



**LAUDO
DE
AVALIAÇÃO**

Nº 0001 / 2022

ENGEBANC - ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA

OS:
PJ-06556-0722-AV-BRA

Certificação Digital - QR Code:



SOLICITANTE**ELEA DIGITAL****INTERESSADO****ELEA DIGITAL****ENDEREÇO DO IMÓVEL**

ENDEREÇO

SIG Quadra 2, Lotes 470, 480, 490, 500, 510 e 520

CEP

70610-420

BAIRRO

Setor de Industrias Graficas

CIDADE

Brasília

UF

DF**ÁREAS**

TERRENO	9.000,00 m²
----------------	-------------------------------

CONSTRUÇÃO	5.510,70 m²
-------------------	-------------------------------

VALOR DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO

R\$ 67.160.000,00**(Sessenta e Sete Milhões Cento e Sessenta Mil Reais)**

VALOR DE LIQUIDEZ

R\$ 47.010.000,00**(Quarenta e Sete Milhões Dez Mil Reais)**

01. DATA DA VISITA

11/07/2022

02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Sig Quadra 2, Lotes 470, 480, 490, 500, 510 E 520

CEP

70610-420

BAIRRO

Setor De Industrias Graficas

CIDADE

Brasília

UF

DF

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 em zona industrial, predominando edificações comerciais de padrão médio e médio alto.

O Bairro Setor de Industrias Graficas é desenvolvido, sendo procurado e valorizado para fins comerciais, pois se encontra há cerca de 3 km da região central da cidade, e aproximadamente 5 km da esplanada dos Ministérios, também próxima de importantes instituições de ensino e de centros de entretenimento regionais.

A região possui fácil acesso por rua pavimentada (EPIG), 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.

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

04.01 SERVIÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

SERVIÇOS PÚBLICOS	x	Água Tratada		Gás Encanado
	x	Esgoto Sanitário	x	Coleta de Lixo
	x	Energia Elétrica	x	Transporte Coletivo
	x	Iluminação Pública	x	Lazer
	x	Pavimentação Asfáltica	x	Comércio
	x	Rede de Telefonia	x	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	Zona Industrial
TAXA DE OCUPAÇÃO	80%
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	2

06. TERRENO

DESCRIÇÃO GERAL DO TERRENO

O terreno localiza-se em meio de quadra, distante 1 Km da assembleia legislativa do DF e a mesma distância do Tribunal de Justiça do DF.

FORMATO	Regular	
TOPOGRAFIA	Plano	
DIMENSÕES	FRENTE	60,00 m
	LATERAL DIREITA	150,00 m
	LATERAL ESQUERDA	150,00 m
	FUNDOS	60,00 m
ÁREA DO TERRENO	ÁREA TOTAL	9.000,00 m ²

COMENTÁRIOS SOBRE O TERRENO

O terreno é aparentemente seco, com formato regular, sendo 60 m de frente e 150m de fundo, totalizado 9.000,00 m², limitando-se com os lotes 460 e 530.

07. CONSTRUÇÃO

IDADE APARENTE	5 ano(s)
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo
PADRÃO CONSTRUTIVO	Médio Alto
ESTADO DE OCUPAÇÃO	Ocupado

07.01 ÁREA DE CONSTRUÇÃO

TIPO	ÁREA (m ²)
CONSTRUÇÃO PRINCIPAL	5.510,70 m ²
CONSTRUÇÃO SECUNDÁRIA	0,00 m ²
OUTROS	0,00 m ²
TOTAL	5.510,70 m ²

07.02 DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

DESCRIÇÃO GERAL

Trata-se de um complexo comercial, Datacenter, um ambiente projetado para armazenar e suportar diversos equipamentos simultaneamente, como servidores, roteadores, switches, computadores, HDs e todo o tipo de tecnologia necessária para manter servidores ativos.

07.02.01 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - COMPARTIMENTOS PRINCIPAIS

COMPARTIMENTO	QTDD	PAREDES	PISOS	TETOS	PINTURA
DATACENTER		MASSA CORRIDA	PISO ELEVADO	LAJE	ACRILICO
SALAS		MASSA CORRIDA	GRANITO	LAJE	ACRILICO
SANITÁRIOS	10	CERÂMICA	CERÂMICA	LAJE	ACRILICO
COPA	2	CERÂMICA	CERÂMICA	LAJE	ACRILICO
VESTIÁRIOS	2	CERÂMICA	CERÂMICA	LAJE	ACRILICO
RECEPÇÃO	1	MASSA CORRIDA	GRANITO	LAJE	ACRILICO
SALA DE REUNIÃO		MASSA CORRIDA	GRANITO	LAJE	ACRILICO
VAGAS	35				

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: $V_i = (V_t + V_b) * F_c$, onde:
 V_i = Valor do Imóvel;
 V_t = Valor do Terreno;
 V_b = Valor das Benfeitorias e
 F_c = Fator de Comercialização.

