-521



Rodovia BA-521

IMAGEM AÉREA



Quadro de Elementos Comparativos

1. Endereço	Rodovia BA-521, (-12.718212, -38.472124),				Valor:	R\$6.000.000,00	
Fonte:	Marcos Broker Imobiliária		Telefone:	(71) 99251-2580		Situação:	Oferta
Área Terreno (m²):	110.183,00	Área Construída (m²):	0,00		Idade:	0	
Conserv.	Padrão Construtivo:						

<https://ba.olx.com.br/grande-salvador/terrenos/terreno-para-industria-ou-logistica-em-candeias-bahia-sao-110-183m-em-local-nobre-na-zo-1357868776>

2. Endereço	Rodovia BA-521, (-12.721473, -38.472040),				Valor:	R\$66.400.000,00	
Fonte:	Marcos Broker Imobiliária		Telefone:	(71) 99251-2580		Situação:	Oferta
Área Terreno (m²):	830.000,00	Área Construída (m²):	0,00		Idade:	0	
Conserv.	Padrão Construtivo:						

<https://www.marcosbroker.com.br/imovel/terreno-candeias-830-000-m/TE0008-MARC>

3. Endereço	Rodovia BR-324, (-12.689967, -38.467219),				Valor:	R\$6.000.000,00	
Fonte:	Central de Terrenos da Bahia		Telefone:	(71) 3444-7777		Situação:	Oferta
Área Terreno (m²):	96.000,00	Área Construída (m²):	0,00		Idade:	0	
Conserv.	Padrão Construtivo:						

<https://www.buskaza.com.br/imoveis/976e9075-8540-4107-ba08-754a4692b202>

4. Endereço	Rodovia BR-324, (-12.680543, -38.469240),				Valor:	R\$5.689.440,00	
Fonte:	Paradiseria Imóveis		Telefone:	(71) 99925-1033		Situação:	Oferta
Área Terreno (m²):	142.236,00	Área Construída (m²):	0,00		Idade:	0	
Conserv.	Padrão Construtivo:						

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-distrito-industrial-candeias-r\\$-5.68-mi-cod:-2979912926.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-distrito-industrial-candeias-r$-5.68-mi-cod:-2979912926.html)

5. Endereço	Rodovia BR-324, (-12.609395, -38.490254),				Valor:	R\$4.068.000,00	
Fonte:	Muricy Corretor de Imóveis		Telefone:	(71) 98857-9410		Situação:	Oferta
Área Terreno (m²):	101.700,00	Área Construída (m²):	0,00		Idade:	0	
Conserv.	Padrão Construtivo:						

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-candeias-distrito-industrial-3010199533.html>

6. Endereço	Rodovia BR-324, (-12.645607, -38.474382),				Valor:	R\$1.990.000,00	
Fonte:	Alegria Imóveis		Telefone:	(71) 21019-792		Situação:	Oferta
Área Terreno (m²):	100.000,00	Área Construída (m²):	0,00		Idade:	0	
Conserv.	Padrão Construtivo:						

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-candeias-candeias-2977786306.html>

Croqui de Localização do Imóvel Avaliando e dos Elementos Comparativos





Homogeneização da Amostra:

N	Valor (R\$)	Área de terreno (m²)	Área construída (m²)	F. Oferta	VU (R\$/m²)	F. Local	F. Área	F. Frente	F. mata	F. Topografia	Somatória dos Fatores	VU. Homog. (R\$/m²)
1	6.000.000,00	110.183,00	0,00	0,80	54,45	0,7692	1,3488	1,0000	1,3000	1,0000	1,4180	61,77
2	66.400.000,00	830.000,00	0,00	0,80	80,00	0,7692	1,7360	1,0000	1,3000	1,0000	1,8053	Discrepante
3	6.000.000,00	96.000,00	0,00	0,80	62,50	0,7692	1,3257	1,0000	1,0000	1,0000	1,0950	54,75
4	5.689.440,00	142.236,00	0,00	0,80	40,00	0,8333	1,3925	1,0000	1,2500	1,0000	1,4759	47,23
5	4.068.000,00	101.700,00	0,00	0,80	40,00	1,0000	1,3353	1,0000	1,0000	1,0000	1,3353	42,73
6	1.990.000,00	100.000,00	0,00	0,80	19,90	1,8182	1,3325	1,0000	1,3000	1,0000	2,4507	39,02
						SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	Média	49,10
											Mínimo	34,37
											Máximo	63,83

Ross & Heideck:

Imóvel	Idade (anos)	Vida(anos)	Estado de Conservação	Residual	Área constr. (m²)	Padrão	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	Valor unit. Depreciado (R\$/m²)
Imóvel avaliando	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00
comparativo 01	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00
comparativo 02	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00
comparativo 03	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00
comparativo 04	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00
comparativo 05	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00
comparativo 06	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00

Cáculo do Valor do Imóvel

Cálculo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado					
Área de Terreno (m²):	10.059,85	Valor do m²:	49,10	Valor Terreno:	R\$493.931,07
Área construída (m²):	0,00	Valor do m²:	0,00	Valor Construção:	R\$0,00
				F. Comercialização	1,00
				Valor Total:	R\$493.931,07

Análise Ambiental

Durante a vistoria ao imóvel avaliando, juntamente com consultas as vizinhanças, visualmente a área apresenta alguma suspeita de contaminação ambiental ? Caso positivo justificar no item "Observações complementares".		☐ SIM
		☒ NÃO

Renato Ermo Pereira
Diretor Técnico
Ermoso Engenharia Ltda.

Diego Blanco Lima Gonzalez
Diretor Técnico
Ermoso Engenharia Ltda.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO PEREIRA e DIEGO BLANCO LIMA GONZALEZ, sob o número WJMUJ25429395020. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 51414K0P1.

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL		INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	Nº Padrão	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	ÁREA DE TERRENO (m²)	DATA
	VIA	COORDENADAS	FONTE	FONE									
1	Rodovia BA-521	(-12.718212, -38.472124)	Marcos Broker Imobiliária	(71) 99251-2580	6.000.000,00	1,30	0	0,000	0	0,00	0,00	110.183,00	22/07/25
2	Rodovia BA-521	(-12.721473, -38.472040)	Marcos Broker Imobiliária	(71) 99251-2580	66.400.000,00	1,30	0	0,000	0	0,00	0,00	830.000,00	22/07/25
3	Rodovia BR-324	(-12.689967, -38.467219)	Central de Terrenos da Bahia	(71) 3444-7777	6.000.000,00	1,30	0	0,000	0	0,00	0,00	96.000,00	22/07/25
4	Rodovia BR-324	(-12.680543, -38.469240)	Paradiseria Imóveis	(71) 99925-1033	5.689.440,00	1,20	0	0,000	0	0,00	0,00	142.236,00	22/07/25
5	Rodovia BR-324	(-12.609395, -38.490254)	Muricy Corretor de Imóveis	(71) 98857-9410	4.068.000,00	1,00	0	0,000	0	0,00	0,00	101.700,00	22/07/25
6	Rodovia BR-324	(-12.645607, -38.474382)	Alegria Imóveis	(71) 21019-792	1.990.000,00	0,55	0	0,000	0	0,00	0,00	100.000,00	22/07/25

1	https://ba.olx.com.br/grande-salvador/terrenos/terreno-para-industria-ou-logistica-em-candeias-bahia-sao-110-183m-em-local-nobre-na-zo-1357868776
2	https://www.marcosbroker.com.br/imovel/terreno-candeias-830-000-m/TE0008-MARC
3	https://www.buskaza.com.br/imoveis/976e9075-8540-4107-ba08-754a4692b202
4	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-distrito-industrial-candeias-r\$-5.68-mi-cod:-2979912926.html
5	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-candeias-distrito-industrial-3010199533.html
6	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-candeias-candeias-2977786306.html

DADOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

N	VALOR DO	A. Constr. (m²)	V. Unit.	VALOR	VALOR	IF	AT pond. (m²)	V. unit. Não homog. (R\$/²)
	IMÓVEL (R\$)		BENF (R\$/m²)	BENF (R\$)	TERRENO (R\$)			
1	6.000.000,00	0,00	0,00	0,00	6.000.000,00	1,30	110.183,00	54,4549
2	66.400.000,00	0,00	0,00	0,00	66.400.000,00	1,30	830.000,00	80,0000
3	6.000.000,00	0,00	0,00	0,00	6.000.000,00	1,30	96.000,00	62,5000
4	5.689.440,00	0,00	0,00	0,00	5.689.440,00	1,20	142.236,00	40,0000
5	4.068.000,00	0,00	0,00	0,00	4.068.000,00	1,00	101.700,00	40,0000
6	1.990.000,00	0,00	0,00	0,00	1.990.000,00	0,55	100.000,00	19,9000

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	FATORES							F. Homog	Vun
	F. oferta	F. localização	F. frente	F. Mata	F. Uso	F. Grandeza	F. Topografia		(R\$)
1	0,80	0,77	1,000	1,30	1,00	1,35	1,00	1,42	61,77
2	0,80	0,77	1,000	1,30	1,00	1,74	1,00	1,81	
3	0,80	0,77	1,000	1,00	1,00	1,33	1,00	1,09	54,75
4	0,80	0,83	1,000	1,25	1,00	1,39	1,00	1,48	47,23
5	0,80	1,00	1,000	1,00	1,00	1,34	1,00	1,34	42,73
6	0,80	1,82	1,000	1,30	1,00	1,33	1,00	2,45	39,02

61,77

61,77

54,75

54,75

47,23

47,23

42,73

42,73

39,02

39,02

SANEAMENTO DA AMOSTRA

TESTE	ITERAÇÃO		
	I	II	III
MÉDIA	49,10	49,10	49,10
+30 %	63,83	63,83	63,83
-30%	34,37	34,37	34,37

MÉDIA ADOTADA = R\$ 49,10

QUADRO RESUMO				valor total (R\$)	Valor de Total (R\$)	F. Comercialização	Valor de Mercado (R\$)
AT (m²)	10.059,85	Vu terr (R\$/m²)	49,10	493.931,07	493.931,07	1,00	490.000,00
AC (m²)	0,00	Vu constr (R\$/m²)	0,00	0,00			



LAUDO
DE
AVALIAÇÃO

Nº 29384 / 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-02143-0625-AV-VIT

Certificação Digital - QR Code:



SOLICITANTE

GPC PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A

INTERESSADO

GPC PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A

ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Av. Saturnino de Brito, 735 B, Apto 102 - Ed. Pietrângelo de Biase

BAIRRO

Praia do Canto

CIDADE

Vitória

CEP

29055-215

UF

ES

ÁREAS

	RGI	IPTU
Tipo	Apto	Apto
Área Total	0,00 m²	317,71 m²
Fração Ideal	0,015250%	0,000000%

VALOR DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO	R\$ 3.404.000,00 (Três Milhões Quatrocentos e Quatro Mil Reais)
VALOR DE LIQUIDEZ	R\$ 2.213.000,00 (Dois Milhões Duzentos e Treze Mil Reais)

01. DATA DA VISITA

13/06/2025

02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Av. Saturnino de Brito, 735 B, Apto 102 - Ed. Pietrângelo de Biase

CEP

29055-215

BAIRRO

Praia Do Canto

CIDADE

Vitória

UF

ES

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 voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”
(NBR 14653-1:2019, item 3.1.47)

04. DADOS DA REGIÃO

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

A região possui fácil acesso por rua pavimentada, em boas condições de rolagem, dispondo de toda infra-estrutura 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		Residencial	
	Padrão Predominante		Alto	
	Tráfego Local		Intenso	
SERVIÇOS PÚBLICOS	x	Água Tratada	x	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 COMUNITÁRIOS	Tipo / Distância	Até 500 m	De 500 a 1000 m	Acima de 1000m
	Transporte coletivo	X		
	Comércio	X		
	Rede bancária	X		
	Escola	X		
	Saúde	X		
	Segurança	X		
	Lazer	X		

05. DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO

NOME DO CONDOMÍNIO	Ed. Pietrângelo de Biase		
NÚMERO DE BLOCOS	1		
TIPO	QTDD	DESCRIÇÃO	
SUBSOLOS	1	Garagem	
TÉRREO	1	Hall, garagem	
PILOTIS	1	Áreas de lazer	
PAVIMENTOS TIPO	16	02 aptos por andar	
COBERTURA	1	02 aptos duplex	
ÁTICO	1	Caixa d'água e casa de máquinas	
ÁREAS DE LAZER	x	Salão de Festas	x Quadra Poliesportiva
	x	Sala de Ginástica	Quadra de Tênis
	x	Salão de Jogos	x Salão Gourmet
	x	Piscinas	Outros
	x	Sauna	Outros

05.01 DESCRIÇÃO DO APARTAMENTO

COMPARTIMENTO	QTDD	PAREDES	PISOS	TETOS	PINTURA
SACADA					
LIVING					
JANTAR					
LAVABO					
SUITE					
DORMITÓRIO					
WC SOCIAL					
COZINHA					
ÁREA DE SERVIÇO					
DEPÓSITOS					
VAGAS	2				

05.02 DADOS GERAIS

IDADE APARENTE	20 ano(s)
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Regular
PADRÃO CONSTRUTIVO	Alto
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	317,71 m ²	
Valor Unitário Homogeneizado	R\$ 10.714,23 /m ²	(Conforme Anexo)
Valor de Avaliação	R\$ 3.404.018,89	

Valor de Mercado:

R\$ 3.404.000,00 (Três Milhões Quatrocentos e Quatro 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\$ 3.404.000,00
Fator de Liquidez	65,00%
Valor de Liquidez	R\$ 2.212.600,00

Valor de Liquidez:

R\$ 2.213.000,00 (Dois Milhões Duzentos e Treze Mil Reais)

07. COMENTÁRIOS

Nº da Matrícula	Cartório
32.261	1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Vitória - ES.
Outra documentação	
IPTU	Exercício 2025
Comercialização	
☐ Normal ☒ Regular ☐ Lenta ☐ Ruim	
Localização	
☒ Ótima ☐ Boa ☐ Regular ☐ Ruim	
Coordenadas Geográficas	
-20.3016`.57`` S / -40.29`20.58`` O	
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.	
- Informado no local que o imóvel se encontra ocupado, sem possibilidade de vistoria interna, motivo pelo qual avaliamos pelos aspectos externos, onde conforme RGI, sua composição interna é: 01 sala de jantar, 01 sala de estar, 04 quartos, 01 copa / cozinha, 01 área de serviço, 01 despensa, 01 banheiro de empregada, 03 banheiros, 01 lavabo.	
- Áreas apresentadas e fração ideal extraídas do Registro Geral do imóvel, Matrícula nº 32.261, datado de 27/11/1992 e guia de IPTU 2025;	
- Imóvel localizado em região de predominância sócio econômico médio alto / alto, devendo apresentar índices regulares de comercialização face atual cenário imobiliário.	

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

09. ENCERRAMENTO

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

Vitória, 02 de julho de 2025.



Engº Thiago B. Belisário
Crea 167.596 / D

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)

$Fa = (\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do imóvel avaliando})^n$
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.

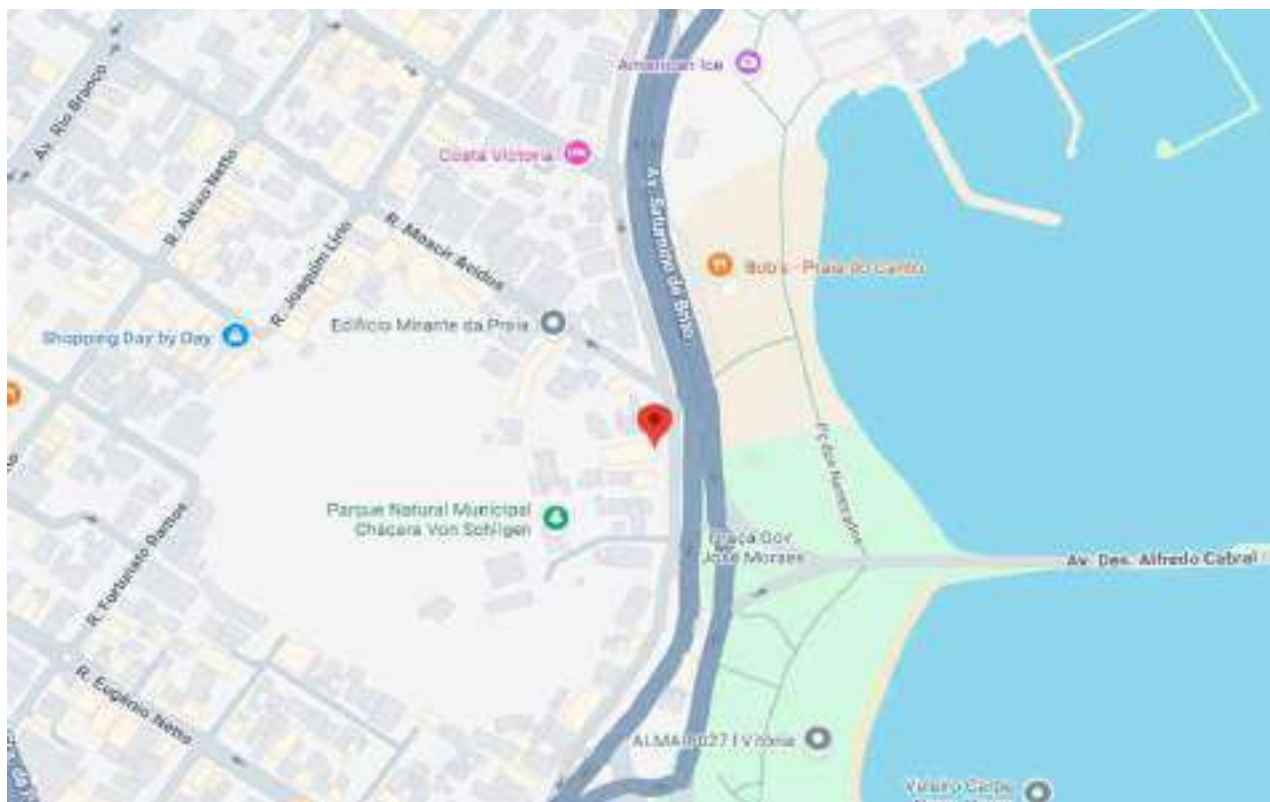
Em função de vista, insolação ou outro fator que possa ser importante, corrige-se adotando-se fatores de até 15% entre o 1º e o último andar do edifício.

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



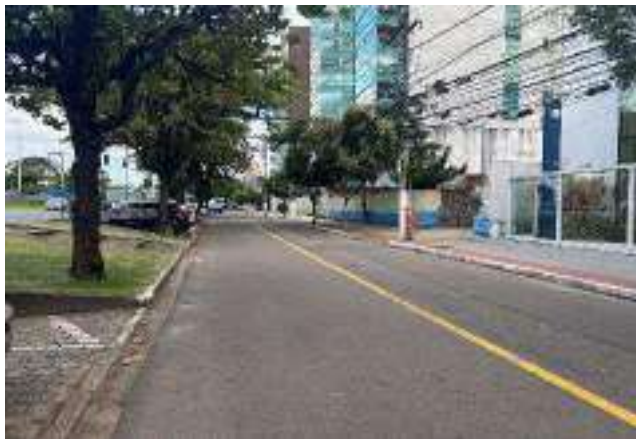
ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



FACHADA



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA / CONDOMÍNIO



LOGRADOURO



LOGRADOURO



FACHADA



ACESSO AO CONDOMÍNIO



INFORMANTE						1
CONTATO		027 Imóveis (27) 99933-0027				
URL		https://www.zapimoveis.com.br/venda/apartamentos/es+vitoria/avenida-saturnino-de-brito/?onde=%2CEsp%C3%ADrito+Santo%2CVit%C3%B3ria%2C%2				
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO		Av. Saturnino de Brito, 735B - Ed. Pietrângelo de Biase				
BAIRRO		Praia do Canto	MUNICIPIO	Vitória	UF	ES
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA ÚTIL		317,71 m²	VAGAS	2,00 vaga(s)	ANDAR	Baixo
CLASSE		Residencial	TIPO	Apto	PADRÃO	Médio Alto
IDADE		20 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Regular
FOC		0,830	ÍNDICE LOCAL	100,00	DORM/SUITE	22
COMENTÁRIOS						
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA		0.90	VALOR	R\$ 2.700.000,00		



INFORMANTE					2	
CONTATO		Felipe Imóveis (27) 99840-2207				
URL		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-praia-do-canto-bairros-vitoria-com-garagem-230m2-venda-R53900000-id-2586351319/?sou				
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO		Av. Saturnino de Brito, 785, Apto. 701 - Ed. Portofino				
BAIRRO		Praia do Canto		MUNICIPIO	Vitória	UF ES
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA ÚTIL		230,00 m²	VAGAS	4,00 vaga(s)	ANDAR	Médio
CLASSE		Residencial	TIPO	Apto	PADRÃO	Alto
IDADE		10 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo
FOC		0,933	ÍNDICE LOCAL	100,00	DORM/SUITE	04
COMENTÁRIOS						
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA		0,90	VALOR	R\$ 3.900.000,00		



INFORMANTE						3
CONTATO		Re/Max Häuser (27) 99615-0966				
URL		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-praia-do-canto-bairros-vitoria-com-garagem-210m2-venda-R52180000-id-2743090969/?sou				
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO		Av. Saturnino de Brito				
BAIRRO		Praia do Canto		MUNICIPIO	Vitória	UF ES
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA ÚTIL		210,00 m²	VAGAS	3,00 vaga(s)	ANDAR	Baixo
CLASSE		Residencial	TIPO	Apto	PADRÃO	Médio Alto
IDADE		15 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Regular
FOC		0,871	ÍNDICE LOCAL	100,00	DORM/SUITE	22
COMENTÁRIOS						
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA		0.90	VALOR	R\$ 2.180.000,00		



INFORMANTE		4	
CONTATO	Lopes Imóveis (27) 3015-1200		
URL	-		
ENDEREÇO DO IMÓVEL			
ENDEREÇO	Av. Saturnino de Brito, 935 A, Apto. 201 - Ed. Murano		
BAIRRO	Praia do Canto	MUNICIPIO	Vitória UF ES
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS			
ÁREA ÚTIL	340,00 m²	VAGAS	3,00 vaga(s) ANDAR Baixo
CLASSE	Residencial	TIPO	Apto PADRÃO Alto
IDADE	15 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos CONSERVAÇÃO Regular
FOC	0,871	ÍNDICE LOCAL	125,00 DORM/SUITE 0 4
COMENTÁRIOS			
VALOR DE VENDA			
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 5.850.000,00





SITUAÇÃO PARADIGMA

INFORMAÇÕES BÁSICAS

ENDEREÇO	Av. Saturnino de Brito, 735 B, Apto 102 - Ed. Pietrângelo de Biase				
BAIRRO	Praia Do Canto	MUNICÍPIO	Vitória	UF	ES
CLASSE	Residencial	TIPO	Apto	PADRÃO	Alto

INFORMAÇÕES GERAIS

ÁREA ÚTIL	317,71 m ²	VAGAS	2,00 vaga(s)
ANDAR	Baixo	IDADE	20 anos
CONSERVAÇÃO	Regular	IDADE REFERENCIAL	80 anos
ÍNDICE LOCAL	100,00	FOC	0,830

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Valor 1 (R\$)	F. fonte	Valor 2 (R\$)	Área Útil	R\$ / m ²	Fpc	F vagas	Ftr	Foc	Farea	F andar	Homog
1	R\$ 2.700.000,00	0,90	R\$ 2.430.000,00	317,71	R\$ 7.648,48	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 9.178,18
2	R\$ 3.900.000,00	0,90	R\$ 3.510.000,00	230,00	R\$ 15.260,87	1,00	0,97	1,00	0,89	0,92	0,95	R\$ 11.556,81
3	R\$ 2.180.000,00	0,90	R\$ 1.962.000,00	210,00	R\$ 9.342,86	1,20	0,97	1,00	0,95	0,95	1,00	R\$ 9.797,76
4	R\$ 5.850.000,00	0,90	R\$ 5.265.000,00	340,00	R\$ 15.485,29	1,00	0,99	0,80	0,95	1,02	1,00	R\$ 11.928,49
5	R\$ 4.690.000,00	0,90	R\$ 4.221.000,00	280,00	R\$ 15.075,00	1,00	1,00	0,80	0,95	0,97	1,00	R\$ 11.109,92

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			18,35%	
	Grau de Precisão			III	
	Grau de Fundamentação			GRAU II	

CÁLCULOS

Média Aritmética	R\$	10.714,23
Limite superior	R\$	13.928,50
Limite inferior	R\$	7.499,96
Média Sanada	R\$	10.714,23
Desvio Padrão	R\$	1.176,89
Coefficiente de variação		10,98%
Total de elementos saneados		5
t de Student		1,53
Intervalo de confiança		
Superior	8,40%	R\$ 11.614,56
Inferior	-8,40%	R\$ 9.813,91
Valor Total do Imóvel		
R\$ 3.404.018,89		

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 o imóvel avaliando
Ftr	Fator Transposição	Corrige a diferença relativa a localização das amostras em região mais ou menos valorizada
Foc	Fator Obsolescência 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	

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.

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

GRAU II

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

GRAU III

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

		DATA DA VISITA:		13/06/2025	
1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL					
1.1	Identificação do imóvel: GPC PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A				
1.2	Endereço: Av. Saturnino de Brito, 735 B, Apto 102 - Ed. Pietrângelo de Biase				
	Cidade: Vitória				UF: ES
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: -20.3016°.57'' S / -40.29°20.58'' O				
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:		IEMA - ES			
Órgão Ambiental Municipal:					
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:		IEMA - ES			
Órgão Ambiental Municipal:					
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.					

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: Visual no local.		
Observações e/ou justificativas: Não há.		
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: Visual no local.

Informações e/ou justificativa: Não há.

3.4. Informações ou observações complementares:

Não há.

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:

Visual no local.

Foram observadas algumas das atividades acima listadas desativadas no entorno?

Não.

Observações e/ou justificativas:

Não há.

Nota: Caso sejam marcadas atividades do quadro 4.2 que possuam Índícios 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

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 à questão 4.2?

☒ Não ☐ Sim - Indique o local:

Thiago B. Belisário
Crea 167.596 / D - MG.

Nome do Responsável pelo preenchimento

Thiago B. Belisário
Engenheiro Civil
CREA-MG 167.596/D

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 - f. 5

ANEXO I

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



Vista do logradouro

**VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA
HIPOTÉTICO TOTAL**

R\$380.000,00

Matrícula	Área de terreno (m²)	VU Terreno (R\$/m²)	Valor Terreno (R\$)	Área construída (m²)	VU Área Construída (R\$/m²)	Valor Área Construída (R\$)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Liquidação Forçada
6.408	9.131,62	39,27	358.628,90	0,00	0,00	0,00	360.000,00	180.000,00
6.409	9.843,22	39,27	386.575,79	0,00	0,00	0,00	390.000,00	200.000,00
						Valor Total (R\$):	750.000,00	380.000,00

No presente trabalho adotaremos em cálculo as áreas de terrenos indicadas nas matrículas 6.408 e 6.509 fornecidas.

Abaixo elencaremos alguns pontos negativos que convergem para imóveis de baixíssima liquidez e difícil comercialização:

- Diversos terrenos em oferta na região e no município;
- Inúmeras áreas ociosas na região, no entorno e no município;
- Em fase de pesquisa constatou-se diversos leilões de áreas na região dos imóveis;
- Aparentemente os imóveis sofrem com ocupações irregulares, sendo que algumas benfeitorias estão edificadas há mais de 10 anos, desta forma, a hipótese de processos de usucapião não pode ser descartada;
- Toda a região do Povoado de Madeira aparentemente possui ocupações irregulares, desta forma, a hipótese de novas invasões não pode ser descartada;
- Elevados custos de carregamento com vigilância (para inibir o risco de novas invasões) e IPTU;
- A área descrita na matrícula 6.408 possui localização prejudicada, possuindo acesso apenas através de via secundária, sem nenhum tipo de infraestrutura urbana (na data da vistoria não foi possível acessá-la);
- Estamos diante de glebas urbanas distantes da malha urbana do município de Candeias, situadas em região sem uso definido, desta forma, estamos diante de glebas que não geram frutos ao seu proprietário e não possuem usos definidos;
- O acesso aos imóveis é de pequena largura e impróprio para caminhões ou carros maiores, diminuindo o interesse de possíveis compradores com o intuito de edificar galpões industriais ou logísticos.

Em suma, estamos diante de imóvel com vocação atualmente indefinida. Podemos concluir que os imóveis em estudo possuem baixíssima liquidez e difícil comercialização, não sendo recomendados para nenhum tipo de operação financeira, corroborando o fator de 0,50 utilizado para cálculo do valor de liquidação forçada.

Características do Imóvel

Características do Terreno					
Área (m²)	Frente (m)	Topografias	Formatos	Situação	Superfície
18.974,84	47,00	Planas	Irregulares	Meio de quadra	Seca

Localizações dos imóveis (conforme georreferenciamentos averbados nas matrículas):



Características da Edificação				
Tipologia	Uso	Padrão Construtivo	Idade	Conservação
Terrenos	Residenciais	-	-	-

Área constr. (m²)	Vida útil (anos)	Ocupação	Averbada?	Vagas
-	-	-	-	-

Diagnóstico de Mercado:

Abaixo elencaremos alguns pontos negativos que convergem para imóveis de baixíssima liquidez e difícil comercialização:

- Diversos terrenos em oferta na região e no município;
- Inúmeras áreas ociosas na região, no entorno e no município;
- Em fase de pesquisa constatou-se diversos leilões de áreas na região dos imóveis;
- Aparentemente os imóveis sofrem com ocupações irregulares, sendo que algumas benfeitorias estão edificadas há mais de 10 anos, desta forma, a hipótese de processos de usucapião não pode ser descartada;
- Toda a região do Povoado de Madeira aparentemente possui ocupações irregulares, desta forma, a hipótese de novas invasões não pode ser descartada;
- Elevados custos de carregamento com vigilância (para inibir o risco de novas invasões) e IPTU;
- A área descrita na matrícula 6.408 possui localização prejudicada, possuindo acesso apenas através de via secundária, sem nenhum tipo de infraestrutura urbana (na data da vistoria não foi possível acessá-la);
- Estamos diante de glebas urbanas distantes da malha urbana do município de Candeias, situadas em região sem uso definido, desta forma, estamos diante de glebas que não geram frutos ao seu proprietário e não possuem usos definidos;
- O acesso aos imóveis é de pequena largura e impróprio para caminhões ou carros maiores, diminuindo o interesse de possíveis compradores com o intuito de edificar galpões industriais ou logísticos.

Em suma, estamos diante de imóvel com vocação atualmente indefinida. Podemos concluir que os imóveis em estudo possuem baixíssima liquidez e difícil comercialização, não sendo recomendados para nenhum tipo de operação financeira, corroborando o fator de 0,50 utilizado para cálculo do valor de liquidação forçada.

Premissas e Ressalvas

A Ermoso Engenharia Ltda. não tem interesse na propriedade em estudo, tampouco sobre as partes envolvidas nesta contratação.

Partimos do princípio de que todas as informações prestadas por terceiros e documentos enviados referentes à propriedade em estudo são de boa fé e confiáveis (não alterados e oficiais).

