

**ESTUDO DE VIABILIDADE**

INTERESSADO:

**HS CONSÓRCIOS**

NOME **HUGO PEDRO POLZIN**

ENDEREÇO **Rua Sant'Ana, nº 1009 (lote 4 / quadra 42)**

CEP **80210-070**

BAIRRO **Jardim Botânico**

CIDADE **Curitiba**

UF **PR**
**VALOR DO IMÓVEL NO ESTÁGIO ATUAL - CONFORME ITEM X**
**R\$ 1.650.000,00 (UM MILHÃO, SEISCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)**
**DATA DA VISITA**
**VALOR DE LIQUIDEZ DO IMÓVEL NO ESTÁGIO ATUAL**
**R\$ 1.320.000,00 (UM MILHÃO, TREZENTOS E VINTE MIL REAIS)**
**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL CONSIDERANDO-O COMO CONCLUÍDO - CONFORME ITEM XI**
**R\$ 2.170.000,00 (DOIS MILHÕES, CENTO E SETENTA MIL REAIS)**
**13/07/2023**
**VALOR DE LIQUIDEZ DO IMÓVEL CONSIDERANDO-O COMO CONCLUÍDO**
**R\$ 1.736.000,00 (UM MILHÃO, SETECENTOS E TRINTA E SEIS MIL REAIS)**

A obra atende aos parâmetros técnicos estipulados para a operação.

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

14/07/2023

VISTO


**ENG. ALISSON LUIS DE SOUZA**  
**CREA-PR 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, desenvolvido.

### OCUPAÇÃO PRINCIPAL

A ocupação predominante da região é residencial

### PADRÃO PREDOMINANTE DAS CONSTRUÇÕES EXISTENTES

O padrão predominante das construções existentes na região é médio / médio alto.

### MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região onde localiza-se o imóvel em estudo é dotada dos seguintes melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, rede de água encanada, energia elétrica, rede de esgoto, iluminação pública, galerias de águas pluviais e rede de telefonia / dados.

### 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 periférico, distando aproximadamente 1,5 km do principal centro comercial da cidade, sendo que os acessos se dão por vias rápidas e pavimentadas.

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

<b>Compartimento</b>	<b>Qtde</b>
<b>Suíte</b>	2
<b>Banheiro da Suíte</b>	2
<b>Dormitorio</b>	1
<b>Sala íntima</b>	1
<b>Banheiro Social</b>	1
<b>Varanda</b>	1
<b>Sala Estar / Jantar</b>	1
<b>Cozinha</b>	1
<b>Área de Serviços</b>	1
<b>Lavabo</b>	1
<b>Churrasqueira</b>	1
<b>Banheiro de serviço</b>	1
<b>Garagem</b>	1
<b>Área técnica</b>	1
<b>Closet</b>	1

**III- COMENTÁRIOS QUANTO AO PROJETO**

*O projeto contempla a reforma de um imóvel residencial com dois pavimentos e 293,09 m<sup>2</sup> de área construída. Possui boa iluminação natural que proporcionam uma boa ventilação interna, além de boa concepção arquitetônica.*

**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 plano e seu formato é irregular.  
O zoneamento do lote onde está o imóvel avaliando é: ZUM.3 - ZONA DE USO MISTO 3.

**DIMENSÕES DO TERRENO***Dimensões*

Frente	12,00 m
Fundos	12,81 m
Lat. Direita	36,68 m
Lat. Esquerda	34,68 m
Total	420,00 m <sup>2</sup>

*Dados da Matrícula*

Matrícula nº 55.373 do 4º serv. de Registro de Imóveis da  
Comarca de Curitiba / PR

**VI- DADOS DA CONSTRUÇÃO**

<b>Pavimento</b>	<b>Real</b>
<b>Área construída (reforma)</b>	<b>293,09</b>
<b>Totais (m²)</b>	<b>293,09</b>

Os dados da reforma foram retirados do Projeto aprovado nº 114123 de 19 de outubro de 1998, Memorial Descritivo, cadastro na Prefeitura de Curitiba e Registro de Imóveis.

Para efeito deste estudo, estamos considerando a área total de 293,09 m².

**VII- GARANTIA REAL HIPOTECA**

A garantia real será o imóvel objeto do financiamento.

