



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 1903 / 2023

ENGEBANC - ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA
RUA CARLOS RATH, 29 – ALTO DE PINHEIROS – SÃO PAULO / SP - CEP. 05462-030 – TEL. 0xx 11 3039-3500

OS:
PJ-07213-0623-AV-RJ

Certificação Digital - QR Code:



SOLICITANTE**GOAL CONSULTORIA ESPECIALIZADA E FOMENTO COMERCIAL LTDA****INTERESSADO****GOAL CONSULTORIA ESPECIALIZADA E FOMENTO COMERCIAL LTDA****ENDEREÇO DO IMÓVEL****ENDEREÇO**
Rua Júpiter, 575**BAIRRO**
Vigário Geral**CIDADE**
Rio de Janeiro**CEP**
21241-140
UF
RJ**ÁREAS**

Terreno	2.925,00 m²
Construção	3.730,00 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO	R\$ 4.240.000,00 (Quatro Milhões Duzentos e Quarenta Mil Reais)
VALOR DE LIQUIDEZ	R\$ 2.970.000,00 (Dois Milhões Novecentos e Setenta Mil Reais)

01. DATA DA VISITA

21/06/2023

02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO
Rua Júpiter, 575

BAIRRO
Vigário Geral

CIDADE
Rio De Janeiro

CEP
21241-140

UF
RJ

03. FINALIDADE

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.

“Entende-se como valor de mercado de uma propriedade a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

(NBR 14653-1, item 3.44)

04. DADOS DA REGIÃO

A região onde se encontra o imóvel avaliando tem ocupação mista (comercial/residencial), sendo o padrão predominante das edificações entre médio e médio baixo.

O bairro "Vigário Geral", localizado na zona norte da cidade do Rio de Janeiro, onde fica o avaliando, está em franco desenvolvimento, sendo procurado e valorizado para fins habitacionais coletivos e individuais, pois a região em questão, é considerada um pólo econômico, tendo em vista, que há vários galpões comerciais, indústrias, fábricas, etc, instalados no local, além de diversas construções unifamiliares e multifamiliares.

O avaliando dista cerca de 300 m da Rodovia Presidente Dutra, principal eixo rodoviário de interligação entre os Estados do Rio de Janeiro e São Paulo, passando por vários Municípios.

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

O Centro da Cidade do Rio de Janeiro fica a aproximadamente 25 Km do avaliando.

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

04.01 SERVIÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

SERVIÇOS PÚBLICOS	x	Água Tratada		Gás Encanado
	x	Esgoto Sanitário	x	Coleta de Lixo
	x	Energia Elétrica	x	Transporte Coletivo
	x	Iluminação Pública	x	Lazer
	x	Pavimentação Asfáltica	x	Comércio
	x	Rede de Telefonia		Arborização

EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	Tipo / Distância		Até 500 m	De 500 a 1000 m	Acima de 1000m
	Transporte coletivo		X		
	Comércio		X		
	Rede bancária			X	
	Escola			X	
	Saúde			X	
	Segurança		X		
	Lazer		X		

05. ZONEAMENTO

ZONEAMENTO	Urbano
TAXA DE OCUPAÇÃO	Não Informado
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	Não Informado

06. TERRENO

DESCRIÇÃO GERAL DO TERRENO

Trata-se de terreno com topografia semi-plana e formato irregular, situado de frente para 02 logradouros (Rua Júpiter x Rua Saturno). Pelos lados direito e esquerdo, o avaliando faz divisa com construções vizinhas.

FORMATO	Irregular	
SITUAÇÃO	Meio de Quadra	
TOPOGRAFIA	Semi-Plano	
DIMENSÕES	FRENTE	62,90 m
	LATERAL DIREITA	1,00 m
	LATERAL ESQUERDA	1,00 m
	FUNDOS	16,00 m
ÁREA DO TERRENO	ÁREA TOTAL	2.925,00 m ²

COMENTÁRIOS SOBRE O TERRENO

No terreno em questão, encontra-se edificado um galpão com prédios administrativos, que atualmente, encontra-se ocupado pela Empresa "Confiança".

