



# VALOR

ENGENHARIA

VIA DIGITAL



**IMÓVEL RURAL**

Fazenda Martinica - Cialne XVI

Umirim - CE

Objetivo	Valor de Mercado e Liquidação Forçada	
	Sem Açude	Com Açude
Finalidade	Patrimonial	
Valor de Compra e Venda	R\$ 2.280.000,00 Dois milhões duzentos e oitenta mil Reais	R\$ 6.240.000,00 Seis milhões duzentos e quarenta mil Reais
Valor de Liquidação Forçada	R\$ 1.595.000,00 Um milhão quinhentos e noventa e cinco mil Reais	R\$ 4.365.000,00 Quatro milhões trezentos e sessenta e cinco mil Reais

Recife, dezembro de 2021

Este Laudo de Avaliação atende às premissas da norma NBR 14653, tendo sido elaborado para fins de garantia. É desaconselhado seu uso para outros fins sem anuência prévia da Valor Engenharia, salvo por acordo entre as partes interessadas.

Proibida a reprodução total ou parcial. Direitos autorais reservados lei 9.610/98.

## 1. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se de uma área rural denominada Fazenda Martinica Cialne XVI, na cidade de Umirim - CE.

## 2. INTERESSADO

Este trabalho foi realizado por solicitação do Banco Caixa Geral – Brasil S.A.

## 3. PROPRIETÁRIO

Conforme documentação apresentada e descrita no item 5 adiante, o bem avaliando é de propriedade da Cialne Participações S/A.

## 4. OBJETIVO

O objetivo deste trabalho é a determinação do Valor de Tendência de Mercado, a preço de compra e venda e liquidação forçada para fins de garantia.

## 5. PRESSUPOSTOS

Para atender ao objetivo a que se propõe, este Laudo expressará o justo valor de mercado do imóvel, o qual é assim definido:

- “O valor expresso em termos monetários que o bem alcançaria se exposto à venda por um prazo razoável num mercado aberto em que haja um vendedor desejoso de vender e um comprador desejoso de comprar, ambos conhecedores do bem e do mercado e livres de pressões anormais”.
- Os avaliadores consideram que os elementos a eles fornecidos são legítimos e, que as informações prestadas por terceiros foram dadas de boa-fé, merecendo, portanto, todo o crédito.
- Não foram feitas averiguações a respeito de restrições ao direito de propriedade ou de quaisquer ônus que pesem sobre o imóvel avaliando.
- Para a individualização do objeto da avaliação, os avaliadores se valeram dos elementos abaixo relacionados:
  - Vistoria no imóvel avaliando e vizinhança;
  - Pesquisas efetuadas no mercado imobiliário local;
  - Normas Brasileiras para Avaliação de Bens NBR-14.653, da ABNT.
  - Publicações especializadas em Engenharia de Avaliações.
  - Cópia do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural datado de 27/10/2014
  - Cópia de Certidão de Matrícula nº 60 do Cartório de Ofícios de Notas e Registros da Comarca de Umirim – CE, datada de 29 de julho de 2015

## 6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A Norma Brasileira de Avaliação de Bens (NBR 14.653 da ABNT) estabelece que todo trabalho avaliatório receba uma classificação denominada **Especificação da Avaliação**, quanto à fundamentação e precisão dos resultados, estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado.

O **Grau de Fundamentação** de um trabalho está relacionado ao aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento do avaliador na seleção da metodologia em razão da confiabilidade, quantidade, qualidade e natureza dos imóveis pesquisados.

O **Grau de Precisão** será determinado quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação, dependendo do resultado do tratamento estatístico dispensado a amostra utilizada no trabalho.

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento “a priori” pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho do trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Assim sendo, de acordo o estabelecido na NBR 14.653, Parte 3, este trabalho avaliatório, conforme planilhas anexas atingiu:

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO			
Metodologia	Fundamentação	Precisão	Laudo
<input checked="" type="checkbox"/> Comparativo Direto	Grau III	Grau III	
<input checked="" type="checkbox"/> Evolutivo	Grau II		Grau II
<input type="checkbox"/> Involutivo			

## 7. VISTORIA

### 7.1 ASPECTOS GERAIS DA MACRO REGIÃO

Umirim é um município brasileiro do interior do Ceará, Região Nordeste do país. Pertence à Mesorregião do Noroeste Cearense e à Microrregião de Uruburetama, localizando-se a oeste da capital estadual, estando distante dela 90 km. Possui uma extensão territorial de 326,496 km<sup>2</sup>, tendo sua população estimada em 2010 em 18.807 habitantes.

O seu Índice de Desenvolvimento Humano (IDH-M) é de 0,578, considerado baixo em relação ao valor estadual. Em Umirim, a economia gira em torno da agricultura de subsistência, principalmente milho e feijão.

A vegetação predominante é a Caatinga Caducifólia, isto é, suas folhas caem durante o período de estiagem. Há ainda a presença dos chamados "cerradões", áreas onde há uma ligeira predominância de arbustos similares aos encontrados no Cerrado.

### CARACTERÍSTICAS GERAIS

Mesorregião	Noroeste Cearense
Microrregião	Uruburetama
Municípios limítrofes	Trairi e Turu Turu (norte), Pentecoste (sul), Uruburetama (oeste) São Luiz do Curu (leste)
Distância até a capital	90,00 km

### INFORMAÇÕES ADICIONAIS

DADOS GEOGRÁFICOS		INDICADORES	
Área	326,496 km <sup>2</sup>	Densidade	16,22 hab./km <sup>2</sup>
População	18.807 hab. IBGE/2016	IDH-M	0,578 médio PNUD/00
Altitude	20 M	PIB	R\$ 124,289 mil IBGE/13
Clima	Semiárido	PIB per capita	R\$ 59.488,233 mil IBGE/08
Fuso horário	UTC-3		

Fonte: Wikipédia



---

## CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO

---



---

Fonte: Google Earth

---

## 7.2 ASPECTOS DA MICRO REGIÃO

A Propriedade localiza-se na região rural do município de Umirim, cidade voltada para agricultura de subsistência, principalmente milho e feijão.

## 7.3 DETALHES DA PROPRIEDADE

A propriedade dispõe de açudes artificiais que foram construídos para tornar a propriedade com autonomia durante o período de estiagem.

