

3190
~~2799~~
3201



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



DETALHES DO IMÓVEL



3191
~~2800~~
3202



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



DETALHES DO IMÓVEL



3192
~~2801~~
3203



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



DETALHES DO IMÓVEL



3193
~~2862~~
3204



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



DETALHES DO IMÓVEL



3194
~~2803~~
3205



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



DETALHES DO IMÓVEL



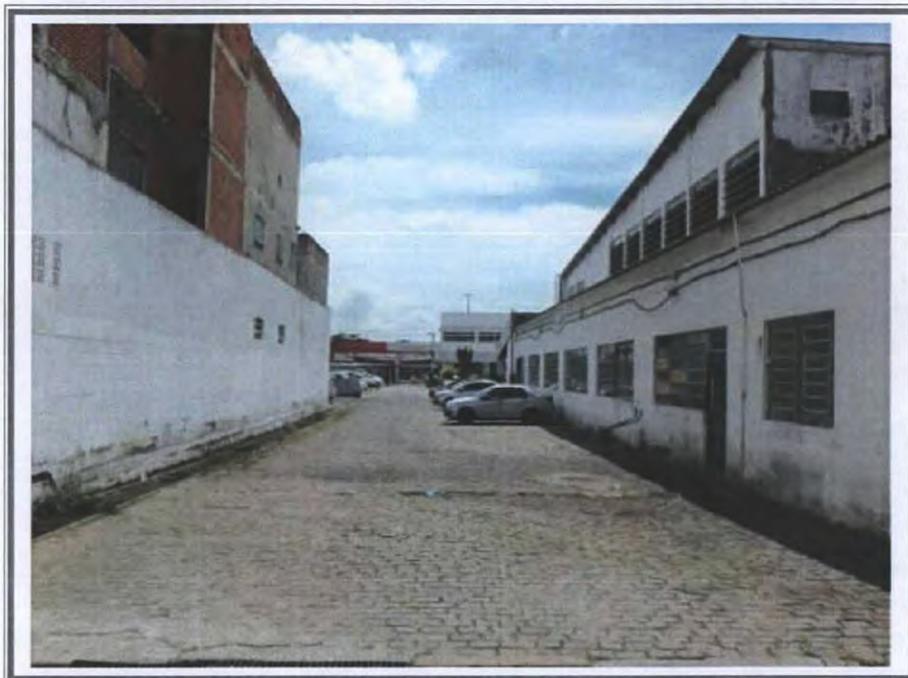
3495
~~2804~~
3206



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



DETALHES DO IMÓVEL

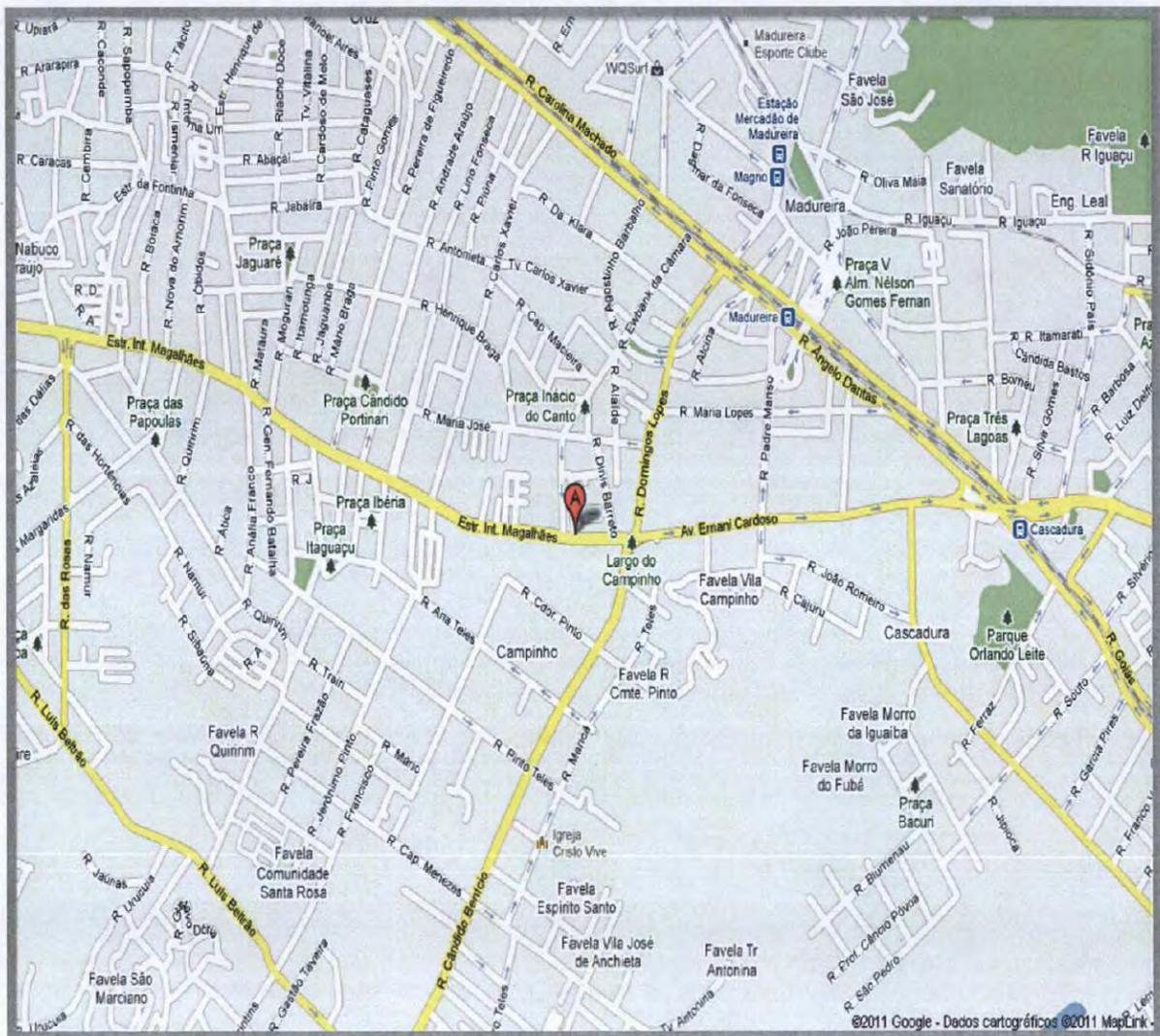




BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

3296
~~2805~~
3207

MAPA DE LOCALIZAÇÃO





BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

3197
~~2806~~
3208

ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 48.508/15-RJ

303670-Mar/15		PESQUISA 01			
LOCAL	RUA CÂNDIDO BENÍCIO, EM FRENTE À ESTAÇÃO BRT PINTO TELES - N°:				
COMPLEMENTO					
BAIRRO	CAMPINHO				
TIPO	TERRENO				
Ar. TERRENO	330,00 m ²	R\$ 3.030,30 /m ²	Ar. CONSTR.		
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL	330,00 m ²	R\$ 3.030,30 /m ²
Of. VENDA	R\$ 1.000.000,00		VI. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	MARCO CASTRO IMÓVEIS			TEL: (21) 99994-3010	
OBSERVAÇÃO	TERRENO PLANO; 15 METROS DE FRENTE; PERMITE EDIFICAÇÃO EM 03 PAVIMENTOS E 12 METROS DE ALTURA; PODENDO SER LOJA TÉRREA + 02 PAVIMENTOS DE APARTAMENTOS; E/OU PRÉDIO UNIEMPRESARIAL, ENTRE OUTROS				

303669-Mar/15		PESQUISA 02			
LOCAL	RUA JOÃO VICENTE, ESQUINA COM A RUA PIÚNA - N°:				
COMPLEMENTO					
BAIRRO	BENTO RIBEIRO				
TIPO	TERRENO				
Ar. TERRENO	2700,00 m ²	R\$ 1.851,85 /m ²	Ar. CONSTR.		
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL	2700,00 m ²	R\$ 1.851,85 /m ²
Of. VENDA	R\$ 5.000.000,00		VI. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	ANNA LÚCIA SILVA NUNES			TEL: (21) 99723-6846	
OBSERVAÇÃO	TERRENO PLANO; DE ESQUINA; FUNCIONOU POSTO DE GASOLINA; IDEAL PARA CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS				



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

~~3198~~
~~2807~~
3209

ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 48.508/15-RJ

303668-Mar/15		PESQUISA 03			
LOCAL	ESTRADA DA FONTINHA - Nº: 213				
COMPLEMENTO					
BAIRRO	BENTO RIBEIRO				
TIPO	TERRENO				
Ar. TERRENO	660,00 m ²	R\$ 2.068,18 /m ²	Ar. CONSTR.		
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL	660,00 m ²	R\$ 2.068,18 /m ²
Of. VENDA	R\$ 1.365.000,00		VI. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	PRADA IMOBILIÁRIA			TEL: (21) 2303-1730	
OBSERVAÇÃO	TERRENO PLANO; 10 METROS DE FRENTE				

301836-Mar/15		PESQUISA 04			
LOCAL	ESTRADA INTENDENTE MAGALHÃES - Nº: 18/22				
COMPLEMENTO					
BAIRRO	CAMPINHO				
TIPO	TERRENO				
Ar. TERRENO	4000,00 m ²	R\$ 1.250,00 /m ²	Ar. CONSTR.		
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL		
Of. VENDA	R\$ 5.000.000,00		VI. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	SR. OSMAR MENDES			TEL: (21) 2489-5190	
OBSERVAÇÃO	TERRENO COM TOPOGRAFIA PLANAE FORMATO IRREGULAR, COM FRENTE DE ± 20,00M; DOTADO NA FAIXA FRONTAL DE ALGUMAS EDIFICAÇÕES.				



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

314
~~2808~~
3210

ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 48.508/15-RJ

301837-Mar/15		PESQUISA 05			
LOCAL	ESTRADA INTENDENTE MAGALHÃES ALTURA Nº 200 - Nº:				
COMPLEMENTO					
BAIRRO	CAMPINHO				
TIPO	TERRENO				
Ar. TERRENO	1466,00 m ²	R\$ 1.705,32 /m ²	Ar. CONSTR.		
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL		
Of. VENDA	R\$ 2.500.000,00		Vi. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	SR. JEFERSON (A G RIO IMÓVEIS)			TEL: (21) 3265-0800	
OBSERVAÇÃO	TERRENO COM TOPOGRAFIA PLANA E AO N'VEL DO LOGRADOURO, COM FRENTE DE 18,80M. DOTADO DE ALGUMAS EDIFICAÇÕES DESATIVADAS (ANTIGA INSTALAÇÕES DOS RODOVIÁRIOS)				

302568-Mar/15		PESQUISA 06			
LOCAL	RUA COMENDADOR PINTO - Nº: 571				
COMPLEMENTO					
BAIRRO	CAMPINHO				
TIPO	TERRENO				
Ar. TERRENO	2212,65 m ²	R\$ 1.581,81 /m ²	Ar. CONSTR.		
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL	2212,65 m ²	R\$ 1.581,81 /m ²
Of. VENDA	R\$ 3.500.000,00		Vi. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	AG RIO IMÓVEIS			TEL: (21) 2440-4617	
OBSERVAÇÃO	TERRENO PLANO; FRENTE DE 22,35M				



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

3200
~~2809~~

3211

ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 48.508/15-RJ

302191-Mar/15	PESQUISA 07				
LOCAL	AVENIDA ERNANI CARDOSO, VIZNHO E DEPOIS DO 377/381 - Nº:				
COMPLEMENTO					
BAIRRO	CASCADURA				
TIPO	TERRENO				
Ar. TERRENO	1.584,00 m ²	R\$ 1.578,28 /m ²	Ar. CONSTR.		
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL	1.584,00 m ²	R\$ 1.578,28 /m ²
Of. VENDA	R\$ 2.500.000,00		Vi. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	SR. OSMAR MENDES - CORRETOR			TEL: (21) 2489-5190	
OBSERVAÇÃO	TERRENO PLANO MEDINDO 19,80M X 80M; POSSUI TELHEIROS AOS FUNDOS SEM EXPRESSÃO DE VALOR; TEM INVENTÁRIO PARA FAZER, MAS SÃO APENAS 02 HERDEIROS INTERESSADOS EM VENDER; TEM DÍVIDA DE R\$ 400.000,00 DE IPTU QUE PODE SER DESCONTADOS DO VALOR.VOCAÇÃO COMERCIAL E/OU USO MISTO (COMERCIAL E RESIDENCIAL)				

3204
2810

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Relatório de Informações Urbanísticas

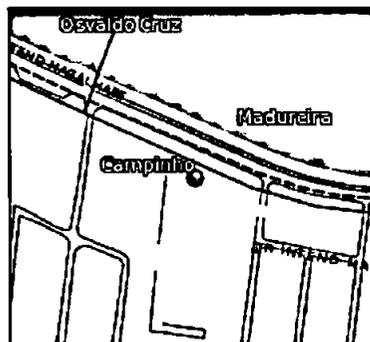
Fornecimento Gratuito



3212

1 - Localização

Logradouro: 025817-ETR INTEND MAGALHAES
Início do Trecho: RUA ARACUAI
Início Par: 0 **Fim Par: 0**
Início Ímpar: 95 **Fim Ímpar: 343**
Bairro: Campinho **RA:** XV **AP: 3**
Departamento: 7 GLF Madureira
Endereço: Rua Carvalho de Souza, 274 - Madureira
Telefone(s): Telefones: 33900268/33905412



2 - Dados Cadastrais do Logradouro

Plantas Cadastrais

Planta Cadastral 286A13Projetos Aprovados de Alinhamento (PAA)

Os arquivos disponíveis estão em formato WMF e PDF. Para visualizá-los, faça o download no link da planta cadastral.

Projetos Aprovados de Loteamento(PAL)

Plantas de Alinhamentos Projetados (PAP)

3 - Zoneamento

MacroZona

Macrozona de Ocupação Incentivada - Plano Diretor LC111/2011

Zona

Zona Residencial 4, consulte a(s) norma(s): Decreto 2418/1979, limite com Zona Residencial 3, consulte a(s) norma(s): Decreto 2418/1979

SubZona

Centro de Bairro

Centro de Bairro 2, consulte a(s) norma(s): Decreto 322/1976

Zona Ambiental

Área de Especial Interesse (AEI)

Madureira Bairro Temático do Samba - Decreto 5309/2011;

Distrito Industrial

ATENÇÃO: quando se tratar de limite de zona, observar Artigo 115 e 121 do Regulamento de Zoneamento (RZ) Decreto 322/1976 e legislação específica no caso de Projeto de Estruturação Urbana (PEU).

4 - Gabarito de Altura

Edificação afastada das divisas

Edificação não afastada das divisas

ATENÇÃO: Nos casos em que o trecho estiver localizado em zona determinada pelo Decreto 322/1976, consultar os artigos 80 a 87 desse decreto.

5 - Áreas Protegidas

6 - Informações Complementares

Desapropriações » [Clique aqui para ver/ocultar as Desapropriações encontradas.](#)

Descrição	Legislação	Assunto
N.1265	DECRETO MUNICIPAL No.2471 de 25/01/1980	DESAPROPRIAÇÃO
LTS.157 E 159 DA Q.06 DO PAA 7496 (ONDE EXISTIU O N.455)	DECRETO MUNICIPAL No.2314 de 09/10/1979	DESAPROPRIAÇÃO
LT.02 DO PAL 17777, LP, FAVELA N. S. DA GLORIA, ENTRE R. PONTÃO VERMELHO E R. CDMANDAI	DECRETO ESTADUAL No.8956 de 08/05/1986	DESAPROPRIAÇÃO
Ns.144 (J/A DD N.174) E ONDE EXISTEM BENFEITORIAS SOB O N.160	DECRETO MUNICIPAL No.10168 de 27/05/1991	DESAPROPRIAÇÃO
Ns.3 E J/A DOS N.59 E 189 - PA 5360	DECRETO MUNICIPAL No.443 de 23/06/1976	DESAPROPRIAÇÃO
Ns.4,4-A,20,24,26 E 28 - PA 5360	DECRETO MUNICIPAL No.443 de 23/06/1976	DESAPROPRIAÇÃO

LTS.387 E 391 DO PAA 5360	DECRETO MUNICIPAL No.443 de 23/06/1976	DESAPROPRIAÇÃO
LTS.156 E 158 DA Q.06 DO PAA 7496 (ONDE EXISTIU O N.455)	DECRETO MUNICIPAL No.2314 de 09/10/1979	DESAPROPRIAÇÃO

3206
2811

3213

Índices de Aproveitamento de Terreno (IAT) 4,0

ATENÇÃO: Os IAT estabelecidos pela legislação local ou específica, quando mais restritivos, prevalecem sobre os valores definidos no Anexo VII desta Lei Complementar - Parágrafo 4o. do Artigo 38 da Lei Complementar 111/2011 (Plano Diretor).

Susceptibilidade

Baixa - Decreto 33534/2011

ATENÇÃO: Consultar a Fundação Instituto de Geotécnica do Município do Rio de Janeiro (GEO-RIO).

7 - Observações

Observar parágrafos 5º e 6º do Artigo 81 do Regulamento de Licenciamento e Fiscalização do Decreto 3800/1970 para imóveis construídos até 1937.
 Observar Decreto 5281/1985 para edificações residenciais unifamiliares.
 Observar Decreto 8321/1988 para edificações em terrenos de encostas situados em Zona Especial 1 ou em Zona Residencial 1.
 Observar Lei Complementar 145/2014 e Decreto 39345/2014 para fechamento de varandas (não aplicáveis nas IV, V e VI Regiões Administrativas).
 Consultar CEDAE Decreto 10082/1991.
 Consultar CET-RIO e SMAC Decreto 28329/2007.

8 - Avisos

As informações prestadas nesta data referem-se a legislação vigente na data de sua emissão, conforme o disposto no Parágrafo 4 do Artigo 1 do Decreto 8417/1989 e possuem caráter meramente informativo não substituindo documentos oficiais. A Certidão de Informações poderá ser obtida nas devidas Gerências e Sub-gerências de Licenciamento e Fiscalização da Secretaria Municipal de Urbanismo - vide endereço e telefones no item 1 (Localização) desta ficha.
 Rio de Janeiro, 18 de março de 2015 - SMU - Sistema de Informações.



3203
2812
3214

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO Nº 48.511/15-RJ

Solicitante	Dirija Niterói Distribuidora de Veículos Ltda.	Bairro	Campinho
Imóvel	Concessionária	Munic.	Rio de Janeiro
Endereço	Estrada Intendente Magalhães nº 420	UF	RJ



Imóvel 01	
Área de Terreno	909,00m ²
Área Construída	800,00m ²
Valor de Mercado para Venda em Condições Normais	R\$ 2.700.000,00
Valor de Mercado para Locação Mensal	R\$ 18.900,00
Imóvel 02	
Área de Terreno	450,00m ²
Área Construída	450,00m ²
Valor de Mercado para Venda em Condições Normais	R\$1.450.000,00
Valor de Mercado para Locação Mensal	R\$ 10.150,00
Imóvel Total	
Área de Terreno	1359,00m ²
Área Construída	1.250,00m ²
Valor de Mercado para Venda em Condições Normais	R\$3.900.000,00
Valor de Mercado para Locação Mensal	R\$ 27.300,00



3264
~~2813~~
3215

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO
Nº 48.511/15-RJ

Solicitante

DIRIJA NITERÓI DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA.

Categoria

Imóvel Urbano Comercial

Localização

Estrada Intendente Magalhães nº 420
Campinho, Município do Rio de Janeiro - RJ
CEP: 21330-790

Objetivo

Determinar os Valores de Mercado para Venda em Condições Normais e Locação Mensal, admitindo os imóveis individualmente e em conjunto

Finalidade

Subsidiar Decisão Administrativa

ABRIL/ 2015



~~303268~~
2814
3216

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

1- APRESENTAÇÃO

A **BIRJ - Bolsa de Imóveis do Rio de Janeiro - Empresa Brasileira de Avaliações** foi criada em 1939, possuindo, também, escritório em São Paulo desde 1967.

Com **75** anos de atuação no mercado de avaliações, já realizou mais de 200.000 estudos em todo o território nacional.

Dedica-se única e exclusivamente a avaliações patrimoniais (imóveis, máquinas e equipamentos, estudos de viabilidade, vocação imobiliária, etc.), não possuindo interesse direto no mercado (compra, venda e locação).

A **BIRJ** não adota em seus orçamentos, percentuais sobre o valor do bem, não havendo interesse, portanto, na determinação do valor final da avaliação. Por tais razões, seus laudos são imparciais e confiáveis.

Os trabalhos de avaliação são sempre realizados por uma Comissão de Avaliação composta por profissionais experientes e especializados, pertencentes ao seu corpo técnico, sem subcontratações de terceiros, no intuito de preservar a qualidade, confiabilidade e confidencialidade, necessárias aos trabalhos de avaliação.

Os Laudos de Avaliação, Pareceres Técnicos, Estudos ou Relatórios são elaborados seguindo conceitos e padrões próprios de rigidez, seriedade e isenção, definidos como primordiais desde a sua fundação, atendendo ainda as normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, sendo acompanhados de ARTs (Anotações de Responsabilidade Técnica) junto ao CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia).

A **BIRJ**, através do rigor de sua conduta e filosofia, criou um conceito no mercado de avaliações: **PROBIDADE E PROFICIÊNCIA**, garantindo aos seus trabalhos seriedade e isenção.



3206
~~2845~~
3217

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

2- PREMISSAS

O imóvel, objeto desse Laudo de Avaliação, foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos (títulos, hipotecas, ações, contratos de locação, etc.) que impeçam ou imponham restrições à sua comercialização ou utilização, sendo admitido como possuidor de documentação pública legalizada.

As informações, documentação e demais elementos fornecidos pelo solicitante contratante (ou por seus representantes credenciados) foram admitidas como verdadeiras e confiáveis.

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos apresentados, pressupondo-se a boa fé de seus conteúdos.

As informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram também consideradas como honestas e confiáveis.

Este Laudo de Avaliação constitui-se de peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

Os dados de quantidades físicas do imóvel (como áreas, medidas, vagas de veículos, etc.) foram informados por escrito ou verbalmente pelo solicitante ou seus prepostos, sendo considerados como verdadeiros.

As medidas e áreas são superficialmente checadas "in loco", quando possível.

O imóvel é vistoriado para o fim específico de avaliação de mercado, com enfoque às características aparentes na data da vistoria, considerando-se que toda a sua estrutura construtiva, elétrica e hidráulica encontra-se em bom estado, utilizável, salvo observações no corpo do presente trabalho.



3207
~~2846~~
3218

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

A aplicação de diferentes metodologias não se sobrepõe à visão geral do imóvel como um todo dentro do mercado, onde a Lei da Oferta e da Procura nem sempre segue a lógica das diferentes metodologias técnicas propostas ou a soma de valores específicos e / ou individualizados.

A Comissão de Avaliação analisa sempre o imóvel como um todo, sensível à Lei da Oferta e da Procura, podendo adotar ou não o que é proposto pelas metodologias citadas abaixo.

3- REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Esta Avaliação foi desenvolvida também, em conformidade com os conceitos, métodos e procedimentos gerais da Norma Brasileira NBR-14.653-2:2004 "Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos", relativa aos Serviços Técnicos de Avaliação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A modalidade do trabalho está definida como laudo de avaliação simplificado e de uso restrito, dispensado de especificação, conforme determinações normativas.

4- METODOLOGIA

Tendo em vista a especificidade dos imóveis e a insuficiência de elementos diretamente comparáveis no mercado imobiliário da região que pudessem consubstanciar a presente avaliação para a determinação dos Valores de Venda dos imóveis avaliando, não foi possível a adoção do **Método Comparativo de Dados de Mercado**, conforme preconiza a preferência de utilização pela NBR 14653 - 1, item 7.5 - Escolha de metodologia.



3208
~~2817~~
3219

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Desta forma, adotamos para a fixação do provável valor de mercado do imóvel o **Método Evolutivo**, que consiste basicamente na somatória dos valores apurados de seus componentes (terrenos e benfeitorias) considerando-se, ainda, um Fator de Comercialização (FC), resultando na seguinte fórmula abaixo:

$$Vv = (VT + CB) \cdot FC$$

onde:

Vv: Valor de Venda do Imóvel

VT: Valor do Terreno

CB: Custo de Reedição da Benfeitoria

FC: Fator de Comercialização

Para a determinação dos valores dos terrenos utilizamos o "**Método Comparativo de Dados de Mercado**". Por esse processo, os valores dos terrenos serão definidos através de comparações diretas com os Elementos de Referência (em anexo) obtidos na região, procedendo-se às devidas adequações técnicas, e ponderando-se todos os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor.

Quanto as benfeitorias foi considerado o "**Custo de Reprodução**", procedendo-se nesta parcela a depreciação física (custo de reedição), levando-se em consideração a idade e estado de conservação das mesmas. No caso do Fator de Comercialização (FC) que pode ser maior ou menor do que a unidade foi fixado em função da conjuntura do mercado na época da avaliação e nas particularidades gerais do imóvel em análise

Valor de Mercado, conforme o objetivo deste estudo é a expressão monetária do bem na data de referência da Avaliação, representado por livre negociação entre partes desejosas, mas não compelidas a efetivá-la, independentemente de quaisquer constrangimentos, sendo ambas as partes conhecedoras do imóvel com suas potencialidades e limitações, e das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.



3209
~~2818~~
3220

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor, vale dizer, de certo grau de subjetividade do avaliador. A sensibilidade do técnico em captar os fatores que valorizam ou desvalorizam um determinado imóvel num momento específico constitui condição inicial para uma boa avaliação. Por esta razão, a **BIRJ** tem como procedimento essencial a instituição de Comissões de Avaliação para a determinação de valores, a fim de minimizar os efeitos da subjetividade individual.

Nessa avaliação, vamos aliar a experiência da **BIRJ** com a metodologia proposta pelas normas específicas para avaliação do imóvel, focando sempre a inexorável Lei da Oferta e da Procura.

5- DOCUMENTAÇÃO

Foram compulsados os seguintes documentos:

- Mapa de Localização;
- Planta aerofotogramétrica da cidade, escala 1: 2.000
- Arquivos **BIRJ**

Como rotina dos trabalhos de Avaliação, a **BIRJ** coleta, seleciona e armazena informações provenientes de diversas origens, tais como: matéria veiculada pela imprensa, publicações especializadas, índices de preços da construção civil, consultas a construtores, incorporadores e operadores de mercado imobiliário de cada região, dados coletados "in-loco" e informações do seu próprio cadastro, o qual é mantido permanentemente atualizado.

Na vistoria do imóvel são levantadas suas principais particularidades, de forma a permitir aos integrantes da Comissão de Avaliações, um contato tão próximo quanto possível com o objeto em Avaliação. Por tal razão, a documentação disponível, principalmente plantas e fotografias, são de fundamental importância.



~~3210~~
~~2819~~
7221

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

6- CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de 02 imóveis urbanos comerciais unificados, atualmente desocupados e em obras de reformas para atender a concessionária de veículos Dirija Campinho.

7- IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E REGIÃO

Após vistoria realizada em 20/03/2015, visitas à região circunvizinha, consultas aos nossos arquivos e a diversas fontes cadastrais, as principais características dos imóveis são as seguintes:

7.1- LOCALIZAÇÃO

Os imóveis objeto deste estudo localizam-se na Estrada Intendente Magalhães nº 420, esquina com a Rua Andrade Araújo, lado ímpar, em Campinho, região de Madureira, Rio de Janeiro, RJ.

Situa-se na quadra delimitada, ainda, pelas Ruas Conde de Linhares e Maria José, distando cerca de 150,00m da Rua Maria José, 900,00m do Largo do Campinho (entroncamento do logradouro de situação com as Ruas Cândido Benício, Domingos Lopes e Ernani Cardoso) e 1,80km da Estação (SuperVia) de Madureira.

7.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Trata-se de região diversificada, caracterizada por uma densa ocupação residencial uni e multifamiliar, de médio poder aquisitivo, representada, de modo geral, por residências antigas, vilas de casas, pequenos prédios antigos com lojas e apartamentos, edifícios de apartamentos com até 10 pavimentos, mesclados com os usos comerciais/serviços e institucionais.



3244
~~2820~~
3222

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Destacam-se, no contexto ocupacional da região, as concessionárias de veículos Fiat, Honda, Peugeot e Chevrolet, filiais de redes de supermercados, o Fórum Regional, a Universidade Souza Marques, o Campus Vila Valqueire da Universidade Estácio de Sá e a Base Aérea Campo dos Afonsos.

O local é servido por todos os melhoramentos públicos e equipamentos urbanos existentes no Rio de Janeiro, contando, ainda, com uma boa rede de transportes coletivos, representada por ônibus de diversas linhas, que circulam especialmente pela própria Estrada Intendente Magalhães e demais logradouros transversais ao Largo do Campinho. Destacamos, ainda, a presença do corredor do BRT Transcarioca localizado ao longo das Ruas Domingos Lopes e Cândido Benício.

7.3 - LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO

A Estrada Intendente Magalhães constitui-se em um dos principais núcleos polarizadores de atividades comerciais/serviços da região, com ênfase no segmento de venda de veículos (agências de revenda, concessionárias de veículos, oficinas mecânicas, lojas de peças/acessórios, centros automotivos, entre outros), desenvolve-se no trecho em estudo com perfil plano e traçado retilíneo. Mede cerca de 25,00m de largura entre os alinhamentos confrontantes, com 02 pistas de rolamento asfaltadas separadas por canteiro e passeios cimentados e iluminação pública do tipo vapor de mercúrio.

A Rua Andrade Araújo, de caráter secundário no sistema viário da região, apresenta traçado retilíneo e perfil plano. Mede cerca de 18,00m de largura entre os alinhamentos confrontantes, sendo dotada de pista única de rolamento asfaltada, passeios cimentados com parca arborização e iluminação pública.



~~3212~~
~~2821~~
3222

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

7.4 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

7.4.1 - IMÓVEL 01 – ESTRADA INTENDENTE MAGALHÃES J. E A. DO Nº 420

TERRENO

Dados básicos

Topografia:	plana, ao nível do logradouro de situação
Configuração:	retangular
Dimensões:	18,00m x 50,50m
Área total:	909,00m²

EDIFICAÇÃO

Dados básicos

Posicionamento:	recuado cerca de 20,00m do alinhamento do logradouro de situação e colado nas demais divisas do terreno
Padrão:	comercial médio / alto
Tipologia construtiva:	galpão
Pavimentos:	02
Idade aparente:	recém construído
Pé direito aproximado:	variando entre 2,40m/7,00m
Estado de conservação:	1ª locação
Área construída:	800,00m², aproximadamente

Composição:

nível térreo – amplo salão corrido e salas de apoio
nível superior – salão corrido, corredor de circulação, copa e 02 banheiros



3213
~~2822~~
3224

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Características construtivas

Estruturas:	concreto armado
Fechamentos:	em alvenaria revestida com pintura lavável
Cobertura:	telhas de alumínio apoiadas sobre armação metálica
Fachada:	pintura sobre revestimento comum, alternando-se com portão deslizante em chapa metálica

7.4.2 - IMÓVEL 02 – ESTRADA INTENDENTE MAGALHÃES Nº 420, ESQUINA COM A RUA ANDRADE ARAÚJO

. TERRENO

Dados básicos

Topografia:	plana, ao nível dos logradouros de situação
Configuração:	retangular
Dimensões:	12,00m x 37,50m
Área total:	450,00m ²

. EDIFICAÇÃO

Dados básicos

Posicionamento:	sobre os alinhamentos dos logradouros de situação e as demais divisas do terreno
Padrão:	comercial médio/alto
Tipologia construtiva:	galpão
Pavimentos:	01
Idade aparente:	05 anos
Pé direito aproximado:	cerca de 4,50m (rebaixado)
Estado de conservação:	bom (reformado)
Área construída:	450,00m ²



~~3249~~
~~2823~~
3225

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Composição: amplo salão corrido, 03 salas (escritório), saleta dos equipamentos de informática, 02 banheiros e depósito de material de limpeza com as bombas d'água.

Características construtivas

Estruturas: concreto armado
Fechamentos: parciais, em alvenaria revestida com pintura lavável
Cobertura: telhas de alumínio apoiadas sobre perfis metálicos
Fachada: painéis e portas duplas em vidros temperados, fixados em estrutura de perfis de alumínio, com painel superior em Alucobond com o logotipo da empresa
Forros: rebaixados com material antitérmico (com luminárias embutidas) e em gesso liso nas demais dependências
Acabamentos: compatíveis com o padrão, destacando-se o revestimento de porcelanato no piso do salão de exposição e vendas

Equipamentos

Incêndio: extintores portáteis
Climatização: split-system

7.6 - RESUMO DE ÁREAS

IMÓVEL 01 – ESTRADA INTENDENTE MAGALHÃES J. E A. DO Nº 420

ITENS	ÁREAS (m ²)
TERRENO	909,00
TOTAL DE CONSTRUÇÃO	800,00



3245
~~2824~~
3226

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

IMÓVEL 02 – ESTRADA INTENDENTE MAGALHÃES Nº 420

ITENS	ÁREAS (m ²)
TERRENO	450,00
TOTAL DE CONSTRUÇÃO	450,00

IMÓVEL TOTAL

ITENS	ÁREAS (m ²)
TOTAL DOS TERRENOS	1.359,00
TOTAL DE CONSTRUÇÃO	1.250,00

Notas:

- 1 – as dimensões e área dos terrenos foram extraídas dos arquivos BIRJ
- 2 – os imóveis 01 e 02 encontram-se unificados formando um único conjunto com uma fachada promocional de 65,50m para os logradouros de situação.

8 - PLANEJAMENTO URBANO

Após as consultas de praxe efetuadas nos órgãos competentes da Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro, foi-nos dado a observar que os imóveis avaliados integram a XV Região Administrativa da cidade e a Área de Planejamento 3 (AP-3), estando classificados como Zona Residencial 4, limite com Zona Residencial 5 (ZR-4/ZR-5), e Centro de Bairro 2 (CB-2) da Macrozona de Ocupação Incentivada, de acordo com os Decretos nºs 322/76, 2.418/79 e 28.801/07.



3246
~~2828~~
3227

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Num eventual reaproveitamento dos terrenos, a legislação vigente, impõe, entre outros, os seguintes principais parâmetros:

Alinhamentos: os existentes
Afastamento frontal mínimo: 3,00m
Gabarito de altura: 12,00m (edificações não afastadas das nas divisas)
Área livre mínima: 40%
Índice de Aprov. da Área (IAA): 2,5

Nota: os dados acima deverão ser considerados apenas como elementos indicativos de exigências e limites independentes uns dos outros, enquanto que as conclusões definitivas dependem sempre de um estudo arquitetônico o qual não é de nossa responsabilidade.

9 - ESTUDO DE VALORES

Conforme especificado no item 4 - **METODOLOGIA** para a fixação do valor de mercado dos imóveis em estudo utilizaremos o **Método Evolutivo**.

Quanto a determinação dos valores dos terrenos procedemos o saneamento dos dados obtidos em pesquisa, através de homogeneização técnica e tratamentos estatísticos dos elementos amostrais.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição "t" de Student com confiança de 80%, consoante a Norma Brasileira.



3217
2826
3228

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Os valores dos elementos pesquisados, descritos nas **Fichas de Pesquisa**, em anexo, foram homogeneizados tecnicamente, visando adequá-los às características físicas do terreno em análise e, em seguida, tratados estatisticamente, de forma a aumentar o grau de confiabilidade do valor a ser consignado e, conseqüentemente, o nível de precisão da avaliação. Para a homogeneização dos valores, foram aplicados os seguintes fatores:

Fator oferta (Fof)

Corrige o valor unitário em função da elasticidade natural admitida pelo mercado para negociação à vista. Diferencia, ainda, as ofertas das negociações efetivas, variando em até 10%.

