



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 0663 / 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-02142-0625-AV-BH

Certificação Digital - QR Code:



SOLICITANTE**PREMIER CONSULTING****INTERESSADO****PREMIER CONSULTING****ENDEREÇO DO IMÓVEL**

ENDEREÇO

Av. Dois nº 145

BAIRRO

Parque Norte

CIDADE

Vespasiano

CEP

33200-000

UF

MG**ÁREAS**

Terreno	6.419,45 m²
Construção	500,04 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO	R\$ 6.200.000,00 (Seis Milhões Duzentos Mil Reais)
VALOR DE LIQUIDEZ	R\$ 4.340.000,00 (Quatro Milhões Trezentos e Quarenta Mil Reais)

01. DATA DA VISITA

17/06/2025

02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Av. Dois Nº 145

BAIRRO

Parque Norte

CIDADE

Vespasiano

CEP

33200-000

UF

MG

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 ocupação comercial, predominando edificações comerciais de padrão médio.

Vespasiano é um município brasileiro no estado de Minas Gerais, Região Sudeste do país. Localiza-se na Região Metropolitana de Belo Horizonte e ocupa uma área de cerca de 70 km², sendo que 21 km² estão em perímetro urbano. Sua população foi estimada em 129 246 habitantes em 2022, sendo então o 22º mais populoso do estado.

A região possui fácil acesso por rua pavimentada em boas condições de rolagem, dispondo de toda infra-estrutura disponível no município, tais como: redes de energia elétrica e telefônica, sistema de abastecimento de água, coleta de lixo, sistema de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, transporte coletivo, escolas e igrejas.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	Bairro	Antigo
	Ocupação Principal	Comercial
	Padrão Predominante	Médio
	Tráfego Local	Intenso

04.01 SERVIÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

SERVIÇOS PÚBLICOS	x	Água Tratada		Gás Encanado
	x	Esgoto Sanitário	x	Coleta de Lixo
	x	Energia Elétrica	x	Transporte Coletivo
	x	Iluminação Pública	x	Lazer
	x	Pavimentação Asfáltica	x	Comércio
	x	Rede de Telefonia	x	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	ZC- Zona Comercial
TAXA DE OCUPAÇÃO	Sob consulta mediante utilização
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	Sob consulta mediante utilização

06. TERRENO

DESCRIÇÃO GERAL DO TERRENO		
O terreno localiza-se em meio de quadra, delimitado em suas divisas por muro de alvenaria, possuindo acesso principal pela Av. Dois e acesso secundario pela Rua Mirtes de Pádua.		

FORMATO	Irregular	
TOPOGRAFIA	Declive	
DIMENSÕES	FRENTE	58,79 m
	LATERAL DIREITA	88,12 m
	LATERAL ESQUERDA	93,30 m
	FUNDOS	51,63 m
ÁREA DO TERRENO	ÁREA TOTAL	6.419,45 m²

COMENTÁRIOS SOBRE O TERRENO		
Não foi permitido o acesso total ao imóvel, havendo no interior do mesmo um galpão com controle de acesso através da portaria situada na Av. Dois, sendo que as vias internas são pavimentadas em calçamento poliédrico.		

07. CONSTRUÇÃO

IDADE APARENTE	20 ano(s)
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Regular
PADRÃO CONSTRUTIVO	Médio
ESTADO DE OCUPAÇÃO	Ocupado

07.01 ÁREA DE CONSTRUÇÃO

TIPO	ÁREA (m²)
CONSTRUÇÃO PRINCIPAL	500,04 m²
TOTAL	500,04 m²

07.02 DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

DESCRIÇÃO GERAL

Trata-se de um complexo comercial composto por 01 galpão e uma portaria.

07.02.01 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - COMPARTIMENTOS PRINCIPAIS (ASPECTOS EXTERNOS)

COMPARTIMENTO	QTDD	PAREDES	PISOS	TETOS	PINTURA
GALPÃO	1				
PORTARIA	1				
VAGAS	div	descobertas			

08. AVALIAÇÃO

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

Para a determinação do valor do terreno 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.

Método Evolutivo: *"Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização."*
NBR 14.653-1, Item 8.2.3.

Fator de Comercialização: *"Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 1 (um)."*
NBR 14.653-1, Item 3.20.

Fórmula Matemática: $V_i = (V_t + V_b) * F_c$, onde:
 V_i = Valor do Imóvel;
 V_t = Valor do Terreno;
 V_b = Valor das Benfeitorias e
 F_c = Fator de Comercialização.

