



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 1005 / 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-04138-1225-AV-CUI

Certificação Digital - QR Code:



SOLICITANTE**BANCO SEMEAR S.A.****INTERESSADO****CONCRESUL ENGENHARIA E CONSTRUCOES LTDA.****ENDEREÇO DO IMÓVEL**

ENDEREÇO

Av. Governador Julio José de Campos, S/N (Lote 03) - Matr. 138.795

CEP

78735-330

BAIRRO

Áreas Internas

CIDADE

Rondonópolis

UF

MT**ÁREAS****TERRENO****13.949,73 m²****VALOR DE AVALIAÇÃO****VALOR DE MERCADO****R\$ 24.400.000,00****(Vinte e Quatro Milhões e Quatrocentos Mil Reais)****VALOR DE LIQUIDEZ****R\$ 19.400.000,00****(Dezenove Milhões e Quatrocentos Mil Reais)**

01. DATA DA VISITA

15/12/2025

02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Av. Governador Julio José De Campos, S/N (Lote 03) - Matr. 138.795

BAIRRO

Áreas Internas

CIDADE

Rondonópolis

CEP

78735-330

UF

MT

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 voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."

(NBR 14653-1, item 3.44)

04. DADOS DA REGIÃO

O bairro Sagrada Família localiza-se em zona urbana de Rondonópolis/MT, inserido em área de expansão consolidada, com predomínio de uso residencial unifamiliar e multifamiliar, além de empreendimentos em fase de implantação e/ou recente conclusão, o que evidencia tendência de valorização imobiliária no médio prazo.

A malha viária apresenta vias pavimentadas em bom estado de conservação, com largura compatível ao tráfego local e sistema de drenagem superficial. O bairro é atendido por infraestrutura urbana completa, incluindo rede de energia elétrica, iluminação pública, sistema de abastecimento de água potável, coleta e tratamento de esgoto, coleta de resíduos sólidos, rede de telefonia e internet, bem como rede de drenagem pluvial.

O acesso ao bairro se dá por eixos viários de ligação com outras regiões da cidade, integrando-se à malha urbana por meio de rotas pavimentadas que permitem deslocamento eficiente. Na área de influência direta, encontram-se equipamentos públicos e comunitários como unidades escolares, templos religiosos, áreas comerciais de pequeno porte e atendimento por linhas de transporte coletivo municipal, favorecendo a atratividade para fins residenciais.

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

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		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	ZA / ZBD - Zona de Baixa Densidade
TAXA DE OCUPAÇÃO	80%
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	1,5

06. TERRENO

DADOS GERAIS DO TERRENO

O imóvel avaliando consiste em terreno com área total de 13.949,73 m², localizado em posição de esquina, com frente para a Avenida Governador Júlio José de Campos medindo 31,13 metros, apresentando demais dimensões irregulares, conforme matrícula e croqui de situação fornecidos. A topografia é semi-plana, favorecendo o aproveitamento construtivo.

FORMATO	Irregular	
TOPOGRAFIA	Semi-Plano	
SITUAÇÃO	Esquina	
DIMENSÕES	FRENTE	31,13 m
	LATERAL DIREITA	Irregular
	LATERAL ESQUERDA	Irregular
	FUNDOS	Irregular
ÁREA DO TERRENO	ÁREA TOTAL	13.949,73 m²

COMENTÁRIOS

Existe rua projetada ainda não aberta/pavimentada confrontante com o imóvel, segundo documentação disponibilizada.

07. OUTRAS INFORMAÇÕES

COMENTÁRIOS

Durante a vistoria, constatou-se que o imóvel não possui identificação física visível, sendo sua localização confirmada por meio de croqui e documentação apresentados. Verificou-se que a via lateral encontra-se aberta, porém ainda não implantada, e que o logradouro principal é pavimentado e dotado de infraestrutura urbana. Ressalta-se que não foram realizadas medições topográficas ou levantamentos planialtimétricos, sendo as dimensões e confrontações adotadas exclusivamente conforme a matrícula e o croqui fornecidos.

