



Código	36108	Revisão	0
Emissão	19/06/2025	Folha	1
LAUDO DE AVALIAÇÃO			

Objeto**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

Rua Rio de Janeiro, Lote 07, Quadra 11
Atual acesso Rua Lages, 1496
Distrito Industrial - Primavera do Leste/MT
CEP 78850-000
Coordenadas: 15°31'48.8"S 54°17'38.5"W

**Emitente**

CIVILTRIX ENGENHARIA LTDA
CREA: 0566433
CNPJ: 03.906.579/0001-44

Responsável Técnico

Luis Felipe Matos de Rosis
Engenheiro Civil
CREA: 5061044704

Solicitante / Interessado / Documentos de referência

Solicitante: Porto Seguro Administrados de Consórcios Ltda
Cliente: Genesis Agricola Ltda
Matrícula: 8751 - 1º CRI - Primavera do Leste - MT
IPTU: 010320110007000
Cod. Cliente: Código do Imóvel : 0I32 /207

Valores resultantes

Valor de mercado R\$ 1.920.000,00 Um milhão novecentos e vinte mil reais
Valor de liquidez R\$ 1.020.000,00 Um milhão e vinte mil reais

Data de referência: 19/06/2025

Presupostos / Ressalvas / Considerações Importantes

(i) O presente Laudo de Avaliação decorre de solicitação de Porto Seguro Administradora de Consórcios Ltda. e tem por objetivo a determinação do valor de mercado e liquidez do imóvel para fins de atualização patrimonial, sendo válido somente para esta finalidade, não sendo permitida a sua divulgação, cópia ou distribuição a terceiros.

(ii) Realizada vistoria externa, por solicitação do contratante. Adotada situação paradigma: regular estado de conservação. A avaliação considera as dimensões informadas na documentação recebida.

(iii) O valor de liquidez foi determinado através da seguinte fórmula: $VP = VF / (1+i)^n / 12$; Onde:
VP = Valor de liquidez; VF = Valor de mercado; i = taxa de desconto = considerando a taxa SELIC atual de 15% + 5,00% (risco, impostos, taxas, manutenção e outros) + 1% (imóvel ocupado); n = prazo para absorção (VIDE CÁLCULO).

(iv) O imóvel apresenta indícios de ocupação; contudo, não foi possível identificar a empresa ou atividade atualmente instalada no local.

(v) O imóvel consiste em um galpão edificado sobre os lotes 7, 8 e 9 da quadra 11, com acesso principal pela Rua Lages, nº 1496. A edificação não se encontra averbada na matrícula. Esta avaliação considera exclusivamente o lote 7, incluindo a área construída estimada em 980 m² localizada dentro dos limites deste lote. Ressalta-se, contudo, que tal condição representa uma restrição à comercialização, visto que a venda isolada poderá exigir obras de individualização ou, alternativamente, deverá ocorrer em conjunto com os demais lotes.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL	Código	Revisão
	36108	0
Folha		2

1. IDENTIFICAÇÃO

Nome do Cliente		CPF / CNPJ	
Genesis Agricola Ltda		09.411.325/0001-31	
Endereço do Imóvel		Empreendimento	
Rua Rio de Janeiro, Lote 07, Quadra 11		Atual acesso Rua Lages, 1496	
Bairro	Cidade	Estado	CEP
Distrito Industrial	Primavera do Leste	MT	78850-000

2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

2.1 Usos predominantes	2.2 Infra-estrutura urbana		2.3 Serviços públicos e comunitários (raio de 1000m)	
<input type="checkbox"/> Residencial unifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Escola
<input type="checkbox"/> Residencial multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo	<input checked="" type="checkbox"/> Saúde
<input checked="" type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Gás canalizado	<input checked="" type="checkbox"/> Comércio	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança
<input checked="" type="checkbox"/> Industrial	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação	<input checked="" type="checkbox"/> Rede bancária	<input checked="" type="checkbox"/> Lazer

3. TERRENO

Forma	Cota/Greide	Inclinação	Situação	Superfície	
Retangular	Mesmo Nível	Plano	Meio de quadra	Seco	
Área	Frente	Fundos	Lado Esquerdo	Lado Direito	Fração ideal
1.188,07 m ²	18,60 m	18,60 m	63,80 m	63,95 m	100,00000 %