Conforme exposto no corpo do presente trabalho, sobre as áreas em estudo há algumas casas de baixíssimo padrão construtivo edificadas em seu interior (aparentemente tratam-se de ocupações irregulares).

No presente trabalho não aplicaremos nenhum fator depreciativo para as possíveis ocupações irregulares, visto que não há como confirmá-las, entretanto, vale a pena ressaltar que toda a região onde situam-se as propriedades (Povoado de Madeira) aparentemente tratam-se de ocupações irregulares.

Visto o exposto, estamos diante de imóveis singulares que muito dificilmente seria possível realizar suas desocupações e caso seja possível, acarretará em elevados custos (que poderiam super os valores dos imóveis), desta forma, acredita-se que não haverá nenhum futuro comprador interessado em investir nos imóveis.

Este fato se agrava ainda mais levando em consideração que poderá haver novas invasões nos imóveis, assim como é possível que as propriedades já sofram com processos de usucapião, visto que algumas das benfeitorias existentes foram edificadas há mais de 10 anos.

Não faz parte do escopo do presente trabalho a realização de estudos ou investigações relacionadas à existência de ocupação irregular no interior das propriedades, tampouco a análise dos custos para desocupação dos bens.

Aconselhamos ao contratante que se possível não aceite os imóveis em nenhum tipo de operação financeira, visto que os mesmos podem não apresentar liquidez.

Localizações e Poligonais (Áreas Possivelmente Invasadas)

De acordo com as coordenadas geográficas georreferenciadas averbadas nas matrículas 6.408 e 6.409 constatou-se que as propriedades em estudo possuem as seguintes localizações e poligonais:



Entretanto, em análise das imagens aéreas do "Google Earth Pro" e confirmado na data da vistoria, observou-se que no interior das poligonais traçadas na imagem anterior há algumas benfeitorias que não se encontram averbadas nas matrículas, conforme imagens a seguir:



Localizações e Poligonais (Áreas Possivelmente Invasidas)

Conforme pode ser observado, aparentemente as benfeitorias existentes tratam-se de ocupações irregulares (invasões).

No presente trabalho não aplicaremos nenhum fator depreciativo para as possíveis ocupações irregulares, visto que não há como confirmá-las, entretanto, vale a pena ressaltar que toda a região onde situam-se as propriedades (Povoado de Madeira) aparentemente tratam-se de ocupações irregulares.

Visto o exposto, estamos diante de imóveis singulares que muito dificilmente seria possível realizar suas desocupações e caso seja possível, acarretará em elevados custos (que poderiam superar em muito os valores dos imóveis), desta forma, acredita-se que não haverá nenhum futuro comprador interessado em investir nos imóveis.

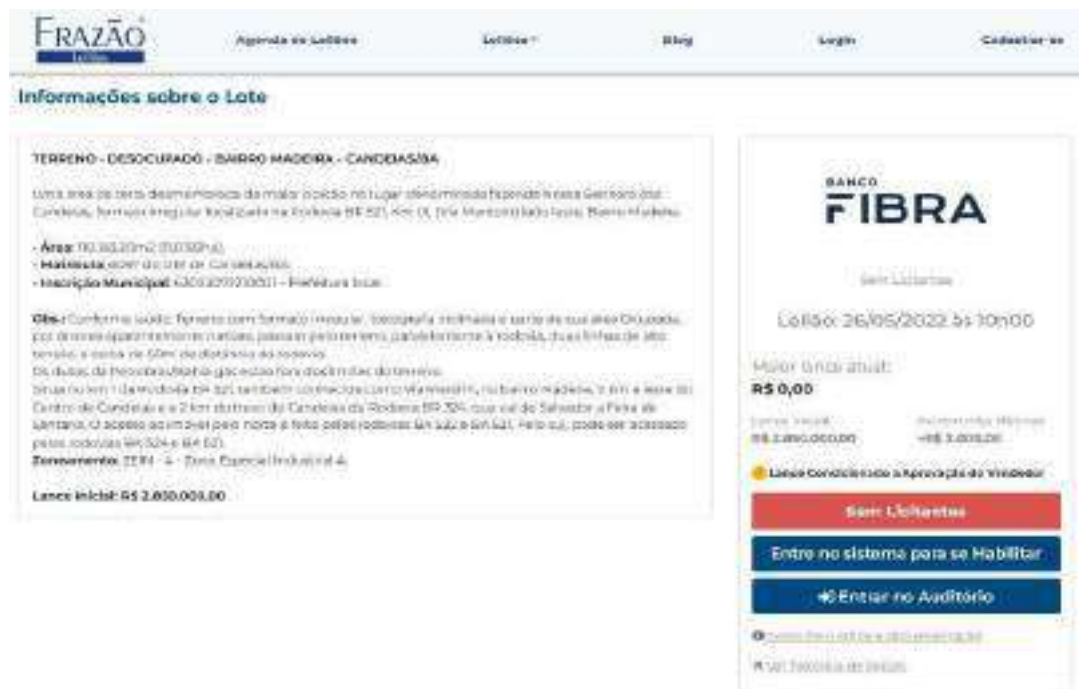
Este fato se agrava ainda mais levando em consideração que poderá haver novas invasões nos imóveis, assim como é possível que as propriedades já sofram com processos de usucapião, visto que algumas das benfeitorias existentes foram edificadas há mais de 10 anos.

Não faz parte do escopo do presente trabalho a realização de estudos ou investigações relacionadas à existência de ocupação irregular no interior das propriedades, tampouco a análise dos custos para desocupação dos bens.

Aconselhamos ao contratante que se possível não aceite os imóveis em nenhum tipo de operação financeira, visto que os mesmos podem não apresentar liquidez.

Leilões na Região das Propriedades

Em fase de pesquisa observou-se diversos leilões de glebas similares na região da propriedade em estudo, que indicam que a região de fato possui baixíssima liquidez e difícil comercialização para glebas, conforme seguem:



FRAZÃO
Agenda de Leilões | Leilões | Blog | Login | Cadastre-se

Informações sobre o Lote

TERRENO - DESOCUPADO - BAIRRO MADEIRA - CANDEIAS/BA

Uma área de terra desocupada da maior opção no lugar onde moro há pouco tempo. O terreno está em Candeias, bairro regular localizado na Rodovia BR-521, Km 01, (Faz. Marinho) lado Norte, Bairro Madeira.

- Área: 10.000,00m² (10.000,00m²)
- Matricula: 000.000.000.000.000.000
- Inscrição Municipal: 430.000.000.000.000.000 - Prefeitura Local

Obs: Conforme o lote: Terreno com terreno irregular, topografia irregular e parte de sua área ocupada por árvores e plantas nativas, para ser pelo terreno, parte de terreno a rodovia, duas linhas de alto tensão, a cerca de 50m de distância da rodovia. Os dados da Prefeitura não são dados reais do terreno. Situa no km 1 da rodovia BR-521, também conhecida como Walmir, no bairro Madeira, 2 km a leste do Centro de Candeias e a 2 km do centro de Candeias da Rodovia BR-521, que vai de Salvador a Feira de Santana. O acesso ao lote pelo norte é feito pelas rodovias BR-521 e BR-521. Pelo sul, pode ser acessado pelas rodovias BR-521 e BR-521.

Terreno: 11.000 - 4 - Zona Especial Industrial 4.

Lance inicial: R\$ 2.000.000,00

BANCO FIBRA
Sem Licitantes

Leilão: 26/05/2022 às 10h00

Valor atualizado: R\$ 0,00

Valor inicial: R\$ 2.000.000,00 | Valor atualizado: R\$ 0,00

Lance Condição de Aprovação do vencedor

Sem Licitantes

Entre no sistema para se Habilitar

+0 Entrar no Auditório

Como funciona o leilão

Ata de Lances de Lances

<https://www.frazaoleiloes.com.br/lote/8517-terreno---desocupado---bairro-madeira---candeiasba>



Camila Costa
Corretora de Imóveis

Gleba em Distrito Industrial, Candeias/BA
Distrito Industrial - Candeias/BA

R\$1.200.116,82

Descrição do imóvel

🔥 Oportunidade Única: Gleba à Venda em Localização Estratégica - Candeias/BA.
Apresentamos uma excelente oportunidade de investimento no Distrito Industrial de Candeias, Bahia. Trata-se de uma ampla **gleba de 45.033,09 m²** ideal para instalação de empreendimentos industriais, logísticos ou comerciais.

📍 Localização privilegiada:
Rodovia Via Morelos, nº 8700 - BR-521
Distrito Industrial - CEP: 43800-000
Candeias - Bahia

🏡 Ideal para indústrias, galpões logísticos, centros de distribuição e muito mais.
Com grande potencial de valorização, essa área é perfeita para empresas que buscam expansão em uma das regiões industriais mais estratégicas do estado da Bahia.

Entre em contato para mais informações e agendamento de visita.
Invista no crescimento. Invista em localização.

Camila Batista Costa
CRECI: 185447

WhatsApp: 71 9 840-3188
<https://api.whatsapp.com/send?phone=7198403188>

Nome:

Telefone:

E-mail:

Mensagem:

<https://camilacostaimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-em-candeias-ba/627>

Leilões na Região das Propriedades



Imobiliária

Zé Carlos

Imóveis em oferta | Transações | Quem somos | Contato | Crie

Terreno Caixa em Candeias / BA - 1896652

RUA NOVA BRASILEIRAS CALMONHA, FAZENDA PIRATANGUÁ, DISTRITO RURAL, Candeias - BA 45640-000 (Candeias) - 1896652

Área Terreno
6.000,00 m²

Documentos



Matrícula



Escritura

Mais sobre o imóvel

Localização: BA / Candeias
 Tipo: Terreno Caixa em Candeias
 Candeias - Candeias - Candeias - 1896652
 Código Imobiliário: 1896652
 Data de publicação: 04/09/2024
 Matrícula: 4613
 Candeias - 45640-000 - BA
 Estado: BA
 Interseção: Interseção R 1896652

Descrição: este terreno apresenta um terreno de 6.000,00 m², localizado no distrito rural de Candeias, no município de Candeias, no estado da Bahia. O terreno é ideal para quem deseja construir uma casa ou um pequeno negócio. O terreno é cercado e possui uma boa infraestrutura. O terreno é vendido por R\$ 278.598,54.

Contato: Zé Carlos - 9999-9999

<https://www.arrematadorcaixa.com.br/imovel/ba/candeias/terreno-caixa-em-candeias-ba-imovel-caixa-economica-federal-cef-1896652>

[illegible]

<https://www.tabaleiloes.com.br/lote/imoveis-residenciais-e-comerciais-banco-fibra-e114/1057/>

Documentação Fotográfica do Imóvel Avaliando



Vista do logradouro



Vista do logradouro



Imóvel vizinho



Vista dos terrenos



Vista dos terrenos



Vista dos terrenos



Vista dos terrenos

IMAGEM AÉREA

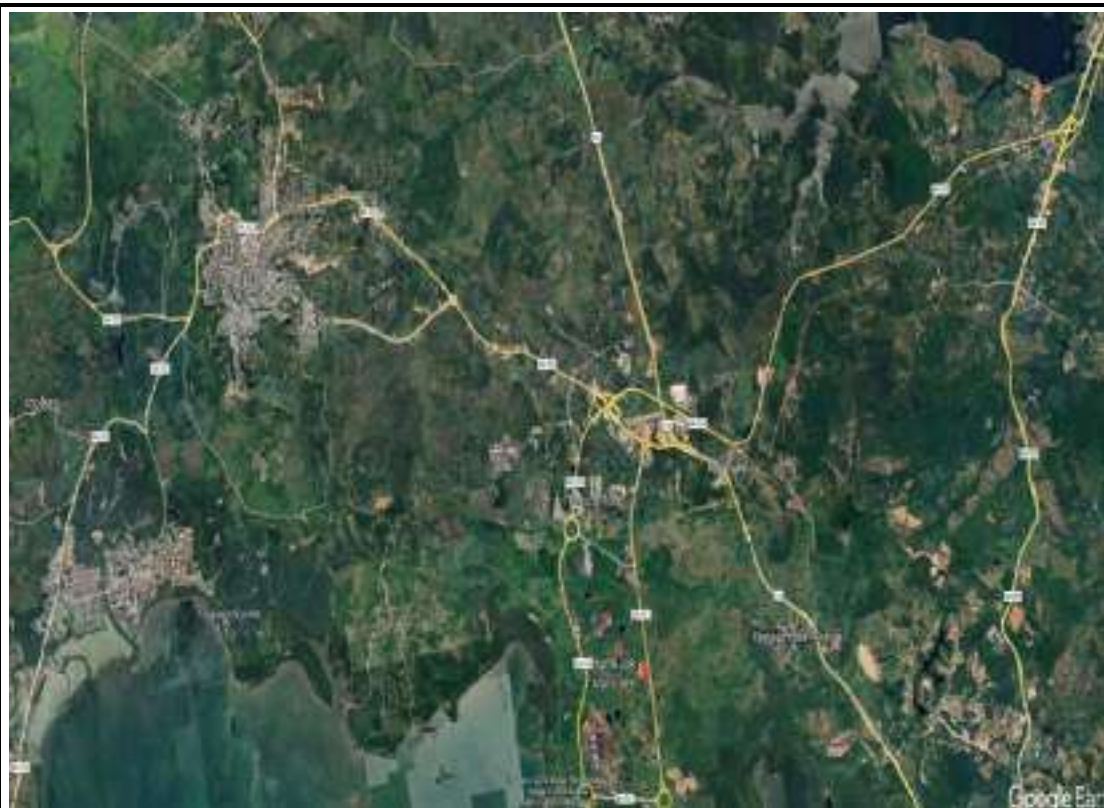


IMAGEM AÉREA



Quadro de Elementos Comparativos

1. Endereço	Rodovia BA-521, (-12.718212, -38.472124),				Valor:	R\$6.000.000,00	
Fonte:	Marcos Broker Imobiliária		Telefone:	(71) 99251-2580		Situação:	Oferta
Área Terreno (m²):	110.183,00	Área Construída (m²):	0,00		Idade:	0	
Conserv.			Padrão Construtivo:				

<https://ba.olx.com.br/grande-salvador/terrenos/terreno-para-industria-ou-logistica-em-candeias-bahia-sao-110-183m-em-local-nobre-na-zo-1357868776>

2. Endereço	Rodovia BA-521, (-12.721473, -38.472040),				Valor:	R\$66.400.000,00	
Fonte:	Marcos Broker Imobiliária		Telefone:	(71) 99251-2580		Situação:	Oferta
Área Terreno (m²):	830.000,00	Área Construída (m²):	0,00		Idade:	0	
Conserv.			Padrão Construtivo:				

<https://www.marcosbroker.com.br/imovel/terreno-candeias-830-000-m/TE0008-MARC>

3. Endereço	Rodovia BR-324, (-12.689967, -38.467219),				Valor:	R\$6.000.000,00	
Fonte:	Central de Terrenos da Bahia		Telefone:	(71) 3444-7777		Situação:	Oferta
Área Terreno (m²):	96.000,00		Área Construída (m²):	0,00		Idade:	0
Conserv.			Padrão Construtivo:				

<https://www.buskaza.com.br/imoveis/976e9075-8540-4107-ba08-754a4692b202>

4. Endereço	Rodovia BR-324, (-12.680543, -38.469240),				Valor:	R\$5.689.440,00	
Fonte:	Paradiseria Imóveis		Telefone:	(71) 99925-1033		Situação:	Oferta
Área Terreno (m²):	142.236,00	Área Construída (m²):	0,00		Idade:	0	
Conserv.			Padrão Construtivo:				

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-distrto-industrial-candeias-r\\$-5.68-mi-cod:-2979912926.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-distrto-industrial-candeias-r$-5.68-mi-cod:-2979912926.html)

5. Endereço	Rodovia BR-324, (-12.609395, -38.490254),				Valor:	R\$4.068.000,00	
Fonte:	Muricy Corretor de Imóveis		Telefone:	(71) 98857-9410		Situação:	Oferta
Área Terreno (m²):	101.700,00		Área Construída (m²):	0,00		Idade:	0
Conserv.			Padrão Construtivo:				

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-candeias-distrto-industrial-3010199533.html>

6. Endereço	Rodovia BR-324, (-12.645607, -38.474382),				Valor:	R\$1.990.000,00	
Fonte:	Alegria Imóveis		Telefone:	(71) 21019-792		Situação:	Oferta
Área Terreno (m²):	100.000,00	Área Construída (m²):	0,00		Idade:	0	
Conserv.	Padrão Construtivo:						

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-candeias-candeias-2977786306.html>

Croqui de Localização do Imóvel Avaliado e dos Elementos Comparativos


N	Valor (R\$)	Área de terreno (m²)	Área construída (m²)	F. Oferta	VU (R\$/m²)	F. Local	F. Área	F. Frente	F. mata	F. Topografia	Somatória dos Fatores	VU. Homog (R\$/m²)
1	6.000.000,00	110.183,00	0,00	0,80	54,45	0,5882	1,2459	1,0000	1,3000	1,0000	1,1342	49,41
2	66.400.000,00	830.000,00	0,00	0,80	80,00	0,5882	1,6037	1,0000	1,3000	1,0000	1,4919	Discrepante
3	6.000.000,00	96.000,00	0,00	0,80	62,50	0,5882	1,2246	1,0000	1,0000	1,0000	0,8129	40,64
4	5.689.440,00	142.236,00	0,00	0,80	40,00	0,6250	1,2863	1,0000	1,2500	1,0000	1,1613	37,16
5	4.068.000,00	101.700,00	0,00	0,80	40,00	1,0000	1,2335	1,0000	1,0000	1,0000	1,2335	39,47
6	1.990.000,00	100.000,00	0,00	0,80	19,90	1,3333	1,2309	1,0000	1,3000	1,0000	1,8642	29,68
						SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	Média	39,27
											Mínimo	27,49
											Máximo	51,06

Imóvel	Idade (anos)	Vida(anos)	Estado de Conservação	Residual	Área constr. (m²)	Padrão	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	Valor unit. Depreciado (R\$/m²)
Imóvel avaliando	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00
comparativo 01	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00
comparativo 02	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00
comparativo 03	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00
comparativo 04	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00
comparativo 05	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00
comparativo 06	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00

Cálculo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado					
Área de Terreno (m²):	18.974,84	Valor do m²:	39,27	Valor Terreno:	R\$745.204,69
Área construída (m²):	0,00	Valor do m²:	0,00	Valor Construção:	R\$0,00
				F. Comercialização	1,00
				Valor Total:	R\$745.204,69

Matrícula	Área de terreno (m²)	VU Terreno (R\$/m²)	Valor Terreno (R\$)	Área construída (m²)	VU Área Construída (R\$/m²)	Valor Área Construída (R\$)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Liquidação Forçada (R\$)
6.408	9.131,62	39,27	358.628,90	0,00	0,00	0,00	360.000,00	180.000,00
6.409	9.843,22	39,27	386.575,79	0,00	0,00	0,00	390.000,00	200.000,00
					Valor Total (R\$):		750.000,00	380.000,00

Análise Ambiental	
Durante a vistoria ao imóvel avaliando, juntamente com consultas as vizinhanças, visualmente a área apresenta alguma suspeita de contaminação ambiental ? Caso positivo justificar no item "Observações complementares".	☐ SIM ☒ NÃO

Durante a vistoria ao imóvel avaliando, juntamente com consultas as vizinhanças, visualmente a área apresenta alguma suspeita de contaminação ambiental ? Caso positivo justificar no item "Observações complementares".

SIM

☒

NĂC

Renato Ermoso Pereira
Diretor Técnico
Ermoso Engenharia Ltda

Diego Blanco Lima Gonzalez
Diretor Técnico
Ermoso Engenharia Ltda.

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL		INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	Nº Padrão	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	ÁREA DE TERRENO (m²)	DATA
	VIA	COORDENADAS	FONTE	FONE									
1	Rodovia BA-521	(-12.718212, -38.472124)	Marcos Broker Imobiliária	(71) 99251-2580	6.000.000,00	1,70	0	0,000	0	0,00	0,00	110.183,00	22/07/25
2	Rodovia BA-521	(-12.721473, -38.472040)	Marcos Broker Imobiliária	(71) 99251-2580	66.400.000,00	1,70	0	0,000	0	0,00	0,00	830.000,00	22/07/25
3	Rodovia BR-324	(-12.689967, -38.467219)	Central de Terrenos da Bahia	(71) 3444-7777	6.000.000,00	1,70	0	0,000	0	0,00	0,00	96.000,00	22/07/25
4	Rodovia BR-324	(-12.680543, -38.469240)	Paradiserisa Imóveis	(71) 99925-1033	5.689.440,00	1,60	0	0,000	0	0,00	0,00	142.236,00	22/07/25
5	Rodovia BR-324	(-12.609395, -38.490254)	Muricy Corretor de Imóveis	(71) 98857-9410	4.068.000,00	1,00	0	0,000	0	0,00	0,00	101.700,00	22/07/25
6	Rodovia BR-324	(-12.645607, -38.474382)	Alegria Imóveis	(71) 21019-792	1.990.000,00	0,75	0	0,000	0	0,00	0,00	100.000,00	22/07/25

LINKS DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://ba.olx.com.br/grande-salvador/terrenos/terreno-para-industria-ou-logistica-em-candeias-bahia-sao-110-183m-em-local-nobre-na-zo-1357868776
2	https://www.marcosbroker.com.br/imovel/terreno-candeias-830-000-m/TE0008-MARC
3	https://www.buskaza.com.br/imoveis/976e9075-8540-4107-ba08-754a4692b202
4	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-distrito-industrial-candeias-r\$-5.68-mi-cod:-2979912926.html
5	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-candeias-distrito-industrial-3010199533.html
6	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-candeias-candeias-2977786306.html

DADOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

N	VALOR DO	A. Constr. (m²)	V. Unit.	VALOR	VALOR	IF	AT pond. (m²)	V. unit. Não homog. (R\$/m²)
	IMÓVEL (R\$)		BENF (R\$/m²)	BENF (R\$)	TERRENO (R\$)			
1	6.000.000,00	0,00	0,00	0,00	6.000.000,00	1,70	110.183,00	54,4549
2	66.400.000,00	0,00	0,00	0,00	66.400.000,00	1,70	830.000,00	80,0000
3	6.000.000,00	0,00	0,00	0,00	6.000.000,00	1,70	96.000,00	62,5000
4	5.689.440,00	0,00	0,00	0,00	5.689.440,00	1,60	142.236,00	40,0000
5	4.068.000,00	0,00	0,00	0,00	4.068.000,00	1,00	101.700,00	40,0000
6	1.990.000,00	0,00	0,00	0,00	1.990.000,00	0,75	100.000,00	19,9000

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	FATORES								Vun
	F. oferta	F. localização	F. frente	F. Mata	F. Uso	F. Grandeza	F. Topografia	F. Homog	(R\$)
1	0,80	0,59	1,000	1,30	1,00	1,25	1,00	1,13	49,41
2	0,80	0,59	1,000	1,30	1,00	1,60	1,00	1,49	
3	0,80	0,59	1,000	1,00	1,00	1,22	1,00	0,81	40,64
4	0,80	0,63	1,000	1,25	1,00	1,29	1,00	1,16	37,16
5	0,80	1,00	1,000	1,00	1,00	1,23	1,00	1,23	39,47
6	0,80	1,33	1,000	1,30	1,00	1,23	1,00	1,86	29,68

49,41 49,41

40,64 40,64

37,16 37,16

39,47 39,47

29,68 29,68

SANEAMENTO DA AMOSTRA

TESTE	ITERAÇÃO		
	I	II	III
MÉDIA	39,27	39,27	39,27
+30 %	51,06	51,06	51,06
-30%	27,49	27,49	27,49

MÉDIA ADOTADA = R\$ 39,27

QUADRO RESUMO				valor total (R\$)	Valor de Total (R\$)	F. Comercialização	Valor de Mercado (R\$)
AT (m²)	18.974,84	Vu terr (R\$/m²)	39,27	745.204,69	745.204,69	1,00	750.000,00
AC (m²)	0,00	Vu constr (R\$/m²)	0,00	0,00			



LAUDO
DE
AVALIAÇÃO

Nº 0041 / 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-02141-0625-AV-SJC

Certificação Digital - QR Code:



SOLICITANTE

PREMIER CONSULTING

INTERESSADO

PREMIER CONSULTING

ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Rua Machado de Assis, 136 (atual 608), Apto 401 - Edifício Saint Victor

CEP

11688-650

BAIRRO

Itaguá

CIDADE

Ubatuba

UF

SP

ÁREAS

Tipo	Apto 401
Área Privativa	110,80 m²
Área de Garagem	19,80 m²
Área Comum	5,84 m²
Área Total	136,44 m²
Fração Ideal	8,4570%

VALOR DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO	R\$ 1.000.000,00 (Um Milhão de Reais)
VALOR DE LIQUIDEZ	R\$ 700.000,00 (Setecentos Mil Reais)

01. DATA DA VISITA

11/06/2025

02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Rua Machado de Assis, 136 (atual 608), Apto 401 - Edifício Saint Victor

CEP

11688-650

BAIRRO

Itaguá

CIDADE

Ubatuba

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 voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

(NBR 14653-1:2019, item 3.1.47)

04. DADOS DA REGIÃO

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

O bairro Itaguá é uma região desenvolvida da cidade, próximo a BR101 (rod. Rio-Santos) e ao centro da cidade e dista aproximadamente 360 m da praia.

Possui fácil acesso por rua pavimentada em boas condições de rolagem, dispondo de toda infra-estrutura 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.

O presente laudo trata-se da avaliação do apartamento 401, tipo "Cobertura Duplex", localizado de frente, no 4º andar do bloco único do empreendimento denominado " Edifício Saint Victor", o qual possui 6 pavimentos sendo pavimento Térreo (portaria, salão de reuniões, casa do zelador e garagens), 3 Pavimentos-tipo (com 4 apartamentos cada) e 2 Pavimentos com coberturas tipo duplex (com 4 coberturas), totalizando 16 unidades residenciais no condomínio.

O Edifício Saint Victor localizado na esquina das ruas Machado de Assis, Luiz Gama e José de Alencar é antigo, com aproximadamente 35 anos, possui 01 elevador e sem equipamentos de lazer.

A unidade avalianda apresenta-se sem reforma, de médio padrão construtivo e em regular estado de conservação, apresentando uma idade aparente de 25 anos. Avaliação considerando somente a parte imobiliária do imóvel, sem mobília. As áreas foram extraídas da Matrícula 29.013 do Registro de Imóveis de Ubatuba / SP. Constatamos que a área construída extraída do IPTU (obtido no site da prefeitura de Ubatuba pelo número do cadastro municipal) diverge da área construída da Matrícula, sendo que para efeito desta avaliação, utilizamos a área construída privativa averbada na Matrícula do Registro de Imóveis.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	Bairro		Antigo	
	Ocupação Principal		Residencial	
	Padrão Predominante		Médio Alto	
	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 COMUNITÁRIOS	Tipo / Distância	Até 500 m	De 500 a 1000 m	Acima de 1000m
	Transporte coletivo	X		
	Comércio	X		
	Rede bancária			X
	Escola	X		
	Saúde	X		
	Segurança			X
	Lazer	X		

05. DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO

NOME DO CONDOMÍNIO	Edifício Saint Victor	
NÚMERO DE BLOCOS	1	
TIPO	QTDD	DESCRIÇÃO
SUBSOLOS	0	Garagem
TÉRREO	1	Hall, áreas de lazer
MEZANINO	0	Zeladoria, áreas técnicas
PAVIMENTOS TIPO	3	04 aptos por andar
COBERTURA	1	04 aptos duplex
ÁTICO	1	Caixa d'água e casa de máquinas

05.01 DESCRIÇÃO DO APARTAMENTO

COMPARTIMENTO	QTDD	PAREDES	PISOS	TETOS	PINTURA
SACADA	1	MASSA CORRIDA	CERAMICA	FORRO MAD	LATEX
LIVING (2 AMBIENTES)	1	MASSA CORRIDA	CERAMICA	GESSO	LATEX
SUITE	2	M. CORRIDA / AZULEJO	CERAMICA	GESSO / FORRO MAD	LATEX
DORMITÓRIO	1	MASSA CORRIDA	CERAMICA	GESSO	LATEX
WC SOCIAL	1	AZULEJO	CERAMICA	GESSO	LATEX
COZINHA	1	AZULEJO	CERAMICA	GESSO	LATEX
ÁREA DE SERVIÇO	1	AZULEJO	CERAMICA	GESSO	LATEX
SALA INTIMA	1	MASSA CORRIDA	CERAMICA	GESSO	LATEX
VARANDA C/ CHURRASQUEIRA	1	TEXTURA / TIJ APARENTE	CERAMICA	FORRO MAD	LATEX
TERRAÇO	1	MASSA CORRIDA	CERAMICA	DESC	LATEX
ARMÁRIO NAUTICO	1	MASSA FINA	CERAMICA	MASSA FINA	LATEX
VAGAS	2	MASSA FINA	CERAMICA	FORRO GESSO	LATEX

05.02 DADOS GERAIS

IDADE APARENTE	25 ano(s)
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Regular
PADRÃO CONSTRUTIVO	Médio
NÚMERO DE ELEVADORES	01 Social
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	110,80 m ²	
Valor Unitário Homogeneizado	R\$ 9.030,97 /m ²	(Conforme Anexo)
Valor de Avaliação	R\$ 1.000.631,06	

Valor de Mercado:

R\$ 1.000.000,00 (Um Milhão de 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\$ 1.000.000,00
Fator de Liquidez	70,00%
Valor de Liquidez	R\$ 700.000,00

Valor de Liquidez:

R\$ 700.000,00 (Setecentos Mil Reais)

07. COMENTÁRIOS

Nº da Matrícula	Cartório
29.013	Cartório de Registro de Imóveis de Ubatuba/SP.
Outra documentação	
Comercialização	
☐ Normal ☒ Regular ☐ Lenta ☐ Ruim	
Localização	
☐ Ótima ☒ Boa ☐ Regular ☐ Ruim	
Coordenadas Geográficas	
23°27'12.61"S 45°4'3.01"O	
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.	
Constatamos erro entre a soma das áreas parciais (136,08 m2) e a area total (136,44 m2) descritas na Matrícula.	
Informamos que a numeração atual do condomínio é 608, que diverge da numeração original 136 que consta na Matrícula. Conforme informação do zelador, ocorreu alteração das numerações do logradouro empreendido pela prefeitura, sem que houvesse averbação da nova numeração no registro de imóveis.	