08. 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

08.01 AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

Área de Terreno	13.949,73 m ²	
Valor Unitário Homogeneizado	R\$ 1.747,35 /m ²	(Conforme Anexo)
Valor de Avaliação	R\$ 24.375.104,59	

Valor de Mercado:

R\$ 24.400.000,00 (Vinte e Quatro Milhões e Quatrocentos 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.

CÁLCULO DO FATOR DE LIQUIDEZ

Valor de Mercado do Imóvel
R\$ 24.400.000,00

Premissas

Despesas Fixas		
IPTU	-	0,02% ao mês
Manutenção/Administração		0,16% ao mês
Comissão de venda		0,38% ao mês
Total 1		0,56% ao mês

Despesas Financeiras		
Taxa de Aplicação Financeira	17,00%	Taxa Selic + 2%
Inflação Média ao ano	4,46%	IPCA 12 meses
Custo Financeiro	11,00%	ao ano
Total 2	0,87%	ao mês

Despesas Totais = Total 1 + Total 2	1,43% ao mês
-------------------------------------	--------------

Prazo de Comercialização	16 meses
--------------------------	----------

Valor de Liquidez do Imóvel	Fator de Liquidez:
R\$ 19.400.000,00	79,51%

Valor de Liquidez:

R\$ 19.400.000,00 (Dezenove Milhões e Quatrocentos Mil Reais)

09. COMENTÁRIOS

Nº da Matrícula	Cartório
138.795	1º Tabelionato e Registro de Imóveis de Rondonópolis/MT

Outra documentação	
B.C.I.	Inscrição Imobiliária - 912174

Comercialização			
☐ Normal	☒ Regular	☐ Lenta	☐ Ruim

Localização			
☐ Ótima	☒ Boa	☐ Regular	☐ Ruim

Coordenadas Geográficas
16°28'15.89"S / 54°35'19.06"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.	
- Sem identificação, verificação de localização possibilitada através de planta de quadra disponibilizada pela Prefeitura Municipal.	
- Existe logradouro documentado em matrícula que ainda não foi aberto.	
- Edificações removíveis não foram consideradas nos cálculos avaliatórios, por não apresentarem valor agregado e se encontrarem em estado ruim de conservação.	

