



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 249/2021

ENGEBANC - ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA
RUA AGOSTINHO CANTU, 190 – BUTANTÃ – SÃO PAULO / SP - CEP. 05501-010 – TEL. 0xx 11 3039-3500

OS:
PJ-01487-0121-AV-CUR

Certificação Digital - QR Code:



SOLICITANTE**ORBI QUIMICA LTDA****INTERESSADO****ORBI QUIMICA LTDA****ENDEREÇO DO IMÓVEL****ENDEREÇO**
RUA 1º DE JANEIRO, Nº 1.150**BAIRRO**
FORTALEZA**CIDADE**
BLUMENAU**CEP**
89.056-500**UF**
SC**ÁREAS**

TERRENO	9.300,00 m²
CONSTRUÇÃO	3.270,00 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO	R\$ 8.210.000,00 (Oito Milhões Duzentos e Dez Mil Reais)
VALOR DE LIQUIDEZ	R\$ 5.750.000,00 (Cinco Milhões Setecentos e Cinquenta Mil Reais)

01. DATA DA VISITA

03/02/2021

02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Rua 1º De Janeiro, Nº 1.150

CEP

89.056-500

BAIRRO

Fortaleza

CIDADE

Blumenau

UF

SC

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/industrial), predominando ainda edificações residenciais de padrão médio.

O Bairro Fortaleza é um bairro já desenvolvido, sendo procurado e valorizado p/ fins habitacionais, comerciais e industriais; pois se encontra há cerca de 7,5 km da região central da cidade; aproximadamente 0,5 km da UNIASSELVI - Faculdade Metropolitana de Blumenau; aproximadamente 4,3 km da FURB - Universidade Regional de Blumenau; também próxima de outras importantes instituições de ensino e de centros de entretenimento regionais.

O imóvel está localizado a 0,47 km da Rodovia BR-470, principal ligação entre os portos de Navegantes e Itajaí, ao oeste de Santa Catarina.

A região possui fácil acesso por rua pavimentada em boas condições de rolagem, 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	Misto
	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 - (LC 751 de Março de 2.010)

ZONEAMENTO (Maior Área)	ZR-3 - Zona Residencial 3
	CS-2 - Corredor de Serviços (Índices construtivos igual ao da Zona em que se localizam)
TAXA DE OCUPAÇÃO	70%
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	3,6
ALTURA (H)	Livre

ZONEAMENTO (Divisa Fundos do Terreno)	ZPA - Zona Proteção Ambiental
TAXA DE OCUPAÇÃO	30%
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	0,6
ALTURA (H)	11,00 m

06. TERRENO

DESCRIÇÃO GERAL DO TERRENO

O terreno é de esquina, de formato irregular, plano, com leve aclive no alinhamento frontal da Rua 1º de Janeiro, e na Rua Martha Cordeiro, formado por um talude de aproximadamente 2,00 m em relação as ruas; e com aclive nos fundos do terreno.

FORMATO	Irregular	
SITUAÇÃO	Esquina	
TOPOGRAFIA	Semi-Plano	
DIMENSÕES	FRENTE	85,00 m
	LATERAL DIREITA	100,00 m
	LATERAL ESQUERDA	119,00 m
	FUNDOS	85,00 m
ÁREA DO TERRENO	ÁREA TOTAL	9.300,00 m²

COMENTÁRIOS SOBRE O TERRENO

No Registro de Imóveis e talão IPTU / 2020 da PM de Blumenau / SC, a área do terreno é de 9.300,00 m².

07. CONSTRUÇÃO

IDADE APARENTE	14 ano(s)
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo
PADRÃO CONSTRUTIVO	Médio
ESTADO DE OCUPAÇÃO	Ocupado

07.01 ÁREA DE CONSTRUÇÃO

TIPO	ÁREA (m²)
CONSTRUÇÃO (PRINCIPAL)	1.980,00 m²
CONSTRUÇÃO (AMPLIAÇÃO)	1.290,00 m²
TOTAL	3.270,00 m²

07.02 DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

DESCRIÇÃO GERAL

- Construção (Principal), trata-se de um galpão pré moldado com fechamento em placas de concreto pré moldadas, estrutura para ponte rolante em um dos vãos da estrutura da cobertura, sendo a mesma pré moldada, com telhas de fibro cimento, e com ched de ventilação.

Possui um mezanino com piso pré moldado e laje no teto.

- Construção (Ampliação), trata-se de um galpão e construções anexas ao fundo do existente; na sua lateral direita encontra-se com o galpão principal (com fechamento em placas de concreto pré moldada); e duas aberturas entre pilares; pilares e cobertura em estrutura metálica, com fechamento em blocos de concreto estruturado (frente, lateral esquerda e fundos), com telhas metálicas, e com ched de ventilação.