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

09. ENCERRAMENTO

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

São José dos Campos, 02 de julho de 2025



Engº Fernando C. Guimarães
Crea 140.492.957-6

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)

$Fa = (\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do imóvel avaliando})^n$
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



ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO



FACHADA



LOGRADOURO COM O IMÓVEL A ESQUERDA



LOGRADOURO COM O IMÓVEL A DIREITA



RUA LUIZ GAMA COM O IMÓVEL A DIREITA



RUA JOSÉ DE ALENCAR COM O IMÓVEL A ESQUERDA



VISTA DO HALL DE ENTRADA DO CONDOMÍNIO



VISTA DO SALÃO DE REUNIÕES DO CONDOMÍNIO



VAGAS DE GARAGEM DO AVALIANDO (TIPO VAGA DUPLA)



ARMÁRIO NAUTICO DO AVALIANDO



HALL DO ELEVADOR DO PAVIMENTO DO AVALIANDO



IDENTIFICAÇÃO DO AVALIANDO

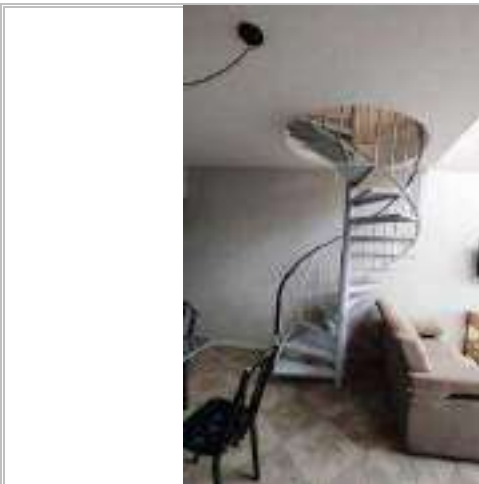
ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA DO BANHEIRO SOCIAL



VISTA DA SUÍTE 1 (PAVTO INFERIOR)



VISTA DA ESCADA AO SUPERIOR



VISTA DA SALA ÍNTIMA (SUPERIOR)



VISTA DA SUÍTE 2 (SUPERIOR)



VISTA DA VARANDA / TERRAÇO (SUPERIOR)



INFORMANTE				5	
CONTATO	Jcoelho Imóveis - (12) 2103-8267				
URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-itagua-bairros-ubatuba-com-garagem-113m2-venda-R\$1400000-id-2672914984/?source=rank				
ENDEREÇO DO IMÓVEL					
ENDEREÇO	Av. Moteiro Lobato () Ref. CO00042				
BAIRRO	Itaguaá	MUNICIPIO	Ubatuba	UF	SP
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
ÁREA ÚTIL	113,00 m²	VAGAS	2,00 vaga(s)	ANDAR	Alto
CLASSE	Residencial	TIPO	Apto	PADRÃO	Médio Alto
IDADE	0 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Novo
FOC	1,000	INDICE LOCAL	90,00	DORM/SUITE	12
COMENTÁRIOS	Apto cobertura, proximo, local semelhante, novo				
VALOR DE VENDA					
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 1.400.000,00		

ANEXO IV - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS PESQUISAS





SITUAÇÃO PARADIGMA

INFORMAÇÕES BÁSICAS

ENDEREÇO	Rua Machado de Assis, 136 (atual 608), Apto 401 - Edifício Saint Victor				
BAIRRO	Itaguá	MUNICÍPIO	Ubatuba	UF	SP
CLASSE	Residencial	TIPO	Apto	PADRÃO	Médio Alto

INFORMAÇÕES GERAIS

ÁREA ÚTIL	110,80 m ²	VAGAS	2,00 vaga(s)
ANDAR	Alto	IDADE	25 anos
CONSERVAÇÃO	Regular	IDADE REFERENCIAL	80 anos
ÍNDICE LOCAL	100,00	FOC	0,785

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Valor 1 (R\$)	F. fonte	Valor 2 (R\$)	Área Útil	R\$ / m ²	Fpc	F vagas	Ftr	Foc	Farea	F andar	Homog
1	R\$ 1.280.000,00	0,90	R\$ 1.152.000,00	140,00	R\$ 8.228,57	1,00	1,02	1,11	0,82	1,06	1,00	R\$ 8.101,02
2	R\$ 870.000,00	0,90	R\$ 783.000,00	95,00	R\$ 8.242,11	1,25	0,99	1,11	0,88	0,96	1,05	R\$ 10.008,04
3	R\$ 1.550.000,00	0,90	R\$ 1.395.000,00	149,00	R\$ 9.362,42	1,00	1,02	0,91	0,92	1,04	1,00	R\$ 8.308,43
4	R\$ 1.500.000,00	0,90	R\$ 1.350.000,00	122,00	R\$ 11.065,57	1,00	1,01	1,00	0,79	1,02	1,00	R\$ 8.951,43
5	R\$ 1.400.000,00	0,90	R\$ 1.260.000,00	113,00	R\$ 11.150,44	1,00	1,00	1,11	0,79	1,00	1,00	R\$ 9.785,91

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			15,60%	
	Grau de Precisão			III	
	Grau de Fundamentação			GRAU II	

CÁLCULOS

Média Aritmética	R\$	9.030,97
Limite superior	R\$	11.740,26
Limite inferior	R\$	6.321,68
Média Sanada	R\$	9.030,97
Desvio Padrão	R\$	854,08
Coefficiente de variação		9,46%
Total de elementos saneados		5
t de Student		1,53
Intervalo de confiança		
Superior	7,23%	R\$ 9.684,33
Inferior	-7,23%	R\$ 8.377,60
Valor Total do Imóvel		
R\$ 1.000.631,06		

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 o imóvel avaliando
Ftr	Fator Transposição	Corrige a diferença relativa a localização das amostras em região mais ou menos valorizada
Foc	Fator Obsolescência 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	

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.					
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 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
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 tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
INTERVALO DE CONFIANÇA	15,60%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

		DATA DA VISITA:		12/06/2025	
1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL					
1.1	Identificação do imóvel: GPC Partic. E Invest. S. A. Em Recuperação Judicial				
1.2	Endereço: Rua Machado de Assis, 608 - Bairro Itaguá				
	Cidade: Ubatuba				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: 23°27'12.54"S 45°4'3.23"O				
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:		-			
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:		-			
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.					

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: Inspeção visual		
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?	☐	☒	☐
Espacos 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: Inspeção visual

Informações e/ou justificativa:

3.4. Informações ou observações complementares:

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:
Inspeção visual

Foram observadas algumas das atividades acima listadas desativadas no entorno?
Não

Observações e/ou justificativas:

Nota: Caso sejam marcadas atividades do quadro 4.2 que possuam Índícios 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

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 à questão 4.2?

☒ Não ☐ Sim - Indique o local:

Fernando C. Guimarães
Crea 140.492.957-6

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 - f. 5

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.





LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 0250 / 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-02155-0625-AV-SPM

Certificação Digital - QR Code:



SOLICITANTE

Grupo Multiplica

INTERESSADO

GPC Participações e Investimentos S.A.

ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Alameda Grajaú, 585 - Edifício Santiago - Apto 125

BAIRRO

Alphaville Industrial

CIDADE

Barueri

CEP

06454-050

UF

SP

ÁREAS

Tipo	Apto 125	Vaga 95P - Ala A
Área Privativa	62,220 m ²	11,250 m ²
Área Comum	15,043 m ²	16,464 m ²
Área Total	77,263 m ²	27,714 m ²
Fração Ideal	0,4699%	0,0940%

VALOR DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO (valores individualizados na pág. 4)

R\$ 620.000,00

(Seiscentos e Vinte Mil Reais)

VALOR DE LIQUIDEZ (valores individualizados na pág. 4)

R\$ 434.000,00

(Quatrocentos e Trinta e Quatro Mil Reais)

01. DATA DA VISITA

11/06/2025

02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Alameda Grajaú, 585 - Edifício Santiago - Apto 125

CEP

06454-050

BAIRRO

Alphaville Industrial

CIDADE

Barueri

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 voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

(NBR 14653-1:2019, item 3.1.47)

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 Bairro Alphaville Industrial é um bairro do município de Barueri, no estado de São Paulo. Faz parte de uma região nobre da cidade, além de estar próximo a pólos de centro industrial e empresarial da cidade.

A região possui fácil acesso por rua pavimentada a principais vias como a própria Alameda Grajaú, como a Rodovia Presidente Castello Branco, Alameda Mamoré, Alameda Araguaia, Alameda Rio Negro, entre outras; dispondo de toda infra-estrutura 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 Alto	
	Tráfego Local		Moderado	
SERVIÇOS PÚBLICOS	x	Água Tratada	x	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 COMUNITÁRIOS	Tipo / Distância	Até 500 m	De 500 a 1000 m	Acima de 1000m
	Transporte coletivo	X		
	Comércio	X		
	Rede bancária	X		
	Escola	X		
	Saúde	X		
	Segurança	X		
	Lazer	X		

05. DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO

NOME DO CONDOMÍNIO	Edifício Santiago		
NÚMERO DE BLOCOS	1		
TIPO	QTDD	DESCRIÇÃO	
SUBSOLOS	3	Garagem	
TÉRREO	1	Hall, áreas de lazer	
PAVIMENTOS TIPO	18	06 aptos por andar	
ÁTICO	1	Caixa d'água e casa de máquinas	
ÁREAS DE LAZER	x	Salão de Festas	x Quadra Poliesportiva
	x	Sala de Ginástica	x Churrasqueira
	x	Salão de Jogos	x Playground
	x	Piscinas	Outros
	x	Coworking	Outros

05.01 DESCRIÇÃO DO APARTAMENTO

COMPARTIMENTO	QTDD	PAREDES	PISOS	TETOS	PINTURA
Vistoria realizada pelo aspecto externo					
Vaga	1	Vaga nº 95P - 2º Subsolo - Ala A			

05.02 DADOS GERAIS

IDADE APARENTE	13 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	62,22 m ²	
Valor Unitário Homogeneizado	R\$ 9.936,27 /m ²	(Conforme Anexo)
Valor de Avaliação	R\$ 618.234,87	

Valor de Mercado:

R\$ 620.000,00 (Seiscentos e Vinte Mil Reais)

Valores de Mercado individualizados por matrícula:

Matrícula	Valor	
166.630	R\$ 580.000,00	(Quinhentos e Oitenta Mil Reais)
166.750	R\$ 40.000,00	(Quarenta 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\$ 620.000,00
Fator de Liquidez	70,00%
Valor de Liquidez	R\$ 434.000,00

Valor de Liquidez:

R\$ 434.000,00 (Quatrocentos e Trinta e Quatro Mil Reais)

Valores de Liquidez individualizados por matrícula:

Matrícula	Valor	
166.630	R\$ 406.000,00	(Quatrocentos e Seis Mil Reais)
166.750	R\$ 28.000,00	(Vinte e Oito Mil Reais)

07. COMENTÁRIOS

Nº da Matrícula	Cartório
166.630 - apto	Registro de Imóveis de Barueri / SP.
166.750 - vaga	

Comercialização
☐ Normal ☒ Regular ☐ Lenta ☐ Ruim

Localização
☐ Ótima ☒ Boa ☐ Regular ☐ Ruim

Coordenadas Geográficas
23°29'35.8"S 46°50'51.9"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.
Vistoria realizada pelo aspecto externo conforme orientações do contratante.
Dentro das perspectivas atuais do mercado imobiliário, entendemos como regular sua comercialização face a sua situação de acesso.

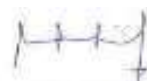
08. ANEXOS

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

09. ENCERRAMENTO

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

São Paulo, 18 de junho de 2025.



Arqta. Fernanda Borges dos Santos Martins
Cau: A39986-8

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)

$Fa = (\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do imóvel avaliando})^n$
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 II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



FACHADA DO CONDOMÍNIO



FACHADA DO CONDOMÍNIO



LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO



IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO



VISTA DO ACESSO AO CONDOMÍNIO

ENGEBANC										ELEMENTOS COMPARATIVOS										
	INFORMANTE										1									
	CONTATO Creone da Silva Soares - 11 - 98081-2255																			
	URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-alphaville-centro-industrial-e-empresarial-alphaville-barueri-sp-63m2-id-27522069																			
	ENDEREÇO DO IMÓVEL																			
	ENDEREÇO Alameda Grajaú, 585																			
	BAIRRO Alphaville Industrial					MUNICIPIO Barueri					UF SP									
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS																			
	ÁREA ÚTIL		63,00 m²		VAGAS		1,00 vaga(s)		ANDAR		Médio									
	CLASSE		Residencial		TIPO		Apto		PADRÃO		Médio									
	IDADE		13 anos		IDADE REFERENCIAL		80 anos		CONSERVAÇÃO		Entre regular e novo									
FOC		0,907		ÍNDICE LOCAL		100,00		DORM/SUITE		1		1								
COMENTÁRIOS																				
VALOR DE VENDA																				
FATOR OFERTA		0,90		VALOR		R\$ 680.000,00														
	INFORMANTE										2									
	CONTATO Alpha Web Imóveis - 11 - 4208-0361																			
	URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-alphaville-centro-industrial-e-empresarial-alphaville-barueri-sp-62m2-id-2805484279/?source=ranking%2Crp																			
	ENDEREÇO DO IMÓVEL																			
	ENDEREÇO Alameda Grajaú, 564																			
	BAIRRO Alphaville Industrial					MUNICIPIO Barueri					UF SP									
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS																			
	ÁREA ÚTIL		62,00 m²		VAGAS		1,00 vaga(s)		ANDAR		Baixo									
	CLASSE		Residencial		TIPO		Apto		PADRÃO		Médio									
	IDADE		15 anos		IDADE REFERENCIAL		80 anos		CONSERVAÇÃO		Entre regular e novo									
FOC		0,894		ÍNDICE LOCAL		100,00		DORM/SUITE		1		1								
COMENTÁRIOS																				
VALOR DE VENDA																				
FATOR OFERTA		0,90		VALOR		R\$ 640.000,00														
	INFORMANTE										3									
	CONTATO Fran Imóveis - 11 - 97352-8752																			
	URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-alphaville-barueri-sp-65m2-id-2805484279/?source=ranking%2Crp																			
	ENDEREÇO DO IMÓVEL																			
	ENDEREÇO Alameda Grajaú, 218																			
	BAIRRO Alphaville Industrial					MUNICIPIO Barueri					UF SP									
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS																			
	ÁREA ÚTIL		65,00 m²		VAGAS		1,00 vaga(s)		ANDAR		Médio									
	CLASSE		Residencial		TIPO		Apto		PADRÃO		Médio									
	IDADE		15 anos		IDADE REFERENCIAL		80 anos		CONSERVAÇÃO		Entre regular e novo									
FOC		0,894		ÍNDICE LOCAL		100,00		DORM/SUITE		1		1								
COMENTÁRIOS																				
VALOR DE VENDA																				
FATOR OFERTA		0,90		VALOR		R\$ 700.000,00														
	INFORMANTE										4									
	CONTATO House Code - 11 - 97556-9650																			
	URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-alphaville-industrial-barueri-sp-62m2-id-2808585322/?source=ranking%2Crp																			
	ENDEREÇO DO IMÓVEL																			
	ENDEREÇO Alameda Grajaú, 585																			
	BAIRRO Alphaville Industrial					MUNICIPIO Barueri					UF SP									
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS																			
	ÁREA ÚTIL		63,00 m²		VAGAS		1,00 vaga(s)		ANDAR		Médio									
	CLASSE		Residencial		TIPO		Apto		PADRÃO		Médio									
	IDADE		13 anos		IDADE REFERENCIAL		80 anos		CONSERVAÇÃO		Entre regular e novo									
FOC		0,907		ÍNDICE LOCAL		100,00		DORM/SUITE		1		1								
COMENTÁRIOS																				
VALOR DE VENDA																				
FATOR OFERTA		0,90		VALOR		R\$ 700.000,00														
	INFORMANTE										5									
	CONTATO Paulo Roberto Leardi - 11 - 3284-7000																			
	URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-alphaville-barueri-sp-77m2-id-2794132699/?source=ranking%2Crp																			
	ENDEREÇO DO IMÓVEL																			
	ENDEREÇO Alameda Grajaú, 218																			
	BAIRRO Alphaville Industrial					MUNICIPIO Barueri					UF SP									
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS																			
	ÁREA ÚTIL		77,00 m²		VAGAS		1,00 vaga(s)		ANDAR		Baixo									
	CLASSE		Residencial		TIPO		Apto		PADRÃO		Médio									
	IDADE		15 anos		IDADE REFERENCIAL		80 anos		CONSERVAÇÃO		Entre regular e novo									
FOC		0,894		ÍNDICE LOCAL		100,00		DORM/SUITE		1		1								
COMENTÁRIOS																				
VALOR DE VENDA																				
FATOR OFERTA		0,90		VALOR		R\$ 750.000,00														

ANEXO IV - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS PESQUISAS





SITUAÇÃO PARADIGMA

INFORMAÇÕES BÁSICAS					
ENDEREÇO	Alameda Grajaú, 585 - Edifício Santiago - Apto 125				
BAIRRO	Alphaville Industrial	MUNICIPIO	Barueri	UF	SP
CLASSE	Residencial	TIPO	Apto	PADRÃO	Médio
INFORMAÇÕES GERAIS					
ÁREA ÚTIL	62,22 m²	VAGAS	1,00 vaga(s)		
ANDAR	Médio	IDADE	13 anos		
CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo	IDADE REFERENCIAL	80 anos		
ÍNDICE LOCAL	100,00	FOC	0,907		

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\$ 680.000,00	0,90	R\$ 612.000,00	63,00	R\$ 9.714,29	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 9.752,57
2	R\$ 640.000,00	0,90	R\$ 576.000,00	62,00	R\$ 9.290,32	1,00	1,00	1,00	1,01	1,00	1,05	R\$ 9.909,18
3	R\$ 700.000,00	0,90	R\$ 630.000,00	65,00	R\$ 9.692,31	1,00	1,00	1,00	1,01	1,01	1,00	R\$ 9.968,39
4	R\$ 700.000,00	0,90	R\$ 630.000,00	63,00	R\$ 10.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 10.039,18
5	R\$ 750.000,00	0,90	R\$ 675.000,00	77,00	R\$ 8.766,23	1,00	1,01	1,00	1,01	1,05	1,05	R\$ 10.012,03

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			1,77%	
	Grau de Precisão			III	
	Grau de Fundamentação			GRAU II	

CÁLCULOS

Média Aritmética	R\$	9.936,27
Limite superior	R\$	12.917,15
Limite inferior	R\$	6.955,39
Média Sanada	R\$	9.936,27
Desvio Padrão	R\$	113,84
Coefficiente de variação		1,15%
Total de elementos saneados		5
t de Student		1,53
Intervalo de confiança		
Superior	0,88%	R\$ 10.023,36
Inferior	-0,88%	R\$ 9.849,18
Valor Total do Imóvel		
R\$ 618.234,87		

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 o imóvel avaliando
Ftr	Fator Transposição	Corrige a diferença relativa a localização das amostras em região mais ou menos valorizada
Foc	Fator Obsolescência 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
Fandar	Fator andar	Corrige a variação dos andares

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.

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

GRAU II

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

1.77%

GRAU III

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

		DATA DA VISITA:		11/06/2025	
1.	DADOS GERAIS DO IMÓVEL				
1.1	Identificação do imóvel: Grupo Multiplica				
1.2	Endereço: Alameda Grajaú, 585 - Apto. 125				
	Cidade: Barueri			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: 23°29'35.8"S 46°50'51.9"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 - SP			
Órgão Ambiental Municipal:					
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 - SP			
Órgão Ambiental Municipal:					
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.					

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?	☒	☐	☐
Espacos 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:

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 Índícios 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

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 à questão 4.2?

☒ Não ☐ Sim - Indique o local:

Arqta. Fernanda Borges dos Santos Martins

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.

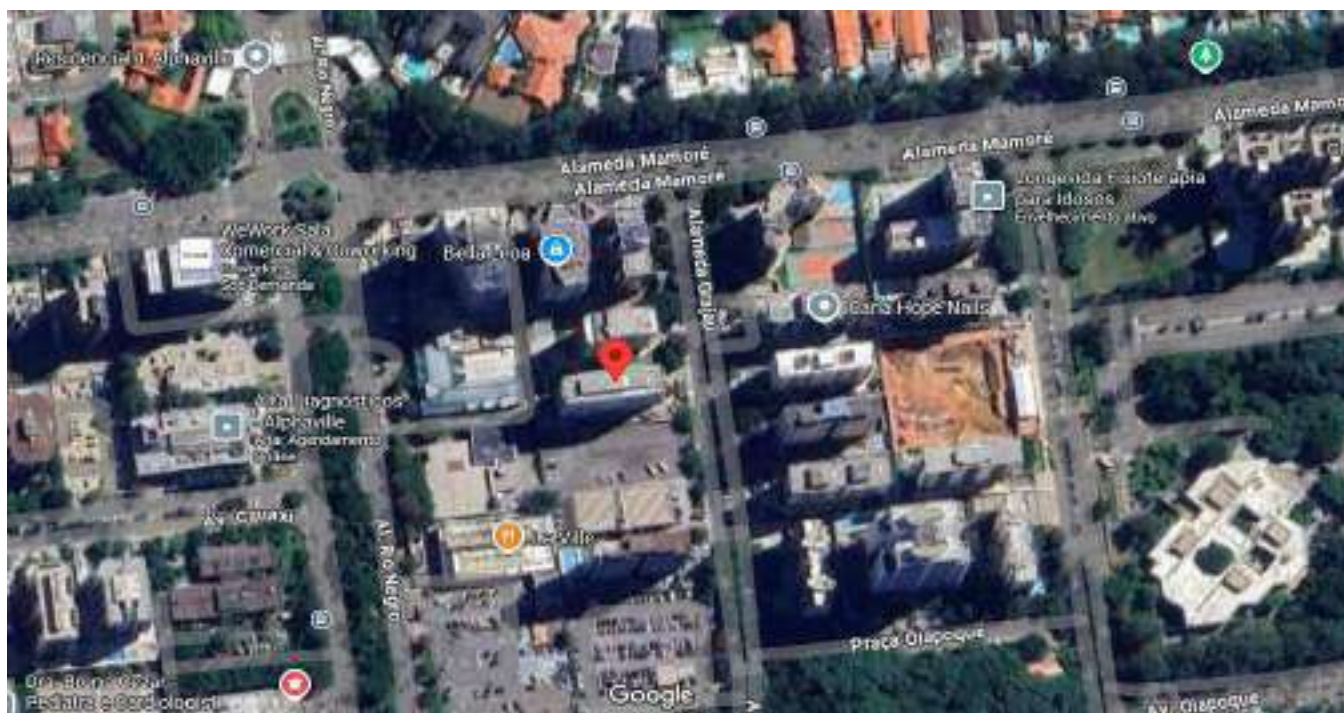
Revisto e atualizado pela Deliberação nº 007, de 10 de agosto de 2017.

Atualizado pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020.

LIC - f. 5

ANEXO I

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



REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

MATRÍCULA

166.630

FICHA

001

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 20 de dezembro de 2012

IMÓVEL: APARTAMENTO n.º 125, localizado no 12º pavimento, do empreendimento denominado Condomínio "EDIFÍCIO SANTIAGO", situado na Alameda Grajaú, n.º 585, no empreendimento denominado "Alphaville - Centro Industrial e Empresarial", no "Sítio Tamboré", no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa coberta 62,220m²; área comum coberta 10,4880m²; área comum descoberta 4,555m²; área total coberta 72,708m²; área total descoberta 4,555m², área total da unidade 77,263m²; correspondendo-lhe a fração ideal de 0,4699%, no terreno e demais coisas de condomínio.

INSCRIÇÃO CADASTRAL n.º 24453 62,23 0500 00,000.3 (em maior área).

PROPRIETÁRIA DO DOMÍNIO DIRETO: UNIÃO FEDERAL.

PROPRIETÁRIOS DO DOMÍNIO ÚTIL: GUSTAVO GODET TOMAS, brasileiro, engenheiro civil, RG. n.º 5.138.863-SSP/SP, CPF/MF. n.º 910.866.718-72, e sua mulher ELIANE BOSCHI TOMAS, brasileira, do lar, RG. n.º 5.629.525-SSP/SP, CPF/MF. n.º 041.047.328-69, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei Federal n.º 6.515/77, residentes e domiciliados na Alameda Moscou, n.º 129, Alphaville Residencial 01, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado.

REGISTROS ANTERIORES: R. 55, feito em 01/07/1.993, na matrícula n.º 18.682, e, (Instituição e Especificação de Condomínio registrada sob n.º 61, em 14/11/2.007, na citada matrícula n.º 18.682), deste Registro de Imóveis.

O Oficial,

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira

Oficial

Av 01/166.630, em 20 de dezembro de 2012.

A presente matrícula foi aberta a pedido dos proprietários, GUSTAVO GODET TOMAS, e sua mulher ELIANE BOSCHI TOMAS, já qualificados, nos termos do requerimento subscrito no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, aos 23 de outubro de 2012, conforme o disposto no item 44, alínea "c", do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo

O Escrevente Autorizado,

João Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

O Oficial,

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira

Oficial

Protocolo microfilme n.º 344 553

Rolo 6.132

(Continua no verso)

MATRÍCULA
166.630

FICHA
001

VERSO

Av.02/166.630, em 11 de janeiro de 2018.

Procede-se esta averbação, nos termos da alínea "a", inciso I, do artigo 213 da Lei Federal nº 6.015/73, para constar que o imóvel matriculado integrante do Condomínio "EDIFÍCIO SANTIAGO", no empreendimento denominado "Alphaville - Centro Industrial e Empresarial", localiza-se no "Bairro Alphaville", Distrito, Município e Comarca de Barueri, neste Estado, nos termos da Lei Municipal nº 1.709 de 17 de abril de 2008 e Lei Estadual nº 4.954, de 27 de dezembro de 1985, alterada pela Lei Estadual nº 9.335 de 27 de dezembro de 1995.

O Escrevente Autorizado,

Dimas de Oliveira
Escrevente Autorizado

Av.03/166.630, em 11 de janeiro de 2018.

Pela escritura lavrada aos 24 de novembro de 2017, no 17º Tabelião de Notas do Município e Comarca de São Paulo, Capital, livro nº 3919, folhas nºs 95/104, procede-se a presente averbação, para constar: a) que o imóvel matriculado é lançado atualmente e individualmente através da inscrição cadastral nº 24453.62.23.0500.02.093.3, conforme se verifica da Certidão nº 47320/2017i, datada de 07 de dezembro de 2017, expedida pela Prefeitura do Município de Barueri, deste Estado; e, b) que o domínio útil do imóvel matriculado está cadastrado na Secretaria do Patrimônio da União, Superintendência do Patrimônio da União - São Paulo, sob o RIP nº 6213 0115084-31, nos termos da Certidão de Autorização para Transferência - CAT nº 003582728-90, expedida em 21 de novembro de 2017.

O Escrevente Autorizado,

Dimas de Oliveira
Escrevente Autorizado

R.04/166.630, em 11 de janeiro de 2018.

Pela escritura mencionada na Av.03 desta, os proprietários, **GUSTAVO GODET TOMAS** e sua mulher **ELIANE BOSCHI TOMAS**, economista, já qualificados, **VENDERAM** o domínio útil do imóvel matriculado, pelo valor de R\$19.135,19, a **CARINA NUNES SOARES**, brasileira, gerente administrativa, RG nº 28.883.358-2-SSP/SP, CPE/MF nº 215.342.538-74, e seu marido, **MILTON JOSÉ SOARES**, brasileiro, autônomo, RG nº 24.581.587-SSP/SP, CPF/MF nº 499.990.365-20, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, residentes e domiciliados à Alameda Grajaú, nº 585, apto. nº 125, Alphaville, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado. A presente transmissão, foi autorizada pela Secretaria do Patrimônio da União, Superintendência do Patrimônio da União - São Paulo, através da Certidão de Autorização para Transferência - CAT nº 003582728-90, expedida em 21 de novembro de 2017. Valor venal R\$35.406,92.

O Escrevente Autorizado,

Dimas de Oliveira
Escrevente Autorizado

(Continua na ficha 002)

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL.

CMS DO CONSUMO NACIONAL DE JUSTIÇA 21 057-6

— MATRICULA
166.630

- FICHA
002

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri.

11 de janeiro de 2018.

Protocollo microfilm n° 439.493

Ro/07.366

R.05/166.630, em 11 de janeiro de 2018.

Pelo instrumento particular firmado no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, aos 12 de dezembro de 2017, formalizado nos termos das Leis Federais nº 9.514/97, 10.931/04 e 13.465/17 os proprietários, **CARINA NUNES SOARES**, empresária, e seu marido **MILTON JOSE SOARES**, empresário, já qualificados, deram em **ALIENACÃO FIDUCIÁRIA**, (juntamente com o imóvel objeto da matrícula nº 166.750 deste Registro de Imóveis) na forma estabelecida pelo artigo 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514 de 20/11/1.997, à empresa **PREMIER CAPITAL FOMENTO MERCANTIL LTDA**, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 7º andar, conjunto 701, no Município de São Paulo, Capital, o domínio útil do imóvel matriculado, para garantia do cumprimento de todas as obrigações, principal e acessórios assumidas pelas intervenientes, as empresas **You Care Cosméticos, Comércio, Importação e Exportação Distribuidora Eireli**, com sede na Avenida Comendador Dante Carrao, nº 1.003, Cidade Ariston, no Município e Comarca de Carapicuíba, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF nº 16.811.799/0001-36; e **Unike Comércio Importação, Exportação e Distribuição de Cosméticos Eireli Me.**, com sede Rua Constantinopla, nº 272, Galpão A, Jardim Isaura, no Município de Santana de Parnaíba, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF nº 08.287.169/0001-86, por meio dos contratos denominados "Contrato de Fomento à Produção de nº 400" firmado pelas partes, em 21/09/2017; e do "Contrato de Fomento Mercantil de nº 401", firmado pelas partes em 21/09/2017 celebrado entre a outorgada credora fiduciária, **Premier Capital Fomento Mercantil Ltda**, denominada contratada no referido instrumento; e as intervenientes, ora contratantes, **You Care Cosméticos, Comércio, Importação e Exportação, Distribuidora Eireli**, e **Unike Comércio Importação, Exportação e Distribuição de Cosméticos Eireli Me**, respectivamente no referido instrumento, cada qual pelo prazo de 760 (setecentos e sessenta dias), sendo que em cada contrato foi aprovado um limite de até R\$1.000.000,00, atingindo a importância global de até R\$2.000.000,00, sempre com o objetivo de acompanhamento do processo produtivo ou mercadológico, bem como de contas a receber e a pagar das contratantes, a avaliação da contratante e de seus devedores e fornecedores, entre outras atividades e serviços inerentes à sua atividade empresarial/industrial/comercial, além da compra de títulos de crédito sacados pelas referidas contratantes, consolidando as operações através de termos aditivos aos contratos e/ou "Carta DOC/TED", onde restarão previstas as condições específicas (valor e prazo) e demais instruções necessárias, correspondências específicas essas que farão, necessariamente, parte integrante dos referidos Contratos e deste instrumento particular. As quantias liberadas pela credora fiduciária deverão ser restituídas integralmente pelas intervenientes por meio de envio de duplicatas devidamente endossadas em favor da fiduciária, ficando esclarecido desde já que a taxa de juros acordada pelas partes partirão de 1,0% ao mês, sem prejuízo dos demais itens previstos em contratos e cobranças de *ad valorem* e fator de deságio. O inadimplemento das

(Continua no verso)

MATRÍCULA
166.630

FICHA
002

VERSO

Obrigações assumidas pelas contratantes, prevista nos contratos mencionados, e seus respectivos termos aditivos, bem como, a não liquidação dos títulos negociados nos vencimentos aprazados, redundará na conversão da obrigação de entregar novos títulos e/ou duplicatas, restituindo o valor adiantado, acrescido de uma multa indenizatória no importe de 2,0% sobre o valor atualizado e acrescido de juros de mora de 1,0% ano mês, totalizando a quantia líquida e certa a ser restituída. Comparecem no título, na qualidade de fiadores, Carina Nunes Soares, e seu marido, Milton José Soares, já qualificados; e na qualidade de fiel depositário, Carina Nunes Soares, já qualificada. Do título constam outros termos, cláusulas e condições. Para os fins previstos no parágrafo 2º, do artigo 26, da Lei Federal nº 9.514/97, ficou estabelecido o prazo de 30 dias para a intimação dos devedores fiduciários; e, para fins do leilão extrajudicial, o valor do imóvel é R\$480.000,00.

