



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



Eng. Civil Heitor Araujo
Crea - SP 5069495749



19 98262-4594



heitordfaraujo@gmail.com



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 disponível;
- 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.	Coeficiente 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 Bevilacqua 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. Jundiá 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 m²
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 m²
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 m²
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 m²
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 m²
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 m²
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 m²
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 m²
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 m²
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 m²
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 m²
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 m²
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 m²
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 rejunte 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 (m²)	Valor/m²	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 m²:					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 m²	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

Unidade

1,00000

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 _____

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.confea.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: acessarlink@creasp.org.br Fale Conosco 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 250m² 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 500m² 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 2.000m² 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 5.000m² 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 5.000m² 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		4 pavimentos		0,6		
		Não Residencial			250m²		250						80	
		Misto												
	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							
	Misto													
	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	125						
		Misto												
	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							
		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		2		4 pavimentos		10%
		Não Residencial			250m²	1.000m²	250	125						
		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		1,5		3 pavimentos		10%
		Não Residencial			250m²	1.000m²	125	50	0,2					
		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		
	Misto					
Zona de Expansão Urbana 2	Residencial	Unifamiliar	6,0	3,0	5,0	4,0
		Multifamiliar				
	Não Residencial					
	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		
	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		
	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		
	Misto					
Zona Central	Residencial	Unifamiliar	1,5	1,5	4,0	2,0
		Multifamiliar	2,0	2,0		
	Não Residencial		1,5	1,5		
	Misto					
Zona de Ocupação Controlada	Não Residencial		6,0	3,0	6,0	4,0
Zona de Desenvolvimento Industrial	Lotes inferiores a 2.000m²		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 $\text{recuo} = H/2/3$ 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	0,3	70%
	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%
		Atividades agrícolas, turismo sustentável, manejo de espécies nativas, pesquisa ambiental												
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		Plano de Manejo			
	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
	Não Residencial				125									
	Misto				80									
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
	Não Residencial				125									
	Misto				90									



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			



Anexo 3

Áreas Contaminadas CETESB

Processo: 0000229-25.2020.8.26.0659



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 INDUSTRIAL - 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

☐ avaliação da ocorrência ☐ medidas para eliminação de vazamento ☐ investigação confirmatória ☐ investigação detalhada e plano de intervenção ☐ remediação com monitoramento da eficiência e eficácia ☐ monitoramento para encerramento	☒ avaliação preliminar ☒ investigação confirmatória ☒ investigação detalhada ☐ avaliação de risco ☐ plano de intervenção ☐ projeto de remediação ☐ remediação com monitoramento da eficiência e eficácia ☐ 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	☒	☐
subsolo	☐	☐
águas superficiais	☐	☐
águas subterrâneas	☐	☐
sedimentos	☐	☐
ar	☐	☐
biota	☐	☐

☐ 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	☐	☐	☐
uso água subterrânea	☒	☐	☐
uso água superficial	☐	☐	☐
consumo alimentos	☐	☐	☐
uso de edificações	☐	☐	☐
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
☐ bioparging ☐ 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



CETESB

Diretoria de Avaliação de Impacto Ambiental

dezembro/2020

Diretoria de Controle e Licenciamento Ambiental

Página 632 de 635

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

- ☐ avaliação da ocorrência
- ☐ medidas para eliminação de vazamento
- ☐ investigação confirmatória
- ☐ investigação detalhada e plano de intervenção
- ☐ remediação com monitoramento da eficiência e eficácia
- ☐ monitoramento para encerramento

- ☒ avaliação preliminar
- ☒ investigação confirmatória
- ☐ investigação detalhada
- ☐ avaliação de risco
- ☐ plano de intervenção
- ☐ projeto de remediação
- ☐ remediação com monitoramento da eficiência e eficácia
- ☐ 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	☐	☐
subsolo	☐	☐
águas superficiais	☐	☐
águas subterrâneas	☒	☐
sedimentos	☐	☐
ar	☐	☐
biota	☐	☐

