



Código	37419	Revisão	1
Emissão	16/10/2025	Folha	1
<b>LAUDO DE AVALIAÇÃO</b>			

**Objeto****LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

Rua Prefeito Ismael Franco De Souza, 98  
Vila Maria Jose - Curiúva/PR  
CEP 84280-000  
Coordenadas: 24°01'52.5"S 50°27'29.9"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: Maria Liane Galdino  
Matrícula: 8018 - 1 - Curiúva - PR  
IPTU: Não fornecido  
Cod. Cliente: Código do Imóvel : 0179 / 492

**Valores resultantes**

**Valor de mercado R\$ 247.000,00 Duzentos e quarenta e sete mil reais**  
**Valor de liquidez R\$ 133.000,00 Cento e trinta e três mil reais**

Data de referência: 16/10/2025

**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 15,00% + 5,00% (risco, impostos, taxas, manutenção e outros) + 3% (imóvel desocupado); n = prazo para absorção (VIDE CÁLCULO).

(iv) Na data da vistoria foi informado por moradores vizinhos que o imóvel encontra-se atualmente desocupado.

(v) Trata-se de imóvel edificado em sistema construtivo não convencional, executado em estrutura de madeira.

(vi) Na matrícula do imóvel não consta a averbação da edificação. Para determinação do valor de mercado, foi considerada a área construída estimada por meio de análise em imagem de satélite.

<b>LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL</b>	Código	Revisão
	<b>37419</b>	<b>1</b>
Folha		<b>2</b>

## 1. IDENTIFICAÇÃO

Nome do Cliente		CPF / CNPJ	
Maria Liane Galdino		869.508.949-53	
Endereço do Imóvel		Empreendimento	
Rua Prefeito Ismael Franco De Souza, 98		0	
Bairro	Cidade	Estado	CEP
Vila Maria Jose	Curiúva	PR	84280-000

## 2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

2.1 Usos predominantes		2.2 Infra-estrutura urbana		2.3 Serviços públicos e comunitários (raio de 1000m)					
<input checked="" 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 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 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		Abaixo do nível da rua		Plano		Meio de Quadra		Seco	
Área	Frente	Fundos	Lado Esquerdo	Lado Direito	Fração ideal				
360,00 m <sup>2</sup>	12,00 m	12,00 m	30,00 m	30,00 m	100,00000 %				

## 4. EDIFICAÇÃO

### 4.1. Unidade avalianda

Tipo	Uso	Nº Pavimentos	Idade aparente	Posição	
Casa Padrão	Residencial	1	30	-	
Padrão acabamento	Conservação	Tetos	Fechamento paredes	Nº de vagas no estacionamento	
Baixo	Regular	-	Madeira	2 Descob.	0 Coberta

Áreas averbadas	Privativa		Comum		Total		Não averbadas		Total	
Unidade	-	m <sup>2</sup>	-	m <sup>2</sup>	-	m <sup>2</sup>				
Estacionamento	-	m <sup>2</sup>	-	m <sup>2</sup>	-	m <sup>2</sup>	150,000	m <sup>2</sup>	150,000	m <sup>2</sup>
Total	-	m <sup>2</sup>	-	m <sup>2</sup>	-	m <sup>2</sup>				

Divisão interna
Vistoria externa.

<b>LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL</b>	Código	Revisão
	<b>37419</b>	<b>1</b>
Folha		<b>3</b>

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			
<b>R\$ 247.000,00</b>		<b>Duzentos e quarenta e sete mil reais</b>			
Global		Itemizada			
		Edificação		Terreno	Benfeitorias
Área (m²)	150,00	Áreas (m²)	150,00	360,00	
Valor/m²	1.646,67	Valor/m²	R\$ 1.020,19	R\$ 260,25	
		Produto	R\$ 153.000,00	R\$ 94.000,00	
Valor total (R\$)	247.000,00	Valor total (R\$)	R\$ 247.000,00		
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					
Trata-se de imóvel situado em município de pequeno porte, caracterizado por baixa atividade do mercado imobiliário e escassez de oferta de imóveis com características semelhantes.					