- Construção, No Registro de Imóveis e no talão de IPTU / 2020 da PM de Blumenau / SC, não constam área construída.

- Área construída do Galpão (Existente), retirado do laudo anterior de 2019, onde consta uma área de 1.980,00 m²; Área construída do Galpão e Anexos (Ampliação) retiradas do lay out apresentando com área de 1.290,00 m²; cuja área constatamos "In-Loce".

- Para efeito de avaliação estamos considerando a área total de 3.270,00 m², e homogeneizando os custos de reprodução das construções dos galpões (Existente) e (Ampliação); por serem de métodos construtivos diferenciados.

07.02.01 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - COMPARTIMENTOS PRINCIPAIS

COMPARTIMENTO	QTDD	PAREDES	PISOS	TETOS	PINTURA
GALPÃO (EXISTENTE)					
Galpão	1	Placas de Concreto Pré-Moldado / M. Fina	Cimentado Auto Tráfego	Telhado Fibro - Cimento	Latex
Salas (térreo)	2	Massa Fina	Cerâmica	Laje Pré-Moldada / PVC	Latex
Refeitório (térreo)	1	Massa Fina	Vinílico	Laje Pré-Moldada	Latex
Vestiário / Banheiros (térreo)	1	Massa Fina	Cerâmica	PVC	Latex
Banheiros (térreo)	2	Massa Fina	Cerâmica	Massa Fina	Latex
Salas (mezanino)	3	Massa Fina	Cerâmica	Massa Fina	Latex
Copa (mezanino)	1	Massa Fina	Cerâmica	Massa Fina	Latex
Banheiros (mezanino)	3	Massa Fina	Cerâmica	Massa Fina	Latex
Escada para o mezanino	1	Massa Fina	Granito	Massa Fina	Latex
GALPÃO (AMPLIAÇÃO)					
Galpão	1	Placas de Concreto Pré-Moldado / Blocos de Concreto	Cimentado Auto Tráfego	Telhado Metálico	Latex
Depósito de Materiais	1	Placas de Concreto Pré-Moldado / Blocos de Concreto	Cimentado Auto Tráfego	Telhado Metálico	Latex
Sala Compressor de Ar	1	Placas de Concreto Pré-Moldado / Blocos de Concreto	Cimentado	Telhado Metálico	Latex
Guarita c/ Banheiro	1	Massa Fina / Az. Liso	Cerâmica	Massa Fina	Latex
VAGAS	30	Aberto	Pedrisco	Aberto	

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	9.300,00 m ²	
Área Construída	3.270,00 m ²	
Valor do Terreno	R\$ 2.335.495,16	(vide anexo)
Valor da Construção	R\$ 5.871.814,74	(vide anexo)
Fator de Comercialização:	1,00	
Valor Total	R\$ 8.207.309,90	(vide anexo)
Valor de Avaliação	R\$ 8.207.000,00	

Valor de Mercado:

R\$ 8.210.000,00 (Oito Milhões Duzentos e Dez 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\$ 8.210.000,00
Fator de Liquidez	70,00%
Valor de Liquidez	R\$ 5.747.000,00

Valor de Liquidez:

R\$ 5.750.000,00 (Cinco Milhões Setecentos e Cinquenta Mil Reais)

09. COMENTÁRIOS

Nº da Matrícula	Cartório		
15.044	Registro de Imóveis de Blumenau / SC		
Outra documentação			
IPTU	Talão IPTU / 2020 da PM de Blumenau / SC		
Comercialização			
☐ Normal	☒ Regular	☐ Lenta	☐ Ruim
Localização			
☐ Ótima	☒ Boa	☐ Regular	☐ Ruim
Coordenadas Geográficas			
26°51'55.52" S / 49°04'55.47" 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.			
- O imóvel foi avaliado como base pesquisas com imóveis semelhantes existentes nas proximidades, e em imobiliárias que atuam no mercado local.			
- Para efeito de avaliação atribuímos o Custo de Reprodução homogeneizado (Existente e Ampliação), para determinação do valor da edificação.			
- Trata-se de imóvel com boa localização, em região destinada ao uso misto, porém com predominância do uso residencial / comercial / industrial, sendo por este motivo bastante desenvolvido e valorizado.			
- A comercialização do imóvel pode ser considerada como regular, por se tratar de um galpão para fins comerciais / industriais, apesar de apresentar boa localização, e de que o mercado imobiliário local tem apresentado certa instabilidade nos últimos meses, em função da pandemia do COVID-19.			

