



Heitor Araujo
Engenheiro Civil

fls. 458

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE VINHEDO – SP

PROCESSO Nº 0000229-25.2020.8.26.0659

Heitor de Freitas Araujo, Perito Judicial nomeado por V.Exa. para atuar no processo acima citado, vem, respeitosamente após haver procedido os estudos e diligências que se fizeram necessários, apresentar o Laudo Pericial, em anexo, impresso via computador, em 42 (Quarenta e dois) folhas, todas numeradas, senda a última datada, contendo, ainda, 06 (seis) anexos, todos devidamente numerados.

Nestes termos,
Espera e pede deferimento.

Vinhedo, 29 de agosto de 2023



Lista de Figuras

| | |
|----------------------------------------------------------|---|
| Figura 1 Fachada do imóvel, vista do interior do terreno | 8 |
| Figura 2 Fachada Interna do Imóvel, área de garagem | 9 |
| Figura 3 Vista aérea do imóvel | 9 |

Lista de Cômodos

| | |
|------------------------|----|
| 1 Garagem | 24 |
| 2 Cozinha | 25 |
| 3 Lareira | 26 |
| 4 Sala de Estar | 27 |
| 5 Closet Sala de Estar | 28 |
| 6 Cinema | 29 |
| 7 Corredor (Quartos) | 30 |
| 8 Suíte 1 | 31 |
| 9 Suíte 2 | 32 |
| 10 Banheiro Social | 33 |
| 11 Suíte 3 | 34 |
| 11 Corredor (Lazer) | 35 |
| 11 Sauna 1 | 36 |
| 11 Salão 1 | 37 |
| 11 Salão 2 | 38 |
| 11 Sauna 2 | 39 |





Lista de Tabelas

| | | |
|-----------|-----------------------------------------------------------|----|
| Tabela 1 | Resumo das informações cadastrais do imóvel | 10 |
| Tabela 2 | Siglas para os anexos de restrição de uso | 14 |
| Tabela 3 | Parâmetros de uso extraído do anexo V do PDPV | 15 |
| Tabela 4 | Recuos do imóvel extraído do anexo VI do PDPV | 15 |
| Tabela 5 | Áreas contaminadas sob investigação (ACI) | 15 |
| Tabela 6 | Área Contaminada com Risco Confirmado (ACRi) | 16 |
| Tabela 7 | Área Contaminada em Processo de Remediação (ACRe) | 16 |
| Tabela 8 | Área Contaminada em Processo de Reutilização (ACRu) | 16 |
| Tabela 9 | Área em Processo de Monitoramento para Encerramento (AME) | 17 |
| Tabela 10 | Área Reabilitada para o Uso Declarado (AR) | 17 |
| Tabela 11 | Área Contaminada Crítica | 18 |
| Tabela 12 | Dados cadastrais do imóvel | 19 |
| Tabela 13 | Resumo dos Cômodos | 23 |
| Tabela 14 | Resumo das amostras mercadológicas | 40 |
| Tabela 15 | Valor estimado de mercado do Avaliando | 40 |





Sumário

| | | |
|-------|--------------------------------------------|----|
| 1 | Introdução | 5 |
| 1.1 | Resumo do processo | 5 |
| 2 | Metodologia | 6 |
| 2.1 | Equipamentos utilizados. | 6 |
| 3 | Diligência | 7 |
| 4 | Objeto da perícia | 10 |
| 4.1 | Macrozoneamento. | 11 |
| 4.2 | Zoneamento. | 12 |
| 4.3 | Serviços públicos: | 12 |
| 4.4 | Serviços urbanos | 13 |
| 4.5 | Restrições de uso do solo. | 14 |
| 4.5.1 | Parâmetros de Parcelamento, uso e ocupação | 15 |
| 4.5.2 | Recuos | 15 |
| 4.5.3 | Contaminação de Solo | 15 |
| 4.6 | Dados do imóvel. | 19 |
| 4.7 | Classificação do imóvel: | 20 |
| 4.8 | Estado de conservação. | 21 |
| 4.9 | Coeficiente Ross-Heideck. | 22 |
| 4.10 | Cômodos do imóvel. | 23 |
| 5 | Análise de Mercado. | 40 |
| 6 | Quesitos | 41 |
| 6.1 | Quesitos apresentados pelo Juízo. | 41 |
| 6.2 | Quesitos Requerente. | 41 |
| 6.3 | Quesitos Requeridos. | 41 |
| 7 | Conclusão. | 41 |
| 8 | Encerramento | 42 |





1 Introdução

Este laudo tem o objetivo de avaliar o imóvel identificado pela matrícula 30.819, cuja penhora de 100% de seu valor foi deferida pelo Juízo às fls 103.

Este laudo foi registrado com a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) de número 28027230231339285. A ART assegura a qualificação do profissional que a assinou, assumindo a responsabilidade técnica pelas informações e conclusões apresentadas no documento.

1.1 Resumo do processo

TEODORO COMÉRCIO DE PISCINAS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, já identificado nos autos, por intermédio de seu representante legal, doravante denominado "Exequente", nos autos do processo em epígrafe, requereu o processamento do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** proferida no referido processo, movido em face de **LUIZA PAES ORTIZ**, também já identificada nos autos, ora denominada "Executada", objetivando a satisfação do montante de R\$ 48.085,06 (quarenta e oito mil, oitenta e cinco reais e seis centavos), datado de 17/01/2020, correspondente a débitos decorrentes da instalação de uma piscina.

Não obstante a citação da Executada, está se absteve de apresentar qualquer manifestação nos autos.

Em consonância com a decisão exarada às fls. 103 dos autos, foi determinada a penhora de 100% do imóvel identificado pela matrícula nº 30.819, de propriedade da Executada, como forma de garantir a efetividade da execução. Cumpre ressaltar que este Juízo nomeou o signatário do presente laudo para proceder à avaliação do imóvel em questão, a fim de determinar seu valor econômico atual.





2 Metodologia

Para a avaliação do imóvel foi possível a utilização do Método Comparativo Direto, onde o avaliado será categorizado com base nas suas características em conformidade com as diretrizes do Plano Diretor do imóvel. Isso abrange aspectos como as melhorias públicas e urbanas disponíveis na região do imóvel, as restrições de uso estipuladas pelo Plano Diretor e possíveis áreas contaminadas nas proximidades.

Para este laudo o zoneamento do avaliando foi identificado através do Plano Diretor Participativo da cidade de Vinhedo (PDPV), elaborado pela secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo em vigor desde 17 de janeiro de 2007 disponível no link :

<https://sites.google.com/view/aprovavinhedo/legisla%C3%A7%C3%B5es>

Após a determinação da classificação legal do imóvel, este será adicionalmente categorizado de acordo com seu padrão e estado de conservação, seguindo a classificação estabelecida pelo IBAPE-SP. Uma vez que todos os parâmetros técnicos tenham sido definidos, serão também considerados aspectos subjetivos para compatibilização das amostras. Esses aspectos se sobrepõem às categorizações anteriores e podem envolver características como presença de elementos de lazer e o número de pavimentos.

2.1 Equipamentos utilizados.

Para realização da perícia foram utilizados os seguintes equipamentos:

- Trena Bosch laser Professional GLM 30
- Câmera 108 MP Samsung Galaxy Note 20 Ultra
- Drone DJI Mini 3



3 Diligência

A diligência foi realizada no dia 23 de agosto de 2023, às 14:00 horas, na Rua Jeriza, 135 condomínio Vinhas de Vista Alegre na Cidade de Vinhedo-SP, durante a diligência tiveram presente as seguintes pessoas:

Oficial de Justiça:

- Maria Raquel Marialva Menoia (21945).

Assistente de perícia:

- Marcos Neves (Engenheiro Civil).

Representando à requerente:

- Dra. Paula Pandeirada (Advogada)
- José Teodoro da Silva (Requerente)

Representando o Requerido:

- Não compareceu nenhum representante legal

No exercício das obrigações judiciais, a diligência determinada no processo supramencionado foi devidamente realizada em colaboração com a Oficial de Justiça. No entanto, constatou-se a ausência dos requeridos, os quais não se encontravam no imóvel alvo da execução.

Diante da ausência dos requeridos e visando cumprir as determinações judiciais, foi necessário fazer uso do mandado de arrombamento, conforme autorizado pelo Poder Judiciário. O imóvel apresentava portão destrancado, e chave de acesso na fechadura, permitindo o acesso ao imóvel sem a necessidade de violação das fechaduras, o acesso foi realizado de maneira adequada e respeitando todos os procedimentos legais aplicáveis.

O objetivo primordial dessa ação era garantir a efetividade da execução, buscando assegurar a correta apuração dos bens e valores necessários para a satisfação do montante devido.





Ressalta-se que todas as medidas foram tomadas em estrita observância às normas processuais e ao devido processo legal, com o intuito de assegurar a justiça e a efetividade da execução determinada pelo Poder Judiciário.



Figura 1 Fachada do imóvel, vista do interior do terreno



Figura 2 Fachada Interna do Imóvel, área de garagem



Figura 3 Vista aérea do imóvel



4 Objeto da perícia

O objeto desta perícia é o imóvel situado à Rua Jeriza, 135 condomínio Vinhas de Vista Alegre na Cidade de Vinhedo-SP de matrícula 30.819, do registro de Imóveis da Comarca de Vinhedo-SP.

O presente imóvel apresenta as seguintes características resumidas na Tabela 1 onde todas as definições foram extraídas da Lei Complementar 66 de 17 de janeiro de 2007 conhecido como Plano Diretor Participativo de Vinhedo (PDPV) detalhadas na sua respectiva seção.

Tabela 1 Resumo das informações cadastrais do imóvel

| Informação | Dados |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| Logradouro | Rua Jeriza, 135 |
| Bairro | Condomínio Vinhas de Vista Alegre |
| Município | Vinhedo-SP |
| Matrícula | 30.819 |
| Inscrição Municipal | 06.217.006 |
| Quadra | 44 |
| Lote | 6 |
| Macrozoneamento | I - Macrozona de Consolidação Urbana |
| Zoneamento | VII- Zona Residencial 1 |
| Área de Preservação Permanente | Não |
| Contaminação de Solo | Não |





4.1 Macrozoneamento.

O avaliando está localizado na I - Macrozona de Consolidação Urbana a qual de acordo com o PDPV define-se:

“Art. 15 O ordenamento do território do Município de Vinhedo fica dividido em 5 (cinco) Macrozonas complementares abaixo relacionadas, com vistas a atender aos princípios constitucionais da política urbana expressos na Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade:

- I- Macrozona de Consolidação Urbana;
- II- Macrozona de Proteção Ambiental Leste;
- III- Macrozona de Proteção Ambiental Sudoeste;
- IV- Macrozona de Proteção Ambiental Noroeste;
- V- Macrozona de Requalificação Urbano-Ambiental.

§ 1º Para efeitos do caput deste artigo, as referidas Macrozonas estão destacadas no mapa constante do Anexo I, que faz parte integrante desta Lei, e a delimitação perimetral destas Macrozonas serão regulamentadas por Lei Complementar.

§ 2º Nas Macrozonas destacadas no território do Município de Vinhedo deverão ser desenvolvidas intervenções, pela iniciativa privada, pelo poder público ou parcerias, no sentido de preservar e recuperar as Áreas de Preservação Permanente - APP's.”

(...)

“Art. 16 A Macrozona de proteção de Consolidação Urbana corresponde à porção urbanizada do território e sua delimitação objetiva:

- I. Controlar e direcionar o adensamento urbano, em especial nas áreas centrais melhor urbanizadas, adequando-o à infraestrutura disonível;
- II. Estimular a produção imobiliária com a colocação no mercado de imóveis não edificadas, subutilizados e não utilizados;
- III. Instalação de atividades produtivas e terciárias não incômodas, otimizando a utilização da infra-estrutura existente.

Parágrafo único. Na Macrozona de Consolidação Urbana será permitida a implantação de qualquer modalidade de parcelamento de solo.”



4.2 Zoneamento.

O imóvel encontra-se na VII- Zona Residencial 1, o qual é definida:

“Art. 37 A Zona Residencial "1" - ZR-1 é a área caracterizada pela presença de loteamentos estritamente residenciais, que apresentam padrão de ocupação com lotes grandes acima de 800 m² (oitocentos metros quadrados), que compreende os loteamentos Estância Marambaia, Vista Alegre 1 e 2, São Joaquim e Altos do Morumbi.

Art. 38 A ZR-1 tem por objetivos:

- I- manter o uso estritamente residencial, utilizando os mesmos parâmetros de uso e ocupação do solo definidos na aprovação dos loteamentos;
- II- promover a regularização dos denominados loteamentos fechados.”

4.3 Serviços públicos:

A localização do avaliando apresenta o acesso aos seguintes serviços públicos:

- Rede de telefonia
- Entrega Postal
- Coleta de lixo
- Iluminação pública
- Via Pavimentada



4.4 Serviços urbanos

A localização do avaliando apresenta o acesso aos seguintes serviços urbanos num raio de 3 km:

- Pontos de acesso ao transporte coletivo
- Comércio local
- Lazer e recreação
 - Parque Municipal Jayme Ferragut
 - Memorial do Imigrante
 - Praça Francisco Hitner
 - Praça Santana
 - Praça do Aquários
 - Centro de Convivência
- Serviços de saúde
 - Santa Casa de Vinhedo
 - UPA
 - UBS Vila Planalto
 - Centro Médico Vinhedo
 - Centro de Saúde Três Irmãos
- Ensino público
 - Centro de Educação infantil Emília
 - Centro de Educação Infantil Peter Pan
 - Centro de Educação Infantil Pica-Pau
 - Escola Municipal Professor Claudio Gomes
 - Escola Municipal Jair Mendes de Barros
 - Escola Municipal Integração
 - Escola Estadual Patriarca da Independência





4.5 Restrições de uso do solo.

As limitações de uso do solo legais são definidas pelos anexos, V e VI, além das limitações pontuais de acordo com contaminações do solo localizadas próximas do imóvel, as quais foram identificadas de acordo com o último levantamento de áreas contaminadas realizados pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB), datadas de dezembro/2020, apresentadas em sua respectiva seção e dívida em subcategorias que serão apresentadas a seguir.

As siglas apresentadas nas tabelas foram utilizadas para se facilitar a visualização e são definidas por:

Tabela 2 Siglas para os anexos de restrição de uso

| Sigla | Significado |
|-------------|--------------------------------|
| N. Incômodo | Não Incomodo |
| Min | Mínimo |
| Max | Máximo |
| QT | Quota do Terreno |
| Hor | Horizontal |
| Vert | Vertical |
| Coef. Ap. | Coefficiente de Aproveitamento |
| Bas. | Básico |
| Pav | Pavimento |
| T.O. | Taxa de Ocupação |
| T.P. | Taxa de Permeabilidade |



4.5.1 Parâmetros de Parcelamento, uso e ocupação

Para imóveis situados na I - Macrozona de proteção ambiental leste, seus parâmetros de utilização são definidos pelo Anexo V

Tabela 3 Parâmetros de uso extraído do anexo V do PDPV

| Usos Conformes | Incomodidade | Lotes (m²) | | QT/Unidade | | Coef. Ap. | | | Gabarito Máximo | T.O. | T.P. | | |
|----------------|--------------|-------------|-----|------------|------|-----------|------|------|-----------------|------|-------|-----|-----|
| | | Mín | Máx | Hor | Vert | Mín | Bás | Máx | | | | | |
| Residencial | Unifamiliar | N. Incômodo | | 800 | N.D. | N.D. | N.D. | N.D. | 1 | N.D. | 2 Pav | 0,5 | 20% |

4.5.2 Recuos

Os recuos aplicáveis ao imóvel se resumem de acordo com o anexo VI do PDPV, e está resumido abaixo:

Tabela 4 Recuos do imóvel extraído do anexo VI do PDPV

| Soma das Laterais | Mínimo para um lado | Frente | Fundos |
|-------------------|---------------------|--------|--------|
| 7,00 m | 3,50 m | 5,00 m | 4,00 m |

4.5.3 Contaminação de Solo

De acordo com a Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB), as áreas que possuem registro de contaminação são divididas em sete categorias, as quais suas classificações são determinadas no artigo 8 do Decreto 59.236/2013 onde:

Área Contaminada sob Investigação (ACI): área onde foram constatadas por meio de investigação confirmatória concentrações de contaminantes que colocam, ou podem colocar, em risco os bens a proteger;

Tabela 5 Áreas contaminadas sob investigação (ACI)

| Área Contaminada sob investigação (ACI) | Distância do imóvel |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Avery Dennison Do Brasil Ltda - Unidade LPM Rod. Vinhedo - Viracopos S/N Km 77 - Distrito Industrial | 4,20 Km |
| Coim Brasil Ltda R. Ângelo Bevilaqua 527 - Dist. Industrial | 5,40 Km |
| Romão Gogolla Ind De Abrasivos E Granalhas Ltda. Av. Theodoro Gogolla 528 Ete - Dist. Industrial | 5,30 Km |





Área Contaminada com Risco Confirmado (ACRi): área onde foi constatada, por meio de investigação detalhada e avaliação de risco, contaminação no solo ou em águas subterrâneas, a existência de risco à saúde ou à vida humana, ecológico, ou onde foram ultrapassados os padrões legais aplicáveis;

Tabela 6 Área Contaminada com Risco Confirmado (ACRi)

| Área Contaminada com Risco Confirmado (ACRi) | Distância do imóvel |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Auto Posto Capela Vinhedo Ltda. R. Antônio Amstalden 200 – Capela | 2,20 Km |
| Saint Gobain Do Brasil Prod. Industriais e para Construção Ltda. Av. Independência 7031 Conjunto 03 - Jd São Matheus | 1,70 Km |

Área Contaminada em Processo de Remediação (ACRe): área onde estão sendo aplicadas medidas de remediação visando a eliminação da massa de contaminantes ou, na impossibilidade técnica ou econômica, sua redução ou a execução de medidas contenção e/ou isolamento;

Tabela 7 Área Contaminada em Processo de Remediação (ACRe)

| Área Contaminada em Processo de Remediação (ACRe) | Distância do imóvel |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Sandra Regina Barsi & Cia Ltda. R. Manoel Matheus 739 - Jd Sta Rosa | 2,30 Km |

Área Contaminada em Processo de Reutilização (ACRu): área contaminada onde se pretende estabelecer um novo uso do solo, com a eliminação, ou a redução a níveis aceitáveis, dos riscos aos bens a proteger, decorrentes da contaminação.

Tabela 8 Área Contaminada em Processo de Reutilização (ACRu)

| Área Contaminada em Processo de Reutilização (ACRu) | Distância do imóvel |
|-----------------------------------------------------|---------------------|
| Não há áreas nesta situação no município | |



Área em Processo de Monitoramento para Encerramento (AME): área na qual não foi constatado risco ou as metas de remediação foram atingidas após implantadas as medidas de remediação, encontrando-se em processo de monitoramento para verificação da manutenção das concentrações em níveis aceitáveis;

Tabela 9 Área em Processo de Monitoramento para Encerramento (AME)

| Área em Processo de Monitoramento para Encerramento (AME) | Distância do imóvel |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Auto Posto Imigrante De Vinhedo Ltda. Av. Dos Imigrantes 678 - Jd Itália | 1,90 Km |
| Auto Posto Vinhedense Ltda. R. Jundiáí 148 – Centro | 2,30 Km |
| Unilever Brasil Ltda. Av. Das Indústrias 315 - Dist. Industrial | 4,30 Km |

Área Reabilitada para o Uso Declarado (AR): área, terreno, local, instalação, edificação ou benfeitoria anteriormente contaminada que, depois de submetida às medidas de intervenção, ainda que não tenha sido totalmente eliminada a massa de contaminação, tem restabelecido o nível de risco aceitável à saúde humana, ao meio ambiente e a outros bens a proteger;

Tabela 10 Área Reabilitada para o Uso Declarado (AR)

| Área Reabilitada para o Uso Declarado (AR) | Distância do imóvel |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Center Car Auto Posto Gasparini Ltda. Av. Independência 5840 - R. Aquarius | 1,60 Km |
| Posto De Petróleo E Etanol Universitário Ltda. Av. Independência 5600 – Centro | 1,70 Km |



Área Contaminada Crítica: são áreas contaminadas que, em função dos danos ou riscos, geram risco iminente à vida ou saúde humana, inquietação na população ou conflitos entre os atores envolvidos, exigindo imediata intervenção pelo responsável ou pelo poder público, com necessária execução diferenciada quanto à intervenção, comunicação de risco e gestão da informação;

Tabela 11 Área Contaminada Crítica

| Área Contaminada Crítica | Distância do imóvel |
|-------------------------------------------------|---------------------|
| Não há áreas nesta situação no município | |

Todas as distancias foram obtidas linearmente através do Google Maps, a qual devido as suas grandes escalas permite-se ter uma precisão suficiente por meio das imagens obtidas por satélite. Todas as respectivas fichas com todas suas informações de contaminação estão presentes no anexo 3, sendo elas não causando nenhum dano à utilização do avaliando.





4.6 Dados do imóvel.

De acordo com a matrícula apresentada e as informações cadastrais presentes no site da Prefeitura Municipal de Vinhedo, o avaliando apresenta uma área construída conforme descrito em sua certidão de Valor Venal.

Tabela 12 Dados cadastrais do imóvel

| Área do Terreno | Áreas Construída | Testada Principal | Área Global |
|-----------------------|-----------------------|-------------------|---------------------|
| 800,00 m ² | 382,40 m ² | 20,00 m | 0,00 m ² |

A área aferida na perícia está de acordo com a documentação do imóvel.

Sua certidão de Valor Venal, obtida pelo site da Prefeitura Municipal de Vinhedo, pode ser obtida através do link exposto a seguir, onde todas as informações apresentadas na Tabela 12 foram obtidos:

<http://vinhedomun.presconinformatica.com.br/certidaoValorVenal.jsf?faces-redirect=true>

e o documento obtido na íntegra está presente no anexo 4.

Nota-se uma divergência com a área construída descrita na matrícula, com as informações cadastrais da prefeitura, recomenda-se a averbação da área descrita na sua matrícula.

Também foi constatado que o **IMÓVEL POSSUI DÉBITOS VENCIDOS** até a data 29 de agosto de 2023, não foi possível obter sua Certidão Negativa de Débitos, também pelo site da Prefeitura Municipal de Vinhedo disponível pelo link abaixo:

<http://vinhedomun.presconinformatica.com.br/certidaoValorVenal.jsf?faces-redirect=true>

e o documento obtido na íntegra está presente no anexo 4.





4.7 Classificação do imóvel:

Conforme indicado na Metodologia, o avaliando pode ser classificado como **Padrão Superior**, cuja sua Idade Aparente estima-se em $I_E = 31$ anos Idade Referência é de $I_R = 70$ anos, pois atende as seguintes características:

“Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, alguns fabricados sob encomenda, tais como:

- Pisos: assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas.
- Paredes: pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias.
- Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- Instalações hidráulicas: completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central.
- Instalações elétricas: completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança.
- Esquadrias: madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais.”



4.8 Estado de conservação.

Foi constatado durante a diligência que o avaliando apresenta um estado de conservação **H – Necessitando de reparos importante a edificação sem valor**, cujo valor $E_c = 75,20\%$ definido por:

“Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparo de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição da impermeabilização ou do telhado.”

Com base na análise da atual condição de abandono em que se encontra o imóvel, é evidentemente observável a presença de numerosas infiltrações e danos visíveis no telhado. Além disso, é possível identificar diversos pontos de infiltração nas paredes, agravados pelo considerável acúmulo de sujeira que também resultou em manchas generalizadas por toda a pintura. A situação é agravada pela existência de várias áreas demolidas dentro do imóvel.

