



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 0665 / 2025

ENGEBANC - ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA
RUA CARLOS RATH, 29 - ALTO DE PINHEIROS - SÃO PAULO / SP - CEP. 05462-030 - TEL. 0xx 11 3039-3500

OS:
PJ-02145-0625-AV-UBE

Certificação Digital - QR Code:



SOLICITANTE

PREMIER CONSULTING

INTERESSADO

PREMIER CONSULTING

ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO
RODOVIA BA 093 KM 66 ÁREA 03

BAIRRO
PALMARES

CIDADE
SIMÕES FILHO

CEP
43700-000
UF
BA

ÁREA

Terreno	160.295,00 m²
----------------	----------------------

VALOR DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO	R\$ 5.470.000,00 (Cinco Milhões Quatrocentos e Setenta Mil Reais)
VALOR DE LIQUIDEZ	R\$ 3.830.000,00 (Três Milhões Oitocentos e Trinta Mil Reais)

01. DATA DA VISITA

27/06/2025

02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Rodovia Ba 093 Km 66 Área 03

BAIRRO

Palmares

CIDADE

Simões Filho

CEP

43700-000

UF

BA

03. FINALIDADE

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.

"Entende-se como valor de mercado de uma propriedade a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente."

(NBR 14653-1:2019, item 3.1.47)

04. DADOS DA REGIÃO

A região onde se encontra o imóvel avaliando tem pouca ocupação, predominando ainda edificações residenciais de padrão médio.

Simões Filho é um município brasileiro do estado da Bahia. Sua população, conforme estimativa de 2024 do IBGE era de 120 394 habitantes.

Fica localizado na Região Metropolitana de Salvador, já conurbado com a capital baiana.

Simões Filho é a 7ª economia do estado da Bahia, e caminha cada vez mais na melhoria de condições de renda e qualidade de vida de sua população.

A região possui fácil acesso por rua pavimentada em boas condições de rolagem, via Rodovia BA 093, à partir daí por via não pavimentada, dispondo de parte da infra-estrutura disponível no município, tais como: redes de energia elétrica e telefônica,

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	Bairro	Antigo
	Ocupação Principal	Misto
	Padrão Predominante	Médio
	Tráfego Local	Reduzido

04.01 SERVIÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

SERVIÇOS PÚBLICOS	☐	Água Tratada	☐	Gás Encanado
	☐	Esgoto Sanitário	☐	Coleta de Lixo
	☒	Energia Elétrica	☐	Transporte Coletivo
	☐	Iluminação Pública	☐	Lazer
	☐	Pavimentação Asfáltica	☐	Comércio
	☒	Rede de Telefonia	☒	Arborização

EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	Tipo / Distância		Até 500 m	De 500 a 1000 m	Acima de 1000m
	Transporte coletivo				X
	Comércio				X
	Rede bancária				X
	Escola				X
	Saúde				X
	Segurança				X
	Lazer				X

05. ZONEAMENTO

ZONEAMENTO	Zona de Expansão Urbana
TAXA DE OCUPAÇÃO	Sob consulta mediante utilização
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	Sob consulta mediante utilização

06. TERRENO

DADOS GERAIS DO TERRENO

O imóvel não se encontra delimitado em suas divisas. Área de terreno extraída da Matrícula 8.199, datada de 20/01/2020.

FORMATO	Irregular	
TOPOGRAFIA	Declive	
SITUAÇÃO	Meio de Quadra	
ÁREA DO TERRENO	ÁREA TOTAL	160.295,00 m²

COMENTÁRIOS

Imóvel se localiza em área de expansão urbana, distando aproximadamente 8,0 km de Simões Filho, com acesso através da BA-093, sentido Camaçari, à partir daí a direita em via não pavimentada por aproximadamente 2,0 km.

06.01 OUTRAS INFORMAÇÕES

COMENTÁRIOS

Imóvel identificado através de mapa SIGEF, que confirma o demembramento do Sítio Bang Bang, conforme CNS 785-6, matrícula 8199. Quando da visita estavam sendo executados serviços de movimentação de terra na via não pavimentada, dificultando o acesso ao terreno, aliado à vegetação alta no mesmo.