<b>LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL</b>	Código	37419	Revisão	1
	Folha	4		

## 6. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

6.1. Existe divergência entre a documentação e o imóvel vistoriado?		Sim	<input checked="" type="checkbox"/>	Não
<p>Caso positivo, justificar</p> <p>Realizada vistoria externa. Admitida como correta a área informada em documentação. Na matrícula do imóvel não consta a averbação da edificação. Para determinação do valor de mercado, foi considerada a área construída estimada por meio de análise em imagem de satélite.</p>				
6.2. O imóvel possui vaga de garagem? Se possui vagas, elas estão documentadas?		Sim	<input checked="" type="checkbox"/>	Não
<p>Caso divergência, justificar</p> <p>Na matrícula do imóvel não consta a averbação da edificação. Para determinação do valor de mercado, foi considerada a área construída estimada por meio de análise em imagem de satélite.</p>				
6.3. O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	<input checked="" type="checkbox"/>	Sim		Não
<p>Caso negativo, justificar</p> <p>Realizada vistoria externa. Adotada situação paradigma de imóvel concluído.</p>				
6.4. O imóvel, como um todo, apresenta vícios de construção aparentes?	<input checked="" type="checkbox"/>	Sim		Não
<p>Caso positivo, justificar</p> <p>Vsitoria externa. Adotada situação paradigma: estado de conservação regular.</p>				
6.5. O imóvel aparenta condições de habitabilidade?	<input checked="" type="checkbox"/>	Sim		Não
<p>Caso negativo, justificar</p> <p>Vsitoria externa. Adotada situação paradigma: imóvel em condições de habitabilidade</p>				
6.6. O imóvel possui característica residencial unifamiliar?	<input checked="" type="checkbox"/>	Sim		Não
<p>Caso negativo, justificar</p> <p>Vsitoria externa. Adotada situação paradigma: imóvel unifamiliar.</p>				
6.7. O imóvel apresenta situação restritiva grave quanto à comercialização?		Sim	<input checked="" type="checkbox"/>	Não
<p>Caso positivo, justificar</p>				

<b>LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL</b>	Código	Revisão
	<b>37419</b>	<b>1</b>
Folha		<b>5</b>


## 7. ENCERRAMENTO

Valor da avaliação	Extenso
<b>R\$ 247.000,00</b>	<b>Duzentos e quarenta e sete mil reais</b>

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				
<b>Contudo, cabe destacar que se trata-se de imóvel edificado em sistema construtivo não convencional, executado em estrutura de madeira, assim como na matrícula do imóvel não consta a averbação da edificação.</b>				

São Paulo, 16 outubro, 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 assemelhados, 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. (<i>Mc. Michael, Stanley L. - Mc. Michaels Appraising Manual, 4a Edição – Prentice Hall – Englewood Cliffs, U.S.A.</i>)</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. (<i>Norma Brasileira NBR 14653 – “Avaliação de bens, Parte 1 – Procedimentos Gerais”, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas</i>).</p>
--