Diante deste cenário, é incontestável a necessidade de realizar reparos substanciais a fim de possibilitar a recuperação plausível do imóvel. Devido ao notório grau de abandono que alcançou, o imóvel está rapidamente se aproximando de um estado que o caracteriza como uma edificação praticamente desprovida de valor.

Vale ressaltar que todas as informações que fundamentam esta conclusão estão minuciosamente detalhadas e apresentadas de forma completa no anexo 6, para o qual remetemos para uma compreensão mais abrangente da extensão dos problemas identificados.





4.9 Coeficiente Ross-Heideck.

O coeficiente Ross-Heideck, que tem por finalidade harmonizar todas as amostras coletadas a fim de estimar o valor de mercado do imóvel avaliado, requer o cálculo de sua magnitude. Esse coeficiente considera diversos fatores de ponderação das amostras, abrangendo a idade aparente do imóvel (inclusive reformas recentes), seu padrão e o estado de conservação. Conforme delineado pelos critérios estabelecidos nas seções anteriores, a obtenção do coeficiente Ross-Heideck segue a seguinte fórmula:

$$K = (1 - E_c) \left[1 - \frac{\frac{I_E}{I_R} + \left(\frac{I_E}{I_R}\right)^2}{2} \right]$$

Onde:

- K Representa o Coeficiente Ross-Heideck
- E_c Representa a Depreciação do Estado de conservação definido em 4.8
- I_E Representa a Idade da edificação definido em 4.7
- I_R Representa a Vida referencial definido em 4.7

Aplicando os valores indicados na tabela estima-se o valor do coeficiente de Ross-Heideck para o avaliando de **$K = 0,1721$**



4.10 Cômodos do imóvel.

O avaliando apresenta 16 cômodos, cujos padrões de acabamentos identificados e resumidos na Tabela 13, já a nomenclatura utilizada na tabela está resumida abaixo:

| Sigla | Significado |
|-------|--------------------------|
| RA | Revestimento Argamassado |
| P | Pintura |
| CER | Cerâmico |
| EM | Estrutura de Madeira |
| AZT | Azulejo até o teto |
| TAP | Tijolo Aparente Pintado |
| FM | Forro de Madeira |
| PVC | Forre em PVC |
| PP | Papel de Parede |
| E | Instalações Elétricas |
| H | Instalações Hidráulicas |

Tabela 13 Resumo dos Cômodos

| # Cômodos | Área | Parede | Piso | Teto | Instalações |
|--------------------|-------|----------|------|------------|-------------|
| Garagem | 47.00 | RA+P | CER | EM | E |
| Cozinha | 29.53 | AZT | CER | RA+P | E+H |
| Lareira | 9.68 | RA+P+TAP | CER | RA+P | E |
| Sala de Estar | 41.04 | RA+P | CER | FM | E |
| Closet Sala | 8.93 | RA+P | CER | PVC | E |
| Cinema | 10.64 | RA+P+PP | CER | RA+P | E |
| Corredor (Quartos) | 5.45 | RA+P | CER | RA+P | E |
| Suíte 1 | 29.33 | RA+P | ML | RA+P+FM | E+H |
| Suíte 2 | 30.05 | RA+P | ML | RA+P | E+H |
| Banheiro Social | 2.23 | AZT | CER | FM | E+H |
| Suíte 3 | 29.97 | RA+P | CER | RA+P+EM+FM | E+H |
| Corredor (Lazer) | 4.55 | RA+P | PED | EM | E |
| Sauna 1 | 6.74 | CER+RA | CER | RA | E |
| Salão 2 | 21.05 | RA+P | CER | RA+P | E |
| Salão 2 | 13.80 | RA+P | CER | RA+P | E |
| Sauna 2 | 8.00 | CER | CER | RA+P | E |





1 Garagem



| | |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Área | 47,00 m ² |
| Acabamento paredes | Revestimento Argamassado com pintura |
| Acabamento pisos | Revestimento Cerâmico |
| Acabamento teto | Estrutura de Madeira Aparente |
| Instalações | Espelhos nos interruptores Lustre e pontos de luz |
| Observações: | 1-Desgaste acentuado da pintura 2-Revestimento inacabado 3-Fissuras no revestimento interno 4-Desgaste de pintura do portão |



2 Cozinha



| | |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Área | 29,53 m ² |
| Acabamento paredes | Azulejo até o teto |
| Acabamento pisos | Revestimento Cerâmico |
| Acabamento teto | Revestimento argamassado com pintura |
| Instalações | Espelhos nos interruptores Lustre e pontos de luz Metais sanitários |
| Observações: | 1-Infiltração no teto 2-Acúmulo de sujeira 3-Desgaste acentuado da pintura 4-Móveis danificados 5-Peças de azulejo faltando 6-Parte do piso inacabado |

3 Lareira



| | |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Área | 9,68 m ² |
| Acabamento paredes | Revestimento argamassado com pintura e tijolo aparente com pintura |
| Acabamento pisos | Revestimento Cerâmico |
| Acabamento teto | Forro de madeira |
| Instalações | Espelhos nos interruptores Lustre e pontos de luz |
| Observações: | 1-Desgaste moderado/acentuado da pintura interna 2-Acúmulo de sujeira 3-Falta de acabamento no rodapé |



4 Sala de Estar



| | |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Área | 41,04 m ² |
| Acabamento paredes | Revestimento argamassado com pintura |
| Acabamento pisos | Revestimento Cerâmico |
| Acabamento teto | Forro de madeira com pintura |
| Instalações | Espelhos nos interruptores Lustre e pontos de luz |
| Observações: | 1-Desgaste moderado/acentuado da pintura 2-Empenamento de algumas madeiras do forro 3-Instalações aparentes 4-Acúmulo de sujeira |



5 Closet Sala de Estar



| | |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Área | 8,93 m ² |
| Acabamento paredes | Revestimento argamassado com pintura |
| Acabamento pisos | Revestimento Cerâmico |
| Acabamento teto | Forro de PVC |
| Instalações | Espelhos nos interruptores Pontos de luz |
| Observações: | 1-Desgaste acentuado da pintura 2-Partes faltantes do forro 3-Acúmulo de sujeira |



6 Cinema



| | |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Área | 10,64 m ² |
| Acabamento paredes | Revestimento argamassado com pintura E parede temática com papel de parede. |
| Acabamento pisos | Revestimento Cerâmico |
| Acabamento teto | Revestimento argamassado com pintura |
| Instalações | Espelhos nos interruptores Pontos de luz |
| Observações: | 1-Desgaste moderado da pintura 2-Instalações aparentes 3-Acúmulo de sujeira |



7 Corredor (Quartos)



| | |
|--------------------|--------------------------------------------------------|
| Área | 5,45 m ² |
| Acabamento paredes | Revestimento argamassado com pintura. |
| Acabamento pisos | Revestimento Cerâmico |
| Acabamento teto | Revestimento argamassado com pintura |
| Instalações | Espelhos nos interruptores Pontos de luz |
| Observações: | 1-Desgaste moderado da pintura 2-Acúmulo de sujeira |



8 Suíte 1



| | |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Área | 29,33 m ² |
| Acabamento paredes | Revestimento argamassado com pintura, e azulejo até o teto no banheiro |
| Acabamento pisos | Piso laminado |
| Acabamento teto | Revestimento argamassado com pintura e forro de madeira |
| Instalações | Espelhos nos interruptores Pontos de luz Metais e louças sanitárias |
| Observações: | 1-Desgaste acentuado da pintura 2-Acúmulo de sujeira 3-Falta de acabamento do piso 4-Pontos de umidade no forro de madeira do banheiro |



9 Suíte 2



| | |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Área | 30,05 m ² |
| Acabamento paredes | Revestimento argamassado com pintura, e azulejo até o teto no banheiro |
| Acabamento pisos | Piso laminado |
| Acabamento teto | Revestimento argamassado com pintura e forro de madeira |
| Instalações | Espelhos nos interruptores Pontos de luz Metais e louças sanitárias |
| Observações: | 1-Desgaste acentuado da pintura 2-Acúmulo de sujeira 3-Falta de acabamento do piso 4-Pontos de umidade no forro de madeira do banheiro 5-Instalações aparentes 6-Revestimento cerâmico do banheiro inacabado |

10 Banheiro Social



| | |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Área | 2,23 m ² |
| Acabamento paredes | Revestimento argamassado com pintura, e azulejo até o teto |
| Acabamento pisos | Piso Cerâmico |
| Acabamento teto | Forro de madeira |
| Instalações | Espelhos nos interruptores Pontos de luz Metais e louças sanitárias |
| Observações: | 1-Desgaste acentuado da pintura 2-Acúmulo de sujeira 3-Pontos de umidade no forro de madeira do banheiro 4-Peças de azulejo faltando |



11 Suíte 3



| | |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Área | 29,97 m ² |
| Acabamento paredes | Revestimento argamassado com pintura, e azulejo até o teto |
| Acabamento pisos | Piso Cerâmico |
| Acabamento teto | Revestimento argamassado com pintura e forro de madeira |
| Instalações | Espelhos nos interruptores Pontos de luz Metais e louças sanitárias |
| Observações: | 1-Desgaste acentuado da pintura 2-Acúmulo de sujeira 3-Pontos de umidade no forro de madeira do banheiro 4-Instalações aparentes 5-Ausência de peças de forro 6-Telhado sem cobertura na varanda 7-Vegetação crescendo do piso 8-Parede com abertura inacabada |



12 Corredor (Lazer)



| | |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Área | 4,55 m ² |
| Acabamento paredes | Revestimento argamassado com pintura |
| Acabamento pisos | Piso Cerâmico |
| Acabamento teto | Estrutura de madeira aparente |
| Instalações | Espelhos nos interruptores Pontos de luz |
| Observações: | 1-Desgaste acentuado da pintura 2-Pintura inacabada 4-Acúmulo de sujeira |



13 Sauna 1



| | |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Área | 6,74 m ² |
| Acabamento paredes | Revestimento argamassado e azulejo parcial |
| Acabamento pisos | Piso Cerâmico |
| Acabamento teto | Revestimento argamassado |
| Instalações | Espelhos nos interruptores Pontos de luz |
| Observações: | 1-Pintura inexistente 2-Acúmulo de sujeira 3-Revestimento de teto removido |



14 Salão 1



| | |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Área | 21,05 m ² |
| Acabamento paredes | Revestimento argamassado com pintura |
| Acabamento pisos | Piso Cerâmico |
| Acabamento teto | Revestimento argamassado com pintura |
| Instalações | Espelhos nos interruptores Pontos de luz |
| Observações: | 1-Desgaste acentuado da pintura 2-Rasgos na parede sem o devido acabamento 3-Pontos de umidade 4-Acúmulo de sujeira 5-Instalações aparentes |



15 Salão 2



| | |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Área | 13,80 m ² |
| Acabamento paredes | Revestimento argamassado com pintura |
| Acabamento pisos | Piso Cerâmico |
| Acabamento teto | Revestimento argamassado com pintura |
| Instalações | Espelhos nos interruptores Pontos de luz |
| Observações: | 1-Desgaste acentuado da pintura 2-Pontos de umidade 3-Acúmulo de sujeira 4-Instalações aparentes |



16 Sauna 2



| | |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Área | 18,00 m ² |
| Acabamento paredes | Azulejo até o teto |
| Acabamento pisos | Piso Cerâmico |
| Acabamento teto | Revestimento argamassado com pintura |
| Instalações | Espelhos nos interruptores Pontos de luz |
| Observações: | 1-Desgaste acentuado da pintura 2-Pontos de umidade nos rejuntas 3-Acúmulo de sujeira 4-Instalações aparentes 5-Parede pixada |



5 Análise de Mercado.

Para a execução da análise de mercado, foram consideradas amostras exclusivamente provenientes da cidade de Vinhedo. Estas amostras compreendem imóveis de **Padrão Superior**, todos situados na zona de zoneamento **II - Zona de Expansão Urbana 1**. Um conjunto total de seis amostras foi obtido e sua síntese encontra-se apresentada na Tabela 14, com os detalhes completos disponíveis no Anexo 5. Notavelmente, todas as amostras selecionadas compartilham características similares em termos de área, possuem piscinas, e são compostas por casas térreas ou com poucas ou sem variações de nível. Estes fatores contribuem de maneira significativa para uma análise direta do mercado de forma ponderada.

Tabela 14 Resumo das amostras mercadológicas

| # | Valor Total | Área (m ²) | Valor/m ² | Ross-Heideck | Valor corrigido. |
|--------------------------------------|------------------|------------------------|----------------------|--------------|------------------|
| 1 | R\$ 2,200,000.00 | 440.00 | R\$ 5,000.00 | 0.9504 | R\$ 5,260.84 |
| 2 | R\$ 2,350,000.00 | 369.02 | R\$ 6,368.22 | 0.9127 | R\$ 6,977.10 |
| 3 | R\$ 1,690,000.00 | 285.00 | R\$ 5,929.82 | 0.7995 | R\$ 7,416.70 |
| 4 | R\$ 2,360,000.00 | 446.00 | R\$ 5,291.48 | 0.8769 | R\$ 6,034.15 |
| 5 | R\$ 2,690,000.00 | 550.00 | R\$ 4,890.91 | 0.8268 | R\$ 5,915.36 |
| 6 | R\$ 1,800,000.00 | 287.00 | R\$ 6,271.78 | 0.9333 | R\$ 6,719.78 |
| Valor referência do m ² : | | | | | R\$ 6,320.83 |

Aplicando os critérios de homogeneização das amostras, observa-se que as amostras estão contidas no intervalo entre 30% da média, entre os valores inferior R\$ 4.424,58/m² e superior de R\$ 8.217,08/m², representando assim uma boa fidelidade das amostras adotadas.

Aplicando o valor referência à Área do imóvel, estima-se o valor do mesmo em:

Tabela 15 Valor estimado de mercado do Avaliando

| Área | Valor referência | Depreciação | Valor Estimado do Avaliando |
|-----------------------|------------------|-------------|-----------------------------|
| 382,40 m ² | R\$ 6.320,83 | 0,1721 | R\$ 415.980,49 |



6 Quesitos

Nesta seção serão apresentados e respondidos os quesitos elaborados entre as partes. Os quesitos elaborados por autores diferentes deste signatário estarão identificados com fonte Times New Roman e sublinhadas, já suas respectivas respostas estarão identificadas com a fonte Arial, de acordo com todo o texto deste documento.

6.1 Quesitos apresentados pelo Juízo.

Não foi apresentado nenhum quesito por parte do Juízo.

6.2 Quesitos Requerente.

Não foi apresentado nenhum quesito por parte dos requerentes.

6.3 Quesitos Requeridos.

Não foi apresentado nenhum quesito por parte dos requeridos.

7 Conclusão.

Diante das análises e avaliações minuciosas realizadas no presente laudo pericial, é evidente que o imóvel em questão detém características que o situam no padrão superior, notavelmente refletidas no número de quartos e suítes, bem como nos padrões de acabamento que o distinguem. Contudo, ressalta-se o atual estado de abandono no qual o imóvel se encontra, fato que se traduz em uma depreciação acentuada, alcançando o patamar alarmante de 17,21% sobre o valor de mercado estabelecido.

As diversas patologias identificadas e documentadas no anexo 6 desempenham um papel fundamental em ratificar o estado de conservação precário. É imperativo ressaltar, contudo, que ainda se vislumbra uma possibilidade de resgate desse imóvel, mediante uma reforma substancial e criteriosa que se proponha a abordar de maneira eficaz os problemas apontados.

A demanda para a penhora integral do imóvel requer uma avaliação meticulosa e justa, e, de acordo com os procedimentos adotados, foi estabelecido o valor de





mercado em R\$ 415.980,49. Essa avaliação foi conduzida por meio do método comparativo direto, devido à disponibilidade de dados de mercado que respaldaram essa abordagem para a avaliação precisa do imóvel.

Diante do exposto, este laudo pericial oferece esta avaliação justa e embasada para a penhora solicitada, proporcionando assim um panorama claro e abrangente para todas as partes envolvidas.

8 Encerramento

O signatário encerra o presente laudo constituído por:

- Laudo pericial (42 páginas)
- Anexo 1 – Anotação de Responsabilidade Técnica (3 páginas)
- Anexo 2 – Limitações de uso PDPV (8 páginas)
- Anexo 3 – Áreas CETESB (12 páginas)
- Anexo 4 – Dados cadastrais do imóvel (3 páginas)
- Anexo 5 – Amostras Mercadológicas (7 páginas)
- Anexo 6 – Relatório fotográfico do imóvel (54 páginas).

Vinhedo, 29 de agosto de 2023





Anexo 1

Anotação de Responsabilidade Técnica

Processo: 0000229-25.2020.8.26.0659





Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230231339285

1. Responsável Técnico

HEITOR DE FREITAS ARAUJO

Título Profissional: Engenheiro Civil

Empresa Contratada:

RNP: 2614106046

Registro: 5069495749-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

Endereço: Avenida BRASIL

Complemento:

Cidade: Vinhedo

Processo Judicial: 0000229-25.2020.8.26.0659 Data de Nomeação: 14/03/2023

Valor: R\$ 5.390,00

Tipo de Contratante: Processo Judicial

Ação Institucional:

Nº: 657

Bairro: SANTA ROSA

UF: SP

CEP: 13289-068

Vinculada à Art nº:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Rua JERIZA

Complemento:

Cidade: Vinhedo

Data de Início: 06/07/2023

Previsão de Término: 01/09/2023

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Judicial

Nº: 135

Bairro: VISTA ALEGRE

UF: SP

CEP: 13285-068

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Consultoria

1

Laudo

de imóveis

Quantidade

1,00000

Unidade

unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

processo 0000229-25.2020.8.26.0659 - Vista Alegre

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

ASSOCIAÇÃO DE ENGENHEIROS E ARQUITETOS DE CAMPINAS

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local de data de

Local

data

HEITOR DE FREITAS ARAUJO - CPF: 395.803.398-99

PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confes.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11

E-mail: [acessar link Fale Conosco](mailto:acessar%20link%20Fale%20Conosco) do site acima



Valor ART R\$ 96,62

Registrada em: 27/08/2023

Valor Pago R\$ 96,62

Nosso Numero: 28027230231339285

Versão do sistema

Impresso em: 27/08/2023 14:57:03



Anexo 2 - Limitações de Uso (PDPV)
Processo: 0000229-25.2020.8.26.0659

fls. 503

Anexo 2

Limitações de Uso (PDPV)

Processo: 0000229-25.2020.8.26.0659

Página 1 de 8



Eng. Civil Heitor Araujo
Crea - SP 5069495749



19 98262-4594



heitordfaraujo@gmail.com



Prefeitura Municipal de Vinhedo

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO - ANEXO IV

QUADRO DOS PADRÕES DE INCOMODIDADE E LOCALIZAÇÃO

| Nível | Localização | Periculosidade | Poluição Sonora (NBRs 10.151/87 e 10.152/87) | Poluição Hídrica | Geração de Resíduos (NBR 10.004) | Vibração (NBR 10.273/88) | Geração de Tráfego | Impacto Urbanístico | Processos Industriais e Poluição Atmosférica |
|---------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Não Incômodas | Todas as zonas | Não utiliza produtos inflamáveis, explosivos, tóxicos, patogênicos, corrosivos ou GLP | 50 dB(A) diurno/45dB(A) noturno(critério de fundo do ambiente) | Inócua | Até Classe III | Não Produz | Até 06 vagas de estacionamento | Até 250m ² de construção (não residencial) | Sem fontes de emissão/sem processos industriais |
| Nível 1 | ZC, ZDD1, ZDD2, ZDD3, ZEU1, ZEU2, ZDI, Corredores | Não utiliza produtos inflamáveis, explosivos, tóxicos, patogênicos, corrosivos ou GLP | 55 dB(A) diurno/50dB(A) noturno(critério de fundo do ambiente) | Inócua | Até Classe III | Não Produz | Até 15 vagas de estacionamento | Até 500m ² de construção (não residencial) | Sem fontes de emissão/processos industriais domésticos |
| Nível 2 | ZC, ZDD3, ZDI, Corredores | Não utiliza produtos inflamáveis, explosivos, tóxicos, patogênicos, corrosivos ou GLP | 60 dB(A) diurno/55dB(A) noturno(critério de fundo do ambiente) com restrições e monitoramento | Inócua | Até Classe III | Resolve dentro do Lote | Até 50 vagas de estacionamento | Até 2.000m ² de construção (não residencial) | Sem fontes de emissão/processos industriais domésticos |
| Nível 3 | ZDI, Corredores | Não utiliza produtos inflamáveis, tóxicos, patogênicos, corrosivos e GLP com restrições e monitoramento | 65 dB(A) diurno/60dB(A) noturno(critério de fundo do ambiente) | Decreto Estadual 8468/76(artigos 17,18 e 19) | Classes I e II | Resolve dentro do Lote | Mais de 50 vagas de estacionamento | Até 5.000m ² de construção (não residencial) | Categoria ID (Quadro III da Lei Estadual 1.817/78) |
| Nível 4 | ZDI | Não utiliza produtos inflamáveis, explosivos, tóxicos, patogênicos, corrosivos e GLP com restrições e monitoramento | 70 dB(A) | Decreto Estadual 8.468/76(artigos 17,18 e 19) | Classes I e II | Resolve dentro do Lote | Mais de 50 vagas de estacionamento | Mais de 5.000m ² de construção (não residencial) | Categorias IB e IC (Quadro III da Lei Estadual 1.817/78) |

Obs.:Corredores seguirão as normas estabelecidas para as zonas onde estão inseridos, podendo aumentar um nível de incomodidade.