07. CONSTRUÇÃO

IDADE APARENTE	40 ano(s)
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Regular
PADRÃO CONSTRUTIVO	Médio
ESTADO DE OCUPAÇÃO	Ocupado

07.01 ÁREA DE CONSTRUÇÃO

TIPO	ÁREA (m²)
CONSTRUÇÃO PRINCIPAL	3.730,00 m²
TOTAL	3.730,00 m²

07.02 DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

DESCRIÇÃO GERAL

Trata-se de terreno com topografia semi-plana e formato irregular, situado de frente para 02 logradouros (Rua Júpiter x Rua Saturno). Atualmente, o acesso ao avaliando é pela Rua Saturno, nº 46, enquanto que, a entrada pela Rua Júpiter, nº 575, foi desativada. No terreno citado, encontra-se edificado um galpão de médio porte, destinado à armazenagem de materiais/rodutos, além de 02 prédios administrativos, sendo 01 com 03 pavimentos e o outro composto por 02 pavimentos. O galpão contém área de carga e descarga, vestiários, refeitório, salas administrativas e banheiros.

Conforme constatamos durante a vistoria, o prédio administrativo é composto por recepção, salas administrativas, banheiros e copas. Também identificamos in loco, que algumas áreas ocupadas pelos prédios administrativos, necessitam de reparos/manutenção, tendo em vista, que há marcas de infiltrações nos tetos e paredes, além de desgaste do reboco e pintura, que necessitam ser reparados.

07.02.01 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - COMPARTIMENTOS PRINCIPAIS

COMPARTIMENTO	QTDD	PAREDES	PISOS	TETOS	PINTURA
GALPÃO	1	MASSA CORRIDA	CONTRA PISO	TELHAS METÁLICAS	LÁTEX
CARGA E DESCARGA	1	MASSA CORRIDA	CONTRA PISO	TELHAS METÁLICAS	LÁTEX
VESTIÁRIO	1	MASSA CORRIDA	CERÂMICA	MASSA CORRIDA	LÁTEX
REFEITÓRIO	1	MASSA CORRIDA / AZ. DECORADO	CERÂMICA	MASSA CORRIDA	LÁTEX
BANHEIROS	2	AZ. BRANCO	CERÂMICA	MASSA CORRIDA	LÁTEX
PRÉDIO ADMINISTRATIVO					
RECEPÇÃO	1	MASSA CORRIDA	CERÂMICA	MASSA CORRIDA	LÁTEX
SALAS ADMINISTRATIVAS	5	MASSA CORRIDA	CERÂMICA	MASSA CORRIDA	LÁTEX
BANHEIROS	3	AZ. DECORADO	CERÂMICA	MASSA CORRIDA	LÁTEX
COPA	2	AZ. DECORADO	CERÂMICA	MASSA CORRIDA	LÁTEX
VAGAS	div				

08. AVALIAÇÃO

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

Para a determinação do valor do terreno do imóvel em estudo, procedemos uma cuidadosa pesquisa de valores da região, cuja seleção e homogeneização dos elementos comparativos, facultou a determinação do melhor valor.

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

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

Fórmula matemática: $Vi = (Vt + Vb) * Fc$, onde:
 Vi = Valor do Imóvel;
 Vt = Valor do Terreno;
 Vb = Valor das Benfeitorias e
 Fc = Fator de Comercialização.

08.01 AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

Área Terreno	2.925,00 m ²	
Área Construída (Homog.)	2.852,50 m ²	
Valor do Terreno	R\$ 2.605.305,41	(vide anexo)
Valor da Construção	R\$ 2.691.333,75	(vide anexo)
Fator de Comercialização:	0,80	
Valor Total	R\$ 4.237.311,33	(vide anexo)
Valor de Avaliação	R\$ 4.237.000,00	

Valor de Mercado:

R\$ 4.240.000,00 (Quatro Milhões Duzentos e Quarenta Mil Reais)

08.02 AVALIAÇÃO - VALOR DE LIQUIDEZ

É o valor pelo qual o imóvel poderá ser vendido em condições imediatas, a vista e em dinheiro.

Valor de Mercado	R\$ 4.240.000,00
Fator de Liquidez	70,00%
Valor de Liquidez	R\$ 2.968.000,00

Valor de Liquidez:

R\$ 2.970.000,00 (Dois Milhões Novecentos e Setenta Mil Reais)

09. COMENTÁRIOS

Nº da Matrícula	Cartório
100.057	8º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.

