



3401
~~3010~~
3412

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

- taxa de ocupação: isento
- taxa de permeabilidade: 20%
- afastamento frontal: mínimo de 3,00m
- IAA: 3,0
- Área Total Edificação (ATE): $IAA \times S = 3,00 \times 3.850,00m^2 = 11.550,00m^2$

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 consultante, 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:



3402
3014
3910

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 na Planta Genérica de Valores do Município e observações in loco:

$$Floc = \frac{I_0}{I}$$

onde:

I_0 = V_0 do local do imóvel avaliando

I = V_0 do local dos elementos de referência.



3403
2012
24/3

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

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.

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

Laudo nº 48.510/15-RJ 12



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

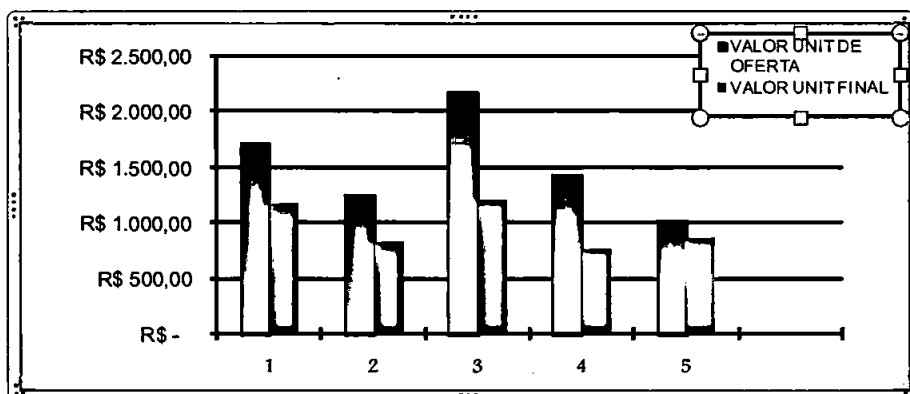
3404
3013
5915

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.

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	1,01	1,00	0,95	0,80	R\$ 1.718,21	R\$ 1.187,01
2	0,90	0,87	0,95	1,00	0,90	R\$ 1.253,85	R\$ 839,41
3	0,85	0,86	1,15	0,95	0,70	R\$ 2.173,91	R\$ 1.215,29
4	0,90	0,93	0,95	0,95	0,70	R\$ 1.448,28	R\$ 765,81
5	0,90	0,97	1,15	1,00	0,85	R\$ 1.026,39	R\$ 875,88
MÉDIA							R\$ 976,68



MÉDIA ARITMÉTICA R\$ 976,68 /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: 43.659,93

Desvio-padrão: 208,95

Coef. variação: 21,39 %



3408
3044
29/6

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 3: $d = |1.215,29 - 976,68| / 208,95 = 1,14 < 1,65 \rightarrow$ amostra pertinente

Elemento 4: $d = |765,81 - 976,68| / 208,95 = 1,00 < 1,65 \rightarrow$ 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



3406
~~3015~~
3417

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

$$Lc = 976,68 \pm 1,53 \times \frac{208,95}{\sqrt{4}}$$

$$Lc = 976,68 \pm 159,84$$

Limite inferior : R\$ 816,84/m²

Limite superior : R\$ 1.136,52/m²

Campo de arbítrio livre ao avaliador: de R\$ 816,84/m² a R\$ 1.136,52/m²

Em função das características físicas, como porte, localização e carência de terrenos na microrregião, adotaremos o limite superior de R\$ 1.136,52/m², resultando.

VI = S x Vu, onde:

Vv = valor de venda

S = área de terreno

Vu = valor unitário adotado

Assim, temos:

$$Vv = 3.850,00\text{m}^2 \times \text{R}\$1.136,52/\text{m}^2$$

$$Vv = \text{R}\$ 4.375.602,00$$

Valor adotado = R\$ 4.400.000,00

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.



3407
~~3016~~
3418

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

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

Vv = valor de venda apurado

Tr = taxa de remuneração

Assim, temos:

$VL = R\$ 4.400.000,00 \times 0,3\%$

$VL = R\$ 13.200,00$

Valor adotado = R\$ 13.200,00, 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.

Laudo nº 48.510/15-RJ 16



3408
~~3017~~
3419

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

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.

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

Laudo nº 48.510/15-RJ 17



3409 ~~3018~~
84
3420

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

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 3.850,00m², situada na Estrada do Gabinal nº 1.284, na Freguesia, Rio de Janeiro, RJ, objeto do presente laudo, conforme segue:

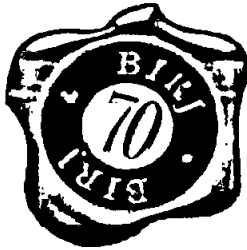
. Valor para Venda em Condições Normais: **R\$ 4.400.000,00 (quatro milhões e quatrocentos mil reais);**

. Valor para Locação Mensal: **R\$ 13.200,00 (treze mil e duzentos reais);**

O Serviço de Avaliação referente ao imóvel objeto deste Laudo de Avaliação nº 48.510/15-RJ, composto por 19 páginas, numeradas de 01 a 19, 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.



3440
~~3019~~
3421

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

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

3414
~~3020~~
7422



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



ESTRADA DO GABINAL, NO TRECHO



3412
~~3024~~
3403



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



VISTA GERAL





3443
~~3022~~
3424

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



TOMADA INTERNA

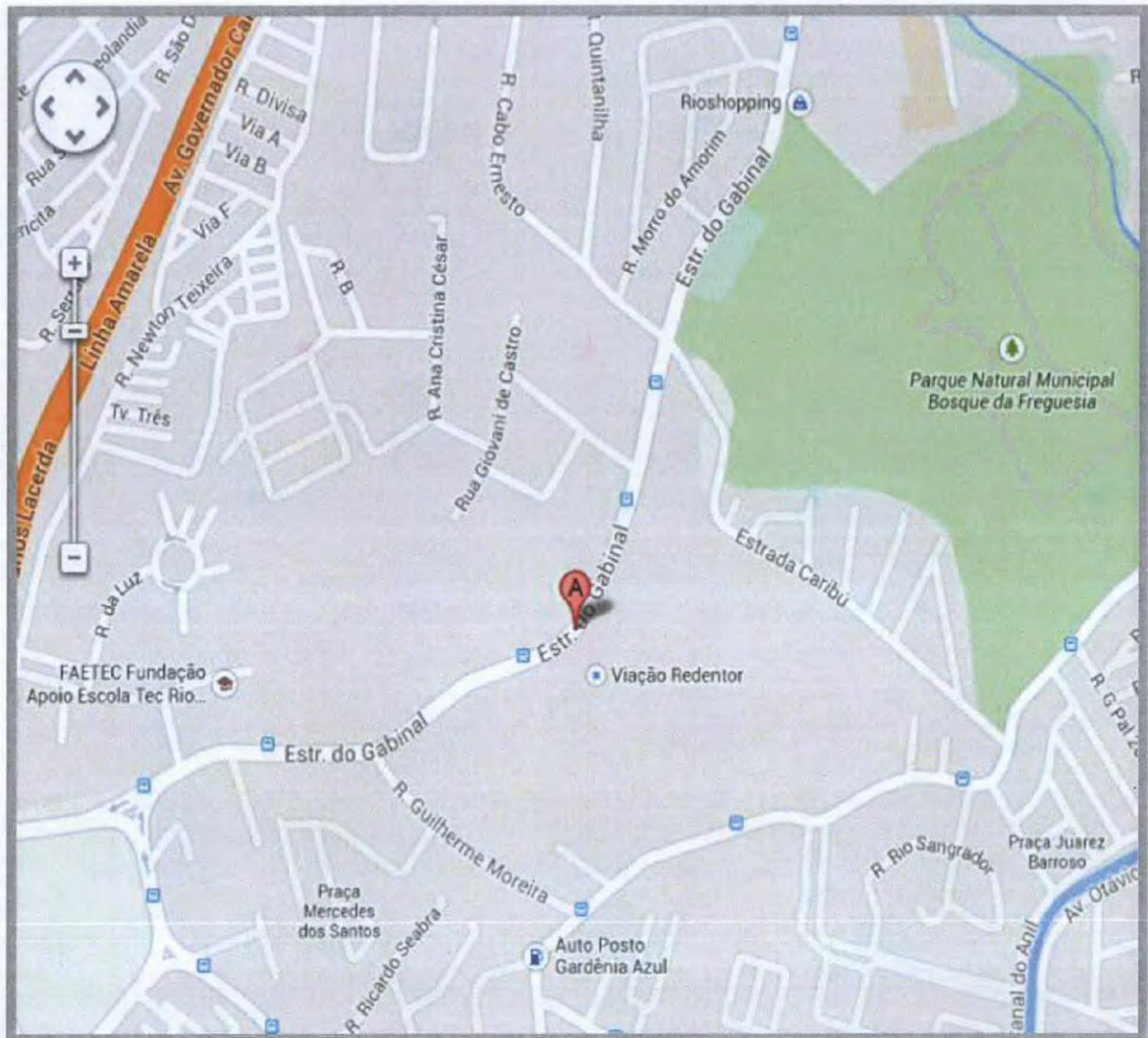




3459
~~3023~~
3425

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

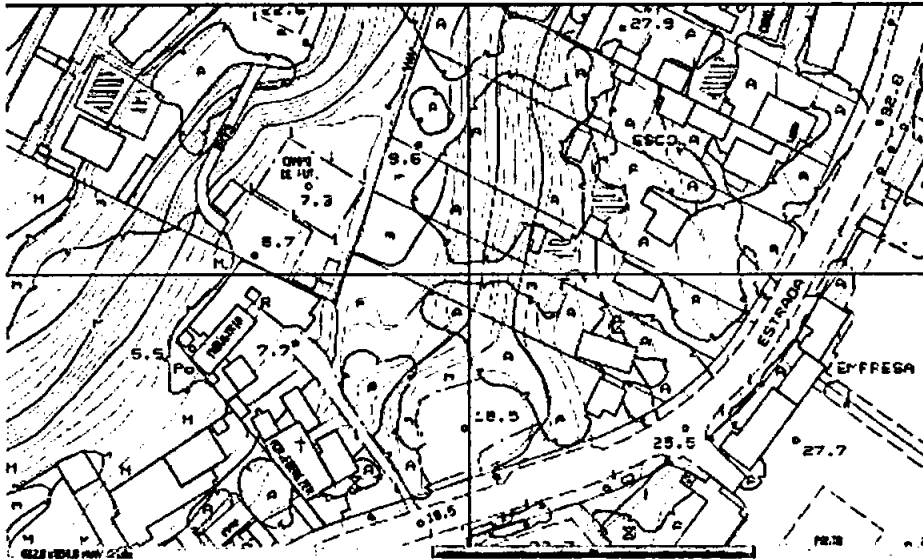
MAPA DE LOCALIZAÇÃO





3415
~~3024~~
3426

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





3416
~~3025~~
3402

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

ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 48.510/15-RJ

303819-Abr/15	PESQUISA 01			
LOCAL	ESTRADA DO GABINAL, ESQ. RUA CARIBÚ - N°:			
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 - N°: 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)			

3417
3026
3428



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

ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 48.510/15-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 PLANA E FRENTE CONTÍNUA DE 70,00M				

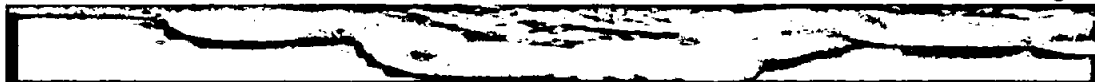
3418
~~3027~~
3429



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

ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 48.510/15-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				

3419
3028
3430

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

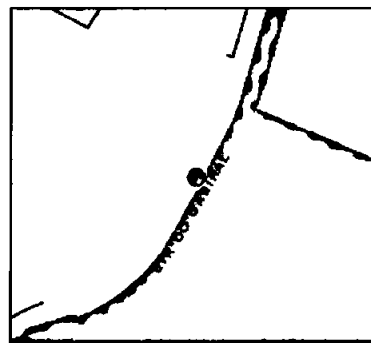
Relatório de Informações Urbanísticas

Fornecimento Gratuito



1 - Localização

Endereço: ETR DO GABINAL, 1284
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 6Projetos 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)

PAP 286CIII6 / PAA 12157

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 11830/1992Composição Paisagística e Ambiental
Proteção Paisagística e de AmbiênciaPolo 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	DECRET0 MUNICIPAL No.12678 de 08/02/1994	DESAPROPRIAÇÃO

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

3420
3029
3421

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).