08.01 AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

Área Terreno	9.000,00 m ²	
Área Construída	5.510,70 m ²	
Valor do Terreno	R\$ 53.825.505,05	(vide anexo)
Valor da Construção	R\$ 13.334.516,33	(vide anexo)
Fator de Comercialização:	1,00	
Valor Total	R\$ 67.160.021,38	(vide anexo)
Valor de Avaliação	R\$ 67.160.000,00	

Valor de Mercado:
R\$ 67.160.000,00 (Sessenta e Sete Milhões Cento e Sessenta 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\$ 67.160.000,00
Fator de Liquidez	70,00%
Valor de Liquidez	R\$ 47.012.000,00

Valor de Liquidez:
R\$ 47.010.000,00 (Quarenta e Sete Milhões Dez Mil Reais)

09. COMENTÁRIOS

Nº da Matrícula	Cartório		
128.414	18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.		
Outra documentação			
IPTU	Exercício de 2022		
Comercialização			
<input type="checkbox"/> Normal	<input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Lenta	<input type="checkbox"/> Ruim
Localização			
<input checked="" type="checkbox"/> Ótima	<input type="checkbox"/> Boa	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Ruim
Coordenadas Geográficas			
15°47'22.49"S 47°54'41.31"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.			

10. ANEXOS

- I. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO
- II. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA
- III. SITUAÇÃO PARADIGMA
- IV. ELEMENTOS AMOSTRAIS - PESQUISA

11. ENCERRAMENTO

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

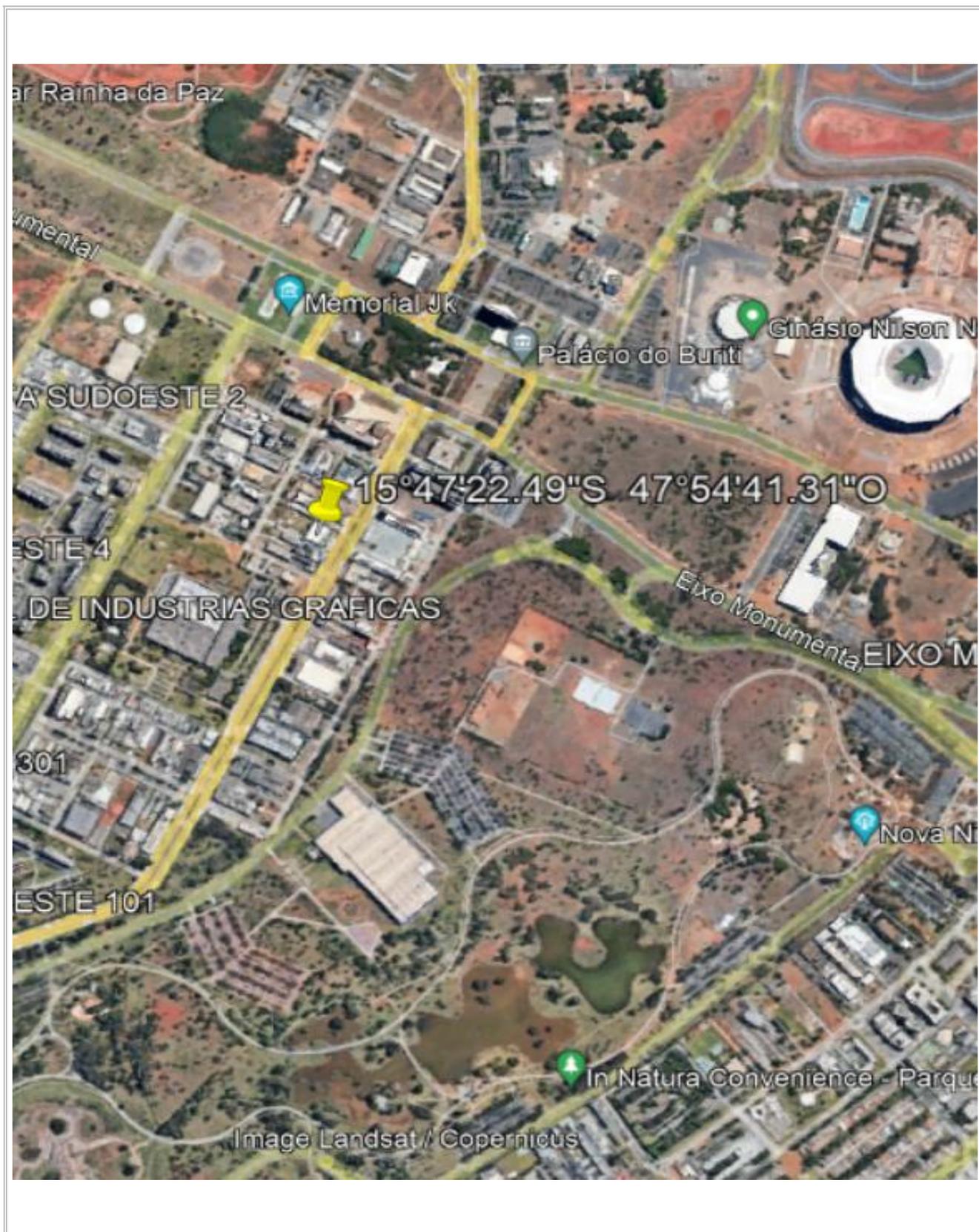
Brasília/DF, 18 de Julho de 2022.