Outra documentação	Inscrição
IPTU 2023	0.923.591-2

Comercialização				
☐ Normal	☒ Regular	☐ Lenta	☐ Ruim	

Localização				
☐ Ótima	☒ Boa	☐ Regular	☐ Ruim	

Coordenadas Geográficas
22°49'01.00"S e 43°18'56.38"O

Outros comentários
A documentação fornecida e utilizada na elaboração deste Laudo de Avaliação é por premissa considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas medições de campo.
Avaliação considerando-se o imóvel livre de ônus e/ou dívidas de quaisquer natureza.
- A frente e os fundos do terreno avaliando, foram extraídos da cópia fornecida da Matrícula nº 100057, do 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, datada de 10/06/2013 (R-5). A Matrícula citada, não informa claramente as dimensões / perímetro do terreno, uma vez, que o mesmo possui formato irregular, sendo assim, estamos adotando o numeral "1" nos lados direito e esquerdo do terreno, apenas para preenchimento do laudo.
- Encontramos divergência entre a área privativa informada na cópia fornecida da Guia de IPTU com inscrição nº 0.923.591-2 de (400 m²), com a área construída levantada / estimada no local de (3.730,00 m²). Para efeito dos cálculos avaliatórios, estaremos adotando a área levantada in loco por ser a real. Ressaltamos que, as áreas dos prédios administrativos (805,00 m²) serão consideradas integralmente nos cálculos avaliatórios, enquanto que, a área do galpão de (2.925,00 m²) será homogeneizada em 70%, face ao padrão inferior e à simplicidade construtiva do mesmo, totalizando assim uma área de construção homogeneizada de (2.852,50 m²), que será adotada nos cálculos finais da avaliação.
- Estamos considerando o estado de conservação e a comercialização do imóvel avaliando como regulares, face à tipologia do imóvel, o alto montante envolvido e ao público específico de possíveis compradores.

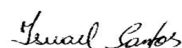
10. ANEXOS

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

11. ENCERRAMENTO

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

Rio de Janeiro, 28 de Junho de 2023



Engº Ismael Antonio dos Santos
Crea nº 2011135556

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA DA IDENT. DO LOGRADOURO (RUA JÚPITER)



VISTA DO LOGRADOURO (RUA JÚPITER)



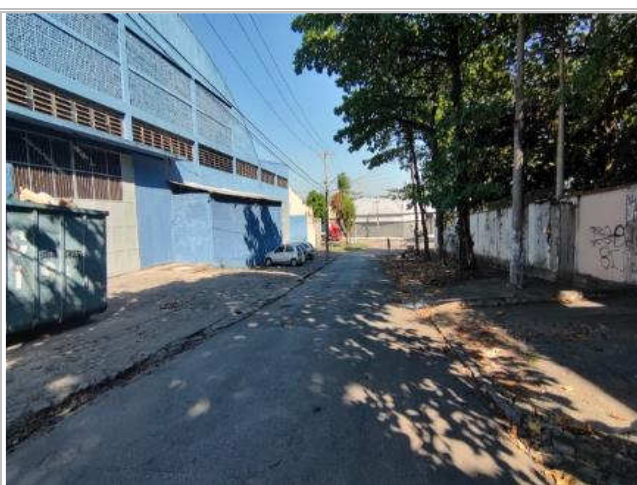
VISTA DA IDENT. NUMÉRICA (FRENTE PARA RUA JÚPITER)



VISTA DA FACHADA / ACESSO (FRENTE PARA RUA JÚPITER)

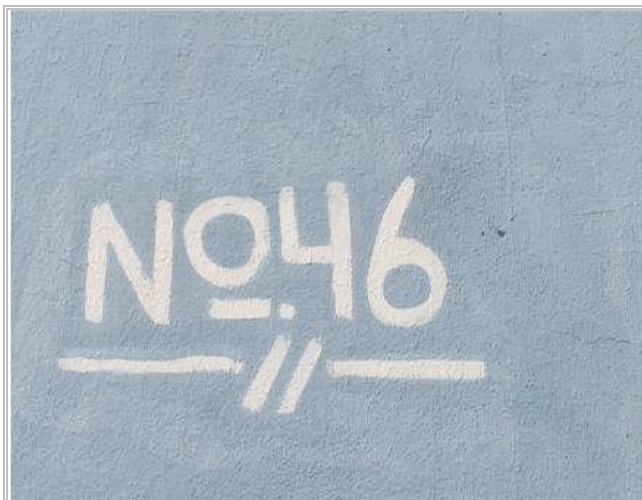


VISTA DA IDENT. DO LOGRADOURO (RUA SATURNO)