Prefeitura Municipal de Vinhedo

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO - ANEXO V

QUADRO DE PARÂMETROS-PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NA MACROZONA DE CONSOLIDAÇÃO URBANA

| Macrozona | Zona | Usos Conformes | | Padrões de Incomodidade | Lotes (m²) | | QT/Unidade | | C.A. | | | Gabarito Máximo | T.O. | T.P. |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------|---------------------------------------|--------------------------------|------------|----------|------------|----------|--------------|--------------|--------------|-----------------|------|------|
| | | | | | Mínimo | Máximo | Horizontal | Vertical | Mínimo | Básico | Máximo | | | |
| Consolidação Urbana | Zona Exclusivamente Residencial 1 | Residencial | Unifamiliar | Não Incômodo | 800m² | | | | | 1 | | 2 pavimentos | 0,5 | 20% |
| | Zona Exclusivamente Residencial 2 | Residencial | Unifamiliar | Não Incômodo | 250m² | | | | | 1 | | 2 pavimentos | 0,7 | 15% |
| | Zona de Expansão Urbana 1 | Residencial | Unifamiliar | Não Incômodo, Incômodo Nível 1 | 250m² | | | | 0,1 | 1 | | 2 pavimentos | 0,7 | 15% |
| | | | Multifamiliar | | 500m² | 10.000m² | 250 | 80 | | | | | | |
| | | Não Residencial | 250m² | | | 250 | | 2 | | 4 pavimentos | | 0,6 | 10% | |
| | Zona de Expansão Urbana 2 | Residencial | Unifamiliar | Não Incômodo, Incômodo Nível 1 | 600m² | | | | | 1 | | 2 pavimentos | 0,7 | 20% |
| | | | Multifamiliar | | 10.000m² | 300 | | | | | | | | |
| | | Não Residencial | 500m² | | | 250 | | | | | | | | |
| | Zona de Desenvolvimento Diversificado 1 | Residencial | Unifamiliar | Não Incômodo, Incômodo Nível 1 | 250m² | | | | | 1 | | 2 pavimentos | 0,7 | 15% |
| | | | Multifamiliar | | 500m² | 10.000m² | 250 | 125 | | | | | | |
| | | Não Residencial | 250m² | | 500m² | 250 | | | | | | 10% | | |
| | | | Misto | | | | 125 | | | | | | | |
| | Zona de Desenvolvimento Diversificado 2 | Residencial | Unifamiliar | Não Incômodo, Incômodo Nível 1 | 250m² | | | | | 1 | | 2 pavimentos | 0,7 | 15% |
| | | | Multifamiliar | | 250m² | 10.000m² | 125 | | | | | | | |
| | | Não Residencial | 250m² | | 500m² | 125 | | | | | | 10% | | |
| | | | Misto | | | | | | | | | | | |
| Zona de Desenvolvimento Diversificado 3 | Residencial | Unifamiliar | Não Incômodo, Incômodos Nível 1 e 2 | 250m² | | | | 0,2 | 1 | | 2 pavimentos | 0,7 | 15% | |
| | | Multifamiliar | | 500m² | 10.000m² | 250 | 80 | | 4 pavimentos | | | | | |
| | Não Residencial | 250m² | | 1.000m² | 250 | 125 | | | 10% | | | | | |
| | | Misto | | | | 80 | | | | | | | | |
| Zona Central | Residencial | Unifamiliar | Não Incômodo, Incômodos Nível 1 e 2 | 250m² | | | | 0,1 | 1 | | 2 pavimentos | 0,7 | 15% | |
| | | Multifamiliar | | 500m² | 10.000m² | 250 | 125 | | 3 pavimentos | | | | | |
| | Não Residencial | 250m² | | 1.000m² | 125 | 50 | 0,2 | | 1,5 | | 10% | | | |
| Misto | | | | 80 | | | | | | | | | | |
| Zona de Ocupação Controlada | Não Residencial | | Não Incômodo, Incômodos Nível 2,3 e 4 | 2.000m² | | | | 0,2 | 0,75 | | 2 pavimentos | 0,6 | 30% | |
| Zona de Desenvolvimento Industrial | Não Residencial | | Não Incômodo, Incômodos Nível 2,3 e 4 | 500m² | | 250 | | 0,2 | 0,75 | 2 | 4 pavimentos | 0,7 | 25% | |

C.A.: Coeficiente de Aproveitamento (relação entre a área construída e a área do lote).

C.A.mínimo: é o C.A. mínimo obrigatório do lote para que o terreno não seja considerado subutilizado.

C.A.básico: é o C.A. que pode ser livremente utilizado pelo proprietário.

C.A.máximo: é o C.A. que o empreendedor pode chegar se pagar uma contrapartida financeira à Prefeitura.

T.O.: Taxa de Ocupação (relação entre área projetada da edificação e a área do lote).

T.P.: Taxa de Permeabilidade (relação entre área permeável e a área do lote).

Multifamiliar Horizontal: até 2 pavimentos.

Multifamiliar Vertical: acima de 2 pavimentos.

Multifamiliar Vertical: lotes acima de 1.000m².

Q.T.: Quota de Terreno.



Prefeitura Municipal de Vinhedo

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO - ANEXO VI

QUADRO DE RECUOS NA MACROZONA DE CONSOLIDAÇÃO URBANA

| Zona | Usos Conformes | | Soma das laterais (m) | Mínimo para um lado (m) | Frente (m) | Fundos (m) |
|-----------------------------------------|----------------------------------------|---------------|-----------------------|-------------------------|------------|------------|
| Zona Exclusivamente Residencial 1 | Residencial | Unifamiliar | 7,0 | 3,5 | 5,0 | 4,0 |
| Zona Exclusivamente Residencial 2 | Residencial | Unifamiliar | 1,5 | 1,5 | 4,0 | 4,0 |
| Zona de Expansão Urbana 1 | Residencial | Unifamiliar | 1,5 | 1,5 | 4,0 | 2,0 |
| | | Multifamiliar | 2,0 | 2,0 | | |
| | Não Residencial | | 1,5 | 1,5 | 4,0 | 2,0 |
| | Misto | | | | | |
| Zona de Expansão Urbana 2 | Residencial | Unifamiliar | 6,0 | 3,0 | 5,0 | 4,0 |
| | | Multifamiliar | | | | |
| | Não Residencial | | 6,0 | 3,0 | 5,0 | 4,0 |
| | Misto | | | | | |
| Zona de Desenvolvimento Diversificado 1 | Residencial | Unifamiliar | 1,5 | 1,5 | 4,0 | 2,0 |
| | | Multifamiliar | 2,0 | 2,0 | | |
| | Não Residencial | | 1,5 | 1,5 | 4,0 | 2,0 |
| | Misto | | | | | |
| Zona de Desenvolvimento Diversificado 2 | Residencial | Unifamiliar | 1,5 | 1,5 | 4,0 | 2,0 |
| | | Multifamiliar | 2,0 | 2,0 | | |
| | Não Residencial | | 1,5 | 1,5 | 4,0 | 2,0 |
| | Misto | | | | | |
| Zona de Desenvolvimento Diversificado 3 | Residencial | Unifamiliar | 1,5 | 1,5 | 4,0 | 2,0 |
| | | Multifamiliar | 2,0 | 2,0 | | |
| | Não Residencial | | 1,5 | 1,5 | 4,0 | 2,0 |
| | Misto | | | | | |
| Zona Central | Residencial | Unifamiliar | 1,5 | 1,5 | 4,0 | 2,0 |
| | | Multifamiliar | 2,0 | 2,0 | | |
| | Não Residencial | | 1,5 | 1,5 | 4,0 | 2,0 |
| | Misto | | | | | |
| Zona de Ocupação Controlada | Não Residencial | | 6,0 | 3,0 | 6,0 | 4,0 |
| Zona de Desenvolvimento Industrial | Lotes inferiores a 2.000m ² | | 4,0 | 4,0 | 6,0 | 4,0 |
| | Não Residencial | | 6,0 | 3,0 | 6,0 | 4,0 |

Obs. 1: Os recuos das edificações verticais seguem a fórmula $H/3$, sendo H=altura total da edificação, altura mínima do pavimento igual a 3m. E quando houver mais de um bloco no mesmo terreno $\text{reco} = H/3$ entre eles. Nas edificações verticais o recuo mínimo de frente e de fundos é de 4m. Para corredores é exigido recuo mínimo frontal (edificação horizontal e vertical) de 6m.

Obs. 2: Zona Central – Descrição do Perímetro: "Inicia na esquina da Rua Jundiá com a Rua Monteiro de Barros; segue pela Rua Jundiá até a Rua Nove de Julho; deflete à direita e segue por trecho da Rua Nove de Julho e após pela Av. Benedito Storani até a Rua Santa Cruz, daí deflete à esquerda e segue pela Rua Santa Cruz até a Rua Figueiras, daí segue pela R Figueiras até a Rua 24 de Outubro; deflete à direita e segue pela Rua 24 de Outubro até a Rua João Corazari; daí deflete à esquerda e segue pela Rua João Corazari até a Rua Fernando Costa; daí deflete à direita e segue pela Rua Fernando Costa até encontrar a Rua Jonh Kennedy; daí deflete à esquerda e segue pela Rua Jonh Kennedy até a Rua Humberto Pescarini; daí deflete à esquerda e segue pela Rua Humberto Pescarini até a Rua João Pinheiro; daí deflete à direita e segue pela Rua João Pinheiro até a Rua Monteiro de Barros; daí deflete à esquerda e segue pela Rua Monteiro de Barros até a Rua Jundiá; início desta descrição".



Prefeitura Municipal de Vinhedo

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO - ANEXO VII

QUADRO DE PARÂMETROS-PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NAS MACROZONAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL E REQUALIFICAÇÃO URBANO-AMBIENTAL

| Macrozona | Zona | Usos Conformes | | Padrões de Incomodidade | Lotes (m²) | | QT/Unidade | | C.A. | | | Gabarito Máximo | T.O. | T.P. | |
|-----------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------------------------------------------|------------|--------|------------|----------|--------|--------------|--------------|-----------------|--------------|------|--------------|
| | | | | | Mínimo | Máximo | Horizontal | Vertical | Mínimo | Básico | Máximo | | | | |
| Proteção Ambiental Leste | Zona de Conservação Ambiental 1 | Residencial | Unifamiliar | Lista e sujeitos a análise ambiental prévia através de relatório | 20.000m² | | | | | 0,1 | 0,1 | | 0,05 | 80% | |
| | | Atividades agrícolas, turismo sustentável, manejo de espécies nativas, pesquisa ambiental | | | | | | | | | | | | | |
| | Zona de Ocupação Dirigida | Residencial | Unifamiliar | | 1.000m² | | | | | | 0,5 | 0,5 | 2 pavimentos | 0,3 | 70% |
| | | Não residencial | | | 5.000m² | | | | | | 500 | 500 | 1 | 1,5 | 3 pavimentos |
| Zona Exclusivamente Residencial 1 | Residencial | Unifamiliar | Não Incômodo | 800m² | | | | | 1 | | 2 pavimentos | 0,5 | 20% | | |
| Proteção Ambiental Sudoeste | Zona de Conservação Ambiental 2 | Atividades agrícolas, turismo sustentável, manejo de espécies nativas, pesquisa ambiental | | Sujeitos a análise ambiental prévia através de relatório | 20.000m² | | | | | 0,1 | 0,1 | | 0,05 | 80% | |
| | Zona de Ocupação Dirigida 2 | Não residencial | | | | | | | | | | | | | |
| Proteção Ambiental Noroeste | Zona de Conservação Ambiental 3 | Residencial | Unifamiliar | Sujeitos a análise ambiental prévia através de relatório | 20.000m² | | | | | 0,1 | 0,1 | | 0,05 | 80% | |
| Requalificação Urbano-Ambiental | Zona de Interesse Turístico | Residencial | Unifamiliar | Lista | 3.000m² | | | | | 1 | | 2 pavimentos | 0,5 | 25% | |
| | | Atividades agrícolas, turismo sustentável, manejo de espécies agrícolas | | | | | | | | 20.000m² | | | | | |
| | | Não residencial | | | 500m² | 500 | 500 | 1 | 1,5 | 3 pavimentos | 0,7 | 25% | | | |
| | Zona Exclusivamente Residencial | Residencial | Unifamiliar | Não Incômodo | 800m² | | | | | 1 | 1 | 2 pavimentos | 0,5 | 20% | |

C.A.: Coeficiente de Aproveitamento (relação entre a área construída e a área do lote).
 C.A.mínimo: é o C.A. mínimo obrigatório do lote para que o terreno não seja considerado subutilizado.
 C.A.básico: é o C.A. que pode ser livremente utilizado pelo proprietário.
 C.A.máximo: é o C.A. que o empreendedor pode chegar se pagar uma contrapartida financeira à Prefeitura.
 T.O.: Taxa de Ocupação (relação entre área projetada da edificação e a área do lote).

T.P.: Taxa de Permeabilidade (relação entre área permeável e a área do lote).
 Multifamiliar Horizontal: até 2 pavimentos.
 Multifamiliar Vertical: acima de 2 pavimentos.
 Multifamiliar Vertical: lotes acima de 1.000m².
 Q.T.: Quota de Terreno.



Prefeitura Municipal de Vinhedo

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO - ANEXO VIII

QUADRO DE RECUOS NA MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL E REQUALIFICAÇÃO URBANO-AMBIENTAL

| Macrozona | Zona | Usos Conformes | | Soma das laterais (m) | Mínimo para um lado (m) | Frete (m) | Fundos (m) |
|---------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------|-------------------------|-----------|------------|
| Proteção Ambiental Leste | Zona de Conservação Ambiental | Residencial | Unifamiliar | 12,0 | 6,0 | 8,0 | 6,0 |
| | | Atividades agrícolas, turismo sustentável, manejo de espécies nativas, pesquisa ambiental | | | | | |
| | Zona de Ocupação Dirigida | Residencial | Unifamiliar | 7,0 | 3,5 | 5,0 | 4,0 |
| Não Residencial | | | | | | | |
| | Zona Exclusivamente Residencial 1 | Residencial | Unifamiliar | 7,0 | 3,5 | 5,0 | 4,0 |
| Proteção Ambiental Sudoeste | Zona de Conservação Ambiental | Atividades agrícolas, turismo sustentável, manejo de espécies nativas, pesquisa ambiental | | Plano de Manejo | | | |
| | Eixo Bandeirantes | Não Residencial | | | | | |
| Requalificação Urbano Ambiental | Zona de Interesse Turístico | Residencial | Unifamiliar | 12,0 | 6,0 | 8,0 | 6,0 |
| | | Atividades agrícolas, turismo | | | | | |
| | | Não Residencial | | | | | |
| | Zona Exclusivamente Residencial 1 | Residencial | Unifamiliar | 7,0 | 3,5 | 5,0 | 4,0 |

Para os Corredores, será exigido recuo frontal mínimo de 6 metros.



Prefeitura Municipal de Vinhedo

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO - ANEXO X

QUADRO DE PARÂMETROS-PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

| Zona Especial | Usos Conformes | | Padrões de Incomodidade | Lotes (m²) | | QT/Unidade | | C.A. | | | Gabarito Máximo | T.O. | T.P. | Soma das laterais (m) |
|--------------------------|---------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------|--------|------------|----------|--------|--------|--------------|-----------------|------|------|-----------------------|
| | | | | Mínimo | Máximo | Horizontal | Vertical | Mínimo | Básico | Máximo | | | | |
| ZEIS 1 (regul.)- HIS/HMP | Residencial | Unifamiliar | Não Incômodo, Incômodo Nível 1 | A ser definido pelo Plano de Regularização | | | | | | | | | | |
| | | Multifamiliar | | | | | | | | | | | | |
| | Não Residencial | | | | | | | | | | | | | |
| | Misto | | | | | | | | | | | | | |
| ZEIS 2 (HIS) | Residencial Multifamiliar | Não Incômodo, Incômodo Nível 1 | 250m² | 10.000m² | 125 | 60 | 0,1 | 2 | | 4 pavimentos | 0,7 | 15% | 2,0 | |
| | | | | 500m² | | 125 | | | | | | | | 80 |
| | Não Residencial | | | | | | | | | | | | | |
| | Misto | | | | | | | | | | | | | |
| ZEIS 3 (HMP) | Residencial Multifamiliar | Não Incômodo, Incômodo Nível 1 | 250m² | 10.000m² | 125 | 70 | 0,1 | 2 | | 4 pavimentos | 0,7 | 15% | 2,0 | |
| | | | | 500m² | | 125 | | | | | | | | 90 |
| | Não Residencial | | | | | | | | | | | | | |
| | Misto | | | | | | | | | | | | | |



Prefeitura Municipal de Vinhedo

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO - ANEXO XIII

QUADRO DE PARÂMETROS-PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NAS ZONAS ESPECIAIS

| Zona Especial | Usos Conformes | | Padrões de Incomodidade | Lotes (m²) | | QT/Unidade | | C.A. | | | Gabarito Máximo | T.O. | T.P. | Soma das laterais (m) |
|---------------|---------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------|------------------------------------|--------|------------|----------|--------|--------|--------|-----------------------------|------|------|-----------------------|
| | | | | Mínimo | Máximo | Horizontal | Vertical | Mínimo | Básico | Máximo | | | | |
| ZEIA | Turismo sustentável, manejo de espécies nativas, pesquisa ambiental | | | Não permitido parcelamento do solo | | | | | 0,02 | | Sujeito a controle especial | | | |
| ZEIAg | Residencial | Unifamiliar | | Não permitido parcelamento do solo | | | | | 0,3 | 0,3 | 2 pavimentos | 0,15 | 60% | 6,0 |
| | Atividades agrícolas: ver lista | | | | | | | | | | | | | |
| ZEIC | Não Residencial | | | Não permitido parcelamento do solo | | | | | | | Sujeito a controle especial | | | |



Heitor Araujo
Engenheiro Civil

fls. 511

Anexo 3

Áreas Contaminadas CETESB

Processo: 0000229-25.2020.8.26.0659

Página 1 de 12



Eng. Civil Heitor Araujo
Crea - SP 5069495749



19 98262-4594



heitordfaraujo@gmail.com

Áreas contaminadas sob investigação no Estado de São Paulo

VINHEDO

AVERY DENNISON DO BRASIL LTDA - UNIDADE LPM

ROD. VINHEDO - VIRACOPOS S/N KM 77 - DISTRITO INDUSTRI - VINHEDO

Atividade indústria comércio posto de combustível resíduo acidentes agricultura desconhecida

Coordenadas (m): fuso 23 DATUM WGS84 UTM_E 294.809,00 UTM_N 7.448.021,00

Classificação contaminada sob investigação (ACI) reutilização

Etapas do gerenciamento

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> avaliação da ocorrência <input type="checkbox"/> medidas para eliminação de vazamento <input type="checkbox"/> investigação confirmatória <input type="checkbox"/> investigação detalhada e plano de intervenção <input type="checkbox"/> remediação com monitoramento da eficiência e eficácia <input type="checkbox"/> monitoramento para encerramento | <input checked="" type="checkbox"/> avaliação preliminar <input checked="" type="checkbox"/> investigação confirmatória <input checked="" type="checkbox"/> investigação detalhada <input type="checkbox"/> avaliação de risco <input type="checkbox"/> plano de intervenção <input type="checkbox"/> projeto de remediação <input type="checkbox"/> remediação com monitoramento da eficiência e eficácia <input type="checkbox"/> monitoramento para encerramento |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Fonte de contaminação

armazenagem produção manutenção emissões atmosféricas tratamento de efluentes
 descarte disposição infiltração acidentes desconhecida

Meios impactados

| Meio impactado | Propriedade | |
|--------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| | Dentro | Fora |
| solo superficial | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| subsolo | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| águas superficiais | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| águas subterrâneas | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| sedimentos | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ar | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| biota | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

existência de fase livre
 existência de POPs

Contaminantes

metais fenóis
 outros inorgânicos biocidas
 solventes halogenados ftalatos
 solventes aromáticos dioxinas e furanos
 solventes aromáticos halogenados anilinas
 PAHs radionuclídeos
 PCBs microbiológicos
 metano TPH
 combustíveis automotivos outros
 outros vapores/gases

Medidas emergenciais

isolamento da área (proibição de acesso à área)
 ventilação/exaustão de espaços confinados
 monitoramento do índice de explosividade
 monitoramento ambiental
 remoção de materiais (produtos, resíduos, etc.)
 fechamento/interdição de poços de abastecimento
 interdição edificações
 proibição de escavações
 proibição de consumo de alimento

Medidas de controle institucional

| restrição | proposta na avaliação de risco ou no plano de intervenção | comunicada ao órgão responsável | implantada |
|------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| uso de solo | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| uso água subterrânea | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| uso água superficial | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| consumo alimentos | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| uso de edificações | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| trabalhadores de obras | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Medidas de remediação

bombeamento e tratamento oxidação química barreira física
 extração de vapores do solo (SVE) redução química barreira hidráulica
 air sparging barreiras reativas biorremediação
 biosparging lavagem de solo fitorremediação
 bioventing remoção de solo/resíduo biopilha
 extração multifásica recuperação fase livre atenuação natural monitorada
 descloração reductiva encapsulamento geotécnico outras
 tratamento térmico in situ cobertura de resíduo/solo contaminado sem medida de remediação

Medidas de controle de engenharia

adequação de projeto impermeabilização pavimentação outras



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR DE FREITAS ARAUJO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/08/2023 às 22:57, sob o número WVIN23700282966. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000229-25.2020.8.26.0659 e código 1g8j2BSi.

Áreas contaminadas sob investigação no Estado de São Paulo

COIM BRASIL LTDA.

R. ÂNGELO BEVILAQUA 527 - DIST. INDUSTRIAL - VINHEDO

Atividade indústria comércio posto de combustível resíduo acidentes agricultura desconhecida

Coordenadas (m): fuso 23 **DATUM** WGS84 **UTM_E** 296.209,00 **UTM_N** 7.446.795,00

Classificação contaminada sob investigação (ACI) reutilização

Etapas do gerenciamento

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> avaliação da ocorrência <input type="checkbox"/> medidas para eliminação de vazamento <input type="checkbox"/> investigação confirmatória <input type="checkbox"/> investigação detalhada e plano de intervenção <input type="checkbox"/> remediação com monitoramento da eficiência e eficácia <input type="checkbox"/> monitoramento para encerramento | <input checked="" type="checkbox"/> avaliação preliminar <input checked="" type="checkbox"/> investigação confirmatória <input type="checkbox"/> investigação detalhada <input type="checkbox"/> avaliação de risco <input type="checkbox"/> plano de intervenção <input type="checkbox"/> projeto de remediação <input type="checkbox"/> remediação com monitoramento da eficiência e eficácia <input type="checkbox"/> monitoramento para encerramento |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Fonte de contaminação

armazenagem produção manutenção emissões atmosféricas tratamento de efluentes
 descarte disposição infiltração acidentes desconhecida

Meios impactados

| Meio impactado | Propriedade | |
|--------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| | Dentro | Fora |
| solo superficial | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| subsolo | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| águas superficiais | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| águas subterrâneas | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| sedimentos | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ar | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| biota | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

existência de fase livre
 existência de POPs

Contaminantes

metais fenóis
 outros inorgânicos biocidas
 solventes halogenados ftalatos
 solventes aromáticos dioxinas e furanos
 solventes aromáticos halogenados anilinas
 PAHs radionuclídeos
 PCBs microbiológicos
 metano TPH
 combustíveis automotivos outros
 outros vapores/gases

Medidas emergenciais

isolamento da área (proibição de acesso à área)
 ventilação/exaustão de espaços confinados
 monitoramento do índice de explosividade
 monitoramento ambiental
 remoção de materiais (produtos, resíduos, etc.)
 fechamento/interdição de poços de abastecimento
 interdição edificações
 proibição de escavações
 proibição de consumo de alimento

Medidas de controle institucional

| restrição | proposta na avaliação de risco ou no plano de intervenção | comunicada ao órgão responsável | implantada |
|------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| uso de solo | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| uso água subterrânea | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| uso água superficial | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| consumo alimentos | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| uso de edificações | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| trabalhadores de obras | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Medidas de remediação

| | | |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> bombeamento e tratamento | <input type="checkbox"/> oxidação química | <input type="checkbox"/> barreira física |
| <input type="checkbox"/> extração de vapores do solo (SVE) | <input type="checkbox"/> redução química | <input type="checkbox"/> barreira hidráulica |
| <input type="checkbox"/> air sparging | <input type="checkbox"/> barreiras reativas | <input type="checkbox"/> biorremediação |
| <input type="checkbox"/> biosparging | <input type="checkbox"/> lavagem de solo | <input type="checkbox"/> fitorremediação |
| <input type="checkbox"/> bioventing | <input type="checkbox"/> remoção de solo/resíduo | <input type="checkbox"/> biopilha |
| <input type="checkbox"/> extração multifásica | <input type="checkbox"/> recuperação fase livre | <input type="checkbox"/> atenuação natural monitorada |
| <input type="checkbox"/> desclorinação reductiva | <input type="checkbox"/> encapsulamento geotécnico | <input type="checkbox"/> outras |
| <input type="checkbox"/> tratamento térmico in situ | <input type="checkbox"/> cobertura de resíduo/solo contaminado | <input type="checkbox"/> sem medida de remediação |

Medidas de controle de engenharia

adequação de projeto impermeabilização pavimentação outras



Áreas contaminadas sob investigação no Estado de São Paulo

ROMÃO GOGOLLA IND DE ABRASIVOS E GRANALHAS LTDA.