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, 27 de março de 2015 - SMU - Sistema de Informações.

342A
3030
3432



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

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO Nº 48.506/15-RJ

Solicitante	Dirija Niterói Distribuidora de Veículos Ltda.	Bairro	Freguesia
Imóvel	Concessionária	Munic.	Rio de Janeiro
Endereço	Estrada do Gabinal nº 433 Loja B	UF	RJ



Área de Terreno	13.252,00m ²
Área Construída	7.545,00m ²
Valor de Mercado para Venda em Condições Normais	R\$ 25.300.000,00
Valor de Mercado para Locação Mensal	R\$ 150.000,00



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

3422
~~3034~~
3433

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO
Nº 48.506/15-RJ

Solicitante

DIRIJA NITERÓI DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA.

Categoria

Imóvel Urbano Comercial

Localização

Estrada do Gabinal nº 433 - Loja "B"

Freguesia

Rio de Janeiro - RJ

CEP: 22760-150

Objetivo

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

Finalidade

Subsidiar Decisão Administrativa

ABRIL/ 2015



3423
3052
7434

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.



3424
3053
3435

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.



3425
3034
7436

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.



3426
8035
3437

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

Desta forma, adotamos para a fixação do provável valor de mercado para venda 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.



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

3427
3036
3438

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.



3428
~~3037~~
3439

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 filiais da rede de concessionárias de veículos Kia, Chevrolet e Renault.

7- IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E REGIÃO

Após vistoria realizada em 27/03/2015, visitas à região circunvizinha, consultas aos nossos arquivos e a diversas fontes cadastrais, as principais características do imóvel são as seguintes:

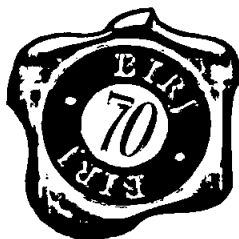
7.1- LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto deste estudo localiza-se na Estrada do Gabinal nº 433 Loja "B", na Freguesia, Rio de Janeiro, RJ.

Situa-se no trecho compreendido entre a Praça Professora Camisão e a Estrada do Caribu, na quadra delimitada, ainda, pela Estrada de Jacarepaguá e a Av. Tenente Coronel Muniz de Aragão. Dista cerca de 350,00m da Praça Professora Camisão, 450,00m da Estrada dos Três Rios e 1,60km da Via Expressa Linha Amarela.

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



3429
~~3038~~
3440

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

Constituição: fração-ideal de $\frac{1}{2}$ (50%) do terreno designado por Lote 02 do PAL nº 42.972, abaixo descrito



3430
3039
3441

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

Topografia:	originalmente em declive, a partir do nível da Estrada do Gabinal
Configuração:	irregular
Área:	13.252,00m²

Lote 02 do PAL nº 42.972

Frente:	124,00m, mais 73,40m, em curva interna subordinada a um raio de 286,53m, mais 86,00m, todos pelo alinhamento da Estrada do Gabinal
Lateral direita:	35,00m
Lateral esquerda:	40,20m, mais 50,00m, configurando com o segmento anterior um ângulo obtuso interno
Fundos:	47,00m, mais 40,00m, configurando com o segmento anterior um ângulo obtuso interno, mais 131,00m, configurando com o segmento anterior um ângulo obtuso externo, mais 105,00m, configurando com o segmento anterior um ângulo obtuso externo

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

7.5 - EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

GALPÃO PRINCIPAL

Posicionamento:	centro de terreno, afastado cerca de 15m do alinhamento da Estrada do Gabinal, acompanhando o declive do terreno
Padrão:	comercial médio



3431
~~3040~~
3442

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

Tipologia construtiva:	galpão comercial
Pavimentos:	01, além de mezanino e subsolo
Idade:	17 anos
Pés direitos aproximados:	variando entre 2,50m e 8,00m (subsolo); variando entre 2,50m e 7,50m (térreo); 2,50m (mezanino)
Estado de conservação:	bom

Composição

Subsolo: abrange refeitório, cozinha tipo industrial (com coifa, fogão industrial e despensa), circulação e 02 vestiários com sanitários (todos de uso comum às 03 concessionárias); Kia Motors (acessos, salão de exposição e vendas de veículos novos, com os boxes dos vendedores, da secretária e da gerência de vendas, bar com copa, 02 conjuntos de sanitários, espaço cliente, sala de reuniões, administração de vendas, gerência geral de vendas, gerência de serviços, recepção de serviços, oficinas, caixa, sala de garantia, ferramentaria, funilaria, cabine de pintura, laboratório de tintas, arquivo, sala de peças em garantia e departamento de peças, com atendimento, estoque e boqueta); Renault (acessos, salão de exposição e vendas de veículos novos, boxes dos vendedores, da secretária e da gerência de vendas, 03 banheiros, sendo 01 destinado a deficientes físicos, entrega de veículos, caixa, oficinas, alinhamento e balanceamento, sala de garantia, gerência pós-venda, consultor de sinistro, arquivo, funilaria, boxe de preparo para pintura, cabine de pintura, laboratório de tintas, compartimento do compressor e departamento de peças, com atendimento, estoque com jirau metálico e boqueta)



3432
~~3044~~
3443

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

Térreo:	Chevrolet (acessos, salão de exposição e vendas de veículos novos, gerência de vendas, 02 conjuntos de sanitários, setor de financiamento, corretora de seguros, arquivo da corretora, sala do diretor da corretora, atendimento a sinistro, administração de vendas, sala de espera de clientes, caixa, circulação, arquivo contábil, almoxarifado, laboratório de tecnologia da informação, setor de compras, 01 sala desativada, sala da diretoria, 03 salas de reuniões, RH, recepção de serviços, escritório de serviços, oficinas, alinhamento e balanceamento, ferramentaria, departamento de peças, com atendimento, estoque e suprimento de oficinas)
Mezanino:	Chevrolet (hall de distribuição, contabilidade, sala de reuniões, setor de financiamento, tesouraria, diretoria com recepção, 03 salas, banheiro e copa privativos, setor de malote, sala da central telefônica e 02 conjuntos de sanitários)

Características construtivas

Estrutura:	mista (concreto armado/metálica)
Fechamentos:	alvenaria
Cobertura:	telhas galvanizadas pintadas sobre estrutura metálica treliçada, em parte com lanternins longitudinais
Fachadas:	alvenaria de blocos de concreto pintados, alternando-se com <i>brise-soleil</i> metálico, painéis/portas em vidro temperado, elementos em Alucobond, marquises metálicas e painéis metálicos com os logotipos das empresas



~~3433~~
~~3042~~
3444

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, em estrutura de concreto armado

Equipamentos

Incêndio: hidrantes com mangueiras e extintores portáteis

Climatização: central, complementado por *split-system*

GALPÃO DE APOIO

Dados básicos

Posicionamento: à esquerda/fundos da área de utilização exclusiva

Nº de pavtºs: 01

Padrão: comercial médio

Idade: 17 anos (IPTU)

Estado de conservação: de modo geral, bom

Pé direito: 5,00m

Composição: lavagem e polimento, casa de máquinas do compressor e setor de manutenção predial

Características construtivas

Estrutura: mista (concreto armado/metálica)

Fechamentos: parciais, em alvenaria

Cobertura: telhas galvanizadas sobre estrutura metálica treliçada

Área total construída: 7.545,00m²



3434
~~3043~~
3445

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

7.6 - OUTRAS BENFEITORIAS

- área de utilização exclusiva do terreno urbanizada, utilizada como acessos, pátios de estoque de veículos e estacionamento
- rampas laterais em concreto, para acesso de veículos ao subsolo
- castelo d'água metálico

7.7 - RESUMO DE ÁREAS

ITENS	ÁREAS (m ²)
TERRENO	13.252,00
CONSTRUÇÃO	7.545,00

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

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), Sítio de Relevante Interesse Ambiental e Paisagístico da Freguesia (Decreto nº 38057/2013) e Zona Comercial e de Serviços Três (ZCS-3), conforme Lei Complementar nº 70/2004.



3438
~~3044~~
2446

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

Quanto ao reaproveitamento do terreno, os Decretos nºs 38.057/2013 e 2.418/79 impõem, entre outros, os seguintes principais parâmetros:

Afastamento frontal:	mínimo de 300m (edificações com até 11,00m) e 5,00m (nas demais situações)
Gabarito de altura:	05 pavimentos
Taxa de Ocupação:	30%
Taxa de permeabilidade:	50%

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 para venda 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



3436
~~3045~~
2447

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

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

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:



3437

~~3046~~
3448

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

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.

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



3438
3047
2449

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:

9.1. CÁLCULO DO VALOR DE VENDA

- Cálculo do Valor do Terreno

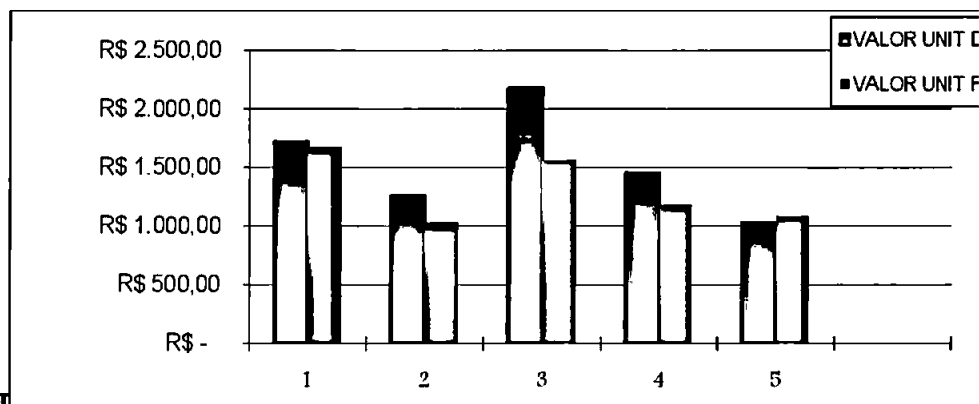


3439
3048
3450

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

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DE REFERÊNCIA DA AMOSTRA

Elemento	Fof	Fa	Floc	Fp	Ftop	VR. UNIT. OF	VR.UNIT. FINAL
1	0,90	0,86	1,15	0,95	1,15	R\$ 1.718,21	R\$ 1.670,85
2	0,90	0,75	1,10	1,00	1,10	R\$ 1.253,85	R\$ 1.024,08
3	0,85	0,74	1,20	0,95	1,00	R\$ 2.173,91	R\$ 1.558,82
4	0,90	0,83	1,15	0,95	1,00	R\$ 1.448,28	R\$ 1.181,94
5	0,90	0,85	1,20	1,00	1,15	R\$ 1.028,39	R\$ 1.085,67
MÉDIA							R\$ 1.304,27



MÉDIA

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: 85.107,93
Desvio-padrão: 291,73
Coef. variação: 22,37 %

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



3440
~~3099~~
3451

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

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

No presente caso, testaremos os elementos extremos

Elemento 1: $d = | 1.670,85 - 1.304,27 | / 291,73 = 1,25 < 1,65 \rightarrow$ amostra pertinente

Elemento 2: $d = | 1.024,08 - 1.304,27 | / 291,73 = 0,96 < 1,65 \rightarrow$ 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

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

$$Lc = 1.304,27 \pm 1,53 \times \frac{291,73}{\sqrt{4}}$$

$$Lc = 1.304,27 \pm 223,17$$

Limite inferior : R\$ 1.081,10/m²

Limite superior : R\$ 1.527,44/m²

Campo de arbítrio livre ao avaliador: de R\$ 1.081,10/m² a R\$ 1.527,44/m²



3441
~~3050~~
3452

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

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\$ 1.527,44/m², resultando:

$V_t = S \times V_u$, onde:

V_t = valor do terreno

S = área do terreno

V_u = valor unitário adotado

$V_t = 13.252,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.527,44/\text{m}^2$

$V_t = \text{R\$ } 20.241.634,88$

- Cálculo do Valor das Edificações

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:

$CB = \text{R\$ } 1.400,00/\text{m}^2 \times 7.545,00\text{m}^2 \times 0,90$

$CB = \text{R\$ } 9.506.700,00$

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.