Fator de área (Fa)

Corrige o valor unitário através da influência da área do elemento comparativo em relação ao imóvel em estudo. Para tanto, utilizou-se uma das seguintes expressões, extraídas do livro "Engenharia Legal e de Avaliação" do Professor Sergio Antonio Abunahman, amplamente divulgado e utilizado por peritos.

$$Fa = \left(\frac{ar}{a} \right)^{1/4}, \text{ quando a diferença entre as áreas for inferior a 30\%}$$

$$Fa = \left(\frac{ar}{a} \right)^{1/8}, \text{ quando a diferença entre as áreas for superior a 30\%}$$

Onde:

a = área do imóvel avaliando

ar = área do elemento de referência



~~3248~~
~~2827~~
3225

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Fator de localização (Floc)

Corrige o valor unitário através da transposição do elemento pesquisado para o local do imóvel em questão, pela aplicação da seguinte relação, com base em observações in loco:

$$Floc = \frac{I_o}{I}, \text{ onde:}$$

I_o = V_o do local do imóvel avaliando

I = V_o do local dos elementos de referência.

Fator de posicionamento (Fp)

Corrige o valor unitário em função do posicionamento do elemento pesquisado em relação ao logradouro de situação (caso de esquina, com frente suplementar ou com posicionamento de fundos), comparativamente ao imóvel avaliando.

Fator de topografia (Fto)

Corrige o valor unitário em função das condições topográficas dos terrenos pesquisados, em relação ao avaliando. No presente caso, utilizaremos a Norma Técnica Para Avaliações Realizada no Estado do Rio de Janeiro e elaborada pelo Instituto de Engenharia Legal (IEL), item 9.1.1.2.1.5 - Fatores Complementares, subitem "c" - pág. 18.



3249
~~2828~~
3230

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

TERRENO	NÍVEL
Terreno plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Em aclave até 10%	0,95
Em aclave até 20%	0,90
Abaixo do nível da rua até 1,00m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	0,90

Resultado homogeneizado (Rh)

É o produto do valor unitário do elemento de pesquisa pelos fatores de correção aplicáveis, conforme segue:

$$Rh = Vu \times Fof \times Fa \times Floc \times Fp \times Ftop$$

Nota: para a consignação dos índices relativos às amostras mercadológicas pesquisadas, utilizou-se o índice igual a 1,00 para o imóvel em estudo e fatores corretivos sobre esse mesmo índice para os elementos comparativos

Para a atribuição dos valores das edificações foi utilizado o custo de reedição, através de estudos próprios do Departamento Técnico da BIRJ, consubstanciados com índices do SINDUSCON, empresas construtoras e publicações especializadas, observando-se a aplicação de um coeficiente de depreciação, fixado em função da idade e o estado de conservação da mesma.

Para a determinação do Valor de Locação Mensal do imóvel em análise será obtido através do "Método da Remuneração do Capital", ou seja, pela aplicação de uma taxa de remuneração sobre o Valor de Venda do imóvel. Para a fixação da



3220
~~2828~~
~~2829~~
3231

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

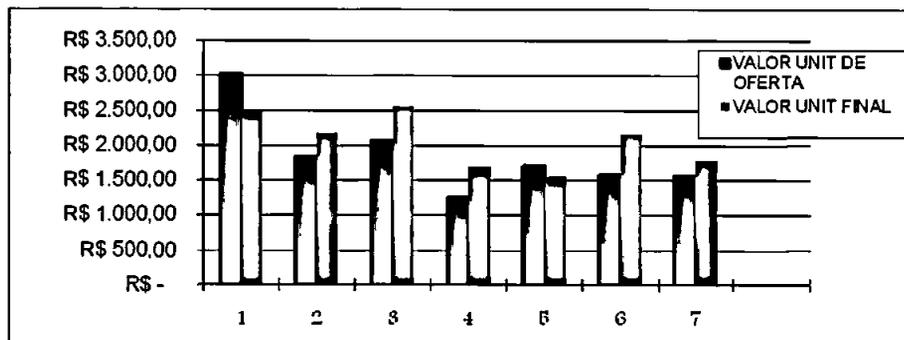
referida taxa de remuneração, levou-se consideração os fatores intrínsecos ou extrínsecos e, principalmente, nas atuais condições de liquidez do mercado imobiliário para o segmento em análise, onde foram ponderados a localização, zoneamento, porte e potencialidade para uso e de locação.

A seguir apontaremos o valor do imóvel em análise:

9.1. CÁLCULO DOS VALORES DOS TERRENOS

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DE REFERÊNCIA DA AMOSTRA

Elemento	Fof	Fa	Floc	Fp	Ftop	VR. UNIT. OF	VR.UNIT. FINAL
1	0,90	0,84	1,10	1,00	1,00	R\$ 3.030,30	R\$ 2.520,00
2	0,90	1,09	1,20	1,00	1,00	R\$ 1.851,85	R\$ 2.180,00
3	0,90	0,91	1,20	1,20	1,05	R\$ 2.068,18	R\$ 2.561,09
4	0,90	1,14	1,00	1,20	1,10	R\$ 1.250,00	R\$ 1.692,90
5	0,90	1,02	1,00	1,00	1,00	R\$ 1.705,32	R\$ 1.565,48
6	0,90	1,06	1,20	1,20	1,00	R\$ 1.581,81	R\$ 2.173,03
7	0,90	1,04	1,10	1,10	1,00	R\$ 1.578,28	R\$ 1.787,50
MÉDIA							R\$ 2.068,57



MÉDIA ARITMÉTICA R\$ 2.068,57 m^2

MEDIDAS DE DISPERSÃO

Os diversos desvios (diferenças) entre o valor de cada um dos elementos em relação à medida de tendência central (média aritmética X) são apreciados através da variância, desvio-padrão e coeficiente de variação.

Variância: 157.151,89

Desvio-padrão: 396,42

Coef. variação: 19,16 %



~~3224~~
~~2830~~
3232

BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio-padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - \bar{X}| / S < VC$

Valor crítico para 07 elementos da amostra, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,80

No presente caso, testaremos os elementos extremos

Elemento 3: $d = |2.561,09 - 2.068,57| / 396,42 = 1,24 < 1,80 \rightarrow$ amostra pertinente

Elemento 5: $d = |1.565,48 - 2.068,57| / 396,42 = 1,27 < 1,80 \rightarrow$ amostra pertinente

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança

Será aplicada a distribuição “t” de “Student”, com o objetivo de estabelecer os limites de confiança para um campo amostral com números de dados (n) inferior a 30 e que apresentem variação superior a 20% (vinte por cento) da média aritmética. Para tanto, foi aplicada a seguinte expressão:

$$Lc = \bar{X} \pm Tc \times \frac{S}{\sqrt{n-1}}, \text{ onde:}$$

Lc = limite de confiança

X = média aritmética dos elementos homogeneizados

Tc = coeficiente de “Student”

S = desvio-padrão

n – 1 = graus de liberdade



3222
~~2834~~
3233

BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Para o nível de 80%, correspondente ao percentual de 0,90, o valor de Tc é igual a 1,44

$$Lc = 2.068,57 \pm 1,44 \times \frac{396,42}{\sqrt{6}}$$

$$Lc = 2.068,57 \pm 233,95$$

Limite inferior : R\$ 1.834,62/m² .

Limite superior : R\$ 2.302,52/m²

Campo de arbítrio livre ao avaliador: de R\$ 1.834,62/m² a R\$ 2.302,52/m²

Em função das características físicas dos terrenos em análise, como porte, topografia, localização privilegiada em um dos principais logradouros da região, adotaremos a média aritmética de R\$ 2.068,57/m² para o Imóveis 01 e Total e o limite superior de R\$ 2.302,52/m² para o Imóvel 02, resultando:

Vt = S x Vu, onde:

Vt = valor do terreno

S = área do terreno

Vu = valor unitário adotado

Assim, temos:

Ítem	Área (m ²)	Vu/m ² (R\$)	Valor adotado (R\$)
IMÓVEL 01	909,00	2.068,57	1.900.000,00
IMÓVEL 02	450,00	2.302,52	1.000.000,00
IMÓVEL TOTAL	1.359,00	2.068,57	2.800.000,00



3223
~~2832~~
3239

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

9.2 - CÁLCULO DOS VALORES DAS EDIFICAÇÕES

Conforme mencionado anteriormente o custo estimado para as edificações existentes, foi obtido através de estudos elaborados pelo Departamento Técnico da BIRJ, consubstanciados com índices do SINDUSCON, empresas construtoras e publicações especializadas. Os cálculos obedecem à seguinte expressão:

$CB = Vu$ (Valor unitário adotado) x S (área) x Fd (fator de depreciação), resultando:

$Vc = Vu$ (Valor unitário adotado) x S (área) x Fd (fator de depreciação)

Ítem	Vu/m ² (R\$)	Área (m ²)	Fd (%)	Valor adotado (R\$)
IMÓVEL 01	1.400,00	800,00	1,00	1.120.000,00
IMÓVEL 02	1.400,00	450,00	1,00	630.000,00
IMÓVEL TOTAL	1.400,00	1.250,00	1,00	1.750.000,00

Nota: O fator de depreciação foi estabelecido utilizando-se o Método de Ross-Heidecke, tendo sido considerado a idade e graduação do estado de conservação da edificação.

9.3 – VALORES MAIS PROVÁVEIS DE VENDA DOS IMÓVEIS (Vi)

$$Vi = (Vt + Vc) \times Fc$$

Ítem	Terreno (R\$)	Edificação (R\$)	Fc (%)	Valor adotado (R\$)
IMÓVEL 01	1.900.000,00	1.120.000,00	0,90	2.700.000,00
IMÓVEL 02	1.000.000,00	630.000,00	0,90	1.450.000,00
IMÓVEL TOTAL	2.800.000,00	1.750.000,00	0,85	3.900.000,00



3224
~~2823~~
3225

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

9.4 - VALORES DE LOCAÇÃO MENSAL

O valor de locação mensal dos imóveis serão obtidos pelo “**Método da Remuneração do Capital**”, ou seja, pela aplicação de uma taxa de remuneração sobre o mais provável valor de venda dos imóveis.

Após ponderações técnicas, diante das particularidades físicas do imóveis avaliando, consultas aos operadores de mercado e aos eventos cadastrados pela **BIRJ**, propomos a adoção de uma taxa de remuneração de 0,7% a.m., resultando:

$VL = Vv \times Tr$, onde:

VL = valor de locação mensal dos imóveis

Vv = valor de venda apurado

Tr = taxa de remuneração

Ítem	Valor de venda (R\$)	Tr (%)	Valor adotado (R\$)
IMÓVEL 01	2.700.000,00	0,7	18.900,00
IMÓVEL 02	1.450.000,00	0,7	10.150,00
IMÓVEL TOTAL	3.900.000,00	0,7	27.300,00

10- CONSIDERAÇÕES GERAIS

Este item do trabalho procura posicionar o imóvel dentro do mercado imobiliário, no intuito de informar quanto à sua potencialidade de liquidez em caso de uma eventual negociação.



~~3228~~
~~2834~~
3236

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

QUANTO À LOCALIZAÇÃO

Os imóveis objeto deste Laudo encontram-se localizados na Estrada Intendente Magalhães, o imóvel 02 de esquina, em trecho caracterizado como o Intendente Auto Shopping, devido à grande concentração de lojas de compra e venda de veículos usados, concessionárias de veículos, oficinas mecânicas e venda de peças/acessórios.

O local é atendido por uma adequada infra-estrutura de transportes coletivos, o que proporciona um bom nível de integração com diversos bairros da cidade, bem como com municípios vizinhos.

A Estrada Intendente Magalhães, com intenso fluxo de veículos, apresenta grande importância no contexto ocupacional da região, atuando, inclusive, como via de ligação entre os bairros do Campinho, Vila Valqueire e Jardim Sulacap. Já a Rua Andrade Araújo, de expressão secundária no sistema viário da região, possui ocupação predominantemente residencial.

QUANTO AOS IMÓVEIS

Trata-se de 02 imóveis unificados, atualmente desocupados e em obras de reforma para abrigar a concessionária Dirija Campinho. Os terrenos apresentam-se planos e bem dimensionados, ambos com extensa frente para a Estrada Intendente Magalhães e boa relação frente/profundidade.

As edificações são de construção recente e obedece a um projeto específico de concessionária de veículos. Apresenta bom padrão construtivo e ampla fachada promocional para os logradouros de situação.



3226
~~2838~~
3237

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

QUANTO AO MERCADO

O mercado imobiliário, de uma forma geral, já apresenta sinais de acomodação, observados, principalmente, através da notória redução no ritmo de efetiva concretização dos negócios, sobretudo, quando comparado aos últimos 03 anos.

As pesquisas realizadas na região apontam para uma escassez de terrenos bem dimensionados e de imóveis comerciais de uso exclusivo ou não de semelhantes porte e padrão em disponibilidade para venda e/ou locação na região, especialmente ao longo da Estrada Intendente Magalhães, fato esse de grande relevância considerado na aferição dos valores aqui apontados.

Os imóveis, quer individualmente, quer em conjunto, apresentam-se adequados ao local e aos fins para os quais foram concebidos, com plenas condições de continuar produzindo renda, não só como concessionária de veículos, mas também por outros segmentos comerciais, obviamente após as adequações necessárias. Desta forma, acreditamos em boas perspectivas de liquidez a médio prazo, tanto para venda como para locação, especialmente caso expostos adequadamente ao segmento no qual estão inseridos.

11- AVALIAÇÃO

Observadas as premissas e referências normativas, com base nos elementos técnicos obtidos, na metodologia adotada e nas características gerais do local e do objeto, e tendo em vista o comportamento atual do mercado imobiliário, **AVALIAMOS** os imóveis situados na Estrada Intendente Magalhães nº 420, esquina com a Rua Andrade Araújo, lado ímpar, em Campinho, Rio de Janeiro, RJ objeto do presente Laudo, conforme segue:

. VALORES PARA VENDA EM CONDIÇÕES NORMAIS:

- IMÓVEL 01 - ESTRADA INTENDENTE MAGALHÃES J. E A. DO Nº 420:
R\$ 2.700.000,00 (dois milhões e setecentos mil reais);



3227
~~2836~~
3238

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

- IMÓVEL 02 - ESTRADA INTENDENTE MAGALHÃES Nº 420: **R\$ 1.450.000,00 (um milhão, quatrocentos e cinquenta mil reais);**

- IMÓVEL TOTAL: **R\$ 3.900.000,00 (três milhões e novecentos mil reais).**

. VALORES PARA LOCAÇÃO MENSAL:

- IMÓVEL 01 - ESTRADA INTENDENTE MAGALHÃES J. E A. DO Nº 420: **R\$18.900,00 (dezoito mil e novecentos reais), excluindo-se impostos e taxas incidentes.**

- IMÓVEL 02 - ESTRADA INTENDENTE MAGALHÃES Nº 420: **R\$ 10.150,00 (dez mil cento e cinquenta reais), excluindo-se impostos e taxas incidentes.**

- IMÓVEL TOTAL: **R\$ 27.300,00 (vinte e sete mil e trezentos reais), excluindo-se impostos e taxas incidentes.**

O Serviço de Avaliação referente ao imóvel objeto deste Laudo de Avaliação nº 48.511/15-RJ, composto por 26 páginas, numeradas de 01 a 26, é exclusivo do solicitante contratante pelo prazo de 180 dias a contar desta data, sendo o seu conteúdo confidencial por prazo indeterminado.

É vedado o direito de publicação ou reprodução total ou parcial desse laudo, sem a expressa autorização do solicitante e da BIRJ.

Concluindo, a BIRJ solicita o obséquio de ser informada sobre qualquer impugnação, dúvida ou contestação aos valores apontados, para que possa justificar e defender a proficiência e probidade de seu trabalho.



3228
~~2837~~
3239

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

12- ANEXOS

Integram o presente Laudo de Avaliação os seguintes anexos:

- Relatório Fotográfico
- Dados de Mercado
- Mapa de Localização
- ART (Anotação de Responsabilidade Técnica).

Rio de Janeiro, 01 de abril de 2015.

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES
CREA 1973200018

HELVÉCIO DE ALCANTARA

Diretor Administrativo

PAULO RENATO MONTEIRO

Engenheiro Civil CREA-RJ 87.1.0085.6/D

Diretor Técnico

3229
~~2838~~
3240



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



EST. INTENDENTE MAGALHÃES E RUA ANDRADE ARAÚJO



3230
~~2839~~
3241



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



FACHADAS DOS IMÓVEIS



3234
~~2840~~
3242



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



OUTROS DETALHES DAS FACHADAS DOS IMÓVEIS





3232
~~2844~~
3243

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



DETALHES DO IMÓVEL 01





3233
~~2842~~
3244

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



DETALHES DO IMÓVEL 02

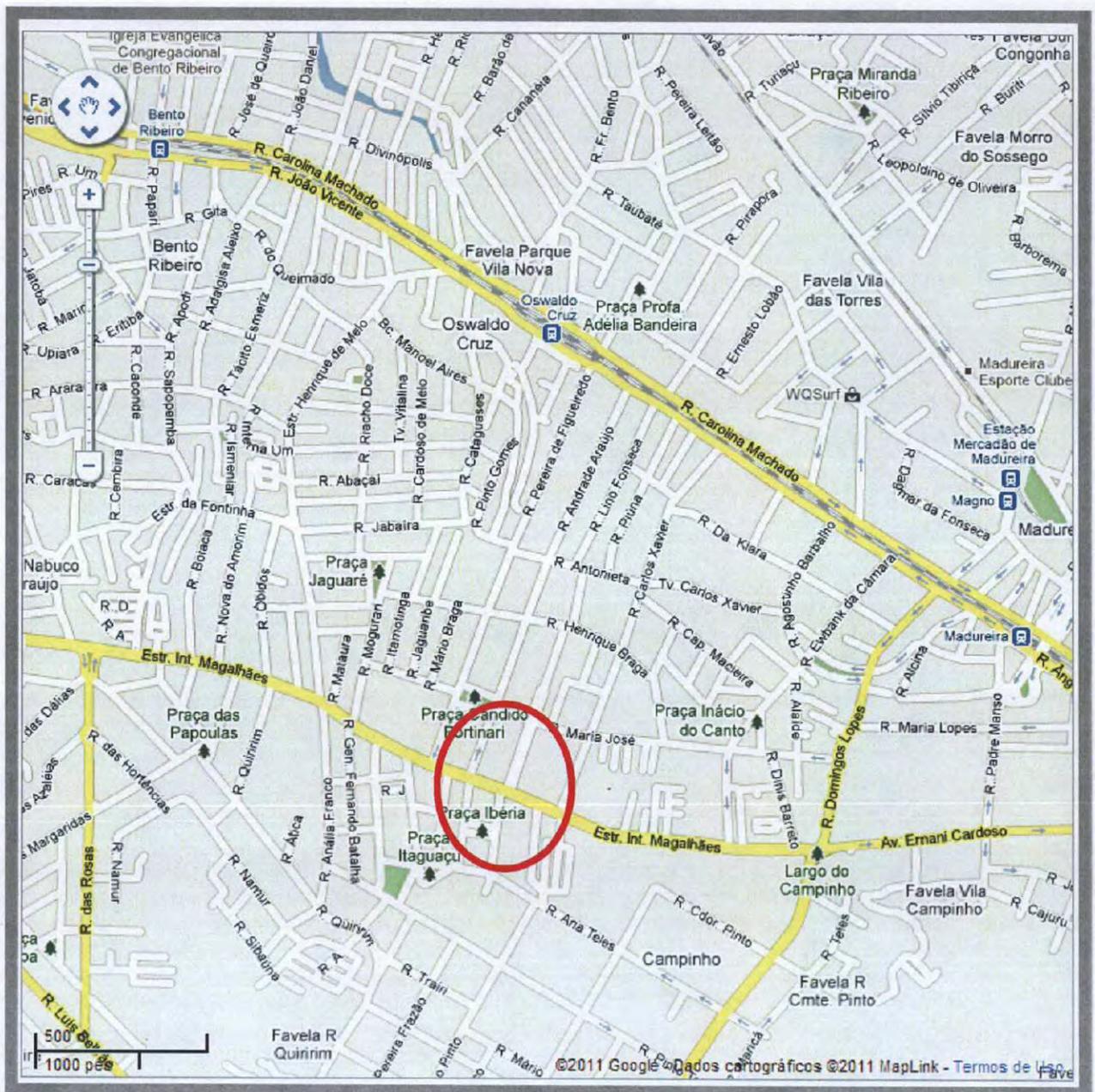




3234
~~2843~~
3245

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

MAPA DE LOCALIZAÇÃO





3235
~~2844~~
3246

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 48.511/15-RJ

303670-Mar/15		PESQUISA 01			
LOCAL	RUA CÂNDIDO BENÍCIO, EM FRENTE À ESTAÇÃO BRT PINTO TELES - N°:				
COMPLEMENTO					
BAIRRO	CAMPINHO				
TIPO	TERRENO				
Ar. TERRENO	330,00 m ²	R\$ 3.030,30 /m ²	Ar. CONSTR.		
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL	330,00 m ²	R\$ 3.030,30 /m ²
Of. VENDA	R\$ 1.000.000,00		Vi. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	MARCO CASTRO IMÓVEIS			TEL: (21) 99994-3010	
OBSERVAÇÃO	TERRENO PLANO; 15 METROS DE FRENTE; PERMITE EDIFICAÇÃO EM 03 PAVIMENTOS E 12 METROS DE ALTURA; PODENDO SER LOJA TÉRREA + 02 PAVIMENTOS DE APARTAMENTOS; E/OU PRÉDIO UNIEMPRESARIAL, ENTRE OUTROS				

303669-Mar/15		PESQUISA 02			
LOCAL	RUA JOÃO VICENTE, ESQUINA COM A RUA PIÚNA - N°:				
COMPLEMENTO					
BAIRRO	BENTO RIBEIRO				
TIPO	TERRENO				
Ar. TERRENO	2700,00 m ²	R\$ 1.851,85 /m ²	Ar. CONSTR.		
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL	2700,00 m ²	R\$ 1.851,85 /m ²
Of. VENDA	R\$ 5.000.000,00		Vi. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	ANNA LÚCIA SILVA NUNES			TEL: (21) 99723-6846	
OBSERVAÇÃO	TERRENO PLANO; DE ESQUINA; FUNCIONOU POSTO DE GASOLINA; IDEAL PARA CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS				



3236
~~2845~~
3242

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 48.511/15-RJ

303668-Mar/15		PESQUISA 03			
LOCAL	ESTRADA DA FONTINHA - N°: 213				
COMPLEMENTO					
BAIRRO	BENTO RIBEIRO				
TIPO	TERRENO				
Ar. TERRENO	660,00 m ²	R\$ 2.068,18 /m ²	Ar. CONSTR.		
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL	660,00 m ²	R\$ 2.068,18 /m ²
Of. VENDA	R\$ 1.365.000,00		VI. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	PRADA IMOBILIÁRIA			TEL: (21) 2303-1730	
OBSERVAÇÃO	TERRENO PLANO; 10 METROS DE FRENTE				

301836-Mar/15		PESQUISA 04			
LOCAL	ESTRADA INTENDENTE MAGALHÃES - N°: 18/22				
COMPLEMENTO					
BAIRRO	CAMPINHO				
TIPO	TERRENO				
Ar. TERRENO	4000,00 m ²	R\$ 1.250,00 /m ²	Ar. CONSTR.		
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL		
Of. VENDA	R\$ 5.000.000,00		VI. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	SR. OSMAR MENDES			TEL: (21) 2489-5190	
OBSERVAÇÃO	TERRENO COM TOPOGRAFIA PLANAE FORMATO IRREGULAR, COM FRENTE DE ± 20,00M; DOTADO NA FAIXA FRONTAL DE ALGUMAS EDIFICAÇÕES.				



3237
~~2846~~
3248

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 48.511/15-RJ

301837-Mar/15		PESQUISA 05			
LOCAL	ESTRADA INTENDENTE MAGALHÃES ALTURA Nº 200 - Nº:				
COMPLEMENTO					
BAIRRO	CAMPINHO				
TIPO	TERRENO				
Ar. TERRENO	1466,00 m ²	R\$ 1.705,32 /m ²	Ar. CONSTR.		
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL		
Of. VENDA	R\$ 2.500.000,00		VI. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	SR. JEFERSON (A G RIO IMÓVEIS)			TEL: (21) 3265-0800	
OBSERVAÇÃO	TERRENO COM TOPOGRAFIA PLANA E AO N'VEL DO LOGRADOURO, COM FRENTE DE 18,80M. DOTADO DE ALGUMAS EDIFICAÇÕES DESATIVADAS (ANTIGA INSTALAÇÕES DOS RODOVIÁRIOS)				

302568-Mar/15		PESQUISA 06			
LOCAL	RUA COMENDADOR PINTO - Nº: 571				
COMPLEMENTO					
BAIRRO	CAMPINHO				
TIPO	TERRENO				
Ar. TERRENO	2212,65 m ²	R\$ 1.581,81 /m ²	Ar. CONSTR.		
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL	2212,65 m ²	R\$ 1.581,81 /m ²
Of. VENDA	R\$ 3.500.000,00		VI. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	AG RIO IMÓVEIS			TEL: (21) 2440-4617	
OBSERVAÇÃO	TERRENO PLANO; FRENTE DE 22,35M				



3238
2847
3249

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 48.511/15-RJ

302191-Mar/15		PESQUISA 07			
LOCAL	AVENIDA ERNANI CARDOSO, VIZNHO E DEPOIS DO 377/381 - N°:				
COMPLEMENTO					
BAIRRO	CASCADURA				
TIPO	TERRENO				
Ar. TERRENO	1.584,00 m ²	R\$ 1.578,28 /m ²	Ar. CONSTR.		
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL	1.584,00 m ²	R\$ 1.578,28 /m ²
Of. VENDA	R\$ 2.500.000,00		VI. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	SR. OSMAR MENDES - CORRETOR			TEL: (21) 2489-5190	
OBSERVAÇÃO	TERRENO PLANO MEDINDO 19,80M X 80M; POSSUI TELHEIROS AOS FUNDOS SEM EXPRESSÃO DE VALOR; TEM INVENTÁRIO PARA FAZER, MAS SÃO APENAS 02 HERDEIROS INTERESSADOS EM VENDER; TEM DÍVIDA DE R\$ 400.000,00 DE IPTU QUE PODE SER DESCONTADOS DO VALOR.VOCAÇÃO COMERCIAL E/OU USO MISTO (COMERCIAL E RESIDENCIAL)				



~~3239~~
~~2848~~
3250

BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Cobertura:	telhas em concreto aparente, apoiadas sobre estrutura em concreto
Fachada principal:	pintura lavável sobre revestimento liso, alternando-se com esquadrias metálicas com vidro e painéis metálicos com o logotipo da empresa
Equipamentos	
Climatização:	central, com rede de dutos e difusores aparentes, atendendo ao salão de exposição e vendas

CENTRAL DE ATENDIMENTO

Dados básicos

Posicionamento:	nos fundos da edificação principal, a ela integrada
Nº de pavtºs:	01
Padrão:	comercial médio
Idade aparente:	20 anos
Estado de conservação:	de modo geral, bom
Pés direitos:	variando entre cerca de 3m e 4m

Composição:	entrega de veículos (acesso pela Rua Hélio Mattos), central de atendimento, gerência de serviços e sala de espera de clientes
--------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Características construtivas

Estruturas:	metálicas
Fechamentos:	parciais, em alvenaria
Cobertura:	telhas galvanizadas sobre estrutura metálica treliçada, sem laje

3240
2849

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Relatório de Informações Urbanísticas

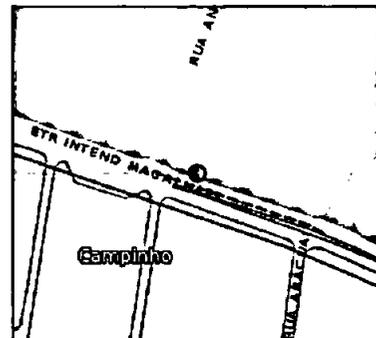
Fornecimento Gratuito



3251

1 - Localização

Logradouro: 025817-ETR INTEND MAGALHAES
Início do Trecho: RUA CONDE DE LINHARES
Fim do Trecho: RUA ANDRADE ARAUJO
Início Par: 384 **Fim Par:** 420
Início Ímpar: 0 **Fim Ímpar:** 0
Bairro: Osvaldo Cruz **RA:** XV **AP:** 3
Departamento: 7 GLF Madureira
Endereço: Rua Carvalho de Souza, 274 - Madureira
Telefone(s): Telefones: 33900268/33905412



2 - Dados Cadastrais do Logradouro

Plantas Cadastrais

Planta Cadastral 286A I 3Projetos Aprovados de Alinhamento (PAA)

Os arquivos disponíveis estão em formato WMF e PDF. Para visualizá-los, faça o download no link da planta cadastral.

Projetos Aprovados de Loteamento (PAL)

Plantas de Alinhamentos Projetados (PAP)

3 - Zoneamento

MacroZona

Macrozona de Ocupação Incentivada - Plano Diretor LC111/2011

Zona

Zona Residencial 4, consulte a(s) norma(s): Decreto 2418/1979,
limite com Zona Residencial 5, consulte a(s) norma(s): Decreto 322/1976

SubZona

Centro de Bairro

Centro de Bairro 2, consulte a(s) norma(s): Decreto 322/1976

Zona Ambiental

Área de Especial Interesse (AEI)

Osvaldo Cruz Bairro Temático do Samba - Decreto 5309/2011;

Distrito Industrial

ATENÇÃO: quando se tratar de limite de zona, observar Artigo 115 e 121 do Regulamento de Zoneamento (RZ) Decreto 322/1976 e legislação específica no caso de Projeto de Estruturação Urbana (PEU).

4 - Gabarito de Altura

Edificação afastada das divisas

Decreto 322/1976, Lei Complementar 116/2012 -

Edificação não afastada das divisas

Lei Complementar 116/2012 - artigo 12

ATENÇÃO: Nos casos em que o trecho estiver localizado em zona determinada pelo Decreto 322/1976, consultar os artigos 80 a 87 desse decreto.

5 - Áreas Protegidas

6 - Informações Complementares

Desapropriações » [Clique aqui para ver/ocultar as Desapropriações encontradas.](#)

Descrição	Legislação	Assunto
N.1265	DECRETO MUNICIPAL No.2471 de 25/01/1980	DESAPROPRIAÇÃO
LTS.157 E 159 DA Q.06 DO PAA 7496 (ONDE EXISTIU O N.455)	DECRETO MUNICIPAL No.2314 de 09/10/1979	DESAPROPRIAÇÃO
LT.02 DO PAL 17777, LP, FAVELA N. S. DA GLÓRIA, ENTRE R. PONTÃO VERMELHO E R. COMANDAI	DECRETO ESTADUAL No.8956 de 08/05/1986	DESAPROPRIAÇÃO
Ns.144 (J/A DO N.174) E ONDE EXISTEM BENFEITORIAS SOB O N.160	DECRETO MUNICIPAL No.10168 de 27/05/1991	DESAPROPRIAÇÃO
Ns.3 E J/A DOS N.59 E 189 - PA 5360	DECRETO MUNICIPAL No.443 de 23/06/1976	DESAPROPRIAÇÃO
Ns.4,4-A,20,24,26 E 28 - PA 5360	DECRETO MUNICIPAL No.443 de 23/06/1976	DESAPROPRIAÇÃO

18/03/2015

SMU - Informações Detalhadas

3241
~~2850~~

LTS.387 E 391 DO PAA 5360	DECRETO MUNICIPAL No.443 de 23/06/1976	DESAPROPRIAÇÃO
LTS.156 E 158 DA Q.06 DO PAA 7496 (ONDE EXISTIU O N.455)	DECRETO MUNICIPAL No.2314 de 09/10/1979	DESAPROPRIAÇÃO

3252

Índices de Aproveitamento de Terreno (IAT) 2,5

ATENÇÃO: Os IAT estabelecidos pela legislação local ou específica, quando mais restritivos, prevalecem sobre os valores definidos no Anexo VII desta Lei Complementar - Parágrafo 4o. do Artigo 38 da Lei Complementar 111/2011 (Plano Diretor).

Suscetibilidade Baixa - Decreto 33534/2011

ATENÇÃO: Consultar a Fundação Instituto de Geotécnica do Município do Rio de Janeiro (GEO-RIO).

7 - Observações

Observar parágrafos 5º e 6º do Artigo 81 do Regulamento de Licenciamento e Fiscalização do Decreto 3800/1970 para imóveis construídos até 1937. Observar Decreto 5281/1985 para edificações residenciais unifamiliares. Observar Decreto 8321/1988 para edificações em terrenos de encostas situados em Zona Especial 1 ou em Zona Residencial 1. Observar Lei Complementar 145/2014 e Decreto 39345/2014 para fechamento de varandas (não aplicáveis nas IV, V e VI Regiões Administrativas). Consultar CEDAE Decreto 10082/1991. Consultar CET-RIO e SMAC Decreto 28329/2007.

8 - Avisos

As informações prestadas nesta data referem-se a legislação vigente na data de sua emissão, conforme o disposto no Parágrafo 4 do Artigo 1 do Decreto 8417/1989 e possuem caráter meramente informativo não substituindo documentos oficiais. A Certidão de Informações poderá ser obtida nas devidas Gerências e Sub-gerências de Licenciamento e Fiscalização da Secretaria Municipal de Urbanismo - vide endereço e telefones no Item 1 (Localização) desta ficha.
Rio de Janeiro, 18 de março de 2015 - SMU - Sistema de Informações.



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

3242
~~2851~~
3253

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO Nº 48.504/15-RJ

Solicitante	Dirija Niterói Distribuidora de Veículos Ltda.	Bairro	Santa Bárbara
Imóvel	Concessionária	Munic.	Niterói
Endereço	Rodovia Amaral Peixoto nº 3.001	UF	RJ



Área de Terreno	11.206,26m ²
Área Construída	3.955,00m ²
Valor de Mercado para Venda em Condições Normais	R\$13.150.000,00
Valor de Mercado para Locação Mensal	R\$ 79.000,00



3243
~~2882~~
3259

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO
Nº 48.504/15-RJ

Solicitante

DIRIJA NITERÓI DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA.

Categoria

Imóvel Urbano Comercial

Localização

Rodovia Amaral Peixoto nº 3.001

Santa Bárbara

Niterói - RJ

CEP: 24141-330

Objetivo

Determinar os Valores de Mercado para Venda em Condições Normais e Locação Mensal

Finalidade

Subsidiar Decisão Administrativa

ABRIL / 2015



3244
2853
3255

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

1- APRESENTAÇÃO

A **BIRJ - Bolsa de Imóveis do Rio de Janeiro - Empresa Brasileira de Avaliações** foi criada em 1939, possuindo, também, escritório em São Paulo desde 1967.

Com **75** anos de atuação no mercado de avaliações, já realizou mais de 200.000 estudos em todo o território nacional.

Dedica-se única e exclusivamente a avaliações patrimoniais (imóveis, máquinas e equipamentos, estudos de viabilidade, vocação imobiliária, etc.), não possuindo interesse direto no mercado (compra, venda e locação).

A **BIRJ** não adota em seus orçamentos, percentuais sobre o valor do bem, não havendo interesse, portanto, na determinação do valor final da avaliação. Por tais razões, seus laudos são imparciais e confiáveis.

Os trabalhos de avaliação são sempre realizados por uma Comissão de Avaliação composta por profissionais experientes e especializados, pertencentes ao seu corpo técnico, sem subcontratações de terceiros, no intuito de preservar a qualidade, confiabilidade e confidencialidade, necessárias aos trabalhos de avaliação.

Os Laudos de Avaliação, Pareceres Técnicos, Estudos ou Relatórios são elaborados seguindo conceitos e padrões próprios de rigidez, seriedade e isenção, definidos como primordiais desde a sua fundação, atendendo ainda as normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, sendo acompanhados de ARTs (Anotações de Responsabilidade Técnica) junto ao CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia).

A **BIRJ**, através do rigor de sua conduta e filosofia, criou um conceito no mercado de avaliações: **PROBIDADE E PROFICIÊNCIA**, garantindo aos seus trabalhos seriedade e isenção.



3248
~~2854~~
3256

BIRJ – BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

2- PREMISSAS

O imóvel, objeto desse Laudo de Avaliação, foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos (títulos, hipotecas, ações, contratos de locação, etc.) que impeçam ou imponham restrições à sua comercialização ou utilização, sendo admitido como possuidor de documentação pública legalizada.

As informações, documentação e demais elementos fornecidos pelo solicitante contratante (ou por seus representantes credenciados) foram admitidas como verdadeiras e confiáveis.