10. ANEXOS

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

11. ENCERRAMENTO

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

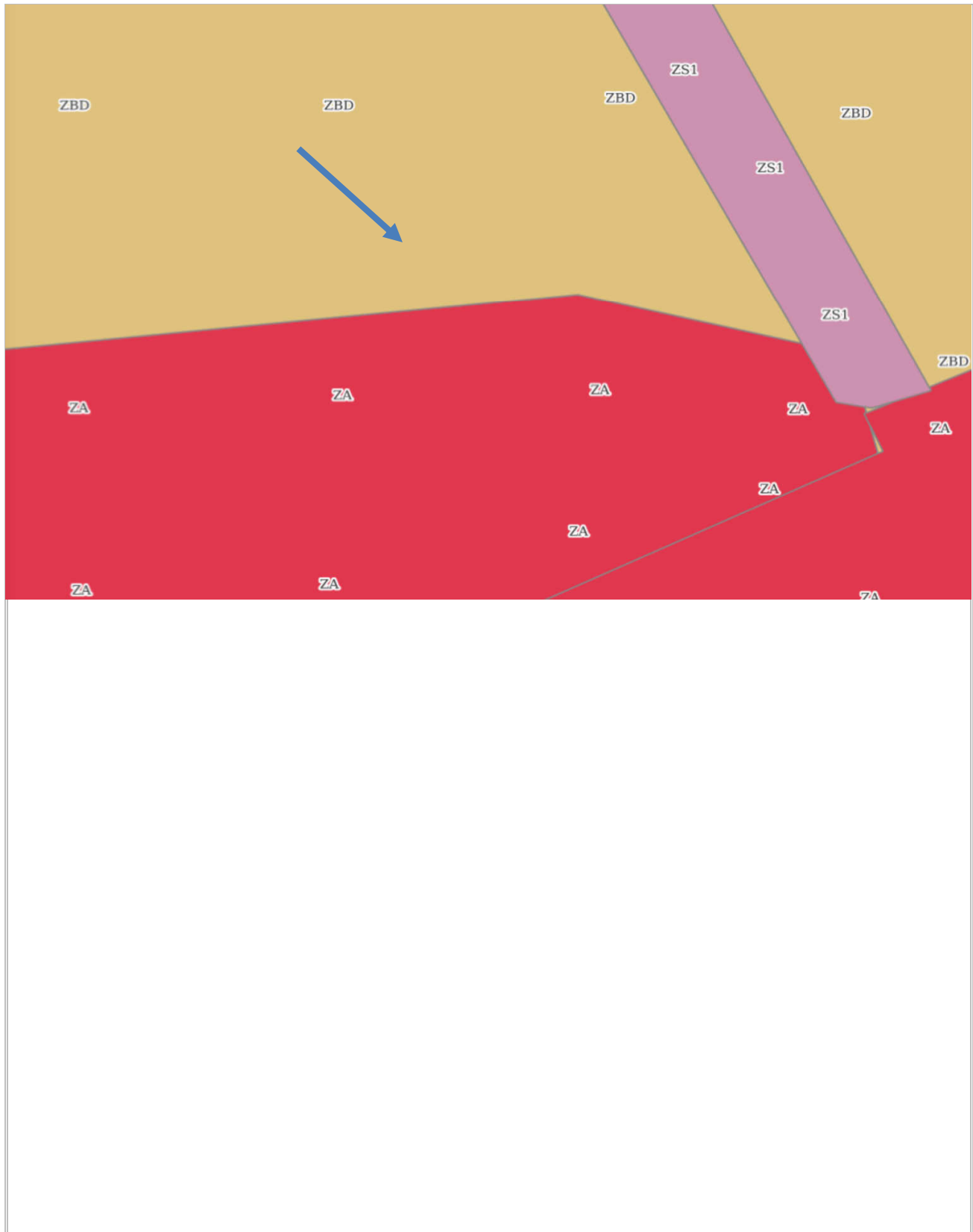
Cuiabá, 17 de dezembro de 2025.



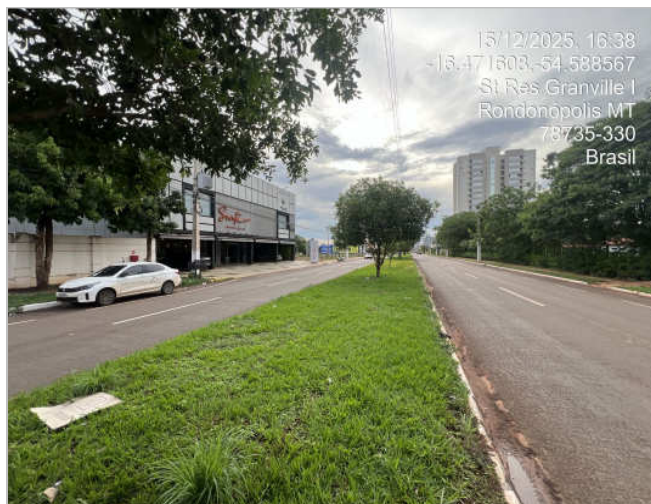
Eng.º Alexandre Neves Duarte
CREA MT032951