- ☐ 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	☐	☐	☐
uso água subterrânea	☒	☐	☐
uso água superficial	☐	☐	☐
consumo alimentos	☐	☐	☐
uso de edificações	☐	☐	☐
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



CETESB

Diretoria de Avaliação de Impacto Ambiental

Diretoria de Controle e Licenciamento Ambiental

dezembro/2020

Página 633 de 635

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

- ☐
- avaliação da ocorrência
-
- ☐
- medidas para eliminação de vazamento
-
- ☐
- investigação confirmatória
-
- ☐
- investigação detalhada e plano de intervenção
-
- ☐
- remediação com monitoramento da eficiência e eficácia
-
- ☐
- monitoramento para encerramento

- ☒
- avaliação preliminar
-
- ☒
- investigação confirmatória
-
- ☐
- investigação detalhada
-
- ☐
- avaliação de risco
-
- ☐
- plano de intervenção
-
- ☐
- projeto de remediação
-
- ☐
- remediação com monitoramento da eficiência e eficácia
-
- ☐
- 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	☒	☐
subsolo	☒	☐
águas superficiais	☐	☐
águas subterrâneas	☐	☐
sedimentos	☐	☐
ar	☐	☐
biota	☐	☐

- ☐
- 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	☐	☐	☐
uso água subterrânea	☐	☐	☐
uso água superficial	☐	☐	☐
consumo alimentos	☐	☐	☐
uso de edificações	☐	☐	☐
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
-
- ☐
- desclorinação 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



CETESB

Diretoria de Avaliação de Impacto Ambiental

dezembro/2020

Diretoria de Controle e Licenciamento Ambiental

Página 634 de 635

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

☐ avaliação da ocorrência ☐ medidas para eliminação de vazamento ☒ investigação confirmatória ☒ investigação detalhada e plano de intervenção ☐ remediação com monitoramento da eficiência e eficácia ☐ monitoramento para encerramento	☐ avaliação preliminar ☐ investigação confirmatória ☐ investigação detalhada ☐ avaliação de risco ☐ plano de intervenção ☐ projeto de remediação ☐ remediação com monitoramento da eficiência e eficácia ☐ 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	☐	☐
subsolo	☐	☐
águas superficiais	☐	☐
águas subterrâneas	☒	☐
sedimentos	☐	☐
ar	☐	☐
biota	☐	☐

☐ 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	☐	☐	☐
uso água subterrânea	☒	☒	☐
uso água superficial	☐	☐	☐
consumo alimentos	☐	☐	☐
uso de edificações	☐	☐	☐
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
☐ bioparging ☐ 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



CETESB

Diretoria de Avaliação de Impacto Ambiental

dezembro/2020

Diretoria de Controle e Licenciamento Ambiental

Página 778 de 780

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

☐ avaliação da ocorrência ☐ medidas para eliminação de vazamento ☐ investigação confirmatória ☐ investigação detalhada e plano de intervenção ☐ remediação com monitoramento da eficiência e eficácia ☐ monitoramento para encerramento	☒ avaliação preliminar ☒ investigação confirmatória ☒ investigação detalhada ☒ avaliação de risco ☒ plano de intervenção ☐ projeto de remediação ☐ remediação com monitoramento da eficiência e eficácia ☐ 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	☐	☐
subsolo	☒	☐
águas superficiais	☐	☐
águas subterrâneas	☒	☐
sedimentos	☐	☐
ar	☐	☐
biota	☐	☐

☒ 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	☐	☐	☐
uso água subterrânea	☒	☐	☐
uso água superficial	☐	☐	☐
consumo alimentos	☐	☐	☐
uso de edificações	☐	☐	☐
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
☐ bioparging ☐ 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