4. EDIFICAÇÃO

4.1. Unidade avalianda

Tipo	Uso	Nº Pavimentos	Idade aparente	Posição
Galpão	Comercial	1	10	-
Padrão acabamento	Conservação	Tetos	Fechamento paredes	Nº de vagas no estacionamento
Normal	Regular	-	Alvenaria	- Descob. 0 Coberta

Áreas averbadas	Privativa	Comum	Total	Não averbadas	Total
Unidade	- m ²	- m ²	- m ²	980,000 m ²	980,000 m ²
Estacionamento	- m ²	- m ²	- m ²		
Total	- m ²	- m ²	- m ²		

Divisão interna
Vistoria externa

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL	Código	Revisão
	36108	0
Folha		3

Principais acabamentos				
Ambiente	Quant.	Piso	Parede	Teto
Sala	NI	NI	NI	NI
Terraço	NI	NI	NI	NI
Cozinha	NI	NI	NI	NI
Área de serviço	NI	NI	NI	NI
Dormitório	NI	NI	NI	NI
Suíte	NI	NI	NI	NI
Banheiro	NI	NI	NI	NI
Banheiro Suíte	NI	NI	NI	NI

4.2. Prédio ao qual pertença a unidade avalianda

Usos	Nº de Pavimentos	Nº de Unidades	Nº de Elevadores	Posição
-	-	-	-	-
Padrão de acabamento	Estado de Conservação	Idade Aparente	Identificação dos Pavimentos	
-	-	-	-	

Equipamentos

Portaria/Guarita	Salão de jogos	Playground	Depósito
Quadra	Sala de ginástica	Brinquedoteca	Gerador
Salão de festas	Sauna	Piscina	Lavanderia coletiva

5. AVALIAÇÃO

Valor da avaliação		Extenso			
R\$ 1.920.000,00		Um milhão novecentos e vinte mil reais			
Global		Itemizada			
		Edificação		Terreno	Benfeitorias
Área (m²)	980,00	Áreas (m²)	1.188,07	980,00	
Valor/m²	1.959,18	Valor/m²	R\$ 965,80	R\$ 817,19	
		Produto	R\$ 950.000,00	R\$ 970.000,00	
Valor total (R\$)	1.920.000,00	Valor total (R\$)	R\$ 1.920.000,00		
Precisão/Fundamentação			Metodologia		
Grau III / Grau I			Comparativo Direto		
Desempenho de mercado	Absorção pelo mercado		Número de ofertas	Nível de demanda	
Baixo	Baixo		Baixo	Baixo	
Comentários					
A região onde se localiza o imóvel apresenta características mistas, com predomínio de usos comercial e industrial. O segmento de mercado em que o imóvel está inserido possui perfil mais restrito, voltado a atividades específicas, o que limita potenciais compradores e contribui para a baixa liquidez do imóvel.					

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL	Código	36108	Revisão	0
	Folha	4		

6. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

6.1. Existe divergência entre a documentação e o imóvel vistoriado?	<input type="checkbox"/>	Sim	<input checked="" type="checkbox"/>	Não
Caso positivo, justificar Realizada vistoria externa. Admitida como correta a área informada em documentação.				
6.2. O imóvel possui vaga de garagem? Se possui vagas, elas estão documentadas?	<input checked="" type="checkbox"/>	Sim	<input type="checkbox"/>	Não
Caso divergência, justificar -				
6.3. O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	<input checked="" type="checkbox"/>	Sim	<input type="checkbox"/>	Não
Caso negativo, justificar Realizada vistoria externa. Adotada situação paradigma de imóvel concluído.				
6.4. O imóvel, como um todo, apresenta vícios de construção aparentes?	<input checked="" type="checkbox"/>	Sim	<input type="checkbox"/>	Não
Caso positivo, justificar Vistoria externa. Adotada situação paradigma: estado de conservação regular, necessitando de reparos de pintura externa.				
6.5. O imóvel aparenta condições de habitabilidade?	<input checked="" type="checkbox"/>	Sim	<input type="checkbox"/>	Não
Caso negativo, justificar Vistoria externa. Adotada situação paradigma: imóvel em condições de habitabilidade				
6.6. O imóvel possui característica residencial unifamiliar?	<input type="checkbox"/>	Sim	<input checked="" type="checkbox"/>	Não
Caso negativo, justificar Vistoria externa. Adotada situação paradigma: imóvel de uso comercial.				
6.7. O imóvel apresenta situação restritiva grave quanto à comercialização?	<input checked="" type="checkbox"/>	Sim	<input type="checkbox"/>	Não
Caso positivo, justificar O imóvel consiste em um galpão edificado sobre os lotes 7, 8 e 9 da quadra 11, com acesso principal pela Rua Lages, nº 1496. A edificação não se encontra averbada na matrícula. Esta avaliação considera exclusivamente o lote 7, incluindo a área construída estimada em 980 m ² localizada dentro dos limites deste lote. Ressalta-se, contudo, que tal condição representa uma restrição à comercialização, visto que a venda isolada poderá exigir obras de individualização ou, alternativamente, deverá ocorrer em conjunto com os demais lotes.				