- 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



3442
~~3051~~
3453

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

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

$$Vv = (R\$ 20.241.634,88 + R\$ 9.506.700,00) \times 0,85$$

$$Vv = R\$ 25.286.084,65$$

Valor adotado = R\$ 25.300.000,00

9.2 - CÁLCULO DO VALOR DE LOCAÇÃO MENSAL

Para determinação do valor de locação, dadas as suas particularidades e especificidade, será adotada a seguinte taxa de rentabilidade mensal sobre o mais provável valor de venda do imóvel, taxas essas obtidas a partir de pesquisas de mercado, eventos análogos cadastrados pela BIRJ e consultas a operadores especializados do segmento.

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

VL = valor de locação mensal do imóvel

Vv = valor de venda apurado

Tr = taxa de remuneração

Assim, temos:

$$VI = R\$ 25.300.00,00 \times 0,6\%$$

$$VL = R\$ 151.800,00$$

Valor adotado; R\$ 150.000,00, 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

A Freguesia constitui-se em um bairro de alta valorização, apresentando uma completa



3443
3052
3454

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

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.

QUANTO AO IMÓVEL

Trata-se de imóvel comercial de uso exclusivo, de construção razoavelmente recente, concebido para o fim específico de concessionárias de veículos (Kia, Chevrolet e Renault). Constitui-se de terreno, que corresponde à fração-ideal de 50% do Lote 02 do PAL nº 42.972, ao qual foi atribuída a denominação de Loja "B", o qual apresenta uma excelente frente para a Estrada do Gabinal e relação testada/profundidade.

As edificações existentes (principal e de apoio), ambas de tipologia construtiva "galpão", apresentam-se solidamente estruturadas e em bom estado geral de conservação. O projeto foi adequadamente concebido, aproveitando o declive do terreno. Possuem uma boa volumetria construtiva e um layout funcional, basicamente formado por amplos salões corridos e dependências de apoio as atividades atualmente desenvolvidas.

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



3444
~~3053~~
3455

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

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.

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 13.252,00m² de área total de terreno (50% do Lote 02 do PAL nº PAL nº 42.972) e 7.545,00m² de área total construída, localizado na Estrada do Gabinal nº 433 Loja "B", na Freguesia, Rio de Janeiro, RJ, objeto do presente Laudo, conforme segue:

- Valor para Venda em Condições Normais: **R\$ 25.300.000,00 (vinte e cinco milhões e trezentos mil reais);**

- Valor para Locação Mensal: **R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), excluindo-se taxas e impostos incidentes.**

O Serviço de Avaliação referente ao imóvel objeto deste Laudo de Avaliação nº 48.506/15-RJ, composto por 25 páginas, numeradas de 01 a 25, é exclusivo do solicitante



3445
~~3054~~
3456

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, 31 de março 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

3446
~~3055~~
3457



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



ESTRADA DO GABINAL, NO TRECHO



3447

~~3056~~
3458



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



FACHADA DO IMÓVEL



3448
~~3057~~
3458



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



FACHADA DO IMÓVEL





3449
~~3058~~
3463

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



DETALHES DO IMÓVEL



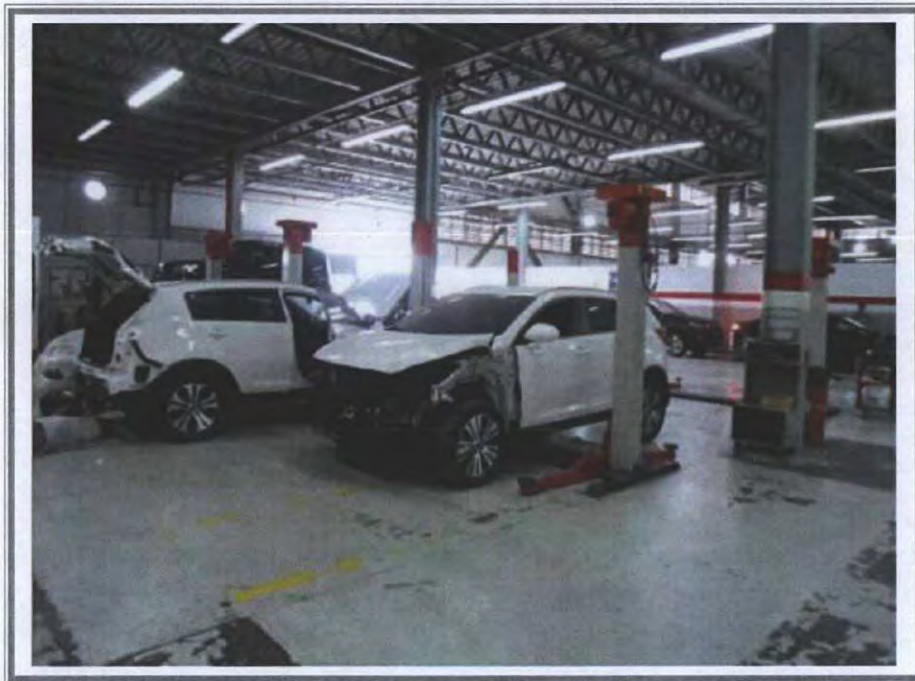


3450
~~3059~~
2461

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



DETALHES DO IMÓVEL



3451
~~3060~~
3462



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



DETALHES DO IMÓVEL



3452

~~3064~~
3463



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



DETALHES DO IMÓVEL



3453
~~3062~~
3464



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



DETALHES DO IMÓVEL





3454
~~3063~~
3463

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



DETALHES DO IMÓVEL





~~3458~~
3064
3466

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



DETALHES DO IMÓVEL



3456
3065
3467



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



DETALHES DO IMÓVEL





3457
3066
3468

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

3458
~~3067~~
3469

ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 48.506/12-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)			



3459
~~3068~~
2470

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

ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 48.506/12-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				



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

~~3460~~
~~3069~~
2471

ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 48.506/12-RJ

303823-Abr/15	PESQUISA 05			
LOCAL	ESTRADA PAU FERRO, PROX. CONDOMÍNIO DEL MONTE - Nº:			
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			

3465
3070

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Relatório de Informações Urbanísticas

Fornecimento Gratuito



3472

1 - Localização

Logradouro: 023408-ETR DO GABINAL
Início do Trecho: RUA SAO JORGE
Fim do Trecho: RUA MORRO DA PANELA
Início Par: 0 **Fim Par:** 0
Início Ímpar: 0 **Fim Ímpar:** 0
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 3**
Projetos Aprovados de Alinhamento (PAA)
Projetos Aprovados de Loteamento (PAL)
 Plantas de Alinhamentos Projetados (PAP) **PAP 286CIII3 / PAA 12286**

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 3, 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 ---

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

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

3462
~~3074~~
3473

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).

Suscetibilidade Média - 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.



~~3078~~
3463
3474

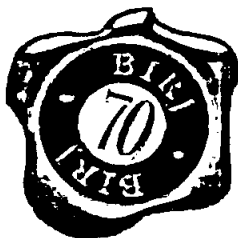
BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO Nº 48.512/15-RJ

Solicitante	Dirija Niterói Distribuidora de Veículos Ltda.	Bairro	Tijuca
Imóvel	Terreno	Munic.	Rio de Janeiro
Endereço	Rua Campos Sales nº 172/184	UF	RJ



Área de Terreno	1.850,00m ²
Valor de Mercado para Venda em Condições Normais	R\$ 17.500.000,00
Valor de Mercado para Locação Mensal	R\$ 70.000,00



3464
~~3073~~
3475

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO
Nº 48.512/15-RJ

Solicitante

DIRIJA NITERÓI DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA..

Categoria

Imóvel Urbano (Terreno)

Localização

Rua Campos Sales nºs 172/184.

Tijuca

Rio de Janeiro - RJ

CEP: 20.270-213

Objetivo

Determinar o Valor de Mercado para Venda e Locação Mensal

Finalidade

Subsidiar Decisão Administrativa

ABRIL / 2015

Laudo Nº 48.512/15-RJ 2



3465
~~3074~~
3476

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, Arquitetura 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.



3466
3075
3477

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 considerado 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.



3467
~~3076~~
2418

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-14.653-2:2011 "Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos", relativa aos Serviços Técnicos de Avaliação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, e 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

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.



3468
~~3077~~
3479

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 Involutivo**, que consiste segundo a norma vigente em “identificar o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto”.

Nos referidos cálculos utilizamos para a determinação do Volume Geral de Vendas (VGV) das unidades projetadas (hipotéticas), o **“Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”**, cujos elementos comparativos pesquisados, incluindo amostras situadas em outros locais com vocação ocupacional semelhante encontramos nas **“Fichas de Pesquisa”** (em anexo), deduzido deste os custos e as despesas com a implantação e comercialização do empreendimento proposto, bem como o lucro do incorporador.

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.

Valor na Condição Ordenada (Venda Rápida ou Liquidação Forçada) deve ser entendido como um patamar realista, exequível de maneira mais ágil, à vista, considerando a premissa da necessidade de venda do imóvel.

Toda avaliação 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 à instituição de Comissões de Avaliação para a determinação de valores, a fim de minimizar os efeitos da subjetividade individual.



3469
~~3078~~
3480

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

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

5 - DOCUMENTAÇÃO

Foram compulsados os seguintes documentos:

- Mapa de Localização
- Cópias das Certidões do 8º Ofício de Registro de Compra e Venda /Cessão de Direitos de Niterói, RJ
- 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.

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 imóvel urbano (terreno), atualmente desocupado, sendo dotado de edícula em péssimo estado de conservação absorvida pela potencialidade do terreno na condição de livre.



~~3079~~
~~3470~~
3481

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

7- IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E REGIÃO

Após vistoria realizada no local 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 em estudo encontra-se localizado na Rua Campos Sales n°s 172/184, na Tijuca, nesta cidade.