AV. THEODORO GOGOLLA 528 ETE - DIST. INDUSTRIAL - VINHEDO

Atividade indústria comércio posto de combustível resíduo acidentes agricultura desconhecida

Coordenadas (m): fuso 23 DATUM SAD69 UTM_E 294.080,00 UTM_N 7.446.100,00

Classificação contaminada sob investigação (ACI) reutilização

Etapas do gerenciamento

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> avaliação da ocorrência <input type="checkbox"/> medidas para eliminação de vazamento <input type="checkbox"/> investigação confirmatória <input type="checkbox"/> investigação detalhada e plano de intervenção <input type="checkbox"/> remediação com monitoramento da eficiência e eficácia <input type="checkbox"/> monitoramento para encerramento | <input checked="" type="checkbox"/> avaliação preliminar <input checked="" type="checkbox"/> investigação confirmatória <input type="checkbox"/> investigação detalhada <input type="checkbox"/> avaliação de risco <input type="checkbox"/> plano de intervenção <input type="checkbox"/> projeto de remediação <input type="checkbox"/> remediação com monitoramento da eficiência e eficácia <input type="checkbox"/> monitoramento para encerramento |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Fonte de contaminação

armazenagem produção manutenção emissões atmosféricas tratamento de efluentes
 descarte disposição infiltração acidentes desconhecida

Meios impactados

| Meio impactado | Propriedade | |
|--------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| | Dentro | Fora |
| solo superficial | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| subsolo | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| águas superficiais | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| águas subterrâneas | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| sedimentos | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ar | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| biota | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

existência de fase livre
 existência de POPs

Contaminantes

| | |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> metais | <input type="checkbox"/> fenóis |
| <input type="checkbox"/> outros inorgânicos | <input type="checkbox"/> biocidas |
| <input type="checkbox"/> solventes halogenados | <input type="checkbox"/> ftalatos |
| <input type="checkbox"/> solventes aromáticos | <input type="checkbox"/> dioxinas e furanos |
| <input type="checkbox"/> solventes aromáticos halogenados | <input type="checkbox"/> anilinas |
| <input type="checkbox"/> PAHs | <input type="checkbox"/> radionuclídeos |
| <input type="checkbox"/> PCBs | <input type="checkbox"/> microbiológicos |
| <input type="checkbox"/> metano | <input type="checkbox"/> TPH |
| <input type="checkbox"/> combustíveis automotivos | <input type="checkbox"/> outros |
| <input type="checkbox"/> outros vapores/gases | |

Medidas emergenciais

isolamento da área (proibição de acesso à área)
 ventilação/exaustão de espaços confinados
 monitoramento do índice de explosividade
 monitoramento ambiental
 remoção de materiais (produtos, resíduos, etc.)
 fechamento/interdição de poços de abastecimento
 interdição edificações
 proibição de escavações
 proibição de consumo de alimento

Medidas de controle institucional

| restrição | proposta na avaliação de risco ou no plano de intervenção | comunicada ao órgão responsável | implantada |
|------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| uso de solo | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| uso água subterrânea | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| uso água superficial | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| consumo alimentos | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| uso de edificações | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| trabalhadores de obras | | | |

Medidas de remediação

| | | |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> bombeamento e tratamento | <input type="checkbox"/> oxidação química | <input type="checkbox"/> barreira física |
| <input type="checkbox"/> extração de vapores do solo (SVE) | <input type="checkbox"/> redução química | <input type="checkbox"/> barreira hidráulica |
| <input type="checkbox"/> air sparging | <input type="checkbox"/> barreiras reativas | <input type="checkbox"/> biorremediação |
| <input type="checkbox"/> biosparging | <input type="checkbox"/> lavagem de solo | <input type="checkbox"/> fitorremediação |
| <input type="checkbox"/> bioventing | <input type="checkbox"/> remoção de solo/resíduo | <input type="checkbox"/> biopilha |
| <input type="checkbox"/> extração multifásica | <input type="checkbox"/> recuperação fase livre | <input type="checkbox"/> atenuação natural monitorada |
| <input type="checkbox"/> desclorinação reductiva | <input type="checkbox"/> encapsulamento geotécnico | <input type="checkbox"/> outras |
| <input type="checkbox"/> tratamento térmico in situ | <input type="checkbox"/> cobertura de resíduo/solo contaminado | <input type="checkbox"/> sem medida de remediação |

Medidas de controle de engenharia

adequação de projeto impermeabilização pavimentação outras



Áreas contaminadas com risco confirmado no Estado de São Paulo

VINHEDO

AUTO POSTO CAPELA VINHEDO LTDA.

R. ANTÔNIO AMSTALDEN 200 - CAPELA - VINHEDO

Atividade indústria comércio posto de combustível resíduo acidentes agricultura desconhecida

Coordenadas (m): fuso 23 DATUM WGS84 UTM_E 294.214,00 UTM_N 7.450.898,00

Classificação contaminada com risco confirmado (ACRI) reutilização

Etapas do gerenciamento

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> avaliação da ocorrência <input type="checkbox"/> medidas para eliminação de vazamento <input checked="" type="checkbox"/> investigação confirmatória <input checked="" type="checkbox"/> investigação detalhada e plano de intervenção <input type="checkbox"/> remediação com monitoramento da eficiência e eficácia <input type="checkbox"/> monitoramento para encerramento | <input type="checkbox"/> avaliação preliminar <input type="checkbox"/> investigação confirmatória <input type="checkbox"/> investigação detalhada <input type="checkbox"/> avaliação de risco <input type="checkbox"/> plano de intervenção <input type="checkbox"/> projeto de remediação <input type="checkbox"/> remediação com monitoramento da eficiência e eficácia <input type="checkbox"/> monitoramento para encerramento |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Fonte de contaminação

armazenagem produção manutenção emissões atmosféricas tratamento de efluentes
 descarte disposição infiltração acidentes desconhecida

Meios impactados

| Meio impactado | Propriedade | |
|--------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| | Dentro | Fora |
| solo superficial | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| subsolo | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| águas superficiais | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| águas subterrâneas | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| sedimentos | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ar | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| biota | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

existência de fase livre
 existência de POPs

Contaminantes

metais fenóis
 outros inorgânicos biocidas
 solventes halogenados ftalatos
 solventes aromáticos dioxinas e furanos
 solventes aromáticos halogenados anilinas
 PAHs radionuclídeos
 PCBs microbiológicos
 metano TPH
 combustíveis automotivos outros
 outros vapores/gases

Medidas emergenciais

isolamento da área (proibição de acesso à área)
 ventilação/exaustão de espaços confinados
 monitoramento do índice de explosividade
 monitoramento ambiental
 remoção de materiais (produtos, resíduos, etc.)
 fechamento/interdição de poços de abastecimento
 interdição edificações
 proibição de escavações
 proibição de consumo de alimento

Medidas de controle institucional

| restrição | proposta na avaliação de risco ou no plano de intervenção | comunicada ao órgão responsável | implantada |
|------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| uso de solo | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| uso água subterrânea | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| uso água superficial | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| consumo alimentos | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| uso de edificações | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| trabalhadores de obras | | | |

Medidas de remediação

bombeamento e tratamento oxidação química barreira física
 extração de vapores do solo (SVE) redução química barreira hidráulica
 air sparging barreiras reativas biorremediação
 biosparging lavagem de solo fitorremediação
 bioventing remoção de solo/resíduo biopilha
 extração multifásica recuperação fase livre atenuação natural monitorada
 descloração redutiva encapsulamento geotécnico outras
 tratamento térmico in situ cobertura de resíduo/solo contaminado sem medida de remediação

Medidas de controle de engenharia

adequação de projeto impermeabilização pavimentação outras



Diretoria de Avaliação de Impacto Ambiental

Diretoria de Controle e Licenciamento Ambiental

Áreas contaminadas com risco confirmado no Estado de São Paulo

SAINT GOBAIN DO BRASIL PRODUTOS INDUSTRIAIS E PARA CONSTRUÇÃO LTDA.

AV. INDEPENDÊNCIA 7031 CONJUNTO 03 - JD SÃO MATHEUS - VINHEDO

Atividade indústria comércio posto de combustível resíduo acidentes agricultura desconhecida

Coordenadas (m): fuso 23 DATUM WGS84 UTM_E 296.437,00 UTM_N 7.453.365,00

Classificação contaminada com risco confirmado (ACRi) reutilização

Etapas do gerenciamento

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> avaliação da ocorrência <input type="checkbox"/> medidas para eliminação de vazamento <input type="checkbox"/> investigação confirmatória <input type="checkbox"/> investigação detalhada e plano de intervenção <input type="checkbox"/> remediação com monitoramento da eficiência e eficácia <input type="checkbox"/> monitoramento para encerramento | <input checked="" type="checkbox"/> avaliação preliminar <input checked="" type="checkbox"/> investigação confirmatória <input checked="" type="checkbox"/> investigação detalhada <input checked="" type="checkbox"/> avaliação de risco <input checked="" type="checkbox"/> plano de intervenção <input type="checkbox"/> projeto de remediação <input type="checkbox"/> remediação com monitoramento da eficiência e eficácia <input type="checkbox"/> monitoramento para encerramento |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Fonte de contaminação

armazenagem produção manutenção emissões atmosféricas tratamento de efluentes
 descarte disposição infiltração acidentes desconhecida

Meios impactados

| Meio impactado | Propriedade | |
|--------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| | Dentro | Fora |
| solo superficial | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| subsolo | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| águas superficiais | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| águas subterrâneas | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| sedimentos | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ar | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| biota | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

existência de fase livre
 existência de POPs

Contaminantes

metais fenóis
 outros inorgânicos biocidas
 solventes halogenados ftalatos
 solventes aromáticos dioxinas e furanos
 solventes aromáticos halogenados anilinas
 PAHs radionuclídeos
 PCBs microbiológicos
 metano TPH
 combustíveis automotivos outros
 outros vapores/gases

Medidas emergenciais

isolamento da área (proibição de acesso à área)
 ventilação/exaustão de espaços confinados
 monitoramento do índice de explosividade
 monitoramento ambiental
 remoção de materiais (produtos, resíduos, etc.)
 fechamento/interdição de poços de abastecimento
 interdição edificações
 proibição de escavações
 proibição de consumo de alimento

Medidas de controle institucional

| restrição | proposta na avaliação de risco ou no plano de intervenção | comunicada ao órgão responsável | implantada |
|------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| uso de solo | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| uso água subterrânea | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| uso água superficial | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| consumo alimentos | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| uso de edificações | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| trabalhadores de obras | | | |

Medidas de remediação

| | | |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> bombeamento e tratamento | <input type="checkbox"/> oxidação química | <input type="checkbox"/> barreira física |
| <input type="checkbox"/> extração de vapores do solo (SVE) | <input type="checkbox"/> redução química | <input type="checkbox"/> barreira hidráulica |
| <input type="checkbox"/> air sparging | <input type="checkbox"/> barreiras reativas | <input type="checkbox"/> biorremediação |
| <input type="checkbox"/> biosparging | <input type="checkbox"/> lavagem de solo | <input type="checkbox"/> fitorremediação |
| <input type="checkbox"/> bioventing | <input type="checkbox"/> remoção de solo/resíduo | <input type="checkbox"/> biopilha |
| <input type="checkbox"/> extração multifásica | <input type="checkbox"/> recuperação fase livre | <input type="checkbox"/> atenuação natural monitorada |
| <input type="checkbox"/> descloração reductiva | <input type="checkbox"/> encapsulamento geotécnico | <input type="checkbox"/> outras |
| <input type="checkbox"/> tratamento térmico in situ | <input type="checkbox"/> cobertura de resíduo/solo contaminado | <input type="checkbox"/> sem medida de remediação |

Medidas de controle de engenharia

adequação de projeto impermeabilização pavimentação outras



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR DE FREITAS ARAUJO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/08/2023 às 22:57, sob o número WVIN23700282966. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000229-25.2020.8.26.0659 e código 1g8j2BSi.

Áreas em processo de remediação no Estado de São Paulo

VINHEDO

SANDRA REGINA BARSÍ & CIA LTDA.

R. MANOEL MATHEUS 739 - JD STA ROSA - VINHEDO

Atividade indústria comércio posto de combustível resíduo acidentes agricultura desconhecida

Coordenadas (m): fuso 23 DATUM SAD69 UTM_E 297.442,00 UTM_N 7.451.480,00

Classificação em processo de remediação (ACRe) reutilização

Etapas do gerenciamento

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> avaliação da ocorrência <input type="checkbox"/> medidas para eliminação de vazamento <input checked="" type="checkbox"/> investigação confirmatória <input checked="" type="checkbox"/> investigação detalhada e plano de intervenção <input checked="" type="checkbox"/> remediação com monitoramento da eficiência e eficácia <input type="checkbox"/> monitoramento para encerramento | <input type="checkbox"/> avaliação preliminar <input type="checkbox"/> investigação confirmatória <input type="checkbox"/> investigação detalhada <input type="checkbox"/> avaliação de risco <input type="checkbox"/> plano de intervenção <input type="checkbox"/> projeto de remediação <input type="checkbox"/> remediação com monitoramento da eficiência e eficácia <input type="checkbox"/> monitoramento para encerramento |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Fonte de contaminação

armazenagem produção manutenção emissões atmosféricas tratamento de efluentes
 descarte disposição infiltração acidentes desconhecida

Meios impactados

| Meio impactado | Propriedade | |
|--------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| | Dentro | Fora |
| solo superficial | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| subsolo | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| águas superficiais | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| águas subterrâneas | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| sedimentos | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ar | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| biota | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

existência de fase livre
 existência de POPs

Contaminantes

metais fenóis
 outros inorgânicos biocidas
 solventes halogenados ftalatos
 solventes aromáticos dioxinas e furanos
 solventes aromáticos halogenados anilinas
 PAHs radionuclídeos
 PCBs microbiológicos
 metano TPH
 combustíveis automotivos outros
 outros vapores/gases

Medidas emergenciais

isolamento da área (proibição de acesso à área)
 ventilação/exaustão de espaços confinados
 monitoramento do índice de explosividade
 monitoramento ambiental
 remoção de materiais (produtos, resíduos, etc.)
 fechamento/interdição de poços de abastecimento
 interdição edificações
 proibição de escavações
 proibição de consumo de alimento

Medidas de controle institucional

| restrição | proposta na avaliação de risco ou no plano de intervenção | comunicada ao órgão responsável | implantada |
|------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| uso de solo | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| uso água subterrânea | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| uso água superficial | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| consumo alimentos | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| uso de edificações | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| trabalhadores de obras | | | |

Medidas de remediação

| | | |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> bombeamento e tratamento | <input type="checkbox"/> oxidação química | <input type="checkbox"/> barreira física |
| <input type="checkbox"/> extração de vapores do solo (SVE) | <input type="checkbox"/> redução química | <input type="checkbox"/> barreira hidráulica |
| <input type="checkbox"/> air sparging | <input type="checkbox"/> barreiras reativas | <input type="checkbox"/> biorremediação |
| <input type="checkbox"/> biosparging | <input type="checkbox"/> lavagem de solo | <input type="checkbox"/> fitorremediação |
| <input type="checkbox"/> bioventing | <input type="checkbox"/> remoção de solo/resíduo | <input type="checkbox"/> biopilha |
| <input checked="" type="checkbox"/> extração multifásica | <input type="checkbox"/> recuperação fase livre | <input type="checkbox"/> atenuação natural monitorada |
| <input type="checkbox"/> descloração reductiva | <input type="checkbox"/> encapsulamento geotécnico | <input type="checkbox"/> outras |
| <input type="checkbox"/> tratamento térmico in situ | <input type="checkbox"/> cobertura de resíduo/solo contaminado | <input type="checkbox"/> sem medida de remediação |

Medidas de controle de engenharia

adequação de projeto impermeabilização pavimentação outras



Áreas em processo de monitoramento para encerramento no Estado de São Paulo

VINHEDO

AUTO POSTO IMIGRANTE DE VINHEDO LTDA.

AV. DOS IMIGRANTES 678 - JD ITÁLIA - VINHEDO

Atividade indústria comércio posto de combustível resíduo acidentes agricultura desconhecida

Coordenadas (m): fuso 23 DATUM SAD69 UTM_E 296.598,00 UTM_N 7.450.833,00

Classificação em processo de monitoramento para encerramento (AME) reutilização

Etapas do gerenciamento

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> avaliação da ocorrência <input type="checkbox"/> medidas para eliminação de vazamento <input checked="" type="checkbox"/> investigação confirmatória <input checked="" type="checkbox"/> investigação detalhada e plano de intervenção <input type="checkbox"/> remediação com monitoramento da eficiência e eficácia <input checked="" type="checkbox"/> monitoramento para encerramento | <input type="checkbox"/> avaliação preliminar <input type="checkbox"/> investigação confirmatória <input type="checkbox"/> investigação detalhada <input type="checkbox"/> avaliação de risco <input type="checkbox"/> plano de intervenção <input type="checkbox"/> projeto de remediação <input type="checkbox"/> remediação com monitoramento da eficiência e eficácia <input type="checkbox"/> monitoramento para encerramento |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Fonte de contaminação

armazenagem produção manutenção emissões atmosféricas tratamento de efluentes
 descarte disposição infiltração acidentes desconhecida

Meios impactados

| Meio impactado | Propriedade | |
|--------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| | Dentro | Fora |
| solo superficial | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| subsolo | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| águas superficiais | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| águas subterrâneas | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| sedimentos | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ar | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| biota | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

existência de fase livre
 existência de POPs

Contaminantes

metais fenóis
 outros inorgânicos biocidas
 solventes halogenados ftalatos
 solventes aromáticos dioxinas e furanos
 solventes aromáticos halogenados anilinas
 PAHs radionuclídeos
 PCBs microbiológicos
 metano TPH
 combustíveis automotivos outros
 outros vapores/gases

Medidas emergenciais

isolamento da área (proibição de acesso à área)
 ventilação/exaustão de espaços confinados
 monitoramento do índice de explosividade
 monitoramento ambiental
 remoção de materiais (produtos, resíduos, etc.)
 fechamento/interdição de poços de abastecimento
 interdição edificações
 proibição de escavações
 proibição de consumo de alimento

Medidas de controle institucional

| restrição | proposta na avaliação de risco ou no plano de intervenção | comunicada ao órgão responsável | implantada |
|------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| uso de solo | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| uso água subterrânea | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| uso água superficial | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| consumo alimentos | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| uso de edificações | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| trabalhadores de obras | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Medidas de remediação

bombeamento e tratamento oxidação química barreira física
 extração de vapores do solo (SVE) redução química barreira hidráulica
 air sparging barreiras reativas biorremediação
 biosparging lavagem de solo fitorremediação
 bioventing remoção de solo/resíduo biopilha
 extração multifásica recuperação fase livre atenuação natural monitorada
 descloração reductiva encapsulamento geotécnico outras
 tratamento térmico in situ cobertura de resíduo/solo contaminado sem medida de remediação

Medidas de controle de engenharia

adequação de projeto impermeabilização pavimentação outras



Áreas em processo de monitoramento para encerramento no Estado de São Paulo

AUTO POSTO VINHEDENSE LTDA.

R. JUNDIAÍ 148 - CENTRO - VINHEDO

Atividade indústria comércio posto de combustível resíduo acidentes agricultura desconhecida

Coordenadas (m): fuso 23 DATUM WGS84 UTM_E 297.572,00 UTM_N 7.452.035,00

Classificação em processo de monitoramento para encerramento (AME) reutilização

Etapas do gerenciamento

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> avaliação da ocorrência <input type="checkbox"/> medidas para eliminação de vazamento <input checked="" type="checkbox"/> investigação confirmatória <input checked="" type="checkbox"/> investigação detalhada e plano de intervenção <input type="checkbox"/> remediação com monitoramento da eficiência e eficácia <input checked="" type="checkbox"/> monitoramento para encerramento | <input type="checkbox"/> avaliação preliminar <input type="checkbox"/> investigação confirmatória <input type="checkbox"/> investigação detalhada <input type="checkbox"/> avaliação de risco <input type="checkbox"/> plano de intervenção <input type="checkbox"/> projeto de remediação <input type="checkbox"/> remediação com monitoramento da eficiência e eficácia <input type="checkbox"/> monitoramento para encerramento |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Fonte de contaminação

armazenagem produção manutenção emissões atmosféricas tratamento de efluentes
 descarte disposição infiltração acidentes desconhecida

Meios impactados

| Meio impactado | Propriedade | |
|--------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| | Dentro | Fora |
| solo superficial | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| subsolo | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| águas superficiais | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| águas subterrâneas | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| sedimentos | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ar | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| biota | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

existência de fase livre
 existência de POPs

Contaminantes

- | | |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> metais | <input type="checkbox"/> fenóis |
| <input type="checkbox"/> outros inorgânicos | <input type="checkbox"/> biocidas |
| <input type="checkbox"/> solventes halogenados | <input type="checkbox"/> ftalatos |
| <input checked="" type="checkbox"/> solventes aromáticos | <input type="checkbox"/> dioxinas e furanos |
| <input type="checkbox"/> solventes aromáticos halogenados | <input type="checkbox"/> anilinas |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAHs | <input type="checkbox"/> radionuclídeos |
| <input type="checkbox"/> PCBs | <input type="checkbox"/> microbiológicos |
| <input type="checkbox"/> metano | <input type="checkbox"/> TPH |
| <input checked="" type="checkbox"/> combustíveis automotivos | <input type="checkbox"/> outros |
| <input type="checkbox"/> outros vapores/gases | |

Medidas emergenciais

- isolamento da área (proibição de acesso à área)
- ventilação/exaustão de espaços confinados
- monitoramento do índice de explosividade
- monitoramento ambiental
- remoção de materiais (produtos, resíduos, etc.)
- fechamento/interdição de poços de abastecimento
- interdição edificações
- proibição de escavações
- proibição de consumo de alimento

Medidas de controle institucional

| restrição | proposta na avaliação de risco ou no plano de intervenção | comunicada ao órgão responsável | implantada |
|------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| uso de solo | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| uso água subterrânea | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| uso água superficial | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| consumo alimentos | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| uso de edificações | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| trabalhadores de obras | | | |

Medidas de remediação

- | | | |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> bombeamento e tratamento | <input type="checkbox"/> oxidação química | <input type="checkbox"/> barreira física |
| <input type="checkbox"/> extração de vapores do solo (SVE) | <input type="checkbox"/> redução química | <input type="checkbox"/> barreira hidráulica |
| <input type="checkbox"/> air sparging | <input type="checkbox"/> barreiras reativas | <input type="checkbox"/> biorremediação |
| <input type="checkbox"/> biosparging | <input type="checkbox"/> lavagem de solo | <input type="checkbox"/> fitorremediação |
| <input type="checkbox"/> bioventing | <input type="checkbox"/> remoção de solo/resíduo | <input type="checkbox"/> biopilha |
| <input type="checkbox"/> extração multifásica | <input type="checkbox"/> recuperação fase livre | <input type="checkbox"/> atenuação natural monitorada |
| <input type="checkbox"/> descloração reductiva | <input type="checkbox"/> encapsulamento geotécnico | <input type="checkbox"/> outras |
| <input type="checkbox"/> tratamento térmico in situ | <input type="checkbox"/> cobertura de resíduo/solo contaminado | <input type="checkbox"/> sem medida de remediação |

Medidas de controle de engenharia

adequação de projeto impermeabilização pavimentação outras

Áreas em processo de monitoramento para encerramento no Estado de São Paulo

UNILEVER BRASIL LTDA.