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL	Código	Revisão
	36108	0
Folha		5

7. ENCERRAMENTO

Valor da avaliação	Extenso
R\$ 1.920.000,00	Um milhão novecentos e vinte mil reais

Aceitação do imóvel como garantia

Mantidas as condições de conservação e de mercado observadas nesta data e com base nas informações acima, o imóvel pode ser aceito como garantia?	<input checked="" type="checkbox"/>	Sim	<input type="checkbox"/>	Não
Caso negativo, justificar				

São Paulo, 19 junho, 2025

CIVILTRIX Engenharia Ltda CREA: 0566433 CNPJ: 03.906.579/0001-44	 Luis Felipe Matos de Rosis Engenheiro Civil Resp. Técnico - CREA 5061044704/D Representante Legal
--	--

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

<p>A CIVILTRIX Engenharia, inscrita no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA-SP), nº de registro 99999, declara manter conduta ética profissional norteada pela regulamentação profissional, não possuindo qualquer tipo de interesse sobre o bem avaliado.</p> <p>O trabalho foi desenvolvido atendendo-se aos dispositivos da Lei Federal 5194 e das resoluções nº 205 e nº 218 do CONFEA (respeitado o prescrito na Lei 8.666), que asseguram que todas as manifestações escritas vinculadas à Engenharia de Avaliações, são de responsabilidade e da competência exclusivas de profissionais legalmente habilitados pelo CREA, no livre exercício de suas atividades.</p> <p>No presente trabalho foram atendidos os preceitos definidos na norma técnica Norma Brasileira NBR 14653 – “Avaliação de bens”, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, tendo sido observados também publicações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE).</p> <p>Os valores resultantes desta avaliação foram determinados através de metodologia preconizada em norma, caracterizada pela comparação com imóveis semelhantes, denominados de elementos comparativos. Tais elementos foram coletados no mercado aberto, refletindo as condições atuais do mercado imobiliário local.</p> <p>Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; sendo que foram verificados a coerência das informações contidas na documentação com o existente no local.</p> <p>Entende-se como valor de mercado (valor de venda), o preço que o imóvel poderia alcançar se colocado à venda em prazo razoável, com o vendedor desejando, mas não estando obrigado a vendê-lo e o comprador adquirindo-o com inteiro conhecimento de todos os usos e finalidades para os quais está adaptado e poderá ser utilizado, sem contudo estar compelido à compra, em outras palavras, seria o preço obtido através da compra e venda à vista. (Mc. Michael, Stanley L. - Mc. Michaels Appraising Manual, 4a Edição – Prentice Hall – Englewood Cliffs, U.S.A.)</p> <p>A liquidação forçada de um imóvel (valor de liquidez) é a condição relativa a hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado. (Norma Brasileira NBR 14653 – “Avaliação de bens, Parte 1 – Procedimentos Gerais”, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas).</p>

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Código	36108	Revisão	0
Folha	6		