A propriedade localiza-se próximo ao centro de Umirim, sendo acessado por meio de estrada de terra local.

### 7.3.1 Destinação

A propriedade avaliada é destinada agropecuária em grande parte da sua área, contando com cerca de 10 ha de reserva legal e o restante para implementação de estradas e benfeitorias.

### 7.3.2 Topografia

Plana com ondulações suaves.

### 7.3.3 Acessibilidade

Saindo do centro de Umirim sentido leste através da BR 222 percorrer cerca 800 metros e entrar a esquerda na pista de terra local, nela percorrer cerca de 5 quilômetros até ao acesso a propriedade.

### 7.3.4 Área

O Domínio da propriedade corresponde a 261,55 ha, conforme documentação fornecida.



### 7.3.5 Benfeitorias

As benfeitorias não reprodutivas existentes na propriedade são edificações necessárias ao desempenho da atividade e estão a seguir descritas:

Casa sede;  
Casa de colonos;  
Açudes;  
Armazém / Banheiros;  
Salineiras;  
Centro de manejo para ovinos;  
Cisterna;  
Poço artesiano.

### 7.3.6 Confrontantes

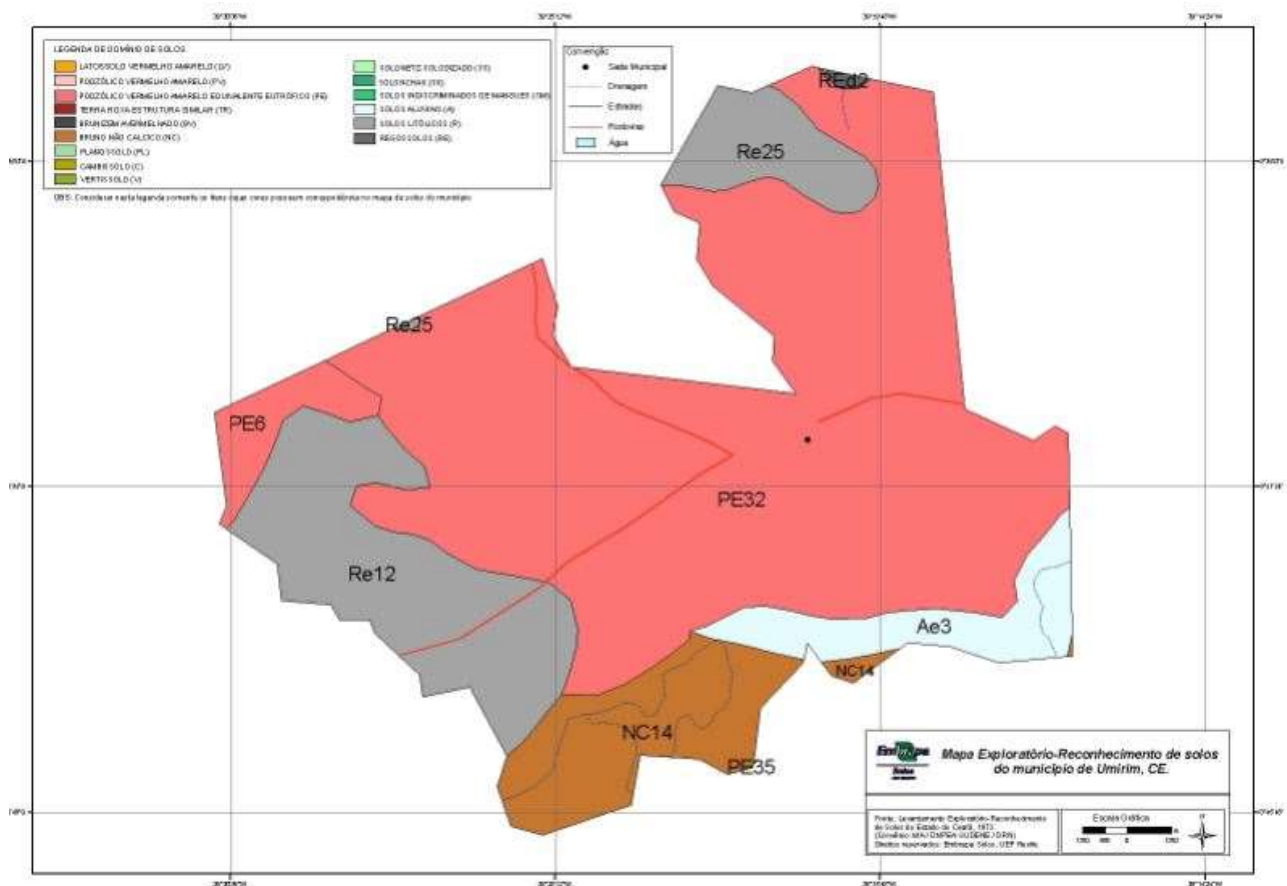
Norte : Firma Agropecuária Paula Joca  
Sul : Terras de Maria Magalhães  
Leste : Terras de Francisco Cravo Souza  
Oeste : Terras de Cícero Francisco da Silva

Os confrontantes foram retirados da descrição da certidão de matrícula.

### 7.3.7 Mapa de Solos

De acordo com a classificação do Mapa Exploratório-Reconhecimento dos solos no município de Umirim - CE, elaborado pela EMBRAPA, a propriedade avalianda tem seus solos classificados como pozólico vermelho.

MAPA DOS SOLOS



Fonte: Embrapa Solos

VIA DIGITAL

## 8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

ANÁLISE DE MERCADO							
Nível de Oferta		Nível de Demanda		Absorção		Mercado Atual	
<input type="checkbox"/>	Alto	<input type="checkbox"/>	Alto	<input type="checkbox"/>	Rápida	<input type="checkbox"/>	Aquecido
<input type="checkbox"/>	Médio	<input checked="" type="checkbox"/>	Médio	<input checked="" type="checkbox"/>	Normal	<input checked="" type="checkbox"/>	Normal
<input checked="" type="checkbox"/>	Baixo	<input checked="" type="checkbox"/>	Baixo	<input checked="" type="checkbox"/>	Difícil	<input checked="" type="checkbox"/>	Recessivo

## 9. PESQUISA DE MERCADO

A metodologia avaliatória está bastante vinculada ao estudo comparativo dos valores e, nesse sentido, considerando-se tratar de um imóvel rural, a pesquisa imobiliária foi direcionada para propriedades rurais semelhantes, como forma de possibilitar a utilização de um método comparativo. Para isso, buscou-se informações em anúncios classificados dos principais sites, consultas a corretores especializados nos respectivos mercados e diretamente no local, percorrendo-se a vizinhança a procura de imóveis expostas à venda ou comercializadas recentemente.