## VIII- SITUAÇÃO ATUAL DA OBRA

Na data da vistoria, a reforma ainda não havia sido iniciada

## IX- ANÁLISE DE CUSTO

Área adotada (m <sup>2</sup> )	293,09		
Custo total apresentado	R\$ 1.052.424,35	3.590,79 /m <sup>2</sup>	
Custo total adotado	R\$ 1.052.424,35	3.590,79 /m <sup>2</sup>	
Financiamento pleiteado	R\$ 1.052.424,35	3.590,79 /m <sup>2</sup>	100,00% do custo adotado
Custo necessário para conclusão	R\$ 1.052.424,35	3.590,79 /m <sup>2</sup>	100,00% do custo adotado
Não tivemos qualquer informação sobre o valor do financiamento pleiteado. Para fins deste estudo, estamos considerando que o valor do financiamento seja igual ao custo total apresentado.			

## X - AVALIAÇÃO NA PRESENTE FASE

Terreno	R\$ 2.001,32 /m <sup>2</sup>	x	420,00 m <sup>2</sup>	x	1,00	x	1,00	=	R\$ 840.555,74
Construção	R\$ 3.364,65 /m <sup>2</sup>	x	293,09 m <sup>2</sup>	x	0,82	x	1,00	=	R\$ 809.625,27
Total									= R\$ 1.650.181,00
VALOR ADOTADO: R\$ 1.650.000,00 (UM MILHÃO, SEISCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)									

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

Terreno	R\$ 2.001,32 /m <sup>2</sup>	x	420,00 m <sup>2</sup>	x	1,00	x	1,00	=	R\$ 840.555,74
Construção	R\$ 3.364,65 /m <sup>2</sup>	x	293,09 m <sup>2</sup>	x	1,00	x	1,35	=	R\$ 1.331.296,11
Total									= R\$ 2.171.851,85
VALOR ADOTADO: R\$ 2.170.000,00 (DOIS MILHÕES, CENTO E SETENTA MIL REAIS)									

## XII - COMENTÁRIOS QUANTO A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel possui padrão construtivo adequado à 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	105,24	105,24	0,01%
02ª parcela	300.437,10	300.437,10	28,54%
03ª parcela	375.677,92	375.677,92	64,25%
04ª parcela	263.921,63	263.921,63	89,33%
05ª parcela	112.282,45	112.282,45	100,00%
06ª parcela	-	-	-
07ª parcela	-	-	-
08ª parcela	-	-	-
09ª parcela	-	-	-
10ª parcela	-	-	-
11ª parcela	-	-	-
12ª parcela	-	-	-
13ª parcela	-	-	-
Total	1.052.424,35	1.052.424,35	100,00%

### XIV- COEFICIENTES DE GARANTIA

$$INICIAL = \frac{R\$ 1.650.000,00}{R\$ 300.542,35} = 5,49$$

$$FINAL = \frac{R\$ 2.170.000,00}{R\$ 1.052.424,35} = 2,06$$

1

INFORMANTE						1
CONTATO		Rezende Imóveis / 41 3018-9091				
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO		Rua São Januário, 65				
BAIRRO		Jardim Botânico	MUNICÍPIO	Curitiba	UF	PR
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA TERRENO		500,00 m²	FRENTE	12,00 m	PROFUNDIDADE	41,67 m
CLASSE		Residencial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Terreno Plano
			ÍNDICE LOCAL	90,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra
			MELHORAMENTOS	100,00		
COMENTÁRIOS		Terreno com infraestrutura semelhante e localização inferior - ZR-4				
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA		0,95	VALOR	R\$ 850.000,00		

2

INFORMANTE						2
CONTATO		Lauro Rincoski Neto / 41 99982-1702				
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO		Rua Padre Francisco João Azevedo, 185				
BAIRRO		Jardim Botânico	MUNICÍPIO	Curitiba	UF	PR
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA TERRENO		1.024,00 m²	FRENTE	24,00 m	PROFUNDIDADE	42,67 m
CLASSE		Residencial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Terreno Plano
			ÍNDICE LOCAL	100,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra
			MELHORAMENTOS	100,00		
COMENTÁRIOS		Terreno com infraestrutura e localização semelhantes - ZR-3				
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA		0,95	VALOR	R\$ 2.252.800,00		