Situa-se no trecho compreendido entre as Ruas Vicente Licínio e Mariz e Barros, na quadra delimitada, ainda, pela Rua Felisberto de Menezes. Dista cerca de 30,00m da Rua Mariz e Barros, 300,00m da Praça Castilhos França, 500,00m da Praça da Bandeira, 1,20km do Largo da 2ª Feira / Rua Conde de Bonfim e 1,70km da Praça Saens Peña.

7.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Trata-se de uma microrregião caracterizada por uma ocupação plenamente definida, de médio/bom poder aquisitivo, composta por prédios residenciais multifamiliares ou mistos com gabaritos de altura diferenciados, residências unifamiliares (em parte adaptadas comercialmente), imóveis comerciais de uso exclusivo, colégios, concessionárias e agências de veículos, centros automotivos, entre outros.

Destacam-se, no contexto ocupacional da região, o América Futebol Clube, o Hospital Gafreé Guinle, uma filial da rede de hipermercados Extra, o Instituto de Educação, a Universidade Veiga de Almeida, o Centro Federal de Educação Tecnológica Celso Suckow da Fonseca, a sede da Petrobrás Distribuidora e o complexo esportivo do Estádio Mário Filho.

O local é servido por todos os melhoramentos públicos e equipamentos urbanos existentes na cidade, contando, ainda, com uma boa infra-estrutura de transportes

Laudo N° 48.512/15-RJ 8



3471
~~3080~~
3982

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

coletivos, representada por diversas linhas de ônibus, que circulam especialmente ao longo da própria Rua Campos Sales e da Rua Mariz e Barros, permitindo a ligação com o Centro e demais bairros. Cabe ressaltar a proximidade da Estação Afonso Pena do Metrô, distante cerca de 400,00m do imóvel.

7.3- LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

A Rua Campos Sales integra a Rua Haddock Lobo à Rua Mariz e Barros, desenvolvendo-se com perfil plano e traçado retilíneo. Mede cerca de 15,00m de largura entre os alinhamentos confrontantes, com pista de rolamento asfaltada, passeios cimentados / pedras portuguesas e iluminação pública a vapor de mercúrio.

7.4 - TERRENO

Designação: formado pela unificação dos nºs 172 a 184 da Rua Campos Sales.

Configuração: irregular

Topografia: plano ao nível do logradouro de situação.

Dimensões:

Frente: 37,00m, pelo alinhamento da Rua Campos Sales

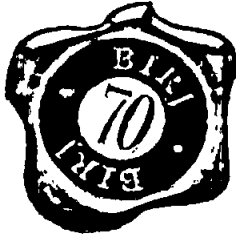
Lateral direita: 9,50m, mais 10,00m (estreitando o terreno), mais 12,00m (estreitando-o), mais 19,00m (aprofundando-o), mais 8,00m (estreitando-o), mais 17,00m (aprofundando-o)

Lateral esquerda: 22,50m, mais 26,00m (alargando o terreno), mais 33,00m (aprofundando-o)

Fundos: 34,00m

Área: 1.850,00m²

Nota: as dimensões do terreno acima consignadas já extraídas do laudo da BIRJ nº 44.667/11- RJ



~~3081~~
~~3472~~
3482

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

7.5 - EDIFICAÇÃO

No terreno acima descrito encontra-se implantado uma edificação de 02 pavtº, atualmente desocupada, desconsiderada do presente estudo por apresentar-se absorvida pela potencialidade do terreno na condição de livre.

8 - PLANEJAMENTO URBANO

As consultas realizadas na SEMURB - Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura do Rio de Janeiro, informam que o imóvel avaliando integra a VIII Região Administrativa, inserido na Macrozona de Ocupação Incentivada (Plano Diretor - Lei Complementar nº 111/2011), Zona de Preservação Paisagística e Ambiental Dois e Zona Residencial Três (ZR-3), conforme Decreto nº 322/76 e Lei nº 4.125/2005 e legislação complementar.

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

Afastamento frontal:	3,00m
Cota de soleira:	5,20m
Gabarito de altura:	Variável, de acordo com a cota de soleira - artigo 80 e 82 do Decreto nº 322/76 (edif. afastada das divisas), e, 12,00m de qualquer natureza - artigo 80 do Decreto nº 322/76 e Lei nº 1654/1991(edif. coladas nas divisas).
Taxa de ocupação:	70%
Índice de Aprov. Terreno (IAT):	3,50
Área Total de Edif. (ATE):	$3,50 \times 1.850,00\text{m}^2 = 6.475,00\text{m}^2$

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.



3472
~~3082~~
3473
3484

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

8.1- SOLUÇÃO PROPOSTA PARA O APROVEITAMENTO DO TERRENO

Descreveremos a seguir o projeto hipotético desenvolvido em função do aproveitamento eficiente da área e compatível para o local, observada a atual condição do mercado imobiliário.

- Empreendimento residencial multifamiliar de médio padrão construtivo, em 02 blocos, composto de embasamento com subsolo (garagem), térreo (recepção, acessos, setores condominiais e garagem) e PUC e, 02 lâminas com 06 pavimentos tipo (abrigoando 06 unidades de sala, 02 quartos, sendo 01 suíte, por nível) e cobertura duplex (06 unidades de sala, 02 quartos, terraço parcialmente descoberto, acrescido de setores condominiais). Sendo as unidades autônomas padrão com área de 76,60m² e 01 vaga de garagem, e as coberturas duplex com 150,00m² e 02 vagas de garagem. Dotado de área de terreno remanescente urbanizada.

QUADRO DE ÁREAS

Pavimento	Área (m ²)	
	Construída	Vendável
Subsolo	1.000,00	Ø
Térreo	1.000,00	Ø
Puc	1.000,00	Ø
Pavimento - tipo (06)	3.240,00	2.757,60
Cobertura	540,00	440,40
SUBTOTAL / BLOCO	6.780,00	3.198,00
TOTAL	13.560,00	6.396,00



3083
3474
3485

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

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 mensal do imóvel acima descrito. De acordo com a potencialidade construtiva prevista na legislação municipal vigente observamos que a edificação existente encontra-se absorvida pelo terreno na condição de livre.

Diante da tendência ocupacional da microrregião, concluímos que a melhor alternativa econômica para um eventual reaproveitamento da área é o uso residencial multifamiliar de médio padrão construtivo, conforme detalhado no item 8.1.

Desta forma, o provável valor de venda do imóvel será obtido pelo **Método Involutivo**, que consiste basicamente na obtenção do Volume Geral de Vendas (VGV) das unidades projetadas (hipotéticas), com base em preços obtidos em pesquisa, deduzido deste os custos e as despesas com a implantação e comercialização do empreendimento proposto, bem como o lucro do incorporador.

Para a determinação do referido Volume Geral de Vendas utilizaremos o "**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**", cujos elementos comparativos pesquisados (apartamentos) encontram-se relacionamos nas "**Fichas de Pesquisa**" (em anexo).

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

Os valores dos elementos pesquisados foram homogeneizados tecnicamente, visando adequá-los às características das unidades projetadas de apartamentos 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:



~~3084~~
3475
3486

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 na Planta Genérica de Valores do Município e 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.



~~3476~~
~~3085~~
3487

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

Fator estado de conservação (Fec)

Corrige o valor unitário em função do seu estado de conservação, posicionamento dos elementos comparativos em relação ao imóvel paradigma em estudo.

Fator padrão construtivo (Fpd)

Corrige o valor unitário em função do padrão construtivo, equipamentos condominiais e idade da edificação dos elementos comparativos em relação ao condomínio do imóvel paradigma em estudo.

Resultado homogeneizado (Rh)

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

$$Rh = Vu \times Fof \times Fa \times Floc \times Fec \times Fpd$$

Nota: Para a consignação dos índices relativos às amostras mercadológicas pesquisadas, utilizou-se o índice igual a 1,00 para o imóvel paradigma 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, 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.



3088
3477
2488

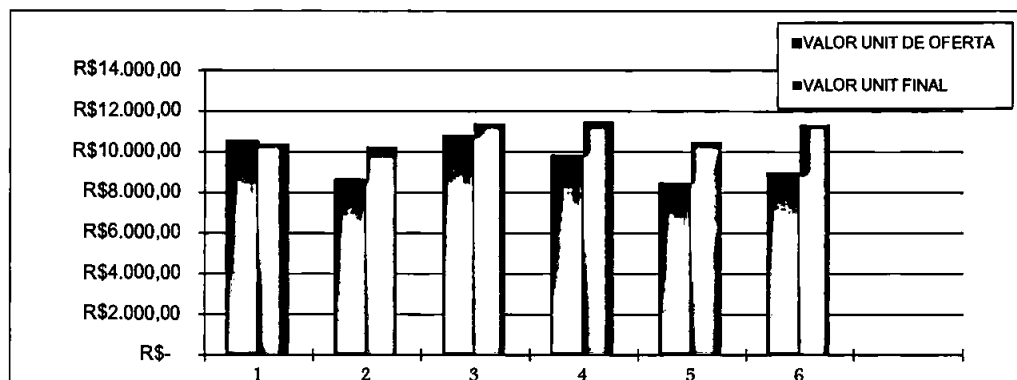
BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

9.1- Cálculo dos Valores de Venda

- Cálculo do Volume Geral de Vendas (VGV)

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DE REFERÊNCIA DA AMOSTRA

ELEMENTOS	Fof	Fa	Floc	Fec	Fpd	Fpos	VR. UNIT. OF	VR.UNIT. FINAL
1	1,00	1,04	0,95	1,00	1,00	1,00	R\$ 10.444,44	R\$ 10.319,11
2	0,95	1,04	1,05	1,00	1,15	1,00	R\$ 8.532,92	R\$ 10.179,86
3	0,90	1,02	0,95	1,10	1,05	1,05	R\$ 10.722,89	R\$ 11.340,95
4	0,95	0,98	1,00	1,10	1,15	1,00	R\$ 9.714,29	R\$ 11.440,67
5	0,95	1,04	1,00	1,10	1,15	1,00	R\$ 8.333,33	R\$ 10.415,16
6	0,95	1,06	1,00	1,10	1,15	1,00	R\$ 8.854,16	R\$ 11.278,92
MÉDIA								R\$ 10.829,11



MÉDIA ARITMÉTICA R\$ 10.829,11 /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: 338.257,53

Desvio-padrão: 581,60

Coef. variação: 5,37 %

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



~~3087~~
3478
2489

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

Valor crítico para 06 elementos da amostra, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,73

No presente caso, testaremos os elementos extremos

Elemento 2: $d = | 10.179,86 - 10.829,11 | / 581,60 = 1,12 < 1,73 \rightarrow$ amostra pertinente

Elemento 4: $d = | 11.440,67 - 10.829,11 | / 581,60 = 1,05 < 1,73 \rightarrow$ 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 1,48

$$Lc = 10.829,11 \pm 1,48 \times \frac{581,60}{\sqrt{5}}$$

$$Lc = 10.829,11 \pm 385,99$$

Limite inferior : R\$ 10.443,12/m²

Limite superior : R\$ 11.215,10/m²

Campo de arbítrio livre ao avaliador: de R\$ 10.443,12/m² a R\$ 11.215,10/m²



3479
~~3088~~
3490

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

Em função das características físicas propostas, localização, porte do empreendimento residencial projetado (1ª locação), adotaremos para a determinação do Vgv o valor médio acima apurado de R\$ 10.829,11/m², resultando.