A amostra assim formada conta com 05 dados e se encontra anexa no final deste trabalho, com a descrição detalhada de cada elemento e sua respectiva fonte de informação, bem como todo o tratamento que foi dispensado aos elementos da pesquisa.

## 10. METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nas partes 1 e 2 da NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Será utilizado neste trabalho o método de cálculo denominado **Método Evolutivo** que, segundo a NBR 14.653-1, identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (terreno, edificação e benfeitorias), considerando um fator de comercialização para se chegar ao valor de mercado.

Para determinação do valor do terreno foi adotado o **Método Comparativo Direto** de dados de Mercado, segundo o qual o valor de mercado do bem avaliando é determinado por comparação com outros bens semelhantes, situados em regiões geoeconômicas e de características físicas assemelhadas, de valores conhecidos ou previamente avaliados.

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento matemático no qual a influência de cada um dos atributos estudados nos elementos pesquisados, e que interferem na formação do preço dos bens, é determinada através de uma análise estatística descritiva, com adoção de homogeneização por fatores, segundo as recomendações e exigências da norma NBR 14.653 - 2.

Na montagem da homogeneização foram analisados atributos pré-escolhidos e que possuem influência sobre a formação de preços na região. Os atributos analisados estão a seguir descritos, não significando que todos tenham sido aproveitados na homogeneização.

### Principais atributos analisados

**FATOR OFERTA:** adotou-se um fator de redução de 5% a 15% sobre o preço ofertado, conforme o caso e considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrida no fechamento.

**FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS:** os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão do terreno, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", autor Sérgio Antônio Abunahman, 2ª. Edição, Editora Pini:

$$\left( \frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow$$
 quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for inferior a 30%

$$\left( \frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow$$
 quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for superior a 30%

**FATOR LOCAL:** os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que o atributo contribui na composição do valor final do imóvel.

**FATOR ÁGUA:** Os elementos comparativos foram corrigidos em função da presença ou não de água de qualquer fonte na propriedade, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel, ao peso indicado no laudo.

**FATOR ELETRIFICAÇÃO:** Os elementos comparativos foram corrigidos em função da presença ou não energia elétrica de qualquer fonte na propriedade, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel, ao peso indicado no laudo.

**FATOR TOPOGRAFIA:** Os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da topografia. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que a topografia contribui na composição do valor final do imóvel, ao peso indicado no laudo ao peso indicado no laudo. A transposição seguiu a relação seguinte:

Acidentado	60%
Ondulações Suaves	85%
Ondulado	80%
Ondulado/Acidentado	70%
Plana	100%
Plana/ Ondul. Suaves	90%

**FATOR ACESSO:** Os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função de seu acesso terrestre. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que o acesso contribui na composição do valor final do imóvel, ao peso indicado no laudo ao peso indicado no laudo. A transposição seguiu a relação seguinte:

Rodovia Principal	100%
Rodovia Secundária	95%
Via local asfaltada	90%
Via local terra	85%
Estrada carroçável	80%

**FATOR USO DO SOLO:** Os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função de seu acesso terrestre. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que o uso contribui na composição do valor final do imóvel, ao peso indicado no laudo ao peso indicado no laudo, conforme estudos dos Eng. Mendes Sobrinho e Hélio de Caires. A transposição seguiu a relação seguinte:

Classe I	100%
Classe II	95%
Classe III	75%
Classe IV	55%
Classe V	50%
Classe VI	40%
Classe VII	30%
Classe VIII	20%

**FATOR CIRCULAÇÃO:** Os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função de sua circulação interna. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que a circulação contribui na composição do valor final do imóvel, conforme estudos dos Eng. Mendes Sobrinho e Hélio de Caires. ao peso indicado no laudo ao peso indicado no laudo. A transposição seguiu a relação seguinte:

Asfalto - Import.: Limitada Uso: Permanete	100%
Vincinal I - Import.: Relativa Uso: Permanete	95%
Vincinal II - Import.: Significativa Uso: Permanete	90%
Vincinal III - Import.: Via=Dist Uso: Limitado	80%
Vincinal IV - Import.: Dist=Classe Uso: Sem Chuva	75%
Vincinal V - Import.: Sem import. Uso: Eventual	70%

Na determinação do valor das edificações e benfeitorias foi adotado o **Método da Quantificação de Custo**, também prescrito na NBR 14.653-1, e segundo o qual, o custo do bem é determinado por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Utilizamos a tabela de valores unitários de custos de construções, determinados e aferidos por nossa equipe técnica junto a construtoras, publicações especializadas, além de sindicatos e conselhos regionais dessas categorias, resultando nos valores apresentados nos memoriais de cálculo.

Para a determinação das depreciações, adotamos o critério de *Ross-Heidecke*, que relaciona a idade real/aparente da edificação e o seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada item, conforme os padrões seguintes:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO			
A	Novo	D	Regular/Reparos simples
B	Novo/Regular	E	Reparos Simples
C	Regular	F	Reparos Simples/Importantes
		G	Reparos Importantes
		H	Reparos importantes/Sem valor
		I	Sem valor



# 11. CÁLCULOS AVALIATIVOS

## 11.1. VALOR DA TERRA NUA

**VTN = AP x VU onde**

VTN = valor de mercado da terra nua

A = área da propriedade em ha

VU = preço/ha de venda

O valor unitário de mercado, conforme descrito na metodologia, é determinado por pesquisa de mercado, ajustados conforme planilha de homogeneização adiante, utilizada para a formação de valor unitário:

Nº	Endereço	Unitário Puro R\$/ha	Fonte	Área	Local	Água	Eletrificacão	Topografia	Acesso	Uso do Solo	Circulação	Não Usado	Extra 1	Produto Fatores	Unitário Homogeneizado R\$/ha	Unitário Homogeneizado Saneado
1	Área Rural     Rural   Quixeramobim   CE	4.269,23	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	1,06	1,00	0,73	1,06	1,00	1,00	0,79	✓ 3.376,85	3.376,85
2	Área Rural     Rural   Beberibe   CE	2.645,83	0,90	1,01	1,60	1,00	1,00	1,00	1,00	0,73	1,06	1,00	1,00	1,12	✓ 2.973,73	2.973,73
3	Área Rural     Rural   Maranguape   CE	7.315,67	0,90	1,04	0,89	1,00	1,00	1,00	0,85	0,73	0,97	1,00	1,00	0,50	✓ 3.653,93	3.653,93
4	Área Rural     Fazenda Santinha   Rural   Beberibe   CE	4.286,25	0,90	1,06	1,14	1,00	1,00	1,00	1,00	0,73	1,00	1,00	1,00	0,79	✓ 3.395,53	3.395,53
5	Área Rural     Rural   Quixada   CE	2.351,85	0,90	0,86	1,33	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,04	✓ 2.438,42	2.438,42

Calculando-se as medidas amostrais sobre os valores homogeneizados e válidos do quadro acima, podemos obter os seguintes resultados:

<b>RESULTADOS</b>	Desvio Padrão	409,08	409,08	Média	3.308,84
	Coefficiente de Variação Puro		47,24%	Limite Superior (+30%)	R\$ 4.301,49
	Coefficiente de Variação Homog		12,36%	Limite Inferior (-30%)	R\$ 2.316,19
	Número Total de Elementos		5	Média Saneada	3.308,84
	Número de Elementos Saneados		5	Intervalo de Confiança	-9,48% 2.995,29
	t de Student		1,5330		9,48% 3.622,40
	Fator/Conjunto de Fatores	Máx 160	Min 0,48	Campo de Arbitrio	-15,00% 2.812,52
	Enquadramento	Precisão Grau III	Fundamentação Grau III		15,00% 3.805,17
	Valor Adotado		Valor Médio	Valor Unitário Final	<b>R\$ 3.308,84</b>

Adotando-se com representativo do mercado o valor médio do intervalo de confiança, é possível a seguinte avaliação pontual para a terra nua:

$$VTN = 261,55 \text{ ha} \times R\$ 3.308,84/\text{ha} = R\$ 865.427,10$$

**Valor de Mercado da Terra Nua = ~ R\$ 865.000,00**

## 11.2. VALOR DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

**VB = S x CUB x D onde**

VB = valor atual da edificação

S = área de construção

CUB = custo unitário de construção

D = depreciação física

Denominação	Área (m²) / Unidade (und)	Custo Unit / Verba	Id. ap.	Est.	Vida Útil	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
<b>Edificações</b>									
Casa sede	178,58	2.356,65	25	f	60	35	0,47	420.850	197.379
Casa dos colonos	198,80	2.356,65	25	e	60	35	0,58	468.501	269.388
Armazém / Banheiros	80,00	1.016,34	25	e	60	35	0,58	81.307	46.752
Cisterna	72,00	560,97	15	e	60	45	0,70	40.390	28.152
Caixa d' água	50,00	533,53	20	e	60	40	0,63	26.677	16.860
Estabulos ovinos	408,00	303,25	20	e	60	40	0,83	123.725	102.692
Currais ovinos	416,00	144,74	20	e	60	40	0,63	60.211	38.053
Berçario	987,00	381,56	15	e	60	45	0,70	376.602	262.492
Cochos cobertos	1.350,00	280,38	15	e	30	10	0,75	378.511	283.883
Salineiras	395,00	200,83	15	e	60	40	0,75	79.328	59.496
<b>Subtotal Edificações</b>	<b>4.135,38</b>	<b>3,00</b>						<b>2.056.102</b>	<b>1.305.147</b>
<b>Benfeitorias/Equipamentos</b>									
Cerca arame farpado 8 fios (m)	7.758,00	17,89	15	e	30	15	0,70	138.772	96.724
Poços profundos	1,00	20.565,14	15	e	60	45	0,70	20.565	14.334
<b>Subtotal Benfeitorias</b>	<b>7.759,00</b>							<b>159.337</b>	<b>111.058</b>
<b>Edificações e Benfeitorias</b>	<b>11.894,38</b>							<b>2.215.439</b>	<b>1.416.205</b>
<b>Custo de reedição</b>								<b>2.215.439</b>	<b>1.416.200</b>

SINDUSCON/PINI/SEINFRA - 2021	UNIT BÁSICO	BDI	AJUSTE	UNIT CORRIGIDO
Residência Unifamiliar Padrão Baixo	1.929,78	22,1%		2.356,65
Galpão industrial	832,25	22,1%		1.016,34
Reservatório de água	436,89	22,1%		533,53
Cisterna	459,36	22,1%		560,97
Galpão de Madeira	124,52	22,1%		152,04
Baias de Animais	312,50	22,1%		381,56
Estabulo Bovinos	312,50	22,1%		381,56
Bezerreiros	312,50	22,1%		381,56
Currais Ovinos	118,54	22,1%		144,74
Cochos Cobertos	229,63	22,1%		280,38
Curral	229,63	22,1%		280,38
Salineiras	164,48	22,1%		200,83
Canal de Irrigação	92,54	22,1%		112,99
Açude (m³)	46,52	22,1%		56,80
Cerca 5 fios	11,45	22,1%		13,98
Cerca 8 fios	14,65	22,1%		17,89
Estabulo Ovino	248,32	22,1%		303,25

**Valor das Edificações e Benfeitorias = ~ R\$ 1.415.000,00**

Denominação	Área (m²) / Unidade (und)	Custo Unit / Verba	Id. ap.	Est.	Vida Útil	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
<b>Edificações</b>									
<b>Subtotal Edificações</b>	-							<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Benfeitorias/Equipamentos</b>									
Açudes (m³)	100.035,00	56,80	15	e	100	85	0,70	5.682.080	3.960.410
<b>Subtotal Benfeitorias</b>	<b>100.035,00</b>							<b>5.682.080</b>	<b>3.960.410</b>
<b>Edificações e Benfeitorias</b>	<b>100.035,00</b>							<b>5.682.080</b>	<b>3.960.410</b>
<b>Custo de reedição</b>								<b>5.682.080</b>	<b>3.960.400</b>

SINDUSCON/PINI/SEINFRA - 2021	UNIT BÁSICO	BDI	AJUSTE	UNIT CORRIGIDO
Açude (m³)	46,52	22,1%		56,80

## Valor dos Açudes = ~ R\$ 3.960.000,00

Os açudes pelo alto impacto no valor de mercado da propriedade teve seu custo apresentado em separado do valor adotado para a propriedade.