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos apresentados, pressupondo-se a boa fé de seus conteúdos.

As informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram também consideradas como honestas e confiáveis.

Este Laudo de Avaliação constitui-se de peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

Os dados de quantidades físicas do imóvel (como áreas, medidas, vagas de veículos, etc.) foram informados por escrito ou verbalmente pelo solicitante ou seus prepostos, sendo considerados como verdadeiros.

As medidas e áreas são superficialmente checadas "in loco", quando possível.

O imóvel é vistoriado para o fim específico de avaliação de mercado, com enfoque às características aparentes na data da vistoria, considerando-se que toda a sua estrutura construtiva, elétrica e hidráulica encontra-se em bom estado, utilizável, salvo observações no corpo do presente trabalho.



3246
~~2858~~
3257

BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

A aplicação de diferentes metodologias não se sobrepõe à visão geral do imóvel como um todo dentro do mercado, onde a Lei da Oferta e da Procura nem sempre segue a lógica das diferentes metodologias técnicas propostas ou a soma de valores específicos e / ou individualizados.

A Comissão de Avaliação analisa sempre o imóvel como um todo, sensível à Lei da Oferta e da Procura, podendo adotar ou não o que é proposto pelas metodologias citadas abaixo.

3- REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Esta Avaliação foi desenvolvida também, em conformidade com os conceitos, métodos e procedimentos gerais da Norma Brasileira NBR-14.653-2:2004 “Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos”, relativa aos Serviços Técnicos de Avaliação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A modalidade do trabalho está definida como laudo de avaliação simplificado e de uso restrito, dispensado de especificação, conforme determinações normativas.

4- METODOLOGIA

Tendo em vista a especificidade do imóvel e a insuficiência de elementos diretamente comparáveis no mercado imobiliário da região que pudessem consubstanciar a presente avaliação para a determinação do Valor de Venda do imóvel avaliando, não foi possível a adoção do **Método Comparativo de Dados de Mercado**, conforme preconiza a preferência de utilização pela NBR 14653 - 1, item 7.5 - Escolha de metodologia.



3247
~~2856~~
3258

BIRJ – BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Desta forma, adotamos para a fixação do provável valor de mercado do imóvel o **Método Evolutivo**, que consiste basicamente na somatória dos valores apurados de seus componentes (terreno e benfeitorias) considerando-se, ainda, um Fator de Comercialização (FC), resultando na seguinte formula abaixo:

$$Vv = (VT + CB) \cdot FC$$

onde:

Vv: Valor de Venda do Imóvel

VT: Valor do Terreno

CB: Custo de Reedição da Benfeitoria

FC: Fator de Comercialização

Para a determinação do valor do terreno utilizamos o "**Método Comparativo de Dados de Mercado**". Por esse processo, o valor do terreno será definido através de comparações diretas com os Elementos de Referência (em anexo) obtidos na região, procedendo-se às devidas adequações técnicas, e ponderando-se todos os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor.

Quanto as benfeitorias foi considerado o "**Custo de Reprodução**", procedendo-se nesta parcela a depreciação física (custo de reedição), levando-se em consideração a idade e estado de conservação das mesmas. No caso do Fator de Comercialização (FC) que pode ser maior ou menor do que a unidade foi fixado em função da conjuntura do mercado na época da avaliação e nas particularidades gerais do imóvel em análise

Valor de Mercado, conforme o objetivo deste estudo é a expressão monetária do bem na data de referência da Avaliação, representado por livre negociação entre partes desejosas, mas não compelidas a efetivá-la, independentemente de quaisquer constrangimentos, sendo ambas as partes conhecedoras do imóvel com suas potencialidades e limitações, e das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.



3248
~~2857~~
3259

BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor, vale dizer, de certo grau de subjetividade do avaliador. A sensibilidade do técnico em captar os fatores que valorizam ou desvalorizam um determinado imóvel num momento específico constitui condição inicial para uma boa avaliação. Por esta razão, a **BIRJ** tem como procedimento essencial a instituição de Comissões de Avaliação para a determinação de valores, a fim de minimizar os efeitos da subjetividade individual.

Nessa avaliação, vamos aliar a experiência da **BIRJ** com a metodologia proposta pelas normas específicas para avaliação do imóvel, focando sempre a inexorável Lei da Oferta e da Procura.

5- DOCUMENTAÇÃO

Foram compulsados os seguintes documentos:

- Mapa de Localização;
- Arquivos **BIRJ**

Como rotina dos trabalhos de Avaliação, a **BIRJ** coleta, seleciona e armazena informações provenientes de diversas origens, tais como: matéria veiculada pela imprensa, publicações especializadas, índices de preços da construção civil, consultas a construtores, incorporadores e operadores de mercado imobiliário de cada região, dados coletados "in-loco" e informações do seu próprio cadastro, o qual é mantido permanentemente atualizado.

Na vistoria do imóvel são levantadas suas principais particularidades, de forma a permitir aos integrantes da Comissão de Avaliações, um contato tão próximo quanto possível com o objeto em Avaliação. Por tal razão, a documentação disponível, principalmente plantas e fotografias, são de fundamental importância.



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

3249
~~2858~~
7260

6- CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Refere-se o presente estudo a um imóvel urbano do tipo comercial de uso exclusivo, atualmente ocupado pela Concessionária de Veículos Chevrolet Dirija Niterói.

7- IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E REGIÃO

Após vistoria realizada em 25/03/2015, visitas à região circunvizinha, consultas aos nossos arquivos e a diversas fontes cadastrais, as principais características do imóvel são as seguintes:

7.1- LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente estudo localiza-se na Rodovia Amaral Peixoto nº 3.001, pista sentido Tribobó, em Santa Bárbara, Niterói, RJ, ocupando a cabeça de quadra formada, ainda, pelas Ruas Hélio Mattos e Jornalista Sérgio Porto.

Situa-se na quadra delimitada, além desses logradouros, pela Av. Nestor Perlingeiro, distando cerca de 1,50km do trevo de retorno (acesso a Maria Paula), 3,50km da Alameda São Boaventura, 12,00km do núcleo central de Niterói (Praça Araribóia) e 25,00km do centro da cidade do Rio de Janeiro (Praça Mauá).

7.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Caracteriza-se por uma ocupação típica de beira de rodovias, representada, de modo geral, por imóveis comerciais de uso exclusivo, com ênfase em agências e concessionárias de veículos (Chevrolet, Peugeot, Jac Motors, Localiza), postos de abastecimento e serviços em veículos, motéis, entre outros. Nos logradouros periféricos, observam-se, ainda, residências unifamiliares e pequeno comércio de âmbito local.

Destacam-se, também, no contexto ocupacional da região, o Instituto JCA, o Batalhão da Polícia Rodoviária Estadual e, em um raio de maior abrangência, os hospitais Getúlio Vargas Filho e Azevedo Lima.



3250
~~2859~~
2261

BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

O local é servido pelos principais melhoramentos públicos e equipamentos urbanos existentes na cidade, contando, ainda, com uma razoável infraestrutura de transportes coletivos, representada por diversas linhas de ônibus, que circulam especialmente ao longo da própria Rodovia, permitindo a ligação com o Centro, demais bairros e municípios vizinhos, com destaque para o Rio de Janeiro e São Gonçalo.

7.3 - LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO

A Rodovia Amaral Peixoto (RJ-104) constitui-se em uma importante via de escoamento do tráfego de veículos entre Niterói, São Gonçalo e a Região dos Lagos. No trecho em referência, de conotação urbana, desenvolve-se com traçado retilíneo e perfil semiplano. Mede cerca de 40,00m de largura de faixa de domínio, sendo dotada de duas pistas de rolamento asfaltadas e separadas por mureta de proteção em concreto, passeios parcialmente revestidos com cimentados e iluminação pública a vapor de mercúrio.

As Ruas Hélio Mattos e Jornalista Sérgio Porto, ambas de caráter secundário, apresentam traçado retilíneo e perfil levemente inclinado. Mede, cada uma, cerca de 10,00m de largura entre os alinhamentos confrontantes, dispondo de pista única de rolamento asfaltada, passeios parcialmente cimentados e iluminação pública a vapor de mercúrio.

7.4 - TERRENO

Dados básicos

Constituição:	resultante do remembramento dos nºs 3.001 e 3.674 com o lote 518 do Loteamento Santa Bárbara
Topografia:	originalmente em aclave moderado, a partir do nível da Rodovia, até atingir o nível da Rua Jornalista Sérgio Porto
Configuração:	irregular
Frente:	201,00m, pelo alinhamento da Rodovia
Lateral direita:	30,00m + 12,00m + 30,00m, em linha quebrada



3251
~~2860~~
3262

BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Lateral esquerda:	9,00m (em curva) + 52,00m (em reta) + 22,00m (em curva), pelo alinhamento da Rua Hélio Mattos e curvas de concordância com os demais logradouros
Fundos:	156,00m, pelo alinhamento da Rua Jornalista Sérgio Porto
Área total:	11.206,26m ²

Nota: as dimensões e área do terreno acima citadas foram extraídas dos arquivos **BIRJ**

7.5 – EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

EDIFICAÇÃO PRINCIPAL

Dados básicos

Posicionamento:	à esquerda do terreno, em cota de soleira de cerca de 2m acima do nível da Rodovia
Nº de pavtºs:	01 + pequeno jirau
Padrão:	comercial médio
Idade aparente:	25 anos
Estado de conservação:	de modo geral, bom
Pés direitos:	cerca de 5m (térreo) e 2,5m (jirau)

Composição

Nível térreo:	acessos, amplo salão de exposição e vendas de veículos novos (com recepção, gerência de vendas, boxes de vendedores e setor de acessórios), 02 conjuntos de sanitários e 02 banheiros
Jirau em concreto:	hall da escada, CPD, depósito e antiga sala da secretária (desativada)

Características construtivas

Estruturas:	concreto armado
Fechamentos:	alvenaria



3252
2864
3263

BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

GALPÃO OFICINAS

Dados básicos

Posicionamento: centro de terreno, integrado à central de atendimento
Nº de pavtºs: 01 + pequeno jirau
Padrão: comercial médio
Idade aparente: 25 anos
Estado de conservação: de modo geral, bom
Pés direitos: cerca de 7,00m (térreo) e 2,50m (jirau)

Composição

Nível térreo: recepção de veículos, salão das oficinas (com alinhamento / balanceamento e instalação de acessórios), ferramentaria, escritório da chefia das oficinas e sala de peças em garantia
Jirau em concreto: circulação, vestiário e conjunto de sanitários

Características construtivas

Estruturas: concreto armado
Fechamentos: alvenaria
Cobertura: telhas de fibrocimento tipo kalhetão, apoiadas sobre estrutura em concreto pré-moldada
Fachadas: pintura lavável sobre revestimento áspero, alternando-se com portões de acesso em chapa de ferro e *brise-soleil* de alumínio

GALPÃO FUNILARIA E PINTURA

Dados básicos

Posicionamento: à direita do terreno
Nº de pavtºs: 01 + pequeno jirau
Padrão: comercial médio



3253
~~2862~~
7264

BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Idade aparente: 25 anos
Estado de conservação: de modo geral, bom
Pés direitos: cerca de 6m (térreo) e 2,5m (jirau)

Composição

Nível térreo: salão da funilaria, ferramentaria, escritório da chefia, depósito de peças, 02 cabines de pintura, laboratório de tintas, sala da manutenção predial e depósito de sucatas
Jirau em concreto: circulação, vestiário e conjunto de sanitários

Características construtivas

Estruturas: concreto armado
Fechamentos: alvenaria + cobogós cerâmicos
Cobertura: telhas de fibrocimento tipo onduladas (algumas translúcidas), apoiadas sobre estrutura metálica treliçada, em arco, com lanternim longitudinal
Fachadas: pintura lavável sobre revestimento áspero, alternando-se com portão de acesso em chapa de ferro e cobogós cerâmicos

SETOR DE LAVAGEM

Dados básicos

Posicionamento: à direita do terreno
Nº de pavtºs: 02
Padrão: comercial médio
Idade aparente: 25 anos
Estado de conservação: de modo geral, bom
Pés direitos: cerca de 4,50m (térreo) e 2,50m (nível superior)



~~3254~~
~~2863~~
3265

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Composição

Nível térreo: 02 boxes de lavagem (01 com elevador), compartimento dos compressores e sala da chefia

Nível superior: refeitório, cozinha tipo industrial e despensa

Características construtivas

Estruturas: concreto armado

Fechamentos: alvenaria

Cobertura: telhas em fibrocimento tipo kalhetão, apoiadas sobre estrutura em concreto

Fachada principal: pintura lavável sobre chapisco, alternando-se com esquadrias metálicas com vidro

DEPARTAMENTO DE PEÇAS

Dados básicos

Posicionamento: integrado à edificação principal e ao galpão oficinas

Nº de pavtºs: 02

Padrão: comercial médio

Idade aparente: 25 anos

Estado de conservação: de modo geral, bom

Pés direitos: cerca de 3,00m (térreo) e 2,50m (nível superior)

Composição

Nível térreo: departamento de peças (com balcão de atendimento, estoque e boqueta), escritório das oficinas e caixa

Nível superior: arquivo morto

Características construtivas

Estruturas: concreto armado

Fechamentos: alvenaria



3255
~~2864~~
3206

BIRJ – BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Cobertura: telhas em fibrocimento tipo kalhetão, apoiadas sobre laje em concreto

Fachada principal: pintura lavável sobre revestimento liso, alternando-se com esquadrias metálicas com vidro

7.6 - OUTRAS BENFEITORIAS

- área livre do terreno parcialmente urbanizada, com pavimentação em *blokrets* e ajardinamento, utilizada como acessos, pátios de estoque de veículos e estacionamento
- castelo d'água, sobre a casa de bombas de incêndio
- telheiro, integrado ao setor de lavagem, destinado à limpeza de veículos, em telhas de alumínio sobre estrutura metálica treliçada, sem fechamentos laterais (PD = 5m)
- poço artesiano, extraindo água basicamente utilizada para a lavagem de veículos
- sistema de drenagem de águas pluviais e servidas
- monitoramento do imóvel por circuito interno de TV, com câmaras posicionadas em alguns pontos estratégicos
- hidrantes com mangueiras e extintores portáteis, distribuídos pelas edificações

7.7 - RESUMO DE ÁREAS

ITENS	ÁREAS (m ²)
TERRENO	11.206,26
TOTAL DE CONSTRUÇÃO	3.955,00

Nota: as áreas das edificações / benfeitorias acima mencionadas tiveram como base os arquivos BIRJ



3256
~~2865~~
3267

BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

8 - ESTUDO DE VALORES

Conforme especificado no item 4 - **METODOLOGIA** para a fixação do valor de mercado do imóvel em estudo utilizaremos o **Método Evolutivo**.

Quanto a determinação do valor do terreno procedemos o saneamento dos dados obtidos em pesquisa, através de homogeneização técnica e tratamentos estatísticos dos elementos amostrais.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição "t" de Student com confiança de 80%, consoante a Norma Brasileira.

Os valores dos elementos pesquisados, descritos nas **Fichas de Pesquisa**, em anexo, foram homogeneizados tecnicamente, visando adequá-los às características físicas do terreno em análise e, em seguida, tratados estatisticamente, de forma a aumentar o grau de confiabilidade do valor a ser consignado e, conseqüentemente, o nível de precisão da avaliação. Para a homogeneização dos valores, foram aplicados os seguintes fatores:

Fator oferta (Fof)

Corrige o valor unitário em função da elasticidade natural admitida pelo mercado para negociação à vista. Diferencia, ainda, as ofertas das negociações efetivas, variando em até 10%.

Fator de área (Fa)

Corrige o valor unitário através da influência da área do elemento comparativo em relação ao imóvel em estudo. Para tanto, utilizou-se uma das seguintes expressões, extraídas do livro "Engenharia Legal e de Avaliação" do Professor Sergio Antonio Abunahman, amplamente divulgado e utilizado por peritos.



BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

3257
~~2866~~
3268

$$Fa = \frac{(\text{ar})}{a}^{1/4}, \text{ quando a diferença entre as áreas for inferior a 30\%}$$

$$Fa = \frac{(\text{ar})}{a}^{1/8}, \text{ quando a diferença entre as áreas for superior a 30\%}$$

Onde:

a = área do imóvel avaliando

ar = área do elemento de referência

Fator de localização (Floc)

Corrige o valor unitário através da transposição do elemento pesquisado para o local do imóvel em questão, pela aplicação da seguinte relação, com base em observações in loco:

$$Floc = \frac{I_o}{I}, \text{ onde:}$$

I_o = V_o do local do imóvel avaliando

I = V_o do local dos elementos de referência.

Fator de posicionamento (Fp)

Corrige o valor unitário em função do posicionamento do elemento pesquisado em relação ao logradouro de situação (caso de esquina, com frente suplementar ou com posicionamento de fundos), comparativamente ao imóvel avaliando.

Fator de topografia (Fto)

Corrige o valor unitário em função das condições topográficas dos terrenos pesquisados, em relação ao avaliando. No presente caso, utilizaremos a Norma Técnica Para Avaliações Realizada no Estado do Rio de Janeiro e elaborada pelo Instituto de Engenharia Legal (IEL), item 9.1.1.2.1.5 - Fatores Complementares, subitem "c" - pág. 18.



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

3258
~~2867~~
3269

TERRENO	NÍVEL
Terreno plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Em aclave até 10%	0,95
Em aclave até 20%	0,90
Abaixo do nível da rua até 1,00m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	0,90

Resultado homogeneizado (Rh)

É o produto do valor unitário do elemento de pesquisa pelos fatores de correção aplicáveis, conforme segue:

$$Rh = Vu \times Fof \times Fa \times Floc \times Fp \times Ftop$$

Nota: para a consignação dos índices relativos às amostras mercadológicas pesquisadas, utilizou-se o índice igual a 1,00 para o imóvel em estudo e fatores corretivos sobre esse mesmo índice para os elementos comparativos

Para a atribuição dos valores das edificações foi utilizado o custo de reedição, através de estudos próprios do Departamento Técnico da BIRJ, consubstanciados com índices do SINDUSCON, empresas construtoras e publicações especializadas, observando-se a aplicação de um coeficiente de depreciação, fixado em função da idade e o estado de conservação da mesma.

Para a determinação do Valor de Locação Mensal do imóvel em análise será obtido através do "Método da Remuneração do Capital", ou seja, pela aplicação de uma taxa de remuneração sobre o Valor de Venda do imóvel. Para a fixação da referida taxa de



~~3259~~
~~2868~~
7270

BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

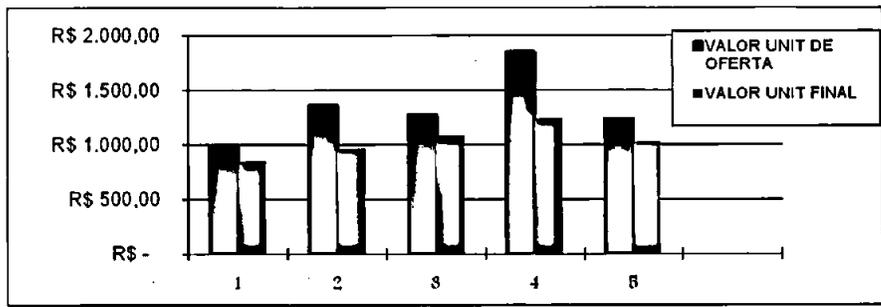
remuneração, levou-se consideração os fatores intrínsecos ou extrínsecos e, principalmente, nas atuais condições de liquidez do mercado imobiliário para o segmento em análise, onde foram ponderados a localização, zoneamento, porte e potencialidade para uso e de locação.

A seguir apontaremos o valor do imóvel em análise:

8.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DE REFERÊNCIA DA AMOSTRA

Elemento	Fof	Fa	Floc	Fp	Ftop	VR. UNIT. OF	VR.UNIT. FINAL
1	0,90	0,85	1,05	1,05	1,05	R\$ 1.000,00	R\$ 843,41
2	0,90	0,75	1,00	1,05	1,00	R\$ 1.363,64	R\$ 966,48
3	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 1.272,73	R\$ 1.081,82
4	0,85	0,79	1,00	1,00	1,00	R\$ 1.848,42	R\$ 1.241,21
5	0,85	0,93	1,00	1,00	1,05	R\$ 1.238,78	R\$ 1.028,22
MÉDIA							R\$ 1.032,23



MÉDIA ARITMÉTICA R\$ 1.032,23 /m²

MEDIDAS DE DISPERSÃO

Os diversos desvios (diferenças) entre o valor de cada um dos elementos em relação à medida de tendência central (média aritmética X) são apreciados através da variância, desvio-padrão e coeficiente de variação.

Variância: 21.531,19
Desvio-padrão: 146,74
Coef. variação: 14,22 %



BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

3260
~~2869~~
3271

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio-padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X| / S < VC$

Valor crítico para 05 elementos da amostra, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

No presente caso, testaremos os elementos extremos

Elemento 1: $d = |843,41 - 1.032,23| / 146,74 = 1,29 < 1,65 \rightarrow$ amostra pertinente

Elemento 4: $d = |1.241,21 - 1.032,23| / 146,74 = 1,42 < 1,65 \rightarrow$ amostra pertinente

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança

Será aplicada a distribuição "t" de "Student", com o objetivo de estabelecer os limites de confiança para um campo amostral com números de dados (n) inferior a 30 e que apresentem variação superior a 20% (vinte por cento) da média aritmética. Para tanto, foi aplicada a seguinte expressão:

$$Lc = X \pm Tc \times \frac{S}{\sqrt{n-1}}, \text{ onde:}$$

Lc = limite de confiança

X = média aritmética dos elementos homogeneizados

Tc = coeficiente de "Student"

S = desvio-padrão

n - 1 = graus de liberdade



~~3264~~
~~2870~~
3272

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Para o nível de 80%, correspondente ao percentual de 0,90, o valor de Tc é igual a 1,53

$$Lc = 1.032,23 \pm 1,53 \times \frac{146,74}{\sqrt{4}}$$

$$Lc = 1.032,23 \pm 112,25$$

Limite inferior : R\$ 919,98/m²
Limite superior : R\$ 1.144,48/m²

Campo de arbítrio livre ao avaliador: de R\$ 919,98/m² a R\$ 1.144,48/m²

Em função das características físicas do terreno em análise, como porte, topografia e localização, adotaremos a média aritmética de R\$ 1.032,23/m², resultando:

Vt = S x Vu, onde:

Vt = valor do terreno

S = área do terreno

Vu = valor unitário adotado

$$Vt = 11.206,26\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.032,23/\text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 11.567.437,76$$

8.2 - CÁLCULO DO VALOR DA EDIFICAÇÃO

Conforme mencionado anteriormente o custo estimado para a edificação existente, foi obtido através de estudos elaborados pelo Departamento Técnico da BIRJ, consubstanciados com índices do SINDUSCON, empresas construtoras e publicações especializadas. Os cálculos obedecem à seguinte expressão:

CB = Vu (Valor unitário adotado) x S (área) x Fd (fator de depreciação), resultando:



BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

~~3262~~
~~2874~~
3273

$$CB = R\$ 1.400,00/m^2 \times 3.955,00m^2 \times 0,70$$

$$CB = R\$ 3.875.900,00$$

Nota: O fator de depreciação foi estabelecido utilizando-se o Método de Ross-Heidecke, tendo sido considerado a idade e graduação do estado de conservação da edificação.

8.3 – VALOR DE VENDA DO IMÓVEL (Vv)

Consiste basicamente na aplicação do fator de comercialização sobre a somatória do valor patrimonial apurado para o imóvel em estudo

$$Vv = (Vt + CB) \times FC$$

$$Vv = (R\$ 11.567.437,76 + R\$ 3.875.900,00) \times 0,85$$

$$Vv = R\$ 13.126.837,09$$

$$\text{Valor adotado} = R\$ 13.150.000,0$$

8.4 - VALOR DE LOCAÇÃO MENSAL

O valor de locação mensal do imóvel será obtido pelo “Método da Remuneração do Capital”, ou seja, pela aplicação de uma taxa de remuneração sobre o mais provável valor de venda do imóvel.

Após ponderações técnicas, diante das particularidades físicas do imóvel avaliando, consultas aos operadores de mercado e aos eventos cadastrados pela BIRJ, propomos a adoção de uma taxa de remuneração de 0,6% a.m., resultando:

$$VL = Vv \times Tr, \text{ onde:}$$

VL = valor de locação mensal do imóvel

Vv = valor de venda apurado



3263
~~2872~~
7274

BIRJ – BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Tr = taxa de remuneração

Assim, temos:

VL = R\$ 13.150.000,00 x 0,6%

VL = R\$ 78.900,00

Valor adotado = R\$ 79.000,00, mensais

9- CONSIDERAÇÕES GERAIS

Este item do trabalho procura posicionar o imóvel dentro do mercado imobiliário, no intuito de informar quanto à sua potencialidade de liquidez em caso de uma eventual negociação.

QUANTO À LOCALIZAÇÃO

A Rodovia Amaral Peixoto (RJ-104) constitui-se em uma importante via de escoamento do tráfego de veículos entre Niterói, São Gonçalo e a Região dos Lagos. O trecho em referência, de conotação urbana, situa-se no bairro de Santa Bárbara, em Niterói, próximo à divisa com São Gonçalo. Possui ocupação diversificada e intenso fluxo de veículos, inclusive nos finais de semana.

Os demais logradouros de situação do imóvel, ambos de caráter secundário, apresentam ocupação essencialmente residencial unifamiliar e reduzida movimentação de veículos.



~~3264~~
~~2873~~
3275

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

QUANTO AO IMÓVEL

O imóvel avaliando, do tipo comercial de uso exclusivo, corresponde a uma concessionária de veículos Chevrolet, a Dirija Niterói. Possui terreno amplo e com uma excelente relação frente/profundidade, ocupando uma cabeça de quadra, em que a testada para a Rodovia é bastante extensa. A sua topografia, originalmente em aclave moderado, passou por movimentos de terra, estando as edificações atualmente dispostas em amplos platôs.

As edificações existentes (principal, central de atendimento, oficinas, funilaria / pintura, lavagem, departamento de peças e outras de apoio) possuem tipologia construtiva diversificada, abrangendo edificações comerciais e galpões. Apresentam-se solidamente estruturadas e em bom estado geral de conservação. Possuem uma boa volumetria construtiva e um layout funcional, basicamente em salões corridos e dependências de apoio.

O projeto foi adequadamente concebido para esta finalidade, aproveitando o aclave original do terreno, o que proporciona ao imóvel um excelente nível de visibilidade a partir da Rodovia, principalmente no sentido Tribobó.

QUANTO AO MERCADO

O mercado imobiliário, de uma forma geral, já apresenta sinais de acomodação, observados, principalmente, através da notória redução no ritmo de efetiva concretização dos negócios, sobretudo, quando comparado aos últimos 03 anos.

As pesquisas de mercado realizadas na região denotaram uma carência de imóveis com a mesma tipologia construtiva e de terrenos bem dimensionados, com a mesma vocação comercial, disponíveis para venda e/ou locação. Tal fato tende a gerar razoáveis perspectivas de liquidez para o imóvel avaliando, tanto para venda, quanto para locação, em que pese o seu grande porte e os consequentes elevados montantes envolvidos.



3265
2874
3276

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Por se tratar de imóvel com concepção arquitetônica específica, no caso de uma eventual comercialização, deve ser direcionado para o segmento de sua concepção ou afins, visto que a continuidade do atual uso evitaria investimentos de vulto em obras de adaptação física a outros conceitos funcionais.

10- AVALIAÇÃO

Observadas as premissas e referências normativas, com base nos elementos técnicos obtidos, na metodologia adotada e nas características gerais do local e do objeto, e tendo em vista o comportamento atual do mercado imobiliário, **AVALIAMOS** o imóvel comercial (com área total de terreno de 11.206,26m² e área total construída de 3.955m²), situado na Rodovia Amaral Peixoto nº 3.001, em Santa Bárbara, Niterói, RJ, objeto do presente laudo, conforme segue:

. Valor para Venda em Condições Normais: **R\$ 13.150.000,00 (treze milhões, cento e cinquenta mil reais);**

. Valor para Locação Mensal: **R\$ 79.000,00 (setenta e nove mil reais);** excluindo-se impostos e outras taxas incidentes.

O Serviço de Avaliação referente ao imóvel objeto deste Laudo de Avaliação nº 48.504/15-RJ, composto por 26 páginas, numeradas de 01 a 26, é exclusivo do solicitante contratante pelo prazo de 180 dias a contar desta data, sendo o seu conteúdo confidencial por prazo indeterminado.

É vedado o direito de publicação ou reprodução total ou parcial desse laudo, sem a expressa autorização do solicitante e da **BIRJ**.

Concluindo, a **BIRJ** solicita o obséquio de ser informada sobre qualquer impugnação, dúvida ou contestação aos valores apontados, para que possa justificar e defender a proficiência e probidade de seu trabalho.



3266
~~2875~~
3277

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

11- ANEXOS

Integram o presente Laudo de Avaliação os seguintes anexos:

- Relatório Fotográfico
- Dados de Mercado
- Mapa de Localização
- ART (Anotação de Responsabilidade Técnica).

Rio de Janeiro, 01 de abril de 2015.

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES
CREA 1973200018

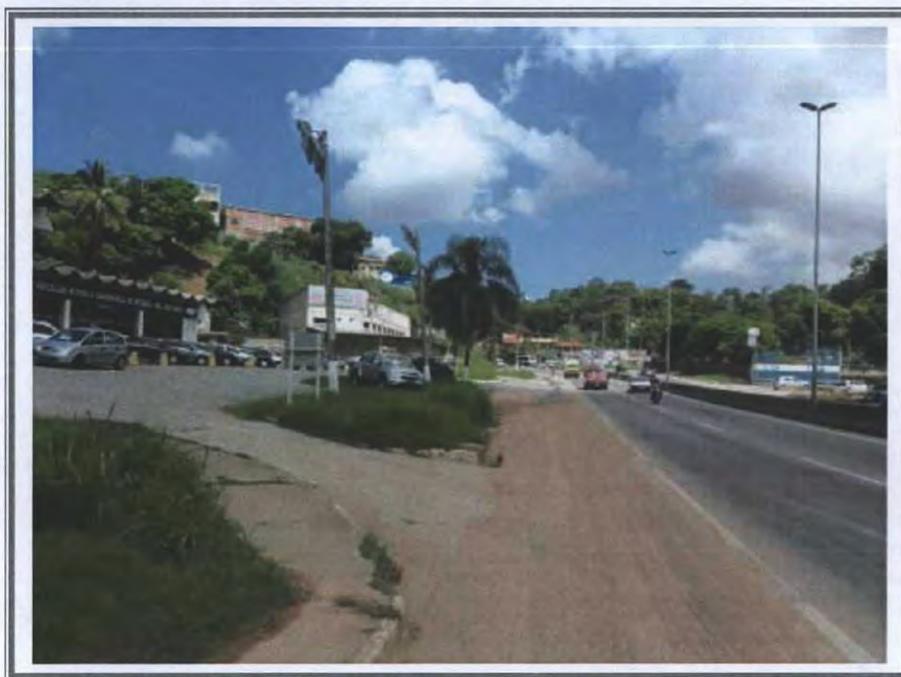
HELVÉCIO DE ALCANTARA
Diretor Administrativo

PAULO RENATO MONTEIRO
Engenheiro Civil CREA-RJ 87.1.0085.6/D
Diretor Técnico

~~3267~~
~~2876~~
3278



BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



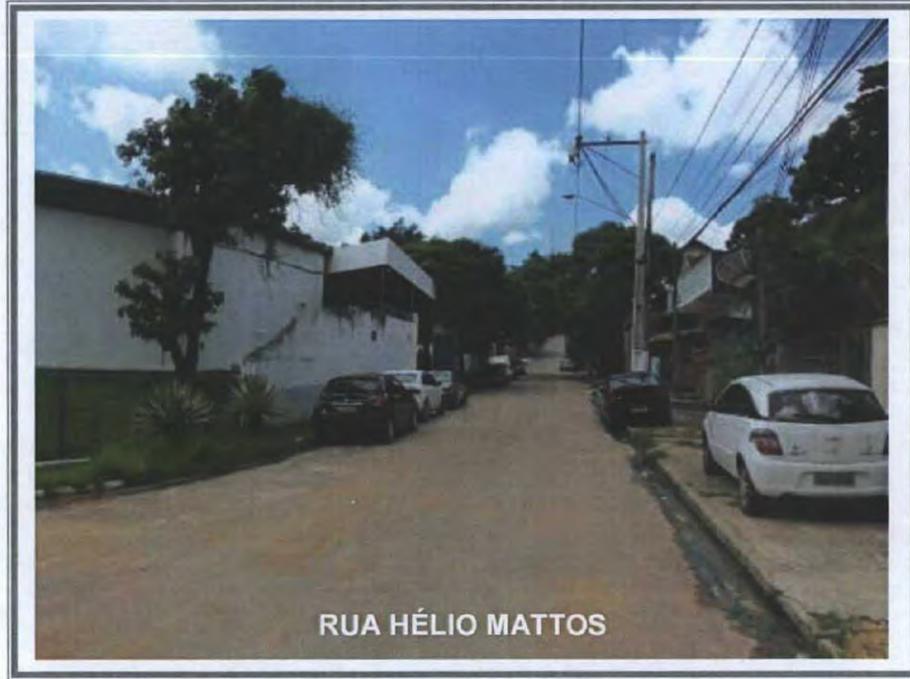
RODOVIA AMARAL PEIXOTO



~~3268~~
~~2877~~
3279



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



RUA HÉLIO MATTOS



RUA JORNALISTA SÉRGIO PORTO

3269
~~2878~~
3282



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



FACHADA DO IMÓVEL





3270
2879
3281

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



DETALHES DO IMÓVEL





3271
~~2880~~
288
2282

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



DETALHES DO IMÓVEL



3272
~~2884~~
3283



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



DETALHES DO IMÓVEL



3273
~~2882~~
3287



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



DETALHES DO IMÓVEL



3274
~~2883~~
3285



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



DETALHES DO IMÓVEL





3275
~~2884~~
3286

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



DETALHES DO IMÓVEL



~~3276~~
~~2885~~
3287



BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



DETALHES DO IMÓVEL



3277
~~2886~~
3288



BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



DETALHES DO IMÓVEL

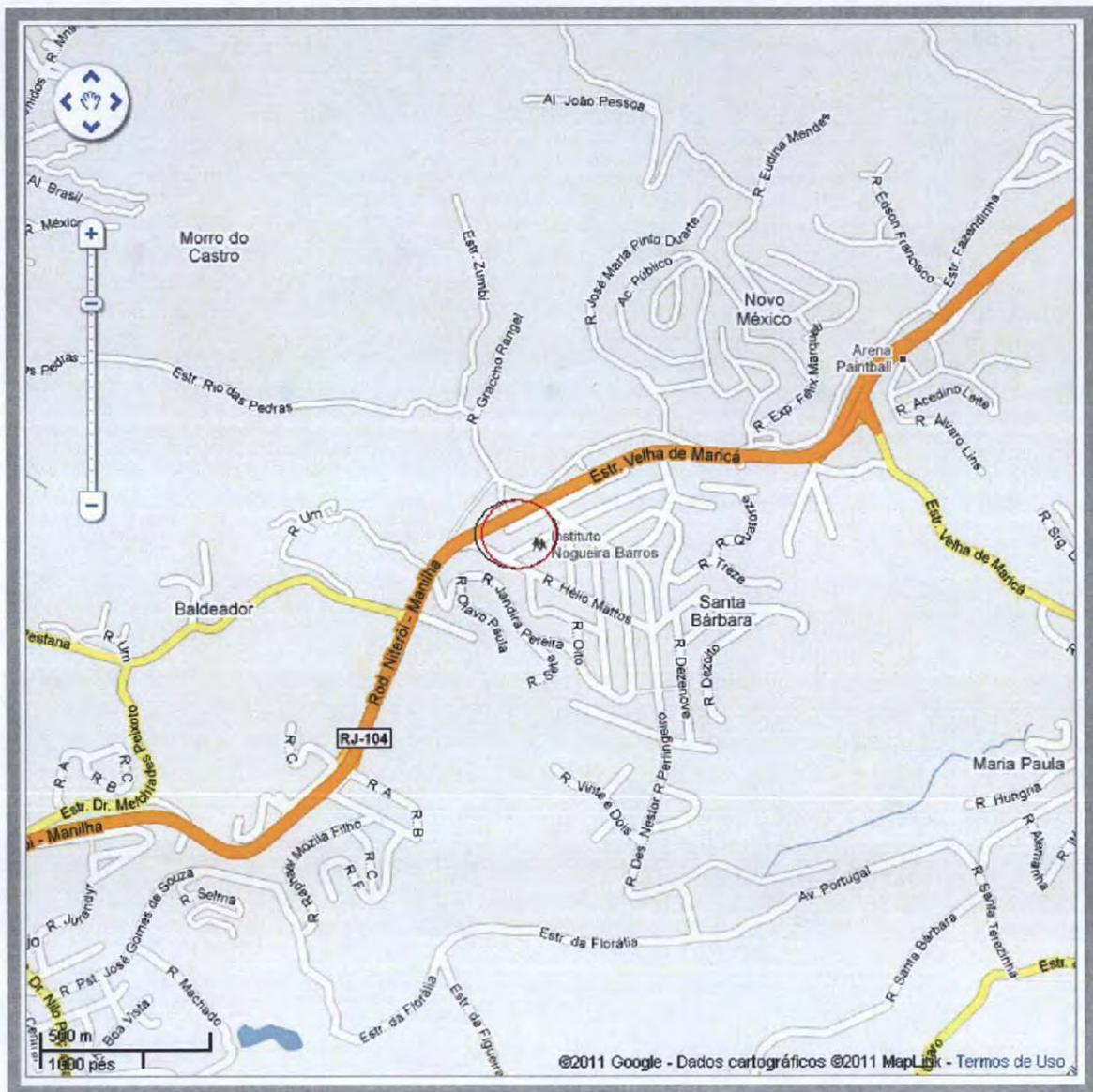


3278
~~2887~~
3289



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

MAPA DE LOCALIZAÇÃO





BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

3279
~~2888~~
7250

ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 48.504/15-RJ

303068-Mar/15		PESQUISA 01			
LOCAL	RODOVIA AMARAL PEIXOTO KM 5, JUNTO E DEPOIS DO VIADUTO DO TREVO DE MARIA PAULA				
COMPLEMENTO	MÓVEIS BOM PASTOR				
BAIRRO	MARIA PAULA				
TIPO	TERRENO				
Ar. TERRENO	3.000 m ²	R\$ 1.000,00 /m ²	Ar. CONSTR.		
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL	3.000 m ²	R\$ 1.000,00 /m ²
Of. VENDA	R\$ 3.000.000,00		VI. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	MRS DO BRASIL, SR. MARCIO			TEL: (21) 3857-5335	
OBSERVAÇÃO	TERRENO PLANO, DE ESQUINA, ACIMA DO NÍVEL DA RODOVIA CERCA DE 3M, FRENTE DE CERCA DE 35M; POSSUI EDIFICAÇÃO DE 02 PAVIMENTOS INACABADA COM CERCA E 1000M ² E MUROS NAS DIVISAS; DOC. OK				