Vgv = Valor geral de venda

S = área total vendável

Vu = valor unitário adotado

Assim, temos:

Vgv = 6.396,00m² x R\$ 10.829,11/m²

Vgv = R\$ 69.262.987,56

- CÁLCULOS FINANCEIROS

ITEM			VALOR ADOTADO (R\$)	
Vgv – Volume geral de vendas	6.396,00m ²	R\$10.829,11/m ²	R\$	69.262.987,56
Cc – Custo de construção	13.560,00m ²	R\$1.500,00/m ²	R\$	20.340.000,00
Pv – Planejamento e vendas	7%	s/Vgv	R\$	4.848.409,13
Id – Impostos diretos	6,15%	s/Vgv	R\$	4.259.673,73
Di – Despesas de incorporação	4,67%	s/Vgv	R\$	3.234.581,52
Li - Lucro do incorporador	25%	s/Vgv	R\$	17.315.746,89
RL – Resultado Líquido			R\$	19.264.576,29
AL – Ajuste de Liquidez	10%	s/RL	R\$	1.926.457,63
Vt – Valor do terreno			R\$	17.338.118,66
VALOR ADOTADO			R\$	17.500.000,00

(*) Fontes: Índices Pini da Revista “Construção Mercado” e do “SINDUSCON-RIO”

Apesar do empreendimento proposto para o aproveitamento do terreno ser tecnicamente viável conforme as premissas adotada e desta forma ser capaz de gerar benefícios de ordem financeira a médio/longo prazos, o valor encontrado, resultante de cálculos estáticos, deve ser considerado como referencial de mercado sujeito alteração, o qual está diretamente ligado às características definitivas do projeto, obtenção de linhas de créditos, riscos normais, encargos, lucratividade, padrão do empreendimento, cronograma de recebimento e desembolso e ao planejamento mercadológico, dentre outros fatores.



3480
~~3089~~
2491

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

Levando-se em consideração a condição de pagamento à vista, os recursos necessários à implantação do empreendimento e em função do atual quadro de expectativa que envolve o mercado de uma maneira geral, sob o ponto de vista técnico-mercadológico, é perfeitamente admissível a aplicação do ajuste de liquidez proposto, promovendo assim uma melhor perspectiva econômica para possíveis investidores.

Tal ajuste é, na verdade, um fator de liquidez comumente empregado em estudos de pré-viabilidade e viabilidade de empreendimentos imobiliários, cuja faixa de redução varia entre 10% e 30%, tendo sido adotado no presente caso, o patamar mínimo, em função da sua raridade e demanda de empreendimentos congêneres na região.

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 0,40% a.m., resultando:

$VL = Vv \times Tr$, onde:

VL = valor de locação mensal do imóvel

Vv = valor de venda apurado

Tr = taxa de remuneração

Assim, temos:

$VL = R\$ 17.500.000,00 \times 0,40\%$

VL = R\$ 70.000,00 mensais



~~3090~~
3481
3492

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 bairro da Tijuca constitui-se no de maior nível de valorização da Zona Norte do Rio de Janeiro, apresentando dinâmica própria e uma ampla infraestrutura de transportes coletivos, comércio, serviços e lazer, com ênfase em shoppings, centros comerciais, comércio varejista, prestação de serviços em geral, concessionárias e agências de veículos, restaurantes, clínicas médicas, hospitais, hipermercados, entre outras opções.

O principal núcleo comercial do bairro está especialmente concentrado no entorno da Praça Saens Peña e do Largo da 2ª Feira, abrangendo estabelecimentos de apoio ao atendimento às necessidades básicas e secundárias da população local.

A Rua Campos Sales, caracterizado pelo considerável fluxo diário de veículos, sentido Rua Mariz e Barros, apresenta uma predominantemente presença residencial uni e multifamiliar, complementada pelas atividades comerciais e de prestação de serviços voltadas ao atendimento básico da população.

QUANTO AO IMÓVEL

Destinado ao segmento residencial multifamiliar o imóvel em análise localiza-se de forma privilegiada, sendo constituído por terreno caracterizado por uma excepcional área e ampla testada para o logradouro de situação, que associado a sua topografia favorável oferecem excelentes condições de visualização e de desenvolver um projeto eficiente no local capaz de atender plenamente as diretrizes impostas pela legislação municipal vigente.



~~3091~~
3482
3493

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

Quanto à edificação existente, conforme verificado encontra-se absorvida pela potencialidade construtiva do terreno na condição de livre.

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.

A nível avaliatório, diante da especificidade do imóvel, fez-se necessário à utilização de metodologias alternativas para a Determinação do Valor de Venda e de Locação do imóvel avaliando

Concluindo, numa análise mais pontual, diante do posicionamento físico, ampla frente para o logradouro de situação, porte e topografia favorável, que associado a carência de propriedades similares em disponibilidade na região, determinam ao imóvel em análise boas perspectivas de liquidez a médio prazo.

11 - AVALIAÇÃO

Observadas as premissas e referências normativas, com base nos elementos técnicos obtidos, na metodologia adotada e nas características gerais do local, do objeto, e tendo em vista o comportamento atual do mercado imobiliário, **AVALIAMOS** o terreno com área de 1.850,00m² situado na Rua Campos Sales n^os 172/184, na Tijuca, Rio de Janeiro, RJ, objeto do presente laudo, conforme segue:

. Valor para Venda em Condições Normais: **R\$ 17.500.000,00 (dezessete milhões e quinhentos mil reais)**

. Valor para Locação Mensal: **R\$ 70.000,00 (setenta mil reais)**

O Serviço de Avaliação, referente ao imóvel objeto deste Laudo de Avaliação n^o 48.512/15-RJ, composto por 21 páginas, numeradas de 01 a 21, é exclusivo do solicitante

Laudo N^o 48.512/15-RJ 20



~~3092~~
~~3483~~
3499

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 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
- Elementos de Referência
- ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)

Rio de Janeiro, 06 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
Engº Civil CREA-RJ 87.100.856.5/D
Diretor Técnico

3484
~~3093~~
3495



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



RUA CAMPOS SALES, NO TRECHO



3485
~~3097~~
3496



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



VISTA GERAL



3486
~~3095~~
3497



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



TOMADA INTERNA



3487

~~3096~~

3498



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



EDIFICAÇÃO EXISTENTE

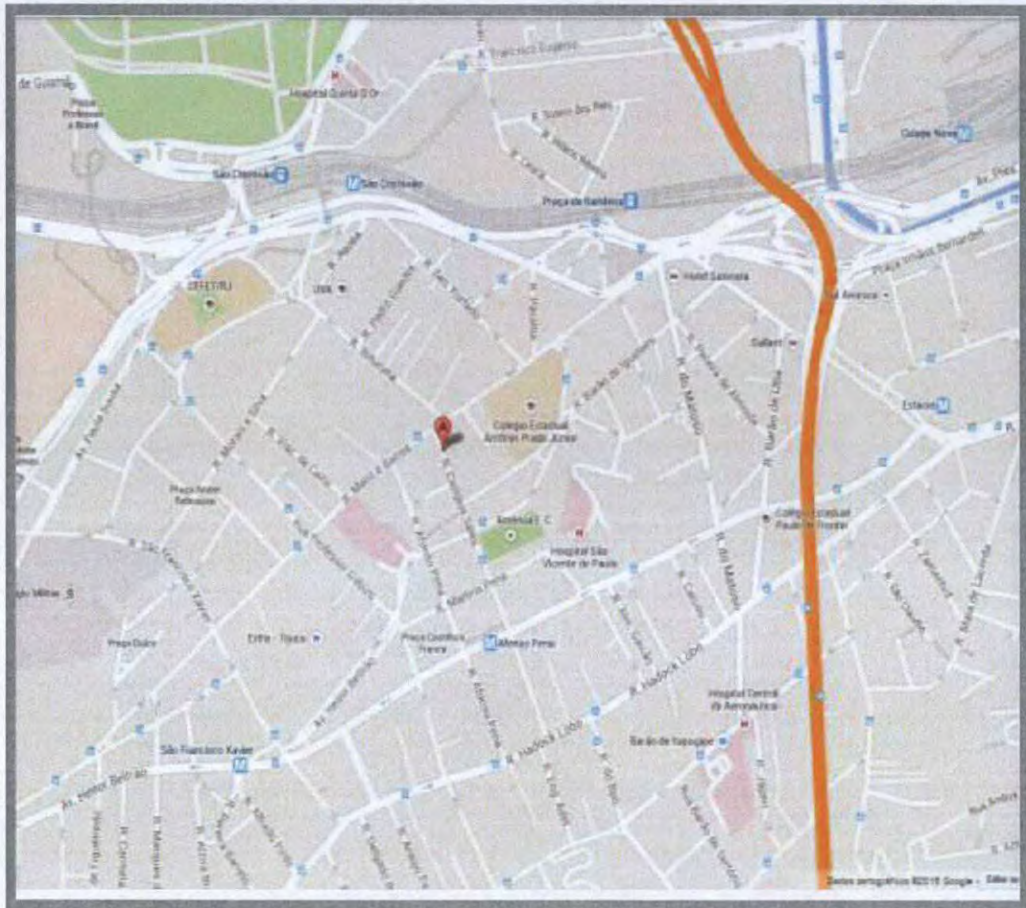


3488
~~3097~~
3499



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

MAPA DE LOCALIZAÇÃO





3489
~~3098~~
3500

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

ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 48.512/15-RJ

303836-Abr/15	PESQUISA 01			
LOCAL	RUA MARIZ E BARROS - N°: 821			
COMPLEMENTO				
BAIRRO	TIJUCA			
TIPO	APARTAMENTO PADRÃO			
Ar. TERRENO		Ar. CONSTR.	90,00 m ²	R\$ 10.444,44 /m ²
Ar. ÚTIL		Ar. TOTAL		
Of. VENDA	R\$ 940.000,00	Vi. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	SRA. ANA CLAUDIA			TEL: (21) 3924-7888
OBSERVAÇÃO	APARTAMENTO 1ª LOCAÇÃO, COM SALA, 03 QUARTOS, 01 VAGA, DE FRENTE, EDIFÍCIO COM PREVISÃO DE ENTREGA EM 10/2015.			

303837-Abr/15	PESQUISA 02			
LOCAL	RUA PARAÍBA - N°:			
COMPLEMENTO				
BAIRRO	TIJUCA			
TIPO	APARTAMENTO PADRÃO			
Ar. TERRENO		Ar. CONSTR.	89,77 m ²	R\$ 8.532,92 /m ²
Ar. ÚTIL		Ar. TOTAL		
Of. VENDA	R\$ 766.000,00	Vi. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	SRA. ANA CLAUDIA			TEL: (21) 3924-7888
OBSERVAÇÃO	APARTAMENTO 1ª LOCAÇÃO, COM SALA, 03 QUARTOS, 01 VAGA, 5º ANDAR DE FRENTE; EDIFÍCIO COM PREVISÃO DE ENTREGA EM 10/2015.			