3	INFORMANTE					3
	CONTATO	JBA Imobiliária / 41 3515-1607				
	ENDEREÇO DO IMÓVEL					
	ENDEREÇO	Rua Doutor Corrêa Coelho, 235				
	BAIRRO	Jardim Botânico	MUNICÍPIO	Curitiba	UF	PR
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
	ÁREA TERRENO	476,44 m²	FRENTE	16,00 m	PROFUNDIDADE	29,78 m
	CLASSE	Residencial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Terreno Plano
			ÍNDICE LOCAL	80,00	SITUAÇÃO	Esquina
			MELHORAMENTOS	100,00		
COMENTÁRIOS		Terreno com infraestrutura semelhante e localização inferior - ZR-4				
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0.95	VALOR	R\$ 790.000,00			

4

INFORMANTE						4
CONTATO		L4S / 11 93475-1345				
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO		Rua Coronel João da Silva Sampaio, 226				
BAIRRO		Jardim Botânico	MUNICÍPIO	Curitiba	UF	PR
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA TERRENO		594,00 m²	FRENTE	12,00 m	PROFUNDIDADE	49,50 m
CLASSE		Residencial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Terreno Plano
			ÍNDICE LOCAL	90,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra
			MELHORAMENTOS	100,00		
COMENTÁRIOS		Terreno com infraestrutura semelhante e localização inferior - ZR-1				
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA		0,95	VALOR	R\$ 1.100.000,00		

5

INFORMANTE						5	
CONTATO		JBA Imobiliária / 41 3515-1607					
ENDEREÇO DO IMÓVEL							
ENDEREÇO		Rua Brasília Itiberê, 100					
BAIRRO		Jardim Botânico		MUNICÍPIO	Curitiba	UF	PR
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS							
ÁREA TERRENO		291,50 m²	FRENTE	12,00 m	PROFUNDIDADE	24,29 m	
CLASSE		Residencial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Terreno Plano	
			ÍNDICE LOCAL	110,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra	
			MELHORAMENTOS	100,00			
COMENTÁRIOS		Terreno com infraestrutura semelhante e localização superior.					
VALOR DE VENDA							
FATOR OFERTA		0.95	VALOR	R\$ 699.730.00			



## INFORMAÇÕES BÁSICAS

ENDEREÇO	Rua Sant'Ana, 1009				
BAIRRO	Jardim Botânico	MUNICÍPIO	Curitiba	UF	PR
INFORMAÇÕES GERAIS					
ÁREA DE TERRENO	420,00 m²	TOPOGRAFIA	Plano		
FRENTE	12,00 m	SITUAÇÃO	Meio de Quadra		
PROF. EQUIVALENTE	35,00 m	ÍNDICE LOCAL	100,00		
ÁREA CONSTRUÍDA	293,09 m²	MELHORAMENTOS	100,00		
IDADE APARENTE	23 ano(s)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo		
FOC	0,821				

## 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\$ 850.000,00	0,95	R\$ 807.500,00	500,00	12,00	R\$ 1.615,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,04	1,00	1,11	R\$ 1.874,39
2	R\$ 2.252.800,00	0,95	R\$ 2.140.160,00	1.024,00	24,00	R\$ 2.090,00	0,84	1,00	1,00	1,00	1,12	1,00	1,00	R\$ 1.964,58
3	R\$ 790.000,00	0,95	R\$ 750.500,00	476,44	16,00	R\$ 1.575,22	0,93	1,08	1,00	0,95	1,03	1,00	1,25	R\$ 1.947,70
4	R\$ 1.100.000,00	0,95	R\$ 1.045.000,00	594,00	12,00	R\$ 1.759,26	1,00	1,00	1,00	1,00	1,04	1,00	1,11	R\$ 2.041,29
5	R\$ 699.730,00	0,95	R\$ 664.743,50	291,50	12,00	R\$ 2.280,42	1,00	1,10	1,00	1,00	0,96	1,00	0,91	R\$ 2.178,66

## 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				9,24%									
Grau de Precisão				III									
Grau de Fundamentação				II									