Engº Alexandre Neves Duarte
MT032951

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO E ZONEAMENTO



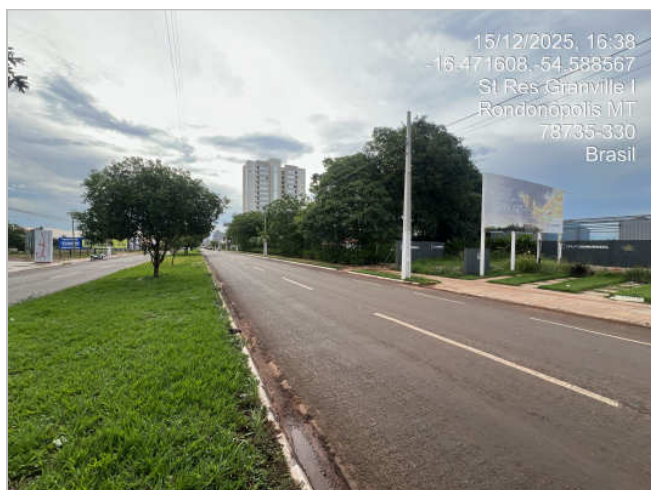
ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Logradouro



Testada do Avaliando



Logradouro



Testada do Avaliando



Testada do Avaliando



Vista Geral do Avaliando

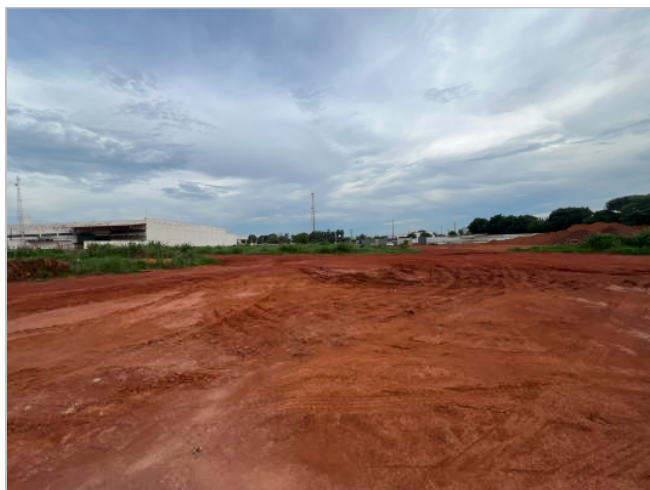
ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Vista Geral do Avaliando



Vista Geral do Avaliando



Vista Geral do Avaliando



Vista Geral do Avaliando



Vista Geral do Avaliando



Vista Geral do Avaliando

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Vista Geral do Avaliando



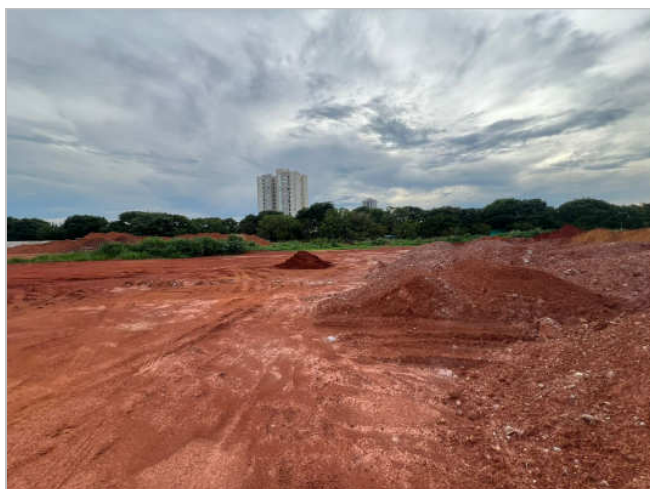
Vista Geral do Avaliando



Vista Geral do Avaliando



Vista Geral do Avaliando



Vista Geral do Avaliando



Vista Geral do Avaliando

	INFORMANTE				1	
	CONTATO	André Luis - (66) 99902-3877				
	URL	https://web.facebook.com/marketplace/item/978526630505195/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_se				
	ENDEREÇO DO IMÓVEL					
	ENDEREÇO	Rua Antônio Francisco Buosi, S/N				
	BAIRRO	Parque Sagrada Família	MUNICIPIO	Rondonópolis	UF	MT
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
	ÁREA TERRENO	3.250,00 m²	FRENTE	55,00 m	PROFUNDIDADE	59,09 m
	CLASSE	Misto	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Declive Até 5%
			ÍNDICE LOCAL	115,00	SITUAÇÃO	Esquina
COMENTÁRIO		16°28'23.57"S 54°35'16.29"W				
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA		0,95	VALOR	R\$ 7.500.000,00		