08.01 AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

Área Terreno	6.419,45 m ²	
Área Construída	500,04 m ²	
Valor do Terreno	R\$ 5.324.123,20	(vide anexo)
Valor da Construção	R\$ 871.569,72	(vide anexo)
Fator de Comercialização:	1,00	
Valor Total	R\$ 6.195.692,92	(vide anexo)
Valor de Avaliação	R\$ 6.196.000,00	

Valor de Mercado:

R\$ 6.200.000,00 (Seis Milhões Duzentos Mil Reais)

08.02 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\$ 6.200.000,00
Fator de Liquidez	70,00%
Valor de Liquidez	R\$ 4.340.000,00

Valor de Liquidez:

R\$ 4.340.000,00 (Quatro Milhões Trezentos e Quarenta Mil Reais)

09. COMENTÁRIOS

Nº da Matrícula	Cartório
3.387	Cartório de Registro de Imóveis de Vespasiano/MG.

Outra documentação	
IPTU	Não apresentado

Comercialização			
☐ Normal	☒ Regular	☐ Lenta	☐ Ruim

Localização			
☐ Ótima	☒ Boa	☐ Regular	☐ Ruim

Coordenadas Geográficas
19°46' 33.2" S 43°57' 28.1" 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 3.387, datada de 29/07/2024 e área de construção estimada em projeção de imagem google, não tendo sido permitido o acesso em completo ao interior do imóvel. Apresentado o levantamento planialtimétrico que engloba além da área do avaliando, a área em sua divisa esquerda.
Imóvel se localiza em região comercial, de predominância sócio econômica média, devendo apresentar atualmente índices regulares de comercialização, face atual cenário do mercado imobiliário.

10. 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

11. ENCERRAMENTO

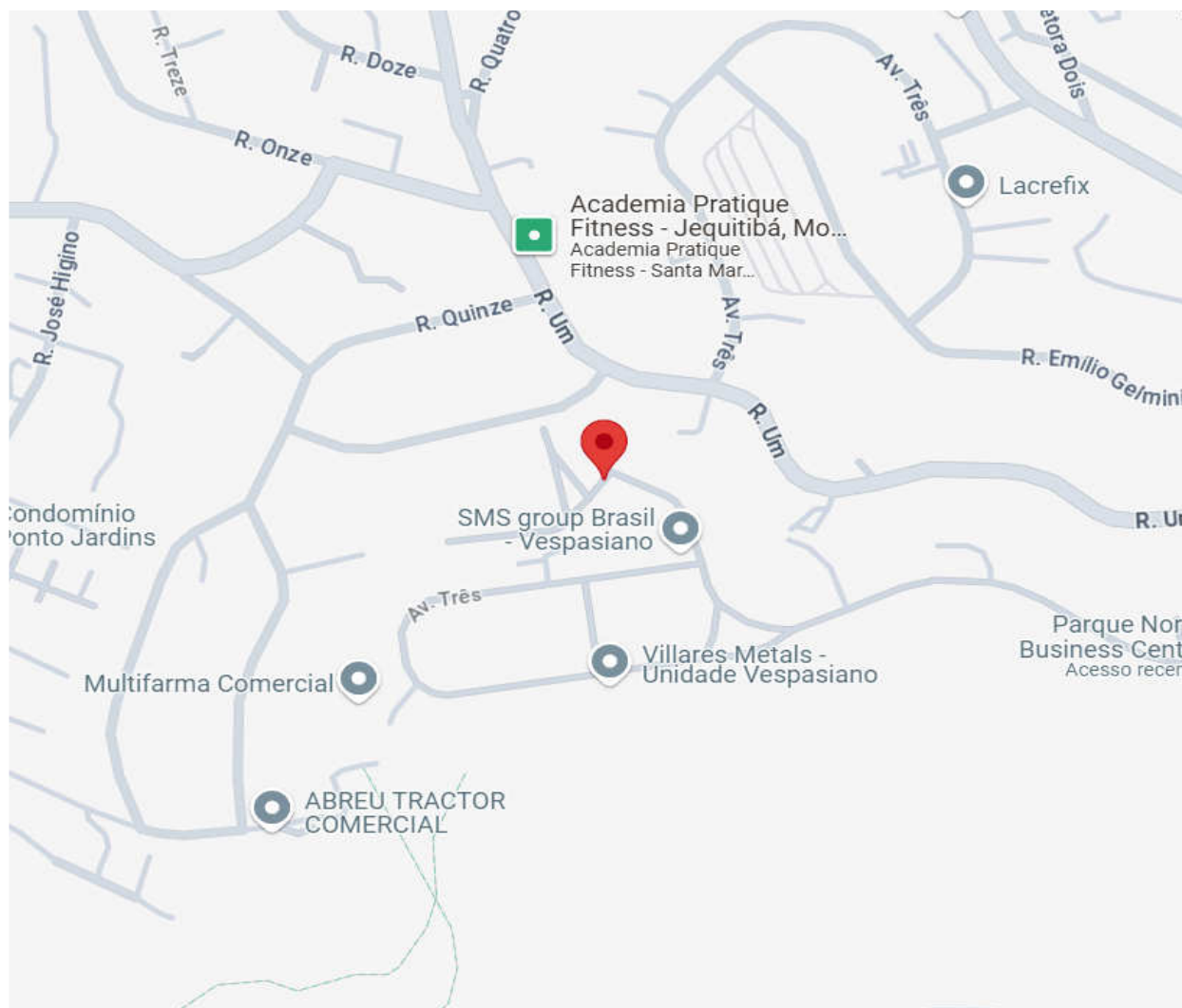
Estamos à disposição de V.S.as. para eventuais esclarecimentos de dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