O Escrevente Autorizado,

Dimas de Oliveira
Escrevente Autorizado

Protocolo microfilme nº 439.494

Rolo 7.366

Av.06/166.630, em 11 de janeiro de 2018.

Procede-se a presente averbação, nos termos do disposto na alínea "a", inciso I, do artigo 213, da Lei Federal 6.015/73, para constar que a credora fiduciária, constante do R.05 desta, **PREMIER CAPITAL FOMENTO MERCANTIL LTDA**, está inscrita no **CNPJ/ME**, sob nº **08.186.146/0001-85**, em virtude da omissão desta informação quando do lançamento daquele registro, que fica, neste particular, retificado, conforme prova o instrumento particular que deu suporte aquele ato, que se encontra microfilmado neste Registro de Imóveis, através do protocolo microfilme nº. 439.494, no rolo nº. 7.366.

O Escrevente Autorizado,

Dimas de Oliveira
Escrevente Autorizado

Av.07/166.630, em 02 de agosto de 2019.

Pelo requerimento subscrito no Município de São Paulo, Capital, aos 22 de julho de 2019, e Instrumento Particular de Alteração e Consolidação da Sociedade Empresária Limitada, datado de 13 de junho de 2019, devidamente registrado sob nº 343.210/19-8 (protocolo nº 0.642.611/19-1), em sessão de 28 de junho de 2019, na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, procede-se esta averbação, para constar a alteração do endereço da sede social da credora fiduciária, constante do R.05 desta, **PREMIER CAPITAL FOMENTO MERCANTIL LTDA**, passou a ter sede e foro na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 15º andar, Conjunto 151, Itaim Bibi, no Município de São Paulo, Capital.

(Continua na ficha 003)

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

(CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

ONS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA 12.037-6

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 02 de agosto de 2019

MATRÍCULA
166.630

FICHA
003

O Escrevente Autorizado,

[Assinatura]

Claudio Centella

Escrevente Autorizado

Protocolo microfilme nº 471.768

Rolo 7.747

Selo Digital nº 120576331000AV7M16663019U

Av.08/166.630, em 27 de agosto de 2019.

Pelo requerimento, firmado no Município e Comarca de São Paulo, Capital, aos 22 de julho de 2019, instruído com o comprovante de recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), e, certidões datadas de 15 de maio de 2019, expedidas nos autos de intimação protocolada sob o nº 447.155 nesta Serventia, da qual consta que os devedores fiduciários CARINA NUNES SOARES, e seu marido MILTON JOSÉ SOARES, bem como os intervenientes contratantes UNIKE COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO, EXPORTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DE COSMÉTICOS EIRELI ME (fls. 453), e YOU CARE COSMÉTICOS, COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO DISTRIBUIDORA EIRELI, todos já qualificados, não efetuaram o depósito para purgar a mora, oriunda do Instrumento Particular, formalizado nos termos das Leis Federais nºs 9.514/97, 10.931/04 e 13.465/17, no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, aos 12 de dezembro de 2017, registrado sob nº 05, nesta matrícula, procede-se esta averbação, para constar que a propriedade sobre o domínio útil do imóvel matriculado FICA CONSOLIDADA, em nome da credora fiduciária PREMIER CAPITAL FOMENTO MERCANTIL LTDA, já qualificada. Foi atribuído a consolidação o valor de R\$480.000,00

O Escrevente Autorizado,

[Assinatura]

Laila Cristina Bernardo

Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 447.155

Rolo 7.764

Selo Digital nº 120576331000AV7M16663019U

Av.09/166.630, em 26 de dezembro de 2019.

Pelo Ofício/Decisão Judicial datada de 03 de dezembro de 2019, expedida pelo D. Juízo de Direito da 3ª Vara Judicial do Foro da Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado, extraído dos autos da Ação de Procedimento Comum Cível - Nulidade, (processo nº 1010329-58.2019.8.26.0529), movida por CARINA NUNES SOARES e outros, contra a empresa PREMIER CAPITAL FOMENTO MERCANTIL LTDA, já qualificados, foi determinado ao Oficial Registrador, que se proceda a presente averbação, nos termos do disposto no inciso I, do artigo 54 da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, para determinar a suspensão dos atos de expropriação do imóvel matriculado, conforme a decisão judicial proferida pelo às fls. 1351/1352 dos autos.

(Continua no verso)

— MATRÍCULA
166.630

- FICHA
003

-VERSO

O Escrevente Autorizado,

Laiza Cristina Bernardo
Escrevente Autorizada

Protocollo microfilm n° 480.189

Rolo 7.847

Selo Digital nº 120576331000AV9M16663019S

Av. 10/166.630, em 25 de setembro de 2020.

Procede-se à presente averbação, nos termos do item 403 e seguintes, da subseção XV, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e Provimento CG nº 39/2014, de 25 de julho de 2014, do Conselho Nacional de Justiça, disponibilizado no D.J.E. de 30 de julho de 2014, para constar que pela Ordem Judicial do 1º Ofício Cível de Rio Claro-SP – TJSP – Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, expedida nos autos do processo nº 10071669320208260510, veiculada pelo Portal da Central de Indisponibilidade em 14 de setembro de 2020, sob o Protocolo de Indisponibilidade nº 202009.1414.01315454-1A-900, foi decretada a indisponibilidade de bens do patrimônio em nome de PREMIER CAPITAL FOMENTO MERCANTIL LTDA CNPJ/MF nº 08.186.146/0001-85.

O Escrevente Autorizado

Fabiana Ferreira Santos
Escritora Autorizada

Protocolo microfilme nº 494.366

Rolo 8.025

Selo Digital nº 1205763G100AV10M16663020C

Av.11/166.630, em 22 de junho de 2022.

Pelo requerimento suscrito no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, aos 08 de junho de 2022 e Ordem Judicial do 1º Ofício Cível de Rio Claro-SP – TJSP – Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, expedida nos autos do processo nº 10071669320208260510, veiculada pelo Portal da Central de Indisponibilidade em 02 de fevereiro de 2021, sob o Protocolo de Cancelamento de Indisponibilidade nº 202102.0217.01474077-PA-909, procede-se à presente averbação, nos termos do item 403 e seguintes, da subseção XV, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e Provimento CG nº 39/2014, de 25 de julho de 2014, do Conselho Nacional de Justiça, disponibilizado no D.J.E. de 30 de julho de 2014, para constar o **CANCELAMENTO da indisponibilidade de bens, objeto da Av.10 desta**, em nome de PREMIER CAPITAL FOMENTO MERCANTIL LTDA, CNPJ/MF nº 08.186.146/0001-85.

(Continua na ficha 004)

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA

OFICIAL

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA- 12.057-6

MATRÍCULA

166.630

FICHA

004

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 22 de junho de 2022.

O Escrevente Autorizado, João

Carollna Baltor Valério
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme n.º 542.079

Rolo 8.448

Selo Digital n.º 12057633100AV11M16663022X

Av.12/166.630, em 28 de setembro de 2022.

Procede-se à presente averbação, nos termos do item 403 e seguintes, da subseção XV, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e Provimento CG n.º 39/2014, de 25 de julho de 2014, do Conselho Nacional de Justiça, disponibilizado no D.J.E. de 30 de julho de 2014, para constar que pela Ordem Judicial da Vara do Trabalho de Rio Claro-SP – TST – Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da 5ª Região, expedida nos autos do processo n.º 00117959620215150010, veiculada pelo Portal da Central de Indisponibilidade em 26 de setembro de 2022, sob o Protocolo de Indisponibilidade n.º 202209.2617.02371578-1A-020, foi decretada a indisponibilidade de bens do patrimônio em nome de PREMIER CAPITAL FOMENTO MERCANTIL LTDA, CNPJ/MF n.º 08.186.146/0001-85.

O Escrevente Autorizado, João

Carolina Baltor Valério
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme n.º 552.358

Rolo 8.516

Selo Digital n.º 1205763G100AV12M166630220

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

MATRÍCULA

166.750

FICHA

001

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 20 de dezembro de 2012.

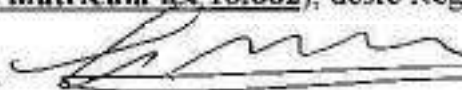
IMÓVEL: VAGA n.º 95P, Tipo "P1", localizada no 2º subsolo, Ala "A", do empreendimento denominado Condomínio "EDIFÍCIO SANTIAGO", situado na Alameda Grajaú, n.º 585, no empreendimento denominado "Alphaville - Centro Industrial e Empresarial", no "Sítio Tamboré", no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa coberta 11,250m²; área comum coberta 15,553m²; área comum descoberta 0,911m²; área total coberta 26,803m²; área total descoberta 0,911m²; área total da unidade 27,714m²; correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0940%, no terreno e demais coisas de condomínio.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: n.º 24453.62.23.0500.00.000.3 (em maior área).

PROPRIETÁRIA DO DOMÍNIO DIRETO: UNIÃO FEDERAL.

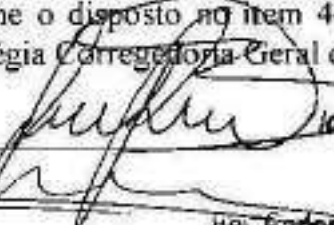
PROPRIETÁRIOS DO DOMÍNIO ÚTIL: GUSTAVO GODET TOMAS, brasileiro, engenheiro civil, RG. n.º 5.138.863-SSP/SP, CPF/MF. n.º 910.866.718-72, e sua mulher **ELIANE BOSCHI TOMAS**, brasileira, do lar, RG. n.º 5.629.525-SSP/SP, CPF/MF. n.º 041.047.328-69, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei Federal n.º 6.515/77, residentes e domiciliados na Alameda Moscou, n.º 129, Alphaville Residencial 01, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado.

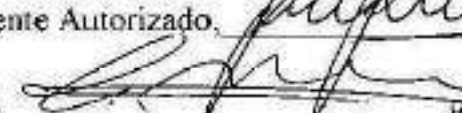
REGISTROS ANTERIORES: R.55, feito em 01/07/1.993, na matrícula n.º 18.682, e, (Instituição e Especificação de Condomínio registrada sob n.º. 61, em 14/11/2.007, na citada matrícula n.º. 18.682), deste Registro de Imóveis.

O Oficial,  **Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira**
Oficial

Av 01/166.750, em 20 de dezembro de 2012.

A presente matrícula foi aberta a pedido dos proprietários, **GUSTAVO GODET TOMAS**, e sua mulher **ELIANE BOSCHI TOMAS**, já qualificados, nos termos do requerimento subscrito no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, aos 23 de outubro de 2012, conforme o disposto no item 44, alínea "c", do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

O Escrevente Autorizado,  **José Ricardo Marques Braz**
Substituto Designado

O Oficial,  **Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira**
Oficial

Protocolo microfilme n.º 344.553

Rolo 6.132

(Continua no verso)

MATRÍCULA
166.750FICHA
001

VERSO

Av.02/166.750, em 11 de janeiro de 2.018.

Procede-se esta averbação, nos termos da alínea "a", inciso I, do artigo 213 da Lei Federal nº 6.015/73, para constar que o imóvel matriculado integrante do Condomínio "EDIFÍCIO SANTIAGO", no empreendimento denominado "Alphaville - Centro Industrial e Empresarial", localiza-se no "Bairro Alphaville", Distrito, Município e Comarca de Barueri, neste Estado, nos termos da Lei Municipal nº 1.709 de 17 de abril de 2008 e Lei Estadual nº 4.954, de 27 de dezembro de 1985, alterada pela Lei Estadual nº 9.335 de 27 de dezembro de 1995.

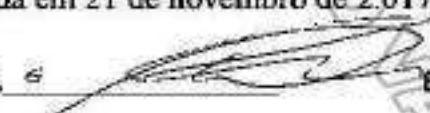
O Escrevente Autorizado,


Dimas de Oliveira
Escrevente Autorizado

Av.03/166.750, em 11 de janeiro de 2.018.

Pela escritura lavrada aos 24 de novembro de 2.017, no 17º Tabelião de Notas do Município e Comarca de São Paulo, Capital, livro nº 3919, folhas nºs 95/104, procede-se a presente averbação, para constar: a) que o imóvel matriculado é lançado atualmente e individualmente através da inscrição cadastral nº 24453.62.23.0500.01.095.3, conforme se verifica da Certidão nº 47321/2017i, datada de 07 de dezembro de 2.017, expedida pela Prefeitura do Município de Barueri, deste Estado; e, b) que o domínio útil do imóvel matriculado está cadastrado na Secretaria do Patrimônio da União, Superintendência do Patrimônio da União - São Paulo, sob o RIP nº 6213 0115216-16, nos termos da Certidão de Autorização para Transferência - CAT nº 003582730-05, expedida em 21 de novembro de 2.017.

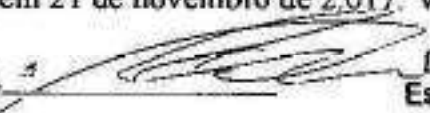
O Escrevente Autorizado,


Dimas de Oliveira
Escrevente Autorizado

R.04/166.750, em 11 de janeiro de 2.018.

Pela escritura mencionada na Av.03 desta, os proprietários, **GUSTAVO GODET TOMAS** e sua mulher **ELIANE BOSCHI TOMAS**, economista, já qualificados, **VENDERAM o domínio útil do imóvel matriculado**, pelo valor de R\$3.827,85, a **CARINA NUNES SOARES**, brasileira, gerente administrativa, RG nº 28.883.358-2-SSP/SP, CPF/MF nº 215.342.538-74, e seu marido, **MILTON JOSÉ SOARES**, brasileiro, autônomo, RG nº 24.581.587-SSP/SP, CPF/MF nº 499.990.365-20, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, residentes e domiciliados à Alameda Grajaú, nº 585, apto. nº 125, Alphaville, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado. A presente transmissão, foi autorizada pela Secretaria do Patrimônio da União, Superintendência do Patrimônio da União - São Paulo, através da Certidão de Autorização para Transferência - CAT nº 003582728-90, expedida em 21 de novembro de 2.017. Valor venal de R\$9.279,70.

O Escrevente Autorizado,


Dimas de Oliveira
Escrevente Autorizado

(Continua na ficha 002)

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA 12.067-6

MATRÍCULA
166.750FICHA
002**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**
Barueri, 11 de janeiro de 2018.

Protocolo microfilme nº 439.493

Rolo 7.366

R.05/166.750, em 11 de janeiro de 2.018.

Pelo instrumento particular firmado no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, aos 12 de dezembro de 2.017, formalizado nos termos das Leis Federais nº 9.514/97, 10.931/04 e 13.465/17 os proprietários, **CARINA NUNES SOARES**, empresária, e seu marido **MILTON JOSÉ SOARES**, empresário, já qualificados, deram em **ALIENACÃO FIDUCIÁRIA**, (juntamente com o imóvel objeto da matrícula nº 166.630 deste Registro de Imóveis) na forma estabelecida pelo artigo 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514 de 20/11/1.997, à empresa **PREMIER CAPITAL FOMENTO MERCANTIL LTDA**, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 101, 7º andar, conjunto 701, no Município de São Paulo, Capital, o domínio útil do imóvel matriculado, para garantia do cumprimento de todas as obrigações, principal e acessórios assumidas pelas intervenientes, as empresas **You Care Cosméticos, Comércio, Importação e Exportação Distribuidora Eireli**, com sede na Avenida Professor Dante Carraro, nº 1.003, Cidade Ariston, no Município e Comarca de Carapicuíba, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF nº 16.811.799/0001-36; e **Unike Comércio Importação, Exportação e Distribuição de Cosméticos Eireli Me.**, com sede Rua Constantinopla, nº 272, Galpão A, Jardim Isaura, no Município de Santana de Parnaíba, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF nº 08.287.169/0001-86, por meio dos contratos denominados "Contrato de Fomento à Produção de nº 400" firmado pelas partes, em 21/09/2.017; e do "Contrato de Fomento Mercantil de nº 401", firmado pelas partes em 21/09/2.017, celebrado entre a outorgada credora fiduciária, **Premier Capital Fomento Mercantil Ltda**, denominada contratada no referido instrumento; e as intervenientes, ora contratantes, **You Care Cosméticos, Comércio, Importação e Exportação, Distribuidora Eireli**, e **Unike Comércio Importação, Exportação e Distribuição de Cosméticos Eireli Me**, respectivamente no referido instrumento, cada qual pelo prazo de 760 (setecentos e sessenta dias), sendo que em cada contrato foi aprovado um limite de R\$1.000.000,00, atingindo a importância global de até R\$2.000.000,00, sempre com o objetivo de acompanhamento do processo produtivo ou mercadológico, bem como de contas a receber e a pagar das contratantes, a avaliação da contratante e de seus devedores e fornecedores, entre outras atividades e serviços inerentes à sua atividade empresarial/industrial/comercial, além da compra de títulos de crédito sacados pelas referidas contratantes, consolidando as operações através de termos aditivos aos contratos e/ou "Carta DOC/TED", onde restarão previstas as condições específicas (valor e prazo) e demais instruções necessárias, correspondências específicas essas que farão, necessariamente, parte integrante dos referidos Contratos e deste instrumento particular. As quantias liberadas pela fiduciária deverão ser restituídas integralmente pelas intervenientes por meio de envio de duplicatas devidamente endossadas em favor da fiduciária, ficando esclarecido desde já que a taxa de juros acordada pelas partes partirão de 1,0% ao mês, sem prejuízo dos demais itens previstos em contratos e cobranças de *ad valorem* e fator de deságio. O inadimplemento das obrigações

(Continua no verso)

MATRÍCULA
166.750FICHA
002

VERSO

assumidas pelas contratantes, prevista nos contratos mencionados, e seus respectivos aditamentos, bem como, a não liquidação dos títulos negociados nos vencimentos aprazados, redundará na conversão da obrigação de entregar novos títulos e/ou duplicatas, restituindo o valor adiantado, acrescido de uma multa indenizatória no importe de 2,0% sobre o valor atualizado e acrescido de juros de mora de 1,0% ano mês, totalizando a quantia líquida e certa a ser restituída. Comparecem no título, na qualidade de fiadores, **Carina Nunes Soares**, e seu marido, **Milton José Soares**, já qualificados; e na qualidade de fiel depositário, **Carina Nunes Soares**, já qualificada. Do título constam outros termos, cláusulas e condições. Para os fins previstos no parágrafo 2º, do artigo 26, da Lei Federal nº 9.514/97, ficou estabelecido o prazo de 30 dias para a intimação dos devedores fiduciários; e, para fins do leilão extrajudicial, o valor do imóvel é R\$20.000,00.

O Escrevente Autorizado,


Dimas de Oliveira
Escrevente Autorizado

Protocolo microfilme nº 439.494

Rolo 7.366

Av.06/166.750, em 11 de janeiro de 2018.

Procede-se a presente averbação, nos termos do disposto na alínea "a", inciso I, do artigo 213, da Lei Federal 6.015/73, para constar que a credora fiduciária, constante do R.05 desta, **PREMIER CAPITAL FOMENTO MERCANTIL LTDA**, está inscrita no CNPJ/MF. sob nº 08.186.146/0001-85, em virtude da omissão desta informação quando do lançamento daquele registro, que fica, neste particular, retificado, conforme prova instrumento particular que deu suporte aquele ato, que se encontra microfilmado neste Registro de Imóveis, através do protocolo microfilme nº 439.494, no rolo nº 7.366.

O Escrevente Autorizado,


Dimas de Oliveira
Escrevente Autorizado

Av.07/166.750, em 02 de agosto de 2019.

Pelo requerimento subscrito no Município de São Paulo, Capital, aos 22 de julho de 2019, e Instrumento Particular de Alteração e Consolidação da Sociedade Empresária Limitada, datado de 13 de junho de 2019, devidamente registrado sob nº 343.210/19-8 (protocolo nº 0.642.611/19-1), em sessão de 28 de junho de 2019, na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, procede-se esta averbação, para constar a alteração do endereço da sede social da credora fiduciária, constante do R.05 desta, **PREMIER CAPITAL FOMENTO MERCANTIL LTDA**, passou a ter sede e foro na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 15º andar, Conjunto 151, Itaim Bibi, no Município de São Paulo, Capital.

(Continua na ficha 003)

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COLLI NOGUEIRA

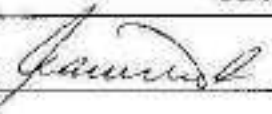
OFICIAL

DNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.057-6

MATRÍCULA
166.750FICHA
003

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 02 de agosto de 2019.

O Escrevente Autorizado, Claudio Centella
Escrevente Autorizado

Protocolo microfilme nº 471.768

Rolo 7.747

Selo Digital nº 120576331000AV7M16675019Q

Av.08/166.750, em 27 de agosto de 2019.

Pelo requerimento, firmado no Município e Comarca de São Paulo, Capital, aos 22 de julho de 2019, instruído com o comprovante de recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), e, certidões datadas de 15 de maio de 2019, expedidas nos autos de intimação protocolada sob o nº 447.155 nesta Serventia, da qual consta que os devedores fiduciários **CARINA NUNES SOARES**, e seu marido **MILTON JOSÉ SOARES**, bem como os intervenientes contratantes **UNIKE COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO, EXPORTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DE COSMÉTICOS EIRELI ME** (fls. 453), e **YOU CARE COSMÉTICOS, COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO DISTRIBUIDORA EIRELI**, todos já qualificados, não efetuaram o depósito para purgar a mora, oriunda do Instrumento Particular, formalizado nos termos das Leis Federais nºs 9.514/97, 10.931/04 e 13.465/17, no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, aos 12 de dezembro de 2017, registrado sob nº 05, nesta matrícula, procede-se esta averbação, para constar que a propriedade sobre o domínio útil do imóvel matriculado **FICA CONSOLIDADA**, em nome da credora fiduciária **PREMIER CAPITAL FOMENTO MERCANTIL LTDA**, já qualificada. Foi atribuído a consolidação o valor de R\$20.000,00

O Escrevente Autorizado, Laiza Cristina Bernardo
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 447.155

Rolo 7.764

Selo Digital nº 120576331000AV7M16675019Q

Av.09/166.750, em 26 de dezembro de 2019.

Pelo Ofício/Decisão Judicial datada de 03 de dezembro de 2019, expedida pelo D. Juízo de Direito da 3ª Vara Judicial do Foro da Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado, extraído dos autos da Ação de Procedimento Comum Cível - Nulidade, (processo nº 1010329-58.2019.8.26.0529), movida por **CARINA NUNES SOARES** e outros, contra a empresa **PREMIER CAPITAL FOMENTO MERCANTIL LTDA**, já qualificados, foi determinado ao Oficial Registrador, que se proceda a presente averbação, nos termos do disposto no inciso I, do artigo 54 da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, para determinar a suspensão dos atos de expropriação do imóvel matriculado, conforme r. decisão judicial proferida pelo às fls. 1351/1352 dos autos.

(Continua no verso)

MATRÍCULA
166.750FICHA
003

VERSO

O Escrevente Autorizado,

Laiza Cristina Bernardo
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 480.189

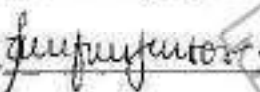
Rolo 7.847

Selo Digital nº 120576331000AV9M166750190

Av.10/166.750, em 25 de setembro de 2020.

Procede-se à presente averbação, nos termos do item 403 e seguintes, da subseção XV, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e Provimento CG nº 39/2014, de 25 de julho de 2014, do Conselho Nacional de Justiça, disponibilizado no D.J.E. de 30 de julho de 2014, para constar que pela Ordem Judicial do 1º Ofício Cível de Rio Claro-SP – TJSP – Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, expedida nos autos do processo nº 10071669320208260510, veiculada pelo Portal da Central de Indisponibilidade em 14 de setembro de 2020, sob o Protocolo de Indisponibilidade nº 202009.1414.01315454-IA-900, **foi decretada a indisponibilidade de bens** do patrimônio em nome de **PREMIER CAPITAL FOMENTO MERCANTIL LTDA**, CNPJ/MF nº 08.186.146/0001-85.

O Escrevente Autorizado,

Fabiana Ferreira Santos
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 494.366

Rolo 8.025

Selo Digital nº 1205763G100AV10M166750208

Av.11/166.750, em 22 de junho de 2022.

Pelo requerimento subscrito no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, aos 08 de junho de 2022 e Ordem Judicial do 1º Ofício Cível de Rio Claro-SP – TJSP – Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, expedida nos autos do processo nº 10071669320208260510, veiculada pelo Portal da Central de Indisponibilidade em 02 de fevereiro de 2021, sob o Protocolo de Cancelamento de Indisponibilidade nº 202102.0217.01474077-PA-909, procede-se à presente averbação, nos termos do item 403 e seguintes, da subseção XV, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e Provimento CG nº 39/2014, de 25 de julho de 2014, do Conselho Nacional de Justiça, disponibilizado no D.J.E. de 30 de julho de 2014, para constar **o CANCELAMENTO da indisponibilidade de bens, objeto da Av.10 desta**, em nome de PREMIER CAPITAL FOMENTO MERCANTIL LTDA, CNPJ/MF nº 08.186.146/0001-85.

(Continua na ficha 004)

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

ONS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.057-9

MATRÍCULA

166.750

FICHA

004

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 22 de junho de 2022.

O Escrevente Autorizado, QuemCarolina Baltor Valério
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 542.079

Rolo 8.448

Selo Digital nº 12057633100AV11M16675022T

Av.12/166.750, em 28 de setembro de 2022.

Procede-se à presente averbação, nos termos do item 403 e seguintes, da subseção XV, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e Provimento CG nº 39/2014, de 25 de julho de 2014, do Conselho Nacional de Justiça, disponibilizado no D.J.E. de 30 de julho de 2014, para constar que pela Ordem Judicial da Vara do Trabalho de Rio Claro-SP – TST – Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, expedida nos autos do processo nº 00117959620215150010, veiculada pelo Portal da Central de Indisponibilidade em 26 de setembro de 2022, sob o Protocolo de Indisponibilidade nº 202209.2617.02371578-1A-020, **foi decretada a indisponibilidade de bens** do patrimônio em nome de **PREMIER CAPITAL FOMENTO MERCANTIL LTDA**, CNPJ/MF nº 08.186.146/0001-85.

O Escrevente Autorizado, QuemCarolina Baltor Valério
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 552.358

Rolo 8.516

Selo Digital nº 1205763G100AV12M166750222



LAUDO
DE
AVALIAÇÃO

Nº 1.166/2025

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



SOLICITANTE

PREMIER CAPITAL

INTERESSADO

GPC PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A.

ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

RUA HILDA DEL NERO BISQUOLO N°102 - SALA N°2406

BAIRRO

JARDIM FLORIDA

CIDADE

JUNDIAÍ

CEP

13208-703

UF

SP

ÁREAS

Tipo	Sala 2406
Área Privativa	66,880 m ²
Área Comum	94,740 m ²
Área Total	161,620 m ²
Fração Ideal	0,003247

VALOR DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO

R\$ 773.000,00

(Setecentos e Setenta e Três Mil Reais)

VALOR DE LIQUIDEZ

R\$ 541.000,00

(Quinhentos e Quarenta e Um Mil Reais)

01. DATA DA VISITA

11/06/2025

02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Rua Hilda Del Nero Bisquolo N° 102 - Sala N° 2406

CEP

13208-703

BAIRRO

Jardim Florida

CIDADE

Jundiaí

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 e comerciais de padrão construtivo médio e médio alto.

O Bairro Jardim Florida é desenvolvido, sendo procurado e valorizado para fins residenciais e comerciais, pois se encontra há cerca de 3 km da região central da cidade, nas proximidades da Rodovia Anhanguera.

A região possui fácil acesso por ruas pavimentadas 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

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

05. DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO

NOME DO CONDOMÍNIO	The One Office Tower Jundiaí	
NÚMERO DE BLOCOS	1	
TIPO	QTDD	DESCRIÇÃO
SUBSOLOS	4	Garagem
TÉRREO	1	Hall, áreas de lazer
PAVIMENTOS TIPO	31	Com 16 e 08 Salas por andar
COBERTURA	1	Heliponto
ÁTICO	1	Caixa d'água e casa de máquinas

05.01 DESCRIÇÃO DA SALA

COMPARTIMENTO	QTDD	PAREDES	PISOS	TETOS	PINTURA
Recepção	1	Massa Corrida	Porcelanato	Gesso	Látex
Sala de Atendimento	1	Massa Corrida	Porcelanato	Gesso	Látex
Copa	1	Massa Corrida	Porcelanato	Gesso	Látex
Banheiro	1	Massa Corrida	Porcelanato	Gesso	Látex
Sala Mezanino	1	Massa Corrida	Porcelanato	Gesso	Látex
Depósito Mezanino	1	Massa Corrida	Porcelanato	Gesso	Látex
Varanda	1	Massa Texturizada	Cerâmica	Gesso	Látex
VAGAS	2	Vagas Indeterminadas nos Subsolos - Conforme Convenção Condominial			

05.02 DADOS GERAIS

IDADE APARENTE	11 ano(s)
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo
PADRÃO CONSTRUTIVO	Médio
NÚMERO DE ELEVADORES	12 elevadores
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	66,88 m ²	
Valor Unitário Homogeneizado	R\$ 11.554,63 /m ²	(Conforme Anexo)
Valor de Avaliação	R\$ 772.773,60	

Valor de Mercado:

R\$ 773.000,00 (Setecentos e Setenta e Três 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\$ 773.000,00
Fator de Liquidez	70,00%
Valor de Liquidez	R\$ 541.100,00

Valor de Liquidez:

R\$ 541.000,00 (Quinhentos e Quarenta e Um Mil Reais)

07. COMENTÁRIOS

Nº da Matrícula	Cartório
156.413	1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP.

Outra documentação	
DOCUMENTO	Convenção de Condomínio

Comercialização	
☐ Normal ☒ Regular ☐ Lenta ☐ Ruim	

Localização	
☒ Ótima ☐ Boa ☐ Regular ☐ Ruim	

Coordenadas Geográficas
23°11'32.45"S 46°54'12.98"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 no edifício situado na Rua Hilda Del Nero Bisquolo, com frentes também para a Rua Clemente Ferreira, Av. Paulo Prado e Av. Jundiaí, em um condomínio comercial denominado "The One Office Tower Jundiaí", distante 3 km da região central da cidade, com acesso por vias pavimentadas de tráfego intenso e que possui portaria, sala de recepção, sala de espera e heliponto. A unidade avaliando localiza-se em prédio situado em região comercial de forte expressão na cidade, em condomínio renomado com infraestrutura de atendimento completa, sendo considerada como ótima a sua localização e regular a sua comercialização devido ao seu valor monetário relativamente alto.