AV. DAS INDÚSTRIAS 315 - DIST. INDUSTRIAL - VINHEDO

Atividade indústria comércio posto de combustível resíduo acidentes agricultura desconhecida

Coordenadas (m): fuso 23 DATUM Córrego Alegre **UTM_E** 295.250,00 **UTM_N** 7.448.050,00

Classificação em processo de monitoramento para encerramento (AME) reutilização

Etapas do gerenciamento

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> avaliação da ocorrência <input type="checkbox"/> medidas para eliminação de vazamento <input type="checkbox"/> investigação confirmatória <input type="checkbox"/> investigação detalhada e plano de intervenção <input type="checkbox"/> remediação com monitoramento da eficiência e eficácia <input type="checkbox"/> monitoramento para encerramento | <input checked="" type="checkbox"/> avaliação preliminar <input checked="" type="checkbox"/> investigação confirmatória <input checked="" type="checkbox"/> investigação detalhada <input checked="" type="checkbox"/> avaliação de risco <input checked="" type="checkbox"/> plano de intervenção <input checked="" type="checkbox"/> projeto de remediação <input checked="" type="checkbox"/> remediação com monitoramento da eficiência e eficácia <input checked="" type="checkbox"/> monitoramento para encerramento |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Fonte de contaminação

armazenagem produção manutenção emissões atmosféricas tratamento de efluentes
 descarte disposição infiltração acidentes desconhecida

Meios impactados

| Meio impactado | Propriedade | |
|--------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| | Dentro | Fora |
| solo superficial | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| subsolo | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| águas superficiais | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| águas subterrâneas | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| sedimentos | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ar | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| biota | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

existência de fase livre
 existência de POPs

Contaminantes

metais fenóis
 outros inorgânicos biocidas
 solventes halogenados ftalatos
 solventes aromáticos dioxinas e furanos
 solventes aromáticos halogenados anilinas
 PAHs radionuclídeos
 PCBs microbiológicos
 metano TPH
 combustíveis automotivos outros
 outros vapores/gases

Medidas emergenciais

isolamento da área (proibição de acesso à área)
 ventilação/exaustão de espaços confinados
 monitoramento do índice de explosividade
 monitoramento ambiental
 remoção de materiais (produtos, resíduos, etc.)
 fechamento/interdição de poços de abastecimento
 interdição edificações
 proibição de escavações
 proibição de consumo de alimento

Medidas de controle institucional

| restrição | proposta na avaliação de risco ou no plano de intervenção | comunicada ao órgão responsável | implantada |
|------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| uso de solo | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| uso água subterrânea | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| uso água superficial | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| consumo alimentos | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| uso de edificações | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| trabalhadores de obras | | | |

Medidas de remediação

bombeamento e tratamento oxidação química barreira física
 extração de vapores do solo (SVE) redução química barreira hidráulica
 air sparging barreiras reativas biorremediação
 biosparging lavagem de solo fitorremediação
 bioventing remoção de solo/resíduo biopilha
 extração multifásica recuperação fase livre atenuação natural monitorada
 descloração reductiva encapsulamento geotécnico outras
 tratamento térmico in situ cobertura de resíduo/solo contaminado sem medida de remediação

Medidas de controle de engenharia

adequação de projeto impermeabilização pavimentação outras

Áreas reabilitadas para uso declarado no Estado de São Paulo

VINHEDO

CENTER CAR AUTO POSTO GASPARINI LTDA.

AV. INDEPENDÊNCIA 5840 - R. AQUARIUS - VINHEDO

Atividade indústria comércio posto de combustível resíduo acidentes agricultura desconhecida

Coordenadas (m): fuso 23 DATUM WGS84 UTM_E 296.823,00 UTM_N 7.452.465,00

Classificação reabilitada para o uso declarado (AR) reutilização

Etapas do gerenciamento

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> avaliação da ocorrência <input type="checkbox"/> medidas para eliminação de vazamento <input checked="" type="checkbox"/> investigação confirmatória <input checked="" type="checkbox"/> investigação detalhada e plano de intervenção <input checked="" type="checkbox"/> remediação com monitoramento da eficiência e eficácia <input checked="" type="checkbox"/> monitoramento para encerramento | <input type="checkbox"/> avaliação preliminar <input type="checkbox"/> investigação confirmatória <input type="checkbox"/> investigação detalhada <input type="checkbox"/> avaliação de risco <input type="checkbox"/> plano de intervenção <input type="checkbox"/> projeto de remediação <input type="checkbox"/> remediação com monitoramento da eficiência e eficácia <input type="checkbox"/> monitoramento para encerramento |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Fonte de contaminação

armazenagem produção manutenção emissões atmosféricas tratamento de efluentes
 descarte disposição infiltração acidentes desconhecida

Meios impactados

| Meio impactado | Propriedade | |
|--------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | Dentro | Fora |
| solo superficial | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| subsolo | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| águas superficiais | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| águas subterrâneas | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| sedimentos | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ar | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| biota | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

existência de fase livre
 existência de POPs

Contaminantes

metais fenóis
 outros inorgânicos biocidas
 solventes halogenados ftalatos
 solventes aromáticos dioxinas e furanos
 solventes aromáticos halogenados anilinas
 PAHs radionuclídeos
 PCBs microbiológicos
 metano TPH
 outros vapores/gases outros

Medidas emergenciais

isolamento da área (proibição de acesso à área)
 ventilação/exaustão de espaços confinados
 monitoramento do índice de explosividade
 monitoramento ambiental
 remoção de materiais (produtos, resíduos, etc.)
 fechamento/interdição de poços de abastecimento
 interdição edificações
 proibição de escavações
 proibição de consumo de alimento

Medidas de controle institucional

| restrição | proposta na avaliação de risco ou no plano de intervenção | comunicada ao órgão responsável | implantada |
|------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| uso de solo | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| uso água subterrânea | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| uso água superficial | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| consumo alimentos | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| uso de edificações | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| trabalhadores de obras | | | |

Medidas de remediação

| | | |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> bombeamento e tratamento | <input type="checkbox"/> oxidação química | <input type="checkbox"/> barreira física |
| <input type="checkbox"/> extração de vapores do solo (SVE) | <input type="checkbox"/> redução química | <input type="checkbox"/> barreira hidráulica |
| <input type="checkbox"/> air sparging | <input type="checkbox"/> barreiras reativas | <input type="checkbox"/> biorremediação |
| <input type="checkbox"/> biosparging | <input type="checkbox"/> lavagem de solo | <input type="checkbox"/> fitorremediação |
| <input type="checkbox"/> bioventing | <input type="checkbox"/> remoção de solo/resíduo | <input type="checkbox"/> biopilha |
| <input type="checkbox"/> extração multifásica | <input type="checkbox"/> recuperação fase livre | <input checked="" type="checkbox"/> atenuação natural monitorada |
| <input type="checkbox"/> descloração reductiva | <input type="checkbox"/> encapsulamento geotécnico | <input type="checkbox"/> outras |
| <input type="checkbox"/> tratamento térmico in situ | <input type="checkbox"/> cobertura de resíduo/solo contaminado | <input type="checkbox"/> sem medida de remediação |

Medidas de controle de engenharia

adequação de projeto impermeabilização pavimentação outras

Áreas reabilitadas para uso declarado no Estado de São Paulo

POSTO DE PETRÓLEO E ETANOL UNIVERSITÁRIO LTDA. (AP AMÉRICA VINHEDO)
 AV. INDEPENDÊNCIA 5600 - CENTRO - VINHEDO
Atividade indústria comércio posto de combustível resíduo acidentes agricultura desconhecida
Coordenadas (m): fuso 23 DATUM SAD69 UTM_E 296.953,00 UTM_N 7.452.146,00

Classificação reabilitada para o uso declarado (AR) reutilização

Etapas do gerenciamento

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> avaliação da ocorrência <input type="checkbox"/> medidas para eliminação de vazamento <input checked="" type="checkbox"/> investigação confirmatória <input checked="" type="checkbox"/> investigação detalhada e plano de intervenção <input checked="" type="checkbox"/> remediação com monitoramento da eficiência e eficácia <input checked="" type="checkbox"/> monitoramento para encerramento | <input type="checkbox"/> avaliação preliminar <input type="checkbox"/> investigação confirmatória <input type="checkbox"/> investigação detalhada <input type="checkbox"/> avaliação de risco <input type="checkbox"/> plano de intervenção <input type="checkbox"/> projeto de remediação <input type="checkbox"/> remediação com monitoramento da eficiência e eficácia <input type="checkbox"/> monitoramento para encerramento |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Fonte de contaminação

armazenagem produção manutenção emissões atmosféricas tratamento de efluentes
 descarte disposição infiltração acidentes desconhecida

Meios impactados

| Meio impactado | Propriedade | |
|--------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| | Dentro | Fora |
| solo superficial | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| subsolo | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| águas superficiais | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| águas subterrâneas | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| sedimentos | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ar | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| biota | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

existência de fase livre
 existência de POPs

Contaminantes

| | |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> metais | <input type="checkbox"/> fenóis |
| <input type="checkbox"/> outros inorgânicos | <input type="checkbox"/> biocidas |
| <input type="checkbox"/> solventes halogenados | <input type="checkbox"/> ftalatos |
| <input checked="" type="checkbox"/> solventes aromáticos | <input type="checkbox"/> dioxinas e furanos |
| <input type="checkbox"/> solventes aromáticos halogenados | <input type="checkbox"/> anilinas |
| <input type="checkbox"/> PAHs | <input type="checkbox"/> radionuclídeos |
| <input type="checkbox"/> PCBs | <input type="checkbox"/> microbiológicos |
| <input type="checkbox"/> metano | <input type="checkbox"/> TPH |
| <input checked="" type="checkbox"/> combustíveis automotivos | <input type="checkbox"/> outros |
| <input type="checkbox"/> outros vapores/gases | |

Medidas emergenciais

isolamento da área (proibição de acesso à área)
 ventilação/exaustão de espaços confinados
 monitoramento do índice de explosividade
 monitoramento ambiental
 remoção de materiais (produtos, resíduos, etc.)
 fechamento/interdição de poços de abastecimento
 interdição edificações
 proibição de escavações
 proibição de consumo de alimento

Medidas de controle institucional

| restrição | proposta na avaliação de risco ou no plano de intervenção | comunicada ao órgão responsável | implantada |
|------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| uso de solo | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| uso água subterrânea | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| uso água superficial | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| consumo alimentos | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| uso de edificações | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| trabalhadores de obras | | | |

Medidas de remediação

| | | |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> bombeamento e tratamento | <input type="checkbox"/> oxidação química | <input type="checkbox"/> barreira física |
| <input type="checkbox"/> extração de vapores do solo (SVE) | <input type="checkbox"/> redução química | <input type="checkbox"/> barreira hidráulica |
| <input type="checkbox"/> air sparging | <input type="checkbox"/> barreiras reativas | <input checked="" type="checkbox"/> biorremediação |
| <input type="checkbox"/> biosparging | <input type="checkbox"/> lavagem de solo | <input type="checkbox"/> fitorremediação |
| <input type="checkbox"/> bioventing | <input type="checkbox"/> remoção de solo/resíduo | <input type="checkbox"/> biopilha |
| <input type="checkbox"/> extração multifásica | <input type="checkbox"/> recuperação fase livre | <input type="checkbox"/> atenuação natural monitorada |
| <input type="checkbox"/> descloração reductiva | <input type="checkbox"/> encapsulamento geotécnico | <input type="checkbox"/> outras |
| <input type="checkbox"/> tratamento térmico in situ | <input type="checkbox"/> cobertura de resíduo/solo contaminado | <input type="checkbox"/> sem medida de remediação |

Medidas de controle de engenharia

adequação de projeto impermeabilização pavimentação outras



Anexo 4

Dados cadastrais do imóvel

Processo: 0000229-25.2020.8.26.0659





PREFEITURA DE VINHEDO
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS E VALOR VENAL DO IMÓVEL
Nº: 54268/2023

SITUAÇÃO CADASTRAL

Inscrição: 06.217.006
Proprietário: RUBENS FERNANDO ORTIZ
Promissário:
Endereço: Rua JERIZA, 135
Complemento:
Lote: 6 **Quadra:** 44
Bairro: VINHAS DA VISTA ALEGRE **Cidade:** VINHEDO
Loteamento: VINHAS DA VISTA ALEGRE **CEP:** 13285-068 **UF:** SP

VALORES VENAIS / ÁREAS - Exercício: 2023

| | | | |
|-------------------------------|----------------|---------------------------|--------|
| Terreno: | R\$ 105.388,80 | Área do Terreno: | 800,00 |
| Construção: | R\$ 262.709,72 | Área Construída: | 382,40 |
| Valor Venal Excedente: | R\$ 0,00 | Testada Principal: | 20,00 |
| Valor Venal Total: | R\$ 368.098,52 | Área Global: | 0,00 |

A Prefeitura Municipal de Vinhedo através da Secretaria de Planejamento e Finanças, CERTIFICA que o(s) valor(es) venal(is) acima, foi(ram) atribuído(s) no presente exercício para o imóvel em questão, ressalvado o direito de a Fazenda Municipal atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão.

Certidão emitida às 11:21:05 horas do dia 23/08/2023 (hora e data de Brasília).

Código de controle da certidão: 99A3.55C4.2A0B.C59E



Certidão Emitida Gratuitamente

Certidões / Negativa / Emissão

Preencha os dados para obtenção da Certidão Negativa de débitos imobiliários/mobiliários.

Opções de Consulta:
Inscrição Cadastral

Tipo Inscrição:
Imobiliária

Inscrição Cadastral:
06.217.006



Informe corretamente os caracteres exibidos na imagem para prosseguir:

Esta inscrição possui débitos vencidos.

Esta inscrição possui débitos vencidos.



Anexo 5

Amostras Mercadológicas

Processo: 0000229-25.2020.8.26.0659



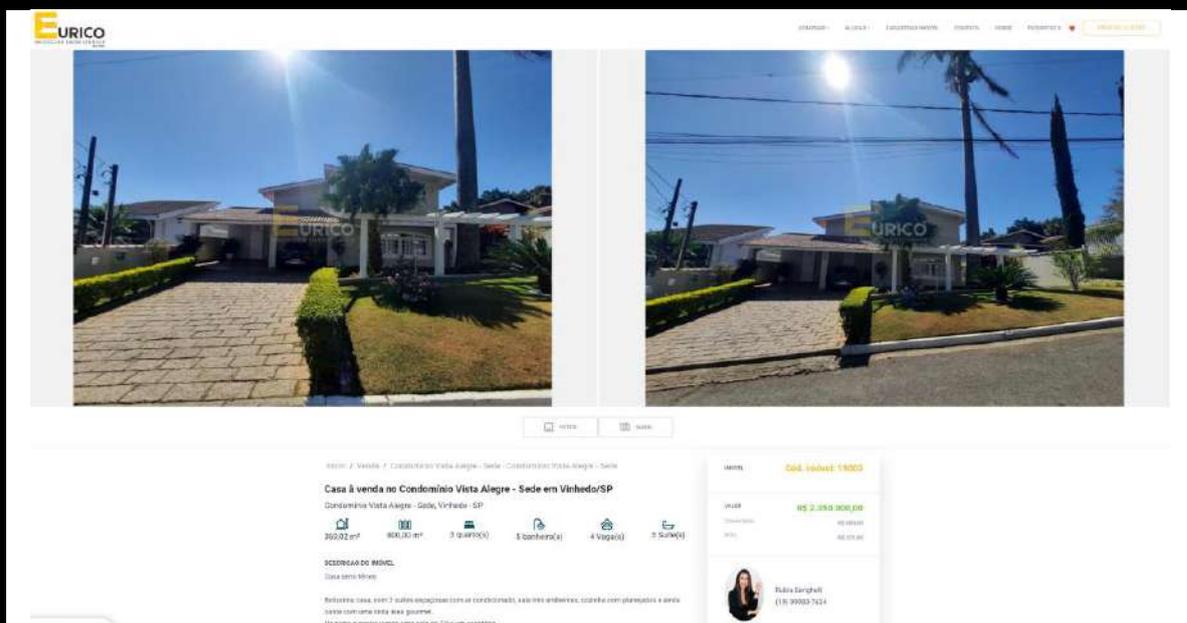


Amostra 1

| | |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anunciante | Green Consultoria Imobiliária |
| Código do Imóvel | CC00114 |
| Contato | Eugenia (11) 98397-8009 |
| Link de acesso | https://greencim.com.br/comprar/sp/vinhedo/vinhas-vista-alegre/casa-em-condominio/4552162 |
| Padrão do Imóvel | Superior |
| Estado de Conservação | B - Entre Nova e Regular |
| Depreciação (Ec) | 0.32 |
| Idade Referência | 70 |
| Idade Aparente | 6 |
| Área | 440.00 |
| Valor | R\$ 2,200,000.00 |
| Valor Unitário | R\$ 5,000.00 |
| Coefficiente Ross-Heideck | 0.9504 |
| Valor Referência | R\$ 5,260.84 |



Amostra 2

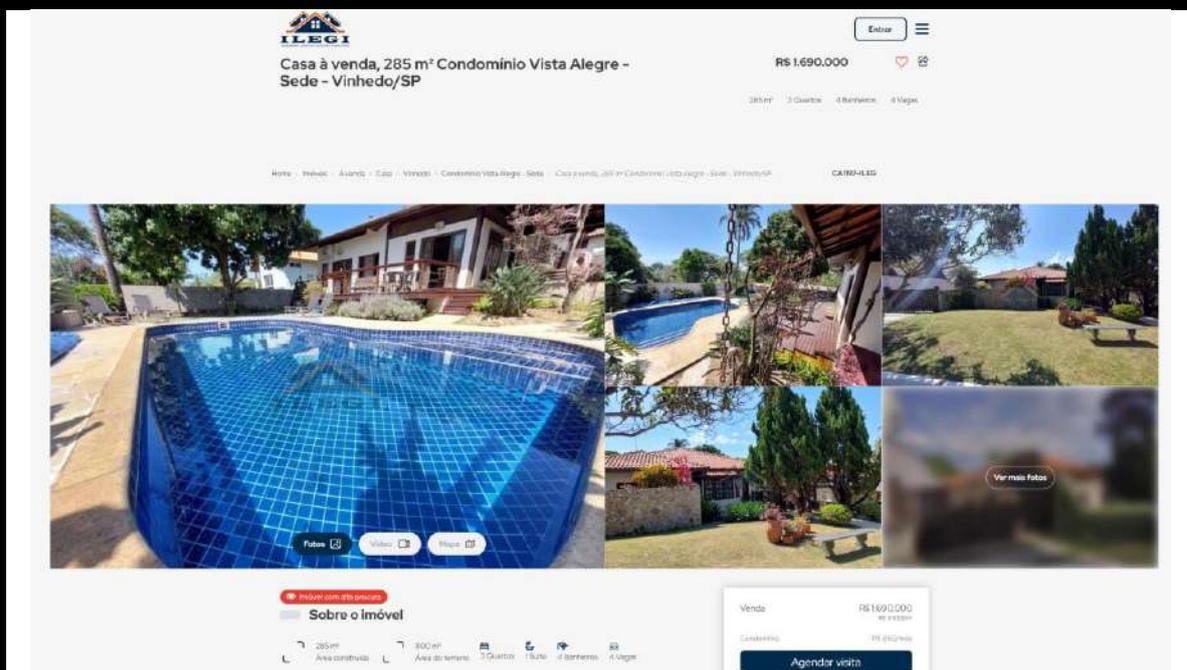


| | | |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Anunciante | Eurico Imobiliária | |
| Código do Imóvel | 19805 | |
| Contato | Rubia (19) 99983-7634 | |
| Link de acesso | https://www.euricoimobiliaria.com.br/imovel/casa-a-venda-no-condominio-vista-alegre-sede-em-vinhedo-sp/19805 | |
| Padrão do Imóvel | Superior | |
| Estado de Conservação | C - Regular | |
| Depreciação (Ec) | 2.52 | |
| Idade Referência | 70 | |
| Idade Aparente | 8 | |
| Área | 369.02 | |
| Valor | R\$ | 2,350,000.00 |
| Valor Unitário | R\$ | 6,368.22 |
| Coeficiente Ross-Heideck | 0.9127 | |
| Valor Referência | R\$ | 6,977.10 |





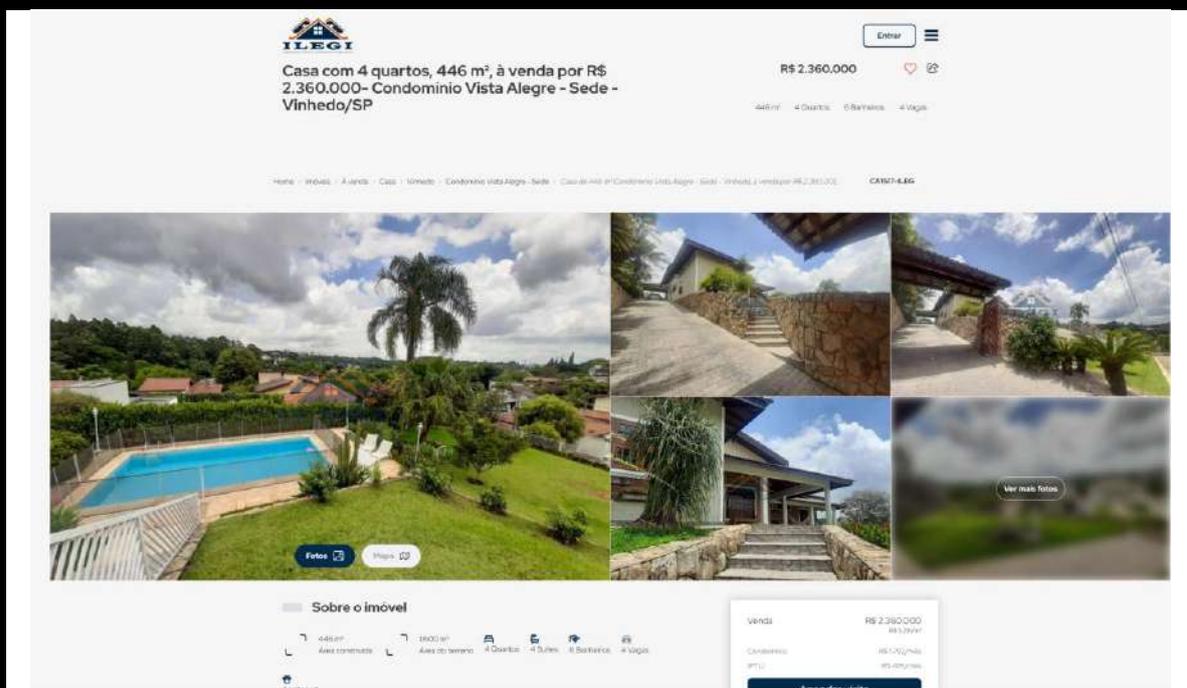
Amostra 3



| | | |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Anunciante | Ilegi Negócios Imobiliários | |
| Código do Imóvel | CA1197 | |
| Contato | Carlos (19) 98935-1023 | |
| Link de acesso | https://www.ilegi.com.br/imovel/casa-de-285-m-com-3-quartos-condominio-vista-alegre-sede-vinhedo/CA1197-ILEG | |
| Padrão do Imóvel | Superior | |
| Estado de Conservação | D - Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples | |
| Depreciação (Ec) | 8.09 | |
| Idade Referência | 70 | |
| Idade Aparente | 15 | |
| Área | 285.00 | |
| Valor | R\$ | 1,690,000.00 |
| Valor Unitário | R\$ | 5,929.82 |
| Coeficiente Ross-Heideck | 0.7995 | |
| Valor Referência | R\$ | 7,416.70 |



Amostra 4



| | | |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Anunciante | Ilegi Negócios Imobiliários | |
| Código do Imóvel | CA1517 | |
| Contato | Adriana (19) 97104-6105 | |
| Link de acesso | https://www.ilegi.com.br/imovel/casa-de-446-m-com-4-quartos-condominio-vista-alegre-sede-vinhedo/CA1517-ILEG | |
| Padrão do Imóvel | Superior | |
| Estado de Conservação | C - Regular | |
| Depreciação (Ec) | 2.52 | |
| Idade Referência | 70 | |
| Idade Aparente | 12 | |
| Área | 446.00 | |
| Valor | R\$ | 2,360,000.00 |
| Valor Unitário | R\$ | 5,291.48 |
| Coeficiente Ross-Heideck | 0.8769 | |
| Valor Referência | R\$ | 6,034.15 |



Amostra 5

Casa com 4 dormitórios à venda, 550 m² por R\$ 2.690.000,00 - Condomínio Vista Alegre - Sede - Vinhedo/SP

R\$ 2.690.000

550m² · 4 Quartos · 6 Banheiros · 6 Vagas

CA1225-NOG

Sobre o imóvel

550 m² Área construída | 870 m² Área do terreno | 4 Quartos | 2 Suítes | 6 Banheiros | 6 Vagas

Casa com 550m² à venda por R\$ 2.690.000 no Condomínio Vista Alegre - Sede - Vinhedo/SP CA1225. Sobrado muito bem localizado próximo ao lago, 04 quartos sendo 02 suítes, área de lazer com esportes gourmet, piscina e churrasqueira. A Imobiliária Nova Era possui os melhores imóveis em condomínios em Vinhedo e região. Agende sua visita e confira!

