



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

JANEIRO, 2026

fast
POWERED BY  MÉTODO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

INTERESSADO PORTO SEGURO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA

SOLICITANTE REVERTS

PROPRIETÁRIO S. DIAS & AUGUSTO LTDA

OCUPAÇÃO GLEBA URBANA

FINALIDADE VALORES DE MERCADO E LIQUIDAÇÃO FORÇADA

TIPO DE OPERAÇÃO PATRIMONIAL NÃO DE USO

Nº LAUDO 0184 / 409_493 - 2026

ENDEREÇO: Lote 56-7 - Remanescente, Rio Santa Cruz, Km 18 - Sítio Nossa Senhora

Cidade/ UF: Tamarana-PR CEP: 86125-000

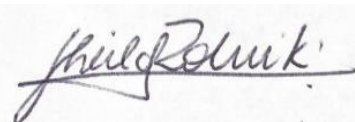
Área Total de Terreno: 48.400,00 m²

Área de Terreno Equivalente: 40.656,00 m²

DATA VISTORIA 15/01/2026 DATA BASE 22/01/2026

VALOR DE MERCADO R\$ 940.000,00 (NOVECENTOS E QUARENTA MIL REAIS)

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA R\$ 480.000,00 (QUATROCENTOS E OITENTA MIL REAIS)



Arqª Sheila Ostete Rolnik
A43360-8

I. INTRODUÇÃO

De acordo com Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1, Avaliação de Bens é a “Análise Técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”.

Laudo de Avaliação segundo Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1 é definido como “Relatório Técnico elaborado por Engenheiro de Avaliações em conformidade com esta parte da NBR 14653-2, para avaliar o bem”.

A metodologia geral empregada neste laudo baseia-se nas normas da ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, além de observar as legislações municipais, estaduais e federais.

Para a presente avaliação utilizaram-se as diretrizes constantes da Parte 1:

Procedimentos Gerais da NBR 14653 - 1 /2019 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens e a – NBR 14653-2/2011 no que diz respeito à avaliação de imóveis Urbanos.

1.1 OBJETIVO

Visa o presente Laudo a determinação dos Valores de Mercado e Liquidação Forçada de uma Gleba Rural, identificada como Lote 56-7 - Remanescente, localizada às margens do Rio Santa Cruz, Km 18, Sítio Nossa Senhora, município de Tamarana/PR.

1.2 DOCUMENTAÇÃO

A documentação fornecida pelo solicitante para a elaboração deste Laudo compreende:

- Matrícula nº 31.831 - 2ª Circunscrição de Registro de Imóveis da Comarca de Londrina - PR
- Certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR) - 2025

1.3 NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

Este trabalho obedece às diretrizes e critérios estabelecidos pelas NBR 14.653 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

II. ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO, ZONEAMENTO E REGIÃO DO IMÓVEL

A seguir serão apresentadas as descrições e características do imóvel, tais como: Localização, acesso, terreno, construções e região.

2.1 LOCALIZAÇÃO

Tipologia:	Urbano
Uso:	Gleba
Logradouro:	Encravada
Bairro:	Sítio Nossa Senhora
Município:	Tamarana
Estado:	PR

2.2 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO PRINCIPAL DE SITUAÇÃO

Logradouro:	Encravada - Acesso Local	Pavimentação:	Terra batida
Mão de Direção:	Dupla	Calçadas:	Não
Largura:	até 10m	Guias:	Não
Qtd Pistas:	1	Sarjetas:	Não
Traçado:	Curvilíneo		

2.3 MAPA DE LOCALIZAÇÃO



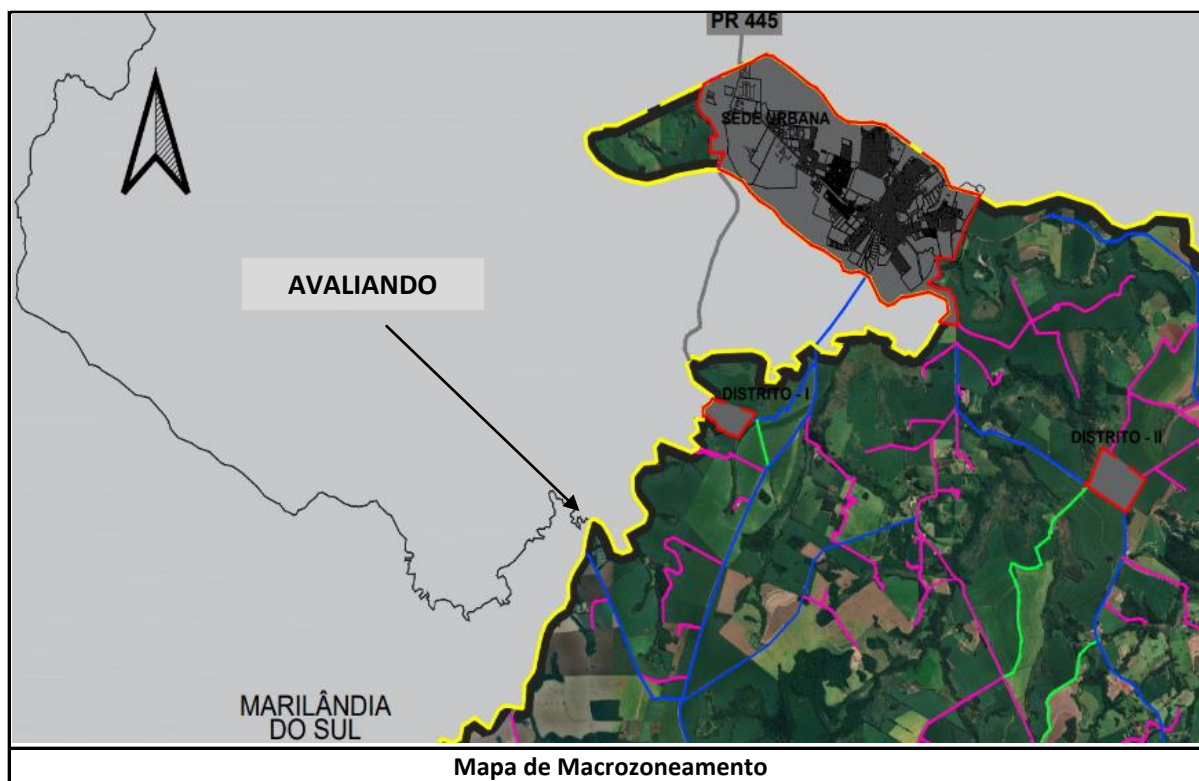
2.4 ANÁLISE E DETALHAMENTO DO ZONEAMENTO

Conseguimos acesso à Lei que institui o Plano Diretor de Tamarana/PR, e algumas minutas e projetos de lei, porém, identificamos que o imóvel está inserido fora do perímetro urbano, com ausência de parâmetros urbanísticos.

- Lei nº 07 de 10 de março de 2025.