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

3099 3490
359

ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 48.512/15-RJ

303838-Abr/15	PESQUISA 03			
LOCAL	RUA MARTINS PENA - N°:			
COMPLEMENTO				
BAIRRO	TIJUCA			
TIPO	APARTAMENTO PADRÃO			
Ar. TERRENO		Ar. CONSTR.	83,00 m ²	R\$ 10.722,89 /m ²
Ar. ÚTIL		Ar. TOTAL		
Of. VENDA	R\$ 890.000,00	VI. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	RJC IMOBILIÁRIA			TEL: (21) 2204-7000
OBSERVAÇÃO	APARTAMENTO DE FUNDOS, ANDAR BAIXO, COM SALA, 02 QUARTOS (01 SUÍTE), 01 VAGA			

303349-Fev/15	PESQUISA 04			
LOCAL	RUA DR. SATAMINI, PRÓXIMO À ESTAÇÃO DO METRÔ AFONSO PENA - N°:			
COMPLEMENTO	ANDAR ALTO / FRENTE			
BAIRRO	TIJUCA			
TIPO	APARTAMENTO PADRÃO			
Ar. TERRENO		Ar. CONSTR.	70,00 m ²	R\$ 9.714,29 /m ²
Ar. ÚTIL	70,00 m ²	R\$ 9.714,29 /m ²	Ar. TOTAL	70,00 m ² R\$ 9.714,29 /m ²
Of. VENDA	R\$ 680.000,00	VI. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	ADILZA IMÓVEIS			TEL: (21) 2567-3335
OBSERVAÇÃO	SALA, LAVABO, 03 QUARTOS, BANHEIRO SOCIAL, COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO / 01 VAGA DE GARAGEM			



3495
~~3400~~
3502

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

ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 48.512/15-RJ

303354-Fev/15		PESQUISA 05			
LOCAL	RUA DR. SATAMINI, PRÓXIMO À ESTAÇÃO DO METRÔ AFONSO PENA - N°:				
COMPLEMENTO	ANDAR MÉDIO / FRENTE				
BAIRRO	TIJUCA				
TIPO	APARTAMENTO PADRÃO				
Ar. TERRENO			Ar. CONSTR.	90,00 m ²	R\$ 8.333,33 /m ²
Ar. ÚTIL	90,00 m ²	R\$ 8.333,33 /m ²	Ar. TOTAL	90,00 m ²	R\$ 8.333,33 /m ²
Of. VENDA	R\$ 750.000,00		VI. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	OLYMPIO GUTERRES				TEL: (21) 99312-9474
OBSERVAÇÃO	SALA EM 02 AMBIENTES, 03 QUARTOS (SENDO 01 SUÍTE), BANHEIRO SOCIAL, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO E DEPENDÊNCIAS DE EMPREGADA / 01 VAGA DE GARAGEM				

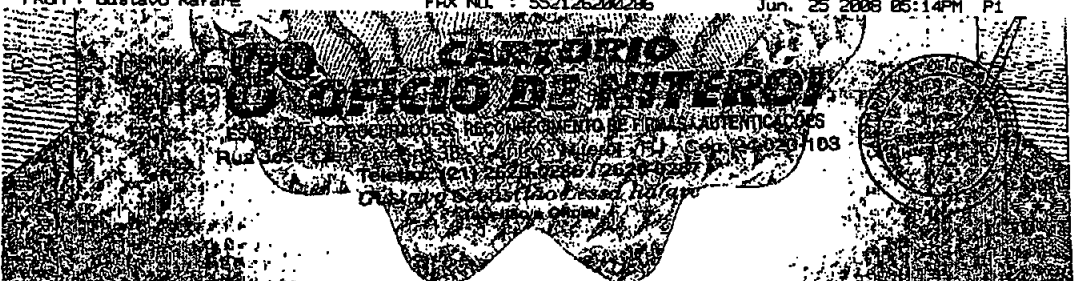
303353-Fev/15		PESQUISA 06			
LOCAL	RUA DR. SATAMINI, PRÓXIMO À RUA PROFESSOR GABIZO - N°:				
COMPLEMENTO	ANADAR ALTO / FRENTE				
BAIRRO	TIJUCA				
TIPO	APARTAMENTO PADRÃO				
Ar. TERRENO			Ar. CONSTR.	96,00 m ²	R\$ 8.854,16 /m ²
Ar. ÚTIL	96,00 m ²	R\$ 8.854,16 /m ²	Ar. TOTAL	96,00 m ²	R\$ 8.854,16 /m ²
Of. VENDA	R\$ 849.999,00		VI. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	COUTINHO IMÓVEIS				TEL: (21) 2568-7000
OBSERVAÇÃO	SALA, 03 QUARTOS, BANHEIRO SOCIAL, COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO / 01 VAGA DE GARAGEM				

3492
3101
3503

** NOTIFICAÇÃO DE RECEÇÃO : FAX RECEBIDO COM SUCESSO **

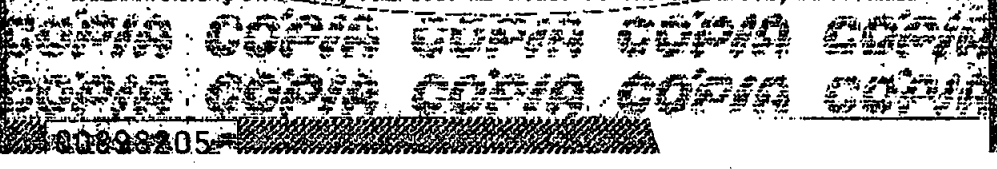
HORA RECEBIDO	CSID REMOTO	DURAÇÃO	PÁGINAS	ESTADO
25 de junho de 2008 17h38min53s GMT-0	552126200286	1659	18	Recebido

FROM : Gustavo Rafare FAX NO. : 552126200286 Jun. 25 2008 05:14PM P1



**TRASLADO DA ESCRITURA DE
DE CESSÃO DE DIREITOS**
abaixo:

S A I B A M quantos esta publica escritura de
 ... do mês de junho do ano dois mil e oito (2008), neste
 ... Rio de Janeiro, neste cartório do 8º Ofício, situado
 ... nº 38, do qual é titular Gustavo Sebastião Mesquita
 ... entre si justas e contratadas, a saber: de uma parte
 ... do(a) seguinte: doravante designado(a)(s) simplesmente outorgado(a)
MARIA PINTO LOPES CARDOSO, portuguesa, viúva, do lar, residente
 ... Rua José Américo de Almeida nº 1.214, aptº 301, bairro de
 ... na cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CPF nº
 ... nº 772.482.017/15, portadora da Carteira de Identidade nº W397329
 ... válida até 20.12.2008, representada neste ato por José
 ... Manoel, brasileiro, casado, empresário, com escritório na
 ... nº 55/605, Centro, na cidade do Rio de Janeiro/RJ, inscrita no
 ... nº 772.482.017/15, portador da Carteira de Identidade nº
 ... pelo IFP/RJ, em 20.08.1982, nos termos da escritura de
 ... do Cartório do 1º Ofício da cidade do Rio de Janeiro, em
 ... nº 15 de maio de 2008, arquivada nestas mesmas
 ... outorgado(a)(s) cessionário(a)(s), doravante designado(a)
 ... do(a) seguinte: doravante designado(a)(s) **GRAN BARRA EMPRESAS**
PARTICIPACIONES S/A, com sede na cidade do Rio de Janeiro, na Avenida



3493
~~3402~~
3504

Airton Senna 2.500, parte, representada neste ato por seu Diretor, JOÃO DO CARMO MONTEIRO MARTINS, português, divorciado, empresário, inscrito no CPF/MF sob o nº 098.795.107/63, portador da Carteira de Identidade número W216850-H do SE/DPMAF/DPF com endereço profissional na Avenida das Américas 19019, na cidade do Rio de Janeiro, nos termos do respectivo Estatuto. Os presentes reconhecidos como os próprios, mediante a exibição dos documentos de identidade supra mencionados. Feita a identificação, pelo(a)s outorgante(s) me foi dito: 1º) que nos termos do Formal de Partilha dado e passado em 28.01.2008, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível Regional da Barra da Tijuca, contendo sentença de 09.01.2007, proferida pelo MM. Juiz de Direito Dr. Renato Rocha Braga, devidamente registrado em 03.06.2008, sob o nº R.20 da matrícula 75.857-B do Registro de Imóveis do 11º Ofício da cidade do Rio de Janeiro/RJ, tomou-se detentora dos direitos aquisitivos, relativamente ao imóvel constituído pelo Terreno onde existia o prédio 172 (cento e setenta e dois), situado na Rua Campos Sales, desmembrado de duas áreas de maior porção, uma situada na Rua Campos Sales, constituídas pelos antigos lotes 167 e 169 e outra dando frente para a Rua Mariz e Barros, junto ao prédio nº 47-A, Freguesia do Engenho Velho, na cidade do Rio de Janeiro/RJ, cujas medidas, características e confrontações são as constantes da matrícula 75.857-B do Registro de Imóveis do 11º Ofício da cidade do Rio de Janeiro/RJ; 2º) que ditos direitos assim como o imóvel de que se tratam, exceção feita ao ônus da Promessa de compra e venda e Promessas de Cessão, mencionadas e registras sob os números R.6, R.7 e R.8, da citada matrícula 75.857-B do Registro de Imóveis supracitado, ademais acham-se livres e desembaraçados de outros ônus reais, judiciais ou extrajudiciais e bem assim quite de impostos e taxas; 3º) que, pela presente escritura e na melhor forma de direito, o(a)s outorgante(s) cedente(s) cedente(s) cede(m) e transferem ao(à)s cessionário(a)(s), todos os seus direitos aquisitivos, constantes e decorrentes do instrumento mencionado anteriormente.

3494
3403
3505

OFÍCIO DE NOTARIAS
OFÍCIO DE NOTARIAS

... R\$ 100.000,00 (cem mil reais), já recebidos anteriormente, em nome de ...
 ... geral e irrevogável quitação, para nada mais receber ...
 ... com fundamento na presente cessão que faz(n) ...
 ... por si, herdeiros e sucessores, transmitindo em ...
 ... e ação, que até a presente data exercia(n) sobre ...
 ... que o(a)s outorgado(a)s doravante o use(m), goze(m) ...
 ... como seu que fica sendo, de hoje em diante, por força desta ...
 ... outorgante(s) a responder(em) pela ...
 ... a qualquer tempo e a trazer(em) o(a)s outorgado(a)s ...
 ... de dúvidas ou contestações futuras. Pelos ...
 ... pelo presente instrumento e melhor forma de ...
 ... Jardim Marinho, acima qualificado, substabelece, na ...
 ... legal da outorgada João do Carmo Monteiro Martins, com ...
 ... em parte os tão somente necessários para ...
 ... e declaratórias visando suprir exigências do ...
 ... e b) que a outorgante responsabiliza-se por eventuais ...
 ... Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro incidentes até ...
 ... da outorgada na pessoa dos seus representantes legais, foi dito que ...
 ... nos termos em que se acha redigida, e que: a) ...
 ... e foi devidamente alertado dos riscos a que se ...
 ... do imóvel objeto da presente, pela eventual falta ...
 ... para exercer seu direito de preferência, tendo ...
 ... também do que dispõe o Artigo 504 do Código Civil Brasileiro ...
 ... condomínio em coisa indivisível vender a sua parte ...
 ... quiser, tanto por tanto. O condômino, a quem ...
 ... venda, poderá, depositando o preço, haver para si a ...
 ... no prazo de cento e oitenta dias, sob pena de ...
 ... Sendo muitos os condôminos, preferirá o que tiver benfiteira