Belo Horizonte, 02 de julho de 2025

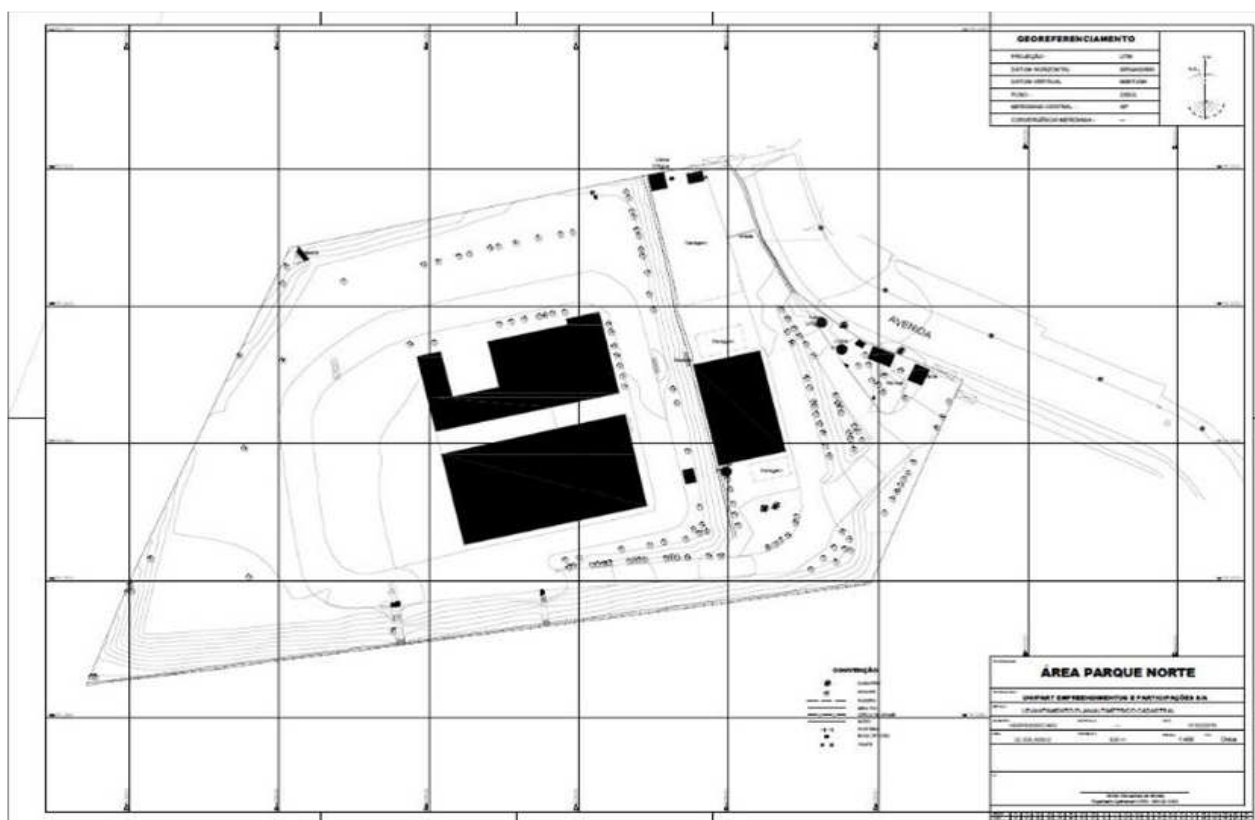


Engº Geraldo Augusto Borba
Crea: 46.095/D-MG