07. AVALIAÇÃO

Dentre os métodos avaliatórios determinados pela Norma Brasileira - NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, adotamos o Método Comparativo de Dados do Mercado, por julgarmos ser o que melhor reflete a realidade do mercado imobiliário para o objeto deste trabalho.

Para a determinação do valor do imóvel em estudo, procedemos uma cuidadosa pesquisa de valores da região, cuja seleção e homogeneização dos elementos comparativos, facultou a determinação do melhor valor.

07.01 AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

Área de Terreno	160.295,00 m ²	
Valor Unitário Homogeneizado	R\$ 34,12 /m ²	(Conforme Anexo)
Valor de Avaliação	R\$ 5.469.738,78	

Valor de Mercado:

R\$ 5.470.000,00 (Cinco Milhões Quatrocentos e Setenta Mil Reais)

07.02 AVALIAÇÃO - VALOR DE LIQUIDEZ

É o valor pelo qual o imóvel poderá ser vendido em condições imediatas, a vista e em dinheiro.

Valor de Mercado	R\$ 5.470.000,00
Fator de Liquidez	70,00%

Valor de Liquidez	R\$ 3.829.000,00
-------------------	------------------

Valor de Liquidez:

R\$ 3.830.000,00 (Três Milhões Oitocentos e Trinta Mil Reais)

08. COMENTÁRIOS

Nº da Matrícula	Cartório
8.199	Cartório de Registro de Imóveis de Simões Filho - BA

Outra documentação	
IPTU	Não apresentado

Comercialização			
☐ Normal	☐ Regular	☒ Lenta	☐ Ruim

Localização			
☐ Ótima	☐ Boa	☒ Regular	☐ Ruim

Coordenadas Geográficas
12°73' 23.99" S 38°38' 30.45" O

Outros comentários
A documentação fornecida e utilizada na elaboração deste Laudo de Avaliação é por premissa considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas medições de campo.
Avaliação considerando-se o imóvel livre de ônus e/ou dívidas de quaisquer natureza.
Área do terreno extraída da matrícula 8199, sendo o imóvel identificado através de espelho de rosto de planta do Sisgef. Conforme AV-08.8199, o imóvel teve sua alteração de rural para urbano, com inscrição imobiliária municipal nº 04-01-240.04050.001.
Imóvel se localiza em região de predominância sócio econômica média, média baixa, em função de estar afastado da rodovia, devendo apresentar atualmente índices lentos de comercialização, face acima exposto, aliado ao atual cenário do mercado imobiliário.

09. ANEXOS

- I. Croqui de Localização
- II. Documentação Fotográfica
- III. Elementos Comparativos
- IV. Croqui de Localização das Pesquisas
- V. Situação Paradigma e Homogeneização
- VI. Fundamentação
- VII. LIC