10. ANEXOS

- I. Croqui de Localização
- II. Documentação Fotográfica
- III. Elementos Comparativos
- IV. Situação Paradigma e Homogeneização
- V. Fundamentação

11. ENCERRAMENTO

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

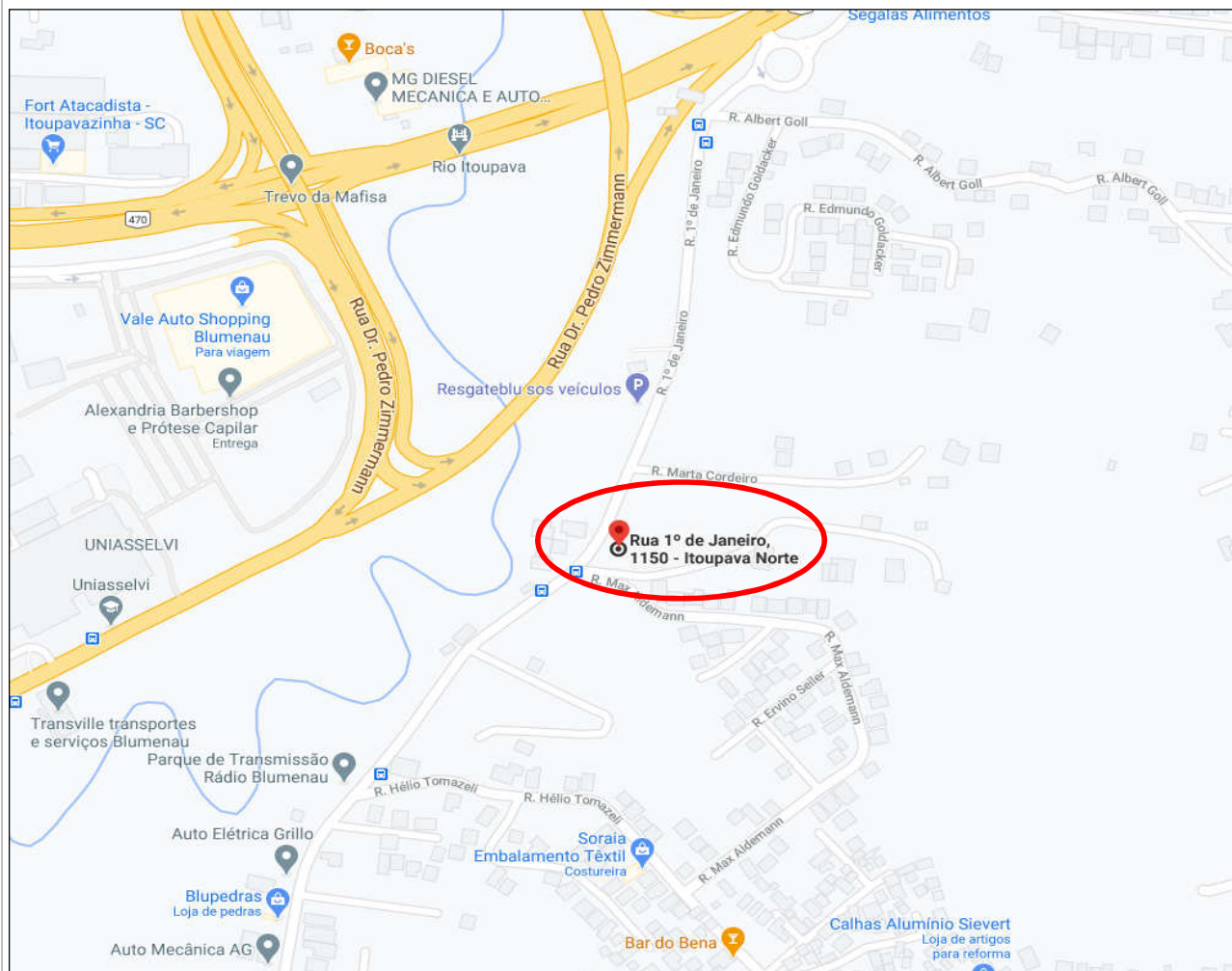
Curitiba, 05 de Fevereiro de 2.021



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

Engº Alisson Luis Souza
CREA - PR / 80.013 - D

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA EXTERNA DO IMÓVEL



VISTA EXTERNA DO IMÓVEL



VISTA EXTERNA DO IMÓVEL



IDENTIFICAÇÃO DA EMPRESA E Nº PREDIAL



LOGRADOURO - RUA 1º DE JANEIRO



LOGRADOURO - RUA 1º DE JANEIRO

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA INTERNA DO IMÓVEL - GALPÃO (EXISTENTE)



