

Sicoob Copermec **Protocolo:** BNDU135029 **Nº:** **Seq.: 001**



Grupo: **Cota:**

Proponente: SÓLIDO GESTÃO DE NEGÓCIOS LTDA Data da Solicitação: 04/11/2025

Endereço: ESTRADA GUAXINDUVA Nº: SN Andar:

Complemento: AREA 1-B Bairro: GUAXINDUVA

Condomínio: Cidade: ATIBAIA CEP: 12955-000 UF: SP

DAÇÃO EM PAGAMENTO

Matrícula Imóvel: 135029

Cartório do registro de imóveis: 1º Cartório de Registro de Imóveis de ATIBAIA - SP

Tipo Imóvel: terreno Regime de Ocupação: desocupado Idade Aparente:

Idade Real: Imóvel residencial com uso comercial? não

Qtde. Banheiros: Qtde. Dormitórios: Fechamento das Paredes: NÃO SE APLICA

QUADRO DE ÁREAS (m²)		VAGAS DE GARAGEM	
Matrícula	IPTU	Total de Vagas:	Cobertas:
Terreno: 14.399,10	Terreno: 0,00	0	0
Construída/Privativa: 0,00	Construída: 0,00	Cond. Possui Vagas? n/a	Descobertas: 0
Vagas Autônomas			
Comum: 0,00	Estimada	Matrícula(s):	
Garagem: 0,00	Terreno: 14399,10	Nº(s) Vaga(s):	
Depósito: 0,00	Construída: 0,00	Área (Matrícula) (m²)	
Total: 0,00	Áreas sem Averbação (m²)	Área (IPTU) (m²)	
Fração Ideal (%): 100,00	0,00	Valor da(s) Vaga(s)	

VALOR DE MERCADO - COMPRA E VENDA

R\$ 2.690.000,00 dois milhões e seiscentos e noventa mil reais

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

R\$ 2.339.100,00 dois milhões e trezentos e trinta e nove mil e cem reais

Diagnóstico de mercado:

Uso Predominante: misto Nível de Oferta Semelhante: médio/baixo

Desempenho de Mercado: equilibrado Nível de Demanda Semelhante: médio/baixo

Absorção pelo Mercado: normal/difícil Fator Valorizante/Desvalorizante: não

Manifestação sobre a garantia:

Comercialização: regular Condições de Habitabilidade: sim

Localização: regular Vício de Construção Aparente: não

Estabilidade/Solidez: sim Imóvel multifamiliar? não

Imóvel encravado: não Pode ser aceito como garantia? sim

Comentários:

Este trabalho técnico está de acordo com as especificações da NBR 14.653-2. Para auferir o valor de mercado do imóvel, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, indicado quando há disponibilidade de amostras de mercado, semelhantes e comparáveis ao avaliando, em quantidade suficiente. Para o cálculo do 'Valor de Liquidação Forçada', foi considerada uma 'taxa de desconto' por um determinado 'período de exposição (em meses)' para que o imóvel seja absorvido à vista. Tais critérios foram considerados relevantes na data do presente trabalho. Considerou-se o imóvel livre de qualquer embaraço judicial que possa pesar sobre a finalidade do laudo.

Local: São Paulo - SP

Data da Avaliação: 18/11/2025

Responsável: Samira Nunes Ruston
Doc. Responsável: CAU-SP A251430-3

Empresa Avaliadora: Konstit Engenharia e Tecnologia Ltda.
Doc. Empresa Avaliadora: CREA 2274448/SP