10. ENCERRAMENTO

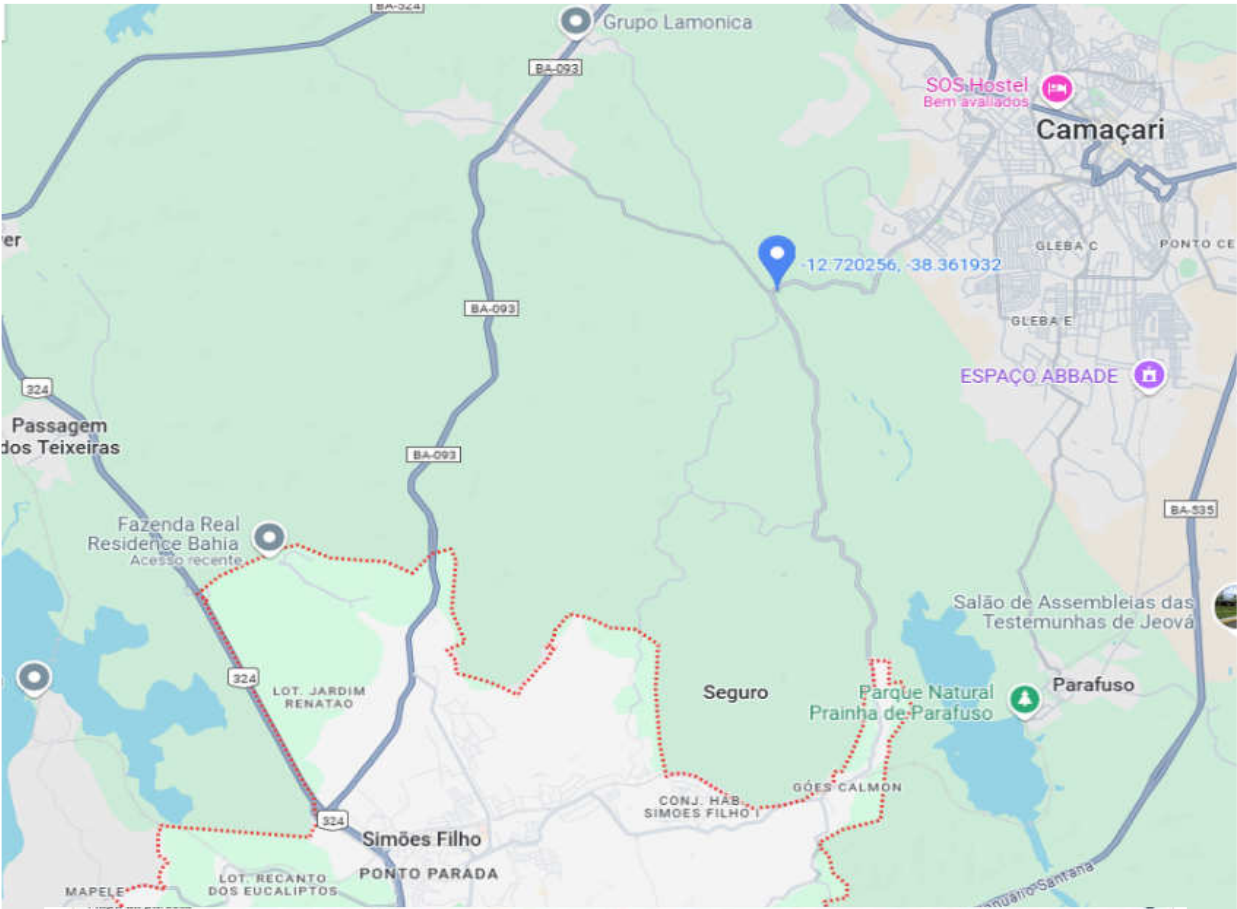
Estamos à disposição de V.S.as. para eventuais esclarecimentos de dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

Belo Horizonte, 03 de julho de 2025



Engº Geraldo Augusto Borba
Crea: 46.095/D-MG

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



Vértices da parcela							
Código	Longitude	Sigma Long. (m)	Latitude	Sigma Lat. (m)	Altitude (m)	Sigma Altitude (m)	Método Posicionamento
AE3-M-0179	-38°22'59.011"	0.00	-12°43'49.057"	0.00	81.71	0.00	PG2
AE3-P-0343	-38°22'59.229"	0.01	-12°43'51.021"	0.01	81.99	0.01	PG2
AE3-P-0344	-38°22'59.213"	0.01	-12°43'51.164"	0.01	81.0	0.01	PG2
AE3-P-0325	-38°22'58.915"	0.01	-12°43'51.807"	0.01	80.33	0.01	PG2
AE3-P-0346	-38°22'57.547"	0.01	-12°43'54.412"	0.01	83.46	0.02	PG2
AE3-M-0180	-38°22'56.617"	0.00	-12°43'56.475"	0.00	83.36	0.01	PG2
AE3-M-0195	-38°23'02.098"	0.03	-12°44'03.833"	0.03	43.67	0.08	PG2
AE3-P-0347	-38°23'08.673"	0.02	-12°44'11.415"	0.03	64.01	0.03	PG2
AE3-M-0198	-38°23'13.049"	0.02	-12°44'15.971"	0.04	24.64	0.02	PG2
AE3-P-0348	-38°23'13.710"	0.03	-12°44'16.572"	0.07	26.92	0.06	PG2