### 11.3. CUSTO DE REPRODUÇÃO

TERRA NUA	= R\$ 865.000,00
EDIFICAÇÕES	= R\$ 1.415.000,00
TOTAL	R\$ 2.280.000,00

### 11.4. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO X VALOR DE MERCADO

<b>VM = (VT + VB) x FC onde</b>
VM = Valor de mercado do imóvel
(VT + VB) = custo de reedição do imóvel
FC = Fator de comercialização

O fator de comercialização tem a finalidade de adequar o custo de reedição às condições de mercado, podendo ser maior ou menos que a unidade. Em mercado onde existe grande demanda e pouca oferta, os imóveis normalmente são comercializados por um valor superior ao seu custo de reedição, remunerando adequadamente seu empreendedor, portanto, com um fator de comercialização > 1. Em contrapartida, se o imóvel está num mercado com pouca demanda e muita oferta, ou ainda tem um projeto inadequado ao local onde foi construído, seu preço de venda poderá ser inferior ao custo de reedição, gerando prejuízo ao empreendedor.

Pela análise do mercado imobiliário atual no local, pela tipologia atual do imóvel, estimamos o fator de comercialização em 1,00.

$$VM = (R\$ 865.000,00 + R\$ 1.415.000,00) \times 1,00 = R\$ 2.280.000,00$$

## Valor de Mercado = ~ R\$ 2.280.000,00

## 11.5. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Apesar do imóvel avaliando encontra-se inserido num mercado ativo as instituições de crédito trabalham com um valor de venda forçada menor do que o valor de mercado, em função da tipologia e do porte do bem, de modo a resguardar seus interesses nos casos onde há a necessidade da alienação do bem por inadimplência. No presente caso, por orientação do agente financeiro foi adotado o fator redutor de 30% sobre o valor de mercado como forma de estabelecer a melhor condição de liquidez e a maior possibilidade venda imediata.

$$VL = VV \times Fr$$

VL = valor de liquidez

VV = valor de venda

Fr = Fator redutor

$$VL = R\$ 2.280.000,00 \times 0,70 = R\$ 1.596.000,00$$

**Valor de Liquidação Forçada = ~ R\$ 1.595.000,00**

## 12. CONCLUSÃO

Considerando que os valores obtidos nos cálculos avaliatórios são frutos de estudos estatísticos realizados sobre amostras formadas por dados de mercado, com resultados satisfatórios para o grau de fundamentação e de precisão do trabalho, os avaliadores concluem que os mesmos atendem aos objetivos deste trabalho, e assim o determinam, de forma arredondada, em:

### VALORES DE TENDÊNCIA DE MERCADO

#### Valor de Compra e Venda

**R\$ 2.280.000,00**

(Dois duzentos e oitenta mil reais)

#### Valor de Liquidação Forçada

**R\$ 1.595.000,00**

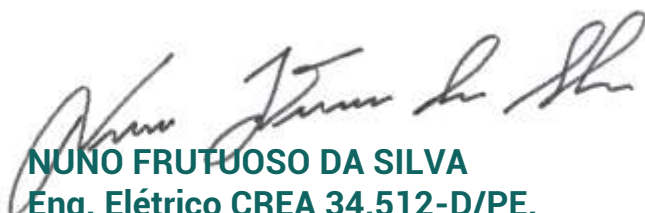
(Um milhão quinhentos e noventa e cinco mil reais)

## 13. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este Laudo de Avaliação está composto por 20 páginas e mais anexos, todas elas rubricadas pelo avaliador, com exceção desta última que vai assinada pelo mesmo signatário deste trabalho.

Recife, 16 de dezembro de 2021.

**VALOR ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA LTDA.**  
**CNPJ Nº 41.052.275/0001-56**  
**CREA 5544-PE**



**NUNO FRUTUOSO DA SILVA**  
**Eng. Elétrico CREA 34.512-D/PE.**  
**DIRETOR TÉCNICO**



**GUSTAVO REIS DE FARIAS**  
**Eng. Civil CREA 52.558-D/PE.**  
**DIRETOR TÉCNICO**



## ANEXO I – IMAGENS



Identificação



Porteira



Casas de colonos



Casas de colonos



Centro de manejo



Centro de manejo



Estabulo



Vista interna0





Vista interna



Cocho




Casa sede



Logradouro

# ANEXO II – PESQUISA DE MERCADO


**DADO 1**



Tipo	Fazenda	Zona	Rural
Endereço	Área Rural		
Número	Bairro		
Cidade	Quixeramobim	Estado	CE
Informante	Val Fazendas		
Fone	(85) 98840-9113		
Observação			

Coordenada X (lat.)		Coordenada Y (long.)	
Nota Local	8	Área Total (ha)	366,00
		Área Cultiváv	286,00
Via de Acesso	Via local terra	Culturas (%)	0,1
Edificações (%)	0,08	Eletrificação	Sim
		Peso Terra	0,66
Benfeitorias (%)	0,10	Água	Sim
Máquinas (%)	0,01	Tipo de Oferta	Transação
Valor Utilizado (R\$)	1.221.000,00	Valor Unitário (R\$/ha)	4.269,23
Est. Circulação	Vincinal III - Import.: Via=Dist Uso: Limitado	Cap Uso Solo	Classe IV
		Topografia	Ondulações Suaves
Link			

**DADO 2**



Tipo	Fazenda	Zona	Rural
Endereço	Área Rural		
Número	Bairro		
Cidade	Beberibe	Estado	CE
Informante	Valeria		
Fone	(85) 99950-4636		
Observação			

Coordenada X (lat.)		Coordenada Y (long.)	
Nota Local	5	Área Total (ha)	344,00
		Área Cultiváv	240,00
Via de Acesso	Via local terra	Culturas (%)	0,1
Edificações (%)	0,10	Eletrificação	Sim
		Peso Terra	0,635
Benfeitorias (%)	0,10	Água	Sim
Máquinas (%)	0,02	Tipo de Oferta	Oferta2
Valor Utilizado (R\$)	635.000,00	Valor Unitário (R\$/ha)	2.645,83
Est. Circulação	Vincinal III - Import.: Via=Dist Uso: Limitado	Cap Uso Solo	Classe IV
		Topografia	Plana/ Ondul. Suaves
Link			