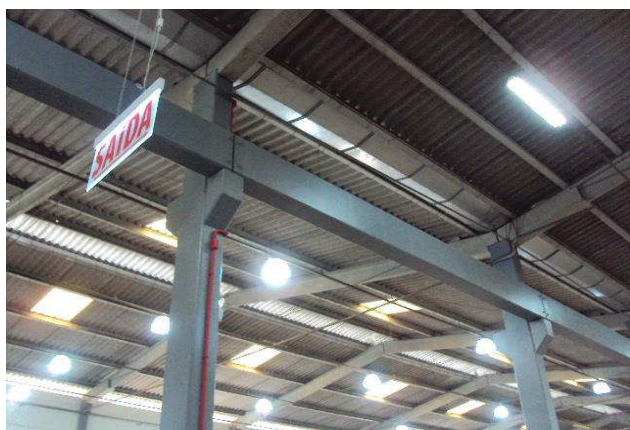
VISTA INTERNA DO IMÓVEL - GALPÃO (EXISTENTE)



VISTA INTERNA DO IMÓVEL - GALPÃO (EXISTENTE)



VISTA INTERNA DO IMÓVEL - GALPÃO (EXISTENTE)



DET. DA ESTRUTURA PARA PONTE ROLANTE (GALPÃO EXISTENTE)



VISTA INTERNA DO IMÓVEL - GALPÃO (EXISTENTE)

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA INTERNA DO IMÓVEL -TÉRREO (GALPÃO EXISTENTE)



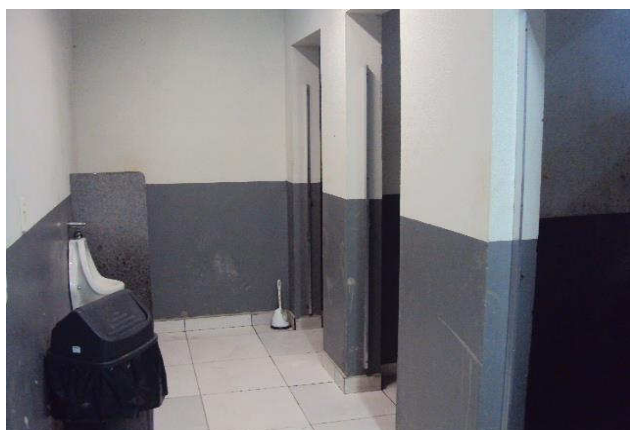
VISTA INTERNA DO IMÓVEL -TÉRREO (GALPÃO EXISTENTE)



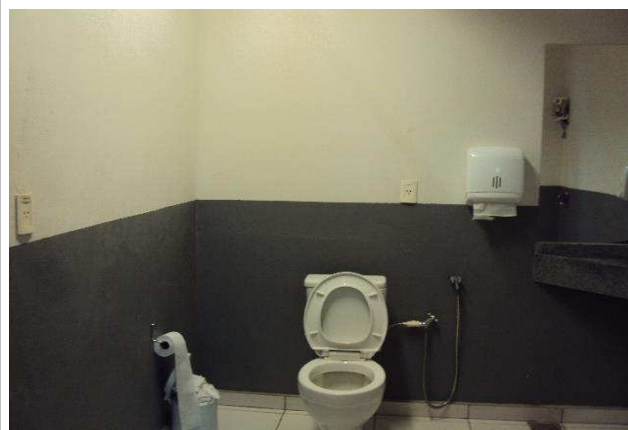
VISTA INTERNA DO IMÓVEL -TÉRREO (GALPÃO EXISTENTE)



VISTA INTERNA DO IMÓVEL -TÉRREO (GALPÃO EXISTENTE)



VISTA INTERNA DO IMÓVEL -TÉRREO (GALPÃO EXISTENTE)



VISTA INTERNA DO IMÓVEL -TÉRREO (GALPÃO EXISTENTE)

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA INTERNA DO IMÓVEL - MEZANINO (GALPÃO EXISTENTE)



VISTA INTERNA DO IMÓVEL - MEZANINO (GALPÃO EXISTENTE)



VISTA INTERNA DO IMÓVEL - MEZANINO (GALPÃO EXISTENTE)



VISTA INTERNA DO IMÓVEL - MEZANINO (GALPÃO EXISTENTE)



VISTA INTERNA DO IMÓVEL - MEZANINO (GALPÃO EXISTENTE)



VISTA INTERNA DO IMÓVEL - MEZANINO (GALPÃO EXISTENTE)