303064-Mar/15		PESQUISA 02			
LOCAL	RODOVIA AMARAL PEIXOTO (RJ-104), SENTIDO ITABORAÍ-NITERÓI - N°:				
COMPLEMENTO	LOT. CIDADE JARDIM				
BAIRRO	BALDEADOR				
TIPO	TERRENO				
Ar. TERRENO	1.100 m ²	R\$ 1.363,64 /m ²	Ar. CONSTR.		
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL	1.100 m ²	R\$ 1.363,64 /m ²
Of. VENDA	R\$ 1.500.000,00		VI. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	SÉRGIO CASTRO IMÓVEIS			TEL: (21) 2292-0080	
OBSERVAÇÃO	TERRENO PLANO, MURADO, FRENTE DE 30M; DOC. OK				



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

3280
2889

3291

ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 48.504/15-RJ

303065-Mar/15		PESQUISA 03			
LOCAL	RODOVIA AMARAL PEIXOTO 9 (RJ-104), KM 1,5, SENTIDO ITABORAÍ-NITERÓI - N°:				
COMPLEMENTO	AO LADO DA LOCALIZA				
BAIRRO	BALDEADOR				
TIPO	TERRENO				
Ar. TERRENO	11.000,00 m ²	R\$ 1.272,73 /m ²	Ar. CONSTR.		
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL	11.000,00 m ²	R\$ 1.272,73 /m ²
Of. VENDA	R\$ 14.000.000,00		VI. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	SÉRGIO LUIZ - CORRETOR			TEL: (21) 99643-1889	
OBSERVAÇÃO	TERRENO PLANO, FRENTE 87M, DELIMITADO NOS FUNDOS POR UM CORTE INCLINADO (BARREIRA); FICA OA LADO DA JAC MOTORS E DA AG. LOCALIZA; ESTÁ CERCADO COM UM TAPUME; DOC. OK				

303066-Mar/15		PESQUISA 04			
LOCAL	RODOVIA AMARAL PEIXOTO KM 3,5, SENTIDO NITERÓI-ITABORAÍ - N°:				
COMPLEMENTO	AL LADO DO POSTO BR				
BAIRRO	BALDEADOR				
TIPO	TERRENO				
Ar. TERRENO	1.623 m ²	R\$ 2.156,50 /m ²	Ar. CONSTR.		
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL	1.623 m ²	R\$ 2.156,50 /m ²
Of. VENDA	R\$ 3.500.000,00		VI. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	BRASIL BROKERS S. FRANCISCO			TEL:	
OBSERVAÇÃO	TERRENO PLANO, FRENTE DE 20M, COM GALPÃO SIMPLES COM BANHEIROS VESTIÁRIOS, ESCRITÓRIO E ESTACIONAMENTO PAVIMENTADO COM ÁREA CONSTRUÍDA DE 504M ² ; FICA NA ESQUINA COM A RUA DAMASTOR RIBEIRO; DOC.: OK; VALOR ADOTADO PARA O TERRENO: R\$ 3.000.000,00 = R\$ 1.848,42/M ²				



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

3285
~~2890~~
3292

ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 48.504/15-RJ

303069-Mar/15	PESQUISA 05				
LOCAL	RODOVIA AMARAL PEIXOTO KM 4,5, SENTIDO NITERÓI ITABORAÍ - N°:				
COMPLEMENTO	MOTEL DETALHES				
BAIRRO	MARIA PAULA				
TIPO	TERRENO				
Ar. TERRENO	6.054,30 m ²	R\$ 2.477,58 /m ²	Ar. CONSTR.	7.720 m ²	R\$ 1.943,01 /m ²
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL		
Of. VENDA	R\$ 15.000.000,00		VI. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	Jafa Imóveis				TEL: (21) 3264-8008
OBSERVAÇÃO	ÁREA DE TERRENO DE ESQUINA, COM TOPOGRAFIA IRREGULAR, COMPOSTA POR VÁRIOS LOTES; POSSUI MOTEL ANTIGO, DE PADRÃO MÉDIO, BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO, COM 64 APART (12 SUITES COM GARAGEM), GALPÃO DE SERVIÇOS NOS FUNDOS, ESCRITÓRIOS; VALOR ADOTADO PARA O TERRENO R\$ 7.500.000,00 = R\$ 1.238,78/M ² ; DOC. OK				



3282
~~2895~~
3293

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO Nº 48.509/15-RJ

Solicitante	Dirija Niterói Distribuidora de Veículos Ltda	Bairro	Freguesia
Imóvel	Terreno	Munic.	Rio de Janeiro
Endereço	Estrada do Gabinal nº 1.336	UF	RJ



Área de Terreno	5.535,00m ²
Valor de Mercado para Venda em Condições Normais	R\$ 6.250.000,00
Valor de Mercado para Locação Mensal	R\$ 18.750,00



~~3283~~
~~2892~~
3284

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO
Nº 48.509/15-RJ

Solicitante

DIRIJA NITERÓI DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA

Categoria

Imóvel Urbano (Terreno)

Localização

Estrada do Gabinal nº 1.336

Freguesia

Rio de Janeiro, RJ

CEP: 22763-152

Objetivo

Determinar o Valor de Mercado para Venda em Condições Normais e Locação Mensal

Finalidade

Subsidiar Decisão Administrativa

ABRIL / 2015



3284
~~2893~~
3295

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

1 - APRESENTAÇÃO

A **BIRJ - Bolsa de Imóveis do Rio de Janeiro - Empresa Brasileira de Avaliações** foi criada em 1939, possuindo, também, escritório em São Paulo desde 1967.

Com **75** anos de atuação no mercado de avaliações, já realizou mais de 200.000 estudos em todo o território nacional.

Dedica-se única e exclusivamente a avaliações patrimoniais (imóveis, máquinas e equipamentos, estudos de viabilidade, vocação imobiliária, etc.), não possuindo interesse direto no mercado (compra, venda e locação).

A **BIRJ** não adota em seus orçamentos, percentuais sobre o valor do bem, não havendo interesse, portanto, na determinação do valor final da avaliação. Por tais razões, seus laudos são imparciais e confiáveis.

Os trabalhos de avaliação são sempre realizados por uma Comissão de Avaliação composta por profissionais experientes e especializados, pertencentes ao seu corpo técnico, sem subcontratações de terceiros, no intuito de preservar a qualidade, confiabilidade e confidencialidade, necessárias aos trabalhos de avaliação.

Os Laudos de Avaliação, Pareceres Técnicos, Estudos ou Relatórios são elaborados seguindo conceitos e padrões próprios de rigidez, seriedade e isenção, definidos como primordiais desde a sua fundação, atendendo ainda as normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, sendo acompanhados de ARTs (Anotações de Responsabilidade Técnica) junto ao CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia).

A **BIRJ**, através do rigor de sua conduta e filosofia, criou um conceito no mercado de avaliações: **PROBIDADE E PROFICIÊNCIA**, garantindo aos seus trabalhos seriedade e isenção.



3285
~~2894~~
3296

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

2 - PREMISSAS

O imóvel, objeto desse Laudo de Avaliação, foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos (títulos, hipotecas, ações, contratos de locação, etc.) que impeçam ou imponham restrições à sua comercialização ou utilização, sendo admitido como possuidor de documentação pública legalizada.

As informações, documentação e demais elementos fornecidos pelo solicitante contratante (ou por seus representantes credenciados) foram admitidas como verdadeiras e confiáveis.

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos apresentados, pressupondo-se a boa fé de seus conteúdos.

As informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram também consideradas como honestas e confiáveis.

Este Laudo de Avaliação constitui-se de peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

Os dados de quantidades físicas do imóvel (como áreas, medidas, vagas de veículos, etc.) foram informados por escrito ou verbalmente pelo solicitante ou seus prepostos, sendo considerados como verdadeiros.

As medidas e áreas são superficialmente checadas "in loco", quando possível.

O imóvel é vistoriado para o fim específico de avaliação de mercado, com enfoque às características aparentes na data da vistoria, considerando-se que toda a sua estrutura construtiva, elétrica e hidráulica encontra-se em bom estado, utilizável, salvo observações no corpo do presente trabalho.

A aplicação de diferentes metodologias não se sobrepõe à visão geral do imóvel como um todo dentro do mercado, onde a Lei da Oferta e da Procura nem sempre segue a lógica



3286
~~2895~~
3297

BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

das diferentes metodologias técnicas propostas ou a soma de valores específicos e / ou individualizados.

A Comissão de Avaliação analisa sempre o imóvel como um todo, sensível à Lei da Oferta e da Procura, podendo adotar ou não o que é proposto pelas metodologias citadas abaixo.

3 - REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Esta Avaliação foi desenvolvida também, em conformidade com os conceitos, métodos e procedimentos gerais da Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 "Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos", relativa aos Serviços Técnicos de Avaliação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, bem como com os critérios definidos pelo Instituto de Engenharia Legal.

A modalidade do trabalho está definida como laudo de avaliação simplificado e de uso restrito, dispensado de especificação, conforme determinações normativas.

4 - METODOLOGIA ADOTADA

De acordo com as referências normativas, atendendo a finalidade e objetivo da avaliação do bem, conforme definido pelo solicitante, adotou-se o "**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**", através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário relativo a imóveis assemelhados, de mesmo segmento e que estejam enquadrados no mesmo universo mercadológico.

Os principais "Elementos de Referência" pesquisados encontram-se em anexo.

Por esse processo, o valor do imóvel é definido através de comparações diretas com outros similares, cujos dados (dimensões, características físicas, valor, etc.) estejam disponíveis no mercado imobiliário local, procedendo-se às devidas adequações técnicas às características do imóvel avaliando, ponderando-se os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor.



3287
2896
3298

BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Valor de Mercado, conforme o objetivo deste estudo é a expressão monetária do bem na data de referência da Avaliação, representado por livre negociação entre partes desejosas, mas não compelidas a efetivá-la, independentemente de quaisquer constrangimentos, sendo ambas as partes conhecedoras do imóvel com suas potencialidades e limitações, e das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

Toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor, vale dizer, de certo grau de subjetividade do avaliador. A sensibilidade do técnico em captar os fatores que valorizam ou desvalorizam um determinado imóvel num momento específico, constitui condição inicial para uma boa avaliação. Por esta razão, a **BIRJ** tem como procedimento essencial a instituição de Comissões de Avaliação para a determinação de valores, a fim de minimizar os efeitos da subjetividade individual.

Nessa avaliação, vamos aliar a experiência da **BIRJ** com a metodologia proposta pelas normas específicas para avaliações de imóveis, focando sempre a inexorável Lei da Oferta e da Procura.

5 - DOCUMENTAÇÃO

Foram compulsados os seguintes documentos:

- Mapa de Localização
- Arquivos da BIRJ

Como rotina dos trabalhos de Avaliação, a **BIRJ** coleta, seleciona e armazena informações provenientes de diversas origens, tais como: matéria veiculada pela imprensa, publicações especializadas, índices de preços da construção civil, consultas a construtores, incorporadores e operadores de mercado imobiliário de cada região, dados coletados "in-loco" e informações do seu próprio cadastro, o qual é mantido permanentemente atualizado.



~~3288~~
~~2897~~
3295

BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Na vistoria do imóvel são levantadas suas principais particularidades, de forma a permitir aos integrantes da Comissão de Avaliações, um contato tão próximo quanto possível com o objeto em Avaliação. Por tal razão, a documentação disponível, principalmente plantas e fotografias, são de fundamental importância.

6- CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Refere-se o presente estudo a um terreno atualmente desprovido de benfeitorias significativas, estado coberto por vegetação rasteira e arborização de pequeno e médio porte.

7- IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E REGIÃO

Após vistoria realizada no dia 27/03/2015, visitas à região circunvizinha, consultas aos nossos arquivos e a diversas fontes cadastrais, as principais características do imóvel são as seguintes:

7.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente estudo está localizado na Estrada do Gabinal nº 1.336, na Freguesia, Jacarepaguá, Rio de Janeiro, RJ.

Situa-se no trecho compreendido entre as Ruas Aracy de Almeida e Elias, distando cerca de 700m da Via Expressa Linha Amarela / Av. Ayrton Senna, 1,50km da Praça Professora Camisão e 1,60km da Estrada dos Três Rios.

7.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região caracteriza-se por uma ocupação diversificada, representada, de modo geral, por imóveis comerciais de uso exclusivo, empreendimentos comerciais de médio porte, algumas indústrias não poluentes, prédios multifamiliares e/ou mistos com gabaritos de altura diferenciados, conjuntos habitacionais, residências unifamiliares e edificações



3289
~~2898~~
7700

BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

assobradadas antigas (essas últimas em parte adaptadas comercialmente).

Destacam-se, no contexto ocupacional da região, a garagem de ônibus da Viação Futuro, as concessionárias de veículos Fiat Squadra, Chevrolet Dirija, Kia Motors Klahn, Renault Space, Citroen Clermont Ferrand, Honda AB Mobará, o RioShopping, o Bosque da Freguesia, o Atacadão Assaí, o centro comercial Passarela de Jacarepaguá, o Quality Shopping, o Hospital Rio's D'Or, entre outros.

O local é servido pelos principais melhoramentos públicos e equipamentos urbanos existentes na cidade, contando, ainda, com uma razoável infraestrutura de transportes coletivos, representada por diversas linhas de ônibus, que circulam especialmente ao longo da própria Estrada do Gabinal, da Estrada dos Três Rios e no entorno da Praça Professora Camisão, permitindo a ligação com o Centro e demais bairros.

7.3- LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

A Estrada do Gabinal, caracterizada como uma importante via de escoamento do tráfego de veículos entre a Freguesia e a Via Expressa Linha Amarela (na altura da Cidade de Deus), em direção a Barra da Tijuca e outros bairros, apresenta no trecho em estudo com traçado sinuoso e perfil levemente ondulado. Mede cerca de 20,00m de largura entre os alinhamentos confrontantes, com pista única de rolamento asfaltada e tráfego direcionado em ambos os sentidos, passeios parcialmente revestidos com cimentados e iluminação pública a vapor de mercúrio.

7.4- TERRENO

Dados básicos

Topografia: inicialmente em declive suave, a partir do nível da Estrada do Gabinal, e, em seguida, na porção posterior, em forte declive.



3290
~~2899~~
3701

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Configuração:	irregular
Dimensões:	36,00m de frente, pelo alinhamento da Estrada do Gabinal; 143,00m e 147,30m, respectivamente pela divisa lateral direita e esquerda; e, fechando o perímetro, 35,00m de fundos.
Área total:	5.535,00m².

Nota: As dimensões e área acima consignadas foram extraídas do laudo anterior da BIRJ nº 46.448/12- RJ

8 - PLANEJAMENTO URBANO

O imóvel avaliando integra, segundo a SEMURB - Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura do Rio de Janeiro, a XVI Região Administrativa, inserido na Macrozona de Ocupação Incentivada (Plano Diretor - Lei Complementar nº 111/2011), Área de Proteção Ambiental (APA) do Bairro de Freguesia (Decreto nº 11830/90), Pólo Inova da Cidade de Deus (Decreto nº 35654/2012), Sítio de Relevante Interesse Ambiental e Paisagístico da Freguesia (Decreto nº 38057/2013) e Zona Comercial e de Serviços Dois limite com Zona Residencial Dois (ZCS-2 / ZR-2), conforme Lei Complementar nº 70/2004.

Quanto ao aproveitamento do terreno, a referida legislação impõe, entre outros, os seguintes principais parâmetros:

Usos adequados:	residencial multifamiliar, comercial, serviços, misto
- gabarito:	08 pavimentos de qualquer natureza (edificação afastada das divisas); 04 pavimentos de qualquer natureza (edificação não afastada das divisas)
- taxa de ocupação:	isento
- taxa de permeabilidade:	20%
- afastamento frontal:	mínimo de 3,00m
- IAA:	3,0
- Área Total Edificação (ATE):	$IAA \times S = 3,00 \times 5.535,00m^2 = 16.605,00m^2$



3294 2900
287
3302

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Nota: os dados acima deverão ser considerados, apenas, como elementos indicativos de exigências e limites de ordem geral, independentes uns dos outros, enquanto que os valores definitivos dependem de um estudo arquitetônico detalhado, o qual não faz parte do escopo do nosso trabalho.

9 - ESTUDO DE VALORES

Conforme solicitação da empresa consulente, a presente análise tem como objetivo a determinação do provável valor de mercado para venda e locação do imóvel acima descrito.

Com base na metodologia proposta no item 4 deste Laudo, para a Determinação do Valor de Mercado para Venda do imóvel, adotaremos o "**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**", relacionamos nas "Fichas de Pesquisa" (em anexo), os elementos comparativos pesquisados.

A adequada aplicação desse método impõe a necessidade de uma correta interpretação do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento analisado e o saneamento dos dados obtidos em pesquisa, através de homogeneização técnica, de forma a atingir o grau de precisão pretendido.

Os valores dos elementos pesquisados foram homogeneizados tecnicamente, visando adequá-los às características do imóvel em análise e, em seguida, tratados estatisticamente, de forma a aumentar o grau de confiabilidade do valor a ser consignado e, conseqüentemente, o nível de precisão da avaliação. Para a homogeneização dos valores, foram aplicados os seguintes fatores:

Fator oferta (Fof)

Corrige o valor unitário em função da elasticidade natural admitida pelo mercado para negociação à vista. Diferencia, ainda, as ofertas das negociações efetivas, variando em até 10%.



3292
2904
2303

BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Fator de área (Fa)

Corrige o valor unitário através da influência da área do elemento comparativo em relação ao imóvel em estudo. Para tanto, utilizou-se uma das seguintes expressões, extraídas do livro “Engenharia Legal e de Avaliação” do Professor Sergio Antonio Abunahman, amplamente divulgado e utilizado por peritos.

$$Fa = \left(\frac{ar}{a} \right)^{1/4}, \text{ quando a diferença entre as áreas for inferior a 30\%}$$

$$Fa = \left(\frac{ar}{a} \right)^{1/8}, \text{ quando a diferença entre as áreas for superior a 30\%}$$

onde:

a = área do imóvel avaliando

ar = área do elemento de referência

Fator de localização (Floc)

Corrige o valor unitário através da transposição do elemento pesquisado para o local do imóvel em questão, pela aplicação da seguinte relação, com base na Planta Genérica de Valores do Município e observações in loco:

$$Floc = \frac{I_o}{I}$$

onde:

I_o = V_o do local do imóvel avaliando

I = V_o do local dos elementos de referência.

Fator de posicionamento (Fp)

Corrige o valor unitário em função do posicionamento do elemento pesquisado em relação ao logradouro de situação (caso de esquina, com frente suplementar ou com posicionamento de fundos), comparativamente ao imóvel avaliando.



3293
2902
3304

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Fator de topografia (Fto)

Corrige o valor unitário em função das condições topográficas dos terrenos pesquisados, em relação ao avaliando. No presente caso, utilizaremos a Norma Técnica Para Avaliações Realizada no Estado do Rio de Janeiro e elaborada pelo Instituto de Engenharia Legal (IEL), item 9.1.1.2.1.5 - Fatores Complementares, subitem "c" - pág. 18.

TERRENO	NÍVEL
Terreno plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Em aclave até 10%	0,95
Em aclave até 20%	0,90
Abaixo do nível da rua até 1,00m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	0,90
Abaixo do nível da rua de 2,50m até 4,00m	0,80
Acima do nível da rua até 2,50m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	0,90

Resultado homogeneizado (Rh)

É o produto do valor unitário do elemento de pesquisa pelos fatores de correção aplicáveis, conforme segue:

$$Rh = Vu \times Fof \times Fa \times Floc \times Fp \times Ftop$$

Nota: para a consignação dos índices relativos às amostras mercadológicas pesquisadas, utilizou-se o índice igual a 1,00 para o imóvel em estudo e fatores corretivos sobre esse mesmo índice para os elementos comparativos.

Para a determinação do Valor de Locação Mensal do imóvel em análise será obtido através do "Método da Remuneração do Capital", ou seja, pela aplicação de uma taxa de remuneração sobre o Valor de Venda do imóvel. Para a fixação da referida taxa de remuneração, levou-se consideração os fatores intrínsecos ou extrínsecos e,

Laudo nº 48.509/15-RJ 12



3299
~~2903~~
3305

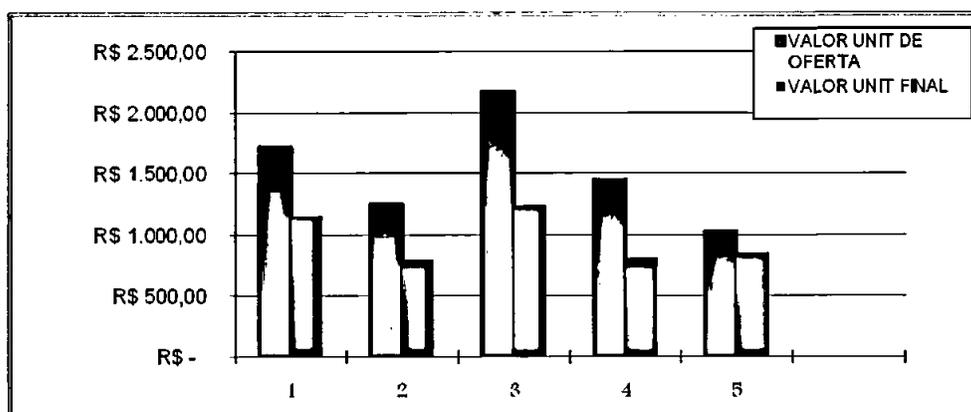
BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

principalmente, nas atuais condições de liquidez do mercado imobiliário para o segmento em análise, onde foram ponderados a localização, zoneamento, porte e potencialidade para uso e de locação.

9.1- Cálculo dos Valores de Venda

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DE REFERÊNCIA DA AMOSTRA

ELEMENTO	Fof	Fa	Floc	Fp	Ftop	VR. UNIT. OF	VR.UNIT. FINAL
1	0,90	0,93	1,00	0,95	0,85	R\$ 1.718,21	R\$ 1.161,30
2	0,90	0,83	0,95	1,00	0,90	R\$ 1.253,85	R\$ 800,82
3	0,85	0,82	1,15	0,95	0,75	R\$ 2.173,91	R\$ 1.241,53
4	0,90	0,92	0,95	0,95	0,75	R\$ 1.448,28	R\$ 811,69
5	0,90	0,94	1,15	1,00	0,85	R\$ 1.026,39	R\$ 848,79
MÉDIA							R\$ 972,82



MÉDIA ARITMÉTICA R\$ 972,82 /m²

MEDIDAS DE DISPERSÃO

Os diversos desvios (diferenças) entre o valor de cada um dos elementos em relação à medida de tendência central (média aritmética X) são apreciados através da variância, desvio-padrão e coeficiente de variação.

Variância: 44.665,24
Desvio-padrão: 211,34
Coef. variação: 21,72 %



3295
2904
3706

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio-padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X| / S < VC$

Valor crítico para 05 elementos da amostra, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

No presente caso, testaremos os elementos extremos:

Elemento 2: $d = |1.241,53 - 972,82| / 211,34 = 1,27 < 1,65 \rightarrow$ amostra pertinente

Elemento 3: $d = |800,82 - 972,82| / 211,34 = 0,81 < 1,65 \rightarrow$ amostra pertinente

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança

Será aplicada a distribuição "t" de "Student", com o objetivo de estabelecer os limites de confiança para um campo amostral com números de dados (n) inferior a 30 e que apresentem variação superior a 20% (vinte por cento) da média aritmética. Para tanto, foi aplicada a seguinte expressão:

$L_c = X \pm T_c \times \frac{S}{\sqrt{n-1}}$, onde:

Lc = limite de confiança

X = média aritmética dos elementos homogeneizados

Tc = coeficiente de "Student"

S = desvio-padrão

n - 1 = graus de liberdade

Para o nível de 80%, correspondente ao percentual de 0,90, o valor de Tc é igual a 1,53

$L_c = 972,82 \pm 1,53 \times \frac{211,34}{\sqrt{4}}$

$L_c = 972,82 \pm 161,67$

Limite inferior : R\$ 811,15/m²



3296
~~2905~~
3307

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Limite superior : R\$ 1.134,49/m²

Campo de arbítrio livre ao avaliador: de R\$ 811,15/m² a R\$ 1.134,49/m²

Em função das características físicas, como porte, localização e carência de terrenos na microrregião, adotaremos o limite superior de R\$ 1.134,49/m², resultando.

$VI = S \times Vu$, onde:

Vv = valor de venda

S = área de terreno

Vu = valor unitário adotado

Assim, temos:

$$Vv = 5.535,00m^2 \times R\$ 1.134,49/m^2$$

$$Vv = R\$ 6.279.402,15$$

Valor adotado = R\$ 6.250.000,00

9.2- Cálculo do Valor de Locação Mensal

O valor de locação mensal do imóvel será obtido pelo “**Método da Remuneração do Capital**”, ou seja, pela aplicação de uma taxa de remuneração sobre o mais provável valor de venda do imóvel.

Após ponderações técnicas, diante das particularidades físicas do imóvel avaliando, consultas aos operadores de mercado e aos eventos cadastrados pela BIRJ, propomos a adoção de uma taxa de remuneração de 0,3% a.m., resultando:

$VL = Vv \times Tr$, onde:

VL = valor de locação mensal do imóvel



3297
2906
9308

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Vv = valor de venda apurado

Tr = taxa de remuneração

Assim, temos:

VL = R\$ 6.250.000,00 x 0,3%

VL = R\$ 18.750,00

Valor adotado = R\$ 18.750,00, mensais

10 - CONSIDERAÇÕES GERAIS

Este item do trabalho procura posicionar o imóvel dentro do mercado imobiliário, no intuito de informar quanto à sua potencialidade de liquidez em caso de uma eventual negociação.

QUANTO À LOCALIZAÇÃO

A Freguesia constitui-se em um bairro de alta valorização, apresentando uma completa infraestrutura de transportes coletivos, comércio, serviços e lazer, com destaque em shoppings, centros comerciais, comércio varejista, prestação de serviços em geral, concessionárias de veículos, restaurantes, clínicas médicas, hospitais, entre outras opções.

O principal núcleo comercial do bairro está especialmente concentrado no entorno da Praça Professora Camisão (Largo da Freguesia), abrangendo estabelecimentos de apoio ao atendimento às necessidades básicas e secundárias da população local.

A Estrada do Gabinal apresenta grande importância no contexto da região e intenso fluxo diário de veículos, atua como via de ligação entre a Freguesia (Jacarepaguá) e a Via Expressa Linha Amarela (região da Barra da Tijuca). Mescla ocupação residencial com atividades comerciais variadas, com ênfase em concessionárias de veículos.



~~3298~~
~~2904~~
3705

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

QUANTO AO IMÓVEL

Consiste em um terreno dotado de boa área, porém com uma deficiente relação testada / profundidade. Apresenta topografia em declive, a qual necessita de investimentos em movimentação de terra (terraplanagem), visando a melhoria do espaço num eventual aproveitamento.

A nível de uma futura ocupação de sua área observamos a possibilidade, em função de sua localização e porte, da sua destinação para empreendimento comerciais/prestação de serviços e/ou residencial multifamiliar.

QUANTO AO MERCADO

O mercado imobiliário, de uma forma geral, já apresenta sinais de acomodação, observados através da notória redução no ritmo de efetiva concretização dos negócios, sobretudo, quando comparado aos últimos 03 anos:

Concluindo, acreditamos que o imóvel em estudo deverá apresentar em condições normais de mercado alguma dificuldades de ser absorvido a médio prazo. Tal afirmação, baseia-se fundamentalmente nas deficiente relação testada/profundidade e condições topográficas, reduzindo a sua atratividade relativamente a outras opções existentes no mercado.

11 - AVALIAÇÃO

Observadas as premissas e referências normativas, com base nos elementos técnicos obtidos, na metodologia adotada e nas características gerais do local e do objeto, e tendo em vista o comportamento atual do mercado imobiliário, **AVALIAMOS** o terreno, com área de 5.535,00m², situada na Estrada do Gabinal nº 1.336, na Freguesia, Rio de Janeiro, RJ, objeto do presente laudo, conforme segue:

. Valor para Venda em Condições Normais: **R\$ 6.250.000,00 (seis milhões, duzentos e cinquenta mil reais);**

. Valor para Locação Mensal: **R\$ 18.750,00 (dezoito mil, setecentos e cinquenta reais);**



3294
~~2908~~
3310

BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

O Serviço de Avaliação referente ao imóvel objeto deste Laudo de Avaliação nº 48.509/15-RJ, composto por 18 páginas, numeradas de 01 a 18, é exclusivo do solicitante contratante pelo prazo de 180 dias a contar desta data, sendo o seu conteúdo confidencial por prazo indeterminado.

É vedado o direito de publicação ou reprodução total ou parcial desse laudo, sem a expressa autorização do solicitante e da BIRJ.

Concluindo, a BIRJ solicita o obséquio de ser informada sobre qualquer impugnação, dúvida ou contestação ao valor apontado, para que possa justificar e defender a proficiência e probidade de seu trabalho.

12- ANEXOS

Integram o presente Laudo de Avaliação os seguintes anexos:

- Fotografias
- Mapa de Localização
- Fichas de Pesquisa
- ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)

Rio de Janeiro, 01 de abril de 2015.

BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

CREA 1973200018

HELVÉCIO DE ALCANTARA

Diretor Administrativo

PAULO RENATO MONTEIRO

Engenheiro Civil CREA-RJ 871008565/D

Diretor Técnico



3301
~~2910~~
3311

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



VISTA GERAL





3302
~~2911~~
3312

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



TOMADA INTERNA





3300
7713
~~2909~~

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



ESTRADA DO GABINAL, NO TRECHO

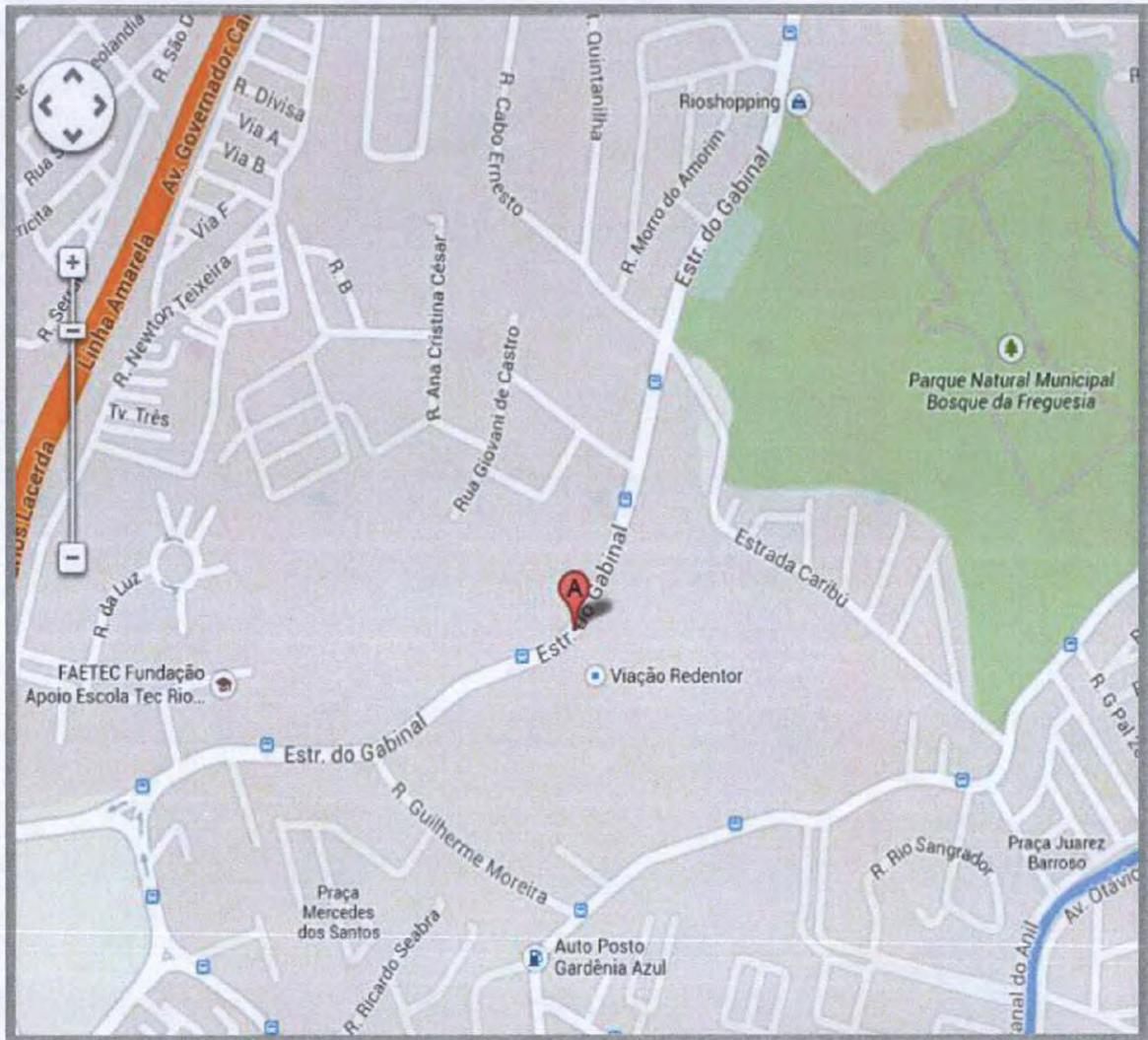




3303
2912
3314

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

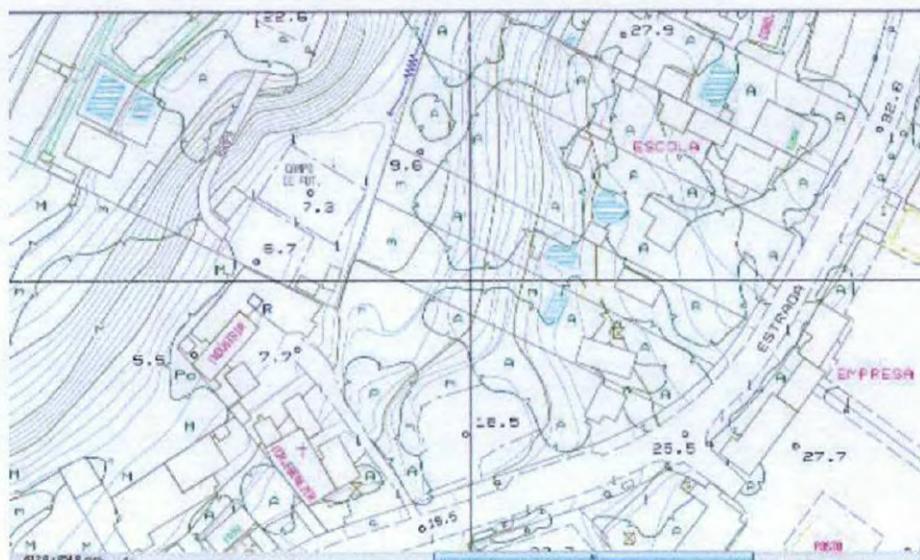
MAPA DE LOCALIZAÇÃO





3304
2913
3315

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES





BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

3305
2919
3316

ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 48.509/15-RJ

303819-Abr/15		PESQUISA 01			
LOCAL	ESTRADA DO GABINAL, ESQ. RUA CARIBÚ - Nº:				
COMPLEMENTO					
BAIRRO	FREGUESIA (JACAREPAGUÁ)				
TIPO	TERRENO				
Ar. TERRENO	4074,00 m ²	R\$ 1.718,21 /m ²	Ar. CONSTR.		
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL		
Of. VENDA	R\$ 7.000.000,00		VI. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	SR. EDUARDO			TEL: (11) 97548-3235	
OBSERVAÇÃO	TERRENO COM TOPOGRAFIA EM DECLIVE SUAVE E FRENTE CONTÍNUA DE ± 106,00M ²				

303821-Abr/15		PESQUISA 02			
LOCAL	ESTRADA DO GABINAL - Nº: 186				
COMPLEMENTO					
BAIRRO	FREGUESIA (JACAREPAGUÁ)				
TIPO	TERRENO				
Ar. TERRENO	1300,00 m ²	R\$ 1.253,85 /m ²	Ar. CONSTR.		
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL		
Of. VENDA	R\$ 1.630.000,00		VI. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	SR. FELIPE			TEL:	
OBSERVAÇÃO	TERRENO COM TOPOGRAFIA EM ACLIVE E FRENTE DE ± 25,00M, DOTADO DE CASA EM REGULAR ESTADO (200,00M ²)				



3306
~~2915~~
3317

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 48.509/15-RJ

303820-Abr/15		PESQUISA 03			
LOCAL	RUA FRANCISCA SALES, COM FRENTE SUPLEMENTAR PARA R. FIRMINO DO AMARAL - N°				
COMPLEMENTO					
BAIRRO	FREGUESIA (JACAREPAGUÁ)				
TIPO	TERRENO				
Ar. TERRENO	1150,000 m ²	R\$ 2.173,91 /m ²	Ar. CONSTR.		
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL		
Of. VENDA	R\$ 2.500.000,00		VI. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	BARRA BROKERS			TEL: (21) 3388-5501	
OBSERVAÇÃO	TERRENO COM TOPOGRAFIA PLANA E FRENTE DE 15,00M PARA OS LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO				

303822-Abr/15		PESQUISA 04			
LOCAL	ESTRADA DO PAU FERRO ESQ. RUA GEMINIANO DE GOIS - N°:				
COMPLEMENTO					
BAIRRO	FREGUESIA (JACAREPAGUÁ)				
TIPO	TERRENO				
Ar. TERRENO	2900,00 m ²	R\$ 1.448,28 /m ²	Ar. CONSTR.		
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL		
Of. VENDA	R\$ 4.200.000,00		VI. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	SR. FELIPE			TEL: (21) 2425-5060	
OBSERVAÇÃO	TERRENO COM TOPOGRAFIA PLANAE FRENTE CONTÍNUA DE 70,00M				



3307
~~2916~~
3318

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 48.509/15-RJ

303823-Abr/15	PESQUISA 05				
LOCAL	ESTRADA PAU FERRO, PROX. CONDOMÍNIO DEL MONTE - N°:				
COMPLEMENTO					
BAIRRO	FREGUESIA (JACAREPAGUÁ)				
TIPO	TERRENO				
Ar. TERRENO	3410,00 m ²	R\$ 1.026,39 /m ²	Ar. CONSTR.		
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL		
Of. VENDA	R\$ 3.500.000,00		Vi. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	SR. RICARDO			TEL: (21) 99752-7879	
OBSERVAÇÃO	TERRENO COM TOPOGRAFIA EM ACLIVE E FRENTE DE 30,00M				



33088
2947
3319

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

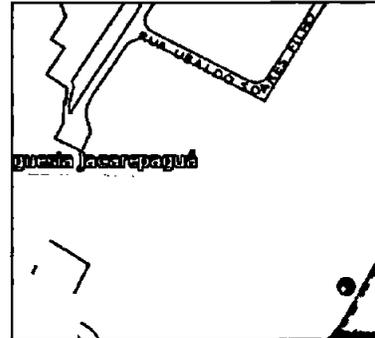
Relatório de Informações Urbanísticas

Fornecimento Gratuito



1 - Localização

Endereço: ETR DO GABINAL, 1336
Início do Trecho: RUA GUILHERME MOREIRA
Início Par: 1130 **Fim Par:** 1602
Início Ímpar: 1217 **Fim Ímpar:** 1621
Bairro: Freguesia **RA:** XVI **AP:** 4
Departamento: 4 CLU 2 Jacarepaguá
Endereço: Estrada do Tindiba, 1499 - Taquara
Telefone(s): Telefones: 33920229/24248844



2 - Dados Cadastrais do Logradouro

Plantas Cadastrais **Planta Cadastral 286C III 6**
 Projetos Aprovados de Alinhamento (PAA)
 Projetos Aprovados de Loteamento (PAL)
 Plantas de Alinhamentos Projetados (PAP) **PAP 286CIII6 / PAA 12157**

Os arquivos disponíveis estão em formato WMF e PDF. Para visualizá-los, faça o download no link da planta cadastral.

3 - Zoneamento

MacroZona **Macrozona de Ocupação Incentivada - Plano Diretor LC111/2011**
 Zona **Zona Comercial e de Serviços 2, consulte a(s) norma(s): Lei Complementar 70/2004, limite com Zona Residencial 2, consulte a(s) norma(s): Lei Complementar 70/2004**
 SubZona ---
 Centro de Bairro ---
 Zona Ambiental ---
 Área de Especial Interesse (AEI) **Sítio de Relevante Interesse Ambiental e Paisagístico da Freguesia - Decreto 38057/2013;**
 Distrito Industrial ---
 Informações Complementares **Verificar o limite de ZR1 a partir de faixa de 30m do alinhamento do lado ímpar da Rua Araguaia**

ATENÇÃO: quando se tratar de limite de zona, observar Artigo 115 e 121 do Regulamento de Zoneamento (RZ) Decreto 322/1976 e legislação específica no caso de Projeto de Estruturação Urbana (PEU).

4 - Gabarito de Altura

Edificação afastada das divisas **Decreto 38057/2013 -**
 Edificação não afastada das divisas **Decreto 38057/2013 - 1.38057/2013**

ATENÇÃO: Nos casos em que o trecho estiver localizado em zona determinada pelo Decreto 322/1976, consultar os artigos 80 a 87 desse decreto.

5 - Áreas Protegidas

Área de Proteção Ambiental (APA) **APA - Bairro da Freguesia, consulte a(s) norma(s): Decreto 11830/1992**
 Composição Paisagística e Ambiental
 Proteção Paisagística e de Ambiência **Polo Inova Cidade de Deus - Decreto 35654/2012**
 Órgão(s) a ser(em) consultado(s): **SMAC**

6 - Informações Complementares

Desapropriações → [Clique aqui para ver/ocultar as Desapropriações encontradas.](#)

Descrição	Legislação	Assunto
LOTE 02 DO PAL 40173	DECRETO MUNICIPAL No.12678 de 08/02/1994	DESAPROPRIAÇÃO

27/03/2015

SMU - Informações Detalhadas

Nº 1788 (antigo nº 666).	DECRETO MUNICIPAL No.34293 de 15/08/2011	DESAPROPRIAÇÃO
--------------------------	------------------------------------------	----------------

3309
~~2918~~

3320

Tombamentos » [Clique aqui para ver/ocultar os Tombamentos encontrados.](#)

Número(s)	Tipo	Legislação	Obs
	DEFINITIVO	LEI 1512	AREA ENTRE ETR GABINAL,ETR JACAR,ETR CARIBU,AV T.CEL MUNIZ ARAGAO

Índices de Aproveitamento de Terreno (IAT) Lei Complementar 70/2004

ATENÇÃO: Os IAT estabelecidos pela legislação local ou específica, quando mais restritivos, prevalecem sobre os valores definidos no Anexo VII desta Lei Complementar - Parágrafo 4o. do Artigo 38 da Lei Complementar 111/2011 (Plano Diretor).

Susceptibilidade Balxa - [Decreto 33534/2011](#)

ATENÇÃO: Consultar a Fundação Instituto de Geotécnica do Município do Rio de Janeiro (GEO-RIO).

7 - Observações

Observar parágrafos 5º e 6º do Artigo 81 do Regulamento de Licenciamento e Fiscalização do [Decreto 3800/1970](#) para imóveis construídos até 1937.
Observar [Decreto 5281/1985](#) para edificações residenciais unifamiliares.
Observar [Decreto 8321/1988](#) para edificações em terrenos de encostas situados em Zona Especial 1 ou em Zona Residencial 1.
Observar [Lei Complementar 145/2014](#) e [Decreto 39345/2014](#) para fechamento de varandas (não aplicáveis nas IV, V e VI Regiões Administrativas).
Consultar CEDAE [Decreto 10082/1991](#).
Consultar CET-RIO e SMAC [Decreto 28329/2007](#).

8 - Avisos

As informações prestadas nesta data referem-se a legislação vigente na data de sua emissão, conforme o disposto no Parágrafo 4 do Artigo 1 do [Decreto 8417/1989](#) e possuem caráter meramente informativo não substituindo documentos oficiais. A Certidão de Informações poderá ser obtida nas devidas Gerências e Sub-gerências de Licenciamento e Fiscalização da Secretaria Municipal de Urbanismo - vide endereço e telefones no item 1 (Localização) desta ficha.
Rio de Janeiro, 27 de março de 2015 - SMU - Sistema de Informações.



3340
~~2919~~
3321

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO Nº 48.507/15-RJ

Solicitante	Dirija Niterói Distribuidora de Veículos Ltda.	Bairro	Campinho
Imóvel	Concessionária	Munic.	Rio de Janeiro
Endereço	Rua Cândido Benício nº 200	UF	RJ



Área de Terreno	5.185,00m ²
Área Construída	3.232,00m ²
Valor de Mercado para Venda em Condições Normais	R\$10.000.000,00
Valor de Mercado para Locação Mensal	R\$ 60.000,00



~~3344~~
~~2920~~
3322

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO
Nº 48.507/15-RJ

Solicitante

DIRIJA NITERÓI DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA.

Categoria

Imóvel Urbano Comercial

Localização

Rua Cândido Benício nº 200

Campinho

Rio de Janeiro - RJ

CEP: 21320-060

Objetivo

Determinar os Valores de Mercado para Venda em Condições Normais e Locação Mensal

Finalidade

Subsidiar Decisão Administrativa

ABRIL/ 2015



3312
~~2924~~
3383

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

1- APRESENTAÇÃO

A **BIRJ - Bolsa de Imóveis do Rio de Janeiro - Empresa Brasileira de Avaliações** foi criada em 1939, possuindo, também, escritório em São Paulo desde 1967.

Com **75** anos de atuação no mercado de avaliações, já realizou mais de 200.000 estudos em todo o território nacional.

Dedica-se única e exclusivamente a avaliações patrimoniais (imóveis, máquinas e equipamentos, estudos de viabilidade, vocação imobiliária, etc.), não possuindo interesse direto no mercado (compra, venda e locação).

A **BIRJ** não adota em seus orçamentos, percentuais sobre o valor do bem, não havendo interesse, portanto, na determinação do valor final da avaliação. Por tais razões, seus laudos são imparciais e confiáveis.

Os trabalhos de avaliação são sempre realizados por uma Comissão de Avaliação composta por profissionais experientes e especializados, pertencentes ao seu corpo técnico, sem subcontratações de terceiros, no intuito de preservar a qualidade, confiabilidade e confidencialidade, necessárias aos trabalhos de avaliação.

Os Laudos de Avaliação, Pareceres Técnicos, Estudos ou Relatórios são elaborados seguindo conceitos e padrões próprios de rigidez, seriedade e isenção, definidos como primordiais desde a sua fundação, atendendo ainda as normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, sendo acompanhados de ARTs (Anotações de Responsabilidade Técnica) junto ao CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia).

A **BIRJ**, através do rigor de sua conduta e filosofia, criou um conceito no mercado de avaliações: **PROBIDADE E PROFICIÊNCIA**, garantindo aos seus trabalhos seriedade e isenção.



~~3313~~
~~2922~~
3324

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

2- PREMISSAS

O imóvel, objeto desse Laudo de Avaliação, foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos (títulos, hipotecas, ações, contratos de locação, etc.) que impeçam ou imponham restrições à sua comercialização ou utilização, sendo admitido como possuidor de documentação pública legalizada.

As informações, documentação e demais elementos fornecidos pelo solicitante contratante (ou por seus representantes credenciados) foram admitidas como verdadeiras e confiáveis.

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos apresentados, pressupondo-se a boa fé de seus conteúdos.

As informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram também consideradas como honestas e confiáveis.

Este Laudo de Avaliação constitui-se de peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

Os dados de quantidades físicas do imóvel (como áreas, medidas, vagas de veículos, etc.) foram informados por escrito ou verbalmente pelo solicitante ou seus prepostos, sendo considerados como verdadeiros.

As medidas e áreas são superficialmente checadas "in loco", quando possível.

O imóvel é vistoriado para o fim específico de avaliação de mercado, com enfoque às características aparentes na data da vistoria, considerando-se que toda a sua estrutura construtiva, elétrica e hidráulica encontra-se em bom estado, utilizável, salvo observações no corpo do presente trabalho.



~~3344~~
~~2923~~
3325

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

A aplicação de diferentes metodologias não se sobrepõe à visão geral do imóvel como um todo dentro do mercado, onde a Lei da Oferta e da Procura nem sempre segue a lógica das diferentes metodologias técnicas propostas ou a soma de valores específicos e / ou individualizados.

A Comissão de Avaliação analisa sempre o imóvel como um todo, sensível à Lei da Oferta e da Procura, podendo adotar ou não o que é proposto pelas metodologias citadas abaixo.

3- REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Esta Avaliação foi desenvolvida também, em conformidade com os conceitos, métodos e procedimentos gerais da Norma Brasileira NBR-14.653-2:2004 "Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos", relativa aos Serviços Técnicos de Avaliação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A modalidade do trabalho está definida como laudo de avaliação simplificado e de uso restrito, dispensado de especificação, conforme determinações normativas.

4- METODOLOGIA

Tendo em vista a especificidade do imóvel e a insuficiência de elementos diretamente comparáveis no mercado imobiliário da região que pudessem consubstanciar a presente avaliação para a determinação do Valor de Venda do imóvel avaliando, não foi possível a adoção do **Método Comparativo de Dados de Mercado**, conforme preconiza a preferência de utilização pela NBR 14653 - 1, item 7.5 - Escolha de metodologia.



~~3315~~
~~2924~~
3326

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Desta forma, adotamos para a fixação do provável valor de mercado do imóvel o **Método Evolutivo**, que consiste basicamente na somatória dos valores apurados de seus componentes (terreno e benfeitorias) considerando-se, ainda, um Fator de Comercialização (FC), resultando na seguinte fórmula abaixo:

$$Vv = (VT + CB) \cdot FC$$

onde:

Vv: Valor de Venda do Imóvel

VT: Valor do Terreno

CB: Custo de Reedição da Benfeitoria

FC: Fator de Comercialização

Para a determinação do valor do terreno utilizamos o "**Método Comparativo de Dados de Mercado**". Por esse processo, o valor do terreno será definido através de comparações diretas com os Elementos de Referência (em anexo) obtidos na região, procedendo-se às devidas adequações técnicas, e ponderando-se todos os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor.

Quanto as benfeitorias foi considerado o "**Custo de Reprodução**", procedendo-se nesta parcela a depreciação física (custo de reedição), levando-se em consideração a idade e estado de conservação das mesmas. No caso do Fator de Comercialização (FC) que pode ser maior ou menor do que a unidade foi fixado em função da conjuntura do mercado na época da avaliação e nas particularidades gerais do imóvel em análise

Valor de Mercado, conforme o objetivo deste estudo é a expressão monetária do bem na data de referência da Avaliação, representado por livre negociação entre partes desejosas, mas não compelidas a efetivá-la, independentemente de quaisquer constrangimentos, sendo ambas as partes conhecedoras do imóvel com suas potencialidades e limitações, e das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.



3316
~~2928~~
3327

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor, vale dizer, de certo grau de subjetividade do avaliador. A sensibilidade do técnico em captar os fatores que valorizam ou desvalorizam um determinado imóvel num momento específico constitui condição inicial para uma boa avaliação. Por esta razão, a **BIRJ** tem como procedimento essencial a instituição de Comissões de Avaliação para a determinação de valores, a fim de minimizar os efeitos da subjetividade individual.

Nessa avaliação, vamos aliar a experiência da **BIRJ** com a metodologia proposta pelas normas específicas para avaliação do imóvel, focando sempre a inexorável Lei da Oferta e da Procura.

5- DOCUMENTAÇÃO

Foram compulsados os seguintes documentos:

- Mapa de Localização;
- Planta aerofotogramétrica da cidade, escala 1: 2.000
- Arquivos **BIRJ**

Como rotina dos trabalhos de Avaliação, a **BIRJ** coleta, seleciona e armazena informações provenientes de diversas origens, tais como: matéria veiculada pela imprensa, publicações especializadas, índices de preços da construção civil, consultas a construtores, incorporadores e operadores de mercado imobiliário de cada região, dados coletados "in-loco" e informações do seu próprio cadastro, o qual é mantido permanentemente atualizado.

Na vistoria do imóvel são levantadas suas principais particularidades, de forma a permitir aos integrantes da Comissão de Avaliações, um contato tão próximo quanto possível com o objeto em Avaliação. Por tal razão, a documentação disponível, principalmente plantas e fotografias, são de fundamental importância.



3317
~~2926~~
3328

BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

6- CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel urbano, do tipo comercial de uso exclusivo, concebido para as instalações (vendas e serviços) de uma filial da rede de concessionárias de veículos Ford.

7- IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E REGIÃO

Após vistoria realizada em 20/03/2015, visitas à região circunvizinha, consultas aos nossos arquivos e a diversas fontes cadastrais, as principais características do imóvel são as seguintes:

7.1- LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto deste estudo localiza-se na Rua Cândido Benício nº 200, em Campinho, região de Madureira, Rio de Janeiro, RJ.

Situa-se em frente ao Instituto e Faculdade Geremário Dantas, na quadra delimitada, além da Rua Cândido Benício, pela Estrada Intendente Magalhães, Largo do Campinho, Rua Comendador Teles, Travessa Pinto Teles e ruas Ana Teles e Araçuaí.

Dista cerca de 210,00m do Largo do Campinho (entroncamento das Ruas Cândido Benício, Domingos Lopes e Ernani Cardoso com a Estrada Intendente Magalhães), 1,50km da Praça Barão da Taquara (Praça Seca) e 1,00km e 1,60km, respectivamente, das estações (SuperVia) de Madureira e Cascadura.

7.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Trata-se de região caracterizada por uma densa ocupação residencial uni e multifamiliar, representada, de modo geral, por residências antigas, vilas de casas, pequenos prédios antigos com lojas e apartamentos, edifícios de apartamentos de construção mais recente de até 08 pavimentos e pequenas comunidades de favelas, mesclados com os usos comercial / serviços e institucional, dentre os quais pontos de comércio varejista de



3318
~~2927~~
3329

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

âmbito local, postos de abastecimento de veículos, clínicas médicas, igrejas, colégios e faculdades, entre outros.

A Rua Cândido Benício, assim como a Estrada Intendente Magalhães e as ruas Domingos Lopes e Ernani Cardoso, constitui-se no principal núcleo polarizador de atividades comerciais / serviços da região, com ênfase no ramo de venda de veículos (agências / concessionárias, oficinas e lojas de peças / acessórios).

Destacam-se, ainda, no contexto ocupacional local, diversas concessionárias de veículos, o Instituto e Faculdade Geremário Dantas, filial da rede de hipermercado Prezunic e, em um raio de maior abrangência, o Colégio Pentágono, o Fórum Regional de Madureira, a Universidade Souza Marques e o Campus Vila Valqueire da Universidade Estácio de Sá.

A região é servida por todos os melhoramentos públicos e equipamentos urbanos existentes no Rio de Janeiro, contando, ainda, com uma boa rede de transportes coletivos, representada por ônibus de diversas linhas e pelas composições ferroviárias da SuperVia, estas em suas estações Madureira e Cascadura. Cabe ressaltar, ao longo da Rua Candido Benício a presença do sistema de transporte BRT TransCarioca.

7.3 - LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

A Rua Cândido Benício constitui-se em uma das principais vias de circulação de veículos da região, desenvolvendo-se, no trecho do imóvel, com traçado retilíneo e perfil plano. Mede cerca de 33,00m/37,00m de largura entre os alinhamentos confrontantes, dispendo atualmente de 02 pistas de rolamento asfaltadas, além de 02 outras centrais concretadas destinadas ao tráfego exclusivo do BRT TransCarioca e 01 estação de embarque e desembarque de passageiros, passeios cimentados e iluminação pública a vapor de mercúrio.



3319
~~2928~~
3330

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

7.4 - TERRENO

Dados básicos

Topografia:	originalmente em declive suave no sentido da frente para os fundos, apresenta-se atualmente dividido em 02 setores: o primeiro (até a extensão de 57m) plano ao nível da Rua Cândido Benício, e o segundo (restante do terreno) em cota negativa de 3m em relação ao primeiro
Configuração:	irregular
Dimensões:	35,40m de frente pela Rua Cândido Benício, 145,14m pela divisa lateral direita, 144,50m pela divisa lateral esquerda e 35,40m na divisa dos fundos
Área total:	5.185,00m²

Nota: as dimensões e área do terreno acima citadas foram extraídas dos arquivos **BIRJ**

7.5 - EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

Posicionamento:	afastada 9,50m do alinhamento da Rua Cândido Benício, 10,60m da divisa esquerda e colada em grande parte da divisa direita do terreno
Padrão:	comercial médio/alto
Tipologia construtiva:	galpão comercial
Pavimentos:	01, além de mezanino e subsolo
Idade:	05 anos
Pés direitos aproximados:	6m (rebaixado para 5m no salão de exposição e vendas e 2,70m nas áreas administrativas) e 3m no subsolo
Estado de conservação:	bom
Área construída:	3.057,00m², dos quais 931,33m² correspondem ao salão de exposição / vendas e cerca de 132,00m² à área coberta que precede às oficinas



~~3320~~
~~2929~~
3331

BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Composição

- Subsolo:** amplo salão corrido, com acesso externo pelo pátio de estacionamento de veículos situado nos fundos da construção
- Nível térreo:** ampla loja (salão de exposição e vendas de veículos, sala de clientes, salas da gerência, recepção, escritórios, caixa e 02 banheiros); salão com sala de vendedores e 02 balcões para atendimento ao público e às oficinas, 02 pequenos depósitos, compartimento das bombas da rede de hidrantes e amplo salão das oficinas, precedido de uma área coberta para circulação de veículos
- Mezanino:** divide-se em 02 setores: o primeiro, destinado a setores administrativos e 02 banheiros, com acesso pela loja; o segundo, a dependências de apoio a funcionários (02 conjuntos de vestiários com sanitários masculino e feminino e pequeno refeitório / cozinha), com acesso pelas oficinas

Características construtivas

- Estruturas:** pré-moldados de concreto armado
- Fechamentos:** alvenaria de blocos de concreto revestida com pintura em PVA
- Cobertura:** telhas onduladas de fibrocimento apoiadas sobre vigamento de pré-moldados de concreto
- Fachada:** painéis em vidros temperados, fixados em estrutura de tubos metálicos; painel superior revestido com Alucobond, com o logotipo da empresa
- Forros:** rebaixados com material acústico na loja, em gesso liso nas áreas administrativas e em laje convencional nas dependências de apoio às oficinas, inclusive o subsolo. No salão das oficinas, o telhado é aparente



3321
~~2930~~
3332

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Acabamentos: compatíveis com o padrão e com as atividades de concessionária de veículos

Escadas: 02, revestidas com granito polido

Equipamentos

Incêndio: extintores portáteis e rede de hidrantes com caixas e mangueiras em pontos estratégicos da construção

Climatização: *split-system*, no salão de exposição e vendas e nas áreas administrativas

Segurança: monitoramento por circuito interno de TV

7.6 - OUTRAS BENFEITORIAS

. a área livre do terreno (cerca de 3.000,00m²), inclusive o afastamento frontal, destina-se à exposição, circulação e estacionamento de veículos e ao pátio do estoque de veículos novos. A ligação entre os 02 setores do terreno é feita por rampa em concreto armado (4,20m de largura e 20% de inclinação), tendo, sob a mesma, compartimentos para depósito de material de limpeza. Apresenta pavimentação com elementos intertravados de concreto (*blokrets*) e iluminação noturna feita com luminárias a vapor de mercúrio em postes metálicos;

. cobertura de telhas metálicas de perfil trapezoidal apoiadas sobre estrutura metálica, com pé direito de 3m, aberta, com área de 175,00m², destinada à limpeza de veículos;

. a delimitação da propriedade, nas divisas não ocupadas pelas edificações, é feita com muros (h = cerca de 2,80m) de alvenaria de blocos de concreto, revestidos com emboço e pintura PVA, estruturados em concreto armado.

7.7 - RESUMO DE ÁREAS

ITENS	ÁREAS (m ²)
TERRENO	5.185,00
TOTAL DE CONSTRUÇÃO	3.232,00



3322
~~2934~~
3333

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Nota: as áreas das edificações / benfeitorias acima mencionadas tiveram como base os arquivos BIRJ

8 - PLANEJAMENTO URBANO

O imóvel avaliando integra a XV Região Administrativa desta cidade e a Área de Planejamento Três (AP-3), estando o local classificado como Zona Residencial Três (ZR-3) em Centro de Bairro Dois (CB-2) da Macrozona de Ocupação Incentivada, de acordo com os Decretos nºs 322/76, 2.418/79 e Lei Complementar nº 111/2011.

Quanto ao reaproveitamento do terreno, os Decretos nºs 322/76 e 2.418/79 impõem, entre outros, os seguintes principais parâmetros:

Alinhamentos:	os existentes, conforme os PAA's nºs 4.892 e 7.689
Afastamento frontal:	mínimo de 5,00m
Gabarito de altura:	08 pavimentos; o pavimento de uso comum, o pavimento de cobertura e 01 pavimento-garagem não estão computados no número de pavimentos
Taxa de Ocupação:	50%
Valor de "N":	6
Índice de Aprov. da Área (IAA):	3,0
Área Total da Edificação (ATE):	$5.185,00\text{m}^2 \times 3,0 = 15.555,00\text{m}^2$

Nota: os dados acima deverão ser considerados apenas como elementos independentes uns dos outros, enquanto que as conclusões definitivas dependem sempre de um projeto arquitetônico, o qual não é de nossa responsabilidade.

9 - ESTUDO DE VALORES

Conforme especificado no item 4 - **METODOLOGIA** para a fixação do valor de mercado do imóvel em estudo utilizaremos o **Método Evolutivo**.



3323
~~2932~~
3334

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Quanto a determinação do valor do terreno procedemos o saneamento dos dados obtidos em pesquisa, através de homogeneização técnica e tratamentos estatísticos dos elementos amostrais.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição "t" de Student com confiança de 80%, consoante a Norma Brasileira.

Os valores dos elementos pesquisados, descritos nas **Fichas de Pesquisa**, em anexo, foram homogeneizados tecnicamente, visando adequá-los às características físicas do terreno em análise e, em seguida, tratados estatisticamente, de forma a aumentar o grau de confiabilidade do valor a ser consignado e, conseqüentemente, o nível de precisão da avaliação. Para a homogeneização dos valores, foram aplicados os seguintes fatores:

Fator oferta (Fof)

Corrige o valor unitário em função da elasticidade natural admitida pelo mercado para negociação à vista. Diferencia, ainda, as ofertas das negociações efetivas, variando em até 10%.

Fator de área (Fa)

Corrige o valor unitário através da influência da área do elemento comparativo em relação ao imóvel em estudo. Para tanto, utilizou-se uma das seguintes expressões, extraídas do livro "Engenharia Legal e de Avaliação" do Professor Sergio Antonio Abunahman, amplamente divulgado e utilizado por peritos.

$$Fa = \left(\frac{ar}{a} \right)^{1/4}, \text{ quando a diferença entre as áreas for inferior a 30\%}$$

$$Fa = \left(\frac{ar}{a} \right)^{1/8}, \text{ quando a diferença entre as áreas for superior a 30\%}$$



~~3324~~
~~2933~~
3315

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Onde:

a = área do imóvel avaliando

ar = área do elemento de referência

Fator de localização (Floc)

Corrige o valor unitário através da transposição do elemento pesquisado para o local do imóvel em questão, pela aplicação da seguinte relação, com base em observações in loco:

$$Floc = \frac{I_o}{I}, \text{ onde:}$$

I_o = V_o do local do imóvel avaliando

I = V_o do local dos elementos de referência.

Fator de posicionamento (Fp)

Corrige o valor unitário em função do posicionamento do elemento pesquisado em relação ao logradouro de situação (caso de esquina, com frente suplementar ou com posicionamento de fundos), comparativamente ao imóvel avaliando.

Fator de topografia (Fto)

Corrige o valor unitário em função das condições topográficas dos terrenos pesquisados, em relação ao avaliando. No presente caso, utilizaremos a Norma Técnica Para Avaliações Realizada no Estado do Rio de Janeiro e elaborada pelo Instituto de Engenharia Legal (IEL), item 9.1.1.2.1.5 - Fatores Complementares, subitem "c" - pág. 18.



3325
~~2934~~
3336

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

TERRENO	NÍVEL
Terreno plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Em aclive até 10%	0,95
Em aclive até 20%	0,90
Abaixo do nível da rua até 1,00m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	0,90

Resultado homogeneizado (Rh)

É o produto do valor unitário do elemento de pesquisa pelos fatores de correção aplicáveis, conforme segue:

$$Rh = Vu \times Fof \times Fa \times Floc \times Fp \times Ftop$$

Nota: para a consignação dos índices relativos às amostras mercadológicas pesquisadas, utilizou-se o índice igual a 1,00 para o imóvel em estudo e fatores corretivos sobre esse mesmo índice para os elementos comparativos

Para a atribuição dos valores das edificações foi utilizado o custo de reedição, através de estudos próprios do Departamento Técnico da BIRJ, consubstanciados com índices do SINDUSCON, empresas construtoras e publicações especializadas, observando-se a aplicação de um coeficiente de depreciação, fixado em função da idade e o estado de conservação da mesma.

Para a determinação do Valor de Locação Mensal do imóvel em análise será obtido através do "Método da Remuneração do Capital", ou seja, pela aplicação de uma taxa de remuneração sobre o Valor de Venda do imóvel. Para a fixação da referida taxa de remuneração, levou-se consideração os fatores intrínsecos ou extrínsecos e, principalmente, nas atuais condições de liquidez do mercado imobiliário para o segmento



3326
~~2935~~
3337

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

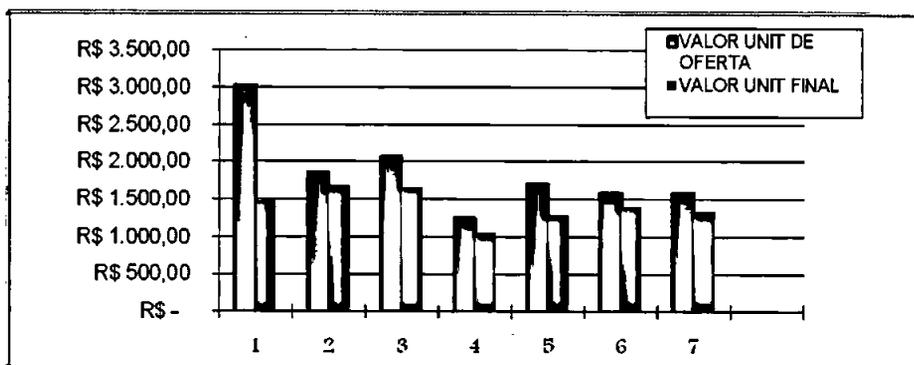
em análise, onde foram ponderados a localização, zoneamento, porte e potencialidade para uso e de locação.

A seguir apontaremos o valor do imóvel em análise:

9.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DE REFERÊNCIA DA AMOSTRA

Elemento	Fof	Fa	Floc	Fp	Ftop	VR. UNIT. OF	VR.UNIT. FINAL
1	0,85	0,71	0,90	0,90	1,00	R\$ 3.030,30	R\$ 1.481,32
2	0,90	0,92	1,05	1,05	1,00	R\$ 1.851,85	R\$ 1.690,50
3	0,90	0,77	1,05	1,05	1,05	R\$ 2.068,18	R\$ 1.659,16
4	0,90	0,94	0,95	1,05	1,00	R\$ 1.250,00	R\$ 1.054,86
5	0,90	0,85	0,95	1,05	1,00	R\$ 1.705,32	R\$ 1.301,31
6	0,90	0,90	1,00	1,10	1,00	R\$ 1.581,81	R\$ 1.409,39
7	0,90	0,86	1,05	1,05	1,00	R\$ 1.578,28	R\$ 1.346,80
MÉDIA							R\$ 1.420,48



MÉDIA ARITMÉTICA R\$ 1.420,48 /m²

MEDIDAS DE DISPERSÃO

Os diversos desvios (diferenças) entre o valor de cada um dos elementos em relação à medida de tendência central (média aritmética X) são apreciados através da variância, desvio-padrão e coeficiente de variação.