	INFORMANTE				2	
	CONTATO	Marcio Lemos - (66) 99951-5400				
	URL	https://megarondon.com.br/imoveis/terreno-a-venda-aluguel-na-avenida-dos-estudantes-rondonopolis-mt/				
	ENDEREÇO DO IMÓVEL					
	ENDEREÇO	Rua Antônio Francisco Buosi, S/N				
	BAIRRO	Parque Sagrada Família	MUNICIPIO	Rondonópolis	UF	MT
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
	ÁREA TERRENO	1.466,00 m²	FRENTE	12,00 m	PROFUNDIDADE	122,17 m
	CLASSE	Misto	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Plano
			ÍNDICE LOCAL	115,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra
COMENTÁRIO		16°28'38.86"S 54°35'46.67"W				
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA		0,95	VALOR	R\$ 3.294.000,00		

	INFORMANTE				3	
	CONTATO	Reynaldo Madeira Peres - (66) 99965-81870				
	URL	https://web.facebook.com/marketplace/item/1047082314247511/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_se				
	ENDEREÇO DO IMÓVEL					
	ENDEREÇO	Rua Elenita de Castro Cardoso, S/N				
	BAIRRO	Vila Aurora I	MUNICIPIO	Rondonópolis	UF	MT
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
	ÁREA TERRENO	2.000,00 m²	FRENTE	40,00 m	PROFUNDIDADE	50,00 m
	CLASSE	Misto	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Plano
			ÍNDICE LOCAL	90,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra
COMENTÁRIO		16°28'33.76"S 54°36'52.38"W				
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA		0,95	VALOR	R\$ 4.000.000,00		

	INFORMANTE				4	
	CONTATO	Alessandro Lara Monteiro - (66) 99984-5277				
	URL	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/lote-para-venda-vila-aurora-i-rondonopolis-2982994299.html				
	ENDEREÇO DO IMÓVEL					
	ENDEREÇO	Rua Fernando Corrêa da Costa, S/N				
	BAIRRO	Vila Aurora	MUNICIPIO	Rondonópolis	UF	MT
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
	ÁREA TERRENO	6.525,00 m²	FRENTE	75,00 m	PROFUNDIDADE	87,00 m
	CLASSE	Misto	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Declive Até 5%
			ÍNDICE LOCAL	75,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra
COMENTÁRIO		16°28'51.71"S / 54°37'23.57"O				
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA		0,95	VALOR	R\$ 9.800.000,00		

	INFORMANTE				5	
	CONTATO	Batista Imobiliária - (66) 99988-9688				
	URL	Contato Telefônico				
	ENDEREÇO DO IMÓVEL					
	ENDEREÇO	Rua Antônio Francisco Buosi, S/N				
	BAIRRO	Parque Sagrada Família	MUNICIPIO	Rondonópolis	UF	MT
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
	ÁREA TERRENO	2.000,00 m²	FRENTE	25,00 m	PROFUNDIDADE	80,00 m
	CLASSE	Misto	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Plano
			ÍNDICE LOCAL	115,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra
COMENTÁRIO		16°28'13.22"S 54°34'55.64"W				
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA		0,95	VALOR	R\$ 4.200.000,00		