CETESB

Diretoria de Avaliação de Impacto Ambiental

dezembro/2020

Diretoria de Controle e Licenciamento Ambiental

Página 779 de 780

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

☐ avaliação da ocorrência ☐ medidas para eliminação de vazamento ☒ investigação confirmatória ☒ investigação detalhada e plano de intervenção ☒ remediação com monitoramento da eficiência e eficácia ☐ monitoramento para encerramento	☐ avaliação preliminar ☐ investigação confirmatória ☐ investigação detalhada ☐ avaliação de risco ☐ plano de intervenção ☐ projeto de remediação ☐ remediação com monitoramento da eficiência e eficácia ☐ 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	☐	☐
subsolo	☒	☐
águas superficiais	☐	☐
águas subterrâneas	☒	☐
sedimentos	☐	☐
ar	☐	☐
biota	☐	☐

☒ 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	☐	☐	☐
uso água subterrânea	☐	☐	☐
uso água superficial	☐	☐	☐
consumo alimentos	☐	☐	☐
uso de edificações	☐	☐	☐
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



CETESB

Diretoria de Avaliação de Impacto Ambiental

dezembro/2020

Diretoria de Controle e Licenciamento Ambiental

Página 1455 de 1463

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

☐ avaliação da ocorrência ☐ medidas para eliminação de vazamento ☒ investigação confirmatória ☒ investigação detalhada e plano de intervenção ☐ remediação com monitoramento da eficiência e eficácia ☒ monitoramento para encerramento	☐ avaliação preliminar ☐ investigação confirmatória ☐ investigação detalhada ☐ avaliação de risco ☐ plano de intervenção ☐ projeto de remediação ☐ remediação com monitoramento da eficiência e eficácia ☐ 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	☒	☐
subsolo	☐	☐
águas superficiais	☐	☐
águas subterrâneas	☐	☐
sedimentos	☐	☐
ar	☐	☐
biota	☐	☐

☐ 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	☐	☐	☐
uso água subterrânea	☐	☐	☐
uso água superficial	☐	☐	☐
consumo alimentos	☐	☐	☐
uso de edificações	☐	☐	☐
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
☐ desclorinação 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



Diretoria de Avaliação de Impacto Ambiental

Diretoria de Controle e Licenciamento Ambiental

CETESB

dezembro/2020

Página 1361 de 1369

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

☐ avaliação da ocorrência

☐ medidas para eliminação de vazamento

☒ investigação confirmatória

☒ investigação detalhada e plano de intervenção

☐ remediação com monitoramento da eficiência e eficácia

☒ monitoramento para encerramento

☐ avaliação preliminar

☐ investigação confirmatória

☐ investigação detalhada

☐ avaliação de risco

☐ plano de intervenção

☐ projeto de remediação

☐ remediação com monitoramento da eficiência e eficácia

☐ 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	☐	☐
subsolo	☐	☐
águas superficiais	☐	☐
águas subterrâneas	☒	☐
sedimentos	☐	☐
ar	☐	☐
biota	☐	☐

☐ 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	☒	☒	☐
uso água subterrânea	☒	☒	☐
uso água superficial	☐	☐	☐
consumo alimentos	☐	☐	☐
uso de edificações	☐	☐	☐
trabalhadores de obras			

Medidas de remediação

☐ bombeamento e tratamento

☐ extração de vapores do solo (SVE)

☐ air sparging

☐ biosparging

☐ bioventing

☐ extração multifásica

☐ descloração redutiva

☐ tratamento térmico in situ

☐ oxidação química

☐ redução química

☐ barreiras reativas

☐ lavagem de solo

☐ remoção de solo/resíduo

☐ recuperação fase livre

☐ encapsulamento geotécnico

☐ cobertura de resíduo/solo contaminado

☐ barreira física

☐ barreira hidráulica

☐ biorremediação

☐ fitorremediação

☐ biopilha

☐ atenuação natural monitorada

☐ outras

☐ 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

CETESB

dezembro/2020

Página 1362 de 1369

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

☐ avaliação da ocorrência ☐ medidas para eliminação de vazamento ☐ investigação confirmatória ☐ investigação detalhada e plano de intervenção ☐ remediação com monitoramento da eficiência e eficácia ☐ monitoramento para encerramento	☒ avaliação preliminar ☒ investigação confirmatória ☒ investigação detalhada ☒ avaliação de risco ☒ plano de intervenção ☒ projeto de remediação ☒ remediação com monitoramento da eficiência e eficácia ☒ 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	☐	☐
subsolo	☒	☐
águas superficiais	☐	☐
águas subterrâneas	☒	☐
sedimentos	☐	☐
ar	☐	☐
biota	☐	☐