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

Código	37419	Revisão	1
Folha	6		

**ANEXO - FOTOS DO IMÓVEL**



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Rua de Acesso

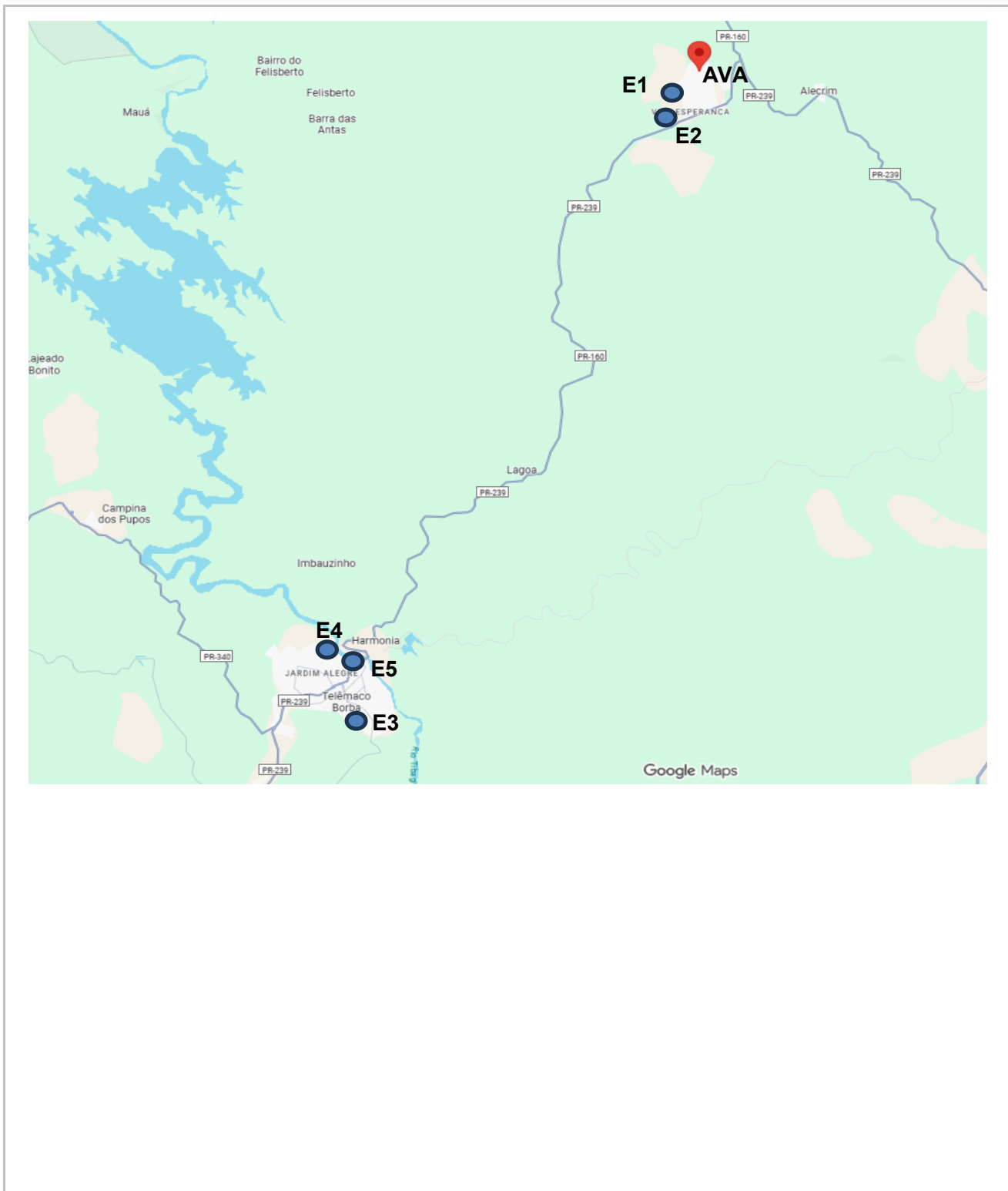


Rua de Acesso

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

Código	<b>37419</b>	Revisão	<b>1</b>
Folha	<b>7</b>		

**ANEXO - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**





<b>LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL</b>	Código	Revisão
	<b>37419</b>	<b>1</b>
	Folha	<b>9</b>

**HOMOGENEIZAÇÃO**

página 2

**CÁLCULO DO CUSTO DE CONSTRUÇÃO E DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO**

N	Área cons. (m²)	CUB (R\$/m²)	índice padrão	coef. deprec.	custo (R\$/m²)	Valor const (R\$)	Terreno (R\$)	Unit. (R\$/m²)
1	202,00	2.108,47	0,734	0,701	1.084,88	219.145,66	77.854,34	207,61
2	0,00	2.108,47	0	1	0,00	0,00	31.500,00	254,03
3	42,00	2.108,47	1,497	1	3.156,38	132.567,94	69.932,06	582,77
4	120,00	2.108,47	1,497	0,90045	2.842,16	341.059,44	54.940,56	296,61
5	88,00	2.108,47	1,221	0,609	1.567,84	137.969,49	96.030,51	480,15
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								

**HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA**

N	Unit. (R\$/m²)	f local	f frente	f profundidade	f área	f frente mult	f topografia	f extra
1	207,61	1,111	1,000	1,000	1,008	1,000	1,000	1,000
2	254,03	1,250	1,000	1,000	0,808	1,000	1,000	1,000
3	582,77	0,667	1,000	1,000	0,803	1,000	1,000	1,000
4	296,61	1,000	1,000	1,000	0,876	1,000	1,000	1,000
5	480,15	0,667	1,000	1,000	0,889	1,000	1,000	1,000
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
CV =	43,94%	18,20%	43,94%	43,94%	39,72%	43,94%	43,94%	43,94%

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

N	Unit (R\$/m²)	saneam. 1	saneam. 2	saneam. 3
1	232,38	232,38	232,38	232,38
2	268,77	268,77	268,77	268,77
3	273,56	273,56	273,56	273,56
4	259,69	259,69	259,69	259,69
5	266,85	266,85	266,85	266,85
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
M =	260,25	260,25	260,25	260,25
CV =	6,28%	6,28%	6,28%	6,28%

**DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO**

Média saneada (R\$/m²)	260,25
Desv padrão	16,36
T Student	1,533
Limite Inferior	249,04
Limite Sup	271,46
Amplitude	8,62%
Grau de precisão	<b>3</b>

<b>LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL</b>	Código	Revisão
	<b>37419</b>	<b>1</b>
Folha		<b>10</b>

**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)
260,25	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	260,25

**DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE CONSTRUÇÃO**

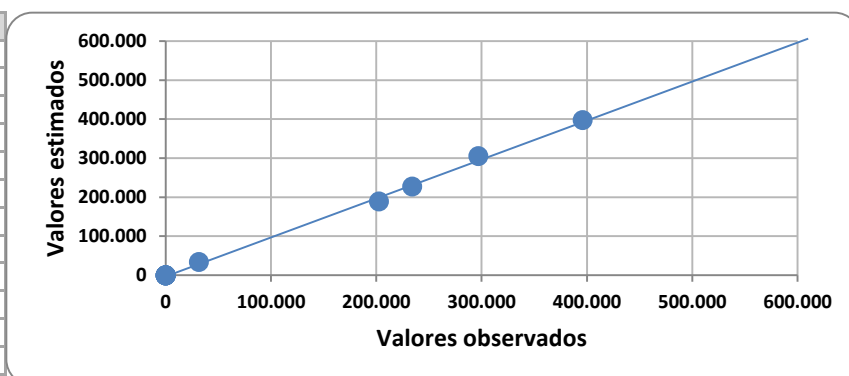
CUB (R\$/m²)	índice padrão	coef deprec	custo (R\$/m²)
2.108,47	0,734	0,659	1.020,19

**DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL**

Parcela	Área (m²)	Unit. (R\$/m²)	Valor (R\$)	FL	Liquidez (R\$)	
Terreno	360,00	260,25	94.000,00			
Construção	150,00	1.020,19	153.000,00			
<b>Total</b>			<b>247.000,00</b>	<b>0,54</b>	<b>133.000,00</b>	Prazo estimado de absorção 36 meses


**GRAFICO**


N	Observado	Estimado
1	297.000,00	305.914,91
2	31.500,00	34.388,40
3	202.500,00	188.990,52
4	396.000,00	397.909,09
5	234.000,00	227.646,69
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





<b>LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL</b>	Código	Revisão
	<b>37419</b>	<b>1</b>
	Folha	<b>11</b>

	<b>1</b>	ENDEREÇO:	R. Ver. Ladislau Mainardes Rosas, s/nº	
		COMPL.:		
		FONTE:	Casa de Rico Imóveis - (43) 99800-2225 - Ref. Casa 0032151	
		PREÇO:	330.000,00	PADRÃO: CP
		NATUREZA:	Oferta	IDADE: 25
		DATA:	16/10/2025	DORMITÓRIOS: 3d1s
		FRENTE:		VAGAS: 1
		ÁREA TERRENO:	375,00	ÁREA CONSTR: 202,00