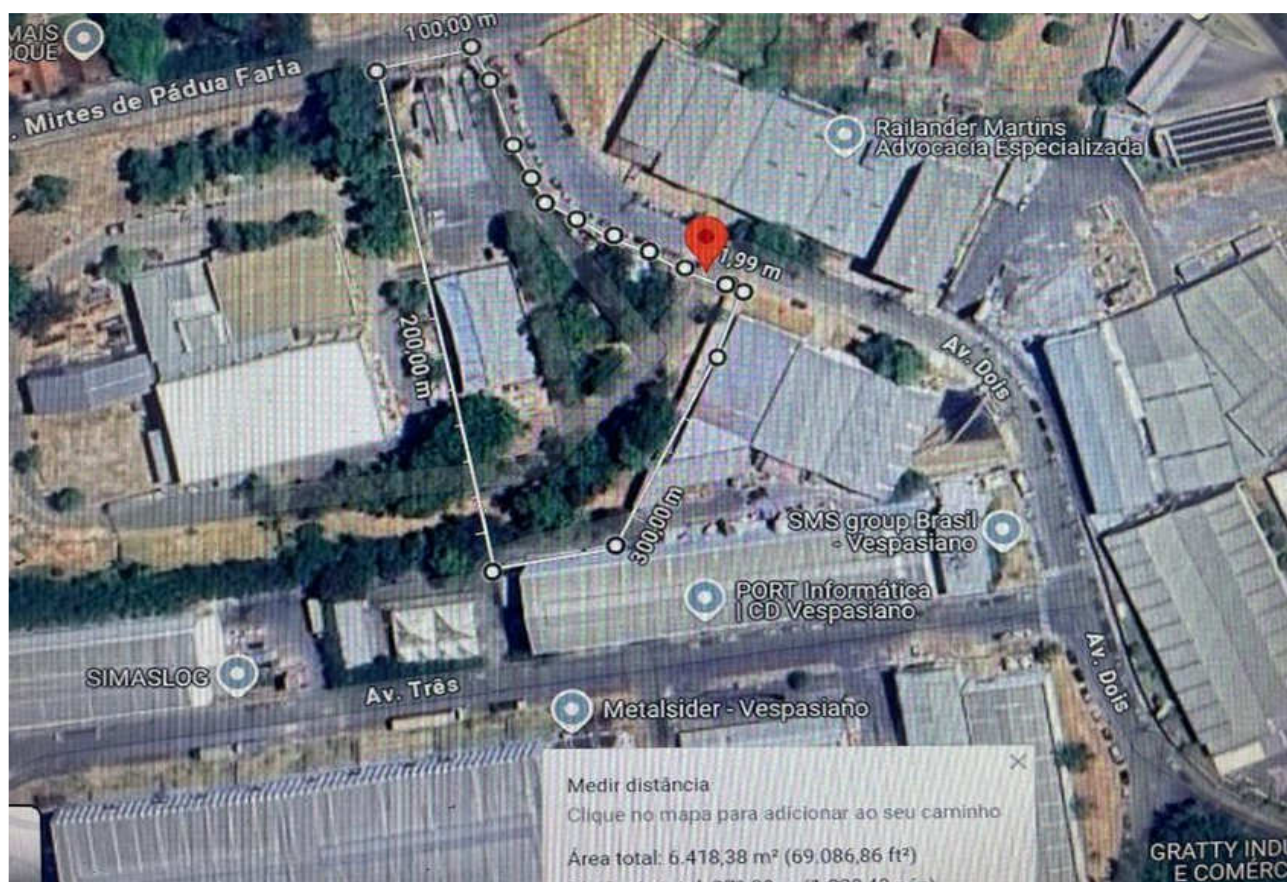
ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II - LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO



ANEXO III - DELIMITAÇÃO DA ÁREA EM IMAGEM GOOGLE



ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



FACHADA/ACESSO PELA AV DOIS



FACHADA



FACHADA



AV DOIS



FACHADA AV DOIS



ACESSO PELA RUA MIRTES DE PÁDUA

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA INTERNA PORTARIA AV DOIS



VISTA INTERNA



VISTA GERAL GALPÃO



VISTA GERAL GALPÃO



VISTA GERAL INTERNA



VISTA GERAL INTERNA

	INFORMANTE					1	
	CONTATO	LAR IMÓVEIS					
	URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-parque-norte-bairros-vespasiano-1500m2-venda-RS24000000-id-2774978184/7s					
	ENDEREÇO DO IMÓVEL						
	ENDEREÇO	AV MIRTES DE PÁDUA					
	BAIRRO	PARQUE NORTE	MUNICIPIO	VESPASIANO	UF	MG	
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
	ÁREA CONSTRUÍDA	4.500,00 m²	ÁREA TERRENO	16.870,00 m²			
	CLASSE	COMERCIAL	TIPO	GALPÃO	PADRÃO	Médio	
	IDADE	20 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Entre regular e reparos simples	
FOC	0,782	ÍNDICE LOCAL	100,00				
COMENTÁRIOS		LOCALIZAÇÃO SIMILAR					
VALOR DE VENDA							
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 24.000.000,00				

	INFORMANTE					2
	CONTATO	CENNARIO (31) 2581-2710				
	URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-parque-norte-bairros-vespasiano-com-garagem-1600m2-venda-RS18000000-id-2				
	ENDEREÇO DO IMÓVEL					
	ENDEREÇO	AV DOIS				
	BAIRRO	PARQUE NORTE	MUNICIPIO	VESPASIANO	UF	MG
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
	ÁREA CONSTRUÍDA	1.600,00 m²	ÁREA TERRENO	17.000,00 m²		
	CLASSE	COMERCIAL	TIPO	GALPÃO	PADRÃO	Médio
	IDADE	20 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Regular
FOC	0,830	ÍNDICE LOCAL	100,00			
COMENTÁRIOS	LOCALIZAÇÃO SIMILAR					
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 18.000.000,00			



INFORMANTE

CONTATO

ÁREAS E GALPÕES (81) 3318-4043

URL

https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e-regiao/terrenos/terreno-com-2-000-m-no-centro-de-vespasiano-mg-1401262390?lis=listing_1100

ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

RUA DONA MARIANA DA COSTA

BAIRRO

CENTRO

MUNICIPIO

VESPASIANO

UF

MG

DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS

ÁREA CONSTRUÍDA

0,00 m²

ÁREA TERRENO

2.000,00 m²

CLASSE

COMERCIAL

TIPO

Terreno

PADRÃO

Médio

IDADE

0 anos

IDADE REFERENCIAL

-

CONSERVAÇÃO

Novo

FOC

1,000

ÍNDICE LOCAL

100,00

COMENTÁRIOS

LOCALIZAÇÃO SUPERIOR

VALOR DE VENDA

FATOR OFERTA

0,90

VALOR

R\$ 4.000.000,00

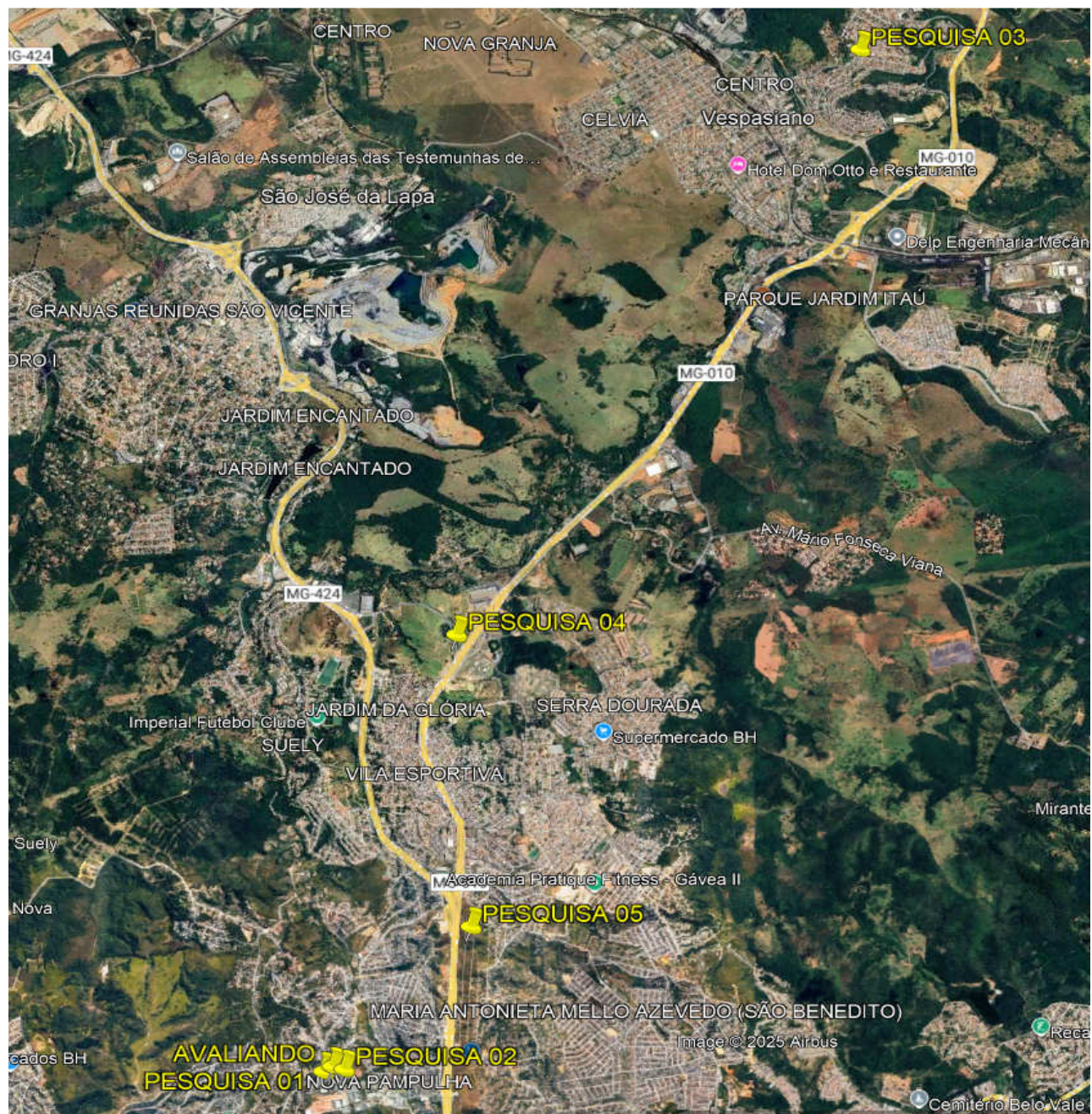


INFORMANTE					4
CONTATO	ÁREAS E GALPÕES (81) 3318-4043				
URL	https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e-regiao/terrenos/terreno-com-11-500-m-na-mg-010-em-vespasiano-mg-1401267736?lis=listing_1100				
ENDEREÇO DO IMÓVEL					
ENDEREÇO	MG 10				
BAIRRO	PERIFERIA	MUNICIPIO	VESPASIANO	UF	MG
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²	ÁREA TERRENO	11.500,00 m²		
CLASSE	COMERCIAL	TIPO	Terreno	PADRÃO	Médio
IDADE	0 anos	IDADE REFERENCIAL	-	CONSERVAÇÃO	Novo
FOC	1,000	ÍNDICE LOCAL	100,00		
COMENTÁRIOS	LOCALIZAÇÃO INFERIOR				
VALOR DE VENDA					
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 6.037.500,00		



INFORMANTE						5
CONTATO	ÁREAS E GALPÕES (81) 3318-4043					
URL	https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e-regiao/terrenos/area-a-venda-37200-m-em-morro-alto-vespasiano-mg-1411197888?lis=listing_1100					
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO	MG 10					
BAIRRO	MORRO ALTO			MUNICIPIO	VESPASIANO	UF MG
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²	ÁREA TERRENO	37.200,00 m²			
CLASSE	COMERCIAL	TIPO	Terreno	PADRÃO	Médio	
IDADE	0 anos	IDADE REFERENCIAL	-	CONSERVAÇÃO	Novo	
FOC	1,000	ÍNDICE LOCAL	100,00			
COMENTÁRIOS	LOCALIZAÇÃO SIMILAR					
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 23.600.000,00			