☐ 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	☐	☐	☐
uso água subterrânea	☒	☐	☐
uso água superficial	☐	☐	☐
consumo alimentos	☐	☐	☐
uso de edificações	☐	☐	☐
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
☐ bioparging ☐ 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



Diretoria de Avaliação de Impacto Ambiental

CETESB

dezembro/2020

Diretoria de Controle e Licenciamento Ambiental

Página 1363 de 1369

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

☐ avaliação da ocorrência ☐ medidas para eliminação de vazamento ☒ investigação confirmatória ☒ investigação detalhada e plano de intervenção ☒ remediação com monitoramento da eficiência e eficácia ☒ monitoramento para encerramento	☐ avaliação preliminar ☐ investigação confirmatória ☐ investigação detalhada ☐ avaliação de risco ☐ plano de intervenção ☐ projeto de remediação ☐ remediação com monitoramento da eficiência e eficácia ☐ 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	☐	☐
subsolo	☐	☐
águas superficiais	☐	☐
águas subterrâneas	☒	☒
sedimentos	☐	☐
ar	☐	☐
biota	☐	☐

☒ 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	☐	☐	☐
uso água subterrânea	☒	☐	☐
uso água superficial	☐	☐	☐
consumo alimentos	☐	☐	☐
uso de edificações	☐	☐	☐
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



Diretoria de Avaliação de Impacto Ambiental

CETESB

dezembro/2020

Diretoria de Controle e Licenciamento Ambiental

Página 1900 de 1902

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

- ☐ avaliação da ocorrência
- ☐ medidas para eliminação de vazamento
- ☒ investigação confirmatória
- ☒ investigação detalhada e plano de intervenção
- ☒ remediação com monitoramento da eficiência e eficácia
- ☒ monitoramento para encerramento

- ☐ avaliação preliminar
- ☐ investigação confirmatória
- ☐ investigação detalhada
- ☐ avaliação de risco
- ☐ plano de intervenção
- ☐ projeto de remediação
- ☐ remediação com monitoramento da eficiência e eficácia
- ☐ 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	☐	☐
subsolo	☐	☐
águas superficiais	☐	☐
águas subterrâneas	☒	☐
sedimentos	☐	☐
ar	☐	☐
biota	☐	☐

- ☐ 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	☐	☐	☐
uso água subterrânea	☒	☐	☐
uso água superficial	☐	☐	☐
consumo alimentos	☐	☐	☐
uso de edificações	☐	☐	☐
trabalhadores de obras			

Medidas de remediação

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

CETESB

dezembro/2020

Página 1901 de 1902



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 VENAIIS / 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

Informe corretamente os caracteres exibidos na imagem para prosseguir:

Inscrição Cadastral:
06.217.006

Pesquisar

Esta inscrição possui débitos vencidos.

Fechar

Esta inscrição possui débitos vencidos.



Anexo 5

Amostras Mercadológicas

Processo: 0000229-25.2020.8.26.0659





Amostra 1

GREEN
CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

Home Imóveis Serviços Institucional Contato

CASA EM CONDOMÍNIO para Venda VINHAS VISTA ALEGRE, VINHEDO 440,00 construída, 900,00 total R\$ 2.200.000,00
VINHAS VISTA ALEGRE - VINHEDO/SP

Venda
R\$ 2.200.000,00

Solicite esse financiamento

3 dormitórios
sendo 3 suítes
5 banheiros
5 vagas
900,00 m² total
440,00 m² construída