Resultados: 2				
Nome	Área (ha)	Datentoria	CNS	Matrícula
Área Desmembrada do Sítio Bang Bang - Parte 1	16,0406	XXXXXX Patrimonia	00.785-6	1199
Área Remanescente do Sítio Bang Bang - Parte 1	62,3861	XXXXXX Patrimonia	00.785-6	2542

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



Resultados: 2

Nome	Área (ha)	Detentoria	CNS	Matrícula
Área Desmembrada do Sítio Bang Bang - Parte 1	16,0406	XXXXXX Patrimonia000000X	00,785-5	1899
Área Remanescente do Sítio Bang Bang - Parte 1	62,3651	XXXXXX Patrimonia000000X	00,785-5	2522

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



RODOVIA BA-093



RODOVIA BA-093



ACESSO À DIREITA



VIA DE ACESSO AO TERRENO



VIA DE ACESSO AO TERRENO SENTIDO RODOVIA



VIA DE ACESSO À RODOVIA

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VIA DE ACESSO



VIA DE ACESSO



VIA DE ACESSO



VIA DE ACESSO

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



TERRENO À DIREITA



TERRENO À DIREITA



VISTA GERAL TERRENO



TERRENO

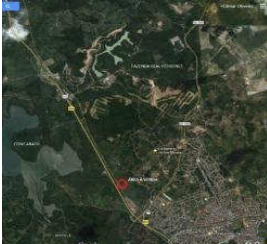


VISTA GERAL



TERRENO À ESQUERDA

	INFORMANTE					1
	CONTATO		Alexandre Nemen Matos (71) 9296-0303			
	URL		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-200.000m2-na-br-324-3012477167.html			
	ENDEREÇO DO IMÓVEL					
	ENDEREÇO		RODOVIA BR 324			
	BAIRRO		RURAL	MUNICIPIO	SIMÕES FILHO	UF BA
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
	ÁREA TERRENO		200.000,00 m²	FRENTE	120,00 m	PROFUNDIDADE 1.666,67 m
	CLASSE		Comercial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA Plano
				ÍNDICE LOCAL	100,00	SITUAÇÃO Meio de Quadra
			MELHORAMENTOS	100,00		
COMENTÁRIOS						
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA		0,90	VALOR	R\$ 27.000.000,00		

	INFORMANTE					2
	CONTATO		LORENZO CORRETOR DE IMÓVEIS 71 99977-5154			
	URL		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-32000-m-por-r\$-4.000.000-cia-sul-3000485138.html			
	ENDEREÇO DO IMÓVEL					
	ENDEREÇO		RODOVIA BR 324 KM 601			
	BAIRRO		CIA SUL		MUNICIPIO	0 UF 0
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
	ÁREA TERRENO		32.000,00 m²	FRENTE	150,00 m	PROFUNDIDADE 213,33 m
	CLASSE		Comercial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA Plano
				ÍNDICE LOCAL	100,00	SITUAÇÃO Meio de Quadra
			MELHORAMENTOS	100,00		
COMENTÁRIOS						
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA		0,90	VALOR		R\$ 4.000.000,00	

	INFORMANTE					3		
	CONTATO	Ana Brito Corretora de Imóveis (71)99251-7970						
	URL	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-sim-es-filho-2993492818.html						
	ENDEREÇO DO IMÓVEL							
	ENDEREÇO	BA 093, KM 11,5						
	BAIRRO	PALMARES			MUNICIPIO	Simões Filho	UF	BA
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS							
	ÁREA TERRENO	40.000,00 m²	FRENTE	100,00 m	PROFUNDIDADE	400,00 m		
	CLASSE	Comercial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Plano		
			ÍNDICE LOCAL	100,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra		
		MELHORAMENTOS	100,00					
COMENTÁRIOS								
VALOR DE VENDA								
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 1.500.000,00					