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO																																																							
Até	500 m	1000 m	> 1000 m	Bairro	Predominância																																																		
Coleta de Lixo:	X			antigo	misto																																																		
Transp. Coletivo (Ônibus):			X																																																				
Transp. Coletivo (Metrô):				Tráfego	Padrão das Construções																																																		
Aeroporto:				reduzido	normal/alto																																																		
Comércio:		X																																																					
Rede Bancária:			X	Tipo de Pavimentação	Localização																																																		
Escola:			X	terra	urbana																																																		
Saúde:			X	Área Urbanizada																																																			
Parque:			X																																																				
Segurança:			X																																																				
Shopping:			X																																																				
Lazer:			X																																																				
entre 25% e 75%																																																							
TERRENO																																																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Infraestrutura Urbana</th> <th>Área (m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>X</td> <td>Água</td> <td>14.399,10</td> </tr> <tr> <td>X</td> <td>Esgoto sanitário</td> <td>Zoneamento</td> </tr> <tr> <td>X</td> <td>Energia Elétrica</td> <td></td> </tr> <tr> <td>X</td> <td>Telefone</td> <td>Topografia</td> </tr> <tr> <td>X</td> <td>Pavimentação</td> <td>acidentado</td> </tr> <tr> <td>X</td> <td>Arborização</td> <td>Formato</td> </tr> <tr> <td>X</td> <td>Esgoto Pluvial</td> <td>irregular</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Gás Canalizado</td> <td>Tendência de Uso</td> </tr> <tr> <td>X</td> <td>Iluminação Pública</td> <td>residencial</td> </tr> <tr> <td>X</td> <td>Fossa</td> <td></td> </tr> <tr> <td>X</td> <td>Poço</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			Infraestrutura Urbana		Área (m²)	X	Água	14.399,10	X	Esgoto sanitário	Zoneamento	X	Energia Elétrica		X	Telefone	Topografia	X	Pavimentação	acidentado	X	Arborização	Formato	X	Esgoto Pluvial	irregular		Gás Canalizado	Tendência de Uso	X	Iluminação Pública	residencial	X	Fossa		X	Poço		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Dimensões (m)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Frete:</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Fundos:</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>L. Direito:</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>L. Esquerdo:</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Coordenadas Geográficas</td> </tr> <tr> <td colspan="2">-23.10464781, -46.48327656</td> </tr> </tbody> </table>			Dimensões (m)		Frete:	0,00	Fundos:	0,00	L. Direito:	0,00	L. Esquerdo:	0,00	Coordenadas Geográficas		-23.10464781, -46.48327656	
Infraestrutura Urbana		Área (m²)																																																					
X	Água	14.399,10																																																					
X	Esgoto sanitário	Zoneamento																																																					
X	Energia Elétrica																																																						
X	Telefone	Topografia																																																					
X	Pavimentação	acidentado																																																					
X	Arborização	Formato																																																					
X	Esgoto Pluvial	irregular																																																					
	Gás Canalizado	Tendência de Uso																																																					
X	Iluminação Pública	residencial																																																					
X	Fossa																																																						
X	Poço																																																						
Dimensões (m)																																																							
Frete:	0,00																																																						
Fundos:	0,00																																																						
L. Direito:	0,00																																																						
L. Esquerdo:	0,00																																																						
Coordenadas Geográficas																																																							
-23.10464781, -46.48327656																																																							
EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS																																																							
TIPO			ESTRUTURA																																																				
terreno			não se aplica																																																				
SITUAÇÃO DA UNIDADE			FECHAMENTO PAREDES																																																				
isolada			não se aplica																																																				
PADRÃO CONSTRUTIVO			ESQUADRIAS																																																				
-			não se aplica																																																				
ESTADO DE CONSERVAÇÃO			USO DO IMÓVEL																																																				
-			residencial																																																				
IDADE APARENTE			Nº DE PAVIMENTOS																																																				
-			0																																																				

Adendo ao Laudo de Avaliação

Considerações sobre o mercado:

- fator valorizante:

- fator desvalorizante:

Considerações sobre a garantia:

- estabilidade e solidez: n/a

- habitabilidade: n/a

- vícios de construção: n/a

- visualmente foi identificado risco ambiental? não

- a edificação avança o limite do lote? não

- imóvel em construção? não Caso positivo, % atual da obra:

CARACTERÍSTICAS DO PRÉDIO EM QUE SE ENCONTRA A UNIDADE

Uso Predominante:	NÃO SE APLICA	Qtde. Pavimentos:	
		Qtde. Subsolos:	
Estado de Conservação:		Qtde. Unidades por Andar:	
		Qtde. Elevadores:	

CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO EM QUE SE ENCONTRA A UNIDADE