- Coeficientes de Aproveitamento	<input type="text" value="-"/>	Mín	<input type="text" value="-"/>	Bás	<input type="text" value="-"/>	Máx
- Taxa de ocupação Máxima	<input type="text" value="-"/>					
- Taxa de permeabilidade mínima	<input type="text" value="-"/>					
- Lote Mínimo (m ²)	<input type="text" value="-"/>					
- Frente Mínima (m)	<input type="text" value="-"/>					
- Gabarito de Altura (m)	<input type="text" value="-"/>					

2.4.1 MAPA DE MACROZONEAMENTO E PERÍMETRO URBANO



2.5 DESCRIÇÃO DA REGIÃO

Conforme vistoria efetuada no local, as principais características da região são:

2.5.1 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso Predominante:	Misto
Densidade de Ocupação:	Baixo
Padrão Econômico:	Médio/Baixo
Distribuição da Ocupação:	Horizontal
Área Sujeita a Enchentes:	Não
Intensidade de Tráfego:	Reduzido
Transportes Coletivos:	Particulares
Nível de Escoamento:	Regular
Principais Pólos de Influência:	-
Fator Desvalorizante:	-
Principais Vias de Acesso:	Rodovia PR-445
Observações:	-

2.5.2 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Coleta de lixo:	Acima de 1000 m
Transporte coletivo:	Acima de 1000 m
Comércio:	Acima de 1000 m
Rede Bancária:	Acima de 1000 m
Escola:	Acima de 1000 m
Saúde:	Acima de 1000 m
Segurança:	Acima de 1000 m
Lazer:	Acima de 1000 m

2.5.3 INFRAESTRUTURA URBANA

Rede de Água:	Sim	Esgoto Pluvial:	Não
Rede de Esgoto Sanitário:	Não	Gás Canalizado:	Não
Rede de Energia Elétrica:	Não	Iluminação Pública:	Não
Telefone:	Não	Fossa:	Não
Pavimentação:	Não	Poço:	Não
Arborização:	Sim		

III. DESCRIÇÃO E DETALHAMENTO DO IMÓVEL

Gleba situada em perímetro rural do município de Tamarana/PR, conforme matrícula, no limite entre os municípios de Tamarana/PR e Marilândia do Sul/PR.

O imóvel não confronta-se oficialmente com nenhuma via pública, sendo acessado por uma via local não oficial, sem pavimentação, distante 300 metros da Rodovia PR-445.

3.1 DETALHAMENTO DO TERRENO

O terreno do imóvel avaliando possui as seguintes características:

Frente :	86,78 m	Área Total:	48.400,00 m ²
Lateral Direita :	442,23 m	Configuração:	Irregular
Lateral Esquerda :	456,42 m	Topografia:	Ondulado
Fundos :	151,19 m	Solo:	Seco
Posição :	Encravado		

Nota: As dimensões e áreas citadas foram obtidas da cópia dos seguintes documentos:

- 1 - Matrícula n.º 31.831, lavrada pelo Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição da Comarca de Londrina/PR, com última atualização em 30 de julho de 2024.

3.1.1 DELIMITAÇÃO APROXIMADA DO TERRENO



IV. CONSIDERAÇÕES E PREMISSAS PARA AVALIAÇÃO

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A documentação fornecida para a elaboração deste relatório, é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análise jurídica ou medições de campo exceto estimativas “in loco” para as benfeitorias e construções, pois não é este o objetivo deste trabalho.

Não foi verificado na vistoria possível passivo ambiental, fruto de contaminação de solo, pois esta análise não faz parte do escopo deste laudo de avaliação. Presume-se que não existam condições obscuras ou não aparentes, com relação ao imóvel que o tornaria com mais ou menos liquidez. Nenhuma responsabilidade é assumida por estas condições ou pelos serviços que possam vir a se tornar necessários para a descoberta desses fatores. O valor aqui atribuído se refere à finalidade específica deste laudo, não podendo servir de base para outras finalidades, pois para tanto os critérios de avaliação bem como os valores deverão ser reanalisados.

Vale ressaltar que, as informações prestadas junto ao Laudo de Avaliação, não têm cunho definitivo sobre a propriedade, litígios ou alienações dos referidos bens, sendo tão somente uma análise baseada nas documentações fornecidas e acima referidas. Considerou-se que o imóvel apresentado corresponda ao mesmo descrito na Matrícula fornecida. O laudo é considerado pela Método Engenharia como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas no termo de referência.

4.1 VISTORIA E OCUPAÇÃO DO IMÓVEL

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 15 de janeiro de 2026, sem acompanhamento. A localização do imóvel foi possível baseado nas coordenadas descritas em Matrícula. Tivemos dificuldade em fotografar o local, pois estava fechado com uma porteira, sendo o acesso não oficial uma propriedade privada. Não foi possível constatar se o imóvel encontra-se ocupado, neste caso, adotamos o pior cenário de ocupação.

4.2 JUNTO AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA - DOMÍNIO

O Princípio da Continuidade é um dos efeitos constitutivos do registro de imóveis, pois nenhum assento registral poderá ser efetuado sem a prévia menção do título anterior, formando o encadeamento ininterrupto das titularidades jurídicas de cada imóvel, concatenando sucessivamente as suas transmissões.

- A Matrícula n.º 31.831, lavrada pelo Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição da Comarca de Londrina/PR, com última atualização em 30 de julho de 2024.

De acordo com as informações constante na documentação fornecida, não foram verificadas averbações e registros que impactam na avaliação.

4.3 QUANTO AS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP

As Áreas de Preservação Permanente (APP) tem como objetivo o reconhecimento da importância da manutenção da vegetação de determinadas áreas, tendo em vista garantir a preservação dos recursos hídricos, da estabilidade geológica e da biodiversidade, bem como o bem-estar das populações humanas. Os critérios destas áreas estão estabelecidos na Lei Florestal do Brasil (Lei Federal nº 12.651/2012).

A Gleba confronta-se com o Rio Santa Cruz, conforme a Lei nº 12.651/2012 referente a vegetação nativa, considera-se APP, em zonas rurais ou urbanas, faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura.

Conforme registro em Matrícula, o imóvel possui uma área de Reserva Legal (RL) de 20% da área, corresponde a 9.680,00 m², dos quais 2.628,00 m² corresponde à APP, coerente com o estimado via satélite. A RL foi tratada como Área Verde. Para maior detalhamento, se faz necessário fornecimento de Relatório Ambiental.

Reserva Legal (RL) é uma área de vegetação nativa obrigatória dentro de propriedades rurais no Brasil, que garante o uso sustentável dos recursos naturais, a conservação da biodiversidade, e o abrigo de fauna e flora. Desta forma, para efeito de cálculo adotamos a área equivalente, considerando um percentual de 20% sobre a área de RL, considerando que a mesma ainda apresenta uso sustentável.

	Área	x	Peso	=	Ponderada
Aproveitável	38.720,00 m ²	x	1,00	=	38.720,00 m ²
Reserva Legal	9.680,00 m ²	x	0,20	=	1.936,00 m ²
Equivalente	48.400,00 m²	x	-	=	40.656,00 m²

Utilizamos o estudo do Eng Miguel Kosma, no qual para áreas verdes são considerados somente 20% da área no cálculo do imóvel, pois entendemos que a área ainda apresenta um uso sustentável. - Eng. Miguel Kosma (Princípios de engenharia de avaliações, coletânea de Alberto Lélío Moreira, 5ed., São Paulo: Pini, 2001) as áreas destinadas para florestas/mata ciliar (Classe VIII) possuem um valor de mercado de 20% sobre as áreas livre e desimpedidas.

V. AVALIAÇÃO

A avaliação do imóvel em questão será procedida com a observância de todas as diretrizes fixadas na Parte I de 2019 e Parte II de 2011, da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Segundo a Norma NBR 14653-1:2019 avaliação de bens é “Análise Técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”, ou seja, a atividade de avaliação consiste em expressar em termos econômicos o valor de um bem (ou grupo de bens) a um dado momento, de acordo com um conjunto de premissas e metodologias que são próprias.