ANEXO IV - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS PESQUISAS



INFORMAÇÕES BÁSICAS

ENDEREÇO	Av. Governador Julio José de Campos, S/N (Lote 03) - Matr. 138.795				
BAIRRO	Áreas Internas	MUNICÍPIO	Rondonópolis	UF	MT
CLASSE	Comercial	TIPO	Terreno		
INFORMAÇÕES GERAIS					
ÁREA DE TERRENO	13.949,73 m²	TOPOGRAFIA	Plano		
FRENTE	31,13 m	SITUAÇÃO	Esquina		
PROF. EQUIVALENTE	448,11 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\$ 7.500.000,00	0,95	R\$ 7.125.000,00	3.250,00	55,00	R\$ 2.192,31	0,87	1,10	1,05	1,00	0,83	1,00	0,87	R\$ 1.591,86
2	R\$ 3.294.000,00	0,95	R\$ 3.129.300,00	1.466,00	12,00	R\$ 2.134,58	1,19	1,10	1,00	1,05	0,75	1,00	0,87	R\$ 1.923,75
3	R\$ 4.000.000,00	0,95	R\$ 3.800.000,00	2.000,00	40,00	R\$ 1.900,00	0,94	1,10	1,00	1,05	0,78	1,00	1,11	R\$ 1.796,52
4	R\$ 9.800.000,00	0,95	R\$ 9.310.000,00	6.525,00	75,00	R\$ 1.426,82	0,84	1,10	1,05	1,05	0,91	1,00	1,33	R\$ 1.764,31
5	R\$ 4.200.000,00	0,95	R\$ 3.990.000,00	2.000,00	25,00	R\$ 1.995,00	1,06	1,10	1,00	1,05	0,78	1,00	0,87	R\$ 1.660,33

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			11,88%
	Grau de Precisão			III
	Grau de Fundamentação			II

CÁLCULOS

Média Aritmética		R\$	1.747,35
Limite superior		R\$	2.271,56
Limite inferior		R\$	1.223,15
Média Sanada		R\$	1.747,35
Desvio Padrão		R\$	128,03
Coefficiente de variação			7,33%
Total de elementos saneados			5
t de Student			1,53
Intervalo de confiança			
Superior	5,61%	R\$	1.845,30
Inferior	-5,61%	R\$	1.649,41
Valor Total do Imóvel		R\$ 24.400.000,00	

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Terreno	R\$	1.747,35	x	13.949,73 m²	x	1,00	x	1,00	=	R\$	24.400.000,00
Total										=	R\$ 24.400.000,00

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	11,88%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

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

15/12/2025

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL
1.1 Identificação do imóvel: **Matrícula 138.795 - 1º Tabelionato e Registro de Imóveis de Rondonópolis/MT**
1.2 Endereço: **Av. Governador Julio José De Campos, S/N (Lote 03) - Áreas Internas**

Cidade: **Rondonópolis**

UF:

MT
1.3 Uso Atual do Imóvel: **Terreno Limpo**

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

Nome da indústria: -

Ramo de atividade: -

1.5 Coordenadas Geográficas: **16°28'15.89"S / 54°35'19.06"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/MT**

Órgão Ambiental Municipal: **Secretaria de Meio Ambiente de Rondonópolis/MT**

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/MT**

Órgão Ambiental Municipal: **Secretaria de Meio Ambiente de Rondonópolis/MT**
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: Observação "in loco".		
Observações e/ou justificativas: Terreno sem utilização anterior.		
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?	☐	☒	☐
Espaços 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:	☐	☐

Fontes de Informação: Observação "in loco".

Informações e/ou justificativa: Imóvel sem utilização.

3.4. Informações ou observações complementares:

Nada a declarar.

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: Observação "in loco".

Foram observadas algumas das atividades acima listadas desativadas no entorno?
Não foram observadas atividades desativadas no entorno do imóvel vistoriado.

Observações e/ou justificativas: Nada a declarar.

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 às questões 3.2 ou 3.3?

☒ Não ☐ Sim - Indique o local:

Eng. Alexandre Neves Duarte
CREA MT032951

Nome do Responsável pelo preenchimento



Eng. Alexandre Neves Duarte
CREA MT032951

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.

2025



2014