Fabio Henrique S. Araújo
CREA 99009688-8
ENGENHEIRO CIVIL

Engº Fabio Henrique Sales de Araújo
Crea 11.236/D-CE

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA DO ENDEREÇO



VISTA DO LOGRADOURO



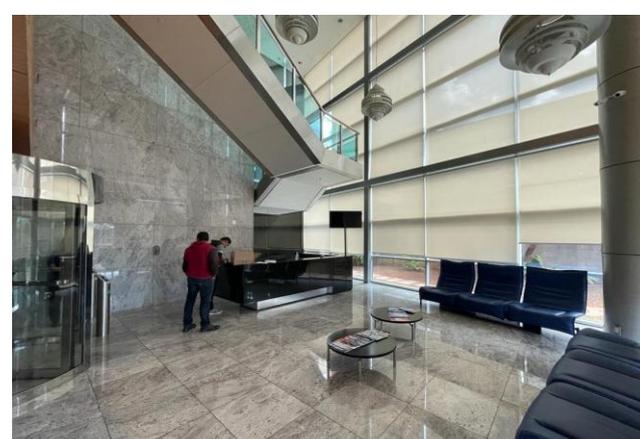
VISTA DA ENTRADA



VISTA DA FACHADA

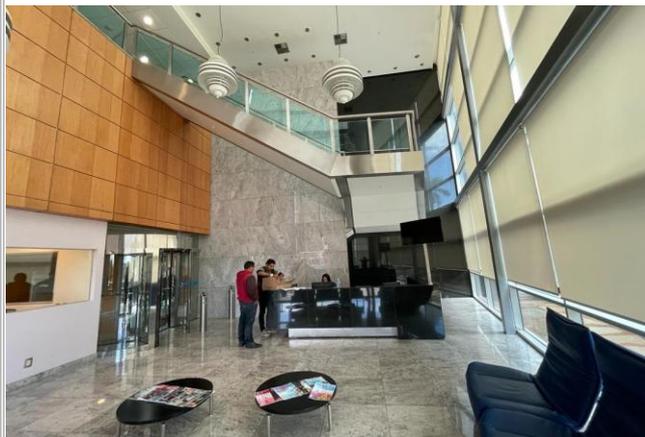


VISTA DA FACHADA



VISTA INTERNA

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



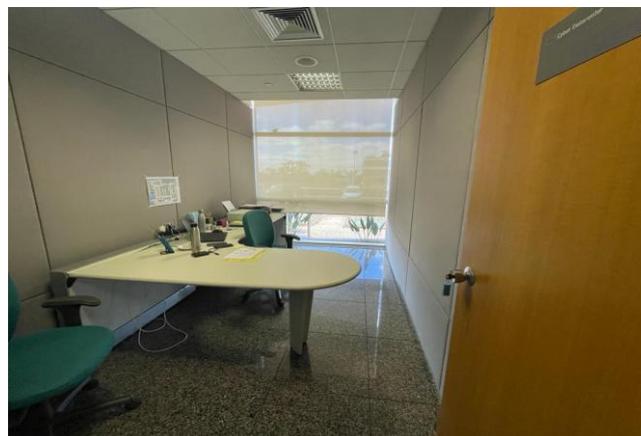