Características

Áreas: Acabamento sede, Área de serviço

Água: Ar condicionado, Aquecimento a gás

Venda

R\$ 2.690.000 (R\$ 4.890/m²)

Condomínio: R\$ 100/mês

IPTU: R\$ 250/ano

Quero visitar

Fazer uma proposta

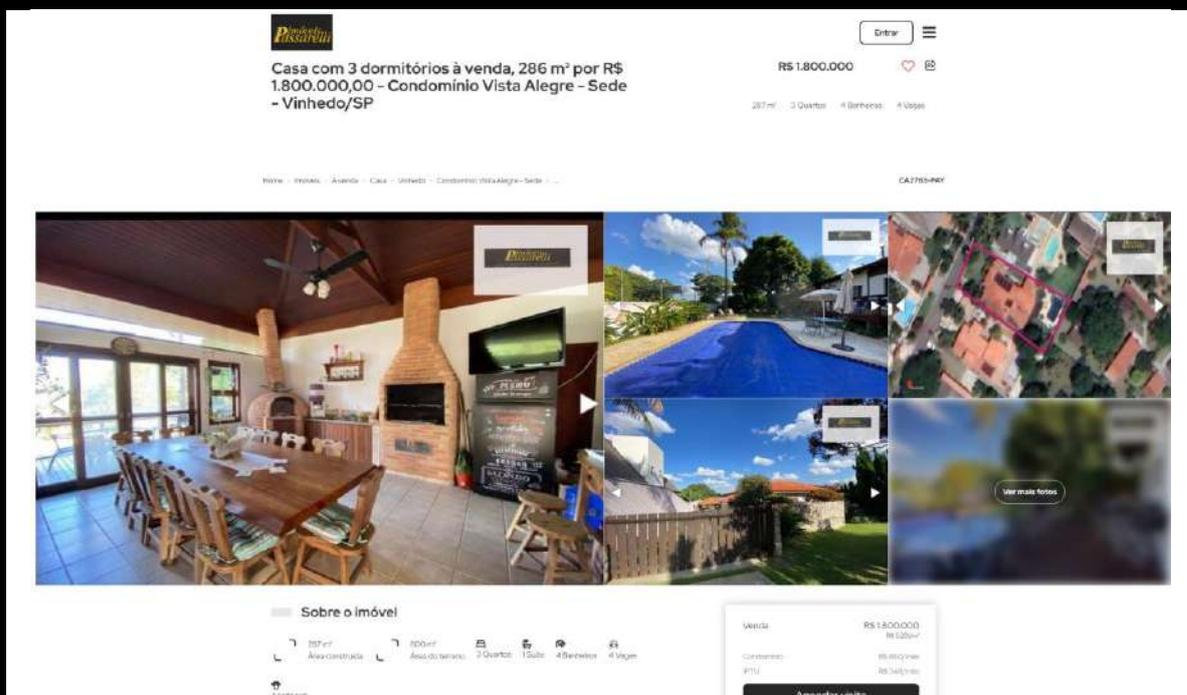
Quero mais informações

Arlan Passarelli
 CRECI 66.812
 11-191-3079-9235

| | |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anunciante | Imobiliária Nova Era |
| Código do Imóvel | CA1225 |
| Contato | Arlan (19) 3876-0255 |
| Link de acesso | https://www.moveisnovaera.com.br/imovel/casa-de-550-m-com-4-quartos-condominio-vista-alegre-sede-vinhedo/CA1225-NOG |
| Padrão do Imóvel | Superior |
| Estado de Conservação | D - Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples |
| Depreciação (Ec) | 8.09 |
| Idade Referência | 70 |
| Idade Aparente | 12 |
| Área | 550.00 |
| Valor | R\$ 2,690,000.00 |
| Valor Unitário | R\$ 4,890.91 |
| Coeficiente Ross-Heideck | 0.8268 |
| Valor Referência | R\$ 5,915.36 |



Amostra 6



| | |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anunciante | Imóveis Passarelli |
| Código do Imóvel | CA2763 |
| Contato | Queila (19) 98225-8666 |
| Link de acesso | https://www.passarelli-imeveis.com.br/imovel/casa-de-287-m-com-3-quartos-condominio-vista-alegre-sede-vinhedo/CA2763-PAY |
| Padrão do Imóvel | Superior |
| Estado de Conservação | B - Entre Nova e Regular |
| Depreciação (Ec) | 0.32 |
| Idade Referência | 70 |
| Idade Aparente | 8 |
| Área | 287.00 |
| Valor | R\$ 1,800,000.00 |
| Valor Unitário | R\$ 6,271.78 |
| Coeficiente Ross-Heideck | 0.9333 |
| Valor Referência | R\$ 6,719.78 |



Anexo 6

Relatório Fotográfico do Imóvel

Processo: 0000229-25.2020.8.26.0659





Índice de Figuras

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Figura 1 Foto Aérea do Imóvel | 5 |
| Figura 2 Número de Identificação do imóvel | 5 |
| Figura 3 Fachada externa do imóvel (automóveis de terceiros, não pertencem à residência) | 6 |
| Figura 4 Portão de acesso ao imóvel | 6 |
| Figura 5 Fachada Interna do Imóvel, identifica-se desgaste acentuado da pintura externa, aspecto de abandono com muitas avarias. | 7 |
| Figura 6 Identificação da garagem coberta, identifica-se infiltrações de muro, avarias na estrutura de madeira do telhado, piso danificado, características de imóvel abandonado. | 7 |
| Figura 7 Quintal externo, pintura inacabada e totalmente avariada, pontos de infiltração e sinais de abandono | 8 |
| Figura 8 Fachada interna do imóvel | 8 |
| Figura 9 Porta de acesso principal, pintura e paredes de madeira totalmente avariadas | 9 |
| Figura 10 Vista da Área de Lazer Externa, muitas vegetações crescendo do piso, pintura completamente desgastada, e obra inacabada | 10 |
| Figura 11 Detalhe Churrasqueira | 10 |
| Figura 12 Identificação dos fundos, com aspecto de demolição, e pintura completamente danificada | 11 |
| Figura 13 Identificação de Piscina abandonada, Condomínio se prontificou a tomar providencias com água parada | 11 |
| Figura 14 Fachada Externa com pintura completamente danificada | 12 |
| Figura 15 Detalhe de obras inacabadas aos fundos dos canis | 12 |
| Figura 16 Corredor lateral fundos, em frente vista da varanda da suíte 3, piso e pintura completamente danificados, sinais de umidade | 13 |
| Figura 17 Corredor de acesso aos canis, pintura completamente desgastada, parede inacabada | 14 |
| Figura 18 Canil, como paredes com umidade e pintura completamente desgastada, esquadrias enferrujadas | 15 |
| Figura 19 Detalhe Canil. com umidade na parede, pintura completamente danificada, e pontos de acumulo de agua no piso | 16 |
| Figura 20 Detalhe do telhado, aofundo com pintura danificada | 16 |
| Figura 21 Corredor dos fundos com acesso ao ultimo canil | 17 |
| Figura 22 Acesso à sauna | 18 |
| Figura 23 Interior da garagem, com avarias características de abandono | 19 |
| Figura 24 Identificação da cozinha com bancada inacabada, infiltrações no teto, sujeira e móveis danificados | 20 |
| Figura 25 Detalhe de Vista Externa da Cozinha | 20 |
| Figura 26 Porta de acesso à lareira, com ausência de azulejos | 21 |
| Figura 27 Identificação da área de lareira, forro danificado, pintura completamente desfastada | 22 |
| Figura 28 Identificação da lareira, com porta de acesso a cozinha à direita, pintura completamente desgaastada | 23 |





Anexo 6 - Relatório Fotográfico do Imóvel

Processo: 0000229-25.2020.8.26.0659

fls. 536

| | | |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Figura 29 | Identificação da Sala de Estar, forros desencaixados e pintura danificada, | 24 |
| Figura 30 | Detalhe do telhado com forros empenados e pintura levemente desgastada | 25 |
| Figura 31 | Área lateral da sala com acesso ao quintal frontal, com pintura com desgaste moderado. | 25 |
| Figura 32 | Identificação do closet da sala com acúmulo de sujeira no piso, e pintura com grande desgaste, forro inacabado | 26 |
| Figura 33 | Identificação da Sala de Cinema, com pintura levemente desgastada. | 27 |
| Figura 34 | Detalhe de Parede Temática | 28 |
| Figura 35 | Acesso à sala elétrica | 29 |
| Figura 36 | Painel de distribuição do imóvel | 30 |
| Figura 37 | Identificação do corredor dos quartos, sujeira acumulada, e desgaste moderado da pintura | 31 |
| Figura 38 | Suíte 1, com piso de madeira com peças empenadas, degrai inacabado e pintura no geral moderadamente desgastada | 32 |
| Figura 39 | Vista Interna da suíte 1 | 33 |
| Figura 40 | Banheiro da Suíte 1 | 34 |
| Figura 41 | Detalhe da porta e vaso do banheiro da suíte | 35 |
| Figura 42 | Vista Interna da Suíte 2 | 36 |
| Figura 43 | Banheiro da Suíte 2, com mureta inacabada, avarias no gabinete, instalações aparentes | 37 |
| Figura 44 | Detalhe box inacabado | 37 |
| Figura 45 | Closet da Suíte 2 | 38 |
| Figura 46 | Identificação do banheiro social, ausência de azulejo, forro e pintura danificadas | 39 |
| Figura 47 | Detalhe de forro empenado e sinais de umidade | 40 |
| Figura 48 | Identificação de suíte 3, desgaste acentuado das paredes, e identificação de pontos de umidade, vegetação saindo do piso cerâmico | 41 |
| Figura 49 | Detalhe de manchas de infiltração e avarias na pintura | 41 |
| Figura 50 | Vista Interna da Suíte 2 | 42 |
| Figura 51 | Closet da Suite 3, com parede inacabada, ausência de forro, e avarias acentuadas na pintura e piso | 43 |
| Figura 52 | Acesso ao banheiro da suíte 3, instalações aparentes, parede inacabada e pintura com desgaste acentuado | 43 |
| Figura 53 | Identificação do Banheiro da Suíte 3 | 44 |
| Figura 54 | Fissuras no revestimento cerâmico | 45 |
| Figura 55 | Detalhe Forro com pontos de umidade | 46 |
| Figura 56 | Acesso a varanda da suíte 3, com piso e telhado inacabados e pintura com desgaste acentuado | 47 |
| Figura 57 | Janela sem esquadria e com parede quebrada, ausência de telhado e pintura completamente comprometida | 48 |
| Figura 58 | Detalhe de telhado ausente, parede inacabada, instalações expostas e desgaste acentuado da pintura | 48 |
| Figura 59 | Corredor de acesso à área de lazer, pintura completamente desgastada | 49 |





Anexo 6 - Relatório Fotográfico do Imóvel

Processo: 0000229-25.2020.8.26.0659

fls. 537

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Figura 60 Detalhe de escada de Acesso, Pintura Externa completamente danificada | 50 |
| Figura 61 Identificação da sauna 1, com revestimento inacabado, e acúmulo de sujeira | 51 |
| Figura 62 Salão, com pintura completamente avariada, e instalações aparentes, pontos de umidade identificados | 52 |
| Figura 63 Oficina, pintura com desgaste acentuado, pontos de umidade, e instalações aparentes | 53 |
| Figura 64 Identificação da sauna 2, com sinais de infiltração nos rejuntas | 54 |





1 Área Externa ao terreno



Figura 1 Foto Aérea do Imóvel



Figura 2 Número de Identificação do imóvel



Figura 3 Fachada externa do imóvel (automóveis de terceiros, não pertencem à residência)

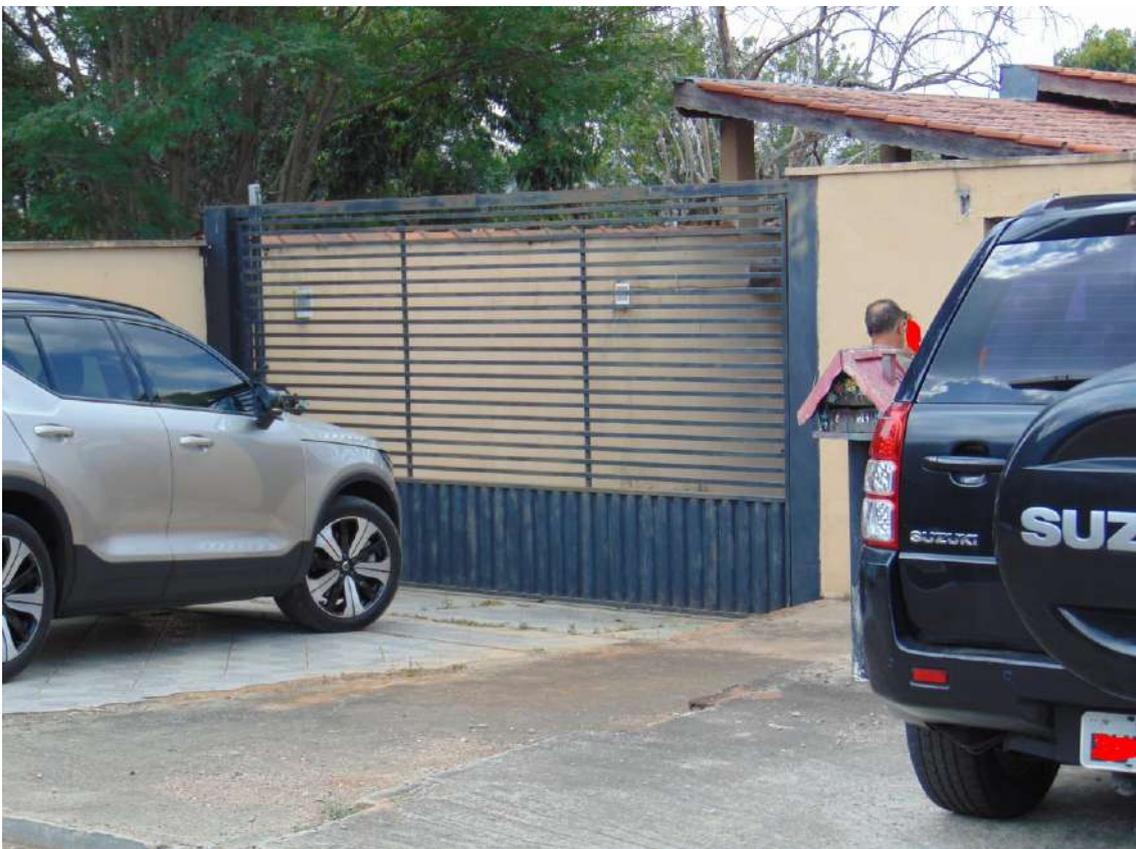


Figura 4 Portão de acesso ao imóvel



2 Área Interna ao terreno



Figura 5 Fachada Interna do Imóvel, identifica-se desgaste acentuado da pintura externa, aspecto de abandono com muitas avarias.



Figura 6 Identificação da garagem coberta, identifica-se infiltrações de muro, avarias na estrutura de madeira do telhado, piso danificado, características de imóvel abandonado.



Figura 7 Quintal externo, pintura inacabada e totalmente avariada, pontos de infiltração e sinais de abandono



Figura 8 Fachada interna do imóvel



Figura 9 Porta de acesso principal, pintura e paredes de madeira totalmente avariadas



Figura 10 Vista da Área de Lazer Externa, muitas vegetações crescendo do piso, pintura completamente desgastada, e obra inacabada



Figura 11 Detalhe Churrasqueira



Figura 12 Identificação dos fundos, com aspecto de demolição, e pintura completamente danificada



Figura 13 Identificação de Piscina abandonada, Condomínio se prontificou a tomar providencias com água parada



Figura 14 Fachada Externa com pintura completamente danificada



Figura 15 Detalhe de obras inacabadas aos fundos dos canis



Figura 16 Corredor lateral fundos, em frente vista da varanda da suíte 3, piso e pintura completamente danificados, sinais de umidade

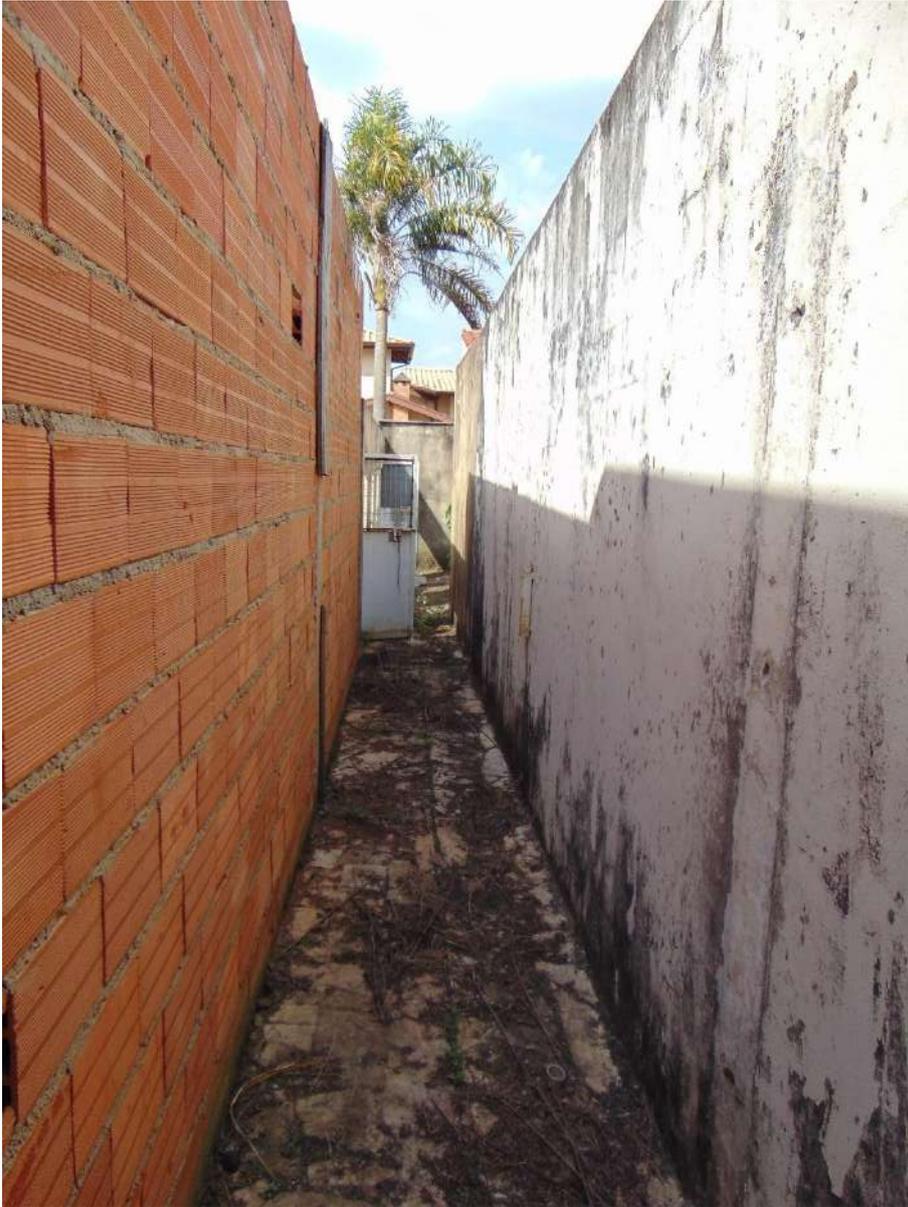


Figura 17 Corredor de acesso aos canis, pintura completamente desgastada, parede inacabada



Figura 18 Canil, como paredes com umidade e pintura completamente desgastada, esquadrias enferrujadas

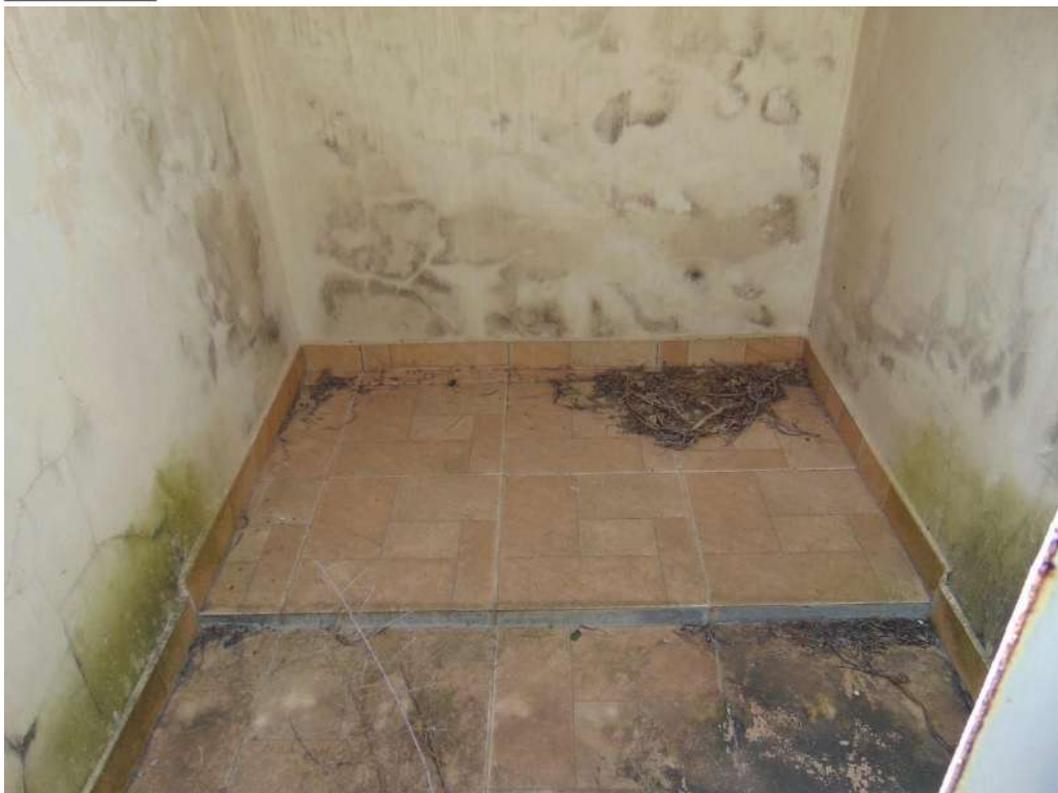


Figura 19 Detalhe Canil. com umidade na parede, pintura completamente danificada, e pontos de acúmulo de água no piso



Figura 20 Detalhe do telhado, afundado com pintura danificada



Figura 21 Corredor dos fundos com acesso ao ultimo canil



Figura 22 Acesso à sauna



2.1 Garagem



Figura 23 Interior da garagem, com avarias características de abandono



2.2 Cozinha



Figura 24 Identificação da cozinha com bancada inacabada, infiltrações no teto, sujeira e móveis danificados



Figura 25 Detalhe de Vista Externa da Cozinha



Figura 26 Porta de acesso à lareira, com ausência de azulejos



2.3 Lareira



Figura 27 Identificação da área de lareira, forro danificado, pintura completamente desfastada



Figura 28 Identificação da lareira, com porta de acesso a cozinha à direita, pintura completamente desgastada



2.4 Sala de Estar



Figura 29 Identificação da Sala de Estar, forros desencaixados e pintura danificada,



Figura 30 Detalhe do telhado com forros empenados e pintura levemente desgastada



Figura 31 Área lateral da sala com acesso ao quintal frontal, com pintura com desgaste moderado.



