

**ESTUDO DE VIABILIDADE**

INTERESSADO:

**HS CONSÓRCIOS**

**NOME** **BRAULIO B. DALLA VECCHIA - 1038-499**
**ENDEREÇO** **Rua Florianópolis, 862-D - Apto 401**
**CEP** **89814-045**
**BAIRRO** **Jardim Italia**
**CIDADE** **Chapecó**
**UF** **SC**
**VALOR DO IMÓVEL NO ESTÁGIO ATUAL - CONFORME ITEM X**
**R\$ 790.000,00 (SETECENTOS E NOVENTA MIL REAIS)**
**DATA DA VISITA**
**VALOR DE LIQUIDEZ DO IMÓVEL NO ESTÁGIO ATUAL**
**R\$ 632.000,00 (SEISCENTOS E TRINTA E DOIS MIL REAIS)**
**03/02/2022**
**AValiação DO IMÓVEL CONSIDERANDO-O COMO CONCLUÍDO - CONFORME ITEM XI**
**R\$ 950.000,00 (NOVECIENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)**
**VALOR DE LIQUIDEZ DO IMÓVEL CONSIDERANDO-O COMO CONCLUÍDO**
**R\$ 760.000,00 (SETECENTOS E SESSENTA MIL REAIS)**
**A obra atende aos parâmetros técnicos estipulados para a operação.**
**O cronograma apresentado foi dividido em 4 parcelas iguais (25% em cada parcela), que no nosso entendimento não irá refletir a realidade durante a obra.**

Imóvel está ocupado: ( x ) Sim ( ) Não

Finalidade do imóvel: ( x ) Residencial ( ) Industrial ( ) Comercial

Possui mais de 25% de madeira? ( ) Sim ( x ) Não

Apresenta fiação aparente, desorganização, problemas de construção, rachaduras, condições precárias, falta de extintores, etc

( ) Sim ( x ) Não Descrever:

Material Construtivo/Ocupações agravantes: ( ) PVC ( ) Container ( ) Steel Frame ( ) Depósito Gás ( ) Pneus

( ) Óleo/Combustíveis ( ) espumas ( ) materiais inflamáveis (descrever)

**DATA**

Curitiba, 24/02/2022

**VISTO**

  
**Alisson Luis de Souza**  
**Engenheiro Civil**  
**CREA 80.013-D/PR**
**Engº Alisson Luis de Souza**  
**CREA 80.013-D**

**ÍNDICE**

	<b>Página</b>
<b>I - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO</b>	<b>3</b>
<b>II - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL A SER CONSTRUÍDO</b>	<b>4</b>
<b>III - COMENTÁRIO QUANTO AO PROJETO</b>	<b>4</b>
<b>IV - PADRÃO DE ACABAMENTO PROPOSTO</b>	<b>4</b>
<b>V - DADOS DO TERRENO</b>	<b>5</b>
<b>VI - DADOS DA CONSTRUÇÃO</b>	<b>5</b>
<b>VII - GARANTIA REAL - HIPOTECA</b>	<b>5</b>
<b>VIII - SITUAÇÃO ATUAL DA OBRA</b>	<b>6</b>
<b>IX - ANÁLISE DE CUSTO</b>	<b>6</b>
<b>X - AVALIAÇÃO NA PRESENTE FASE</b>	<b>6</b>
<b>XI - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL CONSIDERANDO-O COMO CONCLUÍDO</b>	<b>6</b>
<b>XII - COMENTÁRIOS QUANTO A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL</b>	<b>6</b>
<b>XIII - QUADRO DE LIBERAÇÕES</b>	<b>7</b>
<b>XIV - COEFICIENTES DE GARANTIA</b>	<b>7</b>
<b>XV - PESQUISAS</b>	<b>7</b>
<b>XVI - CROQUI</b>	<b>9</b>
<b>XVII - ANEXO FOTOGRÁFICO</b>	<b>11</b>

**I- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO****SITUAÇÃO DO BAIRRO**

*O local do imóvel objeto deste estudo caracteriza-se como sendo um bairro antigo.*

**OCUPAÇÃO PRINCIPAL**

*A ocupação predominante da região é residencial.*

**PADRÃO PREDOMINANTE DAS CONSTRUÇÕES EXISTENTES**

*O padrão predominante das construções existentes na região é médio e medio-alto.*

**MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

*A região onde localiza-se o imóvel em estudo é dotada dos seguintes melhoramentos públicos: rede de água encanada, rede de águas pluviais, rede de esgoto, energia elétrica, iluminação pública, telefone, pavimentação em asfalto com guias e sarjetas, arborização.*

**EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS**

	Até 500 m	De 500 a 1000 m	Acima de 1000m
<b>Comércio local</b>	X		
<b>Escolas</b>		X	
<b>Transporte público</b>	X		
<b>Hospital</b>		X	
<b>Correio</b>			X
<b>Praças</b>	X		
<b>Igreja</b>	X		

**COMENTÁRIOS SOBRE A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**

*O imóvel localiza-se em bairro em antigo, com predominância residencial, mas com grande diversidade de estabelecimentos comerciais, escolas, hospitais e setres de entretenimento, sendo ocupado pelas classes sócio economicas média-alta e alta.*

**II- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL A SER CONSTRUÍDO**

<b>Compartimento</b>	<b>Qtde</b>
<b>Suite</b>	3
<b>Banheiro da Suite</b>	3
<b>Lavabo</b>	1
<b>Sala de Estar / Jantar</b>	1
<b>Sala de TV</b>	1
<b>Salão de Festas</b>	1
<b>Cozinha</b>	1
<b>Lavanderia</b>	1
<b>Hall de Entrada</b>	1

**III- COMENTÁRIOS QUANTO AO PROJETO**

*O projeto contempla reforma de um imóvel residencial composto por 1 pavimento. Possui boa iluminação natural que proporcionam uma boa ventilação interna. A nosso ver é boa a concepção arquitetônica do imóvel.*

**IV- PADRÃO DE ACABAMENTO PROPOSTO**

*De acordo com o memorial descritivo apresentado o empreendimento pode ser considerado de padrão médio alto.*

**V- DADOS DO TERRENO****TOPOGRAFIA / FORMATO**

A topografia predominante do lote do empreendimento em estudo é plana e seu formato é irregular

**DIMENSÕES DO TERRENO***Dimensões*

Frente	17,00 m
Fundos	10,00 m
Lat. Direita	60,00 m
Lat. Esquerda	60,41 m
Total	810,00 m <sup>2</sup>

*Dados da Matrícula*

Matrícula nº 140.407 do Registro de Imóveis de Chapecó/SC.

**VI- DADOS DA CONSTRUÇÃO**

<b>Pavimento</b>	<b>Real</b>
Área privativa	139,20
Área comum	51,83
Garagem	23,14
Totais (m <sup>2</sup> )	214,17

A área da construção foi extraída projeto arquitetônico aprovado e já existente . Área existente atual é de 139,20 m<sup>2</sup>, e será totalmente será reformada. O projeto apresentado e memorial descritivo especificam todos as dependências a serem reformadas e serviços que serão realizados.

**VII- GARANTIA REAL HIPOTECA**

A garantia real será o imóvel objeto do financiamento.

## VIII- SITUAÇÃO ATUAL DA OBRA

A Obra se detina a melhorar as características de layout interno do apartamento, compondo ambientes mais harmônicos, seguros e duráveis, utilizando materiais atualizados em questão de estética e função. **A obra propriamente dita ainda não foi iniciada.**

## IX- ANÁLISE DE CUSTO

Área adotada (m2 )	139,20		
Custo total apresentado	R\$	297.891,95	2.140,03 /m²
Custo total adotado	R\$	297.891,95	2.140,03 /m²
Financiamento pleiteado	R\$	297.891,95	2.140,03 /m² 100,00% do custo adotado
Custo necessário para conclusão	R\$	297.891,95	2.140,03 /m² 100,00% do custo adotado

O valor do financiamento pleiteado pelo proponente está coerente com as expectativas para o término da obra.

## X - AVALIAÇÃO NA PRESENTE FASE

Construção R\$ 2.650,00 /m² x 139,20 m² x 2,21 x 0,97 = R\$ 789.899,46  
 Total = R\$ 789.899,46

**VALOR ADOTADO: R\$ 790.000,00 (SETECENTOS E NOVENTA MIL REAIS)**

## XI - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL CONSIDERANDO-O COMO CONCLUÍDO

Construção R\$ 3.000,00 /m² x 139,20 m² x 2,28 x 1,00 = R\$ 952.128,00  
 Total = R\$ 952.128,00

**VALOR ADOTADO: R\$ 950.000,00 (NOVECIENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)**

## XII - COMENTÁRIOS QUANTO A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel possui padrão construtivo adequado a região, sendo seu nível de comercialização bom para o custo envolvido e o tipo de imóvel em estudo.