INFORMANTE					4
CONTATO		MARISTELA 71999251033			
URL		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-centro-industrial-de-aratu-sim-es-filho-r\$-2963641223.html			
ENDEREÇO DO IMÓVEL					
ENDEREÇO		RODOVIA BA 524 FUNDOS PARA BA 093			
BAIRRO		DISTR. IND. ARATU	MUNICIPIO	Simões Filho	UF 0
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
ÁREA TERRENO		130.680,00 m²	FRENTE	80,00 m	PROFUNDIDADE 1.633,50 m
CLASSE		Comercial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA Plano
			ÍNDICE LOCAL	100,00	SITUAÇÃO Meio de Quadra
			MELHORAMENTOS	100,00	
COMENTÁRIOS					
VALOR DE VENDA					
FATOR OFERTA		0,90	VALOR	R\$ 12.500.000,00	



INFORMANTE						5
CONTATO		CENTRAL DE TERRENO (71) 34447777				
URL		https://centraldeterrenos.com.br/comprar/ba/simoes-filho/goes-calmon/terreno/69895759				
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO		RUA SECUNDARIA				
BAIRRO		GOES CALMON		MUNICIPIO	Simões Filho	UF 0
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA TERRENO		62.840,00 m²	FRENTE	180,00 m	PROFUNDIDADE	349,11 m
CLASSE		Comercial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Plano
			ÍNDICE LOCAL	100,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra
			MELHORAMENTOS	100,00		
COMENTÁRIOS						
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA		0,90	VALOR	R\$ 2.513.600,00		

ANEXO IV - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS PESQUISAS



INFORMAÇÕES BÁSICAS					
ENDEREÇO	Rodovia Ba 093 Km 66 Área 03				
BAIRRO	Palmares	MUNICÍPIO	Simões Filho	UF	BA
CLASSE	Comercial	TIPO	Terreno		
INFORMAÇÕES GERAIS					
ÁREA DE TERRENO	160.295,00 m²	TOPOGRAFIA	Declive de 5% até 10%		
FRENTE	28,08 m	SITUAÇÃO	Meio de Quadra		
PROF. EQUIVALENTE	5.708,51 m	ÍNDICE LOCAL	100,00		
		MELHORAMENTOS	100,00		

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Valor 1 (R\$)	F. fonte	Valor 2 (R\$)	Terreno	Frente	R\$ / m²	Ffrente	Fprofund	Ftopog	Fesq	Farea	Fmelh	Ftransp	Homog
1	R\$ 27.000.000,00	0,90	R\$ 24.300.000,00	200.000,00	120,00	R\$ 121,50	1,00	1,00	0,90	1,00	1,06	0,60	0,50	R\$ 34,71
2	R\$ 4.000.000,00	0,90	R\$ 3.600.000,00	32.000,00	150,00	R\$ 112,50	1,00	1,00	0,90	1,00	0,82	0,70	0,70	R\$ 40,60
3	R\$ 1.500.000,00	0,90	R\$ 1.350.000,00	40.000,00	100,00	R\$ 33,75	1,00	1,00	0,90	1,00	0,84	1,00	1,30	R\$ 33,23
4	R\$ 12.500.000,00	0,90	R\$ 11.250.000,00	130.680,00	80,00	R\$ 86,09	1,00	1,00	0,90	1,00	0,95	0,70	0,70	R\$ 36,11
5	R\$ 2.513.600,00	0,90	R\$ 2.262.240,00	62.840,00	180,00	R\$ 36,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,89	0,90	1,00	R\$ 25,96

GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR PARA TRATAMENTO POR FATORES				
AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% EM TORNO DO VALOR CENTRAL DA ESTIMATIVA				
	GRAU III		GRAU II	GRAU I
	< = 30%		< = 40%	< = 50%
	Intervalo de confiabilidade		27,14%	
	Grau de Precisão		III	
	Grau de Fundamentação		II	

CÁLCULOS		
Média Aritmética		R\$ 34,12
Limite superior		R\$ 44,36
Limite inferior		R\$ 23,89
Média Sanada		R\$ 34,12
Desvio Padrão		R\$ 5,33
Coefficiente de variação		15,62%
Total de elementos saneados		5
t de Student		1,53
Intervalo de confiança		
Superior	11,95%	R\$ 38,20
Inferior	-11,95%	R\$ 30,05
Valor Total do Imóvel		R\$ 5.469.738,78