Compartilhe esse imóvel

Contato
Adicionar aos favoritos
Imprimir ficha
Dados do corretor
Agendar visita

Gostou do imóvel?
Fale conosco

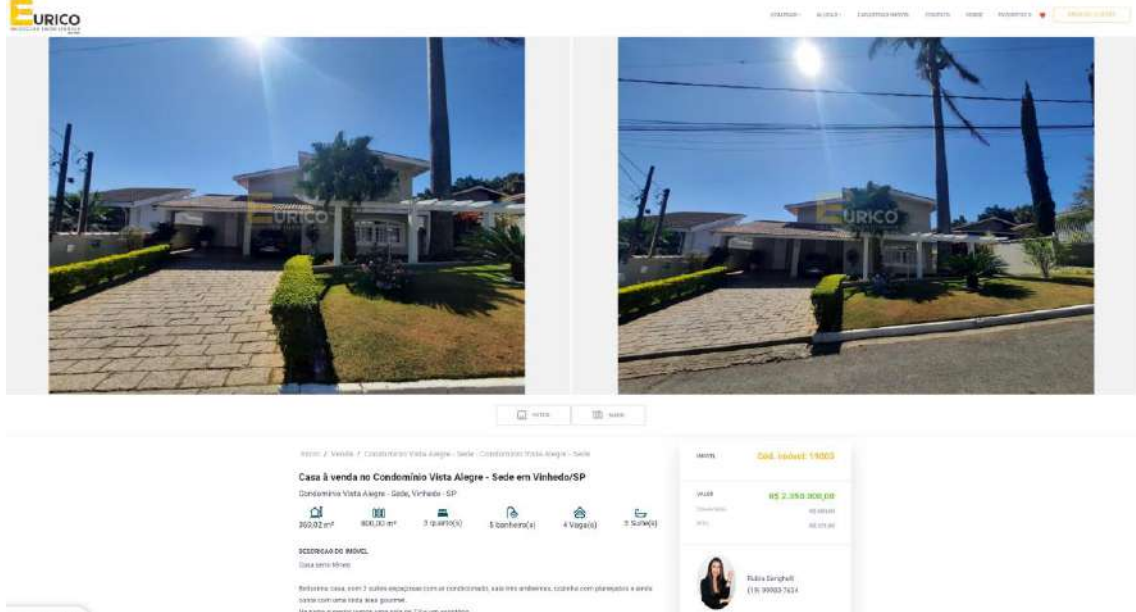
Nome
E-mail
Telefone
Celular
Mensagem
Enviar

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
Coeficiente Ross-Heideck	0.9504	
Valor Referência	R\$	5,260.84