5.1 DETERMINAÇÃO DOS VALORES

A fim de assegurar uma clara interpretação, define-se o seguinte conceito de valor adotado como premissa de avaliação:

Valor de Mercado “É a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.” Ou seja, corresponde à:

“Expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.”

Valor de Liquidação Forçada “Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado. Salienta-se que o valor de liquidação forçada é o valor utilizado como valor mínimo praticado em leilões.

O coeficiente aplicado no valor de mercado auferido é calculado da seguinte forma:

$$VP = \frac{VM}{(1 + i)^{\frac{n}{12}}}$$

VP = Valor de Liquidação Forçada (R\$)

VM = Valor de Mercado (R\$)

i = Taxa de Desconto Adotada (%)

n = Prazo (meses)

Valor de Locação “É a quantia mais provável pela qual se negocia um contrato pelo qual uma das partes cede à outra o uso e gozo de bem móvel ou imóvel, ou se compromete a lhe fornecer serviços, por prazo certo ou indeterminado.”

5.2 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Sobre a Região

O município de Tamarana está localizado na região norte do Paraná, integrando a Região Metropolitana de Londrina. Trata-se de um município de porte pequeno, com características predominantemente rurais, cuja ocupação territorial e dinâmica socioeconômica estão vinculadas às atividades agropecuárias. O processo de formação urbana está associado à expansão agrícola do norte paranaense, apresentando um núcleo urbano consolidado, porém com baixa densidade demográfica, e extensas áreas destinadas à produção rural.

A economia local é sustentada majoritariamente pela agricultura e pecuária, com destaque para o cultivo de grãos, como soja, milho e trigo, além da criação de gado de corte e de leite, atividades que conferem relevância regional ao município no contexto do agronegócio.

Sobre o Logradouro

O acesso ao imóvel se dá por uma via local não oficial, de terra batida, acessada através da Rodovia PR-445. A via local carece de infraestrutura urbana, como rede de água, esgoto e pavimentação. O imóvel avaliado dista aproximadamente 300,00 metros da Rodovia.

A Rodovia PR-445 exerce papel fundamental na estruturação territorial e econômica do município. Trata-se de um importante eixo rodoviário estadual que conecta Tamarana ao município de Londrina e a outras cidades relevantes do norte do Paraná, funcionando como principal via de escoamento da produção agropecuária local. Ao longo de sua faixa de influência, observa-se a presença de propriedades rurais, áreas de apoio logístico, armazéns, cooperativas e empreendimentos ligados direta ou indiretamente ao agronegócio.

Relação do Imóvel com o entorno

O imóvel está inserido na região rural de Tamarana, nas proximidades do eixo viário PR-445, apresentando atributos positivos relacionados a facilidade de acesso à Rodovia. Apesar de localizado em região rural, está próximo ao perímetro urbano de Tamarana, apresentando vocação para o desenvolvimento de atividades industriais.

Prospectamos terrenos com vocação semelhante ao avaliando, em condições de localização e acesso equivalentes, aplicando os devidos fatores de correção, inclusive um Fator Ajuste de 0,75, por se tratar de área encravada sem acesso oficial.

Comercialização:	Baixo	Nível de Oferta:	Baixo
Localização:	Regular	Nível de Demanda:	Baixo
Regime de Ocupação:	Desocupado	Absorção:	Normal/Difícil
Condições de habitabilidade:	Não	Desempenho do Mercado:	Recessivo

5.3 VALORES DE MERCADO E LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Para a determinação do valor unitário básico de mercado do terreno avaliando, procedemos um levantamento junto ao mercado imobiliário local e pessoas afins, comparando-se este com outros semelhantes, em oferta ou transacionados, tomando-se o cuidado de considerar as características específicas do imóvel em questão.

Após análise e pesquisa de valores devidamente homogeneizada para o local em estudo e eliminando-se as fontes discrepantes, aferimos o seguinte valor para pagamento à vista:

Área de Terreno	: 48.400,00 m ²
Área de Terreno Equivalente	: 40.656,00 m²
Valor Unitário Básico Homogeneizado	: R\$ 30,78 /m ²
Fator Ajuste (Encravado)	: 0,75
Valor de Terreno Total	: R\$ 938.599,88
Valor de Mercado Adotado	: R\$ 940.000,00
	(NOVECIENTOS E QUARENTA MIL REAIS)
Valor de Liquidação Forçada	R\$ 480.000,00
	(QUATROCENTOS E OITENTA MIL REAIS)

5.3.1 CÁLCULO PARA DESÁGIO DA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Para o cálculo do Valor de Liquidação Forçada do imóvel, foi utilizado os seguintes parâmetros:

Taxa de Juros (a.a.)	: 21,00%
Número de Meses	: 42
Deságio	: 0,513

Vide descrição no item 6.3 Taxa de Desconto e Prazo.

5.4 TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos que excederem este limite (discordantes).

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

O intervalo de confiança com 80% de certeza mínima, segundo as Normas, deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

sendo:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O intervalo de confiabilidade é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Sendo:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

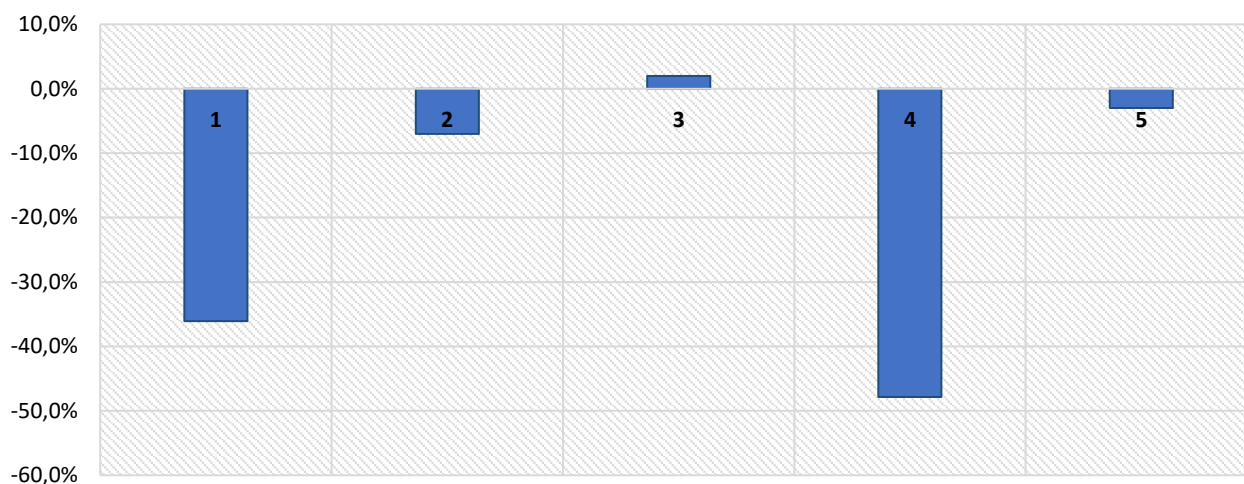
5.4.1 ANÁLISE DO TRATAMENTO ESTATÍSTICO DO IMÓVEL

DADOS	
Número de Elementos Coletados:	5
Número de Elementos Saneados:	5
Limite Inferior (p/m ²):	R\$ 21,55
Média Aritmética (p/m ²):	R\$ 30,78
Limite Superior (p/m ²):	R\$ 40,02
Média Saneada (p/m²):	R\$ 30,78
T. de Student:	1,533
Desvio Padrão:	5,91
Coefficiente de Variação:	19%