### XIII- LIBERAÇÃO

Parcela	Custo necessário para conclusão	Financiamento pleiteado	Percentual de obra acumulado
01ª parcela	29,79	29,79	0,01%
02ª parcela	74.465,54	74.465,54	24,99%
03ª parcela	74.465,54	74.465,54	50,00%
04ª parcela	74.465,54	74.465,54	75,00%
05ª parcela	74.465,54	74.465,54	100,00%
06ª parcela			
07ª parcela			
08ª parcela			
09ª parcela			
10ª parcela			
11ª parcela			
12ª parcela			
13ª parcela			
Total	297.891,95	297.891,95	100,00%

### XIV- COEFICIENTES DE GARANTIA

$$INICIAL = \frac{R\$ 790.000,00}{R\$ 74.495,33} = 10,60$$

$$FINAL = \frac{R\$ 950.000,00}{R\$ 297.891,95} = 3,19$$

ELEMENTO COMPARATIVO												
1	INFORMANTE										1	
	CONTATO		Imobiliária Exata / 49 3331-0700									
	ENDEREÇO DO IMÓVEL											
	ENDEREÇO		Rua Mato Grosso									
	BAIRRO		Jardim Itália				MUNICIPIO		Chapecó		UF	SC
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS											
	ÁREA ÚTIL		140,06 m²		VAGAS		3,00 vaga(s)		ANDAR			
	CLASSE		Residencial		TIPO		Apto		PADRÃO		Médio	
	IDADE		5 anos		IDADE REFERENCIAL		80 anos		CONSERVAÇÃO		Entre regular e novo	
	FOC		0,968		ÍNDICE LOCAL		100,00		DORM/SUITE		21	
	COMENTÁRIOS		Apartamento padrão e localização semelhantes									
	VALOR DE VENDA											
	FATOR OFERTA		0,90		VALOR		R\$ 953.000,00					
2	INFORMANTE										2	
	CONTATO		Imobiliária Sim / 49 3324-4500									
	ENDEREÇO DO IMÓVEL											
	ENDEREÇO		Rua Mal. Floriano Peixoto									
	BAIRRO		Jardim Itália				MUNICIPIO		Chapecó		UF	SC
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS											
	ÁREA ÚTIL		90,00 m²		VAGAS		2,00 vaga(s)		ANDAR			
	CLASSE		Residencial		TIPO		Apto		PADRÃO		Médio	
	IDADE		5 anos		IDADE REFERENCIAL		80 anos		CONSERVAÇÃO		Entre regular e novo	
	FOC		0,968		ÍNDICE LOCAL		110,00		DORM/SUITE		21	
	COMENTÁRIOS		Apartamento padrão semelhante / Localização superior									
	VALOR DE VENDA											
	FATOR OFERTA		0,90		VALOR		R\$ 680.000,00					
3	INFORMANTE										3	
	CONTATO		Imobiliária Fênix / 49 3321-4600									
	ENDEREÇO DO IMÓVEL											
	ENDEREÇO		Rua Independência									
	BAIRRO		Jardim Itália				MUNICIPIO		Chapecó		UF	SC
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS											
	ÁREA ÚTIL		104,00 m²		VAGAS		2,00 vaga(s)		ANDAR			
	CLASSE		Residencial		TIPO		Apto		PADRÃO		Médio	
	IDADE		5 anos		IDADE REFERENCIAL		80 anos		CONSERVAÇÃO		Entre regular e novo	
	FOC		0,968		ÍNDICE LOCAL		110,00		DORM/SUITE		21	
	COMENTÁRIOS		Apartamento padrão semelhante / Localização superior									
	VALOR DE VENDA											
	FATOR OFERTA		0,90		VALOR		R\$ 750.000,00					
4	INFORMANTE										4	
	CONTATO		Imobiliária Plaza / 49 3316-3020									
	ENDEREÇO DO IMÓVEL											
	ENDEREÇO		Rua Uruguai									
	BAIRRO		Jardim Itália				MUNICIPIO		Chapecó		UF	SC
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS											
	ÁREA ÚTIL		134,10 m²		VAGAS		2,00 vaga(s)		ANDAR			
	CLASSE		Residencial		TIPO		Apto		PADRÃO		Médio	
	IDADE		5 anos		IDADE REFERENCIAL		80 anos		CONSERVAÇÃO		Entre regular e novo	
	FOC		0,968		ÍNDICE LOCAL		100,00		DORM/SUITE		21	
	COMENTÁRIOS		Apartamento padrão e localização semelhantes									
	VALOR DE VENDA											
	FATOR OFERTA		0,90		VALOR		R\$ 800.000,00					
5	INFORMANTE										5	
	CONTATO		Imobiliária Plaza / 49 3316-3020									
	ENDEREÇO DO IMÓVEL											
	ENDEREÇO		Rua Mal. Deodoro									
	BAIRRO		Jardim Itália				MUNICIPIO		Chapecó		UF	SC
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS											
	ÁREA ÚTIL		92,81 m²		VAGAS		2,00 vaga(s)		ANDAR			
	CLASSE		Residencial		TIPO		Apto		PADRÃO		Médio	
	IDADE		5 anos		IDADE REFERENCIAL		80 anos		CONSERVAÇÃO		Entre regular e novo	
	FOC		0,968		ÍNDICE LOCAL		100,00		DORM/SUITE		21	
	COMENTÁRIOS		Apartamento padrão e localização semelhantes									
	VALOR DE VENDA											
	FATOR OFERTA		0,90		VALOR		R\$ 650.000,00					