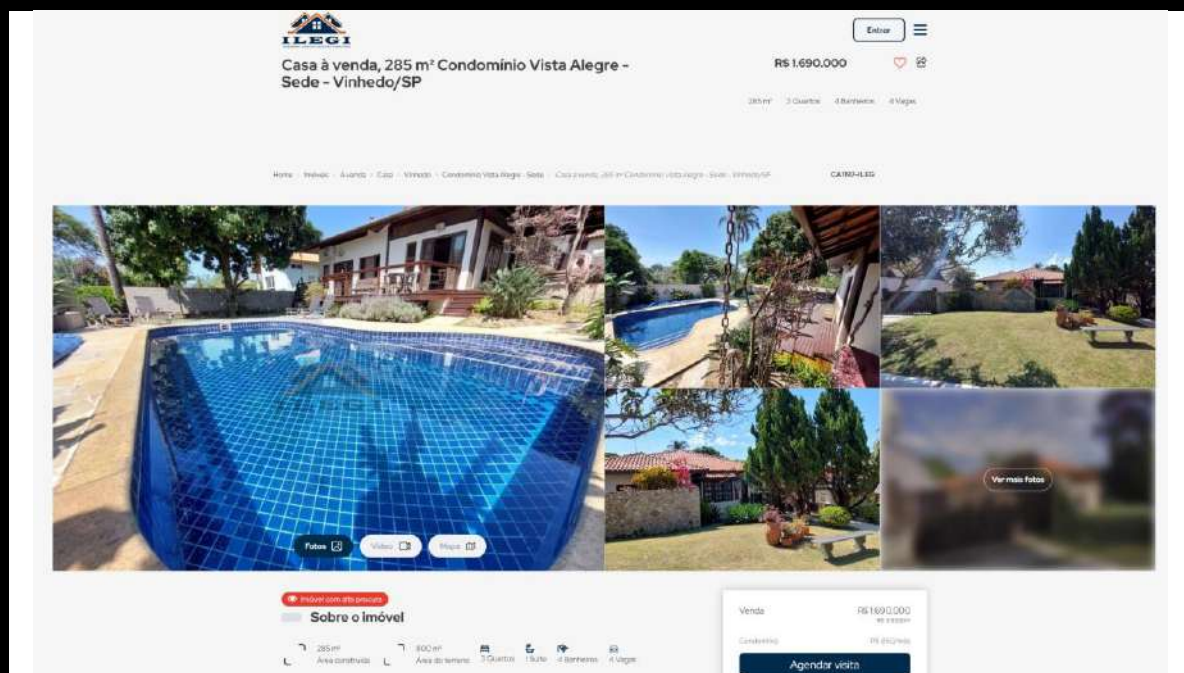
Amostra 2

	
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

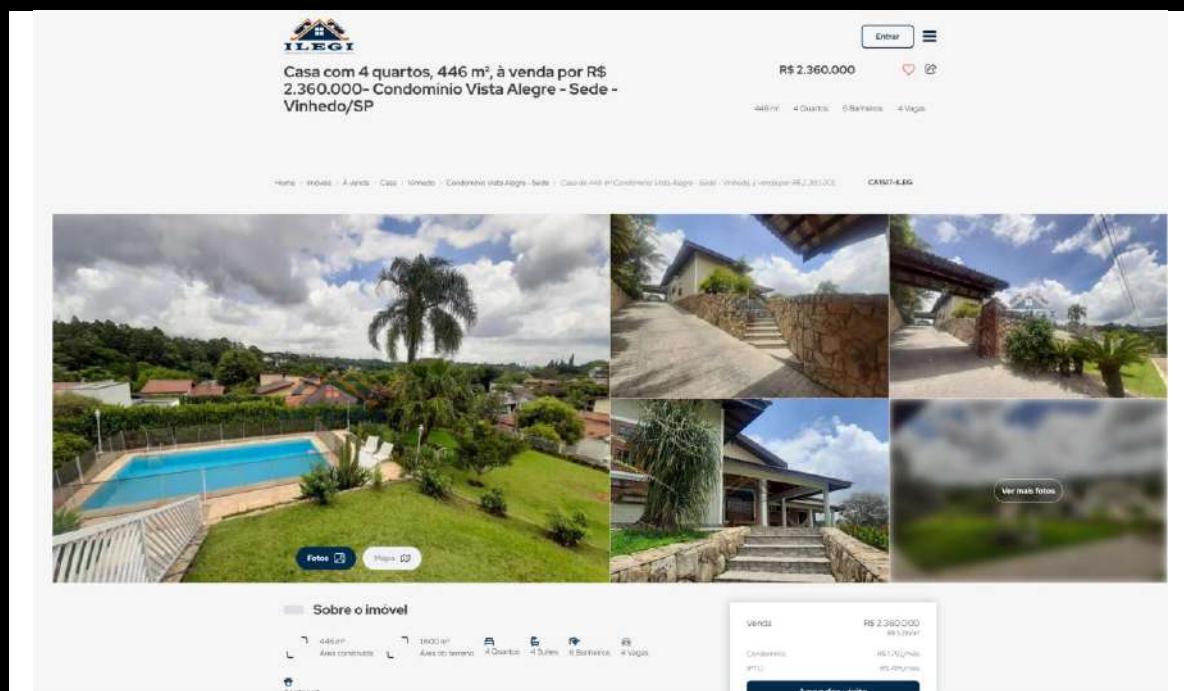


Anunciante	Ilegi Negócios Imobiliários	
Código do Imóvel	CA1197	
Contato	Carlos (19) 98935-1023	
Link de acesso	https://www.ilegi.com.br/imovel/casa-de-285-m-com-3-quartos-condominio-vista-alegre-sede-vinhedo/CA1197-ILEG	
Padrão do Imóvel	Superior	
Estado de Conservação	D - Entre Regular e Necessitando 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 · 5 Banheiros · 6 Vagas