VISTA INTERNA



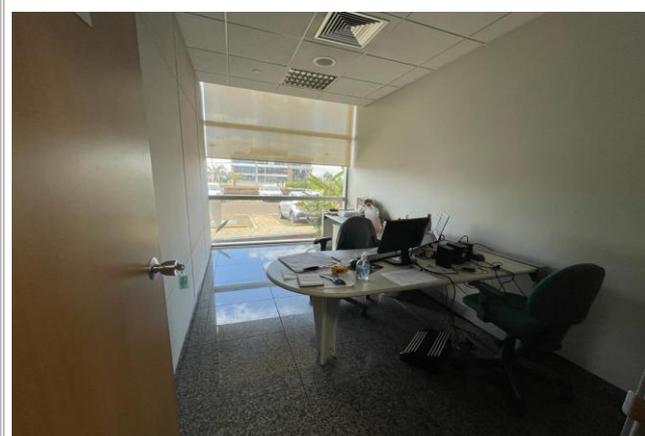
VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA

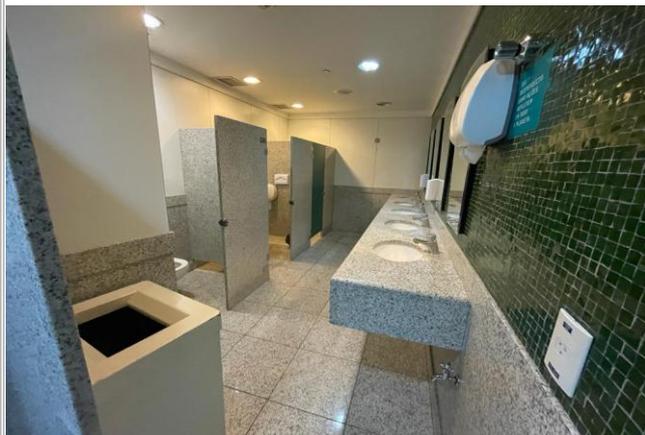


VISTA INTERNA



VISTA INTERNA

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA INTERNA



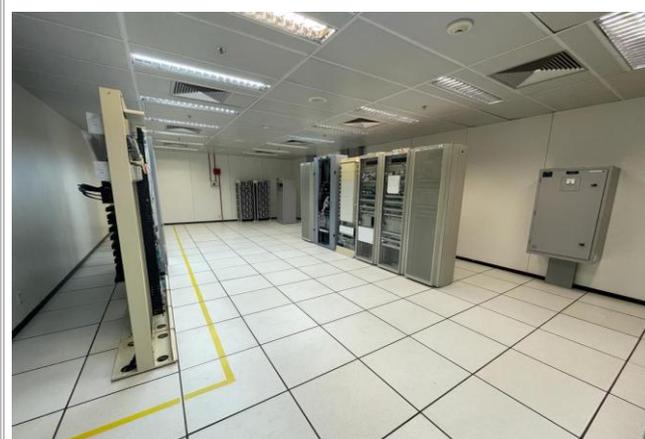
VISTA INTERNA



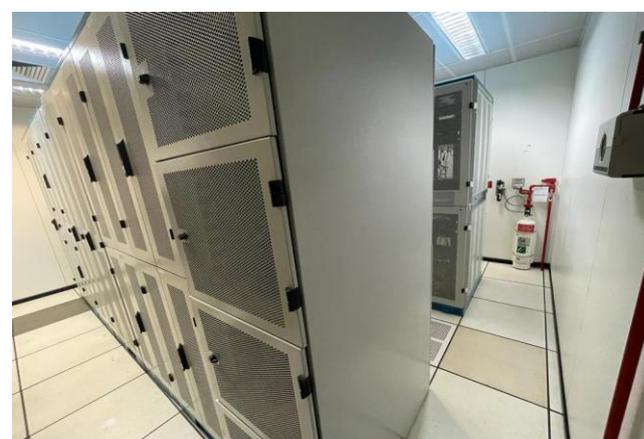
VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA INTERNA