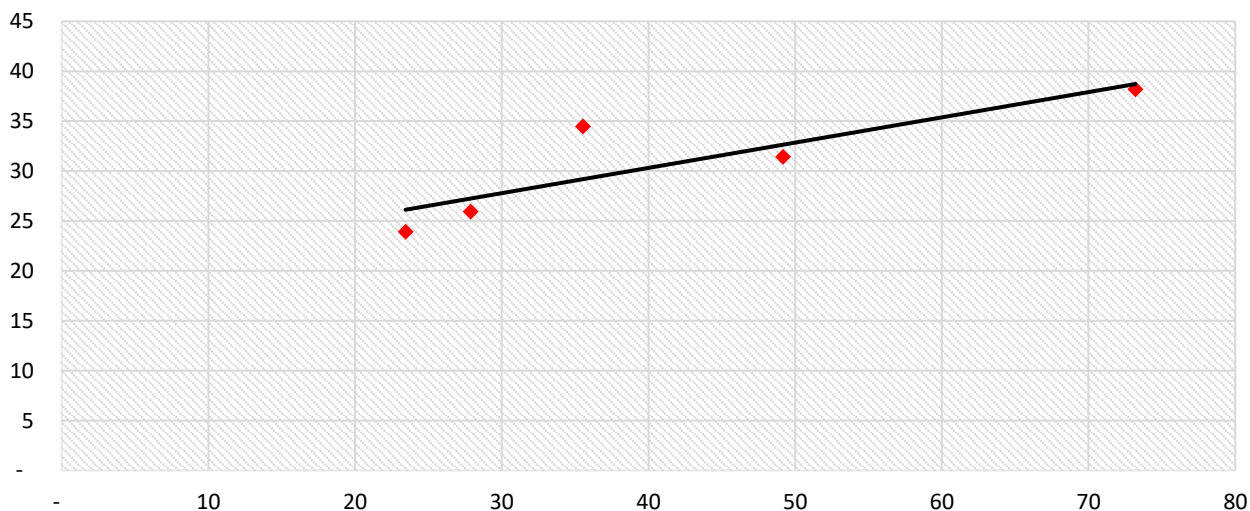
INTERVALO DE CONFIABILIDADE		
Resultado(p/m ²):	R\$ 4,05	
Inferior (p/m ²):	R\$ 26,73	-15%
Superior (p/m ²):	R\$ 34,83	12%
Amplitude Total	R\$ 61,56	27%

VALOR DE MERCADO	
Área (m ²):	40.656,00
Unitário Saneado (p/m ²):	R\$ 30,78
Valor do Terreno Calculado:	R\$ 1.251.466,50

5.4.2 GRÁFICO DA ANÁLISE DE RESÍDUOS



5.4.3 GRÁFICO DE DISPERSÃO



VI. METODOLOGIA

Adotamos em nosso Laudo os métodos definidos pelas **NBR 14.653 da ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas e/ou segundo as Normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

6.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS

Para atender aos objetivos mencionados o trabalho foi assim estruturado :

Para a determinação do valor, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando e a disponibilidade de dados seguros, optamos pela utilização do "Método Comparativo Direto" que envolve pesquisas a respeito do mercado imobiliário, onde selecionamos ofertas e vendas do mesmo segmento e significativamente semelhantes na região do imóvel.

PESQUISA DIRIGIDA :

Foram realizadas consultas específicas junto a corretores de imóveis que operam na região do imóvel, cujas opiniões e comentários foram extremamente úteis para embasar as conclusões deste trabalho.

6.1.1 TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COLETADOS - FATORES UTILIZADOS

VALOR UNITÁRIO: para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global pela respectiva área do comparativo.

FATOR OFERTA: adotar-se-á um fator de redução sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento.

TRANSPOSIÇÃO: Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local.

Os índices utilizados foram baseados na seguinte escala de valores:

I. Equipamentos Urbanos

Variáveis	Sim	Não
Trafegabilidade	20	0
Luz Domiciliar	13	0
Rede de Água	11	0
Luz Pública	7	0
Guias e Sarjetas	5	0
Rede de Esgoto	4	0
Telefonia	2	0
Gás	1	0

Pavimentação	Distância ao Transporte Coletivo	Largura da Via
Asfalto 17	Até 100m 15	Praças 5
Paralelepípedo 16	De 100 a 300m 10	Acima de 20m 5
Cascalho ou Pedra 8	De 300 a 500m 5	De 10 a 20m 3
Terra 5	Acima de 500m 0	Até 10m 1

II. Característica da Região

Densidade de Ocupação		Nível Econômico		Fator Comercial	
De 100% a 70%	1,00	Classe Alta	1,50 a 2,00	Alto	1,00
		Classe Médio-Alta	1,25 a 1,50	Médio-Alto	0,95
De 70% a 40%	0,95	Classe Média	1,00 a 1,25	Médio	0,90
Abaixo de 40%	0,90	Classe Médio-Baixo	0,85 a 1,00	Médio-Baixo	0,85
		Classe Baixa	0,70 a 0,85	Baixo	0,80

Os Índices de Local correspondentes ao imóvel avaliado e aos comparativos foram calculados pela soma dos pontos relacionados a cada atributo das tabelas do Grupo I – Equipamentos Urbanos multiplicada pelos fatores constantes na tabela do Grupo II – Características da Região.

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{\text{transp}} = 1 + ((I_{\text{Ava}} - I_{\text{Comp}}) / I_{\text{Comp}})$$

Onde:

F_{transp} : Fator Transposição

IAVA: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliando

ICOMP: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

FATOR TOPOGRAFIA :

Plano	=	1,10
Ondulado	=	1,00
Montanhoso	=	0,90

FATOR GRANDEZA DE ÁREA : Pôde-se observar junto ao mercado imobiliário, que de um modo geral, à medida que aumentam as áreas em negócio, e conseqüentemente o volume de dinheiro da comercialização, diminuem proporcionalmente, os valores unitários das transações em ofertas, e, além disso, é muito comum na grande maioria dos casos, representando uma espécie de desconto concedido pelos vendedores à medida que crescem as importâncias das transações.

Desta forma, é necessária a aplicação de um coeficiente que traduza tal atitude do mercado imobiliário, denominada no presente estudo como Fator Grandeza de Área.

Para a determinação deste fator, utilizou-se as seguintes equações, conforme prescrito na publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$F_a = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{área de elemento avaliando})} = \text{quando a diferença for inferior a 30\%}$$

$$F_a = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{área de elemento avaliando})} = \text{quando a diferença for superior a 30\%}$$

FÓRMULA DE HOMOGENEIZAÇÃO: com o objetivo de facilitar os cálculos através da programação, plotamos os fatores retro indicados na expressão matemática genérica que segue:

$$V = [(PC / S) \times Fo \times [(Fta / Ftc) + (Ftopa / Ftopc) + (Fga / Fgc) - \text{número de fatores} + 1]$$

ONDE:

V = Valor comparativo

Pc = Preço de compra

Fo = Fator oferta

S = Área do elemento comparativo

Ft = Fator transposição (elemento avaliando e comparativo)

Ftop = Fator topografia (elemento avaliando e comparativo)

Fg = Fator grandeza de área (elemento avaliando e comparativo)

TRATAMENTO ESTATÍSTICO: a análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média (limite fixado pelas “Normas”), descartando-se os elementos discordantes.