2.5 Closet Sala



Figura 32 Identificação do closet da sala com acúmulo de sujeira no piso, e pintura com grande desgaste, forro inacabado



2.6 Cinema



Figura 33 Identificação da Sala de Cinema, com pintura levemente desgastada.



Figura 34 Detalhe de Parede Temática



Figura 35 Acesso à sala elétrica



Figura 36 Painel de distribuição do imóvel



2.7 Corredor (Quartos)



Figura 37 Identificação do corredor dos quartos, sujeira acumulada, e desgaste moderado da pintura



Figura 38 Suíte 1, com piso de madeira com peças empenadas, degrai inacabado e pintura no geral moderadamente desgastada



Figura 39 Vista Interna da suíte 1





Figura 40 Banheiro da Suíte 1



Figura 41 Detalhe da porta e vaso do banheiro da suíte



2.8 Suíte 2



Figura 42 Vista Interna da Suíte 2

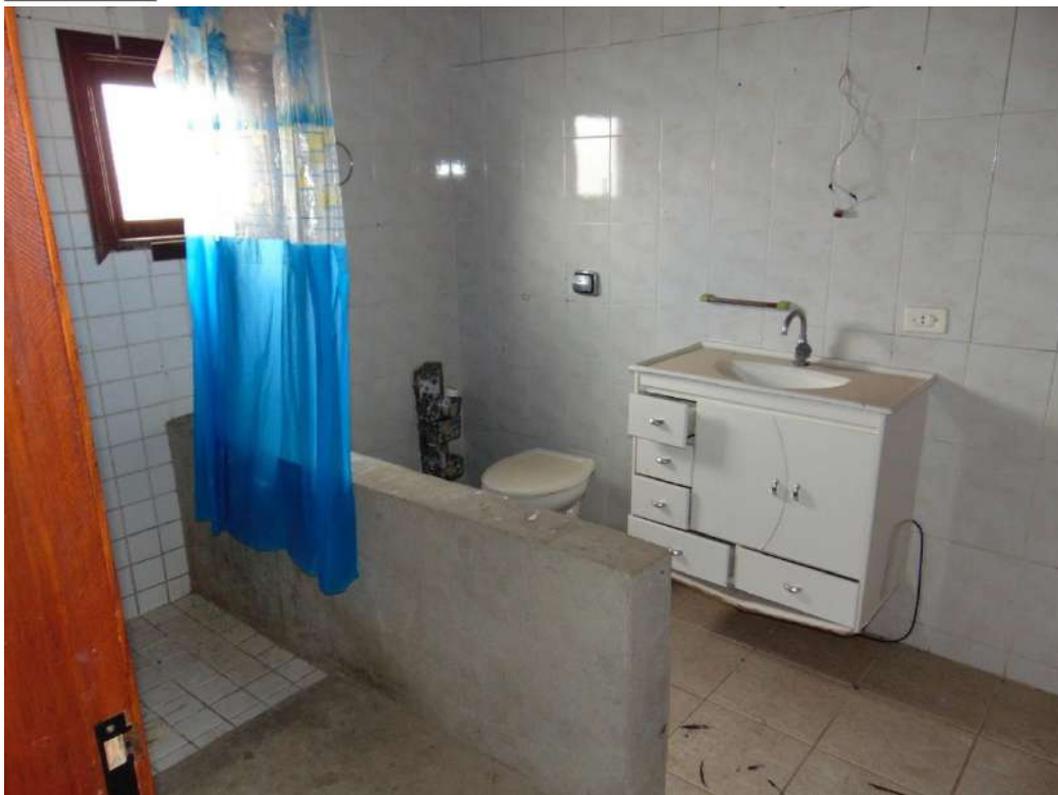


Figura 43 Banheiro da Suíte 2, com mureta inacabada, avarias no gabinete, instalações aparentes



Figura 44 Detalhe box inacabado



Figura 45 Closet da Suíte 2



2.9 Banheiro Social



Figura 46 Identificação do banheiro social, ausencia de azulejo, forro e pintura danificadas



Figura 47 Detalhe de forro empinado e sianis de umidade



2.10 Suíte 3



Figura 48 Identificação de suíte 3, desgaste acentuado das paredes, e identificação de pontos de umidade, vegetação saindo do piso cerâmico



Figura 49 Detalhe de manchas de infiltração e avarias na pintura



Figura 50 Vista Interna da Suíte 2



Figura 51 Closet da Suite 3, com parede inacabada, ausência de forro, e avarias acentuadas na pintura e piso



Figura 52 Acesso ao banheiro da site 3, instalações aparentes, parede inacabada e pintura com desgaste acentuado



Figura 53 Identificação do Banheiro da Suíte 3



Figura 54 Fissuras no revestimento cerâmico



Figura 55 Detalhe Forro com pontos de umidade



Figura 56 Acesso a varanda da suíte 3, com piso e telhado inacabados e pintura com desgaste acentuado



Figura 57 Janela sem esquadria e com parede quebrada, ausência de telhado e pintura completamente comprometida



Figura 58 Detalhe de telhado ausente, parede inacabada, instalações expostas e desgaste acentuado da pintura



2.11 Corredor (Lazer)



Figura 59 Corredor de acesso à área de lazer, pintura completamente desgastada



Figura 60 Detalhe de escada de Acesso, Pintura Externa completamente danificada



2.12 Sauna 1



Figura 61 Identificação da sauna 1, com revestimento inacabado, e acúmulo de sujeira



2.13 Salão



Figura 62 Salão, com pintura completamente avariada, e instalações aparentes, pontos de umidade identificados



2.14 Oficina



Figura 63 Oficina, pintura com desgaste acentuado, pontos de umidade, e instalações aparentes



2.15 Sauna 2



Figura 64 Identificação da sauna 2, com sinais de infiltração nos rejuntas



Heitor Araujo
Engenheiro Civil

fls. 611

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE VINHEDO – SP

PROCESSO Nº 0000229-25.2020.8.26.0659

Heitor de Freitas Araujo, Perito Judicial nomeado por V.Exa. para atuar no processo acima citado, vem, respeitosamente após haver procedido os estudos e diligências que se fizeram necessários, apresentar as justificativas dos pontos divergentes da perícia técnica apontados pelas partes.

Nestes termos,
Espera e pede deferimento.

Vinhedo, 24 de outubro de 2023





Sumário

| | | |
|-----|--------------------------------------------------------------|---|
| 1 | Introdução | 3 |
| 2 | Manifestação do requerente Teodoro Comércios de Piscina LTDA | 3 |
| 3 | Manifestação do Condomínio Vinhas de Vista Alegre. | 3 |
| 4 | Metodologia. | 4 |
| 4.1 | Análise de mercado para o terreno do imóvel. | 5 |
| 4.2 | Análise de mercado para as Benfeitorias. | 6 |
| 4.3 | Valor estimado de mercado. | 7 |
| 5 | Conclusão. | 7 |
| 6 | Encerramento. | 8 |





1 Introdução

Após a inclusão do laudo nas páginas 458 a 587, e a manifestação da parte autora registrada nas páginas 593 a 594, a qual não apresentou oposição a nenhum dos apontamentos do laudo, e da manifestação do Condomínio Vinhas de Vista Alegre nas páginas 596 à 504, um dos credores das dívidas do requerido, que questionou a inconsistência no valor estimado de mercado do imóvel, alegando que este não condiz com a realidade atual do mercado praticado no condomínio, requerendo, portanto, a revisão do valor pelo presente signatário.

2 Manifestação do requerente Teodoro Comércios de Piscina LTDA

Conforme mencionado na breve introdução deste documento, o requerido não apresentou divergências em relação à avaliação do imóvel, mas indicou uma empresa especializada em leilão para o referido imóvel. Portanto, não há observações adicionais a serem feitas em relação à manifestação do requerente.

3 Manifestação do Condomínio Vinhas de Vista Alegre.

Conforme apontado pelo credor Condomínio Vinhas de Vista Alegre, que se opõe ao valor estimado do imóvel, é importante ressaltar que a solicitação de considerar o valor do imóvel com base no valor de referência estimado não é aplicável neste caso. O valor de referência estimado se destina a imóveis em plenas condições de uso, sem qualquer dano ou depreciação. No entanto, após uma pesquisa realizada por este signatário, constatou-se que o valor estimado no laudo está significativamente abaixo do valor real do terreno conforme apontado pela parte. Isso se deve ao alto grau de desgaste do imóvel, que se encontra em estado de abandono, tornando a metodologia utilizada inicialmente do Método Comparativo Direto menos eficaz para sua avaliação.

É importante ressaltar que os dados coletados no laudo continuam válidos, mas a metodologia de avaliação será revista para adequar as amostras obtidas à considerável diferença no estado de conservação das propriedades. Além disso, serão utilizadas técnicas do método evolutivo, que avalia o terreno do imóvel





separadamente da área construída, a fim de obter uma estimativa mais precisa do valor do imóvel.

Por fim, esclarecendo que o valor de referência não é aplicável à atual condição do imóvel em questão, e considerando a inconsistência destacada e confirmada por este signatário, será conduzida uma nova análise de mercado utilizando uma metodologia mais apropriada para o caso em questão. Além disso, será apresentado um novo valor de mercado do imóvel, levando em conta separadamente os valores das benfeitorias de acordo com seu estado de conservação, conforme definido no laudo anterior, e o valor do terreno do imóvel, que desempenha um papel substancialmente mais significativo nesta avaliação. Todos os detalhes relativos à metodologia e dados relevantes do laudo serão apresentados em uma seção específica deste documento.

4 Metodologia.

Com o intuito de realizar uma análise de mercado que considere a separação dos valores do terreno e das benfeitorias. Os dados dos imóveis previamente coletados permanecerão válidos, porém agora estarão relacionados exclusivamente aos valores das benfeitorias do imóvel. O valor do terreno será estimado por meio de uma nova pesquisa de mercado, utilizando também o Método Comparativo de Dados. Após a obtenção dos valores de referência para cada uma das amostras de terreno e benfeitoria, será adotado o método evolutivo para a avaliação de cada um dos elementos, caracterizando assim o método evolutivo de avaliação. Este método se mostra mais apropriado neste caso, uma vez que as amostras obtidas para as benfeitorias apresentam discrepâncias significativas em relação ao estado de conservação do imóvel avaliado.





4.1 Análise de mercado para o terreno do imóvel.

Para a avaliação do terreno, foram coletadas quatro amostras de terrenos no mesmo condomínio, todas sujeitas às mesmas limitações de uso estabelecidas pelo plano diretor municipal, incluindo restrições de acesso às benfeitorias públicas no local. Para homogeneizar as amostras, adotamos os seguintes fatores de ajuste:

1. Fator de Oferta: Esse fator considera a quantidade de amostras semelhantes disponíveis no mercado.
2. Fator Topográfico: Avalia se o terreno está em aclive ou declive, sendo que o declive implica em uma desvalorização do terreno.
3. Fator de Superfície: Leva em consideração o nível de ondulações do terreno.
4. Fator de Aproveitamento: Considera a área utilizável do terreno, levando em consideração alagamentos do imóvel, passagens de vielas, e outros fatores relevantes.

Esses fatores foram aplicados para garantir uma avaliação precisa e justa do terreno, levando em consideração as particularidades do imóvel em questão e as condições do mercado local. Após a definição de todos esses fatores, será calculado um fator de correção que será aplicado às amostras, tornando-as homogêneas e equivalentes ao imóvel em análise.

Abaixo, apresenta-se a tabela de resumo das amostras obtidas, com todas as informações detalhadas no Anexo 1 deste documento.

| # | Valor Total | Área (m ²) | Valor/m ² | Fator de Correção | Valor corrigido. |
|--------------------------------------|----------------|------------------------|----------------------|-------------------|------------------|
| 1 | R\$ 850,000.00 | 790.00 | R\$ 1,075.95 | 0.7200 | R\$ 1,494.37 |
| 2 | R\$ 750,000.00 | 928.00 | R\$ 808.19 | 0.7290 | R\$ 1,108.63 |
| 3 | R\$ 650,000.00 | 943.00 | R\$ 689.29 | 0.9000 | R\$ 765.88 |
| 4 | R\$ 560,000.00 | 943.00 | R\$ 593.85 | 0.5040 | R\$ 1,178.27 |
| Valor referência do m ² : | | | | | R\$ 1,136.79 |





4.2 Análise de mercado para as Benfeitorias.

Para a análise de mercado na qual a avaliação das benfeitorias levará em consideração o seu estado de conservação bastante deteriorado, a mesma base de dados será utilizada, e será apresentada novamente no anexo 2 deste documento para fim de facilitação de leitura deste documento, porém, desta vez os valores serão ajustados de acordo com suas respectivas taxas de ocupação. A taxa de ocupação de um imóvel é a relação entre a área construída e a área do terreno. Assim, a avaliação será mais precisa, uma vez que, apesar do considerável estado de degradação, foi constatado que o imóvel ainda é passível de restauração. Portanto, o valor das benfeitorias será estimado com base na área construída, subtraindo-se o valor do terreno, os quais foram calculados na seção anterior.

Portanto, na tabela a seguir, é possível identificar o valor do metro quadrado (m²) das benfeitorias do imóvel, separadamente também está apresentado o valor referente a parcela do terreno. Ao aplicar o valor de depreciação ao imóvel, incluindo suas benfeitorias, estima-se que o valor das benfeitorias, no atual estado de conservação em que se encontram, é de R\$1.136,79.

| # | Valor Total (R\$) | Área Benfeitoria (m ²) | Área Terreno (m ²) | Taxa de Ocupação | Valor Corrigido Imóvel (R\$) | Valor do Terreno (R\$) | Valor Benfeitoria (R\$) | Valor Benfeitoria Unitário (R\$) |
|---|-------------------|------------------------------------|--------------------------------|------------------|------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------|
| 1 | 2.200.000,00 | 440,00 | 900 | 48,9% | 2.314.770,28 | 1.023.109,15 | 1.291.661,13 | 2.935,59 |
| 2 | 2.350.000,00 | 369,02 | 800 | 46,1% | 2.574.690,39 | 909.430,36 | 1.665.260,04 | 4.512,66 |
| 3 | 1.690.000,00 | 285,00 | 800 | 35,6% | 2.113.759,76 | 909.430,36 | 1.204.329,41 | 4.225,72 |
| 4 | 2.360.000,00 | 446,00 | 1600 | 27,9% | 2.691.231,00 | 1.818.860,71 | 872.370,29 | 1.955,99 |
| 5 | 2.690.000,00 | 550,00 | 870 | 63,2% | 3.253.449,04 | 989.005,51 | 2.264.443,52 | 4.117,17 |
| 6 | 1.800.000,00 | 287,00 | 800 | 35,9% | 1.928.577,73 | 909.430,36 | 1.019.147,37 | 3.551,04 |
| | | | | | Valor referência do m ² do terreno: | R\$ 1.136,79 | Valor referência do m ² Benfeitoria: | R\$ 3.549,69 |





4.3 Valor estimado de mercado.

Após a realização de ambas as pesquisas de mercado e a aplicação dos fatores de ponderação para as benfeitorias e o terreno de forma separada, torna-se possível estimar o valor de mercado do imóvel avaliado. Esse valor é obtido somando as duas parcelas, já considerando os fatores de ponderação determinados neste documento. Na tabela a seguir, são apresentados os valores de referência, os coeficientes de correção e o valor total do imóvel:

| Área Benfeitoria | Valor referência Benfeitoria | Depreciação | Valor Estimado da Benfeitoria |
|-----------------------|------------------------------|---------------|-------------------------------|
| 382,40 m ² | R\$ 3.549,69 | 0,1721 | R\$ 233.608,79 |
| Área Terreno | Valor referência Terreno | Depreciação | Valor Estimado da Benfeitoria |
| 800,00 m ² | R\$ 1.136,79 | 0,900 | R\$ 818.488,80 |
| Valor Benfeitoria | R\$ 233.608,79 | Valor Terreno | R\$ 818.488,80 |
| | | Valor Total | R\$ 1.052.097,59 |

5 Conclusão.

Após o questionamento do credor Condomínio Vinhas de Vista Alegre, realizou-se uma revisão da metodologia de avaliação, evidenciando uma inconsistência no valor estimado, que se apresentava significativamente abaixo do valor do próprio terreno. Com o objetivo de alinhar a avaliação com a realidade de mercado, procedeu-se à correção na metodologia empregada, separando o valor de avaliação das benfeitorias e do terreno. Para a avaliação das benfeitorias, foram utilizados os mesmos dados previamente levantados no laudo apresentado, mas com a devida adequação do fator de ocupação do imóvel, a fim de que a avaliação se concentre exclusivamente nas benfeitorias realizadas no terreno.

Já neste documento, que complementa o laudo apresentado, foram utilizadas amostras exclusivas de terrenos em condições semelhantes ao avaliado, possibilitando a estimativa de seu valor de forma separada das benfeitorias.

Como resultado dessa revisão, o valor do imóvel foi corrigido para R\$ 1.052.097,59. Todos os detalhes dessa correção estão disponíveis integralmente no laudo apresentado e neste documento que o complementa.





6 Encerramento.

O signatário encerra o presente laudo constituído por:

- Manifestação do Perito (8 páginas)
- Amostras mercadológicas de terreno (5 páginas)
- Amostras mercadológicas de imóveis (7 páginas)

Vinhedo, 24 de outubro de 2023





Anexo 1

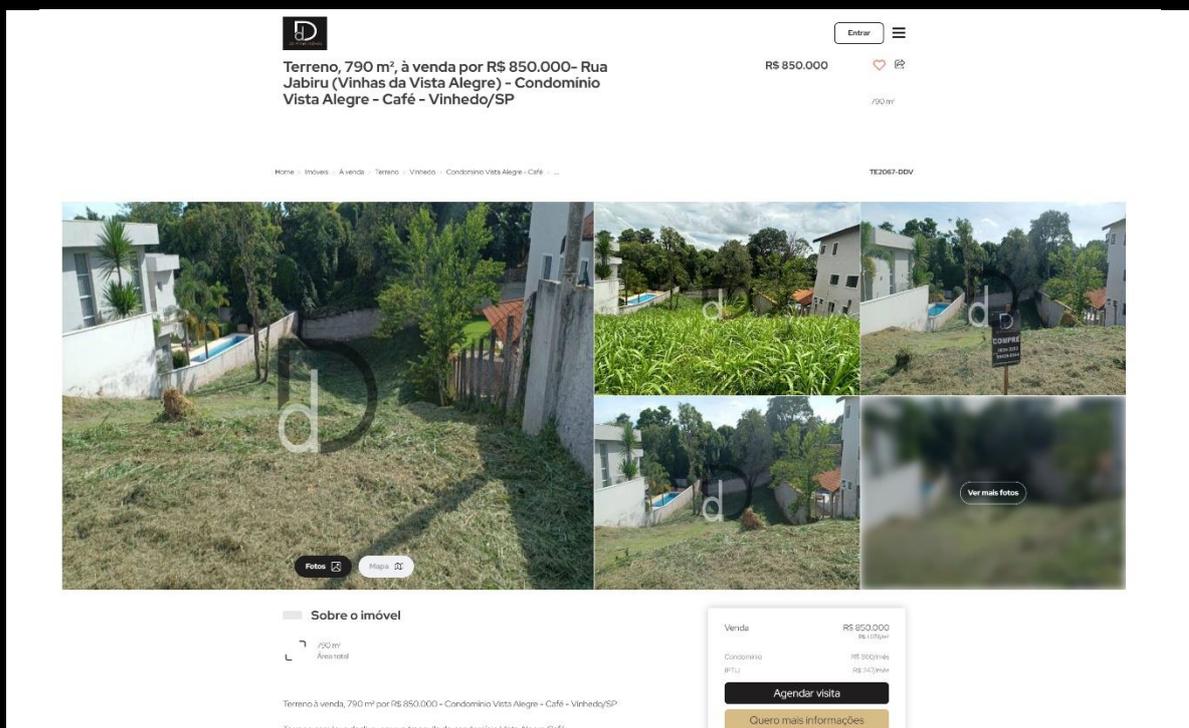
Amostras Mercadológicas

Processo: 0000229-25.2020.8.26.0659





Amostra 1

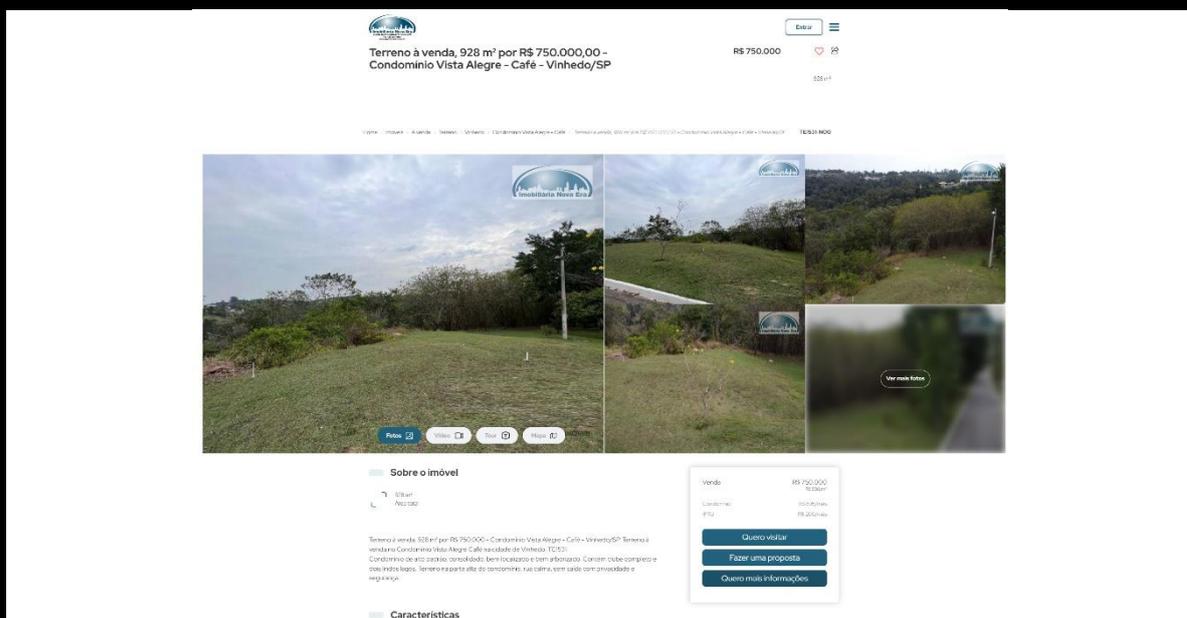


| | |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anunciante | Dd Prime Imóveis |
| Código do Imóvel | TE2067 |
| Contato | (19) 99428-6944 |
| Link de acesso | https://www.ddprimeimoveis.com.br/imovel/terreno-de-790-m-condominio-vista-alegre-cafe-vinhedo/TE2067-DDV |
| Fator oferta | 0.9 |
| Fator Topografia | 0.8 |
| Fator Superfície | 1 |
| Fator aproveitamento | 1 |
| Fator de correção | 0.72 |
| Valor | R\$ 850,000.00 |
| Área | 790 |
| Valor Unitário | R\$ 1075.95/m² |
| Valor Homogeneizado | R\$ 1494.37/m² |