Estado de Conservação:		Piscina:		Depósito Individual:	
		Playground:		TV a Cabo:	
Padrão Construtivo:		Salão de Festas:		TV Via Satélite:	
		Quadra:		Loja de Conveniência:	
Valor:		Churrasqueira:		Pista de Cooper:	
		Gerador:		Sauna:	
Total de Unidades:		Sala de Jogos:		Jardins:	
		Academia:		Lavanderia Coletiva:	
		Interfone:		Vigilância Eletrônica:	

Dados Amostrais

Amostra 1

Endereço:	Estrada Estadual Arão Sahn						
Bairro:	Atibaia Belvedere			Cidade:	Atibaia		
Área Total Equivalente:	0,00	Tipologia:		Posição:	meio de quadra		
Área Total:	0,00	Padrão Construtivo:		Vagas:	0		
Área do Terreno:	15251,00	Conservação:		Dormitórios:	0		
Topografia:	terreno plano	Idade:	0	anos	R\$/m² (const.):		
Fonte:	Lopes Wr			Telefone:	1144134835		
Valor:	R\$ 1.487.000,00	Status:	Oferta	Website:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-atibaia-belvedere-bairros-atibaia-15251m2-venda-R\$14870		

Amostra 2

Endereço:	0					
Bairro:	Atibaia Belvedere			Cidade:	Atibaia	
Área Total Equivalente:	0,00	Tipologia:	terreno	Posição:	meio de quadra	
Área Total:	0,00	Padrão Construtivo:	Vagas: 0			
Área do Terreno:	17779,00	Conservação:	Dormitórios: 0			
Topografia:	terreno plano	Idade:	0	anos	R\$/m² (const.):	
Fonte:	Lopes & Paolillo Consultoria De Imóveis			Telefone:	1124279500	
Valor:	R\$ 2.700.000,00	Status:	Oferta	Website:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-mato-dentro-bairros-atibaia-17779m2-venda-R\$2700000-4	

Amostra 3

Endereço:	Estrada Estadual Arão Sahn, 1						
Bairro:	Atibaia Belvedere			Cidade:	Atibaia		
Área Total Equivalente:	0,00	Tipologia:	terreno	Posição:	meio de quadra		
Área Total:	0,00	Padrão Construtivo:			Vagas:		0
Área do Terreno:	17779,00	Conservação:			Dormitórios:		0
Topografia:	terreno plano	Idade:	0	anos	R\$/m² (const.):		
Fonte:	Imóveis Império			Telefone:	1143780562		
Valor:	R\$ 2.700.000,00	Status:	Oferta	Website:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-atibaia-belvedere-bairros-atibaia-17779m2-venda-R\$2700000-4		

Amostra 4

Endereço:	0						
Bairro:	Parque Arco Iris			Cidade:	Atibaia		
Área Total Equivalente:	0,00	Tipologia:	terreno	Posição:	meio de quadra		
Área Total:	0,00	Padrão Construtivo:			Vagas:		0
Área do Terreno:	17039,00	Conservação:			Dormitórios:		0
Topografia:	terreno plano	Idade:	0	anos	R\$/m² (const.):		
Fonte:	Kaesá Imóveis			Telefone:	1144119559		
Valor:	R\$ 2.200.000,00	Status:	Oferta	Website:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-arco-iris-bairros-atibaia-17039m2-venda-R\$220000		

Amostra 5

Endereço:	Avenida Santana						
Bairro:	Jardim Maristela			Cidade:	Atibaia		
Área Total Equivalente:	0,00	Tipologia:	terreno	Posição:	meio de quadra		
Área Total:	0,00	Padrão Construtivo:	Vagas:		0		
Área do Terreno:	20000,00	Conservação:	Dormitórios:		0		
Topografia:	terreno plano	Idade:	0	anos	R\$/m² (const.):		
Fonte:	Lopes Wr			Telefone:	1144134835		
Valor:	R\$ 2.800.000,00	Status:	Oferta	Website:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-maristela-bairros-atibaia-20000m2-venda-R\$280000		