ANEXO - FOTOS DO IMÓVEL



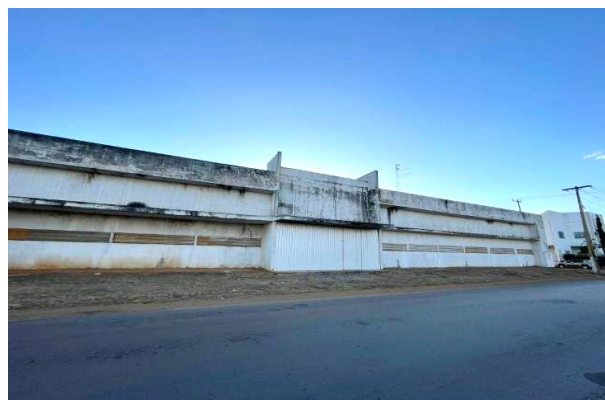
Fachada para a Rua Rio de Janeiro



Fachada para a Rua Rio de Janeiro



Imóvel vizinho lateral esquerda



Fachada para a Rua Rio de Janeiro



Fachada para a Rua Rio de Janeiro



Fachada para a Rua Lages

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL	Código	Revisão
	36108	0
Folha		9

HOMOGENEIZAÇÃO

página 2

CÁLCULO DO CUSTO DE CONSTRUÇÃO E DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

N	Área cons. (m ²)	CUB (R\$/m ²)	índice padrão	coef. deprec.	custo (R\$/m ²)	Valor const (R\$)	Terreno (R\$)	Unit. (R\$/m ²)
1	0,00	2.067,04	0	1	0,00	0,00	5.400.000,00	540,00
2	0,00	2.067,04	0	1	0,00	0,00	4.950.000,00	990,00
3	877,00	2.067,04	0,609	0,405	509,83	447.116,60	722.883,40	824,27
4	8.500,00	2.067,04	1,125	0,405	941,80	8.005.258,35	10.141.441,65	502,96
5	900,00	2.067,04	0,246	0,684	347,81	313.027,58	2.071.972,42	295,83
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

N	Unit. (R\$/m ²)	f local	f frente	f profundidade	f área	f frente mult	f topografia	f extra
1	540,00	1,000	1,000	1,000	1,531	1,000	1,000	1,000
2	990,00	0,556	1,000	1,000	1,333	1,000	1,000	1,000
3	824,27	1,000	1,000	1,000	0,941	1,000	1,000	1,000
4	502,96	1,000	1,000	1,000	1,762	1,000	1,000	1,000
5	295,83	2,000	1,000	1,000	1,426	1,000	1,000	1,000
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								

CV = 43,66% 21,32% 43,66% 43,66% 37,90% 43,66% 43,66% 43,66%

MÉDIA E SANEAMENTO DA AMOSTRA (30% ao redor da média)

N	Unit (R\$/m ²)	saneam. 1	saneam. 2	saneam. 3
1	826,85	826,85	826,85	826,85
2	879,66	879,66	879,66	879,66
3	775,71	775,71	775,71	775,71
4	886,09	886,09	886,09	886,09
5	717,66	717,66	717,66	717,66
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				

M = 817,19 817,19 817,19 817,19
CV = 8,73% 8,73% 8,73% 8,73%

DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

Média saneada (R\$/m ²)	817,19
Desv padrão	71,36
T Student	1,533
Limite Inferior	768,27
Limite Sup	866,11
Amplitude	11,97%
Grau de precisão	3

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL	Código	Revisão
	36108	0
Folha		10

HOMOGENEIZAÇÃO

página 3

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

Unit. (R\$/m²)	fator frente	fator prof	fator área	fator f mult	fator topog	fator extra	Unit. (R\$/m²)
817,19	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	817,19

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE CONSTRUÇÃO

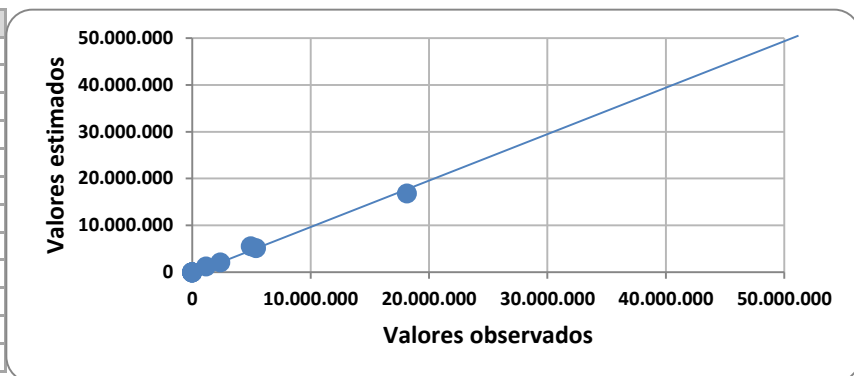
CUB (R\$/m²)	índice padrão	coef deprec	custo (R\$/m²)
2.067,04	0,518	0,902	965,80