Cópia Cópia Cópia Cópia Cópia
 Cópia Cópia Cópia Cópia Cópia

3495

~~3104~~

3506

de maior valor e, na falta de beneficiários, o de quinhão maior. Se as partes forem iguais, haverá a parte vendida os com proprietários, que a quiserem, depositando previamente o preço"; b) tem pleno e inteiro conhecimento que foi inventariado, com relação ao imóvel objeto da presente, somente o direito e ação sobre o mesmo, estando desta forma pendente da obtenção do título aquisitivo, ciente por tanto que a titularidade do imóvel objeto da presente somente se dará com a efetivação das Escrituras Promessa de Compra e Venda e de Promessa de Cessão, mencionadas no R.6, R.7 e R.8 da matrícula 75.857-B do Registro de Imóveis supracitado, ou ainda mediante de ações judiciais cabíveis, ciente desta forma das formalidades necessárias a titularidade do imóvel objeto da presente, declarando expressamente que submeteu, na pessoa de seus representantes legais, a advogado de sua livre escolha, os documentos apresentados para a aquisição dos direitos aquisitivos do imóvel objeto da presente; e c) dispensa a apresentação da certidão de quitação fiscal predial fornecida pela Prefeitura municipal do Rio de Janeiro. Pelo(a)s outorgado(a)s foi dito que aceita(m) a presente escritura nos termos em que se acha redigida. Certifico e porto por fé que: a) os valores devidos pelo presente ato, foram recolhidos ao Cartório de acordo com a Portaria 203/2007 da Corregedoria Geral deste Estado, a saber: R\$ 484,91 (Tab.VII, nº 1-I) + R\$ 38,34 (Tab. 02, item 1) + R\$ 10,92 de informática(Tab. I nº 9) + R\$ 12,57 de comunicações (Tab. 7, obs. 14) + R\$ 14,49 (Tab. VII nº 02, letra b) + Adicional 20% - R\$ 112,24; Distribuição - R\$ 14,64; Mútua/Acoterj - R\$ 16,30; R\$ 28,06 (5% - FUNPERJ) e R\$ 28,06 (5% - FUNPERJ); b) da presente será remetida nota ao distribuidor competente no prazo legal; c) o DQI foi emitido conforme Instrução Normativa da Receita Federal; d) o imposto da transmissão inter-vivos, devido pela presente, será pago no prazo e forma legal e apresentado ao RGI competente; e) o(s) imóvel(eis) acha(na) se inscrito (s) na FRE sob o número 410.740 CL 6741, e não é(são) foreiro(s); conforme certidões arquivadas nestas notas; f) pela outorgante(s) foi declarado, sob as penas da lei, que como pessoa

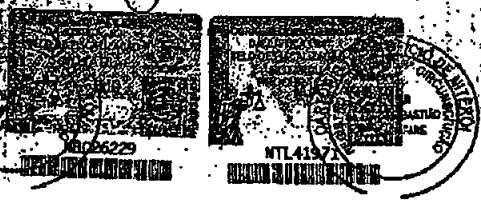
3105
3496
3507

CARTÓRIO OFÍCIO DE INTERIO

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 11ª ZONA DE REGISTRO

... (são) nem nunca foi(ram) contribuinte(s) obrigatório(s) para fins de contribuição Social, na qualidade de empregador(es); e g) foram apresentados neste cartório, os seguintes documentos: Certidão de ônus, fornecida pelo 11º Ofício do RGI; Certidão de Registro de Matrícula, fornecida pelo 1º e 2º Ofício de Registro de Imóveis; Certidões de Ações, Execuções, e Executivos Fiscais, fornecidas pelo 1º e 2º Ofícios Distribuidores, todas da cidade do Rio de Janeiro e de Ações e Execuções da Justiça Federal deste Estado. Assim justos e conformes com o que consta nas lavrasse nestas minhas notas a presente escritura; o que lhes comunico, para que todos, que a acharem conforme, aceitaram, outorgaram e assinaram em minha presença de testemunhas. Eu, (as.) Marcos Aurelio de Almeida, Escrevente Autorizado, lavrei, li e encerro o presente ato, em duas vias, sendo uma para o OUTORGANTE (MARIA PINTO LOPES CARDOSA) e outra para o OUTORGADA (GRAN BARRA DE ALUMINUMOS E PARTICIPAÇÕES S/A) (as.) JOÃO DO CARMO MARTINS. TRASLADADA NA MESMA DATA. Escrevente Autorizado, subscrevo e assino em público e legalmente.

EM TESTEMUNHO DA VERDADE



COPIA COPIA COPIA COPIA COPIA
COPIA COPIA COPIA COPIA COPIA

18059827

3497

3106

3508

FROM : Gustavo Rarare

FAX NO. : 552126200286

Jun. 25 2008 05:28PM PG

TRASLADO DA RESOLUÇÃO
PÚBLICA DE COMPRA
na forma abaixo:

S A I B A M quanto esta publica escritura
do mês de junho do ano dois mil e oito (2008), esta
do Rio de Janeiro, neste cartório do 8º Ofício, situada
Cemitério de qual é titular Gustavo Sebastião de
partes, entre si justas e contratadas, a saber: de um lado
dona, doravante designada simplesmente outorgante
D. F. CARDOSO, portuguesa, viúva, do lar, residente na
de Almeida nº 1.214, aptº 301, Recreio dos Bandeirantes
do Rio de Janeiro, inscrita no CPFME sob o nº 0131
Carteira de Identidade nº W397370-8 expedida pelo
2012/2008, representada neste ato por José Roberto
casado, empresário, com escritório na Rua Sete
na cidade do Rio de Janeiro/RJ, inscrito no CPF
portador da Carteira de Identidade nº 06268924-9, ex
1982, nos termos da procuração lavrada em notas do
do Rio de Janeiro, no livro 1056 às folhas 012, e
lavrada nestas notas; e, de outro lado; como representante
compadron(a)(es)(as), doravante designado(a)(s) simplesmente outorgado(a)(s).

COPIA COPIA COPIA COPIA COPIA
COPIA COPIA COPIA COPIA COPIA

00898194

3498
~~3107~~
3509

GRAN BARRA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, com sede na cidade do Rio de Janeiro, na Avenida Airton Sena 2.500, parte, representada neste ato por seu Diretor, JOÃO DO CARMO MONTEIRO MARTINS, português, divorciado, empresário, inscrito no CPFME sob o nº 098.795.107/63, portador da Carteira de Identidade número W216850-H do SE/DPMAF/DPF, com endereço profissional na Avenida Airton Sena nº 2.500, parte, na cidade do Rio de Janeiro, nos termos do respectivo Estatuto. Os presentes reconhecidos como sendo os próprios por mim, pelos documentos que me exibiram e que, por xerox, ficam arquivados em cartório. E, na minha presença, pelo(a)(s) outorgante(s) foi dito: 1º) Que é senhora e legítima possuidora de 1/3 (um terço) do imóvel situado na Rua Campos Salles número 184 (cento e oitenta e quatro), freguesia do Engenho Malho, na cidade do Rio de Janeiro/RJ, cujas medidas, características e confrontações do terreno, dividido em duas porções, são as constantes da matrícula 33.371 do Registro de Imóveis do 11º Ofício de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro; 2º) que dito imóvel na proporção supracitada, foi havido nos termos do Formal de Partilha dado e passado em 28.01.2008, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível Regional da Barra da Tijuca, contendo sentença de 09.01.2007, proferida pelo MM. Juiz de Direito Dr. Renato Rocha Braga, devidamente registrado em 03.06.2008, sob o nº R.14 da matrícula 33.371 do Registro de Imóveis do 11º Ofício da cidade do Rio de Janeiro/RJ; 3º) Que referido imóvel, exceção feita à penhora registrada sob o número R.12, ademais se encontra livre e desembaraçado de outros ônus judiciais ou extrajudiciais, hipotecas legais ou convencionais e bem assim, quites de impostos e taxas, até a presente data; 4º) que, possuindo como possui cota parte do imóvel, pela presente escritura e na melhor forma de direito, dele faz venda, efetiva e definitiva à outorgada, pelo preço certo e ajustado de R\$ 1.150.000,00 (um milhão, cento e cinquenta mil reais) a serem pagos da seguinte forma: a) R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais) já recebidos anteriormente; e b) R\$ 350.000,00 (trezentos e

3108
3499
3510

...reais) por intermédio de 30 (trinta) parcelas mensais (a serem pagas em 30 (trinta) prestações mensais e nove) primeiras no valor de R\$ 11.666,66 (onze mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos) cada uma e o valor total de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), representadas neste ato por igual número de notas promissórias de R\$ 11.666,86 (onze mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos) representadas pela outorgada em favor da outorgante em caráter definitivo e irrevogável, tendo sido satisfeito o preço da venda, do qual dá(ão) plena e inteira satisfação, de pago(a)s e satisfeito(a)s que está(ão), para não poder(em) reclamar (em) com fundamento nesta venda, que é verdadeira, lícita e válida, por si, herdeiros e sucessores, transmitindo a outorgada a outorgado(a)s toda a posse, domínio, direção e administração sobre o(s) dita cota parte do imóvel(s) que o(s) outorgado(a)s possa(m) dele(s) usar, gozar e livremente alienar, bem como que fica(m) sendo de hoje em diante por força desta escritura pública, obrigando-se o(a) outorgante(s) a responder(em) pela validade e cumprimento de qualquer tempo, e a trazer(em) o(a)s outorgado(a)s sempre em paz e a salvo de dúvidas ou contestações futuras. Pelos conteúdos desta escritura pública pelo presente instrumento e melhor forma de direito, legítima e plenamente consciente, acima qualificado, substabelece na pessoa do outorgado(a) João do Carmo Monteiro Martins, com reserva de nome e bens, para os tão somente os necessários para proceder a regularização dos atos declaratórios visando suprir exigências do Registro de Imóveis, declarando a outorgante sob as penas da Lei que o(a) outorgado(a) se obriga a pagar as taxas de água e esgoto junto a Prefeitura Municipal de São Paulo, assumindo na proporção de sua propriedade inteira responsabilidade por todas as dívidas existentes até a presente data. Pela outorgada e outorgado(a) João do Carmo Monteiro Martins, foi dito que aceita a presente escritura pública e que se acha redigida, e que: a) tem pleno e inteiro conhecimento e foi devidamente informado de todos os conteúdos desta escritura pública;

COPIA COPIA COPIA COPIA COPIA
COPIA COPIA COPIA COPIA COPIA

3500
3109
3511

alertado dos riscos a que se sujeita pela aquisição do imóvel objeto da presente, pela eventual falta notificação aos co-proprietários para exercer seu direito de preferência, tendo pleno e inteiro conhecimento também do que dispõe o Artigo 504 do Código Civil Brasileiro. Não pode um condômino em coisa indivisível vender a sua parte a estranhos, se outro consorte a quiser, tanto por tanto. O condômino, a quem não se der conhecimento da venda, poderá, depositando o preço, haver para si a parte vendida a estranhos, se o requerer no prazo de cento e oitenta dias, sob pena de decadência. Parágrafo único. Sendo muitos os condôminos, preferirá o que tiver benfeitorias de maior valor e, na falta de benfeitorias, o de quinhão maior. Se as partes forem iguais, haverá a parte vendida os com proprietários, que a quiserem, depositando previamente o preço;

b) tem pleno e inteiro conhecimento da Penhora constante do R.12 da matrícula do RGI competente, com relação ao imóvel objeto da presente, ciente por tanto dos riscos decorrentes da mesma, declarando expressamente que submeteram na pessoa de seus representantes legais, a advogado de sua livre escolha, que lhe assessorou a vista das certidões e documentos apresentados para a aquisição do imóvel objeto da presente. Certifico e porto por fé que: a) os valores devidos pelo presente ato, foram recolhidos ao Cartório de acordo com a Portaria 203/2007 da Corregedoria Geral deste Estado, a saber: R\$ 484,91 (Tab.VII, nº 1-I) + R\$ 38,34 (Tab. 02, item 1) + R\$ 10,92 de informática (Tab. I nº 9) + R\$ 12,57 de comunicações (Tab. 7, obs. 14) + R\$ 14,49 (Tab. VII nº 02, letra b) + Adicional 20% - R\$ 112,24; Distribuição - R\$ 14,64; Mútua/Adottrj - R\$ 16,30; R\$ 28,06 (5% - FUNPERJ) e R\$ 28,06 (5% - FUNPERJ); b) da presente será remetida nota ao distribuidor competente no prazo legal; c) o DOI foi emitido conforme Instrução Normativa da Receita Federal; d) o imposto de transmissão inter-vivos, devido pela presente, será pago no prazo e forma legal e apresentado ao Oficial do Registro de Imóveis competente; e) o(s) imóvel(eis) acha(m)-se inscrito (s) na FRE sob o nº 0204451-9 CL 06741-3, está quito de impostos e taxas até dezembro