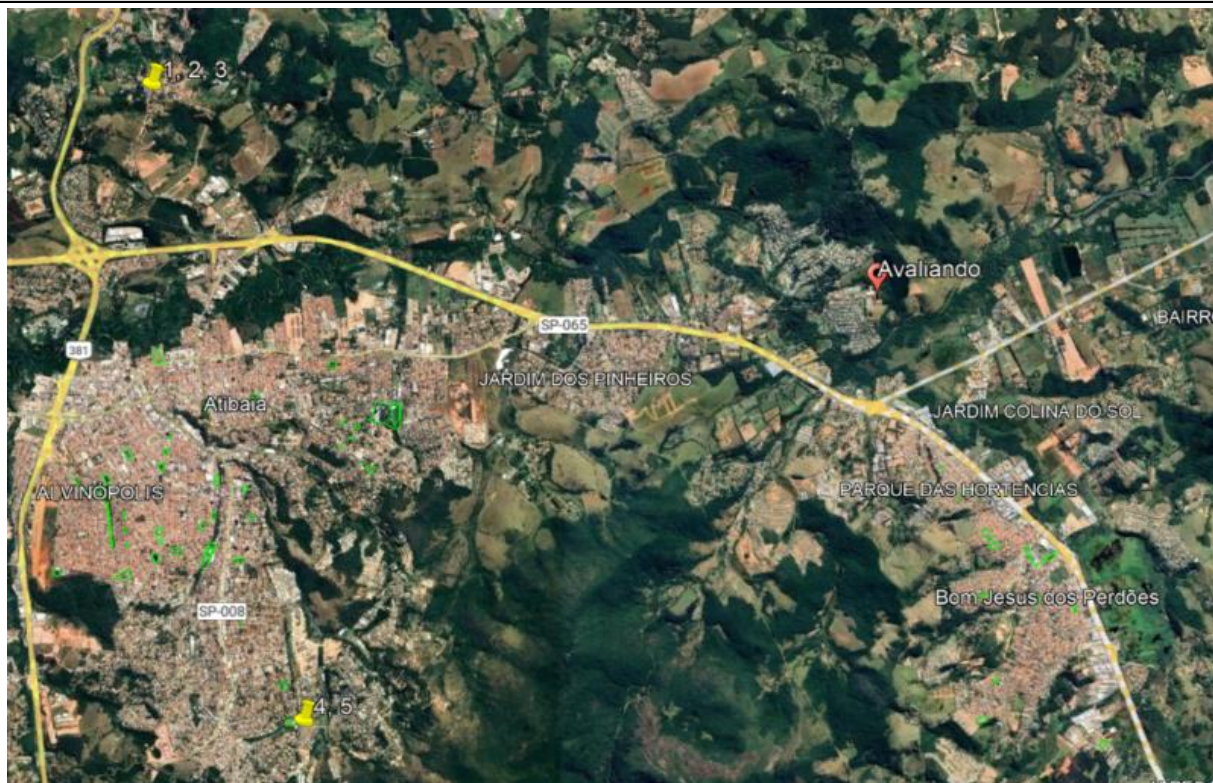
MEMÓRIA DE CÁLCULOS

Amostra	Valor Unit.	Fator Área de Terreno	Fator Esquina	Fator Localização	Fator Topografia			Somatório de Fatores	Valor Unit. Homog.
1	87,75	1,0145	1	1,5551	1			1,5696	137,73
2	136,68	1,0541	1	1,4431	1			1,4973	204,64
3	136,68	1,0541	1	1,4431	1			1,4973	204,64
4	116,2	1,043	1	1,5551	1			1,5981	185,7
5	126	1,0419	1	1,5551	1			1,597	201,23
Média (R\$/m²)	120,66							Média (R\$/m²)	186,79
Desvio Padrão	20,28							Desvio Padrão	28,52
Coefficiente Variação (%)	16,80%							Coefficiente Variação (%)	15,27%
Grau Fundamentação:	II							Valor Mínimo (R\$/m²)	164,93
Grau Precisão (23,41%):	III							Valor Médio (R\$/m²)	186,79
								Valor Máximo (R\$/m²)	208,65
Liquidação Forçada								Valor Calculado Adotado	R\$ 2.689.606,79
Período de Exposição (meses)	12							Valor de Mercado Adotado	R\$ 2.690.000,00
Taxa de Desconto (%)	15,00%								
Valor de Liquidação Forçada:	R\$ 2.339.100,00								

Croqui de Localização



Croqui de Localização das Amostras



LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

O LIC é um documento resultante das observações visuais do arquiteto ou engenheiro de avaliações quando da sua vistoria ao imóvel, solicitado nos laudos de avaliações para garantias bancárias. Não se trata, portanto, de uma confirmação ou de um diagnóstico ambiental, que poderão ser solicitados pela Instituição Financeira caso necessário.