Imobiliária Nova Era

CA1225-NOG

Sobre o imóvel

550 m²
Área construída

870 m²
Área do terreno

4 Quartos · 5 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, sala 04 quartos sendo 02 suítes, área de lazer com espreguiçadeiras, piscina e churrasqueira. A Imobiliária Nova Era possui os melhores imóveis em condomínio em Vinhedo e região. Agende sua visita e confira!

Características

Áreas:
Acendimento solar
Área do serviço

Água:
Ar condicionado
Automático área do Serviço

Venda: R\$ 2.690.000,00 por 550m²

Condomínio: R\$ 100,00/mês IPTU: R\$ 250,00/mês

Quero visitar
Fazer uma proposta
Quero mais informações

Arlan Passarelli
CRECI 66.932
11-191-3070-3020

Anunciante	Imobiliária Nova Era
Código do Imóvel	CA1225
Contato	Arlan (19) 3876-0255
Link de acesso	https://www.imoveisnovaera.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-imoveis.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





Indice 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 desgastada	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 acumulo 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 Pannel 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, ausencia de azulejo, forro e pintura danificadas	39
Figura 47 Detalhe de forro empenado e sianis 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 acentuads na pintura e piso	43
Figura 52 Acesso ao banheiro da síte 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 area de lazer, pintura compeltamente 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)