INFORMAÇÕES BÁSICAS					
ENDEREÇO	Rua Florianópolis, 862				
BAIRRO	Jardim Itália	MUNICIPIO	Chapecó	UF	SC
CLASSE	Residencial	TIPO	Apto	PADRÃO	Médio
INFORMAÇÕES GERAIS					
ÁREA ÚTIL	139,20 m <sup>2</sup>	VAGAS	2,00 vaga(s)		
SITUAÇÃO	--X--	IDADE	5 anos		
CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo	IDADE REFERENCIAL	80 anos		
ÍNDICE LOCAL	100,00	FOC	0,968		

**QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO**

Nº	Valor 1 (R\$)	F. fonte	Valor 2 (R\$)	Área Útil	R\$ / m²	Fpc	F vagas	Ftr	Foc	Fa	F extra	Homog
1	R\$ 953.000,00	0,90	R\$ 857.700,00	140,06	R\$ 6.123,80	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 5.722,31
2	R\$ 680.000,00	0,90	R\$ 612.000,00	90,00	R\$ 6.800,00	1,00	1,00	0,91	1,00	0,95	1,00	R\$ 5.853,85
3	R\$ 750.000,00	0,90	R\$ 675.000,00	104,00	R\$ 6.490,38	1,00	1,00	0,91	1,00	0,93	1,00	R\$ 5.485,63
4	R\$ 800.000,00	0,90	R\$ 720.000,00	134,10	R\$ 5.369,13	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	R\$ 5.319,26
5	R\$ 650.000,00	0,90	R\$ 585.000,00	92,81	R\$ 6.303,20	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	R\$ 5.991,78

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			7,63%	
	Grau de Precisão			III	
	Grau de Fundamentação			GRAU II	

CÁLCULOS		
Média Aritmética	R\$	5.674,57
Limite superior	R\$	7.376,93
Limite inferior	R\$	3.972,20
Média Sanada	R\$	5.674,57
Desvio Padrão	R\$	272,48
Coeficiente de variação		4,80%
Total de elementos saneados		5
t de Student		1,53
Intervalo de confiança		
Superior	3,67%	R\$ 5.883,01
Inferior	-3,67%	R\$ 5.466,12
Valor Total do Imóvel		R\$ 789.899,46

Construção	R\$	2.650,00	x	139,20 m <sup>2</sup>	x	2,21	x	0,97	=	R\$	789.899,46
Total									=	R\$	789.899,46

**FATORES**

Fpc	Fator Padrão Construtivo	Corrige os diferentes padrões construtivos das amostras (Médio - Médio Baixo - Baixo - Alto - Luxo)
Fvagas	Fator Vagas	Corrige a diferença do número de vagas entre as amostras e o imóvel avaliando
Ftr	Fator Transposição	Corrige a diferença relativa a localização das amostras em região mais ou menos valorizada
Foc	Fator Obsolescência e Conservação	Corrige pelo método Ross Reidecke a idade aparente e estado de conservação dos elementos amostrais
Fa	Fator Área	Corrige pelo Método do Eng. Sérgio Abunahman a diferença de áreas entre as amostras e o avaliando
Fextra	Fator Extra	