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Parcela	Área (m²)	Unit. (R\$/m²)	Valor (R\$)	FL	Liquidez (R\$)	
Terreno	1.188,07	817,19	970.000,00			
Construção	980,00	965,80	950.000,00			
Total			1.920.000,00	0,53	1.020.000,00	Prazo estimado de absorção 40 meses

GRAFICO

N	Observado	Estimado
1	5.400.000,00	5.196.137,26
2	4.950.000,00	5.557.945,75
3	1.170.000,00	1.220.298,18
4	18.146.700,00	16.846.818,11
5	2.385.000,00	2.135.211,95
6	0,00	0,00
7	0,00	0,00
8	0,00	0,00
9	0,00	0,00
10	0,00	0,00
11	0,00	0,00
12	0,00	0,00



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Código	36108	Revisão	0
Folha	11		

	<p>1 ENDEREÇO: Av. Eldevir Victorino Viécili, 15°34'03.4"S 54°19'49.6"W</p> <p>COMPL.:</p> <p>FONTE: KDU Imóveis - (66) 3495-0005 - Código : 6994</p> <p>PREÇO: 6.000.000,00 PADRÃO:</p> <p>NATUREZA: Oferta IDADE:</p> <p>DATA: 19/06/2025 DORMITÓRIOS:</p> <p>FRENTE: VAGAS:</p> <p>ÁREA TERRENO: 10.000,00 ÁREA CONSTR:</p>
	<p>2 ENDEREÇO: Avenida São Paulo, 15°34'21.0"S 54°19'05.4"W</p> <p>COMPL.:</p> <p>FONTE: Veloso Imóveis - (66) 99624-2180 - Cód.: 7</p> <p>PREÇO: 5.500.000,00 PADRÃO:</p> <p>NATUREZA: Oferta IDADE:</p> <p>DATA: 19/06/2025 DORMITÓRIOS:</p> <p>FRENTE: VAGAS:</p> <p>ÁREA TERRENO: 5.000,00 ÁREA CONSTR:</p>
	<p>3 ENDEREÇO: Rua H, 15°34'33.7"S 54°19'38.7"W</p> <p>COMPL.:</p> <p>FONTE: KDU Imóveis - (66) 3495-0005 - Código : 3958</p> <p>PREÇO: 1.300.000,00 PADRÃO: GE</p> <p>NATUREZA: Oferta IDADE: 40</p> <p>DATA: 19/06/2025 DORMITÓRIOS: -</p> <p>FRENTE: VAGAS: -</p> <p>ÁREA TERRENO: 877,00 ÁREA CONSTR: 877,00</p>
	<p>4 ENDEREÇO: Rua Rio de Janeiro, QD 12 LT 09, 15°31'06.2"S 54°17'28.9"W</p> <p>COMPL.:</p> <p>FONTE: KDU Imóveis - (66) 3495-0005 - Código : 526</p> <p>PREÇO: 20.163.000,00 PADRÃO: GS</p> <p>NATUREZA: Oferta IDADE: 40</p> <p>DATA: 19/06/2025 DORMITÓRIOS: -</p> <p>FRENTE: VAGAS: -</p> <p>ÁREA TERRENO: 20.163,64 ÁREA CONSTR: 8.500,00</p>
	<p>5 ENDEREÇO: Avenida A, 15°33'37.8"S 54°15'30.8"W</p> <p>COMPL.:</p> <p>FONTE: KDU Imóveis - (66) 3495-0005 - Código : 456</p> <p>PREÇO: 2.650.000,00 PADRÃO: COBM</p> <p>NATUREZA: Oferta IDADE: 25</p> <p>DATA: 19/06/2025 DORMITÓRIOS: -</p> <p>FRENTE: VAGAS: -</p> <p>ÁREA TERRENO: 7.004,00 ÁREA CONSTR: 900,00</p>