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, 02 de Julho de 2.025




 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)

$Fa = (\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do imóvel avaliando})^n$

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

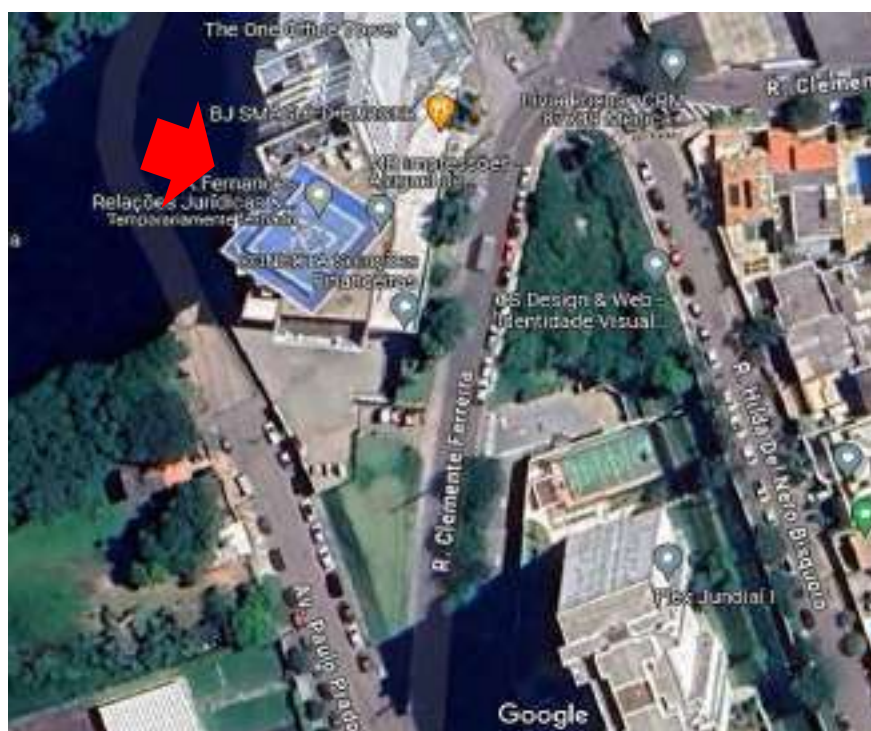
Fator Andar corrige as diferenças de valores que podem existir entre apartamentos localizados em andares baixos e apartamentos de andares altos.

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 II - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DETALHADO



Lauda Nº 1.166/2025 - Croqui Detalhado

ANEXO III - CONVENÇÃO CONDOMINIAL



§2º - Das 497 vagas localizadas no Térreo, 1º, 2º, 3º e 4º Subsolo, será atribuído às unidades, o uso comum sobre as mesmas, com a seguinte distribuição:

1º Oficial «Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos»
Civil de Pessoa Jurídica «Jundiaí»

SALAS					
ANDAR	SALAS	VAGAS	ANDAR	SALAS	VAGAS
24ª	2401	02	25ª	2501	02
	2402	02		2502	02
	2403	02		2503	02
	2404	02		2504	02
	2405	02		2505	02
	2406	02		2506	02
	2407	02		2507	02
	2408	02		2508	02
	2409	04		2509	04
	2410	04		2510	04

SALAS					
ANDAR	SALAS	VAGAS	ANDAR	SALAS	VAGAS
08ª/2	2801	02	27ª/1	2701	02
	2802	02		2702	02

ANEXO IV - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA EXTERNA FRONTAL



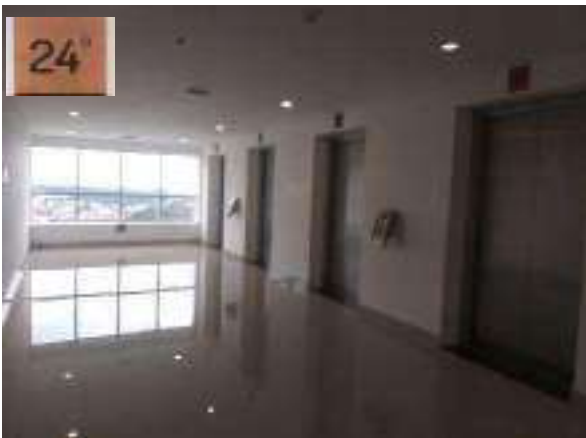
VISTA DO HALL DE ACESSO E IDENTIFICAÇÕES



VISTA DO LOGRADOURO FRONTAL



VISTA DO ACESSO AO HALL DE ENTRADA, RECEPÇÃO E IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



VISTA DO HALL DE ELEVADORES NO 24º PAVIMENTO



ACESSO A SALA N°2406

ANEXO IV - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



HALL INTERNO DA SALA 2406



VISTA GERAL INTERNA DA SALA



ESCADARIA DE ACESSO AO MEZANINO



VISTA DO BANHEIRO



VISTA DA COPA



VISTA DA VARANDA

ANEXO IV - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA DO MEZANINO



VISTA DO ESTACIONAMENTO PADRÃO DO EMPREENDIMENTO

ENGEBANC		ELEMENTOS COMPARATIVOS					
	INFORMANTE					1	
	CONTATO	Mediterrâneo Imóveis - F.:(11) 3308 8133					
	URL	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-duplex-67m-a-venda-edificio-the-one-3010134751.html					
	ENDEREÇO DO IMÓVEL						
	ENDEREÇO	Rua Hilda Del Nero Bisquolo, nº 42 (Sala no 4º Pavimento)					
	BAIRRO	Jd. Florida	MUNICIPIO	Jundiaí	UF	SP	
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
	ÁREA ÚTIL	66,88 m²	VAGAS	2,00 vaga(s)	ANDAR	Baixo	
	CLASSE	Comercial	TIPO	Sala	PADRÃO	Médio	
	IDADE	11 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo	
FOC	0,933	INDICE LOCAL	100,00	DORM/SUITE	0	0	
COMENTÁRIOS	Padrão de construção semelhante. Localização semelhante (Reformado)						
VALOR DE VENDA							
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 798.000,00				
	INFORMANTE					2	
	CONTATO	Terraço Imóveis - F.:(11) 93263 6660					
	URL	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-sala-comercial-para-venda-edificio-campos-3004048151.html					
	ENDEREÇO DO IMÓVEL						
	ENDEREÇO	Rua Barão de Teffé, nº 160					
	BAIRRO	Jd. Florida	MUNICIPIO	Jundiaí	UF	SP	
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
	ÁREA ÚTIL	81,00 m²	VAGAS	1,00 vaga(s)	ANDAR	Baixo	
	CLASSE	Comercial	TIPO	Sala	PADRÃO	Médio	
	IDADE	15 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo	
FOC	0,894	INDICE LOCAL	95,00	DORM/SUITE	0	0	
COMENTÁRIOS	Padrão de construção semelhante. Localização pouco inferior (Condomínio em Bairro Vizinho - Reformado)						
VALOR DE VENDA							
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 799.999,00				
	INFORMANTE					3	
	CONTATO	Eurico Imóveis - F.:(19) 3929 7554					
	URL	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-duplex-91-metros-com-mesalino-estendido-3006052918.html					
	ENDEREÇO DO IMÓVEL						
	ENDEREÇO	Rua Hilda Del Nero Bisquolo, nº 102 (Sala no 30º Pavimento)					
	BAIRRO	Jd. Florida	MUNICIPIO	Jundiaí	UF	SP	
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
	ÁREA ÚTIL	91,00 m²	VAGAS	2,00 vaga(s)	ANDAR	Alto	
	CLASSE	Comercial	TIPO	Sala	PADRÃO	Médio	
	IDADE	11 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo	
FOC	0,933	INDICE LOCAL	100,00	DORM/SUITE	0	0	
COMENTÁRIOS	Padrão de construção semelhante. Localização semelhante (Reformado)						
VALOR DE VENDA							
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 1.100.000,00				
	INFORMANTE					4	
	CONTATO	Jamil Giacomello Imóveis - F.:(11) 4521 1000					
	URL	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-em-jundiaí-the-one-office-tower-1-2991076920.html					
	ENDEREÇO DO IMÓVEL						
	ENDEREÇO	Rua Hilda Del Nero Bisquolo, nº 102 (Sala no 08º Pavimento)					
	BAIRRO	Jd. Florida	MUNICIPIO	Jundiaí	UF	SP	
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
	ÁREA ÚTIL	45,00 m²	VAGAS	1,00 vaga(s)	ANDAR	Baixo	
	CLASSE	Comercial	TIPO	Sala	PADRÃO	Médio	
	IDADE	11 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo	
FOC	0,933	INDICE LOCAL	100,00	DORM/SUITE	0	0	
COMENTÁRIOS	Padrão de construção semelhante. Localização semelhante (Reformado)						
VALOR DE VENDA							
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 495.000,00				
	INFORMANTE					5	
	CONTATO	Barreto Imóveis - F.:(11) 4523 3733					
	URL	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-a-venda-no-the-one-office-tower-em-3009424643.html					
	ENDEREÇO DO IMÓVEL						
	ENDEREÇO	Rua Barão de Teffé, nº 160					
	BAIRRO	Jd. Ana Maria	MUNICIPIO	Jundiaí	UF	SP	
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
	ÁREA ÚTIL	66,88 m²	VAGAS	1,00 vaga(s)	ANDAR	Baixo	
	CLASSE	Comercial	TIPO	Sala	PADRÃO	Médio	
	IDADE	11 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo	
FOC	0,933	INDICE LOCAL	100,00	DORM/SUITE	0	0	
COMENTÁRIOS	Padrão de construção semelhante. Localização semelhante (Não reformado - Padrão de Entrega)						
VALOR DE VENDA							
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 716.385,00				

ANEXO IV - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS PESQUISAS



SITUAÇÃO PARADIGMA

INFORMAÇÕES BÁSICAS						
ENDEREÇO	Rua Hilda Del Nero Bisquolo N° 102 - Sala N° 2406					
BAIRRO	Jardim Florida	MUNICIPIO	Jundiaí	UF	SP	
CLASSE	Comercial	TIPO	Conjunto	PADRÃO	Médio	
INFORMAÇÕES GERAIS						
ÁREA ÚTIL	66,88 m²	VAGAS	2,00 vaga(s)			
ANDAR	Alto	IDADE	11 anos			
CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo	IDADE REFERENCIAL	80 anos			
ÍNDICE LOCAL	100,00	FOC	0,933			

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Valor 1 (R\$)	F. fonte	Valor 2 (R\$)	Área Útil	R\$ / m²	Fpc	F vagas	Ftr	Foc	Farea	F andar	F Ext	Homog
1	R\$ 798.000,00	0,90	R\$ 718.200,00	66,88	R\$ 10.738,64	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,11	1,00	R\$ 11.869,02
2	R\$ 799.999,00	0,90	R\$ 719.999,10	81,00	R\$ 8.888,88	1,00	1,06	1,05	1,04	1,05	1,11	1,00	R\$ 11.986,72
3	R\$ 1.100.000,00	0,90	R\$ 990.000,00	91,00	R\$ 10.879,12	1,00	1,02	1,00	1,00	1,04	1,00	1,00	R\$ 11.553,20
4	R\$ 495.000,00	0,90	R\$ 445.500,00	45,00	R\$ 9.900,00	1,00	1,02	1,00	1,00	0,95	1,11	1,00	R\$ 10.655,76
5	R\$ 716.385,00	0,90	R\$ 644.746,50	66,88	R\$ 9.640,35	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,11	1,05	R\$ 11.708,45

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								7,25%	
	Grau de Precisão								III	
	Grau de Fundamentação								GRAU II	

CÁLCULOS		
Média Aritmética	R\$	11.554,63
Limite superior	R\$	15.021,02
Limite inferior	R\$	8.088,24
Média Sanada	R\$	11.554,63
Desvio Padrão	R\$	528,48
Coeficiente de variação		4,57%
Total de elementos saneados		5
t de Student		1,53
Intervalo de confiança		
Superior	3,50%	R\$ 11.958,92
Inferior	-3,50%	R\$ 11.150,34
Valor Total do Imóvel		R\$ 772.773,60

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 Obsolescência 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
Fandar	Fator	Corrige a diferença de andar entre as amostras e o avaliando
Fextra	Fator	Corrige a diferença de andar entre as amostras e o avaliando com relação a tratar-se de imóvel reformado (Com Acabamentos)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA ANA DE MORAES OLIVEIRA e é autêntico. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 64165764X.

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

		DATA DA VISITA:		11/06/2025	
1.	DADOS GERAIS DO IMÓVEL				
1.1	Identificação do imóvel: PREMIER CAPITAL				
1.2	Endereço: Rua Hilda Del Nero Bisquolo, n°102 - Sala 2.406 - J d. Florida				
	Cidade: Jundiaí			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°11'32.45"S 46°54'12.98"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.					

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?	☐	☒	☐
Espacos 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:

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: Constatado na Vistoria

Foram observadas algumas das atividades acima listadas desativadas no entorno? Posto de Abastecimento na Av. Jundiá

Observações e/ou justificativas:

Nota: Caso sejam marcadas atividades do quadro 4.2 que possuam Índícios 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

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:

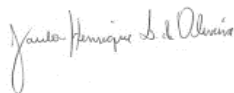
☐ Não existe lista pública de áreas contaminadas

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

☐ Não ☒ Sim - Indique o local: Posto de Abastecimento na Av. Jundiáí

Paulo Henrique Lelis de Oliveira
Crea 5060449700

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 - f. 5

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 2.025



LAUDO
DE
AVALIAÇÃO

Nº 0027/2025

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-02138-0625-AV-SAL

Certificação Digital - QR Code:



SOLICITANTE

GRUPO MULTIPLICA

INTERESSADO**GPC PARTICIPACOES E INVESTIMENTOS S.A**

ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDERECO

BA 522 s/n

BAIRRO

Distrito Industrial

CIDADE

Candeias

CEP

43810-000

UF

BA

ÁREA

Terreno	1.919,74 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO	R\$ 170.000,00 (Cento e Setenta Mil Reais)
VALOR DE LIQUIDEZ	R\$ 120.000,00 (Cento e Vinte Mil Reais)

01. DATA DA VISITA

27/06/2025

02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

BA 522 s/n

BAIRRO

Distrito Industrial

CIDADE

Candeias

CEP

43810-000

UF

BA

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 voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

(NBR 14653-1:2019, item 3.1.47)

04. DADOS DA REGIÃO

Com o décimo maior PIB do estado da Bahia, suas maiores atividades econômicas giram em torno de um consolidado parque industrial, um dos mais importantes portos do Brasil, o Porto de Aratu, além de fazer parte do Centro Industrial de Aratu e estar próxima a segunda maior refinaria do país, a Refinaria Landolfo Alves - Mataripe (RLAM). A região onde se encontra o imóvel avaliando fica na área industrial na periferia de Candeias. Possui toda infra estrutura de facilidades urbanas, como água, energia e vasta rede de gasoduto para suprimento das indústrias e transporte da produção. É parcialmente pavimentada nas vias principais de acesso e não pavimentadas nas vias com baixa ocupação.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	Bairro	Antigo
	Ocupação Principal	Industrial
	Padrão Predominante	Médio
	Tráfego Local	Moderado

04.01 SERVIÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

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

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

05. ZONEAMENTO

ZONEAMENTO	Urbano Industrial
TAXA DE OCUPAÇÃO	Sob consulta
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	Sob consulta

06. TERRENO

DADOS GERAIS DO TERRENO

Trata-se de um terreno industrial, às margens da rodovia Ba 552, com fluxo moderado. Solo firme, argiloso, vegetação nativa de pequeno porte. Vizinhança com outros terrenos não ocupados. Elevado em relação a pista, cerca de 2m.

FORMATO	Regular	
TOPOGRAFIA	Semi-Plano	
SITUAÇÃO	Meio de Quadra	
DIMENSÕES	FRENTE	14,93 m
	LATERAL DIREITA	128,94 m
	LATERAL ESQUERDA	128,83 m
	FUNDOS	14,85 m
ÁREA DO TERRENO	ÁREA TOTAL	1.919,74 m²

COMENTÁRIOS

Acesso fácil por via com pavimentação asfáltica.

06.01 OUTRAS INFORMAÇÕES

Não se observa indícios de ocupação nas proximidades com novas implantações de indústrias. Local com densidade baixa de ocupação.

07. 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.

07.01 AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

Área de Terreno	1.919,74 m ²	
Valor Unitário Homogeneizado	R\$ 90,40 /m ²	(Conforme Anexo)
Valor de Avaliação	R\$ 173.552,80	

Valor de Mercado:

R\$ 170.000,00 (Cento e Setenta Mil Reais)

07.02 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\$ 170.000,00
Fator de Liquidez	70,00%
Valor de Liquidez	R\$ 119.000,00

Valor de Liquidez:

R\$ 120.000,00 (Cento e Vinte Mil Reais)

08. COMENTÁRIOS

Nº da Matrícula	Cartório
7.200	Cartório de Registro de Imóveis de Candeias/BA
Outra documentação	
IPTU	
Comercialização	
☐ Normal ☐ Regular ☒ Lenta ☐ Ruim	
Localização	
☐ Ótima ☐ Boa ☒ Regular ☐ Ruim	
Coordenadas Geográficas	
12°40'43.97"S 38°30'17.32"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.	
Região com baixa densidade de ocupação.	

09. 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

10. ENCERRAMENTO

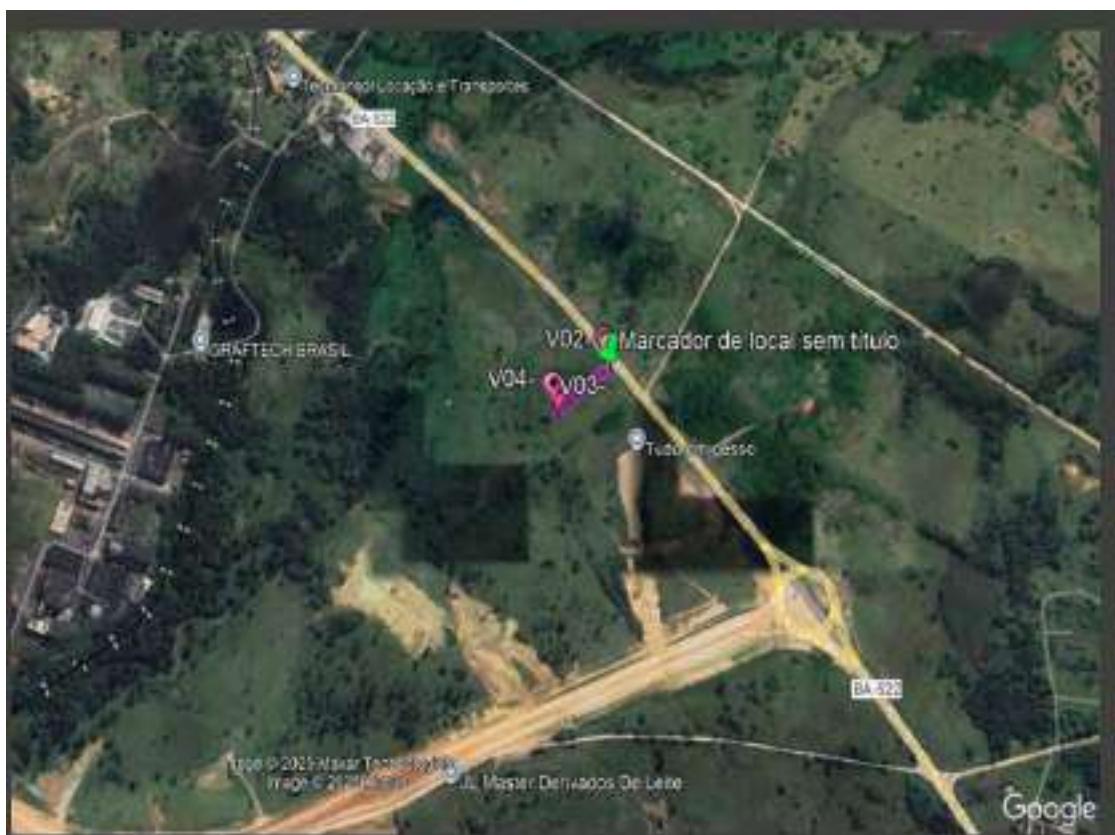
Estamos à disposição de V.S.as. para eventuais esclarecimentos de dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

Salvador, 03 de julho de 2025


 Sérgio H. O. Lemos
 Eng. Civil - CREA-BA: 17948

Sérgio Henrique Oliveira Lemos
 Crea: BA 17948

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



Laudo Nº 0027/2025 - Croqui de Localização

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA TSTADA - elevada em relação a pista



VISTA DA TESTADA (MEIO)



VISTA TESTADA (OUTRA VISTA)



VISTA DA PISTA DE ACESSO



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA INTERNA



VISTA PISTA



VISTA FUNDO FRENTE



VISTA FRENTE AO FUNDO

LEGENDA

LEGENDA



INFORMANTE						1
CONTATO		MARISTELA BENTO SILVA 71 99234 5801				
URL		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-distrito-industrial-candeias-r\$-5.68-mi-cod:-2956662967.html				
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO		BR-324				
BAIRRO		Distrito Industrial		MUNICIPIO	Candeias	UF BA
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA TERRENO		142.236,00 m²	FRENTE	800,00 m	PROFUNDIDADE	177,80 m
CLASSE		Industrial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Plano
			ÍNDICE LOCAL	95,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra
			MELHORAMENTOS	95,00		
COMENTÁRIOS		Excelente para instalação de empresa de logística e centro de distribuição.				
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA		0.90	VALOR	R\$ 5.689.440.00		

CLASSE	Industrial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Plano
		ÍNDICE LOCAL	95,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra
		MELHORAMENTOS	95,00		
COMENTÁRIOS Excelente para instalação de empresa de logística e centro de distribuição.					
VALOR DE VENDA					
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 5.689.440,00		



INFORMANTE						2
CONTATO		MURICIY CORRETOR (71) 98857-9410				
URL		https://ba.olx.com.br/grande-salvador/terrenos/candeias-bahia-terreno-de-18-hectares-com-potencial-industrial-e-logistico-na-br-324-141531583				
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO		Rodovia BR-324				
BAIRRO		Distrito Industrial		MUNICIPIO	Candeias	UF BA
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA TERRENO		181.366,00 m²	FRENTE	364,00 m	PROFUNDIDADE	498,26 m
CLASSE		Industrial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Declive de 5% até 10%
			ÍNDICE LOCAL	125,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra
			MELHORAMENTOS	100,00		
COMENTÁRIOS		abaixo do nível da Rodovia BR-324 e da cidade de candeias.				
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA		0.90	VALOR	R\$ 14.000.000.00		

CLASSE	Industrial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Declive de 5% até 10%
		ÍNDICE LOCAL	125,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra
		MELHORAMENTOS	100,00		
COMENTÁRIOS abaixo do nível da Rodovia BR-324 e da cidade de candeias.					
VALOR DE VENDA					
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 14.000.000,00		

 TITULO: TERRENO INDUSTRIAL PLANO WWW.CENTRALBOGALPOES.COM.BR	INFORMANTE					3	
	CONTATO		MURICIY CORRETOR (71) 98857-9410				
	URL		https://ba.olx.com.br/grande-salvador/terrenos/terreno-plano-1343416999?lis=listing_1100				
	ENDEREÇO DO IMÓVEL						
	ENDEREÇO		BR 524 Entrada de Candeias				
	BAIRRO		Distrito Industrial	MUNICIPIO	Candeias	UF	BA
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
	ÁREA TERRENO	110.000,00 m²	FRENTE	250,00 m	PROFUNDIDADE	440,00 m	
	CLASSE	Industrial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Plano	
			ÍNDICE LOCAL	120,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra	
		MELHORAMENTOS	100,00				
COMENTÁRIOS		Boa localização					
VALOR DE VENDA							
FATOR OFERTA		0.90	VALOR	R\$ 8.000.000,00			

CLASSE	Industrial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Plano
		ÍNDICE LOCAL	120,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra
		MELHORAMENTOS	100,00		
COMENTÁRIOS Boa localização					
VALOR DE VENDA					
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 8.000.000,00		

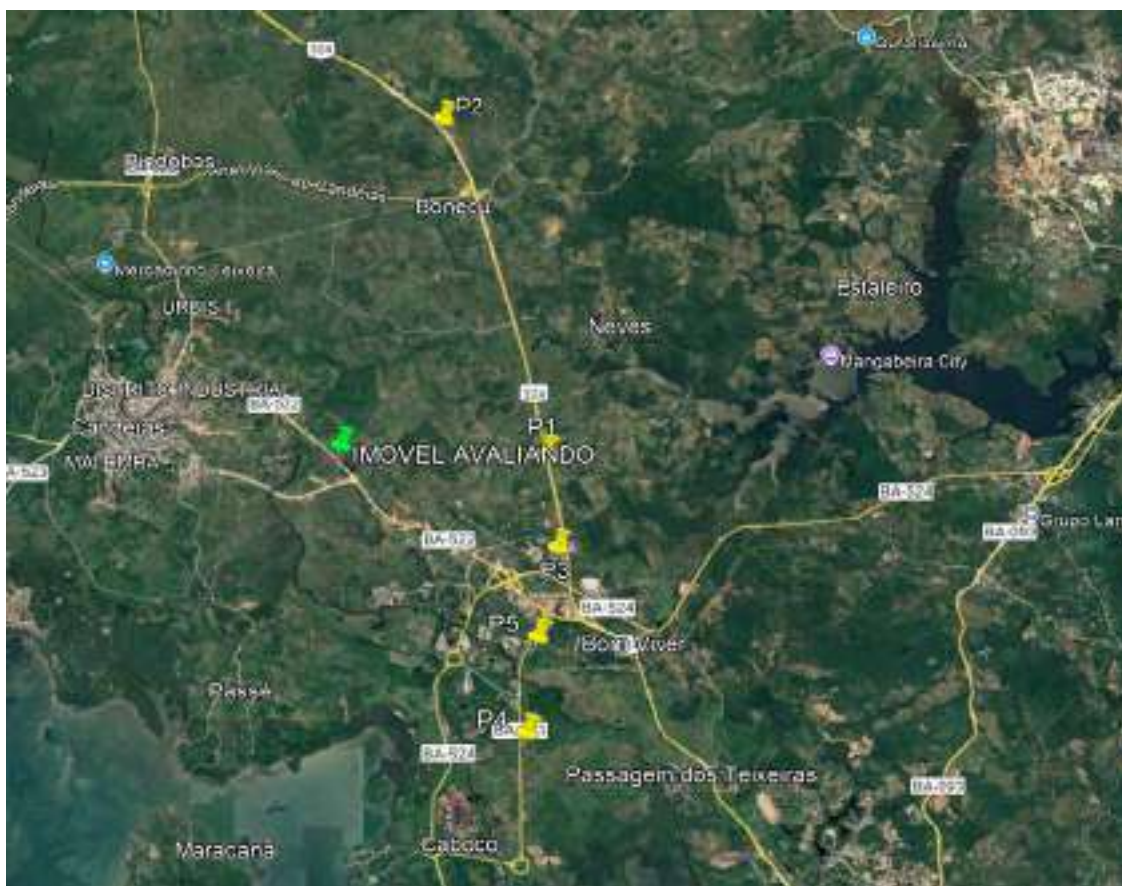
	INFORMANTE					4	
	CONTATO	Oscar Neto 062 9999 9312					
	URL	https://ba.olx.com.br/grande-salvador/terrenos/area-comercial-a-venda-em-candeias-ba-1386332656?lis=listing_1100					
	ENDEREÇO DO IMÓVEL						
	ENDEREÇO	BA 521		MUNICIPIO	Candeias	UF	BA
	BAIRRO	Distrito Industrial					
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
	ÁREA TERRENO	45.003,69 m²	FRENTE	150,00 m	PROFUNDIDADE	300,02 m	
	CLASSE	Industrial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Declive de 5% até 10%	
			ÍNDICE LOCAL	120,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra	
		MELHORAMENTOS	100,00				
COMENTÁRIOS	Boa localização						
VALOR DE VENDA							
FATOR OFERTA	0.90	VALOR	R\$ 4.000.000,00				

CLASSE	Industrial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Declive de 5% até 10%
		ÍNDICE LOCAL	120,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra
		MELHORAMENTOS	100,00		
COMENTÁRIOS Boa localização					
VALOR DE VENDA					
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 4.000.000,00		

 Grande Salvador CANDEIAS - BA LARGO DO COMÉRCIO INDUSTRIAL Distrito Industrial e Fertilizantes Fertilizantes Fertilpar	INFORMANTE					5
	CONTATO					
	URL					
	ENDEREÇO DO IMÓVEL					
	ENDEREÇO					
	BAIRRO		MUNICIPIO		UF	
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
	ÁREA TERRENO		FRENTE	PROFUNDIDADE		
	CLASSE		TIPO	TOPOGRAFIA		
			ÍNDICE LOCAL	SITUAÇÃO		
		MELHORAMENTOS				
COMENTÁRIOS						
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA		VALOR				

CLASSE	Industrial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Plano
		ÍNDICE LOCAL	120,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra
		MELHORAMENTOS	100,00		
COMENTÁRIOS Atualmente na vizinhança se encontram ali instaladas a fábrica de fertilizantes (FERTIPAR),					
VALOR DE VENDA					
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 6.000.000,00		

ANEXO IV - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS PESQUISAS





SITUAÇÃO PARADIGMA

INFORMAÇÕES BÁSICAS					
ENDEREÇO	BA 522 s/n				
BAIRRO	Distrito Industrial	MUNICÍPIO	Candeias	UF	BA
CLASSE	Industrial	TIPO	Terreno		
INFORMAÇÕES GERAIS					
ÁREA DE TERRENO	1.919,74 m²	TOPOGRAFIA	Plano		
FRENTE	14,93 m	SITUAÇÃO	Meio de Quadra		
PROF. EQUIVALENTE	128,58 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\$ 5.689.440,00	0,90	R\$ 5.120.496,00	142.236,00	800,00	R\$ 36,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,71	1,05	1,05	R\$ 68,32
2	R\$ 14.000.000,00	0,90	R\$ 12.600.000,00	181.366,00	364,00	R\$ 69,47	1,00	1,00	1,11	1,00	1,77	1,00	0,80	R\$ 108,93
3	R\$ 8.000.000,00	0,90	R\$ 7.200.000,00	110.000,00	250,00	R\$ 65,45	1,00	1,00	1,00	1,00	1,66	1,00	0,83	R\$ 90,47
4	R\$ 4.000.000,00	0,90	R\$ 3.600.000,00	45.003,69	150,00	R\$ 79,99	1,00	1,00	1,11	1,00	1,48	1,00	0,83	R\$ 109,76
5	R\$ 6.000.000,00	0,90	R\$ 5.400.000,00	110.183,00	400,00	R\$ 49,01	1,00	1,10	1,00	1,00	1,66	1,00	0,83	R\$ 74,53

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			38,52%	
	Grau de Precisão			II	
	Grau de Fundamentação			II	

CÁLCULOS		
Média Aritmética		R\$ 90,40
Limite superior		R\$ 117,53
Limite inferior		R\$ 63,28
Média Sanada		R\$ 90,40
Desvio Padrão		R\$ 19,09
Coefficiente de variação		21,11%
Total de elementos saneados		5
t de Student		1,53
Intervalo de confiança		
Superior	16,15%	R\$ 105,01
Inferior	-16,15%	R\$ 75,80
Valor Total do Imóvel		R\$ 173.552,80

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Terreno	R\$	90,40	x	1.919,74 m²	x	1,00	x	1,00	=	R\$	173.552,80
Total										=	R\$ 173.552,80

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.					
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 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

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 tendência central	<=30%	<=40%	<=50%

INTERVALO DE CONFIANÇA**38,52%****QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:****GRAU II**

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

		DATA DA VISITA:		27/06/2025	
1.	DADOS GERAIS DO IMÓVEL				
1.1	Identificação do imóvel: GPC PARTICIPACOES E INVESTIMENTOS S.A				
1.2	Endereço: BA 522- s/n Distrito Industrial				
	Cidade: Candeias			UF:	BA
1.3	Uso Atual do Imóvel: SEM USO		Uso Pretendido:		
1.4	Existe indústria no local? ☐ Sim ☒ Não				
	Nome da indústria:				
	Ramo de atividade:				
1.5	Coordenadas Geográficas: 12°40'43.97"S 38°30'17.32"O				
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:					
Órgão Ambiental Municipal:					
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:					
Órgão Ambiental Municipal:					
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.					