Variância: 47.835,89

Desvio-padrão: 218,71

Coef. variação: 15,4 %



332+
~~2936~~
3378

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio-padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X| / S < VC$

Valor crítico para 07 elementos da amostra, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,80

No presente caso, testaremos os elementos extremos

Elemento 2: $d = |1.690,50 - 1.420,48| / 218,71 = 1,23 < 1,80 \rightarrow$ amostra pertinente

Elemento 4: $d = |1.054,86 - 1.420,48| / 218,71 = 1,67 < 1,80 \rightarrow$ amostra pertinente

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança

Será aplicada a distribuição "t" de "Student", com o objetivo de estabelecer os limites de confiança para um campo amostral com números de dados (n) inferior a 30 e que apresentem variação superior a 20% (vinte por cento) da média aritmética. Para tanto, foi aplicada a seguinte expressão:

$$Lc = X \pm Tc \times \frac{S}{\sqrt{n-1}}, \text{ onde:}$$

Lc = limite de confiança

X = média aritmética dos elementos homogeneizados

Tc = coeficiente de "Student"

S = desvio-padrão

n - 1 = graus de liberdade

Para o nível de 80%, correspondente ao percentual de 0,90, o valor de Tc é igual a 1,44



~~3328~~
~~2937~~
3379

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

$$Lc = 1.420,48 \pm 1,44 \times \frac{218,71}{\sqrt{6}}$$

$$Lc = 1.420,48 \pm 129,07$$

Limite inferior : R\$ 1.291,41/m²

Limite superior : R\$ 1.549,55/m²

Campo de arbítrio livre ao avaliador: de R\$ 1.291,41/m² a R\$ 1.549,55/m²

Em função das características físicas do terreno em análise, como porte, topografia, localização privilegiada em um dos principais logradouros da região, adotaremos a média aritmética de R\$ 1.420,48/m², resultando:

$V_t = S \times V_u$, onde:

V_t = valor do terreno

S = área do terreno

V_u = valor unitário adotado

$$V_t = 5.185,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.420,48/\text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 7.365.188,80$$

9.2 - CÁLCULO DO VALOR DA EDIFICAÇÃO

Conforme mencionado anteriormente o custo estimado para a edificação existente, foi obtido através de estudos elaborados pelo Departamento Técnico da BIRJ, consubstanciados com índices do SINDUSCON, empresas construtoras e publicações especializadas. Os cálculos obedecem à seguinte expressão:

$CB = V_u$ (Valor unitário adotado) $\times S$ (área) $\times F_d$ (fator de depreciação), resultando:

$$CB = \text{R\$ } 1.400,00/\text{m}^2 \times 3.232,00\text{m}^2 \times 0,95$$

$$CB = \text{R\$ } 4.298.560,00$$



3329
~~2938~~
3340

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Nota: O fator de depreciação foi estabelecido utilizando-se o Método de Ross-Heidecke, tendo sido considerado a idade e graduação do estado de conservação da edificação.

9.3 – VALOR DE VENDA DO IMÓVEL (Vv)

Consiste basicamente na aplicação do fator de comercialização sobre a somatória do valor patrimonial apurado para o imóvel em estudo

$$Vv = (Vt + CB) \times FC$$

$$Vv = (R\$ 7.365.188,80 + R\$ 4.298.560,00) \times 0,85$$

$$Vv = R\$ 9.914.186,48$$

Valor adotado = R\$ 10.000.000,00

9.4 - VALOR DE LOCAÇÃO MENSAL

O valor de locação mensal do imóvel será obtido pelo “**Método da Remuneração do Capital**”, ou seja, pela aplicação de uma taxa de remuneração sobre o mais provável valor de venda do imóvel.

Após ponderações técnicas, diante das particularidades físicas do imóvel avaliando, consultas aos operadores de mercado e aos eventos cadastrados pela **BIRJ**, propomos a adoção de uma taxa de remuneração de 0,6% a.m., resultando:

$$VL = Vv \times Tr, \text{ onde:}$$

VL = valor de locação mensal do imóvel

Vv = valor de venda apurado

Tr = taxa de remuneração



~~3330~~
~~2939~~
3341

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Assim, temos:

VL = R\$ 10.000.000,00 x 0,6%

VL = R\$ 60.000,00, mensais

10- CONSIDERAÇÕES GERAIS

Este item do trabalho procura posicionar o imóvel dentro do mercado imobiliário, no intuito de informar quanto à sua potencialidade de liquidez em caso de uma eventual negociação.

QUANTO À LOCALIZAÇÃO

O imóvel em estudo encontra-se inserido na Rua Cândido Benício, em região de médio poder aquisitivo, compreendida entre o Largo do Campinho e a Praça Barão da Taquara (Praça Seca). O local é atendido por uma adequada infraestrutura de transportes coletivos, abrangendo várias linhas de ônibus, o que proporciona um bom nível de integração com o Centro, diversos bairros da cidade, bem como com municípios vizinhos.

A Rua Cândido Benício apresenta grande importância no contexto ocupacional da região, atuando, inclusive, como via de ligação entre os bairros do Campinho, Praça Seca e Tanque, onde destacamos ainda, a presença do corredor do BRT Transcarioca. Mescla atividades comerciais variadas com prédios de apartamentos, dispendo de intensa movimentação de veículos.

QUANTO AO IMÓVEL

Trata-se de imóvel comercial de uso exclusivo, de construção razoavelmente recente,



3334
~~2940~~
3342

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

concebido para o fim específico de concessionária de veículos. Apresenta ampla área de terreno, com boa frente para a Rua Cândido Benício, porém com uma deficiente relação testada/profundidade e topografia em declive suave.

O conjunto de edificações e benfeitorias existentes possui linhas modernas e projeto específico, apresentando um layout versátil e funcional, que, com eficiência, aproveitou adequadamente o terreno.

Concebido como um galpão comercial, o imóvel apresenta padrão construtivo médio/alto e acabamento esmerado no salão de exposição e vendas de veículos, onde predominam fechamentos em vidro temperado. O aspecto geral é muito bom, assim como o estado geral de conservação e de manutenção de suas instalações.

QUANTO AO MERCADO

O mercado imobiliário, de uma forma geral, já apresenta sinais de acomodação, observados, principalmente, através da notória redução no ritmo de efetiva concretização dos negócios, sobretudo, quando comparado aos últimos 03 anos.

As pesquisas realizadas na região apontam para uma escassez de terrenos bem dimensionados e de imóveis comerciais de uso exclusivo ou não de semelhantes porte e padrão em disponibilidade para venda e/ou locação na região, fato esse de grande relevância considerado na aferição dos valores aqui apontados.

O imóvel apresenta-se adequado ao local e aos fins para os quais foi concebido, com plenas condições de continuar produzindo renda, não só como concessionária de veículos, mas também por outros segmentos comerciais, obviamente após as adequações físicas necessárias.



~~3332~~
~~2944~~
3343

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Desta forma, acreditamos em razoáveis perspectivas de liquidez, tanto para venda como para locação, desde que adequadamente exposto ao segmento no qual está inserido.

11- AVALIAÇÃO

Observadas as premissas e referências normativas, com base nos elementos técnicos obtidos, na metodologia adotada e nas características gerais do local e do objeto, e tendo em vista o comportamento atual do mercado imobiliário, **AVALIAMOS** o imóvel comercial com 5.185,00m² de área total de terreno e 3.232,00m² de área total construída, localizado na Rua Cândido Benício nº 200, no Campinho, região de Madureira, Rio de Janeiro, RJ, objeto do presente Laudo, conforme segue:

- Valor para Venda em Condições Normais: **R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);**

- Valor para Locação Mensal: **R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), excluindo-se taxas e impostos incidentes.**

O Serviço de Avaliação referente ao imóvel objeto deste Laudo de Avaliação nº 48.507/15-RJ, composto por 24 páginas, numeradas de 01 a 24, é exclusivo do solicitante contratante pelo prazo de 180 dias a contar desta data, sendo o seu conteúdo confidencial por prazo indeterminado.

É vedado o direito de publicação ou reprodução total ou parcial desse laudo, sem a expressa autorização do solicitante e da BIRJ.

Concluindo, a BIRJ solicita o obséquio de ser informada sobre qualquer impugnação, dúvida ou contestação aos valores apontados, para que possa justificar e defender a proficiência e probidade de seu trabalho.



3333
~~2942~~
3344

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

12- ANEXOS

Integram o presente Laudo de Avaliação os seguintes anexos:

- Relatório Fotográfico
- Dados de Mercado
- Mapa de Localização
- ART (Anotação de Responsabilidade Técnica).

Rio de Janeiro, 01 de abril de 2015.

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES
CREA 1973200018

HELVÉCIO DE ALCANTARA

Diretor Administrativo

PAULO RENATO MONTEIRO

Engenheiro Civil CREA-RJ 87.1.0085.6/D

Diretor Técnico



3334
~~2943~~
3345

BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



RUA CÂNDIDO BENÍCIO, NO TRECHO





3335
~~2944~~
3346

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



FACHADA DO IMÓVEL





3336
~~2945~~
3347

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



DETALHES DO IMÓVEL





335 +
~~2946~~
3348

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



DETALHES DO IMÓVEL





3330
~~2947~~
3349

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



DETALHES DO IMÓVEL





3339
~~2948~~
3350

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



DETALHES DO IMÓVEL





3340
~~2949~~
3351

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



DETALHES DO IMÓVEL





3341
~~2950~~
3752

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



DETALHES DO IMÓVEL



3342
~~2954~~
3357



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



DETALHES DO IMÓVEL

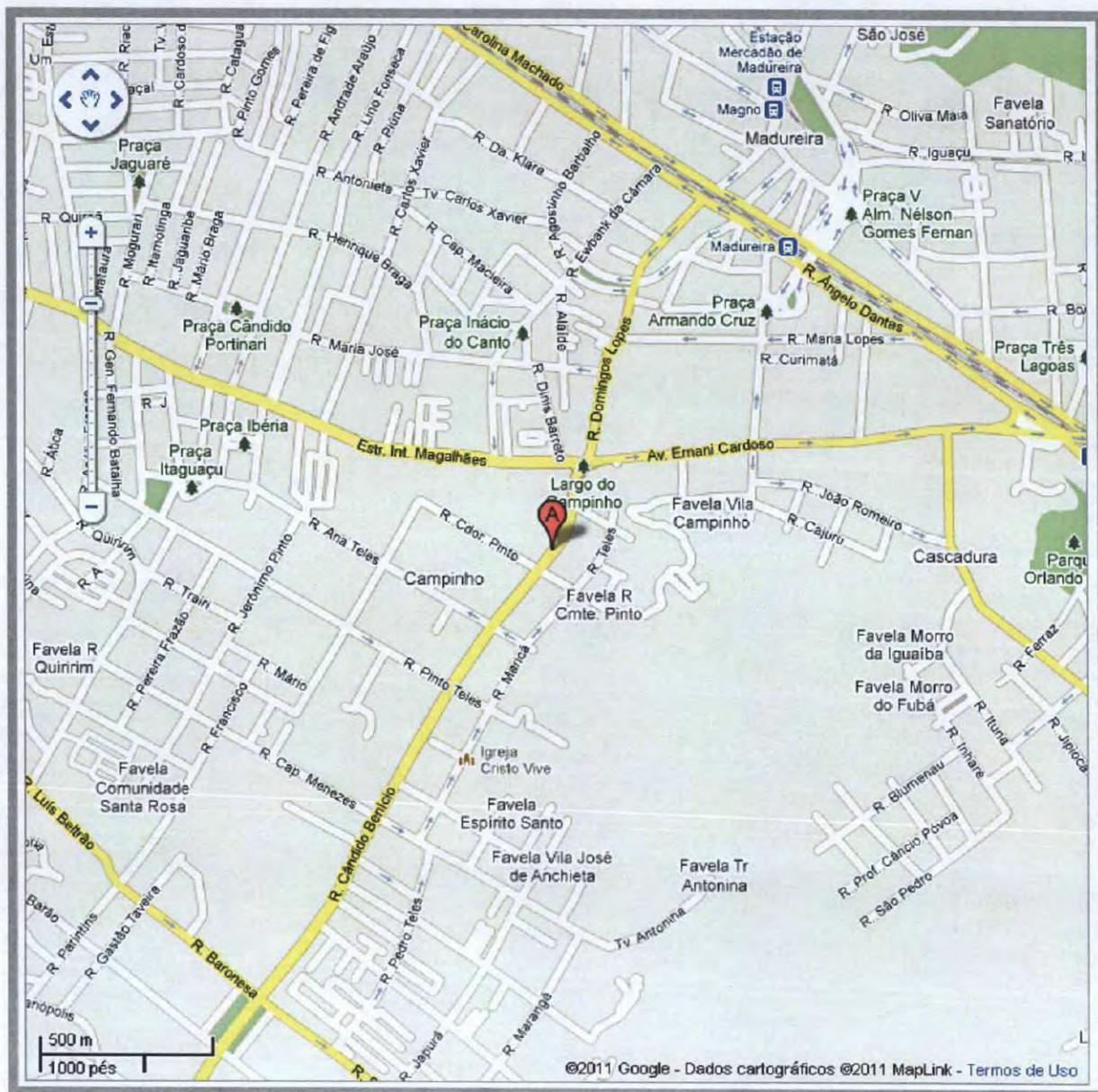




3343
~~2952~~
3354

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

MAPA DE LOCALIZAÇÃO





3344
2953
3355

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 48.507/12-RJ

303670-Mar/15		PESQUISA 01			
LOCAL	RUA CÂNDIDO BENÍCIO, EM FRENTE À ESTAÇÃO BRT PINTO TELES - Nº:				
COMPLEMENTO					
BAIRRO	CAMPINHO				
TIPO	TERRENO				
Ar. TERRENO	330,00 m ²	R\$ 3.030,30 /m ²	Ar. CONSTR.		
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL	330,00 m ²	R\$ 3.030,30 /m ²
Of. VENDA	R\$ 1.000.000,00		Vi. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	MARCO CASTRO IMÓVEIS			TEL: (21) 99994-3010	
OBSERVAÇÃO	TERRENO PLANO; 15 METROS DE FRENTE; PERMITE EDIFICAÇÃO EM 03 PAVIMENTOS E 12 METROS DE ALTURA; PODENDO SER LOJA TÉRREA + 02 PAVIMENTOS DE APARTAMENTOS; E/OU PRÉDIO UNIEMPRESARIAL, ENTRE OUTROS				

303669-Mar/15		PESQUISA 02			
LOCAL	RUA JOÃO VICENTE, ESQUINA COM A RUA PIÚNA - Nº:				
COMPLEMENTO					
BAIRRO	BENTO RIBEIRO				
TIPO	TERRENO				
Ar. TERRENO	2700,00 m ²	R\$ 1.851,85 /m ²	Ar. CONSTR.		
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL	2700,00 m ²	R\$ 1.851,85 /m ²
Of. VENDA	R\$ 5.000.000,00		Vi. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	ANNA LÚCIA SILVA NUNES			TEL: (21) 99723-6846	
OBSERVAÇÃO	TERRENO PLANO; DE ESQUINA; FUNCIONOU POSTO DE GASOLINA; IDEAL PARA CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS				



2245
2954
7356

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 48.507/12-RJ

303668-Mar/15		PESQUISA 03			
LOCAL	ESTRADA DA FONTINHA - N°: 213				
COMPLEMENTO					
BAIRRO	BENTO RIBEIRO				
TIPO	TERRENO				
Ar. TERRENO	660,00 m ²	R\$ 2.068,18 /m ²	Ar. CONSTR.		
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL	660,00 m ²	R\$ 2.068,18 /m ²
Of. VENDA	R\$ 1.365.000,00		Vi. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	PRADA IMOBILIÁRIA			TEL: (21) 2303-1730	
OBSERVAÇÃO	TERRENO PLANO; 10 METROS DE FRENTE				

301836-Mar/15		PESQUISA 04			
LOCAL	ESTRADA INTENDENTE MAGALHÃES - N°: 18/22				
COMPLEMENTO					
BAIRRO	CAMPINHO				
TIPO	TERRENO				
Ar. TERRENO	4000,00 m ²	R\$ 1.250,00 /m ²	Ar. CONSTR.		
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL		
Of. VENDA	R\$ 5.000.000,00		Vi. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	SR. OSMAR MENDES			TEL: (21) 2489-5190	
OBSERVAÇÃO	TERRENO COM TOPOGRAFIA PLANAE FORMATO IRREGULAR, COM FRENTE DE ± 20,00M; DOTADO NA FAIXA FRONTAL DE ALGUMAS EDIFICAÇÕES.				



35-14
2955
3357

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 48.507/12-RJ

301837-Mar/15		PESQUISA 05			
LOCAL	ESTRADA INTENDENTE MAGALHÃES ALTURA Nº 200 - Nº:				
COMPLEMENTO					
BAIRRO	CAMPINHO				
TIPO	TERRENO				
Ar. TERRENO	1466,00 m ²	R\$ 1.705,32 /m ²	Ar. CONSTR.		
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL		
Of. VENDA	R\$ 2.500.000,00		VI. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	SR. JEFERSON (A G RIO IMÓVEIS)			TEL: (21) 3265-0800	
OBSERVAÇÃO	TERRENO COM TOPOGRAFIA PLANA E AO N'VEL DO LOGRADOURO, COM FRENTE DE 18,80M. DOTADO DE ALGUMAS EDIFICAÇÕES DESATIVADAS (ANTIGA INSTALAÇÕES DOS RODOVIÁRIOS)				

302568-Mar/15		PESQUISA 06			
LOCAL	RUA COMENDADOR PINTO - Nº: 571				
COMPLEMENTO					
BAIRRO	CAMPINHO				
TIPO	TERRENO				
Ar. TERRENO	2212,65 m ²	R\$ 1.581,81 /m ²	Ar. CONSTR.		
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL	2212,65 m ²	R\$ 1.581,81 /m ²
Of. VENDA	R\$ 3.500.000,00		VI. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	AG RIO IMÓVEIS			TEL: (21) 2440-4617	
OBSERVAÇÃO	TERRENO PLANO; FRENTE DE 22,35M				



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

~~2956~~
3347
~~3358~~

ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 48.507/12-RJ

302191-Mar/15		PESQUISA 07			
LOCAL	AVENIDA ERNANI CARDOSO, VIZNHO E DEPOIS DO 377/381 - N°:				
COMPLEMENTO					
BAIRRO	CASCADURA				
TIPO	TERRENO				
Ar. TERRENO	1.584,00 m ²	R\$ 1.578,28 /m ²	Ar. CONSTR.		
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL	1.584,00 m ²	R\$ 1.578,28 /m ²
Of. VENDA	R\$ 2.500.000,00		Vi. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	SR. OSMAR MENDES - CORRETOR			TEL: (21) 2489-5190	
OBSERVAÇÃO	TERRENO PLANO MEDINDO 19,80M X 80M; POSSUI TELHEIROS AOS FUNDOS SEM EXPRESSÃO DE VALOR; TEM INVENTÁRIO PARA FAZER, MAS SÃO APENAS 02 HERDEIROS INTERESSADOS EM VENDER; TEM DÍVIDA DE R\$ 400.000,00 DE IPTU QUE PODE SER DESCONTADOS DO VALOR.VOCAÇÃO COMERCIAL E/OU USO MISTO (COMERCIAL E RESIDENCIAL)				

2957
3318

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Relatório de Informações Urbanísticas

Fornecimento Gratuito



3359

1 - Localização

Logradouro: 015933-RUA CANDIDO BENICIO
Início do Trecho: RUA COMEND PINTO
Fim do Trecho: RUA FRANCISCO GIFONI
Início Par: 70 **Fim Par:** 274
Início Ímpar: 89 **Fim Ímpar:** 255
Bairro: Campinho **RA:** XV **AP:** 3
Departamento: 7 GLF Madureira
Endereço: Rua Carvalho de Souza, 274 - Madureira
Telefone(s): Telefones: 33900268/33905412



2 - Dados Cadastrais do Logradouro

Plantas Cadastrais

Planta Cadastral 286A II 1Projetos Aprovados de Alinhamento (PAA)

Os arquivos disponíveis estão em formato WMF e PDF. Para visualizá-los, faça o download no link da planta cadastral.

Projetos Aprovados de Loteamento (PAL)

Plantas de Alinhamentos Projetados (PAP)

3 - Zoneamento

MacroZona

Macrozona de Ocupação Incentivada - Plano Diretor LC111/2011

Zona

Zona Residencial 3, consulte a(s) norma(s): Decreto 2418/1979

SubZona

Centro de Bairro

Centro de Bairro 3, consulte a(s) norma(s): Decreto 322/1976 Centro de Bairro 2, consulte a(s) norma(s): Decreto 322/1976

Zona Ambiental

Área de Especial Interesse (AEI)

Distrito Industrial

ATENÇÃO: quando se tratar de limite de zona, observar Artigo 115 e 121 do Regulamento de Zoneamento (RZ) Decreto 322/1976 e legislação específica no caso de Projeto de Estruturação Urbana (PEU).

4 - Gabarito de Altura

Edificação afastada das divisas

Decreto 2418/1979 -

Edificação não afastada das divisas

Decreto 2418/1979 -

ATENÇÃO: Nos casos em que o trecho estiver localizado em zona determinada pelo Decreto 322/1976, consultar os artigos 80 a 87 desse decreto.

5 - Áreas Protegidas

6 - Informações Complementares

Desapropriações > [Clique aqui para ver/ocultar as Desapropriações encontradas.](#)

Descrição	Legislação	Assunto
Nº 1597 E 1607	DECRETO MUNICIPAL No.6843 de 23/07/1987	DESAPROPRIAÇÃO
N.289,301,355,355-F E 363 - DESAP. PARCIAIS	DECRETO MUNICIPAL No.18355 de 08/02/2000	DESAPROPRIAÇÃO
NS.525 (DESAP.JÁ EXECUTADA-9º OFÍCIO RGI-MAT.Nº120.801), 537,569, 581,643 - DESAP. PARCIAIS	DECRETO MUNICIPAL No.18355 de 08/02/2000	DESAPROPRIAÇÃO
	DECRETO MUNICIPAL	

9952241
2958
7360

Nºs.740,754 E 780 - DESAP. PARCIAIS	No.18355 de 08/02/2000	DESAPROPRIAÇÃO
Nºs.1531,1541,1551,1563,1573,1585,1595,1607,1607-F,1617,1627,1737-A E 1737-B - DESAP. PARCIAIS	DECRETO MUNICIPAL No.18355 de 08/02/2000	DESAPROPRIAÇÃO
Nºs.1983,1983-A E 1983-B - DESAP. TOTAIS	DECRETO MUNICIPAL No.18355 de 08/02/2000	DESAPROPRIAÇÃO
Nº.4138, 4142, 4148, 4152 (DESAP.JÁ EFETIVADA - OFÍCID CRID 79/01 DE 30/01/01, 9º OFÍCIO RGI,MAT:216.677-A) E 4158 - DESAP. TOTAIS	DECRETO MUNICIPAL No.18355 de 08/02/2000	DESAPROPRIAÇÃO
Nº.3698(PARCIAL)	DECRETO MUNICIPAL No.14687 de 02/04/1996	DESAPROPRIAÇÃO
TERRENO SITUADO ENTRE OS Nºs.1597 E 1607	DECRETO MUNICIPAL No.6843 de 23/07/1987	DESAPROPRIAÇÃO
Nºs.3936 (Desapropriação já efetuada-Ofício CRID 277/01),3942 , 3942-A, 3946(PARCIAIS), 4134(TOTAL) E 4168(PARCIAL)	DECRETO MUNICIPAL No.14704 de 10/04/1996	DESAPROPRIAÇÃO
Nº 4168 - COMUNIDADE CHÁCARA DO TANQUE	LEI MUNICIPAL No.3204 de 27/03/2001	DESAPROPRIAÇÃO
ÁREA JUNTO E DEPOIS DO Nº 2610, COM 120 M DE TESTADA E 114 M DE FUNDOS , COM 55 M DE PROFUNDOADE	DECRETO ESTADUAL No.8276 de 22/07/1985	DESAPROPRIAÇÃO
Nº 4148 - Desapropriação já efetivada - 9º Ofício RGI, mat: 215384 - 26/03/03 - Dec. Expropriatório 13269/94.	OFÍCIO PG/PPD - CRID No.1322/03 de 23/10/2003	EFETIVAÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO
806 e 826 (Revogado pelo Decreto 28680 de 21/11/2007).	DECRETO MUNICIPAL No.28517 de 09/10/2007	DESAPROPRIAÇÃO
Revoga o Decreto 28517 de 09/10/2007, os nº 806/826.	DECRETO MUNICIPAL No.28680 de 21/11/2007	REVOGAÇÃO TOTAL DO DISPOSITIVO LEGAL
Desapropriação parcial nº 01,05, 09, 35 (apt I nº 01, sobrado e casas I.II, III, IV).	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nºs.89, 101/111, 159, 211, 217 (casas I (101 e 201), II, III, IV (101 e 201), V, VI, VII e VIII).	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nºs. 289, 301, 319 (lojas A, B, C, D e apt.º(s) 201 e 202), 355 sobrado; 355A; 363, 407, 425.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nº 525; 537; 581(Desapropriação já efetivada de acordo com o Ofício PG/PUB/CAO-CRID nº 2120/12).	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nºs. 835,851, 857,877, 885, 901.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nºs. 925; 961(aptº(s) 101 e 102 e fundos apt.º(s) 101 e 102) ; 983 (apt.º(s) 101, 102 e fundos apt.º(s) 101 e 102) ; 995; 1013.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nºs. 1037, 1047, 105, 1057; 1067 e 1067 fundos (apt.º 101 e 201), 1077, 1125.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nºs 1173.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação Parcial nºs. 1271, 1297, 1309.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nºs. 1449; 1453; 1459; 1463; 1469; 1473; 1479, 1485.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nºs. 1531 (aptº(s) 101, 102, 201 e 202); 1541; 1573; 1585; 1595; 1607; 1617; 1627.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nºs. 1993, 2045, 2069, 2113, 2133, 2151 (apt.º(s) 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403, 404, 501, 502, 503, 504, 601, 602,	DECRETO MUNICIPAL	DESAPROPRIAÇÃO

3328
2959

3361

603, 604 e C01), 2191, 2197, 2201.	No.31567 de 11/12/2009	
Desapropriação parcial nºs. 3631; 3673; 3685; 3719; 3747 (apt.º(s) 101, 102, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303 e 304); 4035.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nºs 50 (lojas A, B, C, D e salas 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212); 70 (lojas A, B, D e apt.º(s) 201, 202, 301, 302); 76 (casas I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI e XVII).	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nºs. B0 (apt.º(s) 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303 e 304); B6.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nºs. B6 (casas I, II (101 e 102), III, IV, V, VI, VII, VIII (101, 201 e 301), IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XX, XXI, XXII, XXIII, XXIV e XXV), 156.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nºs. 162 (casas I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X (apt.º(s) 101 e 102), XI (apt.º(s) 101 e 201), XII (apt.º(s) 101 e 201), XIII (apt.º(s) 101 e 201), XIV, XV (apt.º(s) 101 e 201), XVI, XVII (apt.º(s) 101 e 201)).	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nºs. 162 (XVIII, XIX, XX (apt.º(s) 101 e 201), XXI, XXII, XXIII, XXIV, XXV, XXVI, XXVII, XVIII, XXIX e XXX (apt.º(s) 101 e 201); 174 (loja A e B); 176; 200.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nºs. 288, 294.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nºs 364; 380; 382; 390; 400; 426; 464.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nºs. 476, 546, 594 (lojas A, B e apt.º(s) 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303 e 304); 634.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nºs.650.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nºs. 716; 740; 754; 766; 806.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nºs. 870 (lojas A, B, C e apt.º(s)201, 202, 203, 301, 302 e 303); 894.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nºs. 938; 1000; 1028.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nºs. 1070; 1070 (loja; loja A; 1070 apt.º 201; 1070 fundos casas I, II, III, IV, V e VI); 1092; 1100 (loja A, B, apt.º(s) 201 e 202); 1116.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Nº 2B4	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Nºs. 656 casa I; 662 loja; 666; 672; 678; 682; 688.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Nºs. 2066 loja A e apt.º(s) 201 e 202; 2076 sobrado; 2076 A; 2076 B; 2092;	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Nºs. 2480; 2480 lojas A, B, C, D e E; 2508; 2512; 2528; 2530.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Nº 4158.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial Lotes 01 do PAL 20837.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial Lote 02 do PAL 24445 (nº 100).	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial Lotes V e VI do PAL 26036 (nº 255).	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO

3362

Desapropriação parcial Lote 01 do PAL 34345 (nº 245).	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação Parcial nº Lote I PAL 35737 (junto e antes do nº 961) - necessários à execução do Corredor Transcarioca.	DECRETO MUNICIPAL No.33929 de 08/06/2011	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nº 426; 780; 998; 1008 e 1014 - necessários à execução do Corredor Transcarioca.	DECRETO MUNICIPAL No.34684 de 08/11/2011	DESAPROPRIAÇÃO
Nº 2207.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 14/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação Parcial nº 1998 - necessário à execução do Corredor Transcarioca.	DECRETO MUNICIPAL No.35057 de 23/01/2012	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação Total nºs. 608 e 616 - necessários à execução do Corredor Transcarioca. Alteração de desapropriação parcial para Total dada pelo decreto 35057 de 23/01/2012 (artigo 2º). O Dec. 35495 de 24/04/2012 excluiu o nº 616.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Nº 470 - ATENÇÃO: Alterado de des. total para parcial.	DECRETO MUNICIPAL No.35184 de 05/03/2012	DESAPROPRIAÇÃO
Efetivação de desapropriação do imóvel nº 581 (dec. expropriatório nº 13269 de 1994).	OFÍCIO PG/PJ8 - CRID No.2120 de 02/07/2012	EFETIVAÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial entre o nº 364 e 382 - necessários à execução do Corredor Transcarioca.	DECRETO MUNICIPAL No.36262 de 24/09/2012	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nº 2102 - necessários à execução do Corredor Transcarioca	DECRETO MUNICIPAL No.36262 de 24/09/2012	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nº 2110 - necessários à execução do Corredor Transcarioca	DECRETO MUNICIPAL No.36262 de 24/09/2012	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial lote 5 do PAL 26036 - necessário à implantação do Corredor Transcarioca.	DECRETO MUNICIPAL No.36292 de 10/10/2012	DESAPROPRIAÇÃO
Nº 4134 A - necessário à execução do Corredor Transcarioca.	DECRETO MUNICIPAL No.36572 de 04/12/2012	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação Parcial nº 525 - necessários à execução do Corredor Transcarioca.	DECRETO MUNICIPAL No.36700 de 07/01/2013	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação Total nºs. 3701 e 3695. A alteração do tipo de desapropriação PARCIAL para TOTAL foi feita pelo decreto 36835 de 27/02/13.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial lote 18, entre os nº 3719 e 1749 - necessário à execução do Corredor Transcarioca.	DECRETO MUNICIPAL No.37390 de 04/07/2013	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nº 334 - necessários à execução do Corredor Transcarioca.	DECRETO MUNICIPAL No.33872 de 23/05/2011	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação Total Nº 470 - necessários à execução do Corredor Transcarioca.	DECRETO MUNICIPAL No.33872 de 23/05/2011	DESAPROPRIAÇÃO
Este decreto revogou algumas desapropriações feitas pelo Decreto 31567 de 11/12/2009 para este logradouro.	DECRETO MUNICIPAL No.38477 de 31/03/2014	REVOGAÇÃO PARCIAL DO DISPOSITIVO LEGAL
Efetiva a desapropriação do imóvel nº 50, loja D, feito pelo Dec Expropriatório nº 34567 de 11/12/2009.	OFÍCIO PG/PJ8 - CRID No.1732 de 03/07/2014	EFETIVAÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO

Tombamentos → [Clique aqui para ver/ocultar os Tombamentos encontrados.](#)

Número(s)	Tipo	Legislação	Obs
1757-8	DEFINITIVO	DECRETO 12883	PRÉDIO ONDE FUNCIONOU O CINE-TEATRO BARONESA
2610	DEFINITIVO	DECRETO 15216	EDUCANDÁRIO NOSSA SENHORA DA VITÓRIA

Índices de Aproveitamento de Terreno (IAT) 4,0

ATENÇÃO: Os IAT estabelecidos pela legislação local ou específica, quando mais restritivos, prevalecem sobre os valores definidos no Anexo VII desta Lei Complementar - Parágrafo 4o. do Artigo 38 da Lei Complementar 111/2011 (Plano Diretor).

~~2964~~
33500
3363

Suscetibilidade

Baixa - Decreto 33534/2011

ATENÇÃO: Consultar a Fundação Instituto de Geotécnica do Município do Rio de Janeiro (GEO-RIO).

7 - Observações

Observar parágrafos 5º e 6º do Artigo 81 do Regulamento de Licenciamento e Fiscalização do Decreto 3800/1970 para imóveis construídos até 1937.
Observar Decreto 5281/1985 para edificações residenciais unifamiliares.
Observar Decreto 8321/1988 para edificações em terrenos de encostas situados em Zona Especial 1 ou em Zona Residencial 1.
Observar Lei Complementar 145/2014 e Decreto 39345/2014 para fechamento de varandas (não aplicáveis nas IV, V e VI Regiões Administrativas).
Consultar CEDAE Decreto 10082/1991.
Consultar CET-RIO e SMAC Decreto 28329/2007.

8 - Avisos

As informações prestadas nesta data referem-se a legislação vigente na data de sua emissão, conforme o disposto no Parágrafo 4 do Artigo 1 do Decreto 8417/1989 e possuem caráter meramente informativo não substituindo documentos oficiais. A Certidão de Informações poderá ser obtida nas devidas Gerências e Sub-gerências de Licenciamento e Fiscalização da Secretaria Municipal de Urbanismo - vide endereço e telefones no item 1 (Localização) desta ficha.
Rio de Janeiro, 18 de março de 2015 - SMU - Sistema de Informações.



3353
~~2962~~
3364

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO Nº 48.508/15-RJ

Solicitante	Dirija Niterói Distribuidora de Veículos Ltda.	Bairro	Campinho
Imóvel	Concessionária Desativada	Munic.	Rio de Janeiro
Endereço	Rua Cândido Benício nº 89	UF	RJ



Área de Terreno	3.612,35m ²
Área Construída	4.225,00m ²
Valor de Mercado para Venda em Condições Normais	R\$ 6.650.000,00
Valor de Mercado para Locação Mensal	R\$ 40.000,00



3354
~~2962~~
3365

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO Nº 48.508/15-RJ

Solicitante

DIRIJA NITERÓI DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA.

Categoria

Imóvel Urbano Comercial

Localização

Rua Cândido Benício nº 89

Campinho

Rio de Janeiro - RJ

CEP: 21320-060

Objetivo

Determinar os Valores de Mercado para Venda em Condições Normais e Locação Mensal

Finalidade

Subsidiar Decisão Administrativa

ABRIL / 2015



3355
~~2964~~
3766

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

1- APRESENTAÇÃO

A **BIRJ - Bolsa de Imóveis do Rio de Janeiro - Empresa Brasileira de Avaliações** foi criada em 1939, possuindo, também, escritório em São Paulo desde 1967.

Com **75** anos de atuação no mercado de avaliações, já realizou mais de 200.000 estudos em todo o território nacional.

Dedica-se única e exclusivamente a avaliações patrimoniais (imóveis, máquinas e equipamentos, estudos de viabilidade, vocação imobiliária, etc.), não possuindo interesse direto no mercado (compra, venda e locação).

A **BIRJ** não adota em seus orçamentos, percentuais sobre o valor do bem, não havendo interesse, portanto, na determinação do valor final da avaliação. Por tais razões, seus laudos são imparciais e confiáveis.

Os trabalhos de avaliação são sempre realizados por uma Comissão de Avaliação composta por profissionais experientes e especializados, pertencentes ao seu corpo técnico, sem subcontratações de terceiros, no intuito de preservar a qualidade, confiabilidade e confidencialidade, necessárias aos trabalhos de avaliação.

Os Laudos de Avaliação, Pareceres Técnicos, Estudos ou Relatórios são elaborados seguindo conceitos e padrões próprios de rigidez, seriedade e isenção, definidos como primordiais desde a sua fundação, atendendo ainda as normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, sendo acompanhados de ARTs (Anotações de Responsabilidade Técnica) junto ao CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia).

A **BIRJ**, através do rigor de sua conduta e filosofia, criou um conceito no mercado de avaliações: **PROBIDADE E PROFICIÊNCIA**, garantindo aos seus trabalhos seriedade e isenção.



3356
~~2965~~
3367

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

2- PREMISSAS

O imóvel, objeto desse Laudo de Avaliação, foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos (títulos, hipotecas, ações, contratos de locação, etc.) que impeçam ou imponham restrições à sua comercialização ou utilização, sendo admitido como possuidor de documentação pública legalizada.

As informações, documentação e demais elementos fornecidos pelo solicitante contratante (ou por seus representantes credenciados) foram admitidas como verdadeiras e confiáveis.

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos apresentados, pressupondo-se a boa fé de seus conteúdos.

As informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram também consideradas como honestas e confiáveis.