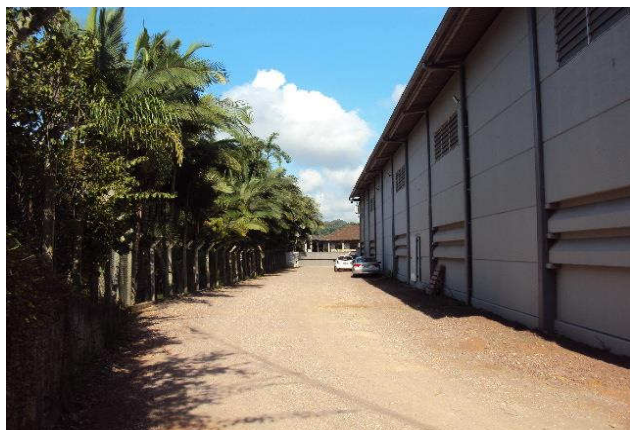
ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA EXTERNA DO GALPÃO (GALPÃO EXISTENTE)



VISTA EXTERNA DO GALPÃO (GALPÃO EXISTENTE)



VISTA EXTERNA DO GALPÃO (GALPÃO EXISTENTE)



VISTA EXTERNA AMPLIAÇÃO FUNDOS (GALPÃO EXISTENTE)



VISTA EXTERNA AMPLIAÇÃO FUNDOS (GALPÃO EXISTENTE)



VISTA INTERNA AMPLIAÇÃO FUNDOS (GALPÃO EXISTENTE)

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA INTERNA AMPLIAÇÃO FUNDOS (GALPÃO EXISTENTE)



VISTA INTERNA AMPLIAÇÃO FUNDOS (GALPÃO EXISTENTE)



VISTA INTERNA DO IMÓVEL (GALPÃO AMPLIAÇÃO)



VISTA INTERNA DO IMÓVEL (GALPÃO AMPLIAÇÃO)



VISTA INTERNA DO IMÓVEL (GALPÃO AMPLIAÇÃO)

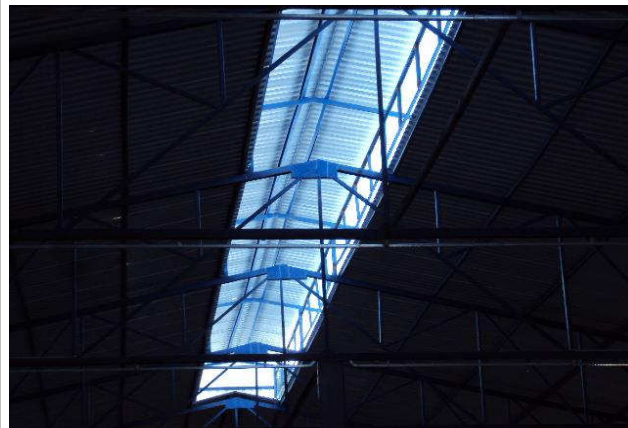


VISTA INTERNA DO IMÓVEL (GALPÃO AMPLIAÇÃO)

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA INTERNA DO IMÓVEL - DOCA (GALPÃO AMPLIAÇÃO)



VISTA INTERNA DO IMÓVEL - COBERTURA (GALPÃO AMPLIAÇÃO)



VISTA EXTERNA DO GALPÃO (GALPÃO AMPLIAÇÃO)



VISTA EXTERNA DO GALPÃO (GALPÃO AMPLIAÇÃO)



VISTA EXTERNA DO GALPÃO (GALPÃO AMPLIAÇÃO)



VISTA GERAL EXTERNA FUNDOS DOS GALPÕES

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



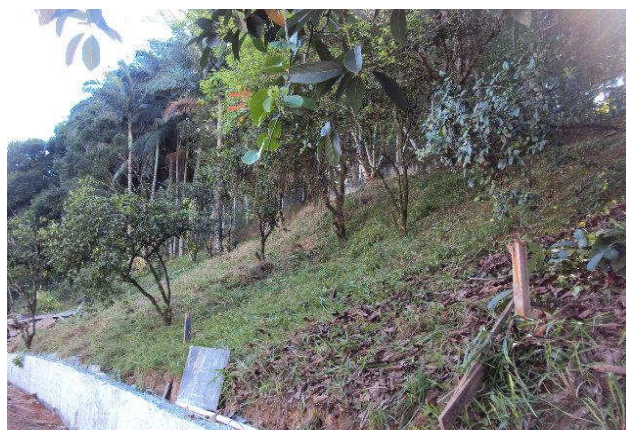
VISTA EXTERNA DO IMÓVEL - DOCA (GALPÃO AMPLIAÇÃO)