**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.					
<b>SOMATÓRIA</b>					<b>8</b>

**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

<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>	<b>GRAU II</b>
---	----------------

**TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES**

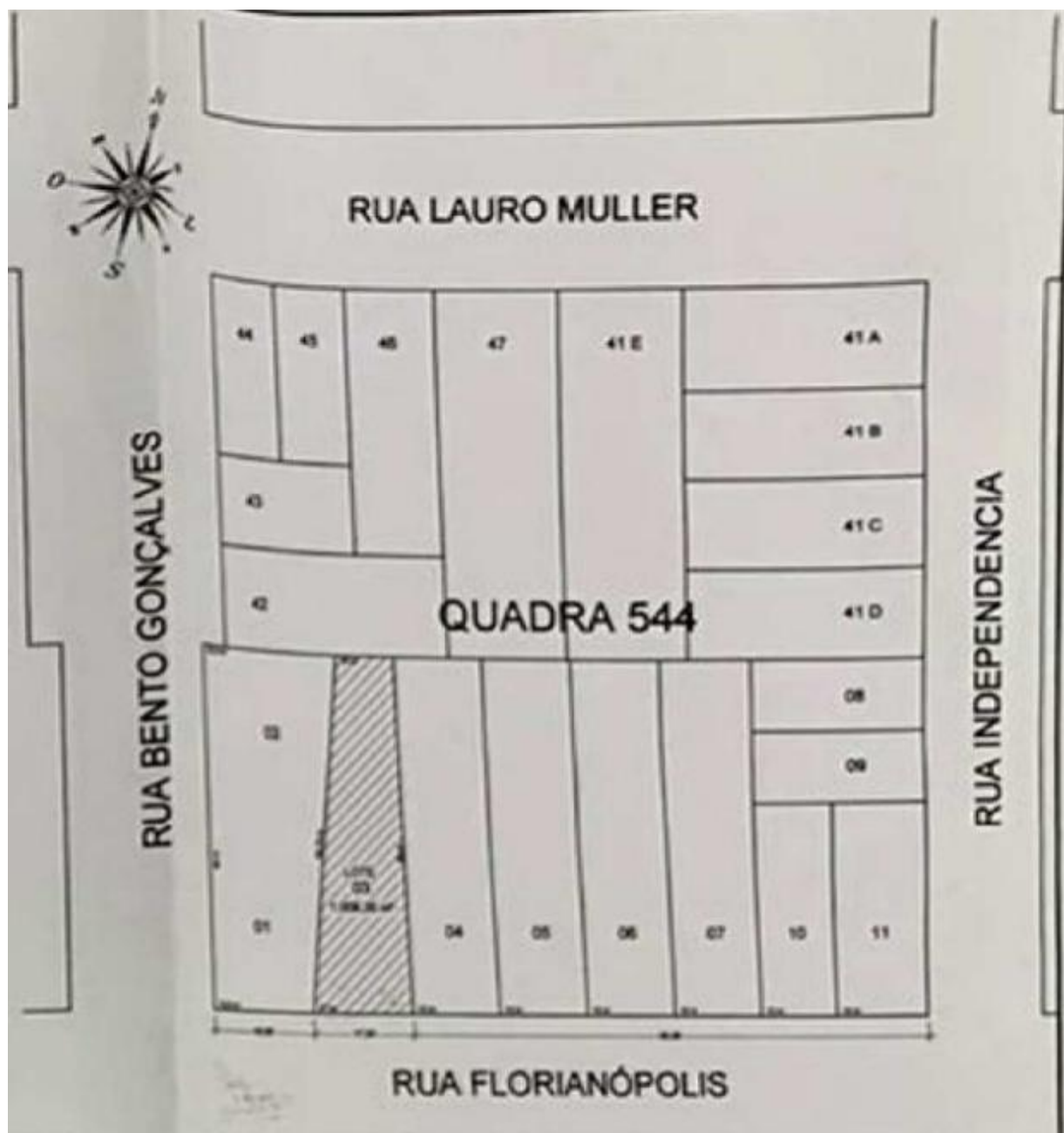
DESCRIÇÃO	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%

<b>INTERVALO DE CONFIANÇA</b>	<b>7,63%</b>
-------------------------------	--------------

<b>QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>	<b>GRAU III</b>
--	-----------------