	<b>2</b>	ENDEREÇO:	Rua Domingos Bonin, s/nº	
		COMPL.:		
		FONTE:	Casa de Rico Imóveis - (43) 99800-2225 - Ref. Terreno 0005641	
		PREÇO:	35.000,00	PADRÃO:
		NATUREZA:	Oferta	IDADE:
		DATA:	16/10/2025	DORMITÓRIOS:
		FRENTE:		VAGAS:
		ÁREA TERRENO:	124,00	ÁREA CONSTR:

	<b>3</b>	ENDEREÇO:	Rua Alcatraz, s/nº	
		COMPL.:		
		FONTE:	Terra e Terra Imóveis - (42) 99845-5395 - Código do anúncio: V0536_1-3999802	
		PREÇO:	225.000,00	PADRÃO: CS
		NATUREZA:	Oferta	IDADE: 0
		DATA:	16/10/2025	DORMITÓRIOS: 2
		FRENTE:		VAGAS: 1
		ÁREA TERRENO:	120,00	ÁREA CONSTR: 42,00

	<b>4</b>	ENDEREÇO:	Rua Verona, 280	
		COMPL.:		
		FONTE:	Terra e Terra Imóveis - (42) 99845-5395 - Código do anúncio: V0535_1-3997965	
		PREÇO:	440.000,00	PADRÃO: CS
		NATUREZA:	Oferta	IDADE: 10
		DATA:	16/10/2025	DORMITÓRIOS: 3
		FRENTE:		VAGAS: 2
		ÁREA TERRENO:	185,23	ÁREA CONSTR: 120,00

	<b>5</b>	ENDEREÇO:	Rua Napoli, 31	
		COMPL.:		
		FONTE:	Terra e Terra Imóveis - (42) 99845-5395 - Código do anúncio: V0532_1-3966758	
		PREÇO:	260.000,00	PADRÃO: CE+
		NATUREZA:	Oferta	IDADE: 30
		DATA:	16/10/2025	DORMITÓRIOS: 3
		FRENTE:		VAGAS: 1
		ÁREA TERRENO:	200,00	ÁREA CONSTR: 88,00

**Anexo III**  
a que se refere o art. 23, do Normativo SARB nº 14/2014

**QUESTIONÁRIO DE LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS  
URBANOS (LIC)**

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: 10/10/2025**

**1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL**

1.1. Identificação do Imóvel: **Código do Imóvel : 0179 / 492**

1.2. Endereço: **Rua Prefeito Ismael Franco De Souza, 98** Cidade: **Curiúva** UF: **PR**

1.3. Uso atual do imóvel / ramo de atividade: **Residencial**

Uso pretendido/ramo de atividade: **Não informado**

Caso uso industrial, nome da indústria: **Não se aplica**

1.4. Coordenadas Geográficas (inserir link completo de localização gerado por plataforma geoespacial de pesquisa pública online): **24°01'52.5"S 50°27'29.9"W**

1.5. Existe corpo hídrico (rio, poço, lago, lagoa, outro)? ( ) sim (X) não

1.6. Foto aérea ou imagem de satélite. Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no **Anexo I**.

## 1 IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO

2.1. O imóvel está cadastrado em alguma lista pública oficial atualizada de áreas contaminadas? (CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo, entre outros).

Não       Sim       Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual:

Órgão Ambiental Municipal:

Nota: Caso o imóvel esteja cadastrado em alguma lista pública de áreas contaminadas favor indicar “sim” na pergunta 6.1.

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

Não       Sim. Que tipo? \_\_\_\_\_ Quando? \_\_\_\_\_

2.3. Os logradouros que perfazem o entorno\* onde está localizado o imóvel avaliado estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo, entre outros).

Não       Sim. Qual 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.

\* Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II da SARB 14 (LIC). Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros a partir dos limites do imóvel.

### 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 de forma inadequada e/ou em superfície não impermeabilizada, em volume e quantidade significativos (em bombonas, tambores e/ou reservatórios) que possam ter contato direto com o solo. Quais produtos?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Manchas de óleo ou outros produtos químicos no solo ou piso do imóvel, odores de combustíveis, gás e/ou outras substâncias químicas.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Histórico de explosão, incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. <span style="float: right;">Descrever:</span> _____ _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fontes de Informação: <b>Inspeção visual e plataforma do Google Earth</b>		
Observações e/ou justificativa: _____ _____ _____ _____		

Nota: Caso sejam marcados Indícios de Contaminação no quadro 3.1, favor apontar “sim” na pergunta 6.1.