ANEXO IV - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS PESQUISAS



INFORMAÇÕES BÁSICAS					
ENDEREÇO	Av. Dois Nº 145				
BAIRRO	Parque Norte	MUNICÍPIO	Vespasiano	UF	MG
CLASSE	Comercial	TIPO	Galpão	PADRÃO	Médio
INFORMAÇÕES GERAIS					
ÁREA CONSTRUÍDA	500,04 m ²	ÁREA DE TERRENO	6.419,45 m ²		
SITUAÇÃO	Isolado	IDADE	20 anos		
CONSERVAÇÃO	Regular	IDADE REFERENCIAL	80 anos		
ÍNDICE LOCAL	100,00	FOC	0,830		
CUB PADRÃO	R\$ 2.100,00 /m ²	CUB PARADIGMA	R\$ 2.100,00 /m ²		

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Valor 1 (R\$)	F. fonte	Valor 2 (R\$)	Construção	Terreno	Cub R\$ / m ²	Foc	Unit. Terreno	Fa	F tr	F extra	Homog
1	R\$ 24.000.000,00	0,90	R\$ 21.600.000,00	4.500,00	16.870,00	R\$ 2.100,00	0,782	842,33	1,13	1,00	1,00	R\$ 950,46
2	R\$ 18.000.000,00	0,90	R\$ 16.200.000,00	1.600,00	17.000,00	R\$ 2.100,00	0,830	788,89	1,13	1,00	1,00	R\$ 891,02
3	R\$ 4.000.000,00	0,90	R\$ 3.600.000,00	0,00	2.000,00	R\$ 0,00	1,000	1.800,00	0,86	0,60	1,00	R\$ 933,50
4	R\$ 6.037.500,00	0,90	R\$ 5.433.750,00	0,00	11.500,00	R\$ 0,00	1,000	472,50	1,08	1,30	1,00	R\$ 660,69
5	R\$ 23.600.000,00	0,90	R\$ 21.240.000,00	0,00	37.200,00	R\$ 0,00	1,000	570,97	1,25	1,00	1,00	R\$ 711,20

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			28,18%	
	Grau de Precisão			GRAU III	
	Grau de Fundamentação			GRAU II	

CÁLCULO DO TERRENO			
Média Aritmética		R\$	829,37
Limite superior		R\$	1.078,19
Limite inferior		R\$	580,56
Média Sanada		R\$	829,37
Desvio Padrão		R\$	133,91
Coefficiente de variação			16,15%
Total de elementos saneados			5
t de Student			1,53
Intervalo de confiança			
Superior	12,35%	R\$	931,81
Inferior	-12,35%	R\$	726,93
Valor Total do Terreno		R\$ 5.324.123,20	

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

ÁREA CONSTRUÍDA	500,04 m ²	VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 871.569,72
ÁREA TERRENO	6.419,45 m ²	VALOR DO TERRENO	R\$ 5.324.123,20
FATOR OBSOLECÊNCIA	0,830	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	1,00
CUSTO/m ²	R\$ 2.100,00 /m ²	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 6.195.692,92

VALOR ADOTADO: R\$ 6.200.000,00 (Seis Milhões Duzentos Mil Reais)

FATORES

Foc	Fator Obsolescência e Conservação	Corrige pelo método Ross Reidecke a idade e conservação das amostras
Fa	Fator Área	Corrige pelo Método do Eng. Sérgio Abunahman a diferença de áreas entre as amostras e o avaliando
Ftr	Fator Transposição	Corrige a diferença relativa a localização das amostras em região mais ou menos valorizada
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	28,18%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

TABELA 10 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	2
SOMATÓRIA					6

TABELA 11 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	GRAU II
---	----------------

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

		DATA DA VISITA:		17/06/2025	
1.	DADOS GERAIS DO IMÓVEL				
1.1	Identificação do imóvel: Grupo Premier Capital				
1.2	Endereço: Av. Dois 145 Parque Norte				
	Cidade: Vespasiano			UF:	MG
1.3	Uso Atual do Imóvel: Comercial		Uso Pretendido: Comercial		
1.4	Existe indústria no local? ☐ Sim ☒ Não				
	Nome da indústria:				
	Ramo de atividade:				
1.5	Coordenadas Geográficas: 19°46' 33.2" S 43°57' 28.1" 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:		FEAM/MG			
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:		FEAM/MG			
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: GALPÃO	☐	☒

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
CREA-MG 46.095/D
ENRE 17/1970

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.