VISTA DO LOGRADOURO (RUA SATURNO)

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA DA IDENT. NUMÉRICA (FRENTE PARA RUA SATURNO)



VISTA DA FACHADA / ACESSO PRINCIPAL (FRENTE RUA JÚPITER)



VISTA INTERNA DO GALPÃO (CARGA E DESCARGA)



VISTA INTERNA DO GALPÃO (DEPÓSITO)



VISTA INTERNA DO GALPÃO (DEPÓSITO)

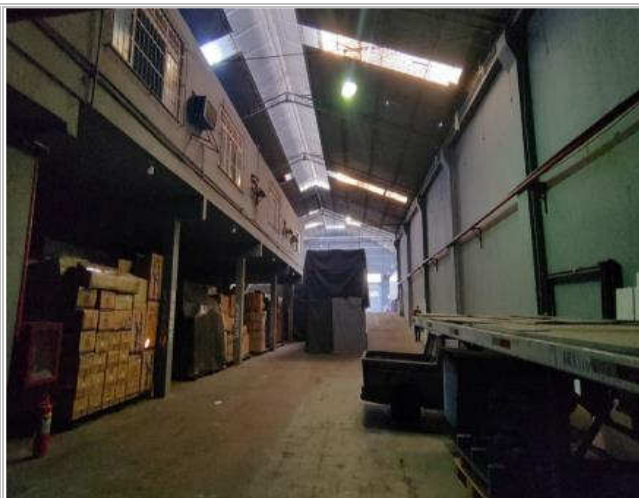


VISTA INTERNA DO GALPÃO (DEPÓSITO)

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



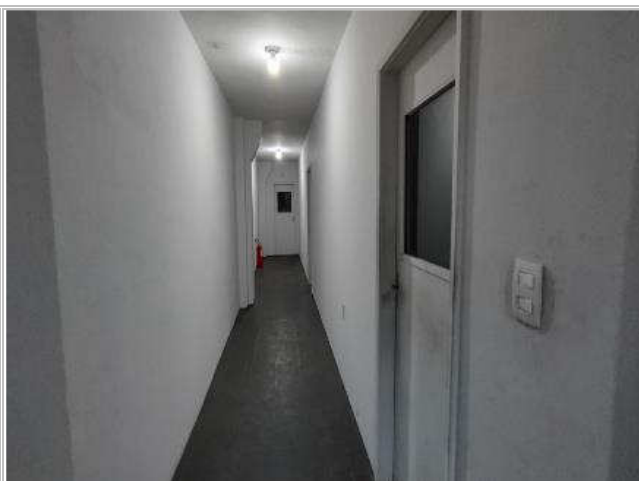
VISTA INTERNA DO GALPÃO E FACHADA DO PRÉDIO ADM



VISTA INTERNA DO GALPÃO E FACHADA DO PRÉDIO ADM



ACESSO AO PRÉDIO ADMINISTRATIVO POR DENTRO DO GALPÃO



CIRCULAÇÃO PRÉDIO ADMINISTRATIVO (2º PAVIMENTO)



SALA ADMINISTRATIVA (2º PAVIMENTO)



SALA ADMINISTRATIVA (2º PAVIMENTO)

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



BANHEIRO DE FUNCIONÁRIOS (2º PAVIMENTO)



SALA ADMINISTRATIVA (2º PAVIMENTO)



SALA ADMINISTRATIVA (2º PAVIMENTO)



SALA ADMINISTRATIVA (2º PAVIMENTO)



COPA (2º PAVIMENTO)



SALA ADMINISTRATIVA (3º PAVIMENTO)

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA DA FACHADA DO PRÉDIO ADMINISTRATIVO 02