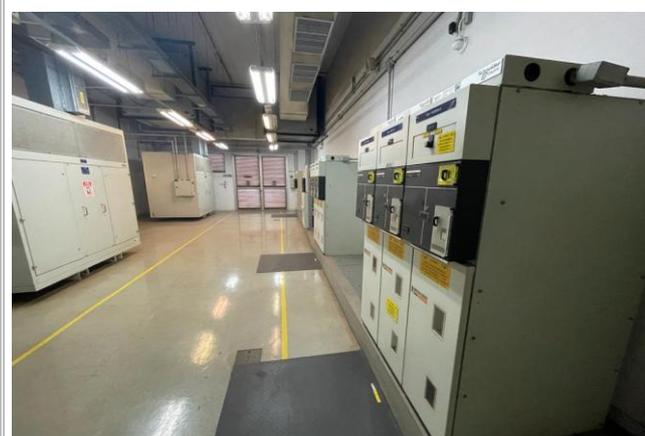
VISTA INTERNA



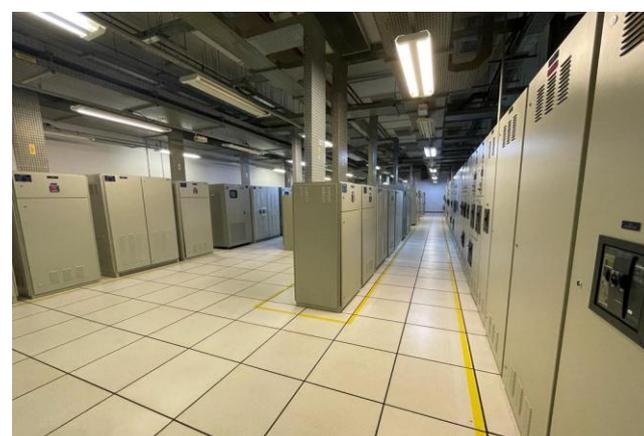
VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA INTERNA



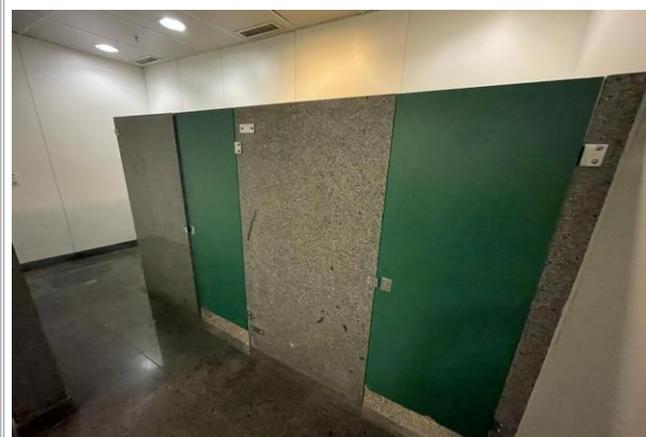
VISTA INTERNA



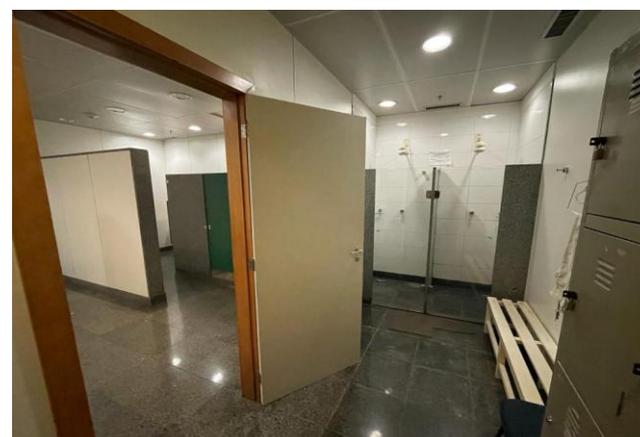
VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA

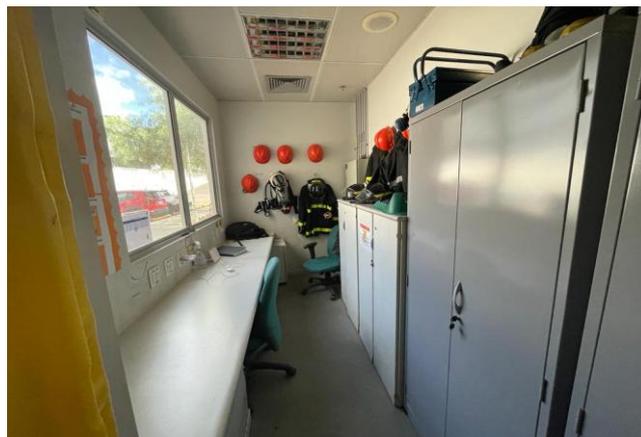


VISTA INTERNA

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



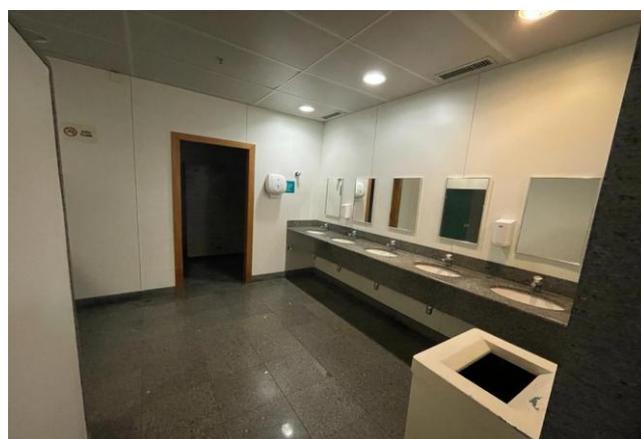
VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA

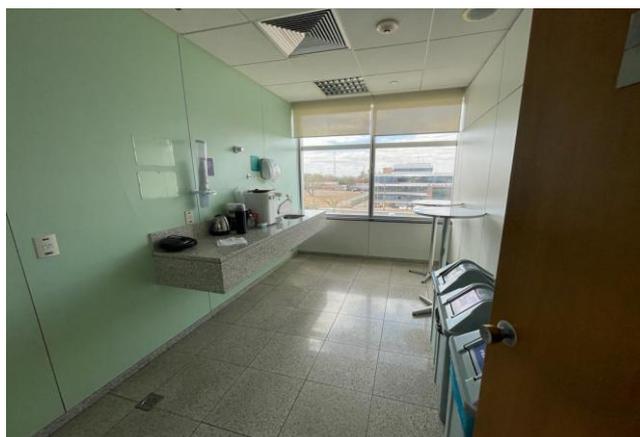


VISTA INTERNA

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



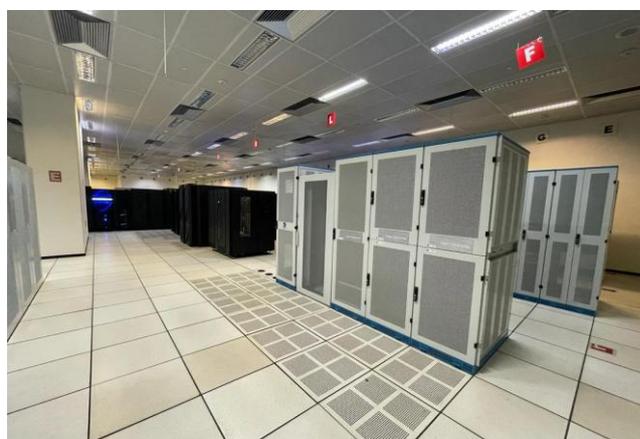
VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA

	INFORMANTE				1
	CONTATO	Aguiar de Vasconcelos - (61) 3773 - 4149			
	ENDEREÇO DO IMÓVEL				
	ENDEREÇO	Quadra 8			
	BAIRRO	SIG	MUNICÍPIO	Brasília	UF DF
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS				
	ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m ²	ÁREA TERRENO	860,00 m ²	
	CLASSE	Industrial	TIPO	Terreno	PADRÃO
	IDADE		IDADE REFERENCIAL	-	CONSERVAÇÃO
	FOC	1,000	ÍNDICE LOCAL	100,00	
COMENTÁRIOS	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-0-quartos-venda-sig-brasilia-df-sig-quadra-8-516966				
VALOR DE VENDA					
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 7.000.000,00		