ANEXO I
DO NORMATIVO SARB 14/2014
LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO
EM IMÓVEIS URBANOS
(texto vigente consolidado)

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

DATA DA VISITA: 18/06/2025

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1. Identificação do Imóvel: **Genesis Agrícola Ltda**

1.2. Endereço: **Rua Rio de Janeiro, Lote 7, Quadra 11** Cidade: **Primavera do Leste** UF: **MT**

1.3. Uso atual do imóvel: **Não constatado** Uso pretendido: **Não informado**

1.4. Existe indústria no local? () sim (X) não (*incluído pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020*)

Nome da indústria: -

Ramo de atividade: -

1.5. Coordenadas Geográficas (**seguir o sistema do Laudo de Avaliação**): (*renumerado/ redação dada pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020*)

Latitude: **15° 31'49.1"S** Longitude: **54° 17'38.6"W**

1.6. Existe corpo hídrico (rio, poço, lago, lagoa, outro)? () sim (X) não (*incluído pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020*)

1.7 Foto aérea ou imagem de satélite. Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no **Anexo I**. (*renumerado pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020*)

2. IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO

2.1. O imóvel está cadastrado em alguma lista pública oficial atualizada de áreas contaminadas? (CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo, entre outros). *(redação dada pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020)*

Não Sim Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual:

Órgão Ambiental Municipal:

Nota: Caso o imóvel esteja cadastrado em alguma lista pública de áreas contaminadas favor indicar “sim” na pergunta 6.1. *(redação dada pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020)*

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

Não Sim. Que tipo? _____ Quando? _____

2.3. Os logradouros que perfazem o entorno* onde está localizado o imóvel avaliado estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo, entre outros). *(redação dada pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020)*

Não Sim. Qual o endereço do imóvel na vizinhança? _____

Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual:

Órgão Ambiental Municipal:

Nota: Caso seja identificado algum imóvel no entorno do imóvel que esteja cadastrado em alguma lista pública de áreas contaminadas, favor indicar “sim” na pergunta 6.6.2. *(incluído pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020)*

* Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros a partir dos limites do imóvel. *(incluído pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020)*

3. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL (redação dada pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020)

3.1. Identificação de potenciais fontes de contaminação. Há indícios de que no imóvel existiu ou existe: (redação dada pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020)

Ocorrências no imóvel	Passado	Presente
Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever: _____ _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fontes de Informação: Inspeção visual e plataforma do Google Earth		
Observações e/ou justificativa: _____ _____ _____ _____		

Nota: Caso sejam marcados Indícios de Contaminação no quadro 3.1, favor apontar “sim” na pergunta 6.1. (incluído dada pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020)

3.2 Infraestrutura: (redação dada pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020)

Imóvel avaliado	Sim	Não	Não Identificado visualmente
Possui caixa separadora de água e óleo? _____	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
Possui toda área do imóvel sem solo exposto?	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
Efluentes estão ligados na rede de esgoto urbana?	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Possui reservatório de água subterrâneo?	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
Possui sistema de drenagem ligada as águas pluviais urbana?	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Possui espaços subterrâneos?	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
Espaços subterrâneos possuem sistema de ventilação?	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>

3.3. Indicar abaixo se o imóvel teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins: (redação dada pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020)

Uso do imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais? _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever: _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Comércio. Que tipo: _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever: _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fontes de Informação: Inspeção visual e plataforma do Google Earth _____		
Observações e/ou justificativa: 		

3.4. Informações ou observações complementares: *(incluído pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020)*

A região é predominantemente ocupada por imóveis de uso comercial, industrial e logístico, caracterizada pela presença de galpões. A vistoria interna não foi realizada, e não foi possível identificar o uso atual do imóvel.

4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO ENTORNO DO IMÓVEL *(redação dada pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020)*

4.1 Nos logradouros que perfazem o **entorno** onde está localizado o imóvel avaliando foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo ou piso, odores de substâncias químicas (combustíveis, gás e/ou outros), vazamento ou derramamento de substâncias químicas, entre outras? *(redação dada pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020)*

Não Sim

Caso afirmativo, indicar:

4.2 No entorno do imóvel avaliando, indicar se há atividades como: (redação dada pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020)

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

Nota: Caso sejam marcadas atividades do quadro 4.2 que possuam Indícios de Contaminação, na opinião do avaliador, favor apontar "sim" na pergunta 6.3.