VISTA DO VESTIÁRIO



VISTA DO BANHEIRO PARA FUNCIONÁRIOS



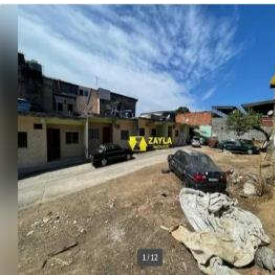
VISTA DO REFEITÓRIO



TETOS COM MARCAS DE INFILTRAÇÕES



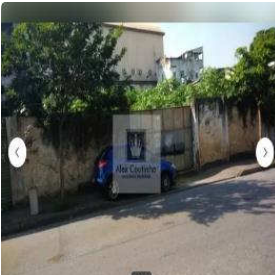
TETOS COM MARCAS DE INFILTRAÇÕES

	INFORMANTE				1
	CONTATO ZA&LA IMOVEIS LTDA_(21) 3738-3007				
	ENDEREÇO DO IMÓVEL				
	ENDEREÇO	Rua Alvarenga Peixoto			
	BAIRRO	Vigário Geral	MUNICIPIO	Rio de Janeiro	UF RJ
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS				
	ÁREA TERRENO	1.400,00 m²	FRENTE	20,00 m	PROFUNDIDADE 70,00 m
	CLASSE	Comercial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA Terreno Plano
			ÍNDICE LOCAL	100,00	SITUAÇÃO Meio de Quadra
			MELHORAMENTOS	100,00	
COMENTÁRIOS Terreno plano, demarcado e de frente para logradouro. Mesma região do avaliando.					
VALOR DE VENDA					
FATOR OFERTA		0,90	VALOR	R\$ 1.400.000,00	

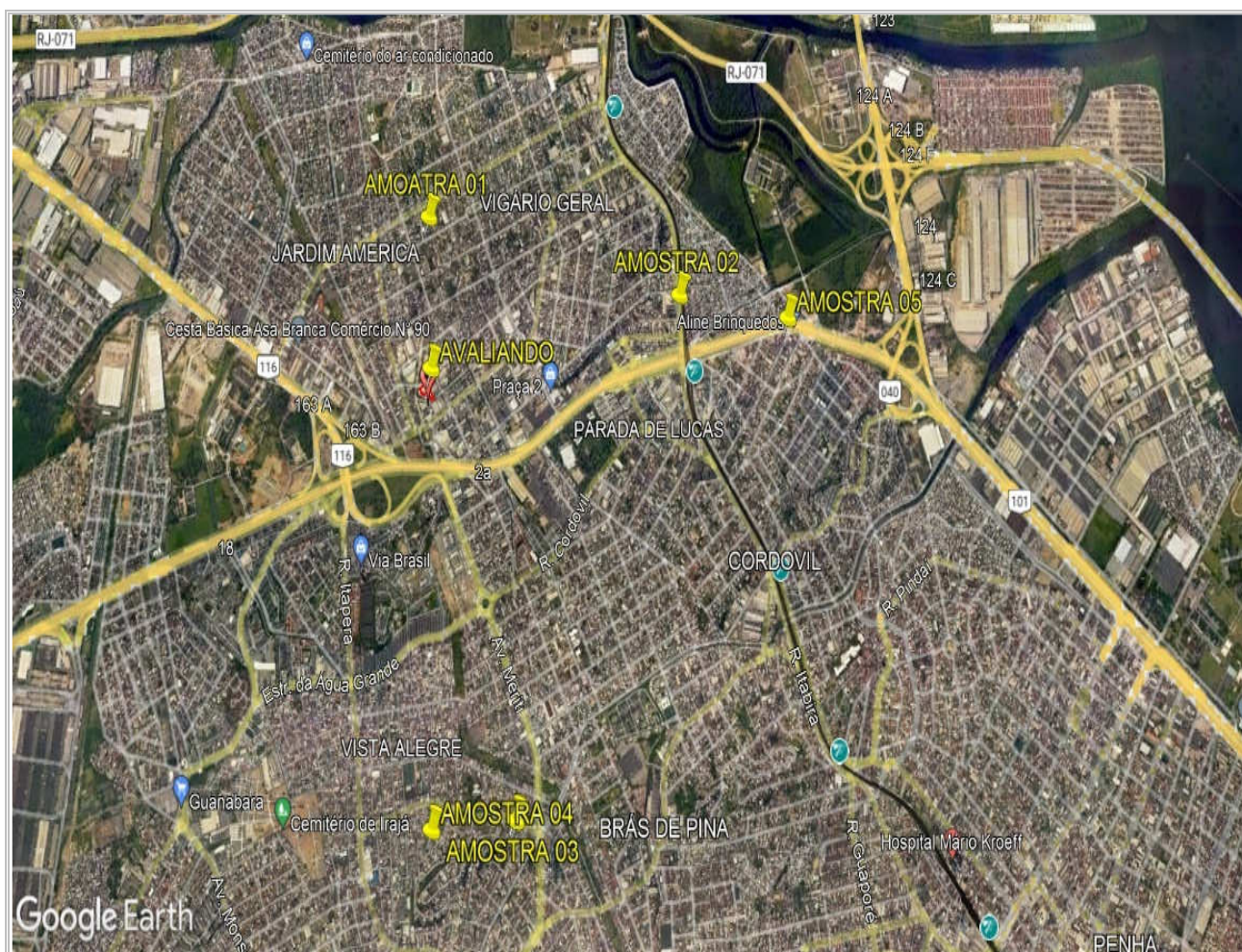
	INFORMANTE				2
	CONTATO JOEL GOMES LEAL_(21) 99876-1906				
	ENDEREÇO DO IMÓVEL				
	ENDEREÇO	Rua Bulhões Marcial			
	BAIRRO	Vigário Geral	MUNICIPIO	Rio de Janeiro	UF RJ
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS				
	ÁREA TERRENO	1.250,00 m²	FRENTE	25,00 m	PROFUNDIDADE 50,00 m
	CLASSE	Comercial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA Terreno Plano
			ÍNDICE LOCAL	100,00	SITUAÇÃO Meio de Quadra
			MELHORAMENTOS	110,00	
COMENTÁRIOS Terreno plano, murado e com uma construção antiga. Mesma região do avaliando.					
VALOR DE VENDA					
FATOR OFERTA		0,90	VALOR	R\$ 1.600.000,00	