Este Laudo de Avaliação constitui-se de peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

Os dados de quantidades físicas do imóvel (como áreas, medidas, vagas de veículos, etc.) foram informados por escrito ou verbalmente pelo solicitante ou seus prepostos, sendo considerados como verdadeiros.

As medidas e áreas são superficialmente checadas "in loco", quando possível.

O imóvel é vistoriado para o fim específico de avaliação de mercado, com enfoque às características aparentes na data da vistoria, considerando-se que toda a sua estrutura construtiva, elétrica e hidráulica encontra-se em bom estado, utilizável, salvo observações no corpo do presente trabalho.



3357
~~2966~~
3368

BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

A aplicação de diferentes metodologias não se sobrepõe à visão geral do imóvel como um todo dentro do mercado, onde a Lei da Oferta e da Procura nem sempre segue a lógica das diferentes metodologias técnicas propostas ou a soma de valores específicos e / ou individualizados.

A Comissão de Avaliação analisa sempre o imóvel como um todo, sensível à Lei da Oferta e da Procura, podendo adotar ou não o que é proposto pelas metodologias citadas abaixo.

3- REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Esta Avaliação foi desenvolvida também, em conformidade com os conceitos, métodos e procedimentos gerais da Norma Brasileira NBR-14.653-2:2004 “Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos”, relativa aos Serviços Técnicos de Avaliação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A modalidade do trabalho está definida como laudo de avaliação simplificado e de uso restrito, dispensado de especificação, conforme determinações normativas.

4- METODOLOGIA

Tendo em vista a especificidade do imóvel e a insuficiência de elementos diretamente comparáveis no mercado imobiliário da região que pudessem consubstanciar a presente avaliação para a determinação do Valor de Venda do imóvel avaliando, não foi possível a adoção do **Método Comparativo de Dados de Mercado**, conforme preconiza a preferência de utilização pela NBR 14653 - 1, item 7.5 - Escolha de metodologia.



~~3358~~
~~2967~~
3369

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Desta forma, adotamos para a fixação do provável valor de mercado do imóvel o **Método Evolutivo**, que consiste basicamente na somatória dos valores apurados de seus componentes (terreno e benfeitorias) considerando-se, ainda, um Fator de Comercialização (FC), resultando na seguinte formula abaixo:

$$Vv = (VT + CB). FC$$

onde:

Vv: Valor de Venda do Imóvel

VT: Valor do Terreno

CB: Custo de Reedição da Benfeitoria

FC: Fator de Comercialização

Para a determinação do valor do terreno utilizamos o "**Método Comparativo de Dados de Mercado**". Por esse processo, o valor do terreno será definido através de comparações diretas com os Elementos de Referência (em anexo) obtidos na região, procedendo-se às devidas adequações técnicas, e ponderando-se todos os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor.

Quanto as benfeitorias foi considerado o "**Custo de Reprodução**", procedendo-se nesta parcela a depreciação física (custo de reedição), levando-se em consideração a idade e estado de conservação das mesmas. No caso do Fator de Comercialização (FC) que pode ser maior ou menor do que a unidade foi fixado em função da conjuntura do mercado na época da avaliação e nas particularidades gerais do imóvel em análise

Valor de Mercado, conforme o objetivo deste estudo é a expressão monetária do bem na data de referência da Avaliação, representado por livre negociação entre partes desejosas, mas não compelidas a efetivá-la, independentemente de quaisquer constrangimentos, sendo ambas as partes conhecedoras do imóvel com suas potencialidades e limitações, e das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.



3359
~~2968~~
3370

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor, vale dizer, de certo grau de subjetividade do avaliador. A sensibilidade do técnico em captar os fatores que valorizam ou desvalorizam um determinado imóvel num momento específico constitui condição inicial para uma boa avaliação. Por esta razão, a **BIRJ** tem como procedimento essencial a instituição de Comissões de Avaliação para a determinação de valores, a fim de minimizar os efeitos da subjetividade individual.

Nessa avaliação, vamos aliar a experiência da **BIRJ** com a metodologia proposta pelas normas específicas para avaliação do imóvel, focando sempre a inexorável Lei da Oferta e da Procura.

5- DOCUMENTAÇÃO

Foram compulsados os seguintes documentos:

- Mapa de Localização;
- Planta aerofotogramétrica da cidade, escala 1: 2.000
- Cópia do PAL 37.269
- Cópia da Guia do IPTU ano de 2015, inscrição nº 0.600.869-2
- Cópia do Registro de Imóveis (matrícula nº63.068, 9º Ofício)

Como rotina dos trabalhos de Avaliação, a **BIRJ** coleta, seleciona e armazena informações provenientes de diversas origens, tais como: matéria veiculada pela imprensa, publicações especializadas, índices de preços da construção civil, consultas a construtores, incorporadores e operadores de mercado imobiliário de cada região, dados coletados "in-loco" e informações do seu próprio cadastro, o qual é mantido permanentemente atualizado.

Na vistoria do imóvel são levantadas suas principais particularidades, de forma a permitir aos integrantes da Comissão de Avaliações, um contato tão próximo quanto possível com o objeto em Avaliação. Por tal razão, a documentação disponível, principalmente plantas e fotografias, são de fundamental importância.



~~3360~~
~~2969~~
3371

BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

6- CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel urbano, do tipo comercial de uso exclusivo, atualmente desocupado.

7- IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E REGIÃO

Após vistoria realizada em 20/03/2015, visitas à região circunvizinha, consultas aos nossos arquivos e a diversas fontes cadastrais, as principais características do imóvel são as seguintes:

7.1- LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto deste estudo localiza-se na Rua Cândido Benício nº 89, esquina com as Ruas Francisco Gifoni e Teles, em Campinho, Rio de Janeiro, RJ.

Situa-se ao lado do Instituto e Faculdade Geremário Dantas, distando cerca de 130,00m do Largo do Campinho (entroncamento das Ruas Cândido Benício, Domingos Lopes e Ernani Cardoso com a Estrada Intendente Magalhães), 1,60km da Praça Barão da Taquara (Praça Seca) e 900,00m e 1,50km, respectivamente, das estações (SuperVia) de Madureira e Cascadura.

7.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Trata-se de região caracterizada por uma densa ocupação residencial uni e multifamiliar, representada, de modo geral, por residências antigas, vilas de casas, pequenos prédios antigos com lojas e apartamentos, edifícios de apartamentos de construção mais recente de até 08 pavimentos e pequenas comunidades de favelas, mesclados com os usos comercial / serviços e institucional, dentre os quais pontos de comércio varejista de âmbito local, postos de abastecimento de veículos, clínicas médicas, igrejas, colégios e faculdades, entre outros.



3361
~~2970~~
3372

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

A Rua Cândido Benício, assim como a Estrada Intendente Magalhães e as Ruas Domingos Lopes e Ernani Cardoso, constitui-se no principal núcleo polarizador de atividades comerciais / serviços da região, com ênfase no ramo de venda de veículos (agências / concessionárias, oficinas e lojas de peças / acessórios).

Destacam-se, ainda, no contexto ocupacional local, diversas concessionárias de veículos, o Instituto e Faculdade Geremário Dantas, filial da rede de hipermercado Prezunic e, em um raio de maior abrangência, o Colégio Pentágono, o Fórum Regional de Madureira, a Universidade Souza Marques e o Campus Vila Valqueire da Universidade Estácio de Sá.

A região é servida por todos os melhoramentos públicos e equipamentos urbanos existentes no Rio de Janeiro, contando, ainda, com uma boa rede de transportes coletivos, representada por ônibus de diversas linhas e pelas composições ferroviárias da SuperVia, estas em suas estações Madureira e Cascadura. Cabe ressaltar, ao longo da Rua Cândido Benício a presença do sistema de transporte BRT TransCarioca.

7.3 - LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO

A Rua Cândido Benício constitui-se em uma das principais vias de circulação de veículos da região, desenvolvendo-se, no trecho do imóvel, com traçado retilíneo e perfil plano. Mede cerca de 33,00m/37,00m de largura entre os alinhamentos confrontantes, dispondo atualmente de 02 pistas de rolamento asfaltadas, além de 02 outras centrais concretadas destinadas ao tráfego exclusivo do BRT TransCarioca e 01 estação de embarque e desembarque de passageiros, passeios cimentados e iluminação pública a vapor de mercúrio.

A Rua Francisco Gifoni desenvolve-se, no trecho em referência, com traçado retilíneo e perfil levemente inclinado. Mede cerca de 14,00m de largura entre os alinhamentos confrontantes, dispondo de pista única de rolamento asfaltada, passeios revestidos em cimentados e iluminação pública a vapor de mercúrio.



3362
~~2974~~
3373

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

A Rua Teles desenvolve-se, no trecho em referência, com traçado levemente curvilíneo e perfil plano. Mede cerca de 22,00m de largura entre os alinhamentos confrontantes, dispondo de pista única de rolamento asfaltada, passeios revestidos em cimentados e iluminação pública a vapor de mercúrio.

7.4 - TERRENO

Dados básicos

Topografia:	originalmente em acive suave no sentido da frente para os fundos
Configuração:	irregular
Dimensões:	"...37,00m de frente pela Rua Cândido Benício, mais 10,80m em curva subordinada a um raio de 6,00m concordando com o alinhamento da rua Francisco Gifoni por onde mede 66,05m em reta mais 8,00m em curva subordinada a um raio de 6,00m concordando com o alinhamento da rua Teles, por onde mede 41,50m em ligeira curva interna, 84,50m "a esquerda..."
Área total:	3.612,35m ²

Nota: as dimensões acima citadas foram extraídas da matrícula do Registro de Imóveis e área total do PAL 37.269 (cópias em anexo)

7.5 - EDIFICAÇÃO

Posicionamento:	sobre os alinhamentos das ruas Cândido Benício e Francisco Gifoni
Padrão:	comercial médio
Tipologia construtiva:	galpão com setor administrativo
Pavimentos:	01, além de 02 jiraus



3363
~~2972~~
3374

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Idade aparente: 20 anos
Pés direitos aproximados: variando entre 3,50m / 8,00m
Composição: amplo salão corrido, além de 02 jiraus abrigando setores administrativos
Estado de conservação: regular/ruim, necessitando de substanciais obras de reforma
Área construída: 4.225,00m² (IPTU)

Nota: a área construída acima citada foi extraída da Guia do IPTU (cópia em anexo)

Características construtivas

Estrutura: concreto armado
Fechamentos: alvenaria
Cobertura: telhas onduladas de alumínio sobre armação metálica
Fachada: pintura sobre revestimento comum, alternando-se com portas de enrolar metálicas e/ou painéis em vidros temperados
Escadas: 02

7.7 - RESUMO DE ÁREAS

ITENS	ÁREAS (m ²)
TERRENO	3.612,35
TOTAL DE CONSTRUÇÃO	4.225,00

Nota: a área da edificação acima mencionada foi extraída da Guia do IPTU (cópia em anexo).



3369
~~2973~~
3371

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

8 - PLANEJAMENTO URBANO

O imóvel avaliando integra a XV Região Administrativa desta cidade e a Área de Planejamento Três (AP-3), estando o local classificado como Zona Residencial Três (ZR-3) em Centro de Bairro Três (CB-3) da Macrozona de Ocupação Incentivada, de acordo com os Decretos nºs 322/76, 2.418/79 e Lei Complementar nº 111/2011.

Conforme o Decreto nº 31.567 de 11/12/2009 (cópia em anexo), o imóvel avaliando foi declarado de utilidade pública para fins de desapropriação parcial, visando à execução do Corredor Transcarioca.

9 - ESTUDO DE VALORES

Conforme especificado no item 4 - **METODOLOGIA** para a fixação do valor de mercado do imóvel em estudo utilizaremos o **Método Evolutivo**.

Quanto a determinação do valor do terreno procedemos o saneamento dos dados obtidos em pesquisa, através de homogeneização técnica e tratamentos estatísticos dos elementos amostrais.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição "t" de Student com confiança de 80%, consoante a Norma Brasileira.

Os valores dos elementos pesquisados, descritos nas **Fichas de Pesquisa**, em anexo, foram homogeneizados tecnicamente, visando adequá-los às características físicas do terreno em análise e, em seguida, tratados estatisticamente, de forma a aumentar o grau de confiabilidade do valor a ser consignado e, conseqüentemente, o nível de precisão da avaliação. Para a homogeneização dos valores, foram aplicados os seguintes fatores:



~~3368~~
~~2974~~
3370

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Fator oferta (Fof)

Corrige o valor unitário em função da elasticidade natural admitida pelo mercado para negociação à vista. Diferencia, ainda, as ofertas das negociações efetivas, variando em até 10%.

Fator de área (Fa)

Corrige o valor unitário através da influência da área do elemento comparativo em relação ao imóvel em estudo. Para tanto, utilizou-se uma das seguintes expressões, extraídas do livro "Engenharia Legal e de Avaliação" do Professor Sergio Antonio Abunahman, amplamente divulgado e utilizado por peritos.

$$Fa = \left(\frac{ar}{a} \right)^{1/4}, \text{ quando a diferença entre as áreas for inferior a 30\%}$$

$$Fa = \left(\frac{ar}{a} \right)^{1/8}, \text{ quando a diferença entre as áreas for superior a 30\%}$$

Onde:

a = área do imóvel avaliando

ar = área do elemento de referência

Fator de localização (Floc)

Corrige o valor unitário através da transposição do elemento pesquisado para o local do imóvel em questão, pela aplicação da seguinte relação, com base em observações in loco:

$$Floc = \frac{I_o}{I}, \text{ onde:}$$



3366
~~2975~~
3377

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

$I_o = V_o$ do local do imóvel avaliando

$I = V_o$ do local dos elementos de referência.

Fator de posicionamento (F_p)

Corrige o valor unitário em função do posicionamento do elemento pesquisado em relação ao logradouro de situação (caso de esquina, com frente suplementar ou com posicionamento de fundos), comparativamente ao imóvel avaliando.

Fator de topografia (F_{to})

Corrige o valor unitário em função das condições topográficas dos terrenos pesquisados, em relação ao avaliando. No presente caso, utilizaremos a Norma Técnica Para Avaliações Realizada no Estado do Rio de Janeiro e elaborada pelo Instituto de Engenharia Legal (IEL), item 9.1.1.2.1.5 - Fatores Complementares, subitem "c" - pág. 18.

TERRENO	NÍVEL
Terreno plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Em aclave até 10%	0,95
Em aclave até 20%	0,90
Abaixo do nível da rua até 1,00m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	0,90



3367
~~2976~~
3778

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Resultado homogeneizado (Rh)

É o produto do valor unitário do elemento de pesquisa pelos fatores de correção aplicáveis, conforme segue:

$$Rh = Vu \times Fof \times Fa \times Floc \times Fp \times Ftop$$

Nota: para a consignação dos índices relativos às amostras mercadológicas pesquisadas, utilizou-se o índice igual a 1,00 para o imóvel em estudo e fatores corretivos sobre esse mesmo índice para os elementos comparativos

Para a atribuição dos valores das edificações foi utilizado o custo de reedição, através de estudos próprios do Departamento Técnico da BIRJ, consubstanciados com índices do SINDUSCON, empresas construtoras e publicações especializadas, observando-se a aplicação de um coeficiente de depreciação, fixado em função da idade e o estado de conservação da mesma:

Para a determinação do Valor de Locação Mensal do imóvel em análise será obtido através do “**Método da Remuneração do Capital**”, ou seja, pela aplicação de uma taxa de remuneração sobre o Valor de Venda do imóvel. Para a fixação da referida taxa de remuneração, levou-se consideração os fatores intrínsecos ou extrínsecos e, principalmente, nas atuais condições de liquidez do mercado imobiliário para o segmento em análise, onde foram ponderados a localização, zoneamento, porte e potencialidade para uso e de locação.

A seguir apontaremos o valor do imóvel em análise:



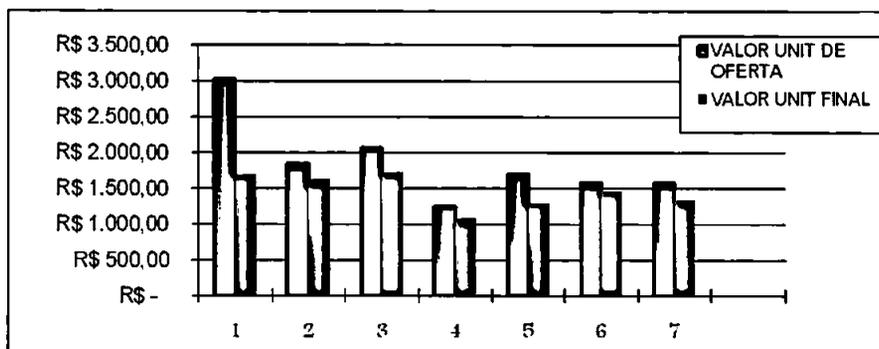
3368
~~2977~~
3379

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

9.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DE REFERÊNCIA DA AMOSTRA

Elemento	Fof	Fa	Floc	Fp	Ftop	VR. UNIT. OF	VR.UNIT. FINAL
1	0,90	0,74	0,80	1,05	1,00	R\$ 3.030,30	R\$ 1.695,27
2	0,90	0,93	1,05	1,00	1,00	R\$ 1.851,85	R\$ 1.627,50
3	0,90	0,81	1,15	1,05	0,95	R\$ 2.068,18	R\$ 1.729,52
4	0,90	1,03	0,90	1,05	1,00	R\$ 1.250,00	R\$ 1.095,02
5	0,90	0,89	0,90	1,05	1,00	R\$ 1.705,32	R\$ 1.290,83
6	0,90	0,94	1,05	1,05	1,00	R\$ 1.581,81	R\$ 1.475,38
7	0,90	0,90	1,00	1,05	1,00	R\$ 1.578,28	R\$ 1.342,33
MÉDIA							R\$ 1.465,12



MÉDIA ARITMÉTICA R\$ 1.465,12 /m²

MEDIDAS DE DISPERSÃO

Os diversos desvios (diferenças) entre o valor de cada um dos elementos em relação à medida de tendência central (média aritmética X) são apreciados através da variância, desvio-padrão e coeficiente de variação.

Variância: 55.296,63

Desvio-padrão: 235,15

Coef. variação: 16,05 %

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio-padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.



~~3369~~
~~2978~~
3380

BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Ou seja: $d = |X_i - X| / S < VC$

Valor crítico para 07 elementos da amostra, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,80

No presente caso, testaremos os elementos extremos

Elemento 3: $d = |1.729,52 - 1.465,12| / 235,15 = 1,12 < 1,80$ --> amostra pertinente

Elemento 4: $d = |1.095,02 - 1.465,12| / 235,15 = 1,57 < 1,80$ --> amostra pertinente

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança

Será aplicada a distribuição "t" de "Student", com o objetivo de estabelecer os limites de confiança para um campo amostral com números de dados (n) inferior a 30 e que apresentem variação superior a 20% (vinte por cento) da média aritmética. Para tanto, foi aplicada a seguinte expressão:

$$Lc = X \pm Tc \times \frac{S}{\sqrt{n-1}}, \text{ onde:}$$

Lc = limite de confiança

X = média aritmética dos elementos homogeneizados

Tc = coeficiente de "Student"

S = desvio-padrão

n - 1 = graus de liberdade

Para o nível de 80%, correspondente ao percentual de 0,90, o valor de Tc é igual a 1,44

$$Lc = 1.465,12 \pm 1,44 \times \frac{235,15}{\sqrt{6}}$$

$$Lc = 1.465,12 \pm 138,78$$

Limite inferior : R\$ 1.326,34/m²

Limite superior : R\$ 1.603,90/m²



3370
~~2979~~
3381

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Campo de arbítrio livre ao avaliador: de R\$ 1.326,34/m² a R\$ 1.603,90/m²

Em função das características físicas do terreno em análise, como porte, topografia, localização privilegiada em um dos principais logradouros da região, adotaremos a média aritmética de R\$ 1.465,12/m², resultando:

$V_t = S \times V_u$, onde:

V_t = valor do terreno

S = área do terreno

V_u = valor unitário adotado

$$V_t = 3.612,35\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.465,12/\text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 5.292.526,23$$

9.2 - CÁLCULO DO VALOR DA EDIFICAÇÃO

Conforme mencionado anteriormente o custo estimado para a edificação existente, foi obtido através de estudos elaborados pelo Departamento Técnico da BIRJ, consubstanciados com índices do SINDUSCON, empresas construtoras e publicações especializadas. Os cálculos obedecem à seguinte expressão:

$CB = V_u$ (Valor unitário adotado) $\times S$ (área) $\times F_d$ (fator de depreciação), resultando:

$$CB = \text{R\$ } 1.200,00/\text{m}^2 \times 4.225,00\text{m}^2 \times 0,60$$

$$CB = \text{R\$ } 3.042.000,00$$

Nota: O fator de depreciação foi estabelecido utilizando-se o Método de Ross-Heidecke, tendo sido considerado a idade e graduação do estado de conservação da edificação.



3371
~~2980~~
3382

BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

9.3 – VALOR DE VENDA DO IMÓVEL (Vv)

Consiste basicamente na aplicação do fator de comercialização sobre a somatória do valor patrimonial apurado para o imóvel em estudo

$$Vv = (Vt + CB) \times FC$$

$$Vv = (R\$ 5.292.526,23 + R\$ 3.042.000,00) \times 0,80$$

$$Vv = R\$ 6.667.620,98$$

Valor adotado = R\$ 6.650.000,00

9.4 - VALOR DE LOCAÇÃO MENSAL

O valor de locação mensal do imóvel será obtido pelo “Método da Remuneração do Capital”, ou seja, pela aplicação de uma taxa de remuneração sobre o mais provável valor de venda do imóvel.

Após ponderações técnicas, diante das particularidades físicas do imóvel avaliando, consultas aos operadores de mercado e aos eventos cadastrados pela BIRJ, propomos a adoção de uma taxa de remuneração de 0,6% a.m., resultando:

$$VL = Vv \times Tr, \text{ onde:}$$

VL = valor de locação mensal do imóvel

Vv = valor de venda apurado

Tr = taxa de remuneração

Assim, temos:

$$VL = R\$ 6.650.000,00 \times 0,6\%$$

$$VL = R\$ 39.900,00$$

Valor adotado = R\$ 40.000,00, mensais



3372
~~2981~~
3383

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

10- CONSIDERAÇÕES GERAIS

Este item do trabalho procura posicionar o imóvel dentro do mercado imobiliário, no intuito de informar quanto à sua potencialidade de liquidez em caso de uma eventual negociação.

QUANTO À LOCALIZAÇÃO

O imóvel em estudo encontra-se inserido na Rua Cândido Benício, em região de médio poder aquisitivo, compreendida entre o Largo do Campinho e a Praça Barão da Taquara (Praça Seca). O local é atendido por uma adequada infraestrutura de transportes coletivos, abrangendo várias linhas de ônibus, o que proporciona um bom nível de integração com o Centro, diversos bairros da cidade, bem como com municípios vizinhos.

A Rua Cândido Benício apresenta grande importância no contexto ocupacional da região, atuando, inclusive, como via de ligação entre os bairros do Campinho, Praça Seca e Tanque, onde destacamos ainda, a presença do corredor do BRT Transcarioca. Mescla atividades comerciais variadas com prédios de apartamentos, dispondo de intensa movimentação de veículos.

QUANTO AO IMÓVEL

Trata-se de imóvel comercial de uso exclusivo, atualmente desocupado, concebido anteriormente para o fim específico de concessionária de veículos. Apresenta ampla área de terreno, com frentes para 03 logradouros e topografia originalmente em aclive suave na direção frente para os fundos.

O aspecto geral é regular/ruim, necessitando de substanciais obras de reforma.



3373
~~2980~~
3789

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

QUANTO AO MERCADO

O mercado imobiliário, de uma forma geral, já apresenta sinais de acomodação, observados, principalmente, através da notória redução no ritmo de efetiva concretização dos negócios, sobretudo, quando comparado aos últimos 03 anos.

As pesquisas realizadas na região apontam para uma escassez de terrenos bem dimensionados e de imóveis comerciais de uso exclusivo ou não de semelhantes porte e padrão em disponibilidade para venda e/ou locação na região, fato esse de grande relevância considerado na aferição dos valores aqui apontados.

Desta forma, acreditamos em razoáveis perspectivas de liquidez, tanto para venda como para locação, desde que adequadamente exposto ao segmento no qual está inserido.

11- AVALIAÇÃO

Observadas as premissas e referências normativas, com base nos elementos técnicos obtidos, na metodologia adotada e nas características gerais do local e do objeto, e tendo em vista o comportamento atual do mercado imobiliário, **AVALIAMOS** o imóvel comercial com 3.612,35m² de área total de terreno e 4.225,00m² de área total construída, localizado na Rua Cândido Benício nº 200, no Campinho, região de Madureira, Rio de Janeiro, RJ, objeto do presente Laudo, conforme segue:

- Valor para Venda em Condições Normais: **R\$ 6.650.000,00 (seis milhões, seiscentos e cinquenta mil reais);**

- Valor para Locação Mensal: **R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), excluindo-se taxas e impostos incidentes;**

O Serviço de Avaliação referente ao imóvel objeto deste Laudo de Avaliação nº 48.508/15-RJ, composto por 22 páginas, numeradas de 01 a 22, é exclusivo do solicitante



~~3379~~
~~2983~~
3385

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

contratante pelo prazo de 180 dias a contar desta data, sendo o seu conteúdo confidencial por prazo indeterminado.

É vedado o direito de publicação ou reprodução total ou parcial desse laudo, sem a expressa autorização do solicitante e da BIRJ.

Concluindo, a BIRJ solicita o obséquio de ser informada sobre qualquer impugnação, dúvida ou contestação aos valores apontados, para que possa justificar e defender a proficiência e probidade de seu trabalho.

12- ANEXOS

Integram o presente Laudo de Avaliação os seguintes anexos:

- Relatório Fotográfico
- Dados de Mercado
- Mapa de Localização
- ART (Anotação de Responsabilidade Técnica).

Rio de Janeiro, 01 de abril de 2015.

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES
CREA 1973200018

HELVÉCIO DE ALCANTARA
Diretor Administrativo

PAULO RENATO MONTEIRO
Engenheiro Civil CREA-RJ 87.1.0085.6/D
Diretor Técnico

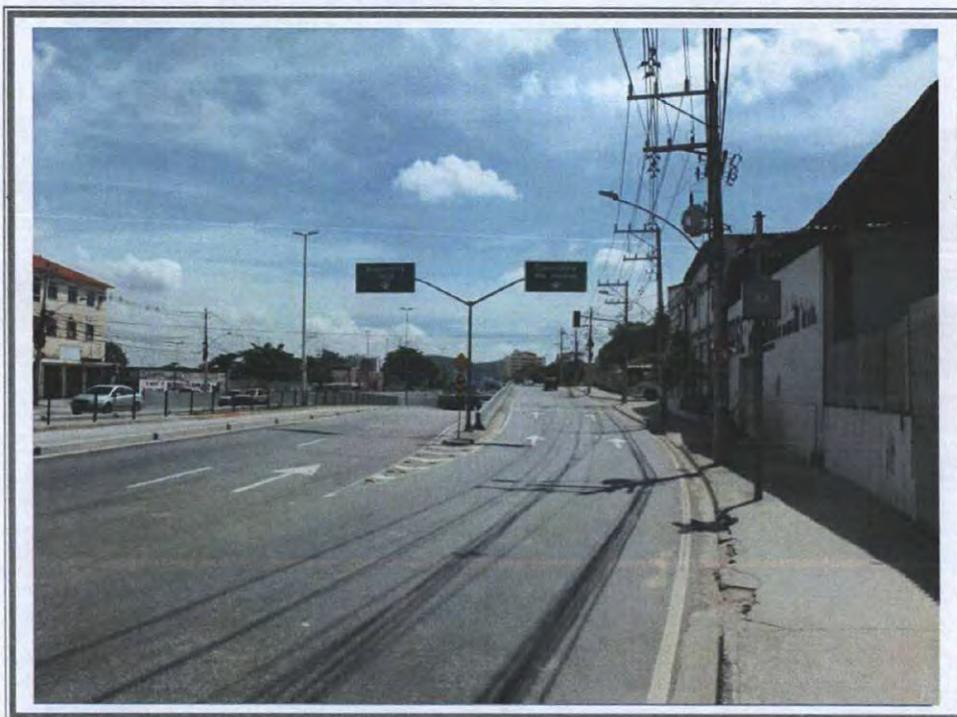
3378
~~2989~~
3386



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



RUA CÂNDIDO BENÍCIO, NO TRECHO





3375
~~2985~~
7387
/

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



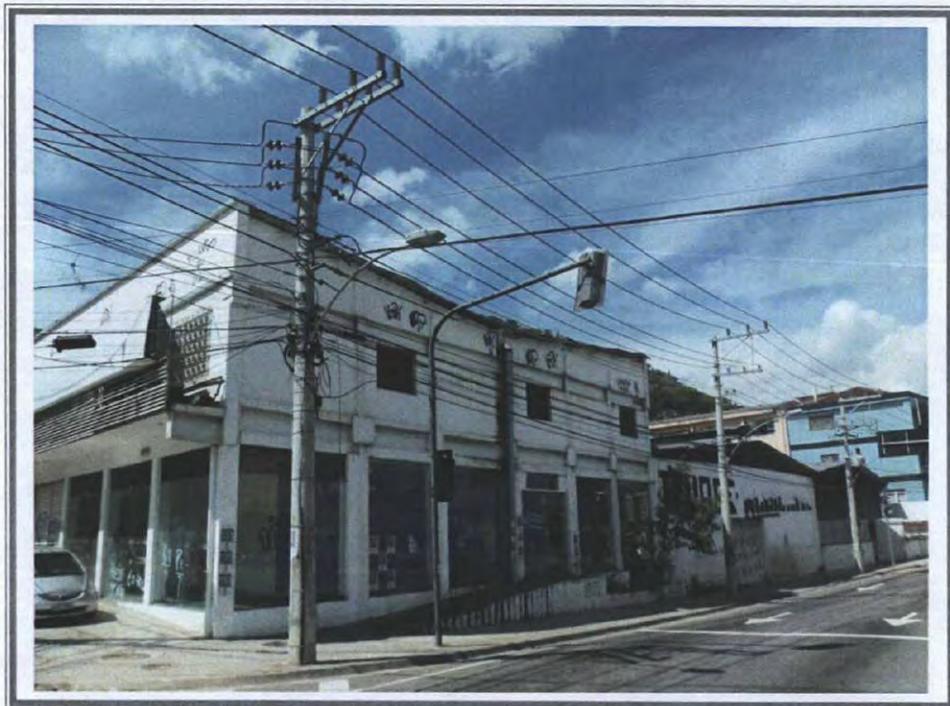


3377
2986
3388

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



FACHADA DO IMÓVEL





3378
~~2987~~
3385

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



DETALHES DO IMÓVEL





3379
~~2988~~
3390

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



DETALHES DO IMÓVEL





3380
~~2989~~
3391

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



DETALHES DO IMÓVEL

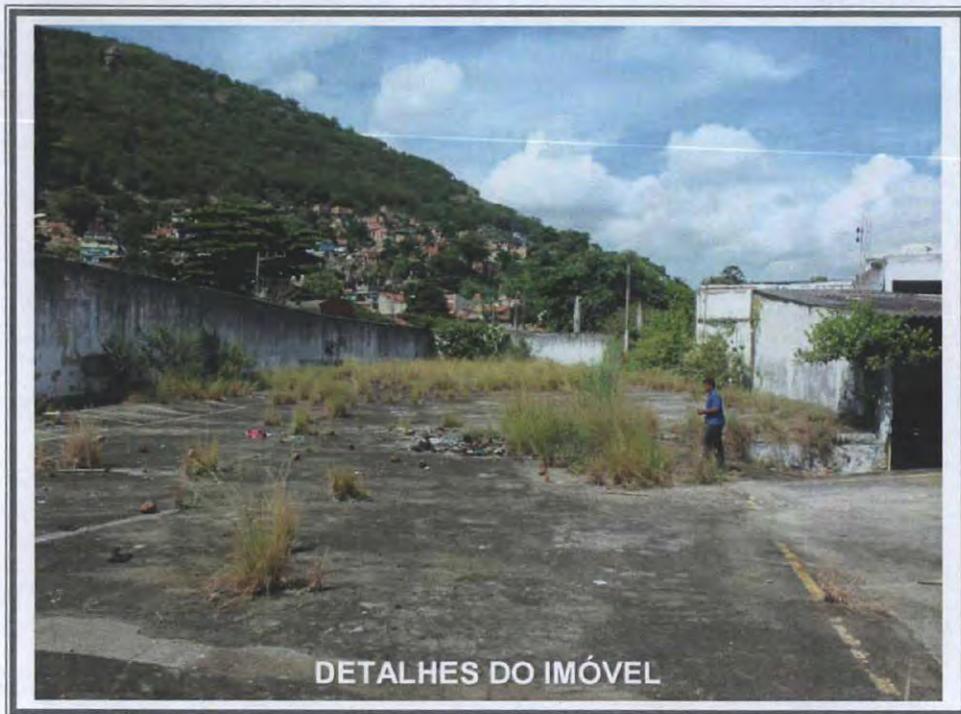


~~3381~~
~~2990~~

3392



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

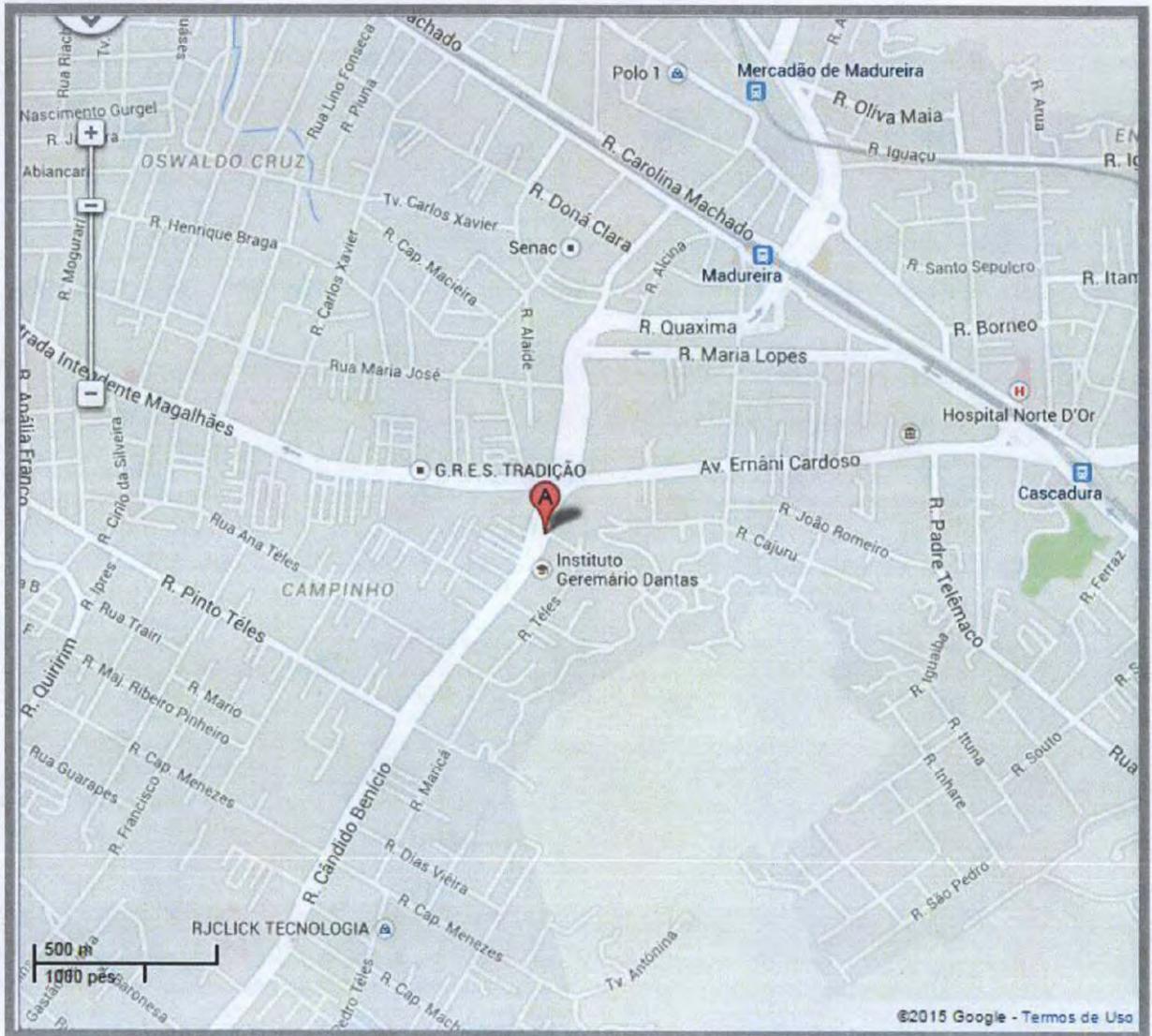




~~3382~~
~~2991~~
3393

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



2385
2992

REGISTRO GERAL

MATRICULA
63.068

FICHA
01



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL
REGISTRO DE IMÓVEIS - 9.º OFÍCIO

3394

10 de outubro de 1980.