	INFORMANTE				2
	CONTATO	Azevedo Imóveis-(61) 3443 - 1818			
	ENDEREÇO DO IMÓVEL				
	ENDEREÇO	Quadra 6			
	BAIRRO	SIG	MUNICÍPIO	Brasília	UF DF
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS				
	ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m ²	ÁREA TERRENO	2.000,00 m ²	
	CLASSE	Industrial	TIPO	Terreno	PADRÃO
	IDADE		IDADE REFERENCIAL	-	CONSERVAÇÃO
	FOC	1,000	ÍNDICE LOCAL	100,00	
COMENTÁRIOS	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-0-quartos-venda-sig-brasilia-df-sig-quadra-6-467433				
VALOR DE VENDA					
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 12.000.000,00		

	INFORMANTE				3
	CONTATO	MG Escritório Imobiliário - (61) 99984 - 4349			
	ENDEREÇO DO IMÓVEL				
	ENDEREÇO	Quadra 8			
	BAIRRO	SIG	MUNICÍPIO	Brasília	UF DF
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS				
	ÁREA CONSTRUÍDA	961,00 m ²	ÁREA TERRENO	860,00 m ²	
	CLASSE	Industrial	TIPO	Indústria	PADRÃO Médio
	IDADE	30 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO Entre regular e reparos simples
	FOC	0,695	ÍNDICE LOCAL	50,00	
COMENTÁRIOS	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/prdio-0-quartos-venda-sig-brasilia-df-sig-quadra-8-223195				
VALOR DE VENDA					
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 5.000.000,00		

	INFORMANTE				4
	CONTATO	Lettieri Imobiliaria - (61) 3435 - 2020			
	ENDEREÇO DO IMÓVEL				
	ENDEREÇO	Quadra 4, Lote 173			
	BAIRRO	SIG	MUNICÍPIO	Brasília	UF DF
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS				
	ÁREA CONSTRUÍDA	9.581,00 m ²	ÁREA TERRENO	4.500,00 m ²	
	CLASSE	Industrial	TIPO	Indústria	PADRÃO Médio Alto
	IDADE	5 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO Entre regular e novo
	FOC	0,968	ÍNDICE LOCAL	100,00	
COMENTÁRIOS	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/prdio-0-quartos-venda-sig-brasilia-df-sig-quadra-4-271127				
VALOR DE VENDA					
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 70.000.000,00		

	INFORMANTE				5
	CONTATO	Júlio Rocha Imobiliária - (61) 3226 - 2000			
	ENDEREÇO DO IMÓVEL				
	ENDEREÇO	Quadra 8			
	BAIRRO	SIG	MUNICÍPIO	Brasília	UF DF
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS				
	ÁREA CONSTRUÍDA	1.705,00 m ²	ÁREA TERRENO	860,00 m ²	
	CLASSE	Industrial	TIPO	Indústria	PADRÃO Médio
	IDADE	30 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO Novo
	FOC	0,755	ÍNDICE LOCAL	100,00	
COMENTÁRIOS	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/prdio-0-quartos-venda-sig-brasilia-df-sig-quadra-8-404458				
VALOR DE VENDA					
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 9.900.000,00		

ANEXO III - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS PESQUISAS



INFORMAÇÕES BÁSICAS			
ENDEREÇO	Sig Quadra 2, Lotes 470, 480, 490, 500, 510 E 520		
BAIRRO	Setor De Industrias Graficas	MUNICIPIO	Brasília UF DF
CLASSE	Industrial	TIPO	Galpão PADRÃO Médio
INFORMAÇÕES GERAIS			
ÁREA CONSTRUÍDA	5.510,70 m ²	ÁREA DE TERRENO	9.000,00 m ²
SITUAÇÃO	Isolado	IDADE	5 anos
CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo	IDADE REFERENCIAL	80 anos
INDICE LOCAL	100,00	FOC	0,968
CUB PADRÃO	R\$ 2.500,00 /m ²	CUB PARADIGMA	R\$ 2.500,00 /m ²

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Valor 1 (R\$)	F. fonte	Valor 2 (R\$)	Construção	Terreno	Cub R\$ / m ²	Foc	Unit. Terreno	Fa	F tr	F extra	Homog
1	R\$ 7.000.000,00	0,90	R\$ 6.300.000,00	0,00	860,00	R\$ 0,00	1,000	7.325,58	0,75	1,00	1,00	R\$ 5.462,28
2	R\$ 12.000.000,00	0,90	R\$ 10.800.000,00	0,00	2.000,00	R\$ 0,00	1,000	5.400,00	0,83	1,00	1,00	R\$ 4.474,48
3	R\$ 5.000.000,00	0,90	R\$ 4.500.000,00	961,00	860,00	R\$ 860,00	0,695	4.564,66	0,75	2,00	1,00	R\$ 6.807,23
4	R\$ 70.000.000,00	0,90	R\$ 63.000.000,00	9.581,00	4.500,00	R\$ 3.150,00	0,968	7.507,91	0,92	1,00	1,00	R\$ 6.884,78
5	R\$ 9.900.000,00	0,90	R\$ 8.910.000,00	1.705,00	860,00	R\$ 1.300,00	0,755	8.414,58	0,75	1,00	1,00	R\$ 6.274,29