	INFORMANTE				3
	CONTATO VILA RIO IMOBILIÁRIA_(21) 3457-8400				
	ENDEREÇO DO IMÓVEL				
	ENDEREÇO	Rua Professor Viana da Silva			
	BAIRRO	Vista Alegre	MUNICIPIO	Rio de Janeiro	UF RJ
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS				
	ÁREA TERRENO	360,00 m²	FRENTE	12,00 m	PROFUNDIDADE 30,00 m
	CLASSE	Comercial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA Declive de 5% até 10%
			ÍNDICE LOCAL	110,00	SITUAÇÃO Meio de Quadra
			MELHORAMENTOS	100,00	
COMENTÁRIOS Terreno em declive e com vegetação. Localização superior.					
VALOR DE VENDA					
FATOR OFERTA		0,90	VALOR	R\$ 450.000,00	

	INFORMANTE				4
	CONTATO IMOBILIÁRIA DO CARMO_(21) 96500-3344				
	ENDEREÇO DO IMÓVEL				
	ENDEREÇO	Rua Uaça			
	BAIRRO	Vista Alegre	MUNICIPIO	Rio de Janeiro	UF RJ
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS				
	ÁREA TERRENO	600,00 m²	FRENTE	20,00 m	PROFUNDIDADE 30,00 m
	CLASSE	Comercial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA Terreno Plano
			ÍNDICE LOCAL	120,00	SITUAÇÃO Meio de Quadra
			MELHORAMENTOS	100,00	
COMENTÁRIOS Terreno plano, murado e com vegetação. Localização superior.					
VALOR DE VENDA					
FATOR OFERTA		0,90	VALOR	R\$ 1.000.000,00	

	INFORMANTE				5
	CONTATO ALEX COUTINHO IMÓVEIS_(21) 96417-9902				
	ENDEREÇO DO IMÓVEL				
	ENDEREÇO	Rua Iraçu			
	BAIRRO	Parada de Lucas	MUNICIPIO	Rio de Janeiro	UF RJ
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS				
	ÁREA TERRENO	1.272,00 m²	FRENTE	30,00 m	PROFUNDIDADE 42,40 m
	CLASSE	Comercial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA Terreno Plano
			ÍNDICE LOCAL	80,00	SITUAÇÃO Meio de Quadra
			MELHORAMENTOS	100,00	
COMENTÁRIOS Terreno plano, murado e com vegetação. Localização inferior.					
VALOR DE VENDA					
FATOR OFERTA		0,90	VALOR	R\$ 1.100.000,00	