Data da Vistoria:

15/11/2025

1 DADOS GERAIS DO IMÓVEL

- a. Identificação SÓLIDO GESTÃO DE NEGÓCIOS LTDA
- b. Endereço ESTRADA GUAXINDUVA, SN - AREA 1-B
- Cidade ATIBAIA UF SP
- c. Uso atual Misto d. Uso pretendido
- e. Coordenadas Geográficas -23.10464781, -46.48327656
- f. 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

- a. 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)

Citar as fontes consultadas

Órgão Ambiental Estadual: CETESB SP

Órgão Ambiental Municipal: Prefeitura de Atibaia

Nota: Caso o imóvel esteja cadastrado em alguma lista pública de áreas contaminadas favor indicar "sim" na pergunta 7.a.

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

Não Que tipo? Quando?

- c. Os logradouros que perfazem o entorno* onde está localizado o imóvel avaliado estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? Consultar site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais (Ex.: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Mun. de São Paulo).

Não há. Qual endereço do imóvel na vizinhança?

Citar as fontes consultadas

Órgão Ambiental Estadual: CETESB SP

Órgão Ambiental Municipal: Prefeitura de Atibaia

* 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.

LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO (LIC) EM IMÓVEIS URBANOS

3 IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO

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

Ocorrências no imóvel	Passado	Presente
Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.		
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.		
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas.		
Se sim, que tipo?		
Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos).		
Quais produtos?		
Manchas de óleo ou outros produtos químicos no solo ou piso do imóvel, odores de combustíveis, gás e/ou outras substâncias químicas.		
Histórico de explosão, incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas.		
Outros. Descrever:		
Fontes de Informação: Análise "in-loco" e imagens de satélite		
Observações e/ou justificativa: No momento da vistoria não observamos indícios de contaminação no solo		

b. No entorno do imóvel avaliado, foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível, etc.? Caso afirmativo, indicar:

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

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

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

LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO (LIC) EM IMÓVEIS URBANOS

4 ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

- a. 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, 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:	Análise no local, imagens de satélite e consulta aos órgãos responsáveis	
Observações e/ou justificativa:		

5 Informar quais fontes de consulta e documentos foram utilizados como para a elaboração deste levantamento:

6 PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

- a. O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 4.2, que subsidiará a Instituição Financeira para a realização de Diagnósticos e solicitação de Perícias ambientais para os casos por ela identificados.
- b. O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pela Instituição Financeira.
- c. 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.

7 RESUMO

- a. Indícios de Contaminação no Imóvel:
- b. Indícios de contaminação na vizinhança?

Não há. - Indique o local:

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

Não há. - Indique o local:

- d. No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas à questão 4.a?

Não há. - Indique o local:

Samira Nunes Ruston

Nome do Responsável pelo preenchimento

Konstit Engenharia e Tecnologia Ltda

Nome da Empresa representada

CAU-SP A251430-3

Assinatura do Responsável pelo preenchimento

CREA 2274448/SP

CNPJ da Empresa representada

LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO (LIC) EM IMÓVEIS URBANOS

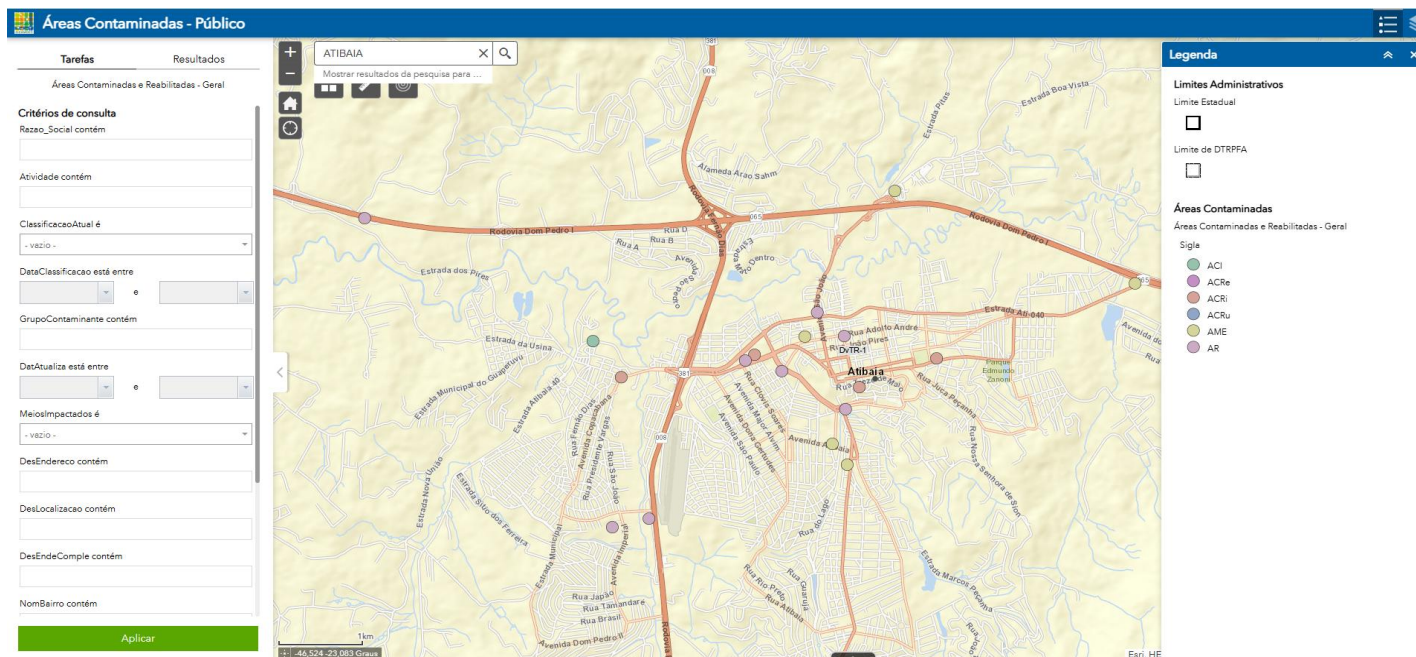
LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO (LIC) EM IMÓVEIS URBANOS