### DADO 3

Tipo	Fazenda	Zona	Rural
Endereço	Área Rural		
Número	Bairro		
Cidade	Maranguape	Estado	CE
Informante	TC Imob		
Fone	(85) 98760-3347		
Observação			

Coordenada X (lat.)				Coordenada Y (long.)		
Nota Local	9	Área Total (ha)	310,00	Área Cultiváv	217,00	
Via de Acesso	Rodovia Principal		Culturas (%)	0,1		
Edificações (%)	0,10	Eletrificação	Sim	Peso Terra	0,635	
Benfeitorias (%)	0,10	Água	Sim			
Máquinas (%)	0,02	Tipo de Oferta	Transação			
Valor Utilizado (R\$)	1.587.500,00	Valor Unitário (R\$/ha)	7.315,67			
Est. Circulação	Vincinal I - Import. Relativa Uso: Permanente	Cap Uso Solo	Classe IV	Topografia	Plana/ Ondul. Suaves	
Link						



### DADO 4

Tipo	Fazenda	Zona	Rural
Endereço	Área Rural		
Número	Bairro	Fazenda Santinha	
Cidade	Beberibe	Estado	CE
Informante	Madre de Deus		
Fone	(85) 3036-0000		
Observação			

Coordenada X (lat.)				Coordenada Y (long.)		
Nota Local	7	Área Total (ha)	344,55	Área Cultiváv	200,00	
Via de Acesso	Via local terra		Culturas (%)	0,1		
Edificações (%)	0,10	Eletrificação	Sim	Peso Terra	0,635	
Benfeitorias (%)	0,10	Água	Sim			
Máquinas (%)	0,02	Tipo de Oferta	Oferta2			
Valor Utilizado (R\$)	857.250,00	Valor Unitário (R\$/ha)	4.286,25			
Est. Circulação	Vincinal II - Import. Significativa Uso Permanente	Cap Uso Solo	Classe IV	Topografia	Plana/ Ondul. Suaves	
Link						



### DADO 5

Tipo	Fazenda	Zona	Rural
Endereço	Área Rural		
Número	Bairro		
Cidade	Quixada	Estado	CE
Informante	Maciel		
Fone	(88) 99919-7799		
Observação			
Coordenada X (lat.)		Coordenada Y (long.)	
Nota Local	6	Área Total (ha)	1.000,00
		Área Cultiváv	810,00
Via de Acesso	Via local terra	Culturas (%)	
Edificações (%)	0,10	Eletrificação	Sim
Benfeitorias (%)	0,20	Água	Sim
Máquinas (%)	0,02	Tipo de Oferta	Oferta2
Valor Utilizado (R\$)	1.905.000,00	Valor Unitário (R\$/ha)	2.351,85
Est. Circulação	Vincinal II - Import.: Significativa Uso Permanente	Cap Uso Solo Classe VI	Topografia Plana/ Ondul. Suaves
Link			



# ANEXO III – TRATAMENTO ESTATÍSTICO

## DADOS DA AVALIAÇÃO

Tipo	Fazenda	Zona	Rural	Data	16/12/2021
Endereço	Área Rural Fazenda Martinica			Número	
Bairro		Cidade	Umirim	Estado	CE
Observação 1				Situação	
Proprietário	Cialne Participações S/A			Interessado	Companhina de Alimentos do Nordeste - CIALNE
Objetivo				Solicitante	Companhina de Alimentos do Nordeste - CIALNE
Fundamentação	Grau III	Precisão	Grau III	Notal Local	8
Área Total (ha)	261,55		Área Cultivável (ha)	251,55	
Área Reserva Legal (ha)	10,00		Capacidade de Uso do Solo	Classe VI	
Topografia	Plana/ Ondul. Suaves		Estrada de Circulação Interna	Vincinal II - Import.: Significativa Uso: Perman	
Culturas (%)	10%	Edificações (%)	10%	Benfeitorias (%)	20%
Semoventes (%)	35%	Máquinas (%)	2%	Peso Terra	24%
Via de Acesso	Via local terra	Eletrificação	Sim	Água	Sim

## PARÂMETROS ADOTADOS

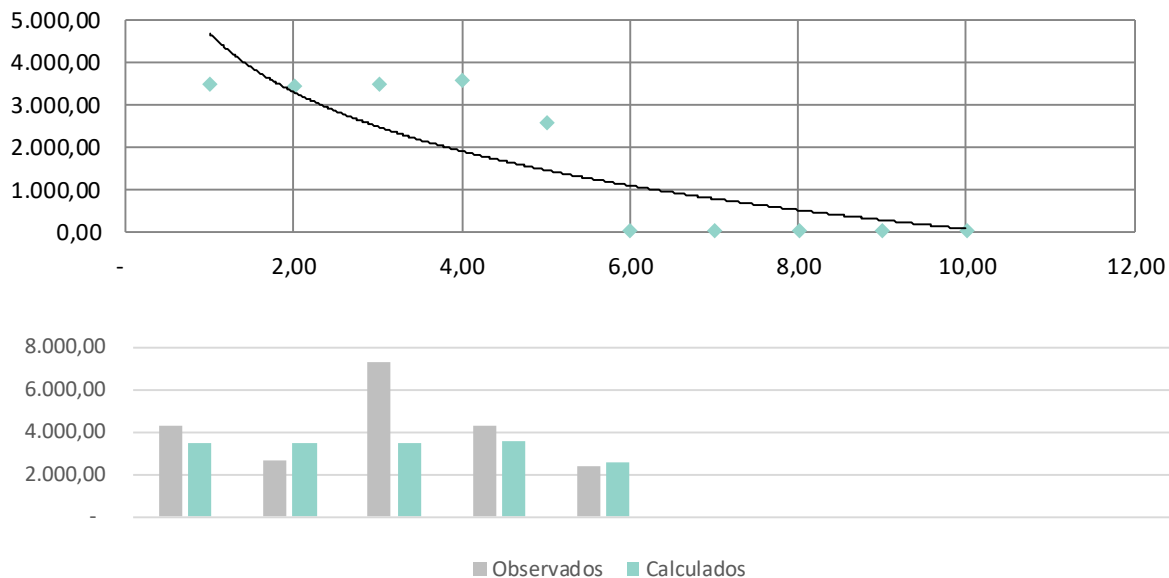
Peso do Fator Área	100,00%	Peso Água	25%
Peso Fator Topografia	100,00%	Peso Eletrificação	25%
Peso Fator Circulação	50,00%	Intervalo Saneamento	Amplitude 30%
Peso Fator Uso Solo	100,00%	Medida de tendência	Média
Peso Fator Acesso	100,00%	Tratamento dos Fatores	Soma