ANEXO IV - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS PESQUISAS



INFORMAÇÕES BÁSICAS

ENDEREÇO	Rua Júpiter, 575			
BAIRRO	Vigário Geral	MUNICÍPIO	Rio De Janeiro	UF RJ

INFORMAÇÕES GERAIS

ÁREA DE TERRENO	2.925,00 m ²	TOPOGRAFIA	Terreno Plano
FRENTE	62,90 m	SITUAÇÃO	Meio de Quadra
PROF. EQUIVALENTE	46,50 m	ÍNDICE LOCAL	100,00
ÁREA CONSTRUÍDA	2.852,50 m ²	MELHORAMENTOS	100,00
IDADE APARENTE	40 ano(s)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Regular
FOC	0,629		

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\$ 1.400.000,00	0,90	R\$ 1.260.000,00	1.400,00	20,00	R\$ 900,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,91	1,00	1,00	R\$ 820,81
2	R\$ 1.600.000,00	0,90	R\$ 1.440.000,00	1.250,00	25,00	R\$ 1.152,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,91	1,00	R\$ 941,69
3	R\$ 450.000,00	0,90	R\$ 405.000,00	360,00	12,00	R\$ 1.125,00	1,00	1,00	1,11	1,00	0,77	1,00	0,90	R\$ 864,95
4	R\$ 1.000.000,00	0,90	R\$ 900.000,00	600,00	20,00	R\$ 1.500,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,82	1,00	0,80	R\$ 984,43
5	R\$ 1.100.000,00	0,90	R\$ 990.000,00	1.272,00	30,00	R\$ 778,30	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,20	R\$ 841,64

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			12,70%	
Grau de Precisão			III	
Grau de Fundamentação			II	

CÁLCULOS

Média Aritmética		R\$	890,70
Limite superior		R\$	1.157,91
Limite inferior		R\$	623,49
Média Sanada		R\$	890,70
Desvio Padrão		R\$	69,53
Coefficiente de variação			7,81%
Total de elementos saneados			5
t de Student			1,53
Intervalo de confiança			
Superior	5,97%	R\$	943,90
Inferior	-5,97%	R\$	837,51
Valor Total do Terreno		R\$	2.605.305,41

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

ÁREA CONSTRUÍDA	2.852,50 m ²	VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 2.691.333,75
ÁREA TERRENO	2.925,00 m ²	VALOR DO TERRENO	R\$ 2.605.305,41
FATOR OBSOLECÊNCIA	0,629	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	0,80
CUSTO/m²	R\$ 1.500,00 /m ²	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 4.237.311,33
VALOR ADOADO:	R\$ 4.240.000,00	(Quatro Milhões Duzentos e Quarenta Mil Reais)	

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 o 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 desajável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
SOMATÓRIA					8

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

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

DESCRIÇÃO	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
INTERVALO DE CONFIANÇA	12,70%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

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

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

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

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

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

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

		DATA DA VISITA:		21/06/2023	
1.	DADOS GERAIS DO IMÓVEL				
1.1	Identificação do imóvel: GOAL CONSULTORIA ESPECIALIZADA E FOMENTO COMERCIAL LTDA				
1.2	Endereço: Rua Júpiter, 575				
	Cidade: Rio de Janeiro			UF:	RJ
1.3	Uso Atual do Imóvel: Comercial		Uso Pretendido: Comercial		
1.4	Existe indústria no local? ☐ Sim ☒ Não				
	Nome da indústria:				
	Ramo de atividade:				
1.5	Coordenadas Geográficas: 22°49'01.00"S e 43°18'56.38"O				
1.6	Existe corpo hídrico (rio, poço, lago, lagoa, outro)? ☐ Sim ☒ Não				
1.7	Foto aérea ou imagem de satélite. Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no Anexo I.				