Amostra 2

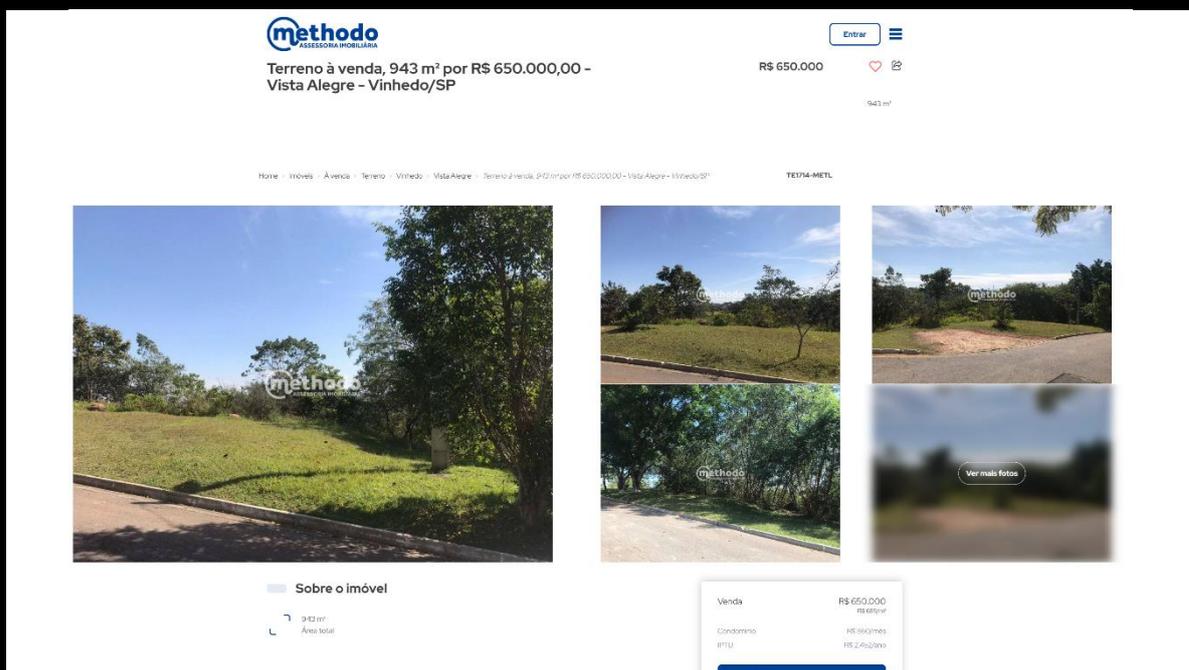


| | |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anunciante | Imobiliária Nova Era |
| Código do Imóvel | TE1531 |
| Contato | (19) 98135-4156 |
| Link de acesso | https://www.imeisnovaera.com.br/imovel/terreno-de-928-m-condominio-vista-alegre-cafe-vinhedo/TE1531-NOG |
| Fator oferta | 0.9 |
| Fator Topografia | 0.9 |
| Fator Superfície | 0.9 |
| Fator aproveitamento | 1 |
| Fator de correção | 0.729 |
| Valor | R\$ 750,000.00 |
| Área | 928 |
| Valor Unitário | R\$ 808.19/m² |
| Valor Homogeneizado | R\$ 1108.63/m² |





Amostra 3

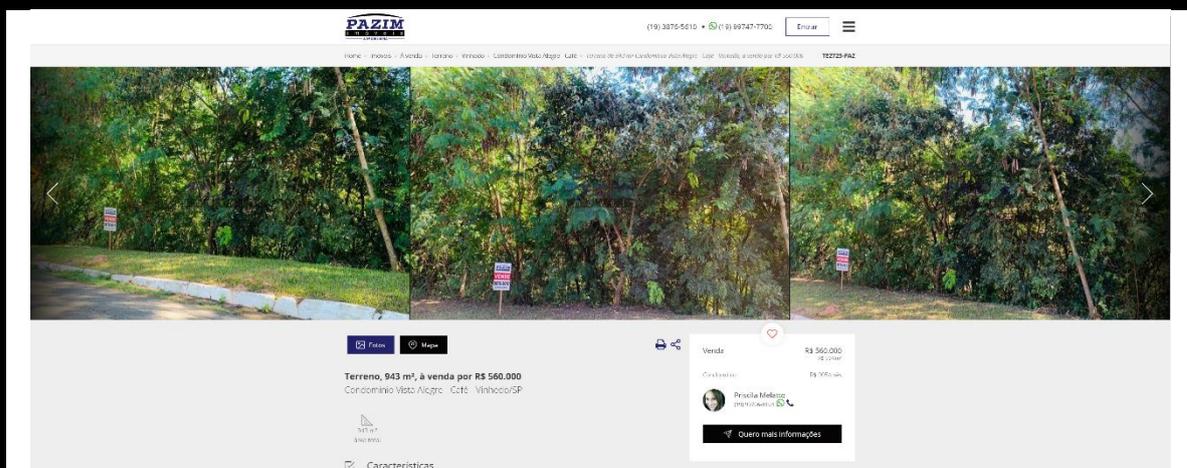


| | |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anunciante | Methodo Imóveis |
| Código do Imóvel | TE1714 |
| Contato | |
| Link de acesso | https://www.methodoimoveis.com.br/imovel/terreno-de-943-m-vista-alegre-vinhedo/TE1714-METL |
| Fator oferta | 0.9 |
| Fator Topografia | 1 |
| Fator Superfície | 1 |
| Fator aproveitamento | 1 |
| Fator de correção | 0.9 |
| Valor | R\$ 650,000.00 |
| Área | 943 |
| Valor Unitário | R\$ 689.29/m² |
| Valor Homogeneizado | R\$ 765.88/m² |





Amostra 4



| | |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anunciante | Pazim Imóveis |
| Código do Imóvel | TE2725 |
| Contato | Patrícia (19) 99706-6104 |
| Link de acesso | https://www.pazim.com.br/imovel/terreno-de-943-m-condominio-vista-alegre-cafe-vinhedo/TE2725-PAZ |
| Fator oferta | 0.9 |
| Fator Topografia | 0.8 |
| Fator Superfície | 0.7 |
| Fator aproveitamento | 1 |
| Fator de correção | 0.504 |
| Valor | R\$ 560,000.00 |
| Área | 943 |
| Valor Unitário | R\$ 593.85/m² |
| Valor Homogeneizado | R\$ 1178.27/m² |





Anexo 2

Amostras Mercadológicas

Processo: 0000229-25.2020.8.26.0659





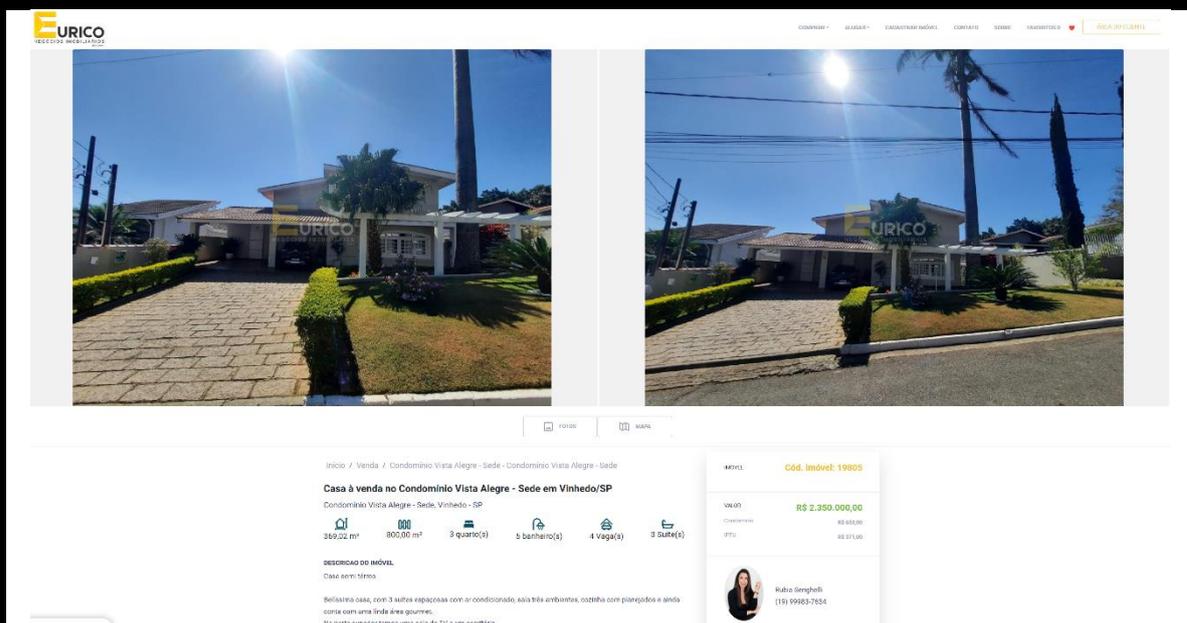
Amostra 1

| | |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anunciante | Green Consultoria Imobiliária |
| Código do Imóvel | CC00114 |
| Contato | Eugenia (11) 98397-8009 |
| Link de acesso | https://greencim.com.br/comprar/sp/vinhedo/vinhas-vista-alegre/casa-em-condominio/4552162 |
| Padrão do Imóvel | Superior |
| Estado de Conservação | B - Entre Nova e Regular |
| Depreciação (Ec) | 0.32 |
| Idade Referência | 70 |
| Idade Aparente | 6 |
| Área | 440.00 |
| Valor | R\$ 2,200,000.00 |
| Valor Unitário | R\$ 5,000.00 |
| Coefficiente Ross-Heideck | 0.9504 |
| Valor Referência | R\$ 5,260.84 |





Amostra 2

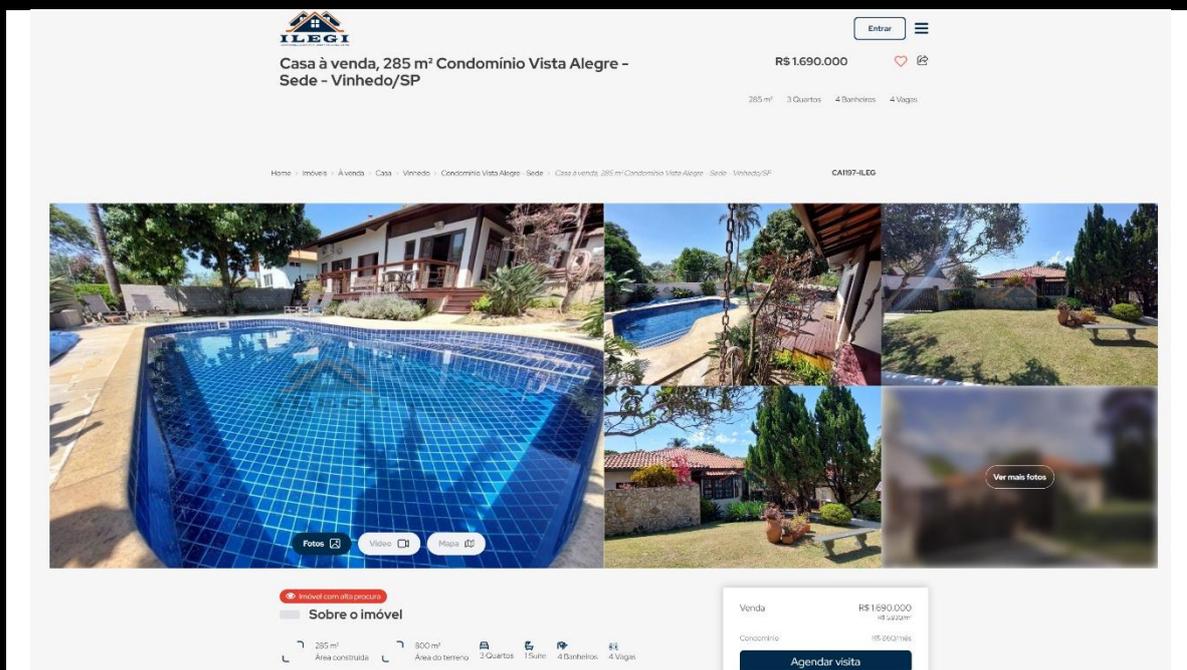


| | | |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Anunciante | Eurico Imobiliária | |
| Código do Imóvel | 19805 | |
| Contato | Rubia (19) 99983-7634 | |
| Link de acesso | https://www.euricoimobiliaria.com.br/imovel/casa-a-venda-no-condominio-vista-alegre-sede-em-vinhedo-sp/19805 | |
| Padrão do Imóvel | Superior | |
| Estado de Conservação | C - Regular | |
| Depreciação (Ec) | 2.52 | |
| Idade Referência | 70 | |
| Idade Aparente | 8 | |
| Área | 369.02 | |
| Valor | R\$ | 2,350,000.00 |
| Valor Unitário | R\$ | 6,368.22 |
| Coeficiente Ross-Heideck | 0.9127 | |
| Valor Referência | R\$ | 6,977.10 |





Amostra 3

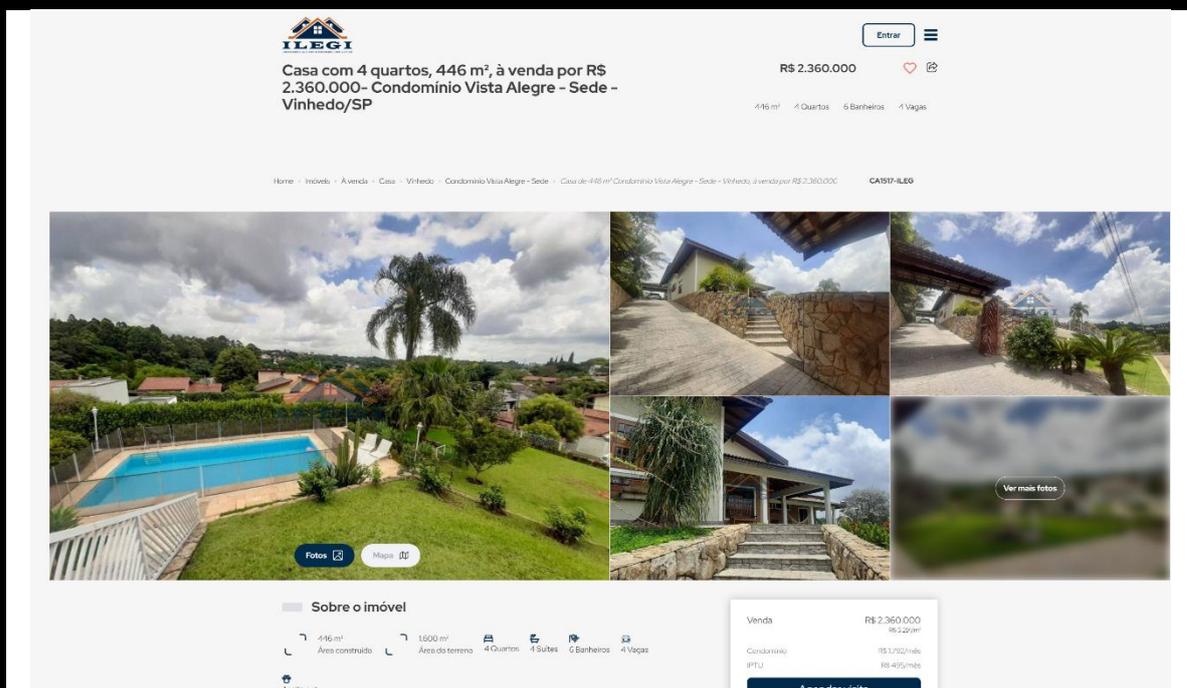


| | | |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Anunciante | Ilegi Negócios Imobiliários | |
| Código do Imóvel | CA1197 | |
| Contato | Carlos (19) 98935-1023 | |
| Link de acesso | https://www.ilegi.com.br/imovel/casa-de-285-m-com-3-quartos-condominio-vista-alegre-sede-vinhedo/CA1197-ILEG | |
| Padrão do Imóvel | Superior | |
| Estado de Conservação | D - Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples | |
| Depreciação (Ec) | 8.09 | |
| Idade Referência | 70 | |
| Idade Aparente | 15 | |
| Área | 285.00 | |
| Valor | R\$ | 1,690,000.00 |
| Valor Unitário | R\$ | 5,929.82 |
| Coeficiente Ross-Heideck | 0.7995 | |
| Valor Referência | R\$ | 7,416.70 |





Amostra 4



| | |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anunciante | Ilegi Negócios Imobiliários |
| Código do Imóvel | CA1517 |
| Contato | Adriana (19) 97104-6105 |
| Link de acesso | https://www.ilegi.com.br/imovel/casa-de-446-m-com-4-quartos-condominio-vista-alegre-sede-vinhedo/CA1517-ILEG |
| Padrão do Imóvel | Superior |
| Estado de Conservação | C - Regular |
| Depreciação (Ec) | 2.52 |
| Idade Referência | 70 |
| Idade Aparente | 12 |
| Área | 446.00 |
| Valor | R\$ 2,360,000.00 |
| Valor Unitário | R\$ 5,291.48 |
| Coeficiente Ross-Heideck | 0.8769 |
| Valor Referência | R\$ 6,034.15 |



Amostra 5

Casa com 4 dormitórios à venda, 550 m² por R\$ 2.690.000,00 - Condomínio Vista Alegre - Sede - Vinhedo/SP

R\$ 2.690.000

550 m² · 4 Quartos · 6 Banheiros · 6 Vagas

CA1225-NOG

Sobre o imóvel

550 m² Área construída | 870 m² Área do terreno | 4 Quartos | 7 Suítes | 6 Banheiros | 6 Vagas

Casa com 550 m² à venda por R\$ 2.690.000 no Condomínio Vista Alegre - Sede - Vinhedo/SP. CA1225. Sobrado muito bem localizado, próximo ao lago, 04 quartos sendo 02 suítes, área de lazer com espaço gourmet, piscina e saunas. A Imobiliária Nova Era possui os melhores imóveis em condomínio em Vinhedo e região. Agende sua visita e confira!

Características

Água | Aquecimento solar | Área de serviço | Ar condicionado | Armário área de Serviço

Venda R\$ 2.690.000 (R\$ 4.890/m²)
 Condomínio: R\$ 700/mês IPTU: R\$ 250/mês

Quero visitar
Fazer uma proposta
Quero mais informações

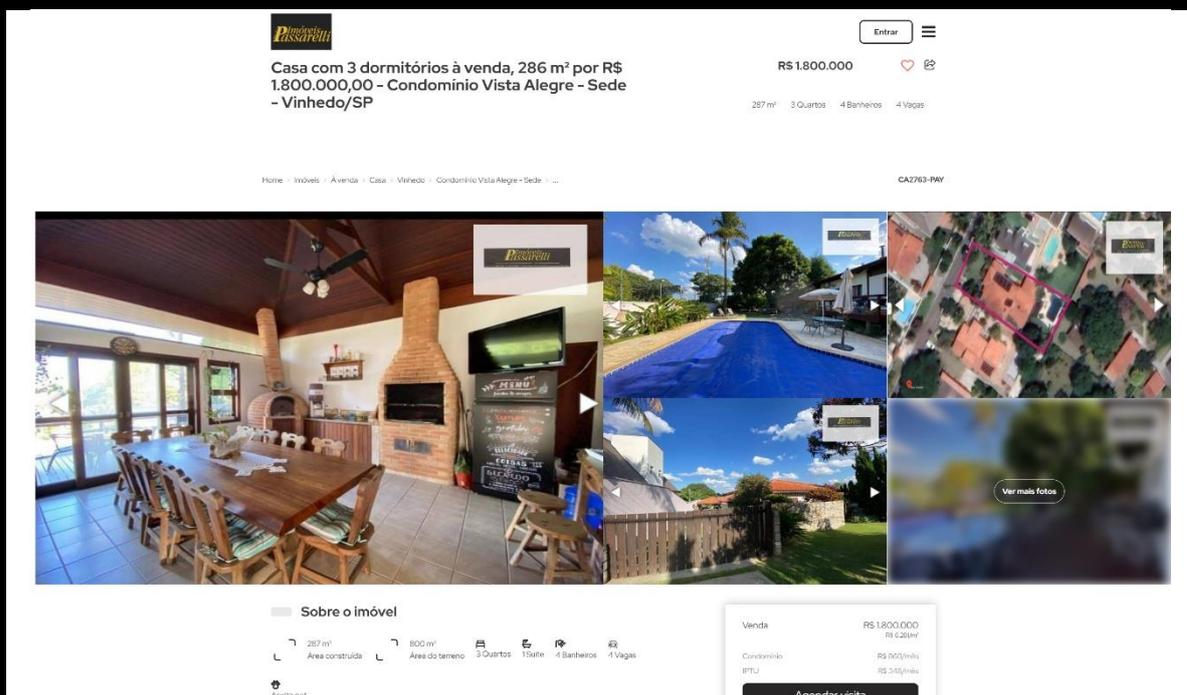
Arlan Passarelli
 CRECI 66.432
 (19) 3876-0255

| | |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anunciante | Imobiliária Nova Era |
| Código do Imóvel | CA1225 |
| Contato | Arlan (19) 3876-0255 |
| Link de acesso | https://www.moveisnovaera.com.br/imovel/casa-de-550-m-com-4-quartos-condominio-vista-alegre-sede-vinhedo/CA1225-NOG |
| Padrão do Imóvel | Superior |
| Estado de Conservação | D - Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples |
| Depreciação (Ec) | 8.09 |
| Idade Referência | 70 |
| Idade Aparente | 12 |
| Área | 550.00 |
| Valor | R\$ 2,690,000.00 |
| Valor Unitário | R\$ 4,890.91 |
| Coeficiente Ross-Heideck | 0.8268 |
| Valor Referência | R\$ 5,915.36 |





Amostra 6



| | |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anunciante | Imóveis Passarelli |
| Código do Imóvel | CA2763 |
| Contato | Queila (19) 98225-8666 |
| Link de acesso | https://www.passarelli-imeveis.com.br/imovel/casa-de-287-m-com-3-quartos-condominio-vista-alegre-sede-vinhedo/CA2763-PAY |
| Padrão do Imóvel | Superior |
| Estado de Conservação | B - Entre Nova e Regular |
| Depreciação (Ec) | 0.32 |
| Idade Referência | 70 |
| Idade Aparente | 8 |
| Área | 287.00 |
| Valor | R\$ 1,800,000.00 |
| Valor Unitário | R\$ 6,271.78 |
| Coefficiente Ross-Heideck | 0.9333 |
| Valor Referência | R\$ 6,719.78 |