VISTA EXTERNA DO IMÓVEL - DOCA (GALPÃO AMPLIAÇÃO)



PORTÃO DE ACESSO A DOCA (GALPÃO AMPLIAÇÃO)



FUNDOS DO TERRENO - ZPA (ZONA PRESERVAÇÃO AMBIENTAL)



FUNDOS DO TERRENO - ZPA (ZONA PRESERVAÇÃO AMBIENTAL)



VISTA INTERNA DO TERRENO - LATERAL ESQUERDA

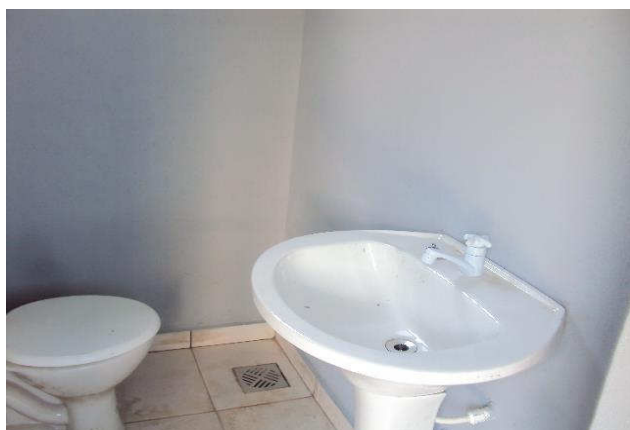
ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



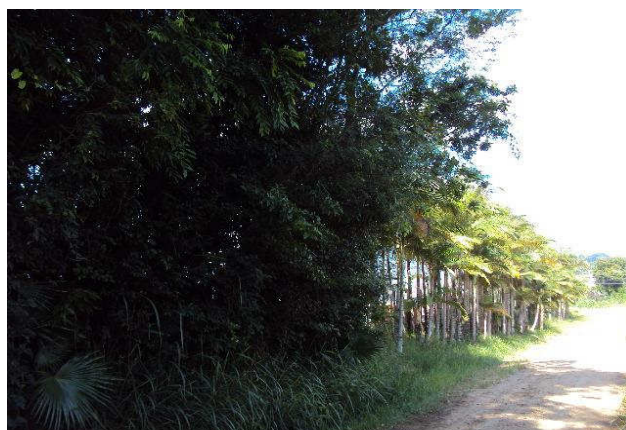
VISTA EXTERNA GUARITA (AMPLIAÇÃO)



VISTA INTERNA GUARITA (AMPLIAÇÃO)



VISTA INTERNA GUARITA (AMPLIAÇÃO)



VISTA EXTERNA DO IMÓVEL - RUA MARTHA CORDEIRO



LOGRADOURO - RUA MARTHA CORDEIRO



IDENTIFICAÇÃO DO LOGRADOURO

1	INFORMANTE						1			
	CONTATO		Rogério Felsky Corretor 47 99987-7077							
	ENDEREÇO DO IMÓVEL									
	ENDEREÇO		Rua 1º de Janeiro esquina Rua Martha Cordeiro (ao lado do avaliado)							
	BAIRRO		Fortaleza		MUNICIPIO	Blumenau	UF	SC		
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS									
	ÁREA TERRENO		4.925,20 m²		FRENTE	53,00 m		PROFUNDIDADE	92,93 m	
	CLASSE		Comercial / Residencial		TIPO	Terreno		TOPOGRAFIA	Terreno Plano	
					ÍNDICE LOCAL	100,00		SITUAÇÃO	Esquina	
					MELHORAMENTOS	100,00				
COMENTÁRIOS		Terreno sem benfeitorias / Formato irregular / Esquina / Plano / Localização semelhante								
VALOR DE VENDA										
FATOR OFERTA		0,90		VALOR	R\$ 1.330.000,00					

2

INFORMANTE						1
CONTATO		Portal Imóveis 47 3323-3221				
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO		Rua Francisco Vahldieck				
BAIRRO		Fortaleza	MUNICIPIO	Blumenau	UF	SC
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA TERRENO	8.724,00 m²	FRENTE	40,00 m	PROFUNDIDADE	218,10 m	
CLASSE	Comercial / Residencial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Terreno Plano	
		ÍNDICE LOCAL	150,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra	
		MELHORAMENTOS	140,00			
COMENTÁRIOS	Terreno com benfeitorias sem valor comercial / Formato irregular / Meio de Quadra / Plano / Localização superior					
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 5.000.000,00			