2.	IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO				
2.1. O imóvel está cadastrado em alguma lista pública oficial atualizada de áreas contaminadas? (CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo, entre outros).					
☒ Não ☐ Sim ☐ Não existe lista pública de áreas contaminadas					
Citar as fontes consultadas:					
Órgão Ambiental Estadual:		INEA/RJ			
Órgão Ambiental Municipal:					
Caso o imóvel esteja cadastrado em alguma lista pública de áreas contaminadas favor indicar "sim" na pergunta 6.1.					
2.2. Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.					
☒ Não		☐ Sim	Que tipo?	Quando?	
2.3. Os logradouros que perfazem o entorno* onde está localizado o imóvel avaliado estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo, entre outros).					
☐ Não		☐ Sim	Qual endereço do imóvel na vizinhança?		
☒ Não existe lista pública de áreas contaminadas					
Citar as fontes consultadas:					
Órgão Ambiental Estadual:		INEA/RJ			
Órgão Ambiental Municipal:					
Nota: Caso seja identificado algum imóvel no entorno do imóvel que esteja cadastrado em alguma lista pública de áreas contaminadas, favor indicar "sim" na pergunta 6.6.2.					
* Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros a partir dos limites do imóvel.					

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

3.	ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL		
3.1. Identificação de potenciais fontes de contaminação. Há indícios de que no imóvel existiu ou existe:			
Ocorrências no imóvel		Passado	Presente
Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.		☐	☐
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.		☐	☐
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?		☐	☐
Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?		☐	☐
Manchas de óleo ou outros produtos químicos no solo ou piso do imóvel, odores de combustíveis, gás e/ou outras substâncias químicas.		☐	☐
Histórico de explosão, incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas.		☐	☐
Outros. Descrever:		☐	☐
Fonte de Informação: Vistoria no local.			
Observações e/ou justificativas:			
Nota: Caso sejam marcados Indícios de Contaminação no quadro 3.1, favor apontar “sim” na pergunta 6.1.			

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS
3.2. Infraestrutura:

Imóvel Avaliado	Existe	Não Existe	Não identificado visualmente
Possui caixa separadora de água e óleo?	☐	☐	☒
Possui toda área do imóvel sem solo exposto?	☐	☒	☐
Efluentes estão ligados na rede de esgoto urbana?	☐	☐	☒
Possui reservatório de água subterrâneo?	☐	☒	☐
Possui sistema de drenagem ligada as águas pluviais urbana?	☐	☐	☒
Possui espaços subterrâneos?	☐	☒	☐
Espacos subterrâneos possuem sistema de ventilação?	☐	☒	☐

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

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

Fontes de Informação: Vistoria no local.

Informações e/ou justificativa:

3.4. Informações ou observações complementares:

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS
4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO ENTORNO DO IMÓVEL

4.1. Nos logradouros que perfazem o **entorno** onde está localizado o imóvel avaliando foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo ou piso, odores de substâncias químicas (combustíveis, gás e/ou outros), vazamento ou derramamento de substâncias químicas, entre outras?

☒ Não ☐ Sim

Em caso afirmativo, indicar:

4.2 No entorno do imóvel avaliando, indicar se há atividades como:

Atividade	Existe	Não Existe	Informação não acessível
Indústrias? Quais?	☐	☐	☒
Mineradora? Qual?	☐	☐	☒
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	☐	☐	☒
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria.	☐	☐	☒
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	☐	☐	☒
Armazenamento de resíduos. Descrever os tipos de resíduos:	☐	☐	☒
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, descreva no campo abaixo 'Observações e/ou justificativa'.	☐	☐	☒
Outros: Descrever:	☐	☐	☐

Fonte de Informação: Vistoria no local.

Foram observadas algumas das atividades acima listadas desativadas no entorno? Não.

Observações e/ou justificativas:

Nota: Caso sejam marcadas atividades do quadro 4.2 que possuam Índícios de Contaminação, na opinião do avaliador, favor apontar "sim" na pergunta 6.3.

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS**5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES**

5.1 O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 4.2, que subsidiará o Banco para a realização de Diagnósticos e solicitação de Perícias ambientais para os casos por ele identificados.

5.2 O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.

5.3 Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

6. RESUMO

6.1 Indícios de Contaminação no Imóvel: ☒ Não ☐ Sim

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

☐ Não ☐ Sim - Indique o local:

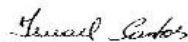
☒ Não existe lista pública de áreas contaminadas

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

☒ Não ☐ Sim - Indique o local:

Engº Ismael Antonio dos Santos
Crea nº 2011135556

Nome do Responsável pelo preenchimento



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.