## 3.2 Infraestrutura:

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

3.3. Indicar abaixo se o imóvel teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:

Uso do imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais? _____ _____	<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"/>
Local de destinação final de resíduos/rejeitos hospitalares. Descrever: _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever: _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fontes de Informação: <b><i>Inspeção visual e plataforma do Google Earth</i></b> _____		
Observações e/ou justificativa:   		

3.4. Outros comentários pertinentes sobre a qualidade ambiental do local (caso aplicável):

#### 4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO ENTORNO DO IMÓVEL

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

Não       Sim

Caso afirmativo, indicar:

---

---

---

---

4.2 No entorno do imóvel avaliando, indicar se há atividades como:

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"/>
<b>Fontes de Informação:</b> <b><i>Inspeção visual e plataforma do Google Earth</i></b>  Foram observadas algumas das atividades acima listadas desativadas no entorno?  Observações e/ou justificativa:			

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.
- 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

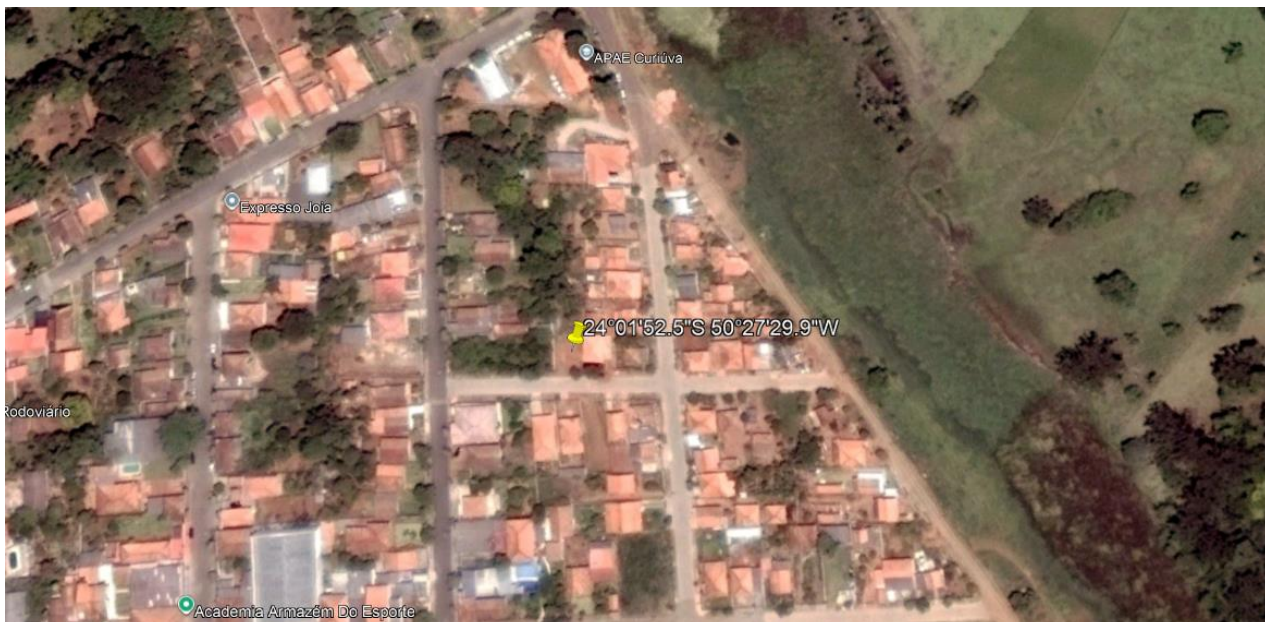
*Incluído pela Deliberação nº 59, de 25 de outubro de 2024 e publicado em 14 de novembro de 2024.*

ANEXO I

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



Situação em junho de 2023



Situação em novembro de 2012