3

INFORMANTE						3
CONTATO		Barbiere Imóveis 47 3340-4203				
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO		Rua Fritz Spernau				
BAIRRO		Fortaleza	MUNICIPIO	Blumenau	UF SC	
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA TERRENO		16.241,00 m²	FRENTE	120,00 m	PROFUNDIDADE 135,34 m	
CLASSE		Comercial / Residencial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA Terreno Plano	
			ÍNDICE LOCAL	150,00	SITUAÇÃO Meio de Quadra	
			MELHORAMENTOS	150,00		
COMENTÁRIOS		Terreno com benfeitorias sem valor comercial / Formato irregular / Meio de Quadra / Plano / Localização superior				
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA		0.90	VALOR	R\$ 10.000.000.00		

4	INFORMANTE						4	
	CONTATO		Cadore Imóveis 47 3041-4111					
	ENDEREÇO DO IMÓVEL							
	ENDEREÇO		Rua Samuel Morse					
	BAIRRO		Fortaleza		MUNICIPIO	Blumenau	UF	SC
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS							
	ÁREA TERRENO		4.943,44 m²	FRENTE	32,63 m	PROFUNDIDADE	151,50 m	
	CLASSE		Comercial / Residencial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Terreno Plano	
				ÍNDICE LOCAL	110,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra	
				MELHORAMENTOS	100,00			
COMENTÁRIOS		Terreno sem benfeitorias / Formato irregular / Meio de quadra / Plano / Localização superior						
VALOR DE VENDA								
FATOR OFERTA		0.90	VALOR	R\$ 1.600.000,00				

5

INFORMANTE						5	
CONTATO		Cadore Imóveis 47 3041-4111					
ENDEREÇO DO IMÓVEL							
ENDEREÇO		Rua São Valentin					
BAIRRO		Itoupava Norte		MUNICIPIO	Blumenau	UF	SC
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS							
ÁREA TERRENO		6.520,00 m²	FRENTE	55,00 m	PROFUNDIDADE	118,55 m	
CLASSE		Comercial / Residencial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Active até 10%	
			ÍNDICE LOCAL	120,00	SITUAÇÃO	Esquina	
			MELHORAMENTOS	100,00			
COMENTÁRIOS		Terreno com benfeitorias sem valor comercial (duas casas de madeira antigas) / Formato irregular / Esquina / Leve active / Localização superior					
VALOR DE VENDA							
FATOR OFERTA		0,90	VALOR	R\$ 2.200.000,00			

INFORMAÇÕES BÁSICAS

ENDEREÇO	Rua 1ª De Janeiro, Nº 1.150				
BAIRRO	Fortaleza	MUNICÍPIO	Blumenau	UF	SC
INFORMAÇÕES GERAIS					
ÁREA DE TERRENO	9.300,00 m²	TOPOGRAFIA	Terreno Plano		
FRENTE	85,00 m	SITUAÇÃO	Esquina		
PROF. EQUIVALENTE	109,41 m	ÍNDICE LOCAL	100,00		
ÁREA CONSTRUÍDA	3.270,00 m²	MELHORAMENTOS	100,00		
IDADE APARENTE	14 ano(s)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo		
FOC	0,907				

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\$ 1.330.000,00	0,90	R\$ 1.197.000,00	4.925,20	53,00	R\$ 243,04	1,00	1,00	1,00	1,00	0,92	1,00	1,00	R\$ 224,47
2	R\$ 5.000.000,00	0,90	R\$ 4.500.000,00	8.724,00	40,00	R\$ 515,82	1,00	1,00	1,00	1,05	0,98	0,71	0,67	R\$ 253,82
3	R\$ 10.000.000,00	0,90	R\$ 9.000.000,00	16.241,00	120,00	R\$ 554,15	1,00	1,00	1,00	1,05	1,07	0,67	0,67	R\$ 277,27
4	R\$ 1.600.000,00	0,90	R\$ 1.440.000,00	4.943,44	32,63	R\$ 291,30	1,00	1,00	1,00	1,05	0,92	1,00	0,91	R\$ 256,93
5	R\$ 2.200.000,00	0,90	R\$ 1.980.000,00	6.520,00	55,00	R\$ 303,68	1,00	1,00	1,05	1,00	0,92	1,00	0,83	R\$ 243,15

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				12,53%	
Grau de Precisão				III	
Grau de Fundamentação				II	

CÁLCULOS

Média Aritmética		R\$	251,13
Limite superior		R\$	326,47
Limite inferior		R\$	175,79
Média Sanada		R\$	251,13
Desvio Padrão		R\$	19,36
Coefficiente de variação			7,71%
Total de elementos saneados			5
t de Student			1,53
Intervalo de confiança			
Superior	5,90%	R\$	265,94
Inferior	-5,90%	R\$	236,32
Valor Total do Terreno		R\$	2.335.495,16