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?	☐	☒	☐
Espacos 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:

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 Índícios 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

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 à questão 4.2?

☒ Não ☐ Sim - Indique o local:

Sérgio Henrique Oliveira Lemos - BA 17948

Nome do Responsável pelo preenchimento


Sérgio H. O. Lemos
Eng Civil - CREA-BA: 17948

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 - f. 5

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.





LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 0252 / 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-02146-0625-AV-SPM

Certificação Digital - QR Code:



01. DATA DA VISITA

11/06/2025

02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Avenida Morumbi, 8411 - Edifício Rito Reid - Sala 34

CEP

04703-003

BAIRRO

Santo Amaro

CIDADE

São Paulo

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 voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente."

(NBR 14653-1:2019, item 3.1.47)

04. DADOS DA REGIÃO

Santo Amaro é um distrito situado na zona sul do município de São Paulo e é administrado pela subprefeitura de Santo Amaro. É delimitado pelas avenidas Roque Petroni Jr., Professor Vicente Rao, Washington Luís e Marginal Pinheiros.

A região onde se encontra o imóvel avaliando tem ocupação mista (comercial e residencial), predominando edificações comerciais de padrão médio. É atendido pela Linha 9–Esmeralda do Trem Metropolitano de São Paulo e pela Linha 5–Lilás do Metrô de São Paulo que se interligam na estação Santo Amaro, localizada na Marginal Pinheiros. Possui um Terminal de Ônibus Santo Amaro SPTrans, nas adjacências do Largo 13 (Popularmente Conhecido) parte micro-ônibus para toda a cidade.

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		Moderado	
SERVIÇOS PÚBLICOS	x	Água Tratada	x	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 COMUNITÁRIOS	Tipo / Distância	Até 500 m	De 500 a 1000 m	Acima de 1000m
	Transporte coletivo	X		
	Comércio	X		
	Rede bancária	X		
	Escola	X		
	Saúde	X		
	Segurança	X		
	Lazer	X		

05. DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO

NOME DO CONDOMÍNIO	Edifício Rito Reid	
NÚMERO DE BLOCOS	1	
TIPO	QTDD	DESCRIÇÃO
SUBSOLOS	1	Garagem
TÉRREO	1	Hall, recepção
PAVIMENTOS TIPO	10	04 salas por andar
ÁTICO	1	Caixa d'água e casa de máquinas

05.01 DESCRIÇÃO DO CONJUNTO

COMPARTIMENTO	QTDD	PAREDES	PISOS	TETOS	PINTURA
Sala	1	Massa Corrida	Laminado	Forro Gesso	Latex
Copa	1	Massa Corrida	Laminado	Forro Gesso	Latex
Banheiro	1	Massa Corrida	Cerâmico	Forro Gesso	Latex

05.02 DADOS GERAIS

IDADE APARENTE	20 ano(s)
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Regular
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	46,86 m ²	
Valor Unitário Homogeneizado	R\$ 7.312,12 /m ²	(Conforme Anexo)
Valor de Avaliação	R\$ 342.646,15	

Valor de Mercado:

R\$ 340.000,00 (Trezentos e Quarenta 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\$ 340.000,00
Fator de Liquidez	70,00%
Valor de Liquidez	R\$ 238.000,00

Valor de Liquidez:

R\$ 240.000,00 (Duzentos e Quarenta Mil Reais)

07. COMENTÁRIOS

Nº da Matrícula	Cartório
115.873	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo / SP.

Comercialização			
☐ Normal	☒ Regular	☐ Lenta	☐ Ruim

Localização			
☐ Ótima	☒ Boa	☐ Regular	☐ Ruim

Coordenadas Geográficas
23°37'16.5"S 46°41'22.0"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.
Não foi apresentado documento de comprovação da existência de vaga de garagem, portanto estamos considerando a unidade avaliada sem vaga.
Dentro das perspectivas atuais do mercado imobiliário, entendemos como regular sua comercialização face a sua situação de acesso.

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

09. ENCERRAMENTO

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

São Paulo, 18 de junho de 2025.



Arqta. Fernanda Borges dos Santos Martins
Cau: A39986-8

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)

$Fa = (\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do imóvel avaliando})^n$
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



ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



LOGRADOURO



FACHADA DO CONDOMÍNIO



IDENTIFICAÇÃO DO LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO



IDENTIFICAÇÃO DO ANDAR



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA DA SALA



VISTA DA COPA

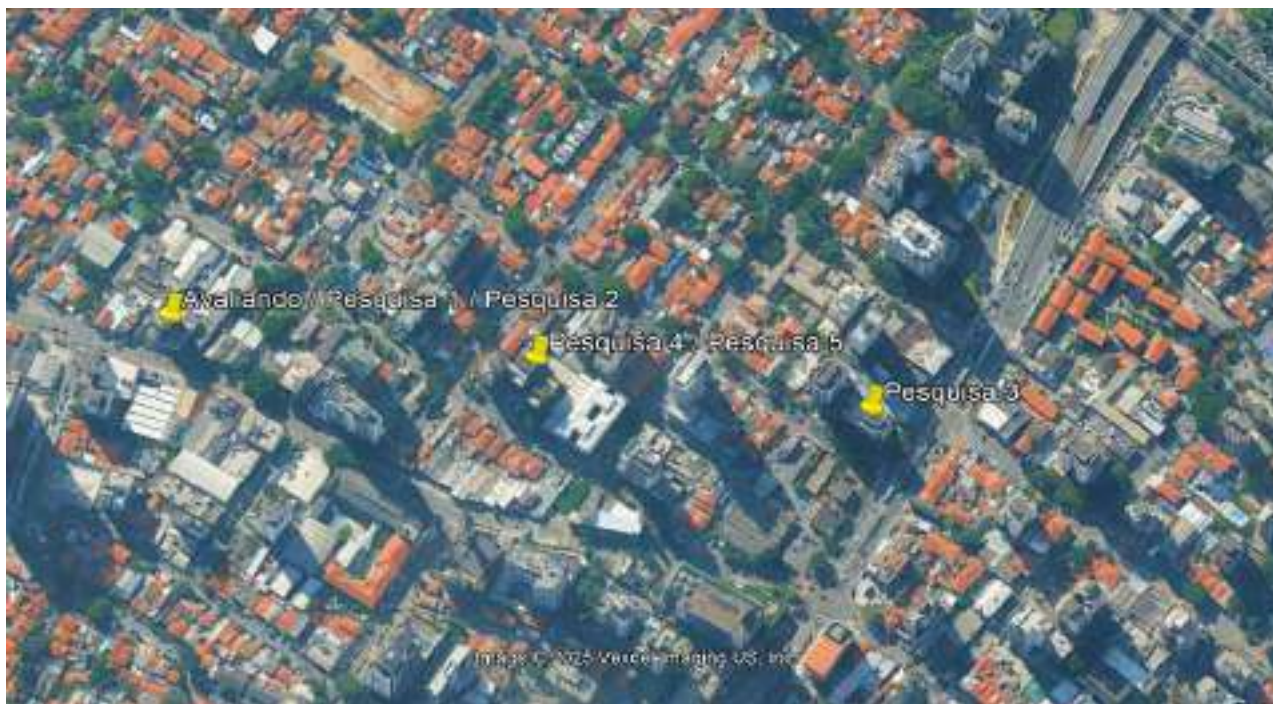


VISTA DA SALA



VISTA DO BANHEIRO

ENGEBANC										ELEMENTOS COMPARATIVOS									
	INFORMANTE										1								
	CONTATO		Bamberg Consultoria Imobiliaria - 11 - 99103-1248																
	URL		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-sp-50m2-id-2753296111/?source=ranking%2Crp																
	ENDEREÇO DO IMÓVEL																		
	ENDEREÇO		Avenida Morumbi, 8411																
	BAIRRO		Santo Amaro				MUNICIPIO		São Paulo		UF SP								
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS																		
	ÁREA ÚTIL		50,00 m²		VAGAS		1,00 vaga(s)		ANDAR		Médio								
	CLASSE		Comercial		TIPO		Conjunto		PADRÃO		Médio								
	IDADE		20 anos		IDADE REFERENCIAL		80 anos		CONSERVAÇÃO		Entre regular e novo								
	FOC		0,851		INDICE LOCAL		100,00		SALAS/WCS		1 1								
	COMENTÁRIOS																		
	VALOR DE VENDA																		
	FATOR OFERTA		0,90		VALOR		R\$ 560.000,00												
	INFORMANTE										2								
	CONTATO		Remax Terra I - 11 - 3014-7304																
	URL		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-sp-47m2-id-2812389429/?source=ranking%2Crp																
	ENDEREÇO DO IMÓVEL																		
	ENDEREÇO		Avenida Morumbi, 8411																
	BAIRRO		Santo Amaro				MUNICIPIO		São Paulo		UF SP								
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS																		
	ÁREA ÚTIL		47,00 m²		VAGAS		1,00 vaga(s)		ANDAR		Médio								
	CLASSE		Comercial		TIPO		Conjunto		PADRÃO		Médio								
	IDADE		20 anos		IDADE REFERENCIAL		80 anos		CONSERVAÇÃO		Entre regular e novo								
	FOC		0,851		INDICE LOCAL		100,00		SALAS/WCS		1 1								
	COMENTÁRIOS																		
	VALOR DE VENDA																		
	FATOR OFERTA		0,90		VALOR		R\$ 470.000,00												
	INFORMANTE										3								
	CONTATO		Elke Evangelista - 11 - 97600-6584																
	URL		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-vila-cordeiro-zona-oeste-sao-paulo-sp-38m2-id-2706934205/?source=ranking%2Crp																
	ENDEREÇO DO IMÓVEL																		
	ENDEREÇO		Rua Roque Petrella, 46																
	BAIRRO		Vila Cordeiro				MUNICIPIO		São Paulo		UF SP								
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS																		
	ÁREA ÚTIL		38,00 m²		VAGAS		1,00 vaga(s)		ANDAR		Médio								
	CLASSE		Comercial		TIPO		Conjunto		PADRÃO		Médio								
	IDADE		10 anos		IDADE REFERENCIAL		80 anos		CONSERVAÇÃO		Entre regular e novo								
	FOC		0,933		INDICE LOCAL		100,00		SALAS/WCS		1 1								
	COMENTÁRIOS																		
	VALOR DE VENDA																		
	FATOR OFERTA		0,90		VALOR		R\$ 350.000,00												
	INFORMANTE										4								
	CONTATO		Henri M. Negócios Imobiliários - 11 - 5686-8924																
	URL		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-ar-condicionado-vila-cordeiro-zona-oeste-sao-paulo-sp-48m2-id-2800759568																
	ENDEREÇO DO IMÓVEL																		
	ENDEREÇO		Rua Alvaro Rodrigues, 182																
	BAIRRO		Santo Amaro				MUNICIPIO		São Paulo		UF SP								
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS																		
	ÁREA ÚTIL		48,00 m²		VAGAS		1,00 vaga(s)		ANDAR		Médio								
	CLASSE		Comercial		TIPO		Conjunto		PADRÃO		Médio								
	IDADE		20 anos		IDADE REFERENCIAL		80 anos		CONSERVAÇÃO		Entre regular e novo								
	FOC		0,851		INDICE LOCAL		100,00		SALAS/WCS		1 1								
	COMENTÁRIOS																		
	VALOR DE VENDA																		
	FATOR OFERTA		0,90		VALOR		R\$ 460.000,00												
	INFORMANTE										5								
	CONTATO		Moraes Reis Imóveis - 11 - 2339-2985																
	URL		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-vila-cordeiro-zona-oeste-sao-paulo-sp-48m2-id-2811089775/?source=ranking%2Crp																
	ENDEREÇO DO IMÓVEL																		
	ENDEREÇO		Rua Alvaro Rodrigues, 182																
	BAIRRO		Santo Amaro				MUNICIPIO		São Paulo		UF SP								
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS																		
	ÁREA ÚTIL		48,00 m²		VAGAS		1,00 vaga(s)		ANDAR		Médio								
	CLASSE		Comercial		TIPO		Conjunto		PADRÃO		Médio								
	IDADE		20 anos		IDADE REFERENCIAL		80 anos		CONSERVAÇÃO		Entre regular e novo								
	FOC		0,851		INDICE LOCAL		100,00		SALAS/WCS		1 1								
	COMENTÁRIOS																		
	VALOR DE VENDA																		
	FATOR OFERTA		0,90		VALOR		R\$ 480.000,00												





SITUAÇÃO PARADIGMA

INFORMAÇÕES BÁSICAS

ENDEREÇO	Avenida Morumbi, 8411 - Edifício Rito Reid - Sala 34					
BAIRRO	Santo Amaro	MUNICÍPIO	São Paulo	UF	SP	
CLASSE	Comercial	TIPO	Conjunto	PADRÃO	Médio	

INFORMAÇÕES GERAIS

ÁREA ÚTIL	46,86 m²	VAGAS	0,00 vaga(s)
ANDAR	Médio	IDADE	20 anos
CONSERVAÇÃO	Regular	IDADE REFERENCIAL	80 anos
ÍNDICE LOCAL	100,00	FOC	0,830

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\$ 560.000,00	0,90	R\$ 504.000,00	50,00	R\$ 10.080,00	1,00	0,90	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 8.626,00
2	R\$ 470.000,00	0,90	R\$ 423.000,00	47,00	R\$ 9.000,00	1,00	0,88	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 7.544,99
3	R\$ 350.000,00	0,90	R\$ 315.000,00	38,00	R\$ 8.289,47	1,00	0,84	1,00	0,85	0,95	1,00	R\$ 5.625,05
4	R\$ 460.000,00	0,90	R\$ 414.000,00	48,00	R\$ 8.625,00	1,00	0,88	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 7.204,17
5	R\$ 480.000,00	0,90	R\$ 432.000,00	48,00	R\$ 9.000,00	1,00	0,88	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 7.560,42

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			25,58%	
	Grau de Precisão			III	
	Grau de Fundamentação			GRAU II	

CÁLCULOS

Média Aritmética	R\$	7.312,12
Limite superior	R\$	9.505,76
Limite inferior	R\$	5.118,49
Média Sanada	R\$	7.312,12
Desvio Padrão	R\$	1.083,98
Coefficiente de variação		14,82%
Total de elementos saneados		5
t de Student		1,53
Intervalo de confiança		
Superior	11,34%	R\$ 8.141,37
Inferior	-11,34%	R\$ 6.482,88
Valor Total do Imóvel		
R\$ 342.646,15		

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 o imóvel avaliando
Ftr	Fator Transposição	Corrige a diferença relativa a localização das amostras em região mais ou menos valorizada
Foc	Fator Obsolescência 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	

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.

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

GRAU II

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

GRAU III

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

		DATA DA VISITA:		11/06/2025	
1.	DADOS GERAIS DO IMÓVEL				
1.1	Identificação do imóvel: Grupo Multiplica				
1.2	Endereço: Avenida Morumbi, 8411 - Edifício Rito Reid - Sala 34				
	Cidade: São Paulo			UF:	SP
1.3	Uso Atual do Imóvel: Comercial		Uso Pretendido: Comercial		
1.4	Existe indústria no local? ☐ Sim ☒ Não				
	Nome da indústria:				
	Ramo de atividade:				
1.5	Coordenadas Geográficas: 23°37'16.5"S 46°41'22.0"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 - SP			
Órgão Ambiental Municipal:					
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 - SP			
Órgão Ambiental Municipal:					
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.					

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?	☒	☐	☐
Espacos 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:

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 Índícios 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

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:

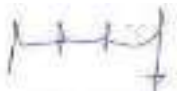
☐ Não existe lista pública de áreas contaminadas

6.3 No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas à questão 4.2?

☒ Não ☐ Sim - Indique o local:

Arqta. Fernanda Borges dos Santos Martins

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 - f. 5

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.



LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

115.873

folha

01

São Paulo, 13 de março

de 19 89

IMÓVEL: A SALA nº 34, localizada nº 3º andar do "EDIFÍCIO RITO REID", situado à Avenida Morumbi, nº 8.411, no 3º Subdistrito-Ibirapuera, contendo a área real privativa de 46,86 metros quadrados, a área real comum de 17,98 metros quadrados e área real total de 64,84 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,9976% do terreno e coisas de uso comum do edifício; A referida unidade autônoma corresponde a participação de 3,1623% na propriedade e renda da garagem coletiva do Edifício. Contribuinte nº 085.335.0040-8.

PROPRIETÁRIA: R. REID CONSTRUÇÕES LTDA, com sede nesta Capital, na Avenida Morumbi, nº 8411, 9º andar, CGC nº 43.370.063 0001-42.

TÍTULO AQUISITIVO: R. 07, Av. 13 e R. 14 da matrícula nº 43.065, deste Registro. O Escrevente Habilitado,..... (José Odival Figueiredo Malheiros). O Oficial,

R. 01 - 115.873 - São Paulo, 13 de março de 1989.

TRANSMITENTE: R. REID CONSTRUÇÕES LTDA, já qualificada como proprietária. (OND do IAPAS nº 172.198, de 13 de fevereiro de 1989, mencionada no título).

ADQUIRENTES: NELLO FIALDINI, italiano, engenheiro, RNE nº W372.625-I/SP, casado pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com Maria Martha Jacob-Fialdini, brasileira, do lar, RG nº 6.802.587-SSP/SP, conforme escritura de pacto antenupcial, lavrada nº 16º Cartório de Notas desta Capital, livro nº 944, fls. 85vº, em 03 de agosto de 1978, registrada sob nº 1795 no 4º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, inscritos em comum no CPF nº 997.451.-438-04, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Brasil Ferreira Martins, nº 142 casa 8; ICARO SILVIO FIALDINI, do co

continua no verso

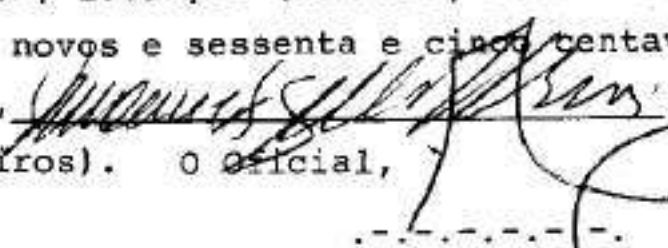
matrícula
115.873

ficha
01

mércio, RG nº 6.252.007-SSP/SP, casado pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com Beatriz Ceron Fialdini, professora, RG nº 6.798.597-SSP/SP, conforme escritura de pacto antenupcial, lavrada no 7º Cartório de Notas desta Capital, livro 3.513, fls. 284, em 23 de novembro de 1979, retificadas por escritura daquelas mesmas notas, lavrada no livro 3614, fls. 145, em 03 de janeiro de 1980, registrada sob nº 2634 neste Registro, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Embaabas, nº 36 Brooklin; AVELINO DANTAS BARCIA, médico RG nº 5.674.240-SSP/SP inscrito no CPF nº 007.748.228-04, casado pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com Eneida Suely Fialdini Barcia, do comércio, RG nº 5.886.169-SSP/SP, inscrita no CPF nº 100.200.608-23, conforme escritura de pacto antenupcial, lavrada no Cartório de Notas do 30º Subdistrito-Ibirapuera, nesta Capital, livro nº 81, fls. 223 verso, em 28 de novembro de 1980, registrada sob nº 6388 neste Registro, ambos brasileiros residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Brasil Ferreira Martins, 142 casa 06; AMÉLIA SACCHETTI FIALDINI, italiana, viúva, do comércio, RNE W138.993 H-SP, CPF nº 055.784.738-90, residente e domiciliada nesta Capital, à Rua Brasil Ferreira Martins, 142 casa 06.

TÍTULO: COMPRA E VENDA.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 28 de fevereiro de 1989, de notas do 22º Tabelião desta Capital, livro 2507, fls. 136.

VALOR: NCZ\$ 1.692,65 (Hum mil, seiscentos e noventa e dois cruzados novos e sessenta e cinco centavos). O Escrevente Habilitado,  (José Odival Figueiredo Malheiros). O Oficial,

Av.02 - 115.873 - São Paulo, 03 de outubro de 2002.

Continua na ficha 002

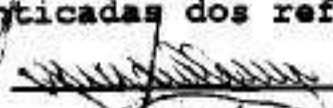
LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

MATRÍCULA:
115.873

FIGHA
002

São Paulo, 03 de Outubro de 2002

Da escritura de 19 de agosto de 2002, de Notas do Tabelião por Lei do 29º Subdistrito Santo Amaro, desta Capital, Livro nº 618-AX, Páginas 292/296, verifica-se que, os números corretos do RG. e da inscrição no CPF. de AVELINO DANTAS BARCIA, são: RG. 5.674.204-6-SSP/SP e CPF. 007.748.228-05, respectivamente, e não como constou no título que deu origem ao R.01 da matrícula, conforme provam cópias autenticadas dos referidos documentos. O Escrevente autorizado  (Rinaldo José Montealbano). O Oficial,

R.03 - 115.873 - São Paulo, 03 de outubro de 2002.

TRANSMITENTES: NELLO FIALDINI, italiano, engenheiro, RNE n° W-372.625-I-SE/DPMF/DPF, e sua esposa MARIA MARTHA JACOB FIALDINI, brasileira, do lar, RG n° 6.802.587-SSP/SP, casados sob o regime da comunhão universal de bens, em 04 de dezembro de 1978, nos termos da escritura de pacto antenupcial lavrada no 16° Serviço Notarial desta Capital, em 03 de agosto de 1978, às folhas 085v° do livro 944, registrada sob n° 1.795, no Livro 3-Registro Auxiliar, no 4° Registro de Imóveis desta Capital, CPF/MF em comum n° 997.451.438-04, domiciliados e residentes nesta Capital, na Rua Brasil Ferreira Martins, n° 142, casa 8; e ICARO SILVIO FIALDINI, do comércio, RG n° 6.252.007-6-SSP/SP, CIC n° 013.779.858-06, e sua esposa BEATRIZ CERON FIALDINI, professora, RG n° 6.798.597-SSP/SP, CIC n° 280.599.118-48, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, em 29 de janeiro de 1980, nos termos da escritura de pacto antenupcial lavrada no 7° Serviço Notarial desta Capital, em 23 de novembro de 1979, à folha 284 do livro 3513, retificada por outra lavrada nas mesmas notas, em 03

Continua no Verso

MATRÍCULA

115.873

FICHA

002

VERSO

de janeiro de 1980, à folha 145 do livro 3614, registrada sob nº 2634, no Livro 3-Registro Auxiliar, neste Registro, domiciliados e residentes nesta Capital, na Rua Emboabas, nº 36, Brooklin; AVELINO DANTAS BARCIA, médico, RG nº 5.674.204-6-SSP/SP, CIC nº 007.748.228-05, e sua esposa ENEIDA SUELY FIALDINI BARCIA, do comércio, RG nº 5.886.169-SSP/SP, CIC nº 100.200.608-23, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, em 27 de janeiro de 1981, nos termos da escritura de pacto antenupcial lavrada no Tabelionato do 30º Subdistrito Ibirapuera, desta Capital, em 28 de novembro de 1980, à folha 223vº do livro nº 81, registrada sob nº 6388, no Livro 3-Registro Auxiliar, neste Registro, domiciliados e residentes nesta Capital, na Rua Brasil Ferreira Martins, nº 142, casa 6; e AMELIA SACCHETTI FIALDINI, italiana, viúva, comerciante, RNE nº W-138.993-H-SE/DPMAF/DPF, CIC nº 055.784.738-90, domiciliada e residente nesta Capital, na Rua Brasil Ferreira Martins, nº 142, casa 6.

ADQUIRENTES: CELSO CERON, aposentado, RG nº 1.092.815-SSP/SP, CIC nº 115.399.688-04, e sua mulher MARIA IZABEL BOLLER MEHLER CERON, do lar, RG nº 1.832.180-SSP/SP, CIC nº 075.277.628-29, casados sob o regime da comunhão universal de bens, em 08 de dezembro de 1952, brasileiros, domiciliados e residentes nesta Capital, na Rua Dr. Joviano Tellis, nº 53.

TÍTULO: Venda e Compra.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 19 de agosto de 2002, de Notas do Tabelião por Lei do 29º Subdistrito Santo Amaro, desta Capital, Livro nº 618-AX, Páginas 292/296.

VALOR: R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais). O Escrevente autorizado,  (Rinaldo José Montealbano). O

Continua na ficha 003

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO
GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

MATRÍCULA

115.873

FICHA

003

São Paulo, 03 de Outubro de 2002

Oficial,

R.4 - 115.873 - São Paulo, 16 de agosto de 2016.

(prenotação nº. 774.359 - 25/07/2016).

TRANSMITENTE: O ESPÓLIO de CELSO CERON, (RG nº 1.092.816-SSP/SP, CPF nº 115.399.688-04), falecido em 01 de janeiro de 2010, que fora casado com MARIA IZABEL BOLLER MEHLER CERON, pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77.

ADQUIRENTE: MARIA IZABEL BOLLER MEHLER CERON, brasileira, viúva, aposentada, RG nº 1.832.180-SSP/SP, CPF nº 075.277.628-29, residente a Rua Dr. Joviano Telles, nº 135, Brooklin, nesta Capital.

TÍTULO: PARTILHA homologada por sentença de 11 de fevereiro de 2011.

FORMA DO TÍTULO: Formal de partilha passado em 04 de abril de 2011, assinada digitalmente, por Roseli Aparecida dos Santos, e pela MMª Juíza de Direito Drª Lidia Maria Andrade Conceição, da 5ª Vara da Vara da Família e Sucessões do Foro Regional II - Santo Amaro, desta Capital, extraído dos respectivos Autos de Arrolamento Sumário - Inventário de Partilha, (Processo nº 0007681-69.2010.8.26.0002).

VALOR: R\$77.758,00 (setenta e sete mil, setecentos e cinquenta e oito reais). A Escrevente autorizada, Fernanda Taveira dos Santos Mariano. O Oficial Substituto,

(Nelson Amoroso).

#MD5:D7B9E83EE6AFA1E9B8AE3A716B0729BD#

R.5 - 115.873 - São Paulo, 18 de outubro de 2016.

Continua no Verso

-MATRÍCULA

115.873

FICHA

003

003
-5570-

(prenotação n.º 781.835 - 11/10/2016).

TRANSMITENTE: O espólio de MARIA IZABEL BOLLER MEHLER CERON (RG nº 1.832.180-X-SSP/SP, CPF nº 075.277.628-29), falecida no dia 20 de abril de 2014, no estado civil de viúva.

ADQUIRENTE: BEATRIZ CERON FIALDINI, brasileira, separada judicialmente, comerciante, RG nº 6.798.597-2-SSP/SP, CPF nº 280.599.118-48, domiciliada e residente nesta Capital, na Rua Dr. Joviano Telles, nº 135.

TÍTULO: INVENTÁRIO E ADJUDICAÇÃO (artigo 982 do CPC)

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 26 de setembro de 2016, do
"13º Tabelião de Notas desta Capital, livro 4.816, página
313, emitida eletronicamente com Protocolo AC000051906 em
11/10/2016 às 13:18:06."

VALOR: R\$234.300,00 (duzentos e trinta e quatro mil e trezentos reais). O Escrevente autorizado, José Figueiredo Malheiros. O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

#MD5:E6E850AD4BDC70144C57B282F2D5F9A#

R. 6 - 115.873 - São Paulo, 24 de abril de 2019.

PRENOTACAO n° 854.082 - 11/04/2019

Nos termos da escritura de 1º de abril de 2019, do 12º Tabelião de Notas desta Capital, livro 3747, página 255, escritura de retificação e ratificação de 03 de abril de 2019, livro 3747, página 301, das mesmas notas, e ata retificativa de 10 de abril de 2019, livro 3747, página 399, BEATRIZ CERON FIALDINI, brasileira, empresária, separada judicialmente, RG nº 6.798.597-X-SSP/SP, CPF nº 280.599.118-48, residente e domiciliada nesta Capital, na

Continua na ficha 004

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO
GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

MATRÍCULA

115.873

FICHA

004

São Paulo, 24 de Abril de 2019

Rua Dr. Joviano Telles, nº 135; INTERVENIENTE DEVEDORA:
PASTIFICIO E RESTAURANTE LA REGGIANA LTDA-EPP, CNPJ nº
26.942.568/0001-15, com sede nesta Capital, na Rua Barão
do Triunfo, nº 348, Brooklin Paulista, ALIENOU
FIDUCIARIAMENTE o imóvel da matrícula, nos termos da Lei
nº 9.514/97, a PREMIER CAPITAL FOMENTO MERCANTIL LTDA,
CNPJ nº 08.186.146/0001-85, com sede nesta Capital, na
Rua Joaquim Floriano nº 101, 7º andar, Conjunto 701,
Itaim Bibi, para garantia da dívida de R\$340.000,00
(trezentos e quarenta mil reais), pagáveis na forma
constante do título, por meio de 16 (dezesseis) parcelas
mensais, sendo que da 1ª até a 6ª as parcelas serão nos
valores de R\$5.000,00 (cinco mil reais), cada uma, a 7ª e
a 8ª parcelas serão nos valores de R\$15.000,00 (quinze
mil reais), cada uma; e da 9ª até a 16ª, as parcelas
serão nos valores de R\$35.000,00 (trinta e cinco mil
reais), cada uma, vencendo-se a primeira no dia
03/05/2019 e as demais nos mesmos dias dos meses
subsequentes. O atraso no pagamento de qualquer parcela,
incorrerá em uma multa indenizatória no importe de 10,0%
(dez por cento) sobre o valor atualizado e acrescido de
juros de mora de 1% ao mês, totalizando a quantia líquida
e certa a ser restituída. Demais cláusulas e condições
constam do título, que será integralmente microfilmado
nesta data. Valor para fins de leilão: R\$266.784,00. A
Escrevente autorizada, Patricia Batista Nascimento e
Souza. O Oficial Substituto,
(Paulo Ademir Monteiro). (SELO
1112523210000000160140199)
#MD5:714D4DB13DDD47A589BDBAF72DA5F0BD#

Continua no Verso

MATRÍCULA

115.873

FICHA

004

VERSO

Av.7 - 115.873 - São Paulo, 29 de janeiro de 2021.