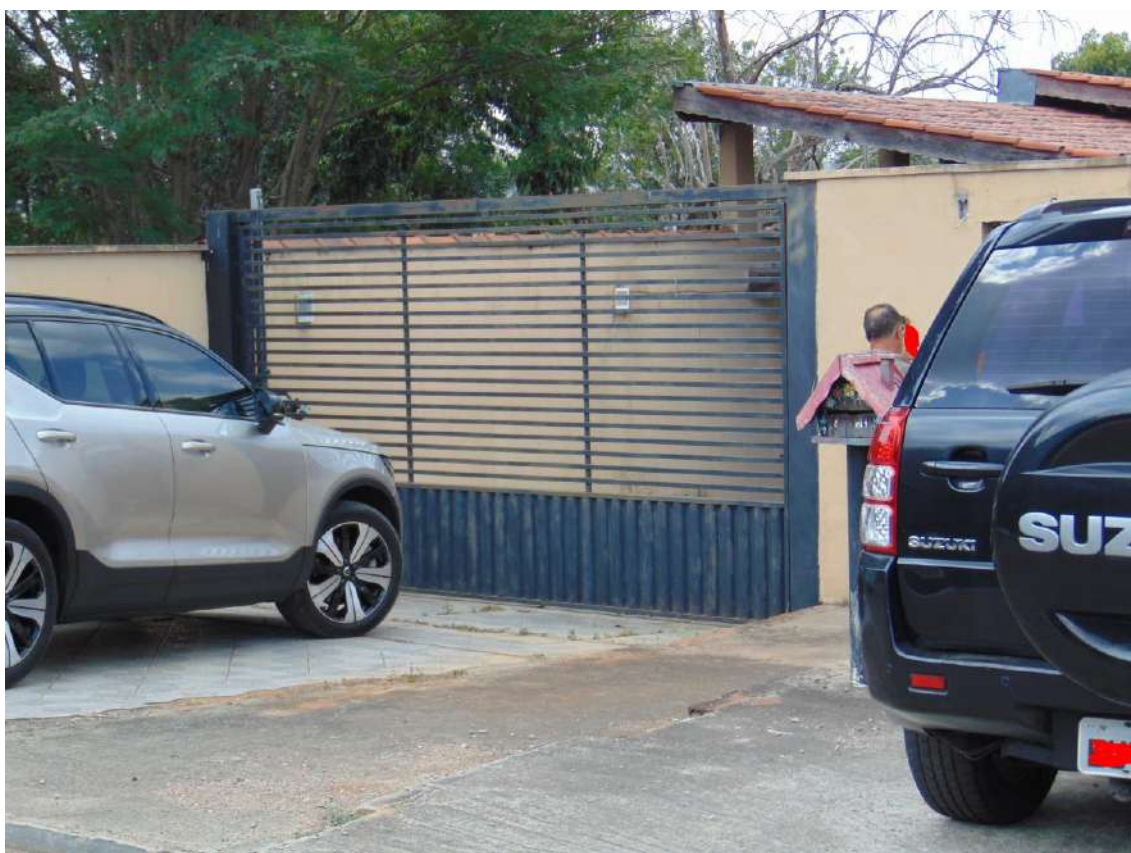


Figura 4 Portão de acesso ao imóvel



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 compeltamente 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, aofundo 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 acumulo 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



Anexo 6 - Relatório Fotográfico do Imóvel

Processo: 0000229-25.2020.8.26.0659

fls. 571



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 empenado 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 acentuads 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

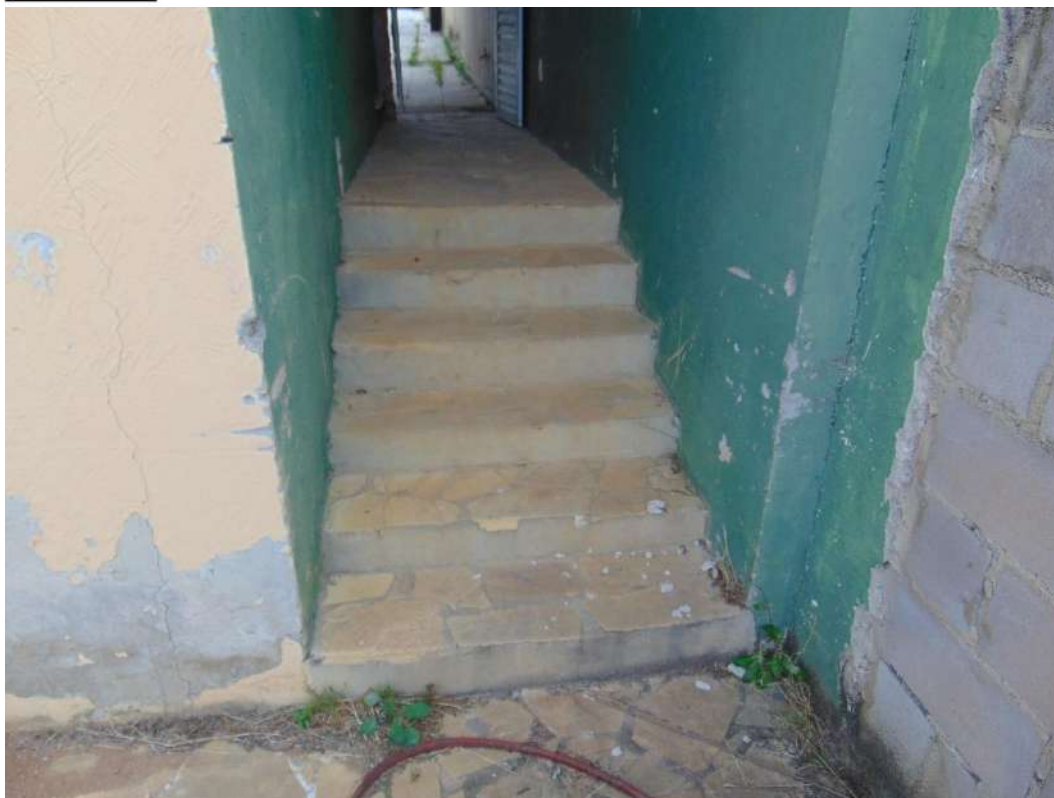


Figura 60 Detalhe de escada de Acesso, Pintura Externa completamente danificada



2.12 Sauna 1



Figura 61 Identificação da sauna 1, com revestimento inacabado, e acumulo 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