## RESULTADOS ESTATÍSTICOS

Desvio Padrão	R\$ 409,08	Número de Elementos Saneados	5
Coefficiente de Variação Puro	47%	t de Student	1,533
Coefficiente de Variação Homog	12%	Fator/Conjunto de Fatores Máx	1,60
Número Total de Elementos	5	Fator/Conjunto de Fatores	0,48

## ANÁLISES GRÁFICAS

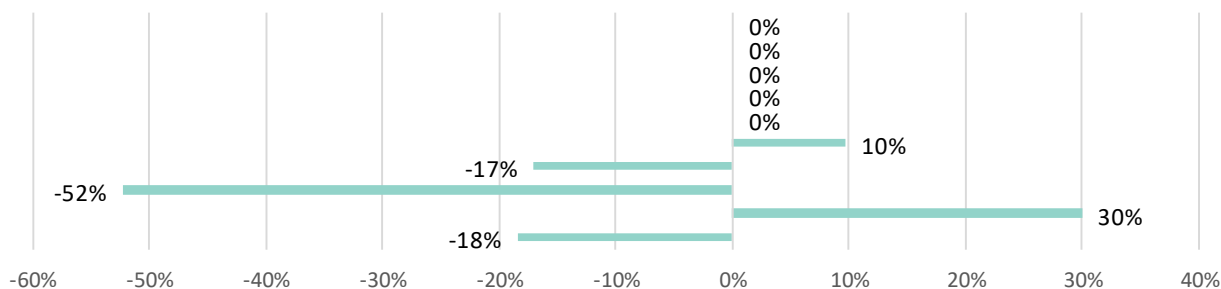
### Gráficos dos Valores Observados vs Calculados



### Tabela de Resíduos

Dado	Unitário		Resíduos	
	Observado	Calculado	Absoluto	Relativo
1	4269,23	3480,18	-789,0466519	-18%
2	2645,83	3438,93	793,0962762	30%
3	7315,67	3490,43	-3825,239536	-52%
4	4286,25	3553,89	-732,3646959	-17%
5	2351,85	2580,78	228,9307534	10%
6				
7				
8				
9				
10				
Média dos Resíduos				-10%

### Gráfico dos Resíduos Relativos



## ANEXO IV- ENQUADRAMENTO

### Especificações das Avaliações de Imóveis Rurais

Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	
1	Estimativa do valor da terra nua	Grau III de fundamentação no método comparativo de dados de mercado(3) ou pelo método involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo de dados de mercado(3) ou pelo método involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo de dados de mercado(3) ou pelo método involutivo	2
2	Avaliações das benfeitorias	Grau III de fundamentação na avaliação das benfeitorias ou no caso de inexistência	Grau II de fundamentação na avaliação das benfeitorias	Grau I de fundamentação na avaliação das benfeitorias	2
<b>TOTAL</b>					<b>4</b>
Nota A respeito do emprego do método involutivo, ver 8.3					
Admite-se a retirada prévia do valor ou custo das benfeitorias dos imóveis que compõem a amostra, para efeito de aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, conforme 4.2					

**Tabela 10 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo**

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	6	4	2
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2	1 e 2	Todos, no mínimo no grau I

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO : II

Não cabe especificar grau de precisão da estimativa quando for utilizado o método evolutivo

**Tabela 6 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias NBR 14653-2:2011**

Item	Descrição	Classificação	Grau
1	Estimativa do custo direto	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Justificado	2
3	Depreciação física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2
<b>Fundamentação Grau II</b>			<b>6</b>

**Tabela 7 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de Fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias**

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com demais no mínimo no Grau II	1 e 2, com demais no mínimo no Grau II	todos no mínimo Grau I


**Tabela 10 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo NBR 14653-2:2011**

Item	Descrição	Classificação	Grau
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou involutivo	3
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Arbitrado	1
<b>Laudo enquadrado no Grau II</b>			<b>6</b>

**Tabela 11 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de Fundamentação no caso de utilização do método evolutivo**

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2 com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2 no mínimo no Grau II	Todos no mínimo Grau I

# ANEXO V- DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

	<b>CARTÓRIO FRAGA</b> Limites Of. Fraga Of. C Substituta REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS - 1ª ZONA	Matrícula 50	Data 13/07/2006
		Ficha 501	Rubrica

Um terreno situado no lugar Martinica, neste Município e Comarca de Vinculada de Umirim(CE), de forma irregular, com uma área de 261,55.40 hectares, com medidas e extremas seguintes: AO NASCENTE, partindo do limite sul, seguindo por uma linha sinuosa rumo ao norte, até se completarem os 1.544,22 metros, extremado com terras de propriedade da firma Agropecuária Paula Joca LTDA.; AO NORTE, Partindo do limite nascente, seguindo por uma linha quebrada rumo ao poente, até se completarem os 2.335,65 metros, limitando-se com terras pertencentes aos senhores Cícero Francisco da Silva, Mauricio Cabral Rola, Francisco Cravo de Sousa; AO POENTE, partindo do limite norte, seguindo em linha reta rumo ao sul, até se completarem os 1.160,59 metros, à extremar com terras de propriedade dos senhores Francisco Cravo de Sousa e Luiz dos Santos Belo; e AO SUL, partindo do limite poente, seguindo por uma linha curva para o norte, rumo ao nascente, até se completarem os 2.173,49 metros, ou seja o ponto de partida, a limitar-se com as terras de propriedade de Maria Magalhães da Silva e Antonio Marzini Lima, imóvel este devidamente cadastrado no Incra sob n° 143103269620; área total de 40,0; fração mínima de parcelamento 30,0; mód. fiscal 35,0; n° módulos fiscais 0,68; com as benfeitorias, serviços e pertences.

PROPRIETÁRIA: COMPANHIA DE ALIMENTOS DO NORDESTE - CIALNE, com sede em Fortaleza(CE), à Av. Perimetral, 2067 - Mondubim, inscrita no CNPJ sob o n° 07.220.874/0001-01.