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Terreno	R\$ 34,12	x	160.295,00 m²	x	1,00	x	1,00	=	R\$ 5.469.738,78
Total								=	R\$ 5.469.738,78

FATORES

Ffrente	Fator Frente	Corrige a diferença entre as frentes efetiva entre as amostras e o avaliando
Fprofund	Fator Profundidade	Corrige a diferença entre as profundidades equivalentes entre as amostras e o avaliando
Ftopog	Fator Topografia	Corrige a influência da topografia das amostras e o avaliando
Fesq	Fator Esquina	Corrige a influência de frentes múltiplas das amostras e avaliando
Fa	Fator Área	Corrige pelo Método do Eng. Sérgio Abunahman a diferença de áreas entre as amostras e o avaliando
Fmelhor	Fator Melhoramento	Corrige a influência das melhorias urbanas existentes entre as amostras e o avaliando
Ftransp	Fator Transposição	Corrige a diferença de índice local ou fiscal entre as amostras e o avaliando
Fextra	Fator Extra	Corrige

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

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	2
* 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.					
SOMATÓRIA					8

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

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:
GRAU II
TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%

INTERVALO DE CONFIANÇA
27,14%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:
GRAU III

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS
DATA DA VISITA:

27/06/2025

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL
1.1 Identificação do imóvel: **OXSS SECURITIZADORA PREMIER**
1.2 Endereço: **RODOVIA BA 093 KM 66 PALMARES**

Cidade: **SIMÕES FILHO**

UF:

BA
1.3 Uso Atual do Imóvel: **GLEBA**

Uso Pretendido: **MISTO**
1.4 Existe indústria no local? ☐ Sim ☒ Não

Nome da indústria:

Ramo de atividade:

1.5 Coordenadas Geográficas: **12°73' 23.99" S 38°38' 30.45" O**
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: **SEMA/BA**

Órgão Ambiental Municipal:

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: **SEMA/BA**

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. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros a partir dos limites do imóvel.**

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS
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:	☐	☐
Fonte de Informação:		
Observações e/ou justificativas:		
Nota: Caso sejam marcados Indícios de Contaminação no quadro 3.1, favor apontar “sim” na pergunta 6.1.		

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS
3.2. Infraestrutura:

Imóvel Avaliado	Existe	Não Existe	Não identificado visualmente
Possui caixa separadora de água e óleo?	☐	☒	☐
Possui toda área do imóvel sem solo exposto?	☐	☒	☐
Efluentes estão ligados na rede de esgoto urbana?	☐	☒	☐
Possui reservatório de água subterrâneo?	☐	☒	☐
Possui sistema de drenagem ligada as águas pluviais urbana?	☐	☒	☐
Possui espaços subterrâneos?	☐	☒	☐
Espacos subterrâneos possuem sistema de ventilação?	☐	☒	☐

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 ou 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: TERRENO DESOCUPADO	☐	☒

Fontes de Informação:

Informações e/ou justificativa:

3.4. Informações ou observações complementares:

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS
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

Em caso afirmativo, indicar:

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

Atividade	Existe	Não Existe	Informação não acessível
Indústrias? Quais?	☐	☐	☐
Mineradora? Qual?	☐	☐	☐
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	☐	☐	☐
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria.	☐	☐	☐
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	☐	☐	☐
Armazenamento de resíduos. Descrever os tipos de resíduos:	☐	☐	☐
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'.	☐	☐	☐
Outros: Descrever:	☐	☐	☐

Fonte de Informação:

Foram observadas algumas das atividades acima listadas desativadas no entorno?

Observações e/ou justificativas:

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.

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS**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 à questão 4.2?

☒ Não ☐ Sim - Indique o local:

Geraldo Augusto Borba
Crea: 46.095/D-MG

Nome do Responsável pelo preenchimento


GERALDO AUGUSTO BORBA
CONTRATO Nº 007/2015
19/07/2015

Assinatura do responsável pelo preenchimento

Engebanc Engenharia e Serviços Ltda

Nome da Empresa representada

69.026.144/0001-13

CNPJ da empresa representada

Normativo SARB 14/2014

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.

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

ANEXO I

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