6.2 TAXA DE DESCONTO E PRAZO

A **Taxa Desconto** utilizada para composição do deságio para aplicação de valor de Liquidação Forçada foi obtida baseando-se nos seguintes itens:

- a) Análise do cenário mercadológico e risco econômicos Brasil pertinentes a liquidação, alinhado com um prazo adequado;
- b) Boletim Técnico Btec - 2016/005 apresentado pelo IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, que analisa a atratividade, tipologia, ocupação e custo por manutenção preventiva e corretiva no imóvel;
- c) E taxas exercidas juntos as instituições financeiras que possuem carteira imobiliária ativa na postura de captação e liquidação rápida de imóveis por terceiros (leilões).

Após amplo estudo, identificamos que a taxa que melhor se espelha as condições mercadológica do imóvel avaliando e condições do seu entorno é 21,00% (a.a.).

O **Prazo** determinado para realização do cálculo do deságio, representa o cenário econômico atual encontrado na região, através da análise de quantidade de ofertas, demanda e absorção de imóveis semelhantes.

VII. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



VISTA DO ACESSO A ESTRADA LOCAL

FOTO 1



VISTA INTERNA DO ACESSO LOCAL

FOTO 2



VISTA INTERNA DO ACESSO LOCAL

FOTO 3



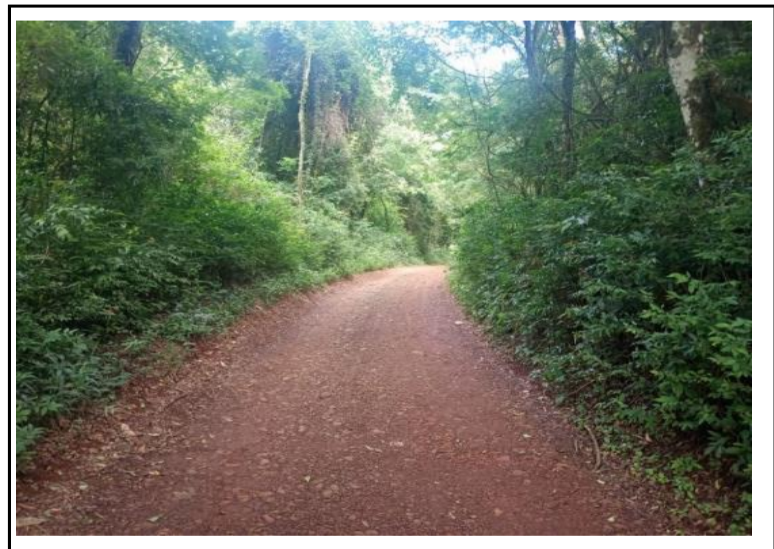
VISTA INTERNA DO ACESSO LOCAL (GLEBA À DIREITA)

FOTO 4



VISTA DA VIA INTERNA

FOTO 5



VISTA DA VIA INTERNA

FOTO 6



VISTA DA VIA INTERNA

FOTO 7



VISTA DO TERRENO

FOTO 8



VISTA DO TERRENO

FOTO 9



VISTA DO TERRENO

FOTO 10



VISTA DO TERRENO

FOTO 11



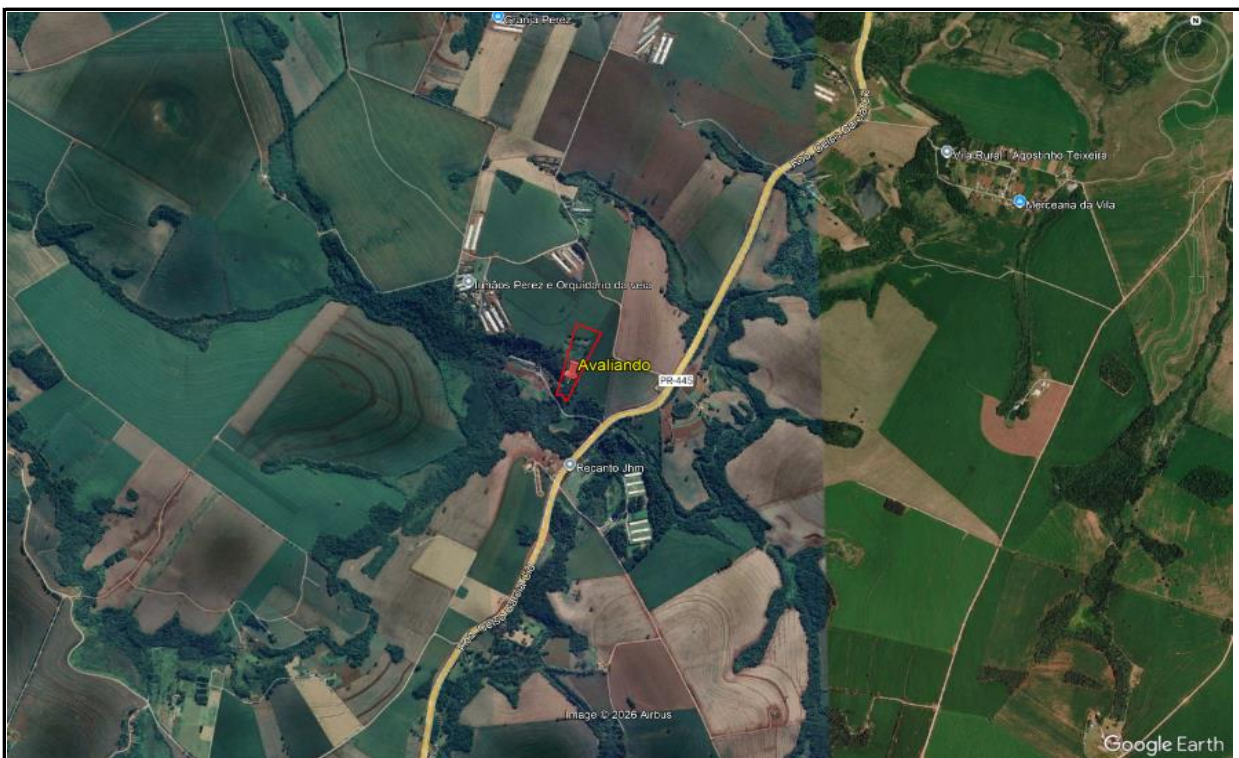
VISTA DO TERRENO

FOTO 12

VIII. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO E COMPLEMENTOS



Coordenadas	Latitude:	-23.763302°	Longitude:	-51.147738°
-------------	-----------	-------------	------------	-------------



Croqui de Localização Macro




Marcos conforme matrícula

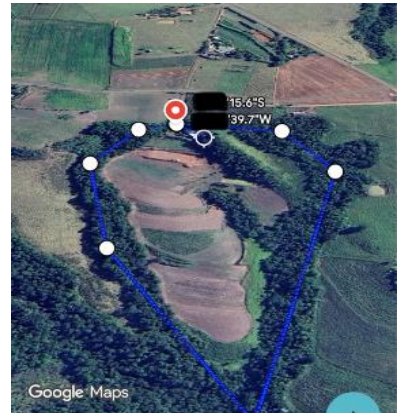
PESQUISA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS


TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS


AVALIANDO															
Endereço:	Lote 56-7 - Remanescente, Rio Santa Cruz, Km 18 - Sítio Nossa Senhora				Fatores	Oferta:	1,000	Área Equivalente			Zona	Periférica			
Bairro	-	Cidade:	Tamarana	Estado:		PR	Padrão					Peso	Área	Á. Equi.	Trafegabilidade
Informante:	NA						Transporte	0,298	Aproveitável	1,00	38.720,00	38.720,00	Pavimentação	terra batida	5
Área Priv./Constr.	0,00	Topografia:	Ondulado	Fatores		Zoneamento	1,000	RL	0,20	9.680,00	1.936,00	Transporte Coletivo	acima de 1000m	0	
Área do Terreno:	48400,00	Testada:	86,78			Vaga	1,000						Luz Domiciliar	Sim	13
Área Equivalente:	40656,00	Profundidade:	456,42			Relação Terreno/Const	1,000						Água Encanada	Não	0
Tipo:	Rural	Mult. Frentes:	Encravado			Topografia	1,000						Luz Pública	Não	0
Idade Aparente:		Superfície:	Seco			Mult. Frentes	0,750						Largura Da Rua	até 10m	1
Padrão de Acabamento:		Zoneamento:				Superfície	1,000						Guias E Sarjetas	Não	0
Estado de Conservação:		Andar:				Andar	1,000						Esgoto	Não	0
Qtde. Dormitório:	0	Ser. Cond.:	Inexistente		Ser. Condominiais	1,000						Telefone	Não	0	
Vagas:	0	Mobiliado:	Não		Mobiliado	1,000						Gás	Não	0	
Valor:	0	Unitario:	R\$ 0,00		Testada	1,541						Fator Comércio	Médio/baixo	0,85	
Oferta/ Transação:	NA	Data Pesquisa:	22/01/2026	Profundidade	0,718						Nível Econômico	Classe média	1,00		
Observações:					(Disponível 1)	1,000					Densidade De Lotes	abaixo de 40%	0,90		
Link:					(Disponível 2)	1,000					Desnível Do Terreno	Plano	1,00		
				(Disponível 3)	1,000						Índice Adotado		0,298		

AMOSTRA 1															
Endereço:	Estrada das Três Figueiras, S/n				Fatores	Oferta:	0,850	Área Equivalente			Zona	Periférica			
Bairro	Jardim Primavera	Cidade:	Londrina	Estado:		PR	Padrão					Peso	Área	Á. Equi.	Trafegabilidade
Informante:	Vécio Lúcio: (43) 3258-1301					Fatores	Transporte	0,459	Aproveitável	1,00	72.600,00	72.600,00	Pavimentação	asfalto	17
Área Priv./Constr.		Topografia:	Plano	Zoneamento			1,000						Transporte Coletivo	acima de 1000m	0
Área do Terreno:	72600,00	Testada:	0,00	Vaga			1,000						Luz Domiciliar	Sim	13
Área Equivalente:	72600,00	Profundidade:	0,00	Relação Terreno/Const			1,000						Água Encanada	Não	0
Tipo:	Rural	Mult. Frentes:	Esquina	Topografia			1,100						Luz Pública	Não	0
Idade Aparente:		Superfície:	Seco	Mult. Frentes			1,050						Largura Da Rua	até 10m	1
Padrão de Acabamento:		Zoneamento:		Superfície			1,000						Guias E Sarjetas	Não	0
Estado de Conservação:		Andar:		Andar			1,000						Esgoto	Não	0
Qtde. Dormitório:		Ser. Cond.:	Inexistente	Ser. Condominiais	1,000							Telefone	Não	0	
Vagas:		Mobiliado:	Não	Mobiliado	1,000							Gás	Não	0	
Valor:	R\$ 4.200.000,00	Unitario:	R\$ 0,00	Testada	-						Fator Comércio	Médio	1,00		
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	22/01/2026	Profundidade	0,707						Nível Econômico	Classe média	1,00		
Observações:					(Disponível 1)	1,000					Densidade De Lotes	abaixo de 40%	0,90		
Link:	https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/sitio-a-venda-na-gleba-primavera-em-londrina-1418399299?lis=listing_1100				(Disponível 2)	1,000					Desnível Do Terreno	Plano	1,00		
				(Disponível 3)	1,000						Índice Adotado		0,459		

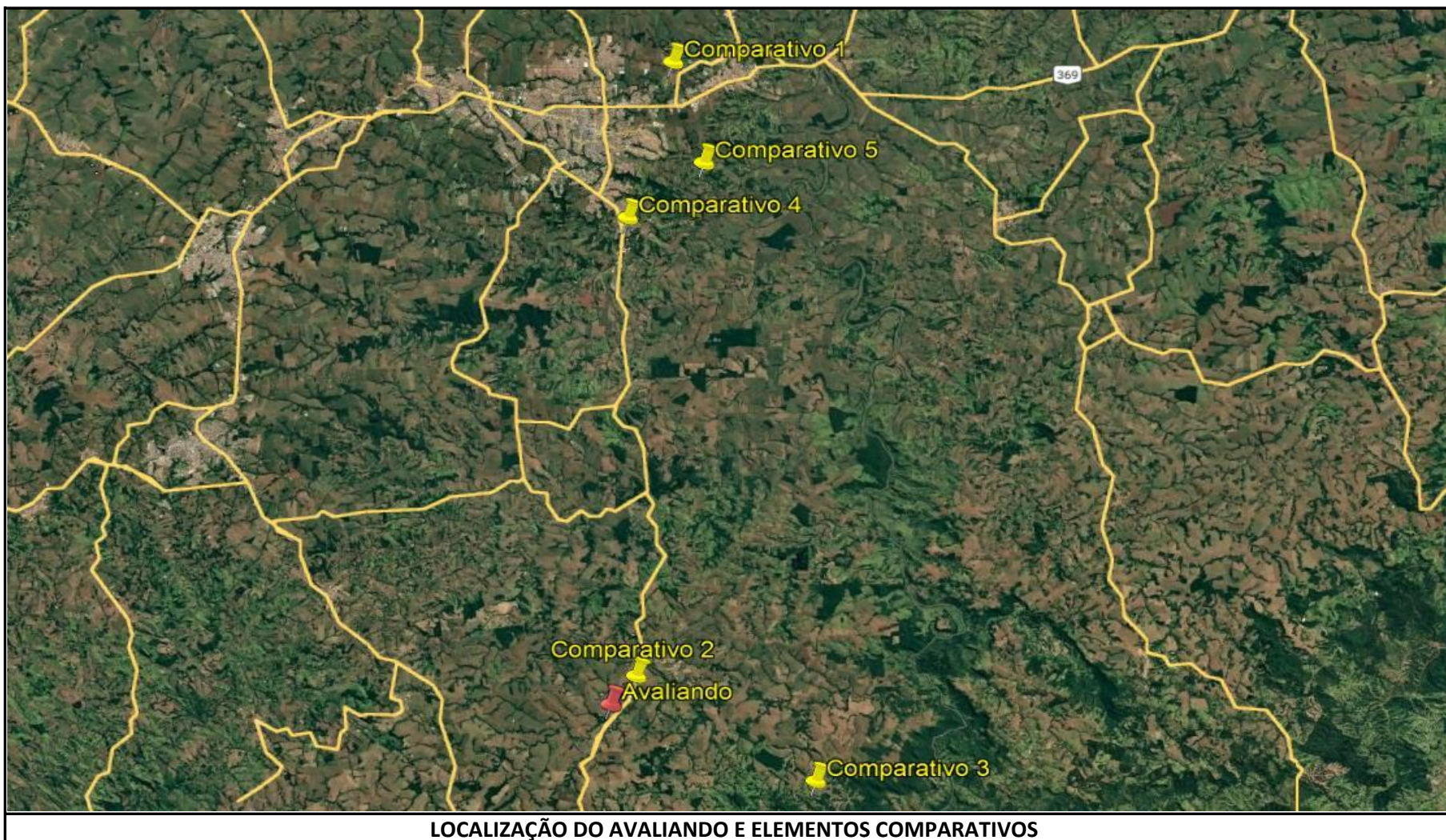
AMOSTRA 2															
Endereço:	Rodovia PR-445, S/n			Cidade:	Tamarana	Estado:	PR		Fatores Oferta: 0,850 Padrão Transporte: 0,298 Zoneamento: 1,000 Vaga: 1,000 Relação Terreno/Const: 1,000 Topografia: 1,000 Mult. Frentes: 1,000 Superfície: 1,000 Andar: 1,000 Ser. Condominiais: 1,000 Mobiliado: 1,000 Testada: - Profundidade: 0,707 (Disponível 1): 1,000 (Disponível 2): 1,000 (Disponível 3): 1,000	Área Equivalente Aproveitável: 1,00 29.040,00 29.040,00 RL: 0,20 7.260,00 1.452,00 Área Total Equivalente: 30.492,00			Zona Periférica Trafegabilidade: Sim 20 Pavimentação: terra batida 5 Transporte Coletivo: acima de 1000m 0 Luz Domiciliar: Sim 13 Água Encanada: Não 0 Luz Pública: Não 0 Largura Da Rua: até 10m 1 Guias E Sarjetas: Não 0 Esgoto: Não 0 Telefone: Não 0 Gás: Não 0 Fator Comércio: Médio/baixo 0,85 Nível Econômico: Classe média 1,00 Densidade De Lotes: abaixo de 40% 0,90 Desnível Do Terreno: Plano 1,00 Índice Adotado: 0,298		
Bairro:	Rural	Cidade:	Tamarana	Estado:	PR	Construção Vida Útil CUPE: 1,00 BDI: 1,00 Valor da Construção: R\$ - Unitário/m² Const.: R\$ 1,00									
Informante:	Conecta Consultoria: (43) 3377-8000						2ª Res. M Testada: 10 0,20 Profundidade: 25 40 0,50								
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Ondulado												
Área do Terreno:	36300,00	Testada:	0,00												
Área Equivalente:	30492,00	Profundidade:	0,00												
Tipo:	Rural	Mult. Frentes:	Meio quadra												
Idade Aparente:		Superfície:	Seco												
Padrão de Acabamento:		Zoneamento:													
Estado de Conservação:		Andar:													
Qtde. Dormitório:		Ser. Cond.:	Inexistente												
Vagas:		Mobiliado:	Não												
Valor:	R\$ 1.000.000,00	Unitario:	R\$ 0,00												
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	22/01/2026												
Observações:															
Link:	https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/sitio-tamarana-1409153334?lis=listing_1100														