5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES:

- 5.1 O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 4.2, que subsidiará o Banco para a realização de Diagnósticos e solicitação de Perícias ambientais para os casos por ele identificados. *(redação dada pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020)*
- 5.2 O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.
- 5.3 Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

6. RESUMO:

6.1 Indícios de Contaminação no Imóvel: Não Sim

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

() Não () Sim - Indique o local _____
(X) Não existe lista pública de áreas contaminadas


6.3 No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas à questão 4.2?
(X) Não () Sim - Indique o local _____

Luis Felipe Matos de Rosis

Civiltrix Engenharia Ltda

Nome do Responsável pelo preenchimento

Nome da Empresa representada


Luis Felipe Matos de Rosis
Engenheiro Civil
Resp. Técnico - CREA 5061044704/D
Representante Legal

03.906.579/0001-44

Assinatura do Responsável pelo preenchimento

CNPJ da empresa representada

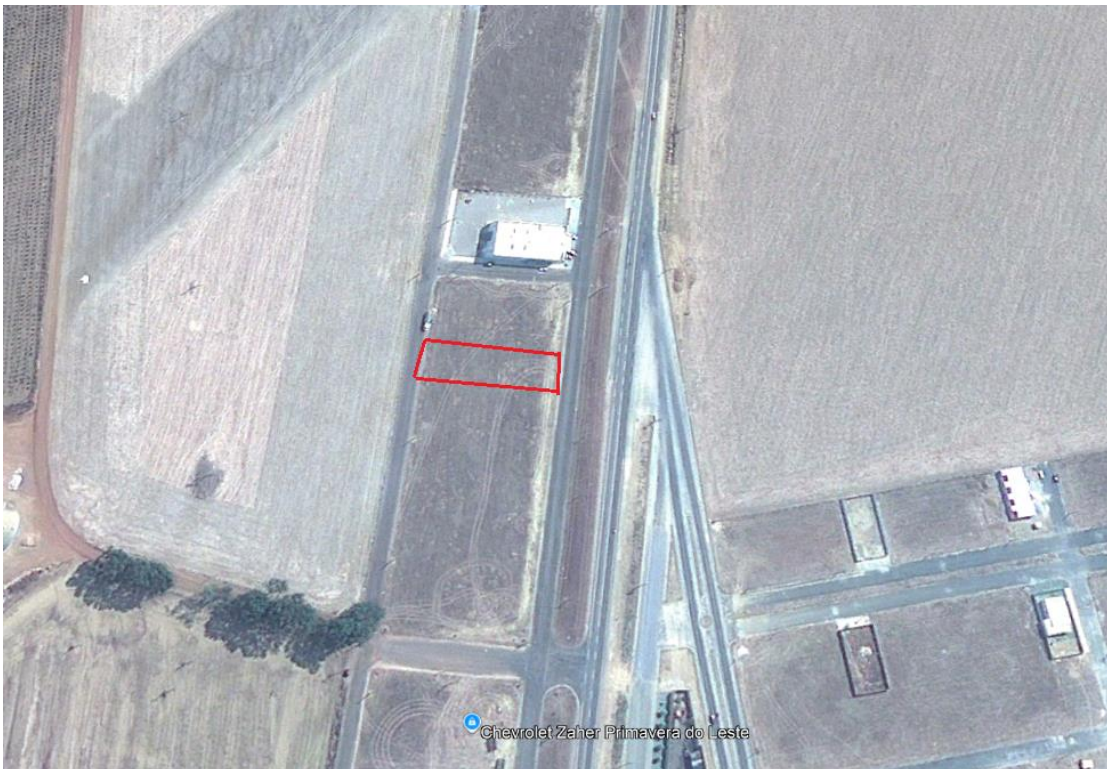
*Incluído por deliberação do Conselho de Autorregulação, em 13 de agosto de 2015.
Revisto e atualizado pela Deliberação nº 007, de 10 de agosto de 2017.
Atualizado pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020.*

ANEXO I

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



Situação em março de 2025



Situação em setembro de 2010