ANEXO I

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

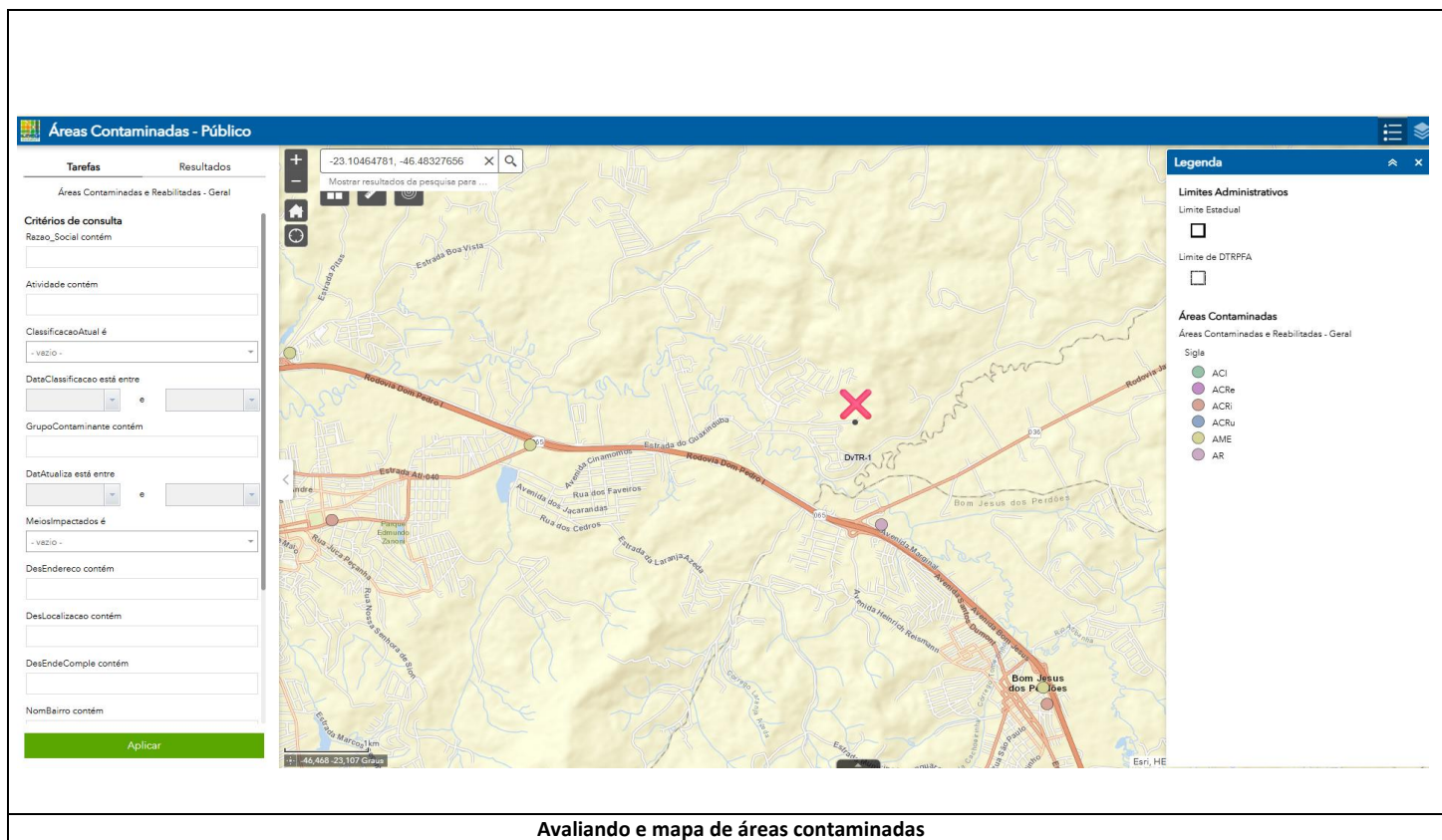


Vista aérea do imóvel e entorno



Mapa de áreas Contaminadas - Cetesb

LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO (LIC) EM IMÓVEIS URBANOS

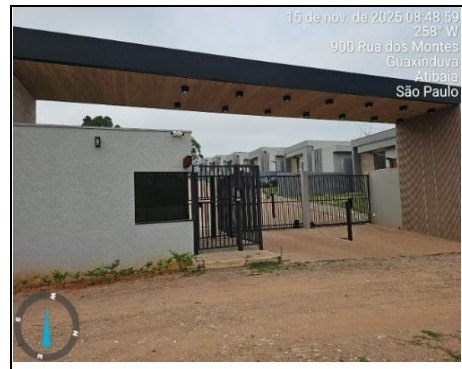


Avaliando e mapa de áreas contaminadas

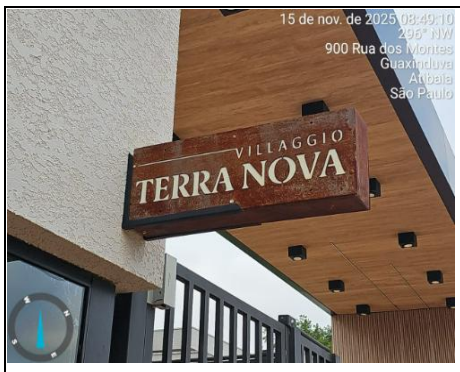
Relatório Fotográfico



Identificação logradouro



Condomínio vizinho



Condomínio vizinho



Terreno



Terreno



Terreno



Terreno



Terreno

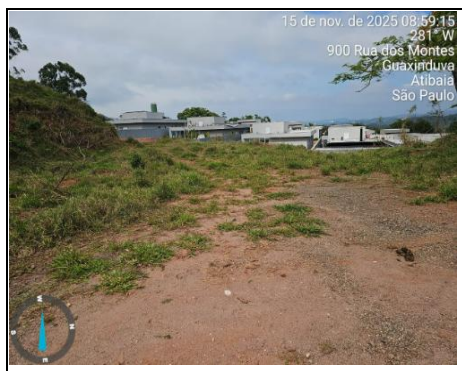
Relatório Fotográfico



Terreno



Terreno



Terreno



Terreno



Terreno



Terreno



Terreno



Terreno