## CÁLCULOS

Média Aritmética		R\$ 2.001,32
Limite superior		R\$ 2.601,72
Limite inferior		R\$ 1.400,93
Média Sanada		R\$ 2.001,32
Desvio Padrão		R\$ 115,52
Coefficiente de variação		5,77%
Total de elementos saneados		5
t de Student		1,53
Intervalo de confiança		
Superior	4,42%	R\$ 2.089,70
Inferior	-4,42%	R\$ 1.912,95
Valor Total do Terreno		R\$ 840.555,74

## CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

ÁREA CONSTRUÍDA	293,09 m²	VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 809.625,27
ÁREA TERRENO	420,00 m²	VALOR DO TERRENO	R\$ 840.555,74
FATOR OBSOLECÊNCIA	0,821	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	1,10
CUSTO/m²***	R\$ 3.364,65 /m²	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 1.815.199,10

VALOR ADOTADO: R\$ 1.815.000,00 (UM MILHÃO, OITOCENTOS E QUINZE MIL REAIS)

\*\*\*O CUB/m2 na região, para imóvel de padrão mais alto, em junho de 2023 é de R\$ 3364,65\*\*\*.

## 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 Melhoria	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

**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 desejável 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	<=30%	<=40%	<=50%
<b>INTERVALO DE CONFIANÇA</b>	<b>9,24%</b>		
<b>QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>		<b>GRAU III</b>	

**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
<b>SOMATÓRIA</b>					<b>6</b>

**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

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

**CROQUIS**



Busca Dados

---

Indicação Fiscal: 24030004  
 Inscrição Imobiliária: 6700045046800  
 Testada Principal: RUA SANT ANA, 1009  
 Bairro: JARDIM BOTÂNICO  
 Regional: Unidade Regional Maricó  
 Zoneamento: ZONA DE USO MISTO 3  
 Área: 420 m<sup>2</sup>  
 Altura Máxima Aerodinâmica: 1.004,7 m  
 Referência Nível: 895,3 m  
[CONSULTA INFORMATIVA DE LOTE \(GUJA AMARELA\)](#)  
[EXPORTAR PARA KMZ](#)