IMÓVEL Rua Candido Benicio, lado ímpar esquina par da rua Francisco Giffoni e da rua Teles, lote 01 do PA nº 37.269, onde existe o prédio nº 101/111 pela rua Candido Benicio. FREGUESIA- Jacarepaguá. INSCRIÇÃO- FRE nº 0511650-4 e 0335638-3. C.L. 01593-3. CARACTERISTICOS E CONFRONTAÇÕES- O terreno mede: 37,00m de frente pela rua Candido Benicio, mais 10,80m. em curva subordinada a um raio de 6,00m. concordando com o alinhamento da rua Francisco Giffoni por onde mede 66,05m. em reta mais 8,00m. em curva interna subordinada a um raio de 6,00m. concordando com o alinhamento da rua Teles, por onde mede: 41,50m. em ligeira curva interna 84,50m. a esquerda. O lote descrito é atingido na testada pela rua Candido Benicio por afastamento das construções com 5,00m de largura. PROPRIETÁRIA- AUTO PEÇAS JALEX LTDA, com sede nesta cidade. GGC nº 33.752.320/0001-57, que adquiriu o domínio por compra a Cecilia Paladino de Carvalho e seu marido Luiz de Carvalho e a Ilson Paladino por escritura de 27.08.77 da 11a. Circunscrição, L9 271, fls. 88, e o domínio direto por compra no espólio de Maria Luiza da Fonseca Marques por escritura de 29.10.73 do 20º Ofício de Notas, L9 1461, fls. 52v9, ambas registradas nas matriculas nº 44.116; 41.901, 41.900, 41.899, 41.966, 45.418, 41.902, 45.418 e 41.903. Rio de Janeiro, 10 de outubro de 1980.

00063068



Recebi em juízo juramentado
OFICIAL

[Handwritten signature]

AV- 01 UNIFICAÇÃO- A requerimento de 10.10.80 instruído com Certidão da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos nº 185.004 de 02.10.80, hoje arquivados, fica averbado que: O lote 01 do PA nº 37.269, onde existe o prédio nº 101/111 da rua Candido Benicio, descrito e caracterizado nesta matricula, resultou da unificação dos remanescentes do imóveis nº 101/111 da rua Candido Benicio, dos terrenos onde existiram os prédios nº 89, 79, 73 da rua Candido Benicio, e 32, 46, 20, 24 e terreno junto do 24 (lote 08 do PA nº 14.278) e

segue no verso,

3384
2993
3395

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
63.068

FICHA
01
VERSO

e confronta na frente com a rua Candido Benício; à direita com a rua Francisco Giffoni, nos fundos com a rua Teles, à esquerda com o imóvel nº 121 da rua Candido Benício. Rio de Janeiro, 10 de outubro de 1980.

Tec. jud. juramentado

OFICIAL

[Handwritten signature]

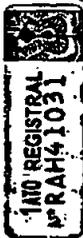
Av.2 CONSTRUÇÃO - A requerimento de 25-11-80 instruído com a certidão nº 190.101 expedida em 25-11-80 pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos, fica averbado que no lote nº do PA 37.269, em nome de Auto Peças Jalex Ltda. foi concedida licença para a construção do prédio comercial de dois pavimentos na rua Candido Benício esquina da rua Francisco Giffoni e rua Teles, o qual recebeu o nº 89 pela rua Candido Benício e teve habite-se em dezenove de novembro de mil novecentos e oitenta. O prédio 89 foi construído em substituição ao então existente sob nº 107/111 da rua Candido Benício, que foi demolido. Rio de Janeiro, 26 de novembro de 1980.

Tec. Jud. Juramentado

Oficial

[Handwritten signature]

Av.03 MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO: Pelo requerimento de 02 de julho de 2001, prenotado em 02 de julho de 2001 com o número 835962, às folhas 150, do Livro 1-El, instruído por alteração de contrato social de 23 de março de 2001, fica averbada a MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO de AUTO PEÇAS JALEX LTDA para JALEX AUTOMÓVEIS LTDA. Rio de Janeiro, 11 de julho de 2001.



O Oficial

[Handwritten signature]

Av.04 INDICADOR REAL: Fica averbado que o imóvel está lançado no INDICADOR REAL com o número 23325, às folhas 139, do Livro 4-El, Rio de Janeiro, 11 de julho de 2001.

O Oficial

[Handwritten signature]

3385
2994
3396
A

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
63068

FICHA
2

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

continuação da ficha 1

R- 5 **HIPOTECA:** Pela escritura de 09.10.02 do 10º Ofício, livro 6085 fl. 107, prenotada em 10.10.02 com o nº 895317 à fl. 192 do livro 1-ES, fica registrada a HIPOTECA do imóvel, dada por JALEX AUTOMÓVEIS LTDA, em favor de BANCO FORD S/A com sede em São Paulo, CNPJ 90.731.688/0001-72, e -- FORD COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA, com sede em São Paulo, inscrita no CNPJ 61.370.946/0001-34, pelo valor de R\$ 2.000.000,00 pelo prazo de 10 anos, ou por período inferior desde que sejam liquidados os débitos de responsabilidade dos devedores com as credoras, decorrentes de contratos de financiamento rotativo para compra de veículos datados de 19.06.95, aditada em 14.12.01, de 31.03.98 e 09.10.02 de financiamento para capital de giro.-Rio de Janeiro, 24 de outubro de 2004-----
0 Oficial



AV- 6 **INSCRIÇÃO FISCAL:** Pela escritura que serviu para o registro nº 5, fica averbado o nº 0600869-1/L 001593-3 de INSCRIÇÃO FISCAL do imóvel, para efeitos do Imposto Predial/Territorial.-Rio de Janeiro, 24 de outubro de 2004-----
0 Oficial



AV - **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 18/10/04, prenotado em 15/12/04 com o nº 994213 à fl. 162 do livro 1-FG, fica averbado o CANCELAMENTO do registro 5 de HIPOTECA do imóvel em virtude de quitação dada pelos credores BANCO FORD S/A e FORD COMERCIO E SERVIÇOS LTDA, Rio de Janeiro, 22 de dezembro de 2004-----
0 Oficial



R - 8 **PROMESSA DE COMPRA E VENDA:** Pela escritura de 16/11/04 do 21º Ofício, livro 2640, fl. 47, prenotada em 15/12/04 com o nº 994214 à fl. 162 do livro 1-FG, fica registrada a PROMESSA DE COMPRA E VENDA do imóvel, em caráter
Segue no verso



3386
2995
3397

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
63068

FICHA
2
VERSO

irrevogável e irretroatável, feita por JALEX AUTOMÓVEIS LTDA em favor de GRAN BARRA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, com sede nesta cidade, CNPJ 04.740.847/0001-18, pelo preço de R\$2.400.000,00, pagável nas condições do veículo. Rio de Janeiro, 17 de fevereiro de 2008. O Oficial

R - 9 **COMPRA E VENDA:** Pela escritura de nº 03/08 do 8º Ofício de Niterói/RJ, livro 583, fl. 30, prenotada em 01/04/08 com o nº 1164741 à fl. 9 do livro -GE, fica registrada a COMPRA E VENDA do imóvel feita por JALEX AUTOMÓVEIS LTDA em favor de GRAN BARRA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A., pelo preço de R\$2.400.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 126554 em 29/04/08. Rio de Janeiro, 30 de junho de 2008. O Oficial

f. (R). I ato
RLY66463-058

Esta, esta cópia é reprodução autêntica da Ficha da Matrícula nº 063068, extraída nos termos do artigo 19 § 1º da Lei 5015/73, nela constando todos eventuais ônus reconhecidos por lei gravando o imóvel dela objeto, desde 29/07/1937, data da fundação deste Serviço Registral, até hoje; não havendo no Indicador de qualquer indisponibilidade para o(s) detentor(es) de seu domínio e de seus direitos. Dou fé. Eu, conferi esta certidão de ônus reais. Rio de Janeiro, 30 de janeiro de 2015.

[Handwritten signature]

Nº 2015 / 007665

- Oficial. Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0067 - RJ
- 1º Oficial Substituto: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - CTPS 97445070-RJ
- 5º Oficial Substituto: ALEXANDRO DE OLIVEIRA PINTO - CTPS 84484108-RJ
- 10º Oficial Substituto: CARLOS GUSTAVO ROSCHEL CRUZ - CTPS 29791/111-RJ
- 11º Oficial Substituto: ELISEO DA SILVA - CTPS 59596/058-RJ
- 13º Oficial Substituto: MARCELO LUCIANO DE MOURA - CTPS 68254/082-RJ

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EASU90742 KIQ
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

90 FCGE - Regimento de Luções Tabela 05.4
Protocolo de Certidão No. 7665/2015

Certidão	R\$**60,43	Lei 6370/2012(FMCMV)	R\$ **1,20
Total Emolumentos	R\$**61,63	Lei 3217/1999 (FETJ)	R\$ **12,08
Lei 4664/2005 (FUNPERJ)	R\$ **3,02	Lei 111/2006 (FUNPERJ)	R\$ **3,02
Lei 6281/2012 (FUNARPEN)	R\$ **2,41	Total	R\$ **82,16





SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Relatório de Informações Urbanísticas

Fornecimento Gratuito



3358

1 - Localização

Logradouro: 015933-RUA CANDIDO BENICIO
Início do Trecho: RUA COMEND PINTO
Fim do Trecho: RUA FRANCISCO GIFONI
Início Par: 70 **Fim Par:** 274
Início Ímpar: 89 **Fim Ímpar:** 255
Bairro: Campinho **RA:** XV **AP:** 3
Departamento: 7 GLF Madureira
Endereço: Rua Carvalho de Souza, 274 - Madureira
Telefone(s): Telefones: 33900268/33905412



2 - Dados Cadastrais do Logradouro

Plantas Cadastrais

Planta Cadastral 286A II 1Projetos Aprovados de Alinhamento (PAA)Projetos Aprovados de Loteamento (PAL)

Plantas de Alinhamentos Projetados (PAP) ---

Os arquivos disponíveis estão em formato WMF e PDF. Para visualizá-los, faça o download no link da planta cadastral.

3 - Zoneamento

MacroZona

Macrozona de Ocupação Incentivada - Plano Diretor LC111/2011

Zona

Zona Residencial 3, consulte a(s) norma(s): Decreto 2418/1979

SubZona ---

Centro de Bairro

Centro de Bairro 3, consulte a(s) norma(s): Decreto 322/1976 Centro de Bairro 2, consulte a(s) norma(s): Decreto 322/1976

Zona Ambiental ---

Área de Especial Interesse (AEI) ---

Distrito Industrial ---

ATENÇÃO: quando se tratar de limite de zona, observar Artigo 115 e 121 do Regulamento de Zoneamento (RZ) Decreto 322/1976 e legislação específica no caso de Projeto de Estruturação Urbana (PEU).

4 - Gabarito de Altura

Edificação afastada das divisas

Decreto 2418/1979 -

Edificação não afastada das divisas

Decreto 2418/1979 -

ATENÇÃO: Nos casos em que o trecho estiver localizado em zona determinada pelo Decreto 322/1976, consultar os artigos 80 a 87 desse decreto.

5 - Áreas Protegidas

6 - Informações Complementares

Desapropriações » [Clique aqui para ver/ocultar as Desapropriações encontradas.](#)

Descrição	Legislação	Assunto
Nº 1597 E 1607	DECRETO MUNICIPAL No.6843 de 23/07/1987	DESAPROPRIAÇÃO
N.289,301,355,355-F E 363 - DESAP. PARCIAIS	DECRETO MUNICIPAL No.18355 de 08/02/2000	DESAPROPRIAÇÃO
NS.525 (DESAP.JÁ EXECUTADA-9º DFÍCID RGI-MAT.Nº120.801), 537,569, 581,643 - DESAP. PARCIAIS	DECRETO MUNICIPAL No.18355 de 08/02/2000	DESAPROPRIAÇÃO
	DECRETO MUNICIPAL	

Nºs.740,754 E 780 - DESAP. PARCIAIS	No.18355 de 08/02/2000	DESAPROPRIAÇÃO
Nºs.1531,1541,1551,1563,1573,1585,1595,1607,1607-F,1617,1627,1737-A E 1737-B - DESAP. PARCIAIS	DECRETO MUNICIPAL No.18355 de 08/02/2000	DESAPROPRIAÇÃO
Nºs.1983,1983-A E 1983-B - DESAP. TOTAIS	DECRETO MUNICIPAL No.18355 de 08/02/2000	DESAPROPRIAÇÃO
Nº.4138, 4142, 4148, 4152 (DESAP.JÁ EFETIVADA - OFÍCIO CRID 79/01 DE 30/01/01, 9º OFÍCIO RGI,MAT:216.677-A) E 4158 - DESAP. TOTAIS	DECRETO MUNICIPAL No.18355 de 08/02/2000	DESAPROPRIAÇÃO
Nº.3698(PARCIAL)	DECRETO MUNICIPAL No.14687 de 02/04/1996	DESAPROPRIAÇÃO
TERREND SITUADO ENTRE OS Nºs.1597 E 1607	DECRETO MUNICIPAL No.6843 de 23/07/1987	DESAPROPRIAÇÃO
Nºs.3936 (Desapropriação já efetuada-Ofício CRID 277/01),3942 , 3942-A, 3946(PARCIAIS), 4134(TOTAL) E 4168(PARCIAL)	DECRETO MUNICIPAL No.14704 de 10/04/1996	DESAPROPRIAÇÃO
Nº 4168 - COMUNIDADE CHÁCARA DO TANQUE	LEI MUNICIPAL No.3204 de 27/03/2001	DESAPROPRIAÇÃO
ÁREA JUNTO E DEPOIS DO Nº 2610, COM 120 M DE TESTADA E 114 M DE FUNDOS , COM 55 M DE PROFUNDIDADE	DECRETO ESTADUAL No.8276 de 22/07/1985	DESAPROPRIAÇÃO
Nº 4148 - Desapropriação já efetuada - 9º Ofício RGI, mat: 215384 - 26/03/03 - Dec. Expropriatório 13269/94.	OFÍCIO PG/PPD - CRID No.1322/03 de 23/10/2003	EFETIVAÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO
806 e 826 (Revogado pelo Decreto 28680 de 21/11/2007).	DECRETO MUNICIPAL No.28517 de 09/10/2007	DESAPROPRIAÇÃO
Revoga o Decreto 28517 de 09/10/2007, os nº 806/826.	DECRETO MUNICIPAL No.28680 de 21/11/2007	REVOGAÇÃO TOTAL DO DISPOSITIVO LEGAL
Desapropriação parcial nº 01,05, 09, 35 (apt I nº 01, sobrado e casas I.II. III, IV).	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nºs.89, 101/111, 159, 211, 217 (casas I (101 e 201), II, III, IV (101 e 201), V, VI, VII e VIII).	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nºs. 289, 301, 319 (lojas A, B, C, D e apt.º(s) 201 e 202), 355 sobrado; 355A; 363, 407, 425.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nº 525; 537; 581(Desapropriação já efetuada de acordo com o Ofício PG/PUB/CAO-CRID nº 2120/12).	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nºs. 835,851, 857,877, 885, 901.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nºs. 925; 961(aptº(s) 101 e 102 e fundos apt.º(s) 101 e 102) ; 983 (apt.º(s) 101, 102 e fundos apt.º(s) 101 e 102) ; 995; 1013.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nºs. 1037, 1047, 105, 1057; 1067 e 1067 fundos (apt.º 101 e 201), 1077, 1125.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nºs 1173.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação Parcial nºs. 1271, 1297, 1309.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nºs. 1449; 1453; 1459; 1463; 1469; 1473; 1479, 1485.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nºs. 1531 (aptº(s) 101, 102, 201 e 202); 1541; 1573; 1585; 1595; 1607; 1617; 1627.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nºs. 1993, 2045, 2069, 2113, 2133, 2151 (apt.º(s) 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403, 404, 501, 502, 503, 504, 601, 602,	DECRETO MUNICIPAL	DESAPROPRIAÇÃO

3399

3389
~~2998~~
3400

603, 604 e C01), 2191, 2197, 2201.	No.31567 de 11/12/2009	
Desapropriação parcial nºs. 3631; 3673; 3685; 3719; 3747 (apt.º(s) 101, 102, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303 e 304); 4035.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nºs 50 (lojas A, B, C, D e salas 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212); 70 (lojas A, B, D e apt.º(s) 201, 202, 301, 302); 76 (casas I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI e XVII).	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nºs. 80 (apt.º(s) 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303 e 304); 86.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nºs. 86 (casas I, II (101 e 102), III, IV, V, VI, VII, VIII (101, 201 e 301), IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XX, XXI, XXII, XXIII, XXIV e XXV), 156.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nºs. 162 (casas I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X (apt.º(s) 101 e 102), XI (apt.º(s) 101 e 201), XII (apt.º(s) 101 e 201), XIII (apt.º(s) 101 e 201), XIV, XV (apt.º(s) 101 e 201), XVI, XVII (apt.º(s) 101 e 201)).	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nºs. 162 (XVIII, XIX, XX (apt.º(s) 101 e 201), XXI, XXII, XXIII, XXIV, XXV, XXVI, XXVII, XXVIII, XXIX e XXX (apt.º(s) 101 e 201); 174 (loja A e B); 176; 200.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nºs. 288, 294.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nºs 364; 380; 382; 390; 400; 426; 464.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nºs. 476, 546, 594 (lojas A, B e apt.º(s) 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303 e 304); 634.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nºs.650.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nºs. 716; 740; 754; 766; 806.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nºs. 870 (lojas A, B, C e apt.º(s)201, 202, 203, 301, 302 e 303); 894.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nºs. 938; 1000; 1028.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nºs. 1070; 1070 (loja; loja A; 1070 apt.º 201; 1070 fundos casas I, II, III, IV, V e VI); 1092; 1100 (loja A, B, apt.º(s) 201 e 202); 1116.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Nº 284	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Nºs. 656 casa I; 662 loja; 666; 672; 678; 682; 688.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Nºs. 2066 loja A e apt.º(s) 201 e 202; 2076 sobrado; 2076 A; 2076 B; 2092;	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Nºs. 2480; 2480 lojas A, B, C, D e E; 2508; 2512; 252B; 2530.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Nº 4158.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial Lotes 01 do PAL 20837.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial Lote 02 do PAL 24445 (nº 100).	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial Lotes V e VI do PAL 26036 (nº 255).	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO

3390
2999
3401

Desapropriação parcial Lote 01 do PAL 34345 (nº 245).	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação Parcial nº Lote I PAL 35737 (junto e antes do nº 961) - necessários à execução do Corredor Transcarioca.	DECRETO MUNICIPAL No.33929 de 08/06/2011	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nº 426; 780; 998; 1008 e 1014 - necessários à execução do Corredor Transcarioca.	DECRETO MUNICIPAL No.34684 de 08/11/2011	DESAPROPRIAÇÃO
Nº 2207.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 14/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação Parcial nº 1998 - necessário à execução do Corredor Transcarioca.	DECRETO MUNICIPAL No.35057 de 23/01/2012	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação Total nºs. 608 e 616 - necessários à execução do Corredor Transcarioca. Alteração de desapropriação parcial para Total dada pelo decreto 35057 de 23/01/2012 (artigo 2º). O Dec. 35495 de 24/04/2012 excluiu o nº 616.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Nº 470 - ATENÇÃO: Alterado de des. total para parcial.	DECRETO MUNICIPAL No.35184 de 05/03/2012	DESAPROPRIAÇÃO
Efetivação de desapropriação do imóvel nº 581 (dec. expropriatório nº 13269 de 1994).	OFÍCIO PG/PUB - CRID No.2120 de 02/07/2012	EFETIVAÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial entre o nº 364 e 382 - necessários à execução do Corredor Transcarioca.	DECRETO MUNICIPAL No.36262 de 24/09/2012	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nº 2102 - necessários à execução do Corredor Transcarioca	DECRETO MUNICIPAL No.36262 de 24/09/2012	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nº 2110 - necessários à execução do Corredor Transcarioca	DECRETO MUNICIPAL No.36262 de 24/09/2012	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial lote 5 do PAL 26036 - necessário à implantação do Corredor Transcarioca.	DECRETO MUNICIPAL No.36292 de 10/10/2012	DESAPROPRIAÇÃO
Nº 4134 A - necessário à execução do Corredor Transcarioca.	DECRETO MUNICIPAL No.36572 de 04/12/2012	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação Parcial nº 525 - necessários à execução do Corredor Transcarioca.	DECRETO MUNICIPAL No.36700 de 07/01/2013	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação Total nºs. 3701 e 3695. A alteração do tipo de desapropriação PARCIAL para TOTAL foi feita pelo decreto 36835 de 27/02/13.	DECRETO MUNICIPAL No.31567 de 11/12/2009	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial lote 18, entre os nº 3719 e 1749 - necessário à execução do Corredor Transcarioca.	DECRETO MUNICIPAL No.37390 de 04/07/2013	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação parcial nº 334 - necessários à execução do Corredor Transcarioca.	DECRETO MUNICIPAL No.33872 de 23/05/2011	DESAPROPRIAÇÃO
Desapropriação Total Nº 470 - necessários à execução do Corredor Transcarioca.	DECRETO MUNICIPAL No.33872 de 23/05/2011	DESAPROPRIAÇÃO
Este decreto revogou algumas desapropriações feitas pelo Decreto 31567 de 11/12/2009 para este logradouro.	DECRETO MUNICIPAL No.38477 de 31/03/2014	REVOGAÇÃO PARCIAL DO DISPOSITIVO LEGAL
Efetiva a desapropriação do imóvel nº 50, loja D, feito pelo Dec Expropriatório nº 34567 de 11/12/2009.	OFÍCIO PG/PUB - CRID No.1732 de 03/07/2014	EFETIVAÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO

Tombamentos * [Clique aqui para ver/ocultar os Tombamentos encontrados.](#)

Número(s)	Tipo	Legislação	Obs
1757-B	DEFINITIVO	DECRETO 12883	PRÉDIO ONDE FUNCIONOU O CINE-TEATRO BARONESA
2610	DEFINITIVO	DECRETO 15216	EDUCANDÁRIO NDSSA SENHORA DA VITÓRIA

Índices de Aproveitamento de Terreno (IAT) 4,0

ATENÇÃO: Os IAT estabelecidos pela legislação local ou específica, quando mais restritivos, prevalecem sobre os valores definidos no Anexo VII desta Lei Complementar - Parágrafo 4o. do Artigo 38 da Lei Complementar 111/2011 (Plano Diretor).

3391
~~3000~~
3402

Suscetibilidade

Baixa - Decreto 33534/2011

ATENÇÃO: Consultar a Fundação Instituto de Geotécnica do Município do Rio de Janeiro (GEO-RIO).

7 - Observações

Observar parágrafos 5º e 6º do Artigo 81 do Regulamento de Licenciamento e Fiscalização do Decreto 3800/1970 para imóveis construídos até 1937.
Observar Decreto 5281/1985 para edificações residenciais unifamiliares.
Observar Decreto 8321/1988 para edificações em terrenos de encostas situados em Zona Especial 1 ou em Zona Residencial 1.
Observar Lei Complementar 145/2014 e Decreto 39345/2014 para fechamento de varandas (não aplicáveis nas IV, V e VI Regiões Administrativas).
Consultar CEDAE Decreto 10082/1991.
Consultar CET-RIO e SMAC Decreto 28329/2007.

8 - Avisos

As informações prestadas nesta data referem-se a legislação vigente na data de sua emissão, conforme o disposto no Parágrafo 4 do Artigo 1 do Decreto 8417/1989 e possuem caráter meramente informativo não substituindo documentos oficiais. A Certidão de Informações poderá ser obtida nas devidas Gerências e Sub-gerências de Licenciamento e Fiscalização da Secretaria Municipal de Urbanismo - vide endereço e telefones no item 1 (Localização) desta ficha.
Rio de Janeiro, 18 de março de 2015 - SMU - Sistema de Informações.



3392
~~3001~~
3403

BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO Nº 48.510/15-RJ

Solicitante	Dirija Niterói Distribuidora de Veículos Ltda	Bairro	Freguesia
Imóvel	Terreno	Munic.	Rio de Janeiro
Endereço	Estrada do Gabinal nº 1.284	UF	RJ



Área de Terreno	3.850,00m ²
Valor de Mercado para Venda em Condições Normais	R\$ 4.400.000,00
Valor de Mercado para Locação Mensal	R\$ 13.200,00



~~3393~~
~~3002~~
3404

BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO Nº 48.510/15-RJ

Solicitante

DIRIJA NITERÓI DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA

Categoria

Imóvel Urbano (Terreno)

Localização

Estrada do Gabinal nº 1.284

Freguesia

Rio de Janeiro, RJ

CEP: 22763-152

Objetivo

Determinar o Valor de Mercado para Venda em Condições Normais e Locação Mensal

Finalidade

Subsidiar Decisão Administrativa

ABRIL / 2015



3394
3005
3405

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

1 - APRESENTAÇÃO

A **BIRJ - Bolsa de Imóveis do Rio de Janeiro - Empresa Brasileira de Avaliações** foi criada em 1939, possuindo, também, escritório em São Paulo desde 1967.

Com **75** anos de atuação no mercado de avaliações, já realizou mais de 200.000 estudos em todo o território nacional.

Dedica-se única e exclusivamente a avaliações patrimoniais (imóveis, máquinas e equipamentos, estudos de viabilidade, vocação imobiliária, etc.), não possuindo interesse direto no mercado (compra, venda e locação).

A **BIRJ** não adota em seus orçamentos, percentuais sobre o valor do bem, não havendo interesse, portanto, na determinação do valor final da avaliação. Por tais razões, seus laudos são imparciais e confiáveis.

Os trabalhos de avaliação são sempre realizados por uma Comissão de Avaliação composta por profissionais experientes e especializados, pertencentes ao seu corpo técnico, sem subcontratações de terceiros, no intuito de preservar a qualidade, confiabilidade e confidencialidade, necessárias aos trabalhos de avaliação.

Os Laudos de Avaliação, Pareceres Técnicos, Estudos ou Relatórios são elaborados seguindo conceitos e padrões próprios de rigidez, seriedade e isenção, definidos como primordiais desde a sua fundação, atendendo ainda as normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, sendo acompanhados de ARTs (Anotações de Responsabilidade Técnica) junto ao CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia).

A **BIRJ**, através do rigor de sua conduta e filosofia, criou um conceito no mercado de avaliações: **PROBIDADE E PROFICIÊNCIA**, garantindo aos seus trabalhos seriedade e isenção.



3395
~~3004~~
3406

BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

2 - PREMISSAS

O imóvel, objeto desse Laudo de Avaliação, foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos (títulos, hipotecas, ações, contratos de locação, etc.) que impeçam ou imponham restrições à sua comercialização ou utilização, sendo admitido como possuidor de documentação pública legalizada.

As informações, documentação e demais elementos fornecidos pelo solicitante contratante (ou por seus representantes credenciados) foram admitidas como verdadeiras e confiáveis.

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos apresentados, pressupondo-se a boa fé de seus conteúdos.

As informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram também consideradas como honestas e confiáveis.

Este Laudo de Avaliação constitui-se de peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

Os dados de quantidades físicas do imóvel (como áreas, medidas, vagas de veículos, etc.) foram informados por escrito ou verbalmente pelo solicitante ou seus prepostos, sendo considerados como verdadeiros.

As medidas e áreas são superficialmente checadas "in loco", quando possível.

O imóvel é vistoriado para o fim específico de avaliação de mercado, com enfoque às características aparentes na data da vistoria, considerando-se que toda a sua estrutura construtiva, elétrica e hidráulica encontra-se em bom estado, utilizável, salvo observações no corpo do presente trabalho.

A aplicação de diferentes metodologias não se sobrepõe à visão geral do imóvel como um



3396
~~3000~~
3407

BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

todo dentro do mercado, onde a Lei da Oferta e da Procura nem sempre segue a lógica das diferentes metodologias técnicas propostas ou a soma de valores específicos e / ou individualizados.

A Comissão de Avaliação analisa sempre o imóvel como um todo, sensível à Lei da Oferta e da Procura, podendo adotar ou não o que é proposto pelas metodologias citadas abaixo.

3 - REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Esta Avaliação foi desenvolvida também, em conformidade com os conceitos, métodos e procedimentos gerais da Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 "Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos", relativa aos Serviços Técnicos de Avaliação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, bem como com os critérios definidos pelo Instituto de Engenharia Legal.

A modalidade do trabalho está definida como laudo de avaliação simplificado e de uso restrito, dispensado de especificação, conforme determinações normativas.

4 - METODOLOGIA ADOTADA

De acordo com as referências normativas, atendendo a finalidade e objetivo da avaliação do bem, conforme definido pelo solicitante, adotou-se o "**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**", através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário relativo a imóveis assemelhados, de mesmo segmento e que estejam enquadrados no mesmo universo mercadológico.

Os principais "Elementos de Referência" pesquisados encontram-se em anexo.

Por esse processo, o valor do imóvel é definido através de comparações diretas com outros similares, cujos dados (dimensões, características físicas, valor, etc.) estejam



3397
~~3006~~
3408

BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

disponíveis no mercado imobiliário local, procedendo-se às devidas adequações técnicas às características do imóvel avaliando, ponderando-se os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor.

Valor de Mercado, conforme o objetivo deste estudo é a expressão monetária do bem na data de referência da Avaliação, representado por livre negociação entre partes desejosas, mas não compelidas a efetivá-la, independentemente de quaisquer constrangimentos, sendo ambas as partes conhecedoras do imóvel com suas potencialidades e limitações, e das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

Toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor, vale dizer, de certo grau de subjetividade do avaliador. A sensibilidade do técnico em captar os fatores que valorizam ou desvalorizam um determinado imóvel num momento específico, constitui condição inicial para uma boa avaliação. Por esta razão, a BIRJ tem como procedimento essencial a instituição de Comissões de Avaliação para a determinação de valores, a fim de minimizar os efeitos da subjetividade individual.

Nessa avaliação, vamos aliar a experiência da BIRJ com a metodologia proposta pelas normas específicas para avaliações de imóveis, focando sempre a inexorável Lei da Oferta e da Procura.

5 - DOCUMENTAÇÃO

Foram compulsados os seguintes documentos:

- Mapa de Localização
- Arquivos da BIRJ

Como rotina dos trabalhos de Avaliação, a BIRJ coleta, seleciona e armazena informações provenientes de diversas origens, tais como: matéria veiculada pela imprensa, publicações especializadas, índices de preços da construção civil, consultas a



3398
~~3007~~
3409

BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

construtores, incorporadores e operadores de mercado imobiliário de cada região, dados coletados "in-loco" e informações do seu próprio cadastro, o qual é mantido permanentemente atualizado.

Na vistoria do imóvel são levantadas suas principais particularidades, de forma a permitir aos integrantes da Comissão de Avaliações, um contato tão próximo quanto possível com o objeto em Avaliação. Por tal razão, a documentação disponível, principalmente plantas e fotografias, são de fundamental importância.

6- CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Refere-se o presente estudo a um terreno atualmente desprovido de benfeitorias significativas, estado coberto por vegetação rasteira e arborização de pequeno e médio porte.

7- IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E REGIÃO

Após vistoria realizada no dia 27/03/2015, visitas à região circunvizinha, consultas aos nossos arquivos e a diversas fontes cadastrais, as principais características do imóvel são as seguintes:

7.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente estudo está localizado na Estrada do Gabinal nº 1.284, na Freguesia, Jacarepaguá, Rio de Janeiro, RJ.

Situa-se no trecho compreendido entre as Ruas Aracy de Almeida e Elias, distando cerca de 700m da Via Expressa Linha Amarela / Av. Ayrton Senna, 1,50km da Praça Professora Camisão e 1,60km da Estrada dos Três Rios.

Laudo nº 48.510/15-RJ 7



3399
~~3008~~
3410

BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

7.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região caracteriza-se por uma ocupação diversificada, representada, de modo geral, por imóveis comerciais de uso exclusivo, empreendimentos comerciais de médio porte, algumas indústrias não poluentes, prédios multifamiliares e/ou mistos com gabaritos de altura diferenciados, conjuntos habitacionais, residências unifamiliares e edificações assobradadas antigas (essas últimas em parte adaptadas comercialmente).

Destacam-se, no contexto ocupacional da região, a garagem de ônibus da Viação Futuro, as concessionárias de veículos Fiat Squadra, Chevrolet Dirija, Kia Motors Klahn, Renault Space, Citroen Clermont Ferrand, Honda AB Mobarra, o RioShopping, o Bosque da Freguesia, o Atacadão Assaí, o centro comercial Passarela de Jacarepaguá, o Quality Shopping, o Hospital Rio's D'Or, entre outros.

O local é servido pelos principais melhoramentos públicos e equipamentos urbanos existentes na cidade, contando, ainda, com uma razoável infraestrutura de transportes coletivos, representada por diversas linhas de ônibus, que circulam especialmente ao longo da própria Estrada do Gabinal, da Estrada dos Três Rios e no entorno da Praça Professora Camisão, permitindo a ligação com o Centro e demais bairros.

7.3- LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

A Estrada do Gabinal, caracterizada como uma importante via de escoamento do tráfego de veículos entre a Freguesia e a Via Expressa Linha Amarela (na altura da Cidade de Deus), em direção a Barra da Tijuca e outros bairros, apresenta no trecho em estudo com traçado sinuoso e perfil levemente ondulado. Mede cerca de 20,00m de largura entre os alinhamentos confrontantes, com pista única de rolamento asfaltada e tráfego direcionado em ambos os sentidos, passeios parcialmente revestidos com cimentados e iluminação pública a vapor de mercúrio.



3400
~~3009~~
3411

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

7.4- TERRENO

Dados básicos

Topografia:	inicialmente em declive suave, a partir do nível da Estrada do Gabinal, e, em seguida, na porção posterior, em forte declive
Configuração:	irregular
Dimensões:	25,00m de frente, pelo alinhamento da Estrada do Gabinal; 147,30m e 153,00m, respectivamente pela divisa lateral direita e esquerda; e, fechando o perímetro, 25,00m de fundos
Área total:	3.850,00m²

Nota: As dimensões e área acima consignadas foram extraídas do laudo anterior da BIRJ nº 46.448/12- RJ

8 - PLANEJAMENTO URBANO

O imóvel avaliando integra, segundo a SEMURB - Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura do Rio de Janeiro, a XVI Região Administrativa, inserido na Macrozona de Ocupação Incentivada (Plano Diretor - Lei Complementar nº 111/2011), Área de Proteção Ambiental (APA) do Bairro de Freguesia (Decreto nº 11830/90), Pólo Inova da Cidade de Deus (Decreto nº 35654/2012), Sítio de Relevante Interesse Ambiental e Paisagístico da Freguesia (Decreto nº 38057/2013) e Zona Comercial e de Serviços Dois limite com Zona Residencial Dois (ZCS-2 / ZR-2), conforme Lei Complementar nº 70/2004.

Quanto ao aproveitamento do terreno, a referida legislação impõe, entre outros, os seguintes principais parâmetros:

Usos adequados:	residencial multifamiliar, comercial, serviços, misto
- gabarito:	08 pavimentos de qualquer natureza (edificação afastada das divisas); 04 pavimentos de qualquer natureza (edificação não afastada das divisas)