**CROQUIS**





**ANEXO FOTOGRÁFICO**

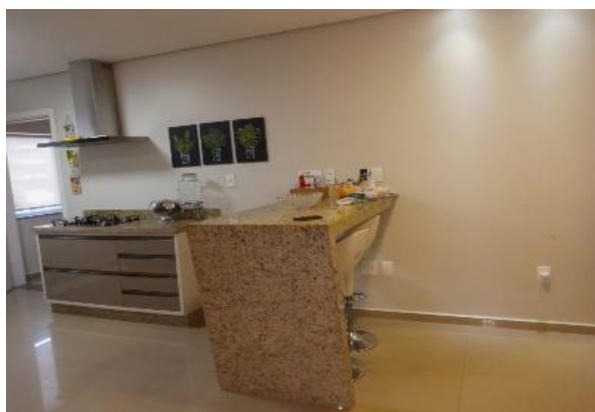




SALA DE ESTAR



SALA DE JANTAR



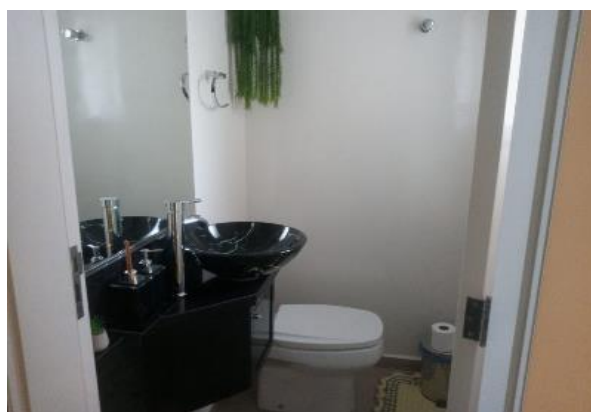
COZINHA



COZINHA



LAVANDERIA



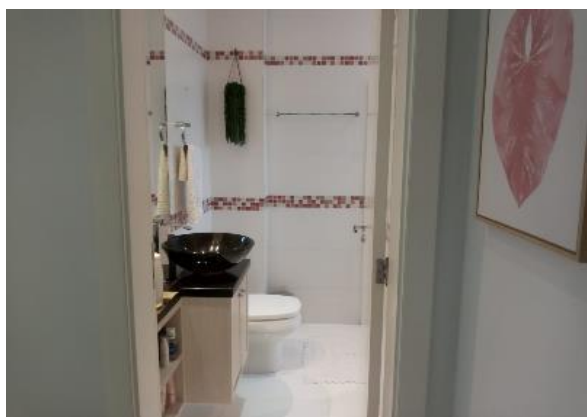
LAVABO



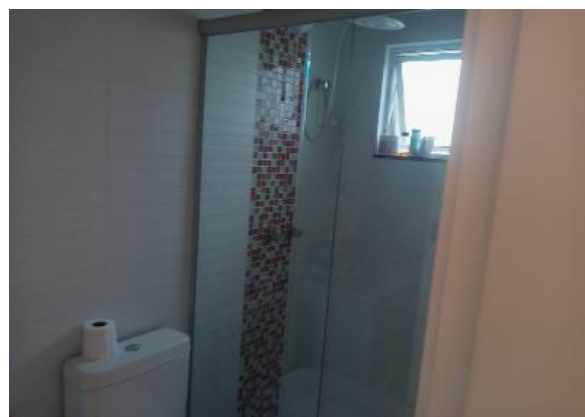
SUITE 01



SUITE 01



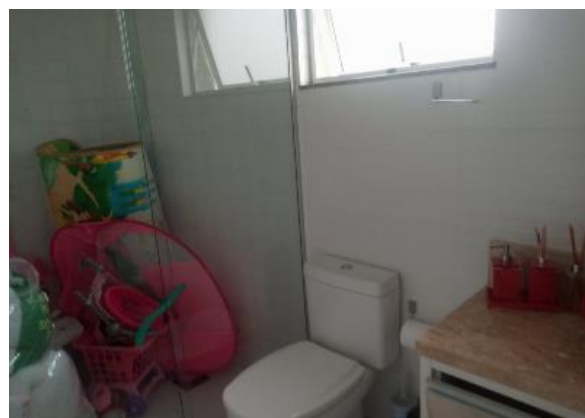
BWC SUITE 01



BWC SUITE 01



SUITE 02



BWC SUITE 02

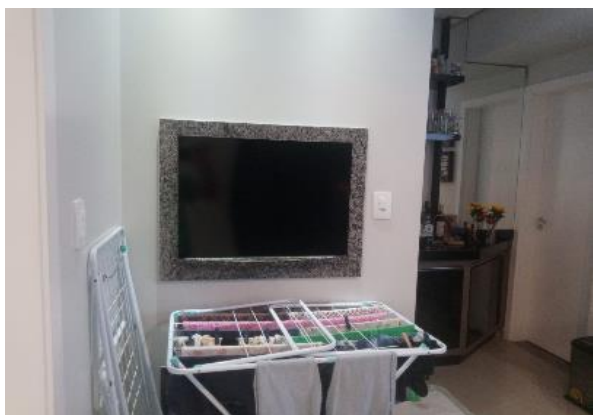




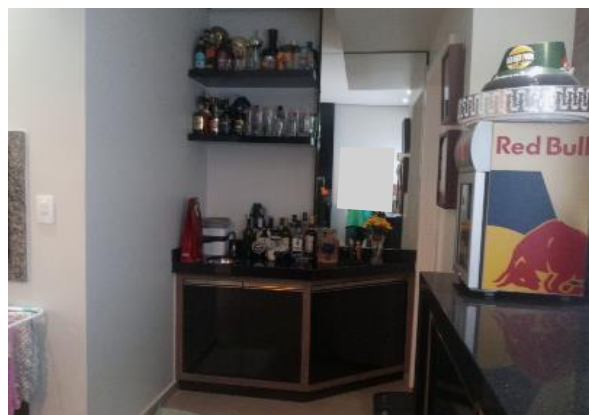
SUITE 03



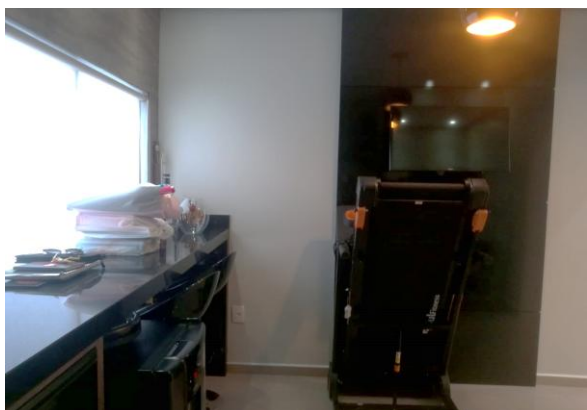
BWC SUITE 03



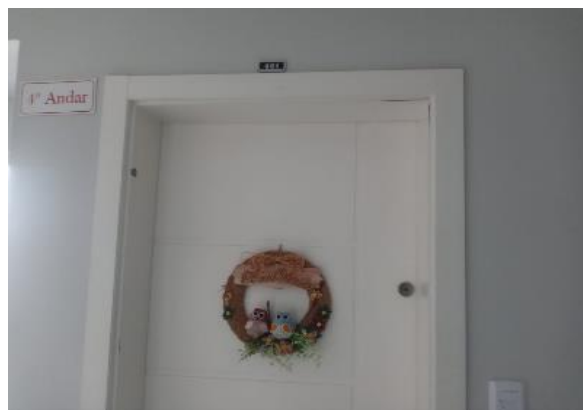
SALÃO DE FESTAS NO APTO AVALIANDO



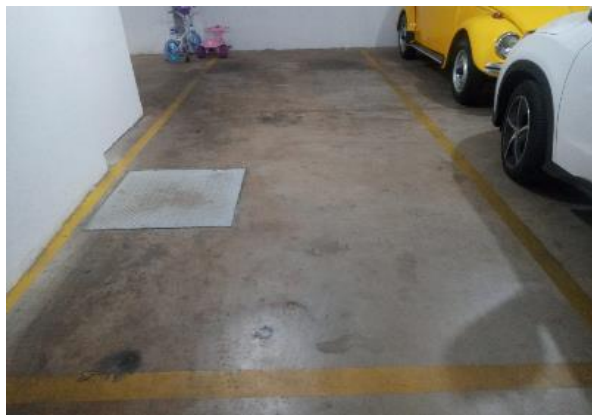
SALÃO DE FESTAS NO APTO AVALIANDO



SALÃO DE FESTAS NO APTO AVALIANDO



NUMERAÇÃO DA UNIDADE



VAGAS DE GARAGEM



IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO E NUMERAÇÃO PREDIAL



VISTA GERAL DO CONDOMÍNIO



VISTA GERAL DO CONDOMÍNIO



ASPECTO DA REGIÃO - RUA FLORIANÓPOLIS



ASPECTO DA REGIÃO - RUA FLORIANÓPOLIS

**LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS - 2022**

		<b>DATA DA VISITA:</b>		03/02/2022	
<b>1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL</b>					
<b>1.1</b>		Identificação do imóvel: <b>Braulio Ballestin Della Vecchia</b>			
<b>1.2</b>		Endereço: <b>Rua Florianópolis, 862-D - Apto 401 - Edifício São José - Jardim Italia</b>			
		Cidade: <b>Chapecó</b>		UF:	<b>SC</b>
<b>1.3</b>		Uso Atual do Imóvel: <b>Residencial</b>	Uso Pretendido: <b>Residencial</b>		
<b>1.4</b>		Existe indústria no local? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não			
		Nome da indústria: -			
		Ramo de atividade: -			
<b>1.5</b>		Coordenadas Geográficas: <b>27°06'42,9" S 52°37'17,2" W</b>			
<b>1.6</b>		Existe corpo hídrico (rio, poço, lago, lagoa, outro)? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não			
<b>1.7</b>		Foto aérea ou imagem de satélite. Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no <b>Anexo I</b> .			