AMOSTRA 3															
Endereço:	Próximo a Rodovia PR-445, S/n			Cidade:	Tamarana	Estado:	PR		Fatores Oferta: 0,850 Padrão Transporte: 0,298 Zoneamento: 1,000 Vaga: 1,000 Relação Terreno/Const: 1,000 Topografia: 1,000 Mult. Frentes: 1,000 Superfície: 1,000 Andar: 1,000 Ser. Condominiais: 1,000 Mobiliado: 1,000 Testada: - Profundidade: 0,707 (Disponível 1): 1,000 (Disponível 2): 1,000 (Disponível 3): 1,000	Área Equivalente Área Útil: 1,00 32.400,00 32.400,00 APP + RL: 0,20 55.600,00 11.120,00 Área Total Equivalente: 43.520,00			Zona Periférica Trafegabilidade: Sim 20 Pavimentação: terra batida 5 Transporte Coletivo: acima de 1000m 0 Luz Domiciliar: Sim 13 Água Encanada: Não 0 Luz Pública: Não 0 Largura Da Rua: até 10m 1 Guias E Sarjetas: Não 0 Esgoto: Não 0 Telefone: Não 0 Gás: Não 0 Fator Comércio: Médio/baixo 0,85 Nível Econômico: Classe média 1,00 Densidade De Lotes: abaixo de 40% 0,90 Desnível Do Terreno: Plano 1,00 Índice Adotado: 0,298		
Bairro:	Rural	Cidade:	Tamarana	Estado:	PR	Construção Vida Útil CUPE: 1,00 BDI: 1,00 Valor da Construção: R\$ - Unitário/m² Const.: R\$ 1,00									
Informante:	Gabriel Martins: (43) 9 9982-0739						2ª Res. M Testada: 10 0,20 Profundidade: 25 40 0,50								
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Ondulado												
Área do Terreno:	88000,00	Testada:	0,00												
Área Equivalente:	43520,00	Profundidade:	0,00												
Tipo:	Rural	Mult. Frentes:	Meio quadra												
Idade Aparente:		Superfície:	Seco												
Padrão de Acabamento:		Zoneamento:													
Estado de Conservação:		Andar:													
Qtde. Dormitório:		Ser. Cond.:	Inexistente												
Vagas:		Mobiliado:	Não												
Valor:	R\$ 1.200.000,00	Unitario:	R\$ 0,00												
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	22/01/2026												
Observações:	Exata: (-23.822237°, -50.992887°)														
Link:	https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/sitio-8-8-hectare-tamarana-1461581552?lis=listing_1100														

AMOSTRA 4															
Endereço:	Rodovia PR-445, S/n				Fatores	Oferta:	0,850	Área Equivalente			Zona	Periférica			
Bairro	Jamille Dequech	Cidade:	Londrina			Estado:	PR	Padrão		Peso	Área	Á. Equi.	Trafegabilidade	Sim	20
Informante:	Conecta Consultoria: (43) 3377-8000					Transporte	0,540	Área Útil	1,00	52.255,00	52.255,00	Pavimentação	asfalto	17	
Área Priv./Constr.		Topografia:	Plano			Zoneamento	1,000	APP + RL	0,20		-	Transporte Coletivo	500 a 1000m	5	
Área do Terreno:	52255,00	Testada:	0,00			Vaga	1,000				-	Luz Domiciliar	Sim	13	
Área Equivalente:	52255,00	Profundidade:	0,00			Relação Terreno/Const	1,000				-	Água Encanada	Não	0	
Tipo:	Terreno Industrial	Mult. Frentes:	Meio quadra			Topografia	1,100				-	Luz Pública	Não	0	
Idade Aparente:		Superfície:	Seco			Mult. Frentes	1,000	Área Total Equivalente:			52.255,00	Largura Da Rua	10 a 20m	3	
Padrão de Acabamento:		Zoneamento:				Superfície	1,000	Construção				Guias E Sarjetas	Não	0	
Estado de Conservação:		Andar:				Andar	1,000	Vida Útil				Esgoto	Não	0	
Qtde. Dormitório:		Ser. Cond.:	Inexistente	Ser. Condominiais	1,000	CUPE:			1,00	Telefone	Sim	2			
Vagas:		Mobiliado:	Não	Mobiliado	1,000	BDI:			1,00	Gás	Não	0			
Valor:	R\$ 4.500.000,00	Unitario:	R\$ 0,00	Testada	-	Valor da Construção	R\$		-	Fator Comércio	Médio	1,00			
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	22/01/2026	Profundidade	0,707	Unitário/m² Const.	R\$		1,00	Nível Econômico	Classe média	1,00			
Observações:	Localização aproximada			(Disponível 1)	1,000	2ª Res. Testada:	10		0,20	Densidade De Lotes	abaixo de 40%	0,90			
Link:	https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/terreno-area-industria-l-pr-445-venda-1407689988?lis=listing_1100			(Disponível 2)	1,000	M Profundidade:	25	40	0,50	Desnível Do Terreno	Plano	1,00			
				(Disponível 3)	1,000					Índice Adotado	0,540				