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

ÁREA CONSTRUÍDA	3.270,00 m²	VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 5.871.814,74
ÁREA TERRENO	9.300,00 m²	VALOR DO TERRENO	R\$ 2.335.495,16
FATOR OBSOLECÊNCIA	0,907	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	1,00
CUSTO/m²	R\$ 1.980,00 /m²	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 8.207.309,90
VALOR ADOADO:	R\$ 8.210.000,00	(Oito Milhões Duzentos e Dez 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 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	12,53%		
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:		03/02/2021	
1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL					
1.1	Identificação do imóvel: ORBI QUIMICA LTDA				
1.2	Endereço: Rua 1º De Janeiro, Nº 1.150				
	Cidade: Blumenau			UF:	SC
1.3	Uso Atual do Imóvel: Comercial		Uso Pretendido: Comercial		
1.4	Coordenadas Geográficas: 26°51'55.52" S / 49°04'55.47" O				
1.5	Foto aérea ou imagem de satélite (Google Earth): 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 de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Municípios de São Paulo).					
☐ Não		☐ Sim		☒ Não existe lista pública de áreas contaminadas	
Citar as fontes consultadas:					
Órgão Ambiental Estadual:		IMA - Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina			
Órgão Ambiental Municipal:		FAEMA - Fundação Municipal do Meio Ambiente			
Nota: Caso a resposta seja "sim", favor pular para o item 6, indicando "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 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, Municípios de São Paulo e São Caetano do Sul/SP).					
☐ Não		☐ Sim		Qual endereço do imóvel na vizinhança?	
☒ Não existe lista pública de áreas contaminadas					
Citar as fontes consultadas:					
Órgão Ambiental Estadual:		IMA - Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina			
Órgão Ambiental Municipal:		FAEMA - Fundação Municipal do Meio Ambiente			

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS
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.	☐	☐
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?	☐	☐
Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). Se poço de água, possui outorga? ☐ Sim ☐ Não	☐	☐
Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.	☐	☐
Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.	☐	☐
Outros. Descrever: Centro de Distribuição de Produtos, na linha de manutenção e conservação automotiva, e construção civil.	☐	☒

Fonte de Informação:

- Prefeitura Municipal de Blumenau;
- IMA - SC;
- FAEMA;
- Verificação no local.

Observações e/ou justificativas:

Não observamos nenhuma fonte de contaminação no imóvel passado e ou presente.

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?

Resposta: Não

Caso afirmativo, indicar:

Não observamos nenhuma fonte de contaminação no entorno do imóvel avaliando.

*** 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

3.3. No **entorno** do imóvel avaliando, indicar se há atividades potencialmente poluidoras como:

Atividade	Existe	Não Existe	Informação não acessível
Indústrias. Quais?	☐	☒	☐
Mineradora. Quais?	☐	☒	☐
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	☐	☒	☐
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	☐	☒	☐
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	☐	☒	☐
Armazenamento de resíduos. Descrever 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, que tipo?	☐	☒	☐
Outros. Descrever:	☐	☒	☐

Fonte de Informação:

- Prefeitura Municipal de Blumenau;
- IMA - SC;
- FAEMA;
- Verificação no local.

Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.?

Não observamos nenhuma das atividades desativadas mencionadas acima no entorno do imóvel avaliando.

Observações e/ou justificativas:

Nada a acrescentar.

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

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

Ocorrências no imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais?	☐	☐
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	☐	☐
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	☐	☐
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	☐	☐
Armazenamento de resíduos. Descrever 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, que tipo?	☐	☐
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever	☐	☐
Comércio. Que tipo:	☐	☐
Outros. Descrever: Montagem de Máquinas Textéis	☒	☐

Fonte de Informação:

- Prefeitura Municipal de Blumenau;
- IMA - SC;
- FAEMA;
- Verificação no local.

Observações e/ou justificativas:

Nada a acrescentar.

4.2. Informações ou observações complementares:

Nada a acrescentar.

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 tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e 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

☐ Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

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

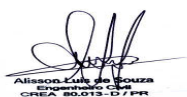
6.3 No entorno foram encontradas fontes ou atividades relacionadas às questões 3.2 ou 3.3?

☒ Não ☐ Sim - Indique o local:

☐ Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

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

Nome do Responsável pelo preenchimento


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

Assinatura do responsável pelo preenchimento

Engebanc Engenharia e Serviços Ltda

Nome da Empresa representada

69.026.144/0001-13

CNPJ da empresa representada

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.

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.