<b>2. IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO</b>					
<b>2.1.</b> 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).					
<input type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não existe lista pública de áreas contaminadas					
<b>Citar as fontes consultadas:</b>					
Órgão Ambiental Estadual:		<b>IMA - Instituto do Meio Ambiente de SC</b>			
Órgão Ambiental Municipal:		<b>SMMA- Secretaria Municipal do Meio Ambiente</b>			
Caso o imóvel esteja cadastrado em alguma lista pública de áreas contaminadas favor indicar "sim" na pergunta 6.1.					
<b>2.2.</b> Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.					
<input checked="" type="checkbox"/> Não		<input type="checkbox"/> Sim	Que tipo?	Quando?	
<b>2.3.</b> 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).					
<input type="checkbox"/> Não		<input type="checkbox"/> Sim	Qual endereço do imóvel na vizinhança?		
<input checked="" type="checkbox"/> Não existe lista pública de áreas contaminadas					
<b>Citar as fontes consultadas:</b>					
Órgão Ambiental Estadual:		<b>IMA - Instituto do Meio Ambiente de SC</b>			
Órgão Ambiental Municipal:		<b>SMMA- Secretaria Municipal do Meio Ambiente</b>			
<b>Nota:</b> 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.					
<b>* 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.</b>					

**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.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Manchas de óleo ou outros produtos químicos no solo ou piso do imóvel, odores de combustíveis, gás e/ou outras substâncias químicas.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Histórico de explosão, incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fonte de Informação: - Verificação no Local; - IMA; - SMMA.		
Observações e/ou justificativas: Nada Observado		
<b>Nota: Caso sejam marcados Indícios de Contaminação no quadro 3.1, favor apontar “sim” na pergunta 6.1.</b>		

**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?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Possui toda área do imóvel sem solo exposto?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Efluentes estão ligados na rede de esgoto urbana?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Possui reservatório de água subterrâneo?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Possui sistema de drenagem ligada as águas pluviais urbana?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Possui espaços subterrâneos?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Espacos subterrâneos possuem sistema de ventilação?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

Uso do Imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Comércio. Que tipo:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Fonte de Informação:  
- Verificação no Local;  
- IMA;  
- SMMA.

Informações e/ou justificativa: Nada a acrescentar.

**3.4. Informações ou observações complementares:**

Nada Observado

**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?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mineradora? Qual?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de resíduos. Descrever os tipos de resíduos:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, descreva no campo abaixo 'Observações e/ou justificativa'.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros: Descrever:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fonte de Informação: - Verificação no Local; - IMA; - SMMA.			
Foram observadas algumas das atividades acima listadas desativadas no entorno? Nada Observado			
Observações e/ou justificativas: Nada a acrescentar			

**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. Alisson Luis de Souza  
CREA-PR 80.013/D

Nome do Responsável pelo preenchimento

  
Alisson Luis de Souza  
Engenheiro Civil  
CREA 80.013-D/PR

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.