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			29,85%
Grau de Precisão			GRAU III
Grau de Fundamentação			GRAU II

CÁLCULO DO TERRENO

Média Aritmética	R\$	5.980,61
Limite superior	R\$	7.774,80
Limite inferior	R\$	4.186,43
Média Sanada	R\$	5.980,61
Desvio Padrão	R\$	1.015,40
Coefficiente de variação		16,98%
Total de elementos saneados		5
t de Student		1,53
Intervalo de confiança		
Superior	12,99%	R\$ 6.757,40
Inferior	-12,99%	R\$ 5.203,83
Valor Total do Terreno		R\$ 53.825.505,05

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

ÁREA CONSTRUÍDA	5.510,70 m ²	VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 13.334.516,33
ÁREA TERRENO	9.000,00 m ²	VALOR DO TERRENO	R\$ 53.825.505,05
FATOR OBSOLECÊNCIA	0,968	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	1,00
CUSTO/m ²	R\$ 2.500,00 /m ²	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 67.160.021,38

VALOR ADOTADO: R\$ 67.160.000,00 (Sessenta e Sete Milhões Cento e Sessenta Mil Reais)

FATORES

Foc	Fator Obsolescência e Conservação	Corrige pelo método Ross Reidecke a idade e conservação das amostras
Fa	Fator Área	Corrige pelo Método do Eng. Sérgio Abunahman a diferença de áreas entre as amostras e o avaliando
Ftr	Fator Transposição	Corrige a diferença relativa a localização das amostras em região mais ou menos valorizada
Fextra	Fator Extra	Corrige

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	2
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desajável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
SOMATÓRIA					8

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

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:
GRAU II
TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de	<=30%	<=40%	<=50%

INTERVALO DE CONFIANÇA **29,85%**
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:

11/07/2022

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL	
1.1	Identificação do imóvel: ELEA DIGITAL
1.2	Endereço: SIG Quadra 2, Lotes 470, 480, 490, 500, 510 e 520
	Cidade: Brasília UF: DF
1.3	Uso Atual do Imóvel: Comercial Uso Pretendido: Comercial
1.4	Existe indústria no local? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
	Nome da indústria: Parque Grafico
	Ramo de atividade: Parque Grafico
1.5	Coordenadas Geográficas: 15°47'22.49"S 47°54'41.31"O
1.6	Existe corpo hídrico (rio, poço, lago, lagoa, outro)? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> 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).	
<input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não existe lista pública de áreas contaminadas	
Citar as fontes consultadas:	
Órgão Ambiental Estadual:	SEMARHDF
Órgão Ambiental Municipal:	SEMARHDF
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.	
<input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> 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).	
<input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim Qual endereço do imóvel na vizinhança?	
<input checked="" type="checkbox"/> Não existe lista pública de áreas contaminadas	
Citar as fontes consultadas:	
Órgão Ambiental Estadual:	SEMARHDF
Órgão Ambiental Municipal:	SEMARHDF
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.	<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:

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?	<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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Possui sistema de drenagem ligada as águas pluviais urbana?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" 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:

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?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mineradora? Qual?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de resíduos. Descrever os tipos de resíduos:	<input type="checkbox"/>	<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, descreva no campo abaixo 'Observações e/ou justificativa'.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros: Descrever:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Fonte de Informação:

Foram observadas algumas das atividades acima listadas desativadas no entorno?

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:

Fabio Henrique Sales de Araújo
Crea - 11236/D-CE

Nome do Responsável pelo preenchimento

Engebanc Engenharia e Serviços Ltda

Nome da Empresa representada

Assinatura do responsável pelo preenchimento

69.026.144/0001-13
CNPJ da empresa representada

Normativo SARB 14/2014


Fabio Henrique S. Araújo
CREA 06056629-8
ENGENHEIRO CIVIL

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.