Fotos    Endereços    Projeto    Planta    Croqui Fôrmo



SMU - FISCALIZAÇÃO - Foto 1 de 5  
 Data: 13-07-2009



1000

### Conclusion

**IMPLANTAÇÃO/COBERTURA** ESC: — 1:100

**ANEXO FOTOGRÁFICO**





FACHADA



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



ASPECTO DA VIZINHANÇA



PISCINA - FUNDOS



FUNDOS DO IMÓVEL

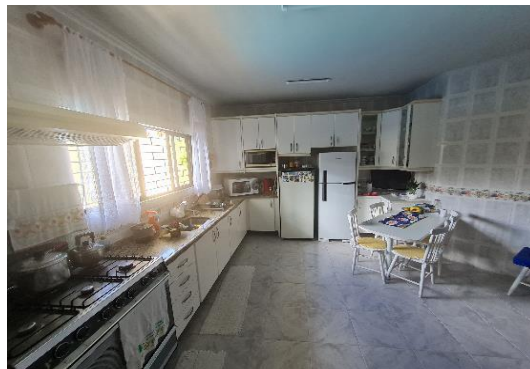


CHURRASQUEIRA

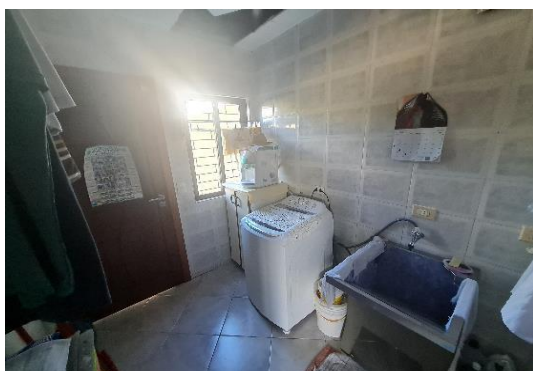




**BANHEIRO DE SERVIÇO**



**COZINHA**



**ÁREA DE SERVIÇO COBERTO**



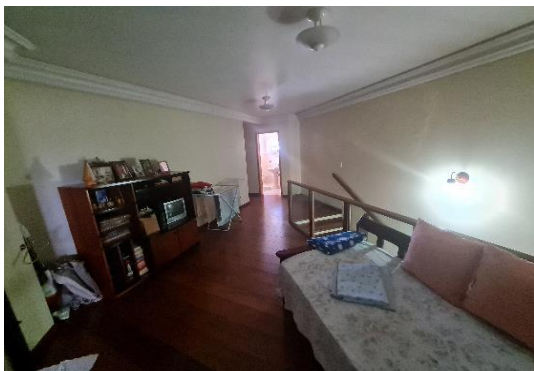
**SALA DE ESTAR / JANTAR**



**SALA DE ESTAR**



**LAVABO**



SALA ÍNTIMA



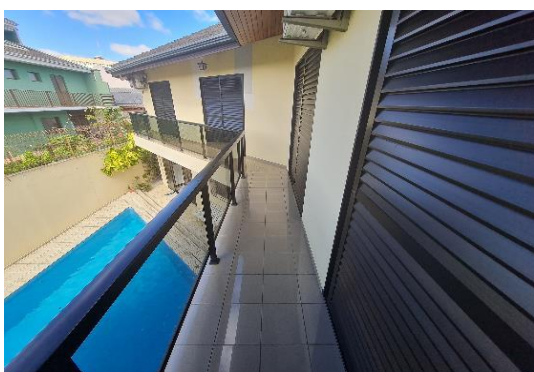
SUÍTE



CLOSET



BANHEIRO DA SUÍTE



VARANDA



BANHEIRO SOCIAL





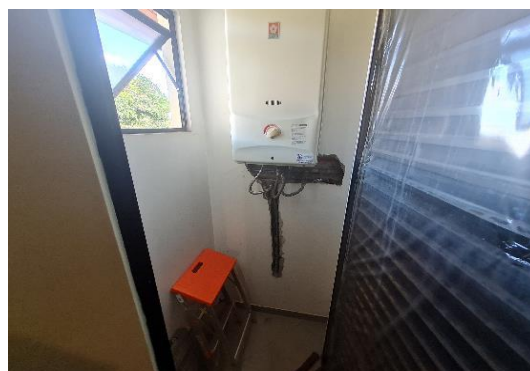
DORMITÓRIO



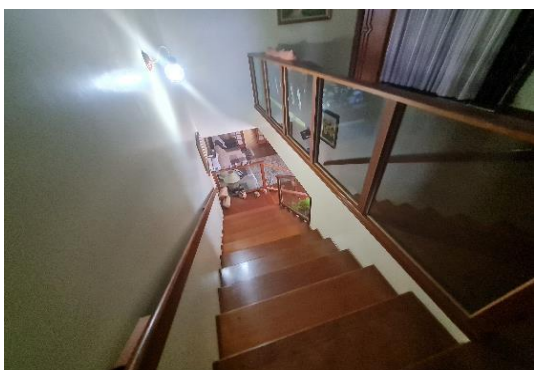
SUÍTE



BANHEIRO DA SUÍTE



ÁREA TÉCNICA



ESCADA

**LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS - 2023**

		<b>DATA DA VISITA:</b>		13/07/2023	
<b>1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL</b>					
<b>1.1</b>		Identificação do imóvel: <b>HUGO PEDRO POLZIN</b>			
<b>1.2</b>		Endereço: <b>Rua Sant'Ana, 1009 - Jardim Botânico</b>			
		Cidade: <b>Curitiba</b>		UF:	<b>PR</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>25°26'28,70 S / 49°15'03,00" 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>IAT - Instituto Água e Terra</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>IAT - Instituto Água e Terra</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; - IAT; - SMMA; - Prefeitura de Curitiba - PR		
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Possui toda área do imóvel sem solo exposto?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Espaços subterrâneos possuem sistema de ventilação?	<input 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"/>

Fontes de Informação:  
 - Verificação no Local;  
 - IAT;  
 - SMMA;  
 - Prefeitura de Curitiba - PR

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; - IAT; - SMMA; - Prefeitura de Curitiba / PR			
Foram observadas algumas das atividades acima listadas desativadas no entorno? Nada Observado			
Observações e/ou justificativas: Nada Observado			

**Nota:** Caso sejam marcadas atividades do quadro 4.2 que possuam Índices 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  
Superintendente Geral  
CHTA 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.