AMOSTRA 5															
Endereço:	Estrada dos Periquitos, S/n				Fatores	Oferta:	0,850	Área Equivalente			Zona	Periférica			
Bairro	Califórnia	Cidade:	Londrina			Estado:	PR	Padrão		Peso	Área	Á. Equi.	Trafegabilidade	Sim	20
Informante:	GT Real Estate: (43) 9 9903-5909					Transporte	0,351	Aproveitável	1,00	96.800,00	96.800,00	Pavimentação	terra batida	5	
Área Priv./Constr.		Topografia:	Ondulado			Zoneamento	1,000	RL	0,20	24.200,00	4.840,00	Transporte Coletivo	acima de 1000m	0	
Área do Terreno:	121000,00	Testada:	0,00			Vaga	1,000				-	Luz Domiciliar	Sim	13	
Área Equivalente:	101640,00	Profundidade:	0,00			Relação Terreno/Const	1,000				-	Água Encanada	Não	0	
Tipo:	Rural	Mult. Frentes:	Meio quadra			Topografia	1,000				-	Luz Pública	Não	0	
Idade Aparente:		Superfície:	Seco			Mult. Frentes	1,000	Área Total Equivalente:			101.640,00	Largura Da Rua	até 10m	1	
Padrão de Acabamento:		Zoneamento:				Superfície	1,000	Construção				Guias E Sarjetas	Não	0	
Estado de Conservação:		Andar:				Andar	1,000	Vida Útil				Esgoto	Não	0	
Qtde. Dormitório:		Ser. Cond.:	Inexistente	Ser. Condominiais	1,000	CUPE:			1,00	Telefone	Não	0			
Vagas:		Mobiliado:	Não	Mobiliado	1,000	BDI:			1,00	Gás	Não	0			
Valor:	R\$ 4.249.520,00	Unitario:	R\$ 0,00	Testada	-	Valor da Construção	R\$		-	Fator Comércio	Médio	1,00			
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	22/01/2026	Profundidade	0,707	Unitário/m² Const.	R\$		1,00	Nível Econômico	Classe média	1,00			
Observações:				(Disponível 1)	1,000	2ª Res. Testada:	10		0,20	Densidade De Lotes	abaixo de 40%	0,90			
Link:	https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/terreno-a-venda-121000-m-por-r-4-249-520-00-california-londrina-pr-1465669791?lis=listing_1100			(Disponível 2)	1,000	M Profundidade:	25	40	0,50	Desnível Do Terreno	Plano	1,00			
				(Disponível 3)	1,000					Índice Adotado	0,351				

IX. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



Planilha de Homogeneização do Imóvel													
A	Valor de Mercado	Área Equivalente	Área Priv./Constr.	Valor da Construção	Fator Fonte	Unit/m ²	Transporte		Grand. Área E	Topografia		soma fatores	unit. Homog.
							Fator	Coef.		Fator	Coef.		
1	4.200.000,00	72.600,00	-	-	0,85	49,17	0,46	0,650	1,08	1,10	0,909	0,6391	31,43
2	1.000.000,00	30.492,00	-	-	0,85	27,88	0,30	1,000	0,93	1,00	1,000	0,9300	25,92
3	1.200.000,00	43.520,00	-	-	0,85	23,44	0,30	1,000	1,02	1,00	1,000	1,0200	23,91
4	4.500.000,00	52.255,00	-	-	0,85	73,20	0,54	0,553	1,06	1,10	0,909	0,5216	38,18
5	4.249.520,00	101.640,00	-	-	0,85	35,54	0,35	0,850	1,12	1,00	1,000	0,9700	34,47
		40.656,00	-				0,30			1,00			

Desvio Padrão	20,07
Coeficiente de Variação	0,48

Desvio Padrão	5,91
Coeficiente de Variação	0,19

média	30,78
Média saneada	30,78
lim. min	21,55
lim. máx	40,02
Amostras descartadas	-

Resumo de Valores

	Área Equiv. (m ²)		Unitário/ m ²		Fator Ajuste		
Valor Terreno	40.656,00	x	30,78	x	0,75	=	938.599,88
			Fator Comercialização			=	1,00
			Valor de Mercado Adotado			=	940.000,00

XI. ESPECIFICAÇÃO DE AVALIAÇÃO

A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do bem avaliando, do tratamento a ser empregado, e dos recursos disponíveis.

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

Item	Descrição	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados 5	2
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,50 a 2,00	2
Pontos Obtidos		8

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desajável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

Item	Descrição	Pontos
Pontos Obtidos		8
1	Pontos Mínimos 6	2
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	2

Grau de Fundamentação Atingido

II

TABELA 11 - GRAUS DE PRECISÃO NO CASO DE HOMOGENEIZAÇÃO ATRAVÉS DE TRATAMENTO POR FATORES OU DA UTILIZAÇÃO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA

Item	Descrição	Pontos
	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido	27%
1	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central 30%	3
Grau de Precisão Atingido		III

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

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

Data da Vistoria: 15/01/2026

1 DADOS GERAIS DO IMÓVEL

- 1.1 Identificação 0184 / 409_493 - S. Dias & Augusto Ltda
- 1.2 Endereço Lote 56-7 - Remanescente, Rio Santa Cruz, Km 18 - Sítio Nossa Senhora
- Cidade Tamarana UF PR
- 1.3 Uso atual Urbano Uso pretendido Urbano
- 1.4 Existe indústria no local? Sim Não
- Nome da indústria: Ramo de atividade:
- 1.5 Coordenadas Geográficas
- Latitude -23.763302° Longitude -51.147738°
- 1.6 Existe corpo hídrico (rio, poço, lago, lagoa, outro)? Sim Não
- 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**.

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)

Não Sim Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas

Órgão Ambiental Estadual: IAP

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 endereço do imóvel na vizinhança?

Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas

Órgão Ambiental Estadual: IAP

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 6.2.

* 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.

3 ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

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

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

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

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?		
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.		
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.		
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.		
Armazenamento de resíduos Descrever resíduos:		
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever:		
Comércio. Que tipo?		
Outros. Descrever:		
Fontes de Informação: Análise feita no local, imagens de satélite e consulta aos órgãos competentes		
Observações e/ou justificativa:		

3.4 Informações ou observações complementares:

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

Nota: Caso sejam marcadas atividades do quadro 4.2 que possuam Índícios 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:

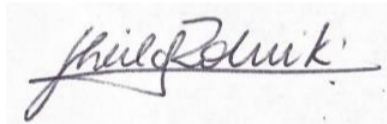
Não existe lista pública de áreas contaminadas

6.3 No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas às questões 3.2 ou 3.3?

Não Sim - Indique o local:

Arqª Sheila Ostete Rolnik

Nome do Responsável pelo preenchimento



Assinatura do Responsável pelo preenchimento

Metodo Engenharia LTDA

Nome da Empresa representada

58.700.428/0001-27

CNPJ da Empresa representada

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



Vista aérea do imóvel e entorno