PRENOTAÇÃO n°. 906.302 - 20/01/2021

Atendendo o requerimento datado de 19 de janeiro de 2021, instruído com o comprovante de pagamento do imposto sobre transmissão de bens imóveis inter-vivos, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei n.º 9.514/97, procede-se a CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE do imóvel desta matrícula, em nome da fiduciária PREMIER CAPITAL FOMENTO MERCANTIL LTDA, CNPJ n° 08.186.146/0001-85, com sede nesta Capital, na Rua Joaquim Floriano n° 101, 7º andar, Conjunto 701, Itaim Bibi, em virtude da não purgação da mora da fiduciante BEATRIZ CERON FIALDINI, já qualificada, no procedimento de intimação, em conformidade com o artigo 26 da Lei 9.514/97, prenotado neste Registro sob n° 880.330, em 27 de fevereiro de 2020, cabendo a fiduciária a obrigatoriedade de efetuar os leilões previstos no artigo 27 da referida Lei. Sendo o valor da consolidação da propriedade de R\$475.741,19. O Escrevente Autorizado, (Anderson Coelho). O Substituto, (Paulo Monteiro). (SELO DIGITAL 1112523310000000649322216) #MD5:BEC374F51651D8ED453A3B4A5B402AEA#

Av.8 - 115.873 - São Paulo, 1 de junho de 2021.

PRENOTAÇÃO n°. 918.880 - 13/05/2021

Atendendo requerimento de 02 de março de 2021, instruído com os Autos Negativos dos Leilões realizados em 24 de fevereiro de 2021 e 25 de fevereiro de 2021, dos quais a fiduciante tomou ciência nos termos do §2º-A do artigo 27

Continua na ficha 005

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO
GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

MATRÍCULA

115.873

FICHA

005

São Paulo, 01 de Junho de 2021

da Lei nº 9.514/97 conforme declaração de 31 de maio de 2021 e do termo de quitação emitido em 25 de fevereiro de 2021 a fiduciante BEATRIZ CERON FIALDINI, já qualificada, conforme disposto no artigo 27, §§ 5º e 6º da Lei nº 9.514/97, é feita esta averbação para constar que, tendo em vista o cumprimento da obrigação da fiduciária PREMIER CAPITAL FOMENTO MERCANTIL LTDA., de efetuar os leilões previstos no artigo 27 da Lei nº 9.514/97 e não tendo havido licitantes interessados para o imóvel da matrícula, considera-se extinta a dívida e exonerado a fiduciária da obrigação constante no artigo 27, § 4º da Lei nº 9.514/97. O Escrevente Autorizado, (Anderson Coelho). O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 1112523310000000762520218) #MD5:1975B63898D41AE4D3C5BE8DA296EE2E#

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 21,14

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 21,14

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

onr



LAUDO
DE
AVALIAÇÃO

Nº 0661 / 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-02153-0625-AV-BH

Certificação Digital - QR Code:



SOLICITANTE

PREMIER CONSULTING

INTERESSADO

PREMIER CONSULTING

ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDERECO

Rua Artur de Sá nº 131 - Sala 203

BAIRRO

União

CIDADE

Belo Horizonte

CEP

31170-710

UF

MG

ÁREAS

Tipo	Sala 203
Área Privativa	39,06 m²
Área Total	69,13 m²
Fração Ideal	0,017949%

VALOR DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO	R\$ 260.000,00 (Duzentos e Sessenta Mil Reais)
VALOR DE LIQUIDEZ	R\$ 180.000,00 (Cento e Oitenta Mil Reais)

01. DATA DA VISITA

17/06/2025

02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Rua Artur de Sá nº 131 - Sala 203

BAIRRO

União

CIDADE

Belo Horizonte

CEP

31170-710

UF

MG

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 voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente."

(NBR 14653-1:2019, item 3.1.47)

04. DADOS DA REGIÃO

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

O Bairro União se localiza perto de pontos estratégicos como a Avenida Cristiano Machado (uma das avenidas mais importantes da cidade), Ouro Minas Palace Hotel (único hotel 5 estrelas de Belo Horizonte e a Linha Verde (Belo Horizonte) - linha de acesso ao Aeroporto Internacional Tancredo Neves. Também é conhecido por sediar o festival gastronômico Comida di Buteco, o qual possui grande importância em BH, estando também próximo de importantes instituições de ensino e de centros de entretenimento regionais.

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		Residencial	
	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

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

05. DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO

NOME DO CONDOMÍNIO	Edifício Empresarial Torres Del Paine	
NÚMERO DE BLOCOS	1	
TIPO	QTDD	DESCRIÇÃO
SUBSOLOS	1	Garagem
TÉRREO	1	Hall, recepção
PAVIMENTOS TIPO	8	4 salas por pavimento
ÁTICO	1	Caixa d'água e casa de máquinas

05.01 DESCRIÇÃO DA SALA COMERCIAL

COMPARTIMENTO	QTDD	PAREDES	PISOS	TETOS	PINTURA
SALA	1	EMASSADAS	CERÂMICA	EMASSADO	LÁTEX
BANHEIRO	1	AZ. DEC./TETO	CERÂMICA	EMASSADO	LÁTEX
VAGAS	0				

05.02 DADOS GERAIS

IDADE APARENTE	15 ano(s)
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo
PADRÃO CONSTRUTIVO	Médio
NÚMERO DE ELEVADORES	02 Sociais
ESTADO DE OCUPAÇÃO	Desocupado

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	39,06 m ²	
Valor Unitário Homogeneizado	R\$ 6.626,78 /m ²	(Conforme Anexo)
Valor de Avaliação	R\$ 258.815,64	

Valor de Mercado:

R\$ 260.000,00 (Duzentos e Sessenta 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\$ 260.000,00
Fator de Liquidez	70,00%
Valor de Liquidez	R\$ 182.000,00

Valor de Liquidez:

R\$ 180.000,00 (Cento e Oitenta Mil Reais)

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)

$Fa = (\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do imóvel avaliando})^n$
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



ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



FACHADA



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA DO PRÉDIO/CONDOMÍNIO



LOGRADOURO



LOGRADOURO



HALL DE ELEVADORES



IDENTIFICAÇÃO DA SALA

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



HALL ENTRADA DA SALA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



WC



VISTA INTERNA



INFORMANTE							1
CONTATO		VILARINHO CORRETOR (31) 3484-1144					
URL		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-com-garagem-3009838041.html					
ENDEREÇO DO IMÓVEL							
ENDEREÇO		RUA ARTUR DE SÁ 131					
BAIRRO		UNIÃO	MUNICIPIO	BELO HORIZONTE	UF	MG	
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS							
ÁREA ÚTIL		23,00 m²	VAGAS	1,00 vaga(s)	ANDAR	Médio	
CLASSE		Comercial	TIPO	Sala	PADRÃO	Médio	
IDADE		15 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo	
FOC		0,894	ÍNDICE LOCAL	100,00	SALAS/WCS	1	1
COMENTÁRIOS							
VALOR DE VENDA							
FATOR OFERTA		0.90	VALOR	R\$ 210.000.00			



INFORMANTE							2
CONTATO	LIDERAR IMÓVEIS (31) 3082-1222						
URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-uniao-bairros-belo-horizonte-com-garagem-20m2-venda-R\$240000-id-2720436039/?source=ranking%3A						
ENDEREÇO DO IMÓVEL							
ENDEREÇO	RUA ARTUR DE SÁ 131						
BAIRRO	UNIÃO	MUNICIPIO	BELO HORIZONTE			UF	MG
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS							
ÁREA ÚTIL	20,00 m²	VAGAS	1,00 vaga(s)	ANDAR	Alto		
CLASSE	Comercial	TIPO	Sala	PADRÃO	Médio		
IDADE	15 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo		
FOC	0,894	ÍNDICE LOCAL	100,00	SALAS/WCS	1	1	
COMENTÁRIOS							
VALOR DE VENDA							
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 240.000,00				

	INFORMANTE						3
	CONTATO		NOLAR IMÓVEIS (31) 3495-1000				
	URL		https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-uniao-bairros-belo-horizonte-com-garagem-25m2-venda-R\$240000-id-2799678402/?source=ranking%3A				
	ENDEREÇO DO IMÓVEL						
	ENDEREÇO		RUA ARTUR DE SÁ 131				
	BAIRRO		UNIÃO	MUNICIPIO	BELO HORIZONTE	UF	MG
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
	ÁREA ÚTIL		25,00 m²	VAGAS	1,00 vaga(s)	ANDAR	Alto
	CLASSE		Comercial	TIPO	Sala	PADRÃO	Médio
	IDADE		15 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo
FOC		0,894	ÍNDICE LOCAL	100,00	SALAS/WCS	1	1
COMENTÁRIOS							
VALOR DE VENDA							
FATOR OFERTA		0,90	VALOR	R\$ 240.000,00			

	INFORMANTE						4
	CONTATO	PROLAR NETIMÓVEIS					
	URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-uniao-bairros-belo-horizonte-com-garagem-22m2-venda-R\$320000-id-2625803944/?source=ranking%3A					
	ENDEREÇO DO IMÓVEL						
	ENDEREÇO	RUA ARTUR DE SÁ 131					
	BAIRRO	UNIÃO	MUNICIPIO	BELO HORIZONTE	UF	MG	
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
	ÁREA ÚTIL	22,00 m²	VAGAS	2,00 vaga(s)	ANDAR	Alto	
	CLASSE	Comercial	TIPO	Sala	PADRÃO	Médio	
	IDADE	15 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo	
FOC	0,894	ÍNDICE LOCAL	100,00	SALAS/WCS	1	1	
COMENTÁRIOS							
VALOR DE VENDA							
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 320.000,00				

	INFORMANTE						5
	CONTATO	IMOB. BEAGÁ (31) 3166-0800					
	URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-uniao-bairros-belo-horizonte-com-garagem-100m2-venda-R\$840000-id-2770382724/?source=ranking%					
	ENDEREÇO DO IMÓVEL						
	ENDEREÇO	RUA ARTUR DE SÁ 131					
	BAIRRO	UNIÃO	MUNICIPIO	BELO HORIZONTE		UF	MG
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
	ÁREA ÚTIL	100,00 m²	VAGAS	4,00 vaga(s)	ANDAR	Alto	
	CLASSE	Comercial	TIPO	Sala	PADRÃO	Médio	
	IDADE	15 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo	
FOC	0,894	INDICE LOCAL	100,00	SALAS/WCS	1	1	
COMENTÁRIOS							
VALOR DE VENDA							
FATOR OFERTA	0.90	VALOR	R\$ 840.000.00				

ANEXO IV - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS PESQUISAS





SITUAÇÃO PARADIGMA

INFORMAÇÕES BÁSICAS

ENDEREÇO	Rua Artur de Sá nº 131 - Sala 203				
BAIRRO	União	MUNICIPIO	Belo Horizonte	UF	MG
CLASSE	Comercial	TIPO	Sala	PADRÃO	Médio

INFORMAÇÕES GERAIS

ÁREA ÚTIL	39,06 m²	VAGAS	0,00 vaga(s)
ANDAR	Baixo	IDADE	15 anos
CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo	IDADE REFERENCIAL	80 anos
ÍNDICE LOCAL	100,00	FOC	0,894

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\$ 210.000,00	0,90	R\$ 189.000,00	23,00	R\$ 8.217,39	1,00	0,79	1,00	1,00	0,94	0,95	R\$ 5.760,19
2	R\$ 240.000,00	0,90	R\$ 216.000,00	20,00	R\$ 10.800,00	1,00	0,81	1,00	1,00	0,92	0,90	R\$ 7.322,93
3	R\$ 240.000,00	0,90	R\$ 216.000,00	25,00	R\$ 8.640,00	1,00	0,81	1,00	1,00	0,95	0,90	R\$ 6.024,05
4	R\$ 320.000,00	0,90	R\$ 288.000,00	22,00	R\$ 13.090,91	1,00	0,72	1,00	1,00	0,93	0,90	R\$ 7.961,90
5	R\$ 840.000,00	0,90	R\$ 756.000,00	100,00	R\$ 7.560,00	1,00	0,79	1,00	1,00	1,12	0,90	R\$ 6.064,84

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			24,97%	
	Grau de Precisão			III	
	Grau de Fundamentação			GRAU II	

CÁLCULOS

Média Aritmética	R\$	6.626,78
Limite superior	R\$	8.614,82
Limite inferior	R\$	4.638,75
Média Sanada	R\$	6.626,78
Desvio Padrão	R\$	961,41
Coefficiente de variação		14,51%
Total de elementos saneados		5
t de Student		1,53
Intervalo de confiança		
Superior	11,10%	R\$ 7.362,26
Inferior	-11,10%	R\$ 5.891,31
Valor Total do Imóvel		
R\$ 258.815,64		

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 o imóvel avaliando
Ftr	Fator Transposição	Corrige a diferença relativa a localização das amostras em região mais ou menos valorizada
Foc	Fator Obsolescência 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	

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.					
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 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
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 tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
INTERVALO DE CONFIANÇA	24,97%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

		DATA DA VISITA:		17/06/2025	
1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL					
1.1	Identificação do imóvel: Grupo Premier Capital				
1.2	Endereço: Rua Atur de Sá 131 sala 203 União				
	Cidade: Belo Horizonte				UF: MG
1.3	Uso Atual do Imóvel: Comercial		Uso Pretendido: Comercial		
1.4	Existe indústria no local? ☐ Sim ☒ Não				
	Nome da indústria:				
	Ramo de atividade:				
1.5	Coordenadas Geográficas: 19°87' 95.0" S 43°92' 88.9" O				
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:		FEAM/MG			
Órgão Ambiental Municipal:					
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:		FEAM/MG			
Órgão Ambiental Municipal:					
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.					

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?	☒	☐	☐
Espacos 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: SALA COMERCIAL	☐	☒

Fontes de Informação:

Informações e/ou justificativa:

3.4. Informações ou observações complementares:

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 Índícios 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

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 à questão 4.2?

☒ Não ☐ Sim - Indique o local:

Geraldo Augusto Borba
Crea: 46.095/D-MG

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 - f. 5

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.





LAUDO
DE
AVALIAÇÃO

Nº 0662 / 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-02149-0625-AV-BH

Certificação Digital - QR Code:



SOLICITANTE

PREMIER CONSULTING

INTERESSADO

PREMIER CONSULTING

ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Rua 07 (Dijon) Lote 03 Quadra 13

BAIRRO

Residencial Poços

CIDADE

Lagoa Santa

CEP

33233-754

UF

MG

ÁREA

Terreno	1.000,00 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO	R\$ 260.000,00 (Duzentos e Sessenta Mil Reais)
VALOR DE LIQUIDEZ	R\$ 180.000,00 (Cento e Oitenta Mil Reais)

01. DATA DA VISITA

17/06/2025

02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Rua 07 (Dijon) Lote 03 Quadra 13

BAIRRO

Residencial Poços

CIDADE

Lagoa Santa

CEP

33233-754

UF

MG

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 voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

(NBR 14653-1:2019, item 3.1.47)

04. DADOS DA REGIÃO

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

Lagoa Santa é um município brasileiro do estado de Minas Gerais, localizado na Região Metropolitana de Belo Horizonte. Lagoa Santa encontra-se a 800 metros de altitude, possui 231,9 km² de área e uma população de 75 145 habitantes em 2022. Está localizado a 35 km de Belo Horizonte. O condomínio Versailles se localiza à 7,7 km do centro da cidade.

A região possui fácil acesso por rua pavimentada em boas condições de rolagem, dispendo de toda infra-estrutura 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	Em desenvolvimento
	Ocupação Principal	Residencial
	Padrão Predominante	Médio Alto
	Tráfego Local	Reduzido

04.01 SERVIÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

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

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

05. ZONEAMENTO

ZONEAMENTO	ZR - Zona residencial
TAXA DE OCUPAÇÃO	Sob consulta mediante ocupação
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	Sob consulta mediante ocupação

06. TERRENO

DADOS GERAIS DO TERRENO

Trata-se de um terreno situado em meio de quadra, não delimitado em suas divisas.

FORMATO	Regular	
TOPOGRAFIA	Active	
SITUAÇÃO	Meio de Quadra	
DIMENSÕES	FRENTE	20,00 m
	LATERAL DIREITA	50,00 m
	LATERAL ESQUERDA	20,00 m
	FUNDOS	50,00 m
ÁREA DO TERRENO	ÁREA TOTAL	1.000,00 m²

COMENTÁRIOS

Imóvel identificado através de planta de loteamento fornecido pela administração do Condomínio Versailles.

06.01 OUTRAS INFORMAÇÕES

COMENTÁRIOS

Área do terreno extraída da matrícula 41774, que informa suas cotas de delimitação, sendo que no local a Rua 07, citada em matrícula está também identificada como Rua Dijon.

07. 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.

07.01 AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

Área de Terreno	1.000,00 m ²	
Valor Unitário Homogeneizado	R\$ 263,46 /m ²	(Conforme Anexo)
Valor de Avaliação	R\$ 263.464,40	

Valor de Mercado:

R\$ 260.000,00 (Duzentos e Sessenta Mil Reais)

07.02 AVALIAÇÃO - VALOR DE LIQUIDEZ

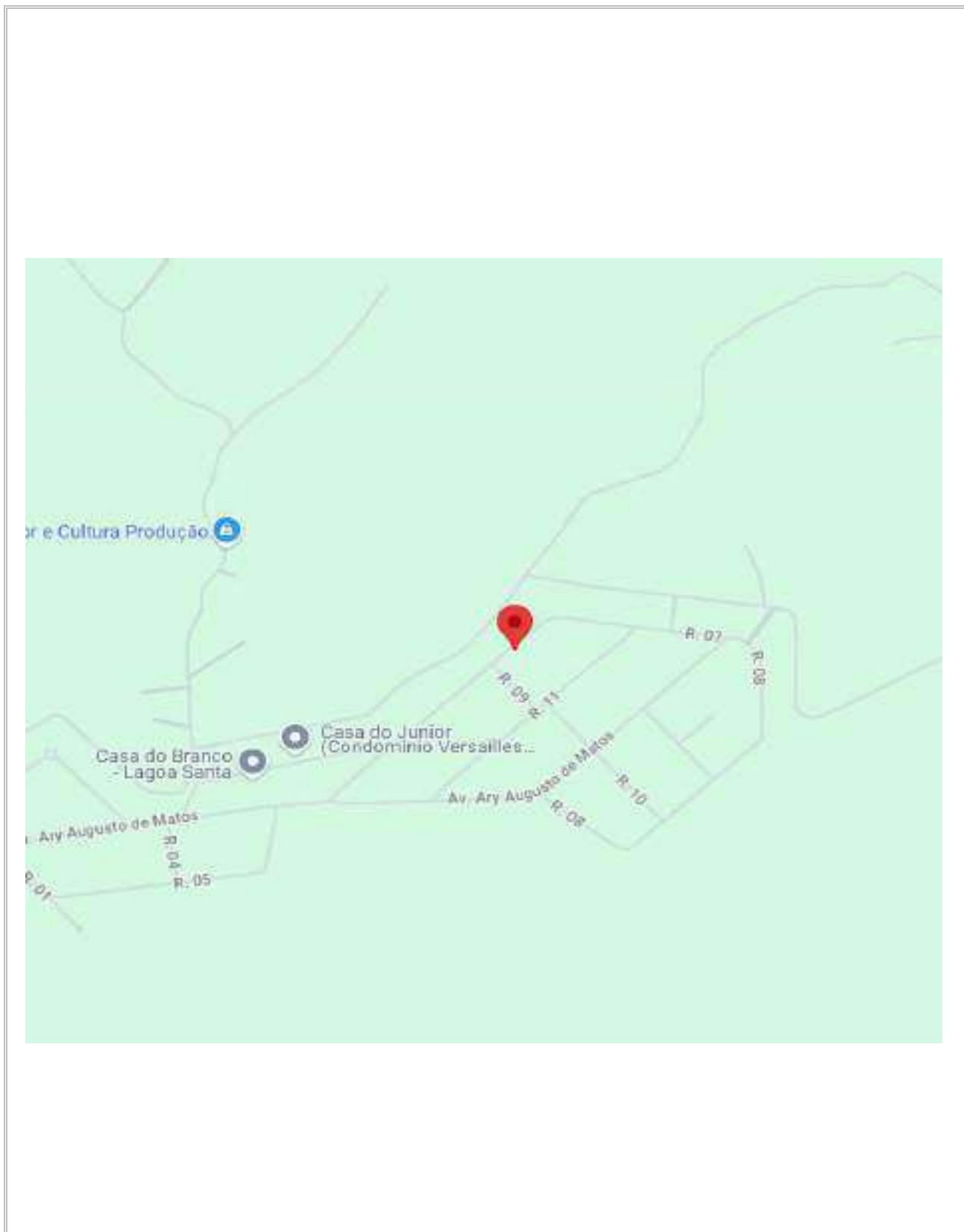
É o valor pelo qual o imóvel poderá ser vendido em condições imediatas, a vista e em dinheiro.

Valor de Mercado	R\$ 260.000,00
Fator de Liquidez	70,00%
Valor de Liquidez	R\$ 182.000,00

Valor de Liquidez:

R\$ 180.000,00 (Cento e Oitenta Mil Reais)

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



Laudo Nº 0662 / 2025 - Croqui de Localização

ANEXO II - PLANTA DE QUADRA



Laudo Nº 0662 / 2025 - Croqui de Localização

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



PORTARIA DO CONDOMÍNIO



IDENTIFICAÇÃO DO LOGRADOURO



LOGRADOURO



FACHADA LOTE 03



MARCAÇÃO DIVISA ESQUERDA

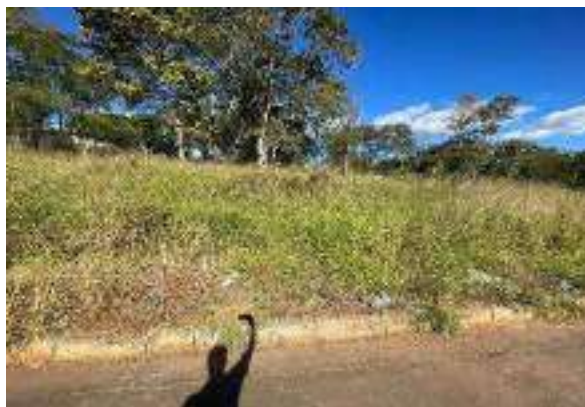


ALINHAMENTO FRONTAL

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



FACHADA



FACHADA



FACHADA



ALINHAMENTO FRONTAL



FACHADA



VISTA INTERNA

	INFORMANTE					1
	CONTATO	INFINITY IMÓVEIS (31) 99389-9444				
	URL	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-condominio-versailles-ville-de-3008817224.html				
	ENDEREÇO DO IMÓVEL					
	ENDEREÇO	RUA ARY AUGUSTO DE MATOS				
	BAIRRO	CONDOMÍNIO VERSAILES	MUNICIPIO	LAGOA SANTA	UF	MG
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
	ÁREA TERRENO	1.000,00 m²	FRENTE	20,00 m	PROFUNDIDADE	50,00 m
	CLASSE	Residencial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Aclive até 10%
			ÍNDICE LOCAL	100,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra
		MELHORAMENTOS	100,00			
COMENTÁRIOS						
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 300.000,00			

	INFORMANTE					2
	CONTATO	INFINITY IMÓVEIS (31) 99389-9444				
	URL	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-condominio-versailles-ville-de-3008817114.html				
	ENDEREÇO DO IMÓVEL					
	ENDEREÇO	RUA ARY AUGUSTO DE MATOS				
	BAIRRO	CONDOMÍNIO VERSAILES		MUNICIPIO	LAGOA SANTA	UF MG
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
	ÁREA TERRENO	1.085,00 m²	FRENTE	20,00 m	PROFUNDIDADE	54,25 m
	CLASSE	Residencial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Declive Até 5%
			ÍNDICE LOCAL	100,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra
		MELHORAMENTOS	100,00			
COMENTÁRIOS						
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0.90	VALOR	R\$ 280.000.00			



INFORMANTE						3
CONTATO		MORAR BEM PLUS (31) 98909-4221				
URL		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-em-condominio-fechado-para-venda-em-lagoa-santa-3007948363.html				
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO		RUA ARY AUGUSTO DE MATOS				
BAIRRO		CONDOMÍNIO VERSAILES		MUNICIPIO	LAGOA SANTA	UF MG
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA TERRENO		1.000,00 m²	FRENTE	20,00 m	PROFUNDIDADE	50,00 m
CLASSE		Residencial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Plano
			ÍNDICE LOCAL	100,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra
			MELHORAMENTOS	100,00		
COMENTÁRIOS						
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA		0.90	VALOR	R\$ 320.000.00		

	INFORMANTE					4
	CONTATO	MAX ANDRADE 31994752241				
	URL	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-em-condominio-para-venda-condominio-versailles-2990110273.html				
	ENDEREÇO DO IMÓVEL					
	ENDEREÇO	RUA ARY AUGUSTO DE MATOS				
	BAIRRO	CONDOMÍNIO VERSAILES	MUNICIPIO	LAGOA SANTA	UF	MG
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
	ÁREA TERRENO	1.000,00 m²	FRENTE	20,00 m	PROFUNDIDADE	50,00 m
	CLASSE	Residencial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Plano
			ÍNDICE LOCAL	100,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra
		MELHORAMENTOS	100,00			
COMENTÁRIOS						
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0.90	VALOR	R\$ 305.000,00			



INFORMANTE						5
CONTATO	MAX ANDRADE 31994752241					
URL	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-em-condominio-para-venda-condominio-versailles-2990110275.html					
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO	RUA ARY AUGUSTO DE MATOS					
BAIRRO	CONDOMÍNIO VERSAILES			MUNICIPIO	LAGOA SANTA	UF MG
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA TERRENO	1.117,00 m²	FRENTE	20,00 m	PROFUNDIDADE	55,85 m	
CLASSE	Residencial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Plano	
		ÍNDICE LOCAL	100,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra	
		MELHORAMENTOS	100,00			
COMENTÁRIOS						
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 348.041,00			

ANEXO IV - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS PESQUISAS





SITUAÇÃO PARADIGMA

INFORMAÇÕES BÁSICAS					
ENDEREÇO	Rua 07 (Dijon) Lote 03 Quadra 13				
BAIRRO	Residencial Poços	MUNICÍPIO	Lagoa Santa	UF	MG
CLASSE	Residencial	TIPO	Terreno		
INFORMAÇÕES GERAIS					
ÁREA DE TERRENO	1.000,00 m²	TOPOGRAFIA	Aclive até 10%		
FRENTE	20,00 m	SITUAÇÃO	Meio de Quadra		
PROF. EQUIVALENTE	50,00 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\$ 300.000,00	0,90	R\$ 270.000,00	1.000,00	20,00	R\$ 270,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 270,00
2	R\$ 280.000,00	0,90	R\$ 252.000,00	1.085,00	20,00	R\$ 232,26	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	R\$ 237,04
3	R\$ 320.000,00	0,90	R\$ 288.000,00	1.000,00	20,00	R\$ 288,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 274,29
4	R\$ 305.000,00	0,90	R\$ 274.500,00	1.000,00	20,00	R\$ 274,50	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 261,43
5	R\$ 348.041,00	0,90	R\$ 313.236,90	1.117,00	20,00	R\$ 280,43	1,00	1,00	0,95	1,00	1,03	1,00	1,00	R\$ 274,56

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				9,55%
	Grau de Precisão				III
	Grau de Fundamentação				II

CÁLCULOS		
Média Aritmética		R\$ 263,46
Limite superior		R\$ 342,50
Limite inferior		R\$ 184,43
Média Sanada		R\$ 263,46
Desvio Padrão		R\$ 15,69
Coefficiente de variação		5,96%
Total de elementos saneados		5
t de Student		1,53
Intervalo de confiança		
Superior	4,56%	R\$ 275,47
Inferior	-4,56%	R\$ 251,46
Valor Total do Imóvel		R\$ 263.464,40

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Terreno	R\$	263,46	x	1.000,00 m²	x	1,00	x	1,00	=	R\$	263.464,40
Total										=	R\$ 263.464,40

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 Melhoria	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

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO - COMPARATIVOS DE DADOS DO MERCADO

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.

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

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 tendência central	<=30%	<=40%	<=50%

INTERVALO DE CONFIANÇA	9,55%

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

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

		DATA DA VISITA:		17/06/2025	
1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL					
1.1	Identificação do imóvel: Grupo Premier Capital				
1.2	Endereço: Rua 07 (Dijon) Lote 03 quadra 13 Condomínio Versailles				
	Cidade: Lagoa Santa				UF: MG
1.3	Uso Atual do Imóvel: Lote desocupado		Uso Pretendido: Residencial		
1.4	Existe indústria no local? ☐ Sim ☐ Não				
	Nome da indústria:				
	Ramo de atividade:				
1.5	Coordenadas Geográficas: 19°35' 23.7" S 43°51' 12.0" O				
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:		FEAM/MG			
Órgão Ambiental Municipal:					
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:		FEAM/MG			
Órgão Ambiental Municipal:					
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.					

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?	☐	☒	☐
Espacos 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: LOTE DESOCUPADO	☐	☒

Fontes de Informação:

Informações e/ou justificativa:

3.4. Informações ou observações complementares:

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 Índícios 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

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 à questão 4.2?

☒ Não ☐ Sim - Indique o local:

Geraldo Augusto Borba
Crea: 46.095/D-MG

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 - f. 5

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.



Visto todo o exposto no corpo do presente trabalho, aconselhamos ao contratante que, se possível, não aceite os lotes em estudo em nenhum tipo de operações financeiras, nem mesmo pelo "Valor de Liquidação Forçada" por nós determinado.

Localizações dos Lotes

Na data da vistoria, o cliente nos indicou a seguinte localização dos imóveis:



Todavia, em análise da planta fornecida e as imagens aéreas do "Google Earth Pro" conclui-se que a porção indicada pelo cliente na data da vistoria não refere-se às localizações dos lotes. Possivelmente indica apenas a entrada do loteamento onde situam-se os lotes.

Estimando que a "faixa de domínio" indicada na planta fornecida refere-se à Rod. Rubens Alves da Silva, conclui-se que as propriedades em estudo possuiriam aproximadamente a seguinte localização (quadras 50, 51 e 52).



Localizações dos Lotes (CONCLUSÃO)

Como pode ser observado, conclui-se que os lotes a serem avaliados não possuem testada para Rod. Rubens Alves da Silva e sim para futuras ruas do loteamento.

Aspecto importantíssimo a ser ressaltado é que na data da vistoria constatou-se que as obras do Loteamento Vila Rica do Abais ainda não foram iniciadas, desta forma, estamos diante de lotes que não possuem testadas para logradouros e não possuem nenhum tipo de infraestrutura urbana.

Vale ressaltar também que as matrículas fornecidas são datadas de 7 de abril de 2021, ou seja, já se passaram 4 anos desde as aberturas das matrículas dos lotes individualizados, porém não foi realizada nenhuma obra do loteamento.

A presente avaliação parte do princípio de que a aprovação do loteamento ainda possua validade junto aos órgãos competentes e que os lotes em estudo possuirão todos os principais melhoramentos públicos urbanos e testadas para seus respectivos logradouros averbados.

Caso seja constatado qualquer tipo de empecilho no tocante a conclusão das obras do Loteamento Vila Rica do Abais os valores por nós determinados deverão ser revisados e alterados.

Em fase de pesquisa não identificamos nenhuma oferta de lote do Loteamento Vila Rica do Abais por seus proprietários (apenas inúmeros anúncios de lotes em leilão), desta forma, não é possível indicar com precisão os impactos relacionados à não conclusão das obras do loteamento.

No presente trabalho realizamos pesquisas em loteamentos (já entregues) na região dos bens em estudo, ou seja, que possuem os devidos melhoramentos públicos urbanos, assim como testadas para logradouros, desta forma, tratam-se de loteamentos com suas obras concluídas.