REGISTRO ANTERIOR: Registrado sob o n° R-02/789, às fls. 30, Livro n° 2-D, datado em 26/12/1984, de Cartório Poty Paula Sales - 2° Ofício da Comarca de Uruburetama(CE).

O OFICIAL:

*[Assinatura]*

Av.01/60 - Procedo-se esta averbação nos termos da escritura pública de doação, datada de 10/07/2006, no Livro 03, às fls. 198, lavrado no Cartório do 2° Ofício de Notas da Comarca de São Luis do Curu(CE), para constar que foi doado ao MUNICÍPIO DE UMIRIM, pessoa jurídica de direito público interno, com Sede na Rua Major Sales, n° 28, Bairro do Cruzeiro, nesta cidade de Umirim(CE), inscrita no CNPJ(MF) sob o n° 06.582.464/0001-30, uma área de 400,00 metros quadrados, o qual se acha registrada e matriculada sob o n° R-01/108, datado de 13/07/2006, deste Cartório de Imóveis. O referido é verdade. Dou de Fê. Umirim(CE), 13 de julho de 2006. Eu, *[Assinatura]*, (FRANCISCA MARIA DE JESUS BRAGA), Escrevente Substituta do Registro de Imóveis o digitei e subscrevo.

VIA DIGITAL







Matricula 000000002 Ficha 00002

Av.-05/60 - RETIFICAÇÃO DO NÚMERO DO INCRA - Procede-se a esta Averbação conforme requerimento datado de 22/09/2014, feito por COMPANHIA DE ALIMENTOS DO NORDESTE - CIALNE, representada por seu Diretor Presidente FRANCISCO DE ARAÚJO CARNEIRO, brasileiro, casado, industrial, inscrito no CPF sob o n° 000.331.703-04, residente e domiciliado na Av. Beira Mar, n° 3.500 - Meireles - Fortaleza (CE), neste ato representado por sua procuradora Maria Vera Magalhães Viana, qualificada conforme procuração particular datada de 12/08/2014, com firma reconhecida no Cartório Albuquerque - 1° Ofício de Notas, da comarca de Maracanaú (CE), datada de 12/08/2014 e Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, que ficam arquivados, para retificar o n° do INCRA acima, sendo que o numero correto é 143.138.003.646-5, Mod. Rural 70,0000, N° mod. Rurais 23,99, Mod. Fiscal 35,0000, n° Mod. Fiscais 47,9800, FMP 4,0000. O referido é verdade e dou fé. Umirim (CE), aos 25 de setembro de 2014. Eu, Gil Fraga, (Gil Fraga), Oficial, do Registro de Imóveis o digitei e subscrevo.



OFICIAL

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE NOTAS E REGISTROS  
UMIRIM - CEARÁ  
Francisca Maria de Jesus Braga  
SUBSTITUTA  
Tabelião  
Oficial de Registros

VIA DIGITAL

# ANEXO VI-ANALISE AMBIENTAL

O LIC é um documento resultante das observações visuais do arquiteto ou engenheiro de avaliações quando da sua vistoria ao imóvel, solicitado nos laudos de avaliações para garantias bancárias. Não se trata, portanto, de uma confirmação ou de um diagnóstico ambiental, que poderão ser solicitados pelo Banco caso necessário.

**DATA DA VISITA: 27/11/2021**

## 1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1. Identificação do Imóvel: Rural

1.2. Endereço: Fazenda Martinica – Zona Rural - Cidade: Umirim UF: CE

1.3. Uso atual do imóvel: Rural Uso pretendido: Não Informado

1.4. Coordenadas Geográficas:

Latitude: 3°38'6.74"S Longitude: 39°19'58.13"O

1.5. Foto aérea ou imagem de satélite: INSERIDA NO LAUDO - ITEM 7. VISTORIA

## 2. IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO

2.1. O imóvel está cadastrado em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

Não  Sim  Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: \_\_\_\_\_

Órgão Ambiental Municipal: \_\_\_\_\_

Nota: Caso a resposta seja "sim", favor pular para o **item 7**, indicando "sim" na pergunta 7.1.

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 polígono onde está localizado o imóvel avaliando estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

Não  Sim. Qual o endereço do imóvel na vizinhança? \_\_\_\_\_

Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Orgão Ambiental Estadual: \_\_\_\_\_

Orgão Ambiental Municipal: \_\_\_\_\_

### 3. IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO

3.1. 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? Posto de combustíveis	<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"/>
Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). Se poço de água, possui outorga? <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Imóvel Rural	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Fontes de Informação: Vistoria no local _____ Observações e/ou justificativa: _____ _____ _____		

3.2. No **entorno\*** do imóvel avaliando, foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível, entre outras?

Não  Sim

Caso afirmativo, indicar: \_\_\_\_\_

\* 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 m a partir dos limites do imóvel.

3.3. 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, 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 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, que tipo? Concessionária de veículos com oficina e funilaria	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Predominância de imóveis rurais	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fontes de Informação: Vistoria no local _____ _____			
Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.? Não. _____ _____ _____			
Observações e/ou justificativa: _____ _____ _____ _____			

#### 4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

4.1. 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, 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"/>
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"/>
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever: _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Comércio. Que tipo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros: Imóveis rurais	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Fontes de Informação: Vistoria no local _____		
Observações e/ou justificativa: _____ _____ _____		

5 Informações ou observações complementares:  
Realizado vistoria no local do imóvel e no seu entorno

---



---



---

## 6 PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

- 6.1 O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 5, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.
- 6.2 O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.
- 6.3 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.

## 7 RESUMO:

### 7.1 No imóvel há indícios de contaminação?

Não       Sim

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique: \_\_\_\_\_

### 7.2 No entorno, há logradouros que estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas, conforme relacionado na questão 2.3?

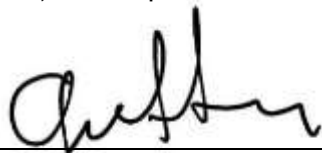
Não       Sim - Indique o local: \_\_\_\_\_

Não existe lista pública de áreas contaminadas

### 7.3 No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas às questões 3.2 ou 3.3?

Não       Sim - Indique o local: \_\_\_\_\_

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique: \_\_\_\_\_



ENG. GUSTAVO REIS DE FARIAS – CREA 52.558-D/PE  
VALOR ENGENHARIA – CNPJ 41.052.275/0001-56