Visto que as obras do Loteamento Vila Rica do Abais não foram finalizadas, tampouco iniciadas, no presente trabalho adotaremos em cálculo o "Fator Infraestrutura" de 0,60 para ponderar a situação atual dos lotes em estudo.

Em suma, estamos diante de imóveis situados em loteamento onde as obras não foram inicializadas, que de acordo com a planta fornecida pelo contratante possuirá mais de 100 quadras de lotes, onde, levando em consideração que as quadras possuirão aproximadamente 40 lotes, resultaria no total de 4000 lotes situados em município de pequeno porte e em região de baixíssima densidade demográfica, ou seja, acreditamos que dificilmente o incorporador conseguirá realizar a venda de todos os lotes do loteamento no curto prazo.

Como exemplo, podemos citar o loteamento denominado de Fazenda Real Residence I, situado na região dos lotes em estudo, que teve suas obras concluídas em meados de 2019 e até a presente data não se encontra consolidado, possuindo apenas cerca de 20 à 25% de ocupação.

RELAÇÃO DE VALORES DOS LOTES									
Matrícula	Lote	Quadra	Área (m²)	VU Ref. (R\$/m²)	F. Uso	F. Área	VU Homog. (R\$/m²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Liquidação Forçada (R\$)
9.326	9	73	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
9.326	11	73	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
9.326	13	73	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
9.326	14	73	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
9.326	15	73	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
9.326	16	73	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
9.326	17	73	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
9.326	18	73	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
9.326	19	73	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
9.326	20	73	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
9.326	21	73	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
9.326	22	73	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
9.326	23	73	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
9.326	24	73	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
9.326	25	73	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
9.326	26	73	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
9.326	27	73	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
9.326	28	73	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
9.326	29	73	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
9.326	30	73	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
11.776	24	92	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
11.777	25	92	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
11.778	26	92	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
11.779	27	92	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
11.780	28	92	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
11.781	29	92	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
11.782	30	92	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.496	1	50	375,00	69,54	1,0000	0,9457	65,76	25.000,00	12.500,00
12.497	2	50	375,00	69,54	1,0000	0,9457	65,76	25.000,00	12.500,00
12.498	3	50	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.499	4	50	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.500	5	50	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.501	6	50	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.502	7	50	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.503	8	50	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.504	9	50	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.505	10	50	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.506	11	50	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.507	12	50	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.508	13	50	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.509	14	50	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.510	15	50	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.511	16	50	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.512	17	50	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.513	18	50	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.514	19	50	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.515	20	50	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.516	21	50	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.517	22	50	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.518	23	50	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.519	24	50	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.520	25	50	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.521	26	50	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.522	27	50	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.523	28	50	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.524	29	50	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.525	30	50	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.526	31	50	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00

12.527	32	50	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.528	33	50	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.529	34	50	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.530	35	50	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.531	36	50	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.532	37	50	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.533	38	50	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.534	39	50	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.535	40	50	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.536	41	50	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.537	42	50	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.538	43	50	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.539	44	50	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.540	45	50	375,00	69,54	1,0000	0,9457	65,76	25.000,00	12.500,00
12.541	46	50	375,00	69,54	1,0000	0,9457	65,76	25.000,00	12.500,00
12.542	1	51	375,00	69,54	1,0000	0,9457	65,76	25.000,00	12.500,00
12.543	2	51	375,00	69,54	1,0000	0,9457	65,76	25.000,00	12.500,00
12.544	3	51	300,00	69,54	1,1500	1,0000	79,97	24.000,00	12.000,00
12.545	4	51	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.546	5	51	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.547	6	51	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.548	7	51	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.549	8	51	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.550	9	51	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.551	10	51	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.552	11	51	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.553	12	51	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.554	13	51	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.555	14	51	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.556	15	51	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.557	16	51	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.558	17	51	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.559	18	51	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.560	19	51	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.561	20	51	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.562	21	51	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.563	22	51	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.564	23	51	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.565	24	51	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.566	25	51	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.567	26	51	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.568	27	51	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.569	28	51	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.570	29	51	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.571	30	51	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.572	31	51	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.573	32	51	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.574	33	51	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.575	34	51	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.576	35	51	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.577	36	51	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.578	37	51	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.579	38	51	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.580	39	51	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.581	40	51	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.582	41	51	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.583	42	51	300,00	69,54	1,1500	1,0000	79,97	24.000,00	12.000,00
12.584	43	51	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.585	44	51	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.586	45	51	375,00	69,54	1,0000	0,9457	65,76	25.000,00	12.500,00
12.587	46	51	375,00	69,54	1,0000	0,9457	65,76	25.000,00	12.500,00
12.628	1	52	375,00	69,54	1,0000	0,9457	65,76	25.000,00	12.500,00

12.629	2	52	375,00	69,54	1,0000	0,9457	65,76	25.000,00	12.500,00
12.630	3	52	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.631	4	52	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.632	5	52	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.633	6	52	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.634	7	52	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.635	8	52	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.636	9	52	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.637	10	52	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.638	11	52	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.639	12	52	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.640	13	52	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.641	14	52	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.642	15	52	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.643	16	52	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.644	17	52	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.645	18	52	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.646	19	52	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.647	20	52	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.648	21	52	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.649	22	52	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.650	23	52	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.651	24	52	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.652	25	52	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.653	26	52	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.654	27	52	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
12.655	28	52	300,00	69,54	1,0000	1,0000	69,54	21.000,00	10.500,00
	Área Total (m²):		44.850,00	-	-	-	-	3.133.000,00	1.566.500,00

Características do Imóvel

Características do Terreno					
Área total (m²)	Frente (m)	Topografias	Formatos	Situação	Superfície
44.850,00	-	Planas	Regulares	-	Seca

Localização aproximada dos imóveis:



Características da Edificação				
Tipologia	Uso	Padrão Construtivo	Idade	Conservação
Terrenos	Urbanos	-	-	-

Área constr. (m²)	Vida útil (anos)	Ocupação	Averbada?	Vagas
-	-	-	-	-

Diagnóstico de Mercado:

Abaixo elencaremos alguns pontos negativos que convergem para imóveis de baixíssima liquidez e difícil comercialização:

Pontos Negativos:

- As obras do Loteamento Vila Rica do Abais não foram inicializadas;
- Constatou-se que as propriedades não possuem testadas para logradouros público urbanos, além disso não possui nenhuma infraestrutura urbana (visto que as obras do loteamento não foram inicializadas);
- Localizações duvidosas. Documentalmente não é possível confirmar as localizações e as poligonais das propriedades em estudo;
- Região brejosa/alagadiça, desta forma, é possível que alguns dos lotes em estudo possam sofrer eventuais restrições de usos devido ao fato;
- Em fase de pesquisa não se identificou nenhuma oferta de lote no loteamento em estudo (apenas diversos anúncios de lotes em leilões), desta forma, é possível que haja restrições e/ou impeditivos nas comercializações dos lotes;
- Visto que se tratam de terrenos, a hipótese de possíveis invasões não podem ser descartadas. Os valores por nós determinados referem-se a lotes livre de invasões/ocupações irregulares;
- Elevados custos de carregamento como vigilância, manutenção e IPTU.

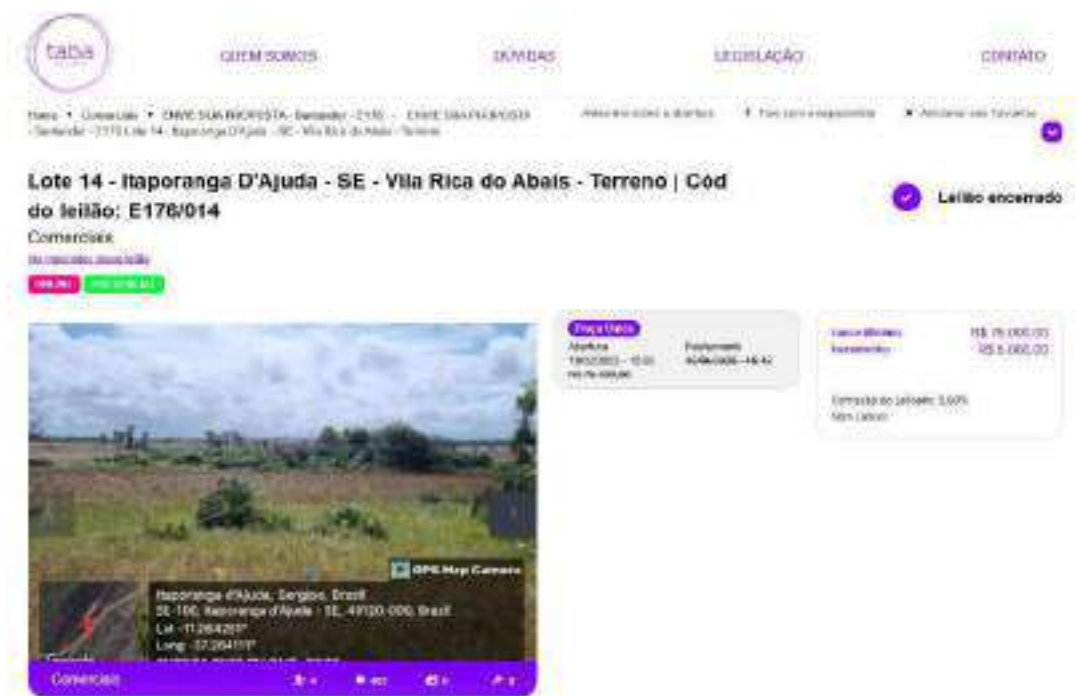
Em suma, estamos diante de imóveis situados em loteamento onde as obras não foram inicializadas, que de acordo com a planta fornecida pelo contratante possuirá mais de 100 quadras de lotes, onde, levando em consideração que as quadras possuirão aproximadamente 40 lotes, resultaria no total de 4000 lotes situados em município de pequeno porte e em região de baixíssima densidade demográfica (distante de grandes municípios ou centros urbanos), ou seja, acreditamos que dificilmente o incorporador conseguirá realizar a venda de todos os lotes do loteamento no curto prazo.

Podemos concluir que os imóveis em estudo possuem baixíssima liquidez e difícil comercialização, corroborando o Fator de Liquidação Forçada de 0,50.

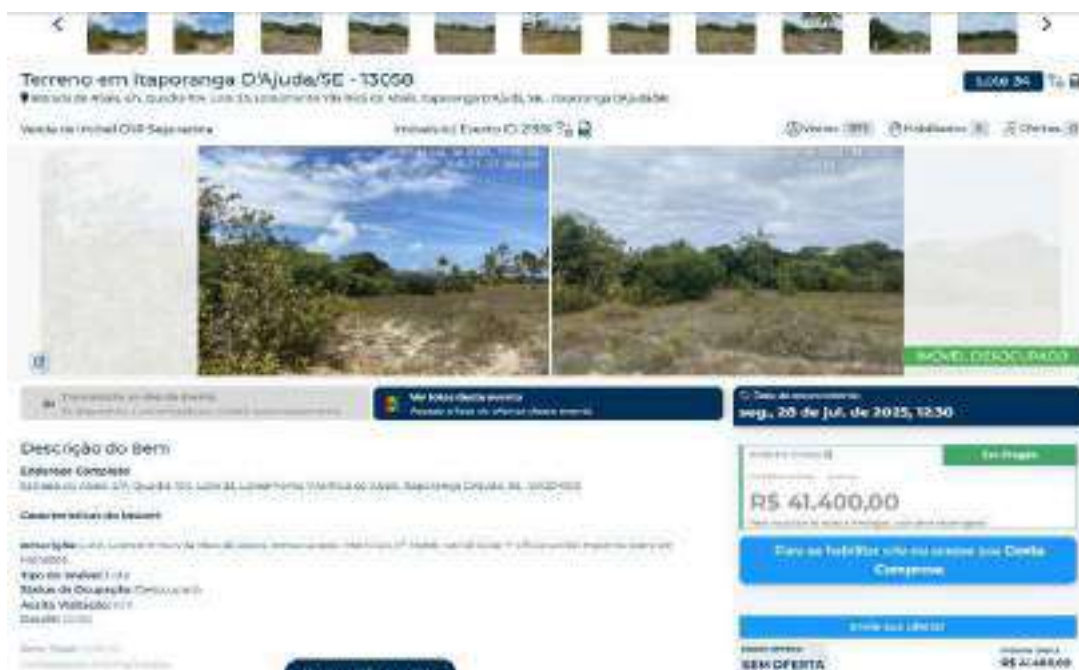
Aconselhamos ao contratante que se possível não aceite os imóveis em nenhum tipo de operações financeiras, visto todo o exposto no corpo do presente trabalho.

Leilões na Região das Propriedades

Em fase de pesquisa observou-se diversos leilões de terrenos no loteamento das propriedades em estudo (sem nenhum tipo de lance), indicando que a região de fato possui baixíssima liquidez e difícil comercialização para os lotes, conforme seguem:

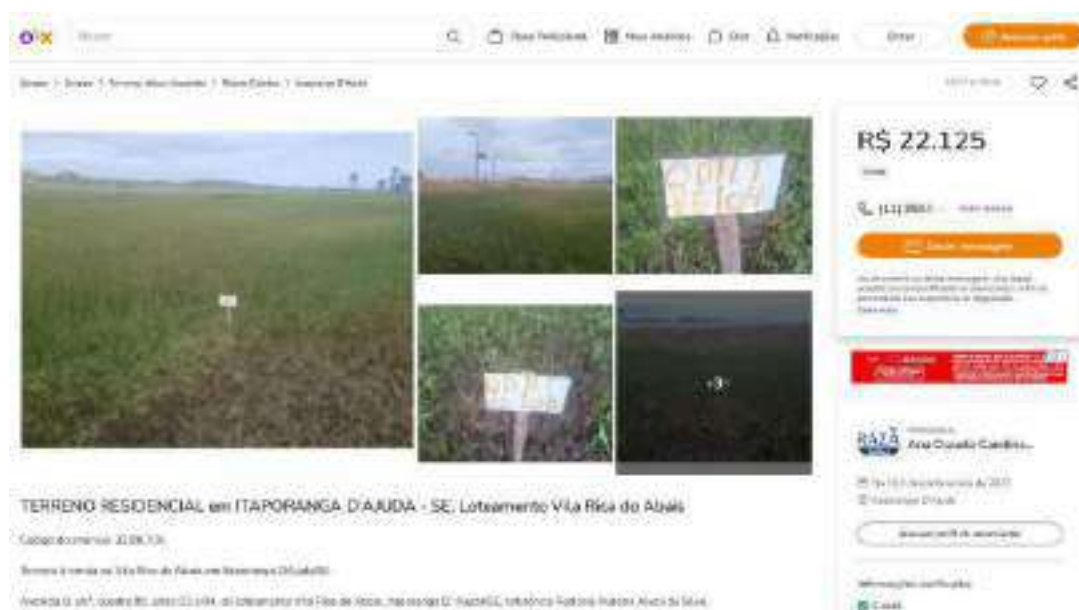


<https://www.tabaleiloes.com.br/lote/envie-sua-proposta-santander-e176/6011/>



<https://mercado.bomvalor.com.br/srleiloes/imoveis/lote-residencial/terreno-em-itaporanga-d-ajuda-se-13058-83119>

Leilões na Região das Propriedades



TERRENO RESIDENCIAL em ITAPORANGA D'AJUDA - SE, Loteamento Vila Rica do Abais

Código do imóvel: 22.08.136

Terreno à venda na Vila Rica do Abais em Itaporanga d'Ajuda/SE.

Área: 0,5 m², quadra 00, lote 00, do loteamento Vila Rica do Abais, na zona II - rural, município de Itaporanga d'Ajuda - SE.

R\$ 22.125

11419048028 - 11419048028

[Ligar](#)

Se quiser saber mais sobre este imóvel, clique aqui para entrar em contato com o corretor responsável por este anúncio.

Atenção! Este anúncio é apenas informativo e não constitui oferta de venda. Para mais informações, consulte o site da imobiliária ou o contato do corretor responsável.

Atenção! Este anúncio é apenas informativo e não constitui oferta de venda. Para mais informações, consulte o site da imobiliária ou o contato do corretor responsável.

Atenção! Este anúncio é apenas informativo e não constitui oferta de venda. Para mais informações, consulte o site da imobiliária ou o contato do corretor responsável.

<https://se.olx.com.br/sergipe/terrenos/terreno-residencial-em-itaporanga-d-ajuda-se-loteamento-vila-rica-do-abais-1419048028>



Terrenos - vila rica do abais - itaporanga d'ajuda/se

Site do Leiloeiro

☐ Somente para usuários cadastrados. Cadastre-se gratuitamente ou faça o seu login.

Informações Gerais

Tipo	Informação
Código do imóvel	IE-0674334
Valor inicial	R\$ 25.625,00
1º Leilão	R\$ 25.625,00
Data 1º leilão	26/07/26

Conectar com especialista

☐ Interessado em adquirir este imóvel? Que saber se realmente vale a pena?

Aqui no Leilão você pode enviar uma mensagem para um de nossos especialistas GRATUITAMENTE. Cadastre-se agora e conecte-se com um especialista gratuitamente.

[Cadastre-se](#) [Login](#)

<https://www.leilao.com.br/imovel-em-leilao/SE/Itaporanga-D'ajuda/Terrenos-vila-rica-do-abais-itaporanga-d-ajuda-se/674334>

Documentação Fotográfica do Imóvel Avaliando



Rodovia Rubens Alves da Silva



Vista para o loteamento



Vista para o loteamento



Vista para o loteamento



Vista para o loteamento



Vista para o loteamento



Vista para o loteamento



Vizinho frontal

IMAGEM AÉREA





Quadro de Elementos Comparativos

1. Endereço	Cond. Fazenda Real Residence I, ,				Valor:	R\$88.000,00	
Fonte:	Conexão Imobi		Telefone:	Via OLX		Situação:	Oferta
Área Terreno (m²):	525,00	Área Construída (m²):	0,00	Idade:	0		
Conserv.			Padrão Construtivo:				

2. Endereço	Cond. Fazenda Real Residence I, ,				Valor:	R\$80.000,00	
Fonte:	Sra. Mariana		Telefone:	Via OLX		Situação:	Oferta
Área Terreno (m²):	525,00	Área Construída (m²):	0,00	Idade:	0		
Conserv.			Padrão Construtivo:				

3. Endereço	Loteamento Praia da Caueira, ,				Valor:	R\$27.000,00	
Fonte:	Sra. Edna Nunes		Telefone:	Via OLX		Situação:	Oferta
Área Terreno (m²):	160,00	Área Construída (m²):	0,00	Idade:	0		
Conserv.	Padrão Construtivo:						

4. Endereço	Loteamento Praia da Caueira, ,				Valor:	R\$40.000,00	
Fonte:	Sr. Lívio		Telefone:	Via OLX		Situação:	Oferta
Área Terreno (m²):	250,00	Área Construída (m²):	0,00	Idade:	0		
Conserv.	Padrão Construtivo:						

5. Endereço	Loteamento Povoado Calumbi, ,				Valor:	R\$22.900,00	
Fonte:	Sra. Silva		Telefone:	Via OLX		Situação:	Oferta
Área Terreno (m²):	200,00	Área Construída (m²):	0,00	Idade:	0		
Conserv.			Padrão Construtivo:				

6. Endereço	Loteamento Praia da Caueira, ,				Valor:	R\$20.000,00	
Fonte:	Venda De Imóveis		Telefone:	Via OLX		Situação:	Oferta
Área Terreno (m²):	300,00	Área Construída (m²):	0,00	Idade:	0		
Conserv.			Padrão Construtivo:				

Croqui de Localização do Imóvel Avaliado e dos Elementos Comparativos





Homogeneização da Amostra:

N	Valor (R\$)	Área de terreno (m²)	Área construída (m²)	F. Oferta	VU (R\$/m²)	F. Local	F. Área	F. Frente	F. Infra estrutura	F. Topografia	Somatória dos Fatores	VU. Homog. (R\$/m²)
1	88.000,00	525,00	0,00	0,85	167,62	0,7692	1,0725	1,0000	0,6000	1,0000	0,4417	62,93
2	80.000,00	525,00	0,00	0,85	152,38	0,7692	1,0725	1,0000	0,6000	1,0000	0,4417	57,21
3	27.000,00	160,00	0,00	0,85	168,75	1,0000	0,9244	1,0000	0,6000	1,0000	0,5244	75,22
4	40.000,00	250,00	0,00	0,85	160,00	1,0000	0,9554	1,0000	0,6000	1,0000	0,5554	75,54
5	22.900,00	200,00	0,00	0,85	114,50	1,1765	0,9506	1,0000	0,6000	1,0000	0,7271	70,76
6	20.000,00	300,00	0,00	0,85	66,67	1,3333	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,3333	75,56
				SIM		SIM		SIM		SIM	Média	69,54
											Mínimo	48,68
											Máximo	90,40

Ross & Heideck:

Imóvel	Idade (anos)	Vida(anos)	Estado de Conservação	Residual	Área constr. (m²)	Padrão	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	Valor unit. Depreciado (R\$/m²)
Imóvel	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00
comparativo 01	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00
comparativo 02	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00
comparativo 03	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00
comparativo 04	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00
comparativo 05	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00
comparativo 06	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00

Cálculo do Valor do Imóvel

Cálculo Método Evolutivo (Lote 9 da Quadra 73 - referência de cálculo)					
Área de Terreno (m²):	300,00	Valor do m²:	69,54	Valor Terreno:	R\$20.860,91
Área construída (m²):	0,00	Valor do m²:	0,00	Valor Construção:	R\$0,00
				F. Comercialização	1,00
				Valor Total:	R\$21.000,00

Análise Ambiental	
Durante a vistoria ao imóvel avaliando, juntamente com consultas as vizinhanças, visualmente a área apresenta alguma suspeita de contaminação ambiental ? Caso positivo justificar no item "Observações complementares".	SIM X NAO

Renato Ermo so Pereira
Diretor Técnico
Ermo so Engenharia Ltda.

Diego Blanco Lima Gonzalez
Diretor Técnico
Ermo so Engenharia Ltda.

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL		INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	Nº Padrão	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	ÁRE ACONSTRUÍDA (m²)	ÁREA DE TERRENO (m²)	DATA
	VIA	COORDENADAS	FONTE	FONE									
1	Cond. Fazenda Real Residence I		Conexão Imobi	Via OLX	88.000,00	1,30	0	0,000	0	0,00	0,00	525,00	22/07/25
2	Cond. Fazenda Real Residence I		Sra. Mariana	Via OLX	80.000,00	1,30	0	0,000	0	0,00	0,00	525,00	22/07/25
3	Loteamento Praia da Caueira		Sra. Edna Nunes	Via OLX	27.000,00	1,00	0	0,000	0	0,00	0,00	160,00	22/07/25
4	Loteamento Praia da Caueira		Sr. Lívio	Via OLX	40.000,00	1,00	0	0,000	0	0,00	0,00	250,00	22/07/25
5	Loteamento Povoado Calumbi		Sra. Silva	Via OLX	22.900,00	0,85	0	0,000	0	0,00	0,00	200,00	22/07/25
6	Loteamento Praia da Caueira		Venda De Imóveis	Via OLX	20.000,00	0,75	0	0,000	0	0,00	0,00	300,00	22/07/25

1	https://se.olx.com.br/sergipe/terrenos/lote-no-condominio-fazenda-real-residence-1-proximo-da-caueira-e-do-abais-1422037757?lis=listing_1100
2	https://se.olx.com.br/sergipe/terrenos/lote-de-terreno-fazenda-real-1-1419350090?lis=listing_1100
3	https://se.olx.com.br/sergipe/terrenos/vende-se-um-terreno-1417879427?lis=listing_1100
4	https://se.olx.com.br/sergipe/terrenos/vendo-ou-troco-terreno-na-praia-da-caueira-itaporanga-250m2-1418734987?lis=listing_1100
5	https://se.olx.com.br/sergipe/terrenos/lote-na-praia-caueira-medindo-10x20-1420847711?lis=listing_1100
6	https://se.olx.com.br/sergipe/terrenos/lote-a-venda-em-rua-publica-caueira-itaporanga-d-ajuda-se-1417573988?lis=listing_1100

DADOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

N	VALOR DO	A. Constr. (m²)	V. Unit.	VALOR	VALOR	IF	AT pond. (m²)	V. unit. Não homog. (R\$/²)
	IMÓVEL (R\$)		BENF (R\$/m²)	BENF (R\$)	TERRENO (R\$)			
1	88.000,00	0,00	0,00	0,00	88.000,00	1,30	525,00	167,6190
2	80.000,00	0,00	0,00	0,00	80.000,00	1,30	525,00	152,3810
3	27.000,00	0,00	0,00	0,00	27.000,00	1,00	160,00	168,7500
4	40.000,00	0,00	0,00	0,00	40.000,00	1,00	250,00	160,0000
5	22.900,00	0,00	0,00	0,00	22.900,00	0,85	200,00	114,5000
6	20.000,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00	0,75	300,00	66,6667

Fórmula Grandeza
1,07
1,07
0,92
0,96
0,95
1,00

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	FATORES									Vun
	F. oferta	F. localização	F. frente	F. Uso	F. Infraestrutura	F. Grandeza	F. Topografia	F. Homog		(R\$)
1	0,85	0,77	1,000	1,00	0,60	1,07	1,00	0,44	62,93	62,93
2	0,85	0,77	1,000	1,00	0,60	1,07	1,00	0,44	57,21	57,21
3	0,85	1,00	1,000	1,00	0,60	0,92	1,00	0,52	75,22	75,22
4	0,85	1,00	1,000	1,00	0,60	0,96	1,00	0,56	75,54	75,54
5	0,85	1,18	1,000	1,00	0,60	0,95	1,00	0,73	70,76	70,76
6	0,85	1,33	1,000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,33	75,56	75,56

62,93

62,93

57,21

57,21

75,22

75,22

75,54

75,54

70,76

70,76

75,56

75,56

SANEAMENTO DA AMOSTRA

TESTE	ITERAÇÃO		
	I	II	III
MÉDIA	69,54	69,54	69,54
+30 %	90,40	90,40	90,40
-30%	48,68	48,68	48,68

MÉDIA ADOTADA = R\$ 69,54

QUADRO RESUMO				valor total (R\$)	Valor de Total (R\$)	F. Comercialização	Valor de Mercado (R\$)
AT (m²)	300,00	Vu terr (R\$/m²)	69,54	20.860,91	20.860,91	1,00	21.000,00
AC (m²)	0,00	Vu constr (R\$/m²)	0,00	0,00			

ANEXO IV
TERMO DE ADESÃO CREDOR QUIROGRAFÁRIO – OPÇÃO DE PAGAMENTO (CL. 6.1.1 DO PRJ)

Ao
Grupo Premier
Av. Morumbi, 8411, sala 34, Vila Cordeiro
São Paulo – SP
CEP: 04703-004
E-mail: rj@premiercapital.com.br

Ref.: Termo de Adesão – Credor Quirografário

Prezados Senhores.

Diante da aprovação do Plano de Recuperação Judicial (“PRJ”) do Grupo Premier, ocorrida em Assembleia Geral de Credores (“AGC”) realizada em [inserir], fazemos referência específica à Cláusula 6.1., que prevê que os Credores Quirografários deverão formalizar a sua opção de pagamento, mediante preenchimento e assinatura do presente Termo de Adesão, e o enviar, no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos contados da Homologação Judicial do PRJ, ao Grupo Premier, pelo e-mail mencionado acima, sendo que os Credores Quirografários que não se manifestarem estarão automaticamente enquadrados na opção prevista na Cláusula 6.1.1.2 do PRJ.

Nessa perspectiva, [nome do credor], [qualificação completa] (“Credor”), serve-se da presente missiva para informar seu interesse e compromisso em aderir ao tratamento atribuído na modalidade abaixo assinalada:

☐ Opção A (Cl. 6.1.1.1);

☐ Opção B (Cl. 6.1.1.2);

[Cidade/Estado], [data].

[nome do credor e assinatura]

DS
PC

DS
WF

ANEXO V
TERMO DE ADESÃO CREDOR QUIROGRAFÁRIOS - PARCEIROS (CL. 6.6 DO PRJ)

Ao

Grupo Premier

Av. Morumbi, 8411, sala 34, Vila Cordeiro

São Paulo - SP

CEP: 04703-004

E-mail: rj@premiercapital.com.br

Ref.: Termo de Adesão - Credores Quirografários - Parceiros

Prezados Senhores.

Diante da aprovação do Plano de Recuperação Judicial (“PRJ”) do Grupo Premier, ocorrida em Assembleia Geral de Credores (“AGC”) instaurada em [inserir], fazemos referência específica ao Capítulo VI que previu forma de pagamento dos créditos quirografários que tenham interesse em contribuir e colaborar com o soerguimento do Grupo Premier, aceitando (i) aderir ao PRJ para recebimento integral de seus Créditos Concursais (se aplicável ao respectivo Credor Quirografário - Parceiro); (ii) conceder Financiamento DIP de, no mínimo, R\$ 1.500.000,00 (hum milhão e quinhentos mil reais), em favor do Grupo Premier, observadas as condições mínimas constantes do **Anexo VI** (por credor ou grupo de Credores organizados em forma de consórcio sem limites de credores); e (iii) concordar com a suspensão de todos os litígios ou disputas, judiciais ou não, presentes contra quaisquer partes do Grupo Premier e/ou Partes Relacionadas, inclusive, no tocante à própria Recuperação Judicial, promovendo a extinção de todas e quaisquer eventuais medidas judiciais e/ou administrativas já ajuizadas contra o Grupo Premier e Partes Relacionadas, salvo no tocante à eventuais disputas, presentes ou futuras, em face da Empírica Investimentos Gestão de Recursos Ltda. e partes sucessoras que não estão abrangidos como requisito para enquadramento

Nessa perspectiva, [nome do credor], [qualificação completa] (“Credor”), serve-se da presente missiva para informar seu interesse e compromisso em aderir ao tratamento atribuído aos Credores Quirografários - Parceiros, na forma da Cláusula 6.6 do PRJ.

[Cidade/Estado], [data].

[nome do credor e assinatura]

DS
PC

DS
WF

ANEXO VI
CONDIÇÕES MÍNIMAS DOS NOVOS RECURSOS (CL. 6.6 DO PRJ)

Valor mínimo	R\$ 1.500.000,00 (hum milhão e quinhentos mil reais), podendo ser desembolsado em até 6 (seis) parcelas pelo investidor/Credor Quirografário - Parceiro
Carência para desembolso dos Novos Recursos	190 (cento e noventa) dias contados da Homologação Judicial do PRJ
Carência mínima para início de pagamento dos Novos Recursos	12 (doze) meses a contar do desembolso dos Novos Recursos
Encargos	100% do CDI + 0,5% a.m
Prazo de vencimento	O pagamento será realizado após o prazo de carência de 12 meses do desembolso dos Novos Recursos. Após o prazo de carência, o valor devido será pago em 5 (cinco) parcelas anuais de igual valor principal, acrescidas de juros.
Garantias	A garantia fiduciária será definida em conjunto com o Grupo Premier, em instrumento apartado a ser firmado por ocasião da contratação do novo crédito, sobre imóveis livres de quaisquer ônus e capazes de garantir a totalidade do Crédito do Credor Parceiro Quirografário, conforme autorizado pelo plano de recuperação judicial e pelo Anexo III

DS
PC

DS
WF

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA ANA DE MOURA SILVA, CPF 01.082.722-5, sob o número WJMU25429416908. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código BUNBEBR0H.