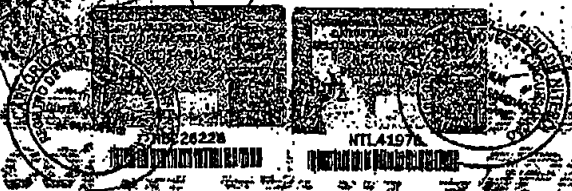
3304
3410
3512



... é foreiro, conforme certidões arquivadas nestas notas...
 ... declarado; sob as penas da lei, que como pessoa física...
 ... obrigatória para com a Previdência Social, na qual...
 ... foram apresentadas e arquivadas neste cartório...
 ... Certidão de Ônus, fornecida pelo Registro de Imóveis do...
 ... de Janeiro; Certidão de Interdição, Tutela e Curatela...
 ... Ofícios; Certidões de Ações, Execuções, e Execuções...
 ... 2º, 3º, 4º e 9º distribuidores, todas da cidade do Rio...
 ... Geral da seção Judiciária deste Estado. Assim justos e...
 ... nessas minhas notas a presente escritura, o que...
 ... todos, que a acharam conforme, aceitaram, outorgaram...
 ... presença de testemunhas. Ressalvo a entrelinha: digo: Interdição...
 ... Curatela? Em tempo se declara que o resgate das promissoras...
 ... na conta corrente da outorgante de nº 0010173-7...
 ... Eu (as) Marcos Aurélio Santos Guimarães, Escrevente...
 ... encerro o presente ato, colhendo as assinaturas...
 ... (MARIA PINTO LOPES CARDOSO) (as.) JOSE...
 ... MARINHO; OUTORGADA (GRAN...
 ... E PARTICIPAÇÕES S/A) (as.) JOÃO DO...
 ... MARTINS. TRASLADADA NA MESMA DA...
 ... Escrevente Autorizado, subscrevo e assino em público...

EM TESTEMUNHO DA VERDADE

MARCOS AURÉLIO SANTOS GUIMARÃES
ESCREVENTE AUTORIZADO
- CARTÓRIO DO 8º OFÍCIO DE NITERÓI -



00098172



SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

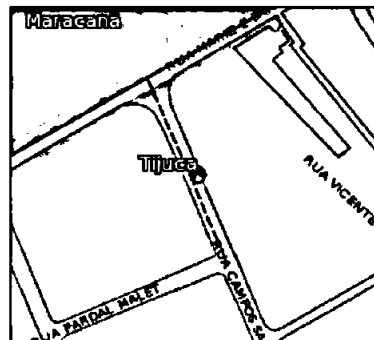
Relatório de Informações Urbanísticas

Fornecimento Gratuito



1 - Localização

Endereço: RUA CAMPOS SALES, 184
Início do Trecho: RUA MARIZ E BARROS
Início Par: 164 **Fim Par:** 188
Início Ímpar: 125 **Fim Ímpar:** 143
Bairro: Tijuca **RA:** VIII **AP:** 2
Departamento: 2 GLF Tijuca
Endereço: Rua Almirante Cochrane, 11 - Tijuca
Telefone(s): Telefone: 25675742



2 - Dados Cadastrais do Logradouro

Plantas Cadastrais **Planta Cadastral 287A IV 4**Projetos 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 322/1976
SubZona ---
Centro de Bairro ---
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 322/1976 - artigo 80 e 82 - gabarito de acordo com a cota de soleiraEdificação não afastada das divisas Decreto 322/1976, Lei 1654/1991 - altura máxima 12m observar artigo 80 do Decreto 322/1976

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

Composição Paisagística e Ambiental **Zona de Preservação Paisagística e Ambiental 2 - Decreto 36108/2012**
Proteção Paisagística e de Ambiência

6 - Informações Complementares

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

Descrição	Legislação	Assunto
63	DECRETO METRO No.691 de 29/04/1976	DESAPROPRIAÇÃO
N.70	DECRETO METRO No.691 de 29/04/1976	DESAPROPRIAÇÃO
Nº 118.	DECRETO MUNICIPAL No.35941 de 16/07/2012	DESAPROPRIAÇÃO

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

Número(s)	Tipo	Legislação	Obs
118	DEFINITIVO	DECRETO 31890	Sede do Clube América Futebol Clube

3503
~~3552~~
3514

Índices de Aproveitamento de Terreno (IAT) 3,5

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, 27 de março de 2015 - SMU - Sistema de Informações.

3504
~~3113~~
3515

ANEXO 3

●
LISTA DE IMÓVEIS E UNIDADES
IMOBILIÁRIAS
●

3505
~~3444~~
3516

Imóvel	Valor Contábil (R\$ Milhões)	Avaliação (R\$ Milhões)
Imóvel Vazio (Intendente Magalhães, 249)	2.163	21.700
Imóvel Vazio (Cândido Benício, 89)	2.160	6.650
Imóvel Vazio (Cândido Benício, 121)	-	3.000
Imóvel Vazio ⁽³⁾ (Campos Sales)	3.773	17.500
Enseada Park (Av. Feliciano Sodré, 246)	2.996	5.317
Neolink (Av. Ayrton Senna, 2500)	4.118	57.448
Total Disponível	15.210	111.615

Situações dos Imóveis:

- Intendente Magalhães, 249 – Regular
- Candido Benício, 89 – Aguardando Registro de Termo de Permuta
- Candido Benicio 121 – posse com ação de usucapião ajuizada;
- Campos Sales 172/174/184 – propriedade de 37,5% dos terrenos e direitos aquisitivos sobre o restante;

~~3506~~
~~3145~~
3517

ANEXO 4

LISTA DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS
DISPONÍVEIS

3507
~~3416~~
 3518

Resumo Estoque			
Empreendimento	Unidades	m² total	Valor Total
Enseada	17	1119,13	R\$ 8.201.662,50
Neo Link	50	3758,30	R\$ 57.447.800,00
Total	73	5351,73	R\$ 65.649.462,50

Estoque - Enseada Park						
UNIDADE	M²	EMPREENDIMENTO	BLOCO	VALOR	VI m²	
301	66,93	ENSEADA PARK	1	481.267,50	7.190,61	
305	66,93	ENSEADA PARK	1	481.267,50	7.190,61	
301	66,93	ENSEADA PARK	2	457.860,00	6.840,88	
305	66,93	ENSEADA PARK	2	481.267,50	7.190,61	
308	66,93	ENSEADA PARK	2	481.267,50	7.190,61	
303	57,55	ENSEADA PARK	3	446.250,00	7.754,13	
701	66,93	ENSEADA PARK	1	497.490,00	7.432,99	
704	66,93	ENSEADA PARK	2	497.490,00	7.432,99	
705	66,93	ENSEADA PARK	2	497.490,00	7.432,99	
708	66,93	ENSEADA PARK	2	497.490,00	7.432,99	
704	66,93	ENSEADA PARK	3	497.490,00	7.432,99	
304	66,93	ENSEADA PARK	1	481.267,50	7.190,61	
308	66,93	ENSEADA PARK	1	481.267,50	7.190,61	
304	66,93	ENSEADA PARK	2	481.267,50	7.190,61	
307	57,63	ENSEADA PARK	2	446.250,00	7.743,36	
304	66,93	ENSEADA PARK	3	497.490,00	7.432,99	
305	66,93	ENSEADA PARK	3	497.490,00	7.432,99	
17	1119,13			8.201.662,50	média m²	7.328,61

Estoque - Focus (Alienadas Fiduciariamente ao Banco Máxima)						
Unidade	M²	Empreendimento	Bloco	Valor (R\$)	VI m²	
406	74,09	Focus	1 - Verus	814.990,00	11.000,00	
506	74,09	Focus	1 - Verus	814.990,00	11.000,00	
506	72,60	Focus	2 - Sensus	798.600,00	11.000,00	
605	84,38	Focus	2 - Sensus	928.180,00	11.000,00	
701	84,46	Focus	2 - Sensus	929.060,00	11.000,00	
6	474,30			5.217.300,00	média m²	11.000,00

3508
~~3117~~
 3519

Estoque - Neo Link							
UNIDADE	M²	Empreendimento	BLOCO	Tipo	Valor	VI m²	
227	53,03	Neo Link	Office III	Sala	853.900,00	16.102,21	
228	53,03	Neo Link	Office III	Sala	853.900,00	16.102,21	
103	82,17	Neo Link	Nivel 0	Loja	1.295.000,00	15.760,01	
104	54,78	Neo Link	Nivel 0	Loja	1.024.000,00	18.692,95	
106	53,68	Neo Link	Nivel 0	Loja	1.003.000,00	18.684,80	
107	53,69	Neo Link	Nivel 0	Loja	1.003.000,00	18.681,32	
112	56,26	Neo Link	Nivel 0	Loja	887.000,00	15.766,09	
113	56,26	Neo Link	Nivel 0	Loja	887.000,00	15.766,09	
114	55,70	Neo Link	Nivel 0	Loja	878.000,00	15.763,02	
115	78,76	Neo Link	Nivel 0	Loja	1.242.000,00	15.769,43	
116	47,70	Neo Link	Nivel 0	Loja	752.000,00	15.765,20	
117	46,69	Neo Link	Nivel 0	Loja	736.000,00	15.763,55	
147	44,57	Neo Link	Nivel 0	Loja	703.000,00	15.772,94	
111	90,76	Neo Link	Office II	Loja	1.511.000,00	16.648,30	
112	90,76	Neo Link	Office II	Loja	1.511.000,00	16.648,30	
113	90,76	Neo Link	Office II	Loja	1.511.000,00	16.648,30	
201	70,84	Neo Link	Stay I	Apto	825.000,00	11.645,96	
202	71,17	Neo Link	Stay I	Apto	1.065.000,00	14.964,17	
303	71,17	Neo Link	Stay I	Apto	829.000,00	11.648,17	
304	70,84	Neo Link	Stay I	Apto	1.060.000,00	14.963,30	
305	71,70	Neo Link	Stay I	Apto	1.073.000,00	14.965,13	
307	71,30	Neo Link	Stay I	Apto	1.067.000,00	14.964,94	
308	71,73	Neo Link	Stay I	Apto	835.000,00	11.640,88	
209	71,73	Neo Link	Stay I	Apto	1.074.000,00	14.972,81	
210	71,30	Neo Link	Stay I	Apto	1.067.000,00	14.964,94	
211	71,86	Neo Link	Stay I	Apto	1.076.000,00	14.973,56	
212	71,70	Neo Link	Stay I	Apto	1.073.000,00	14.965,13	
120	90,97	Neo Link	Office III	Loja	1.292.000,00	14.202,48	
121	90,97	Neo Link	Office III	Loja	1.292.000,00	14.202,48	
122	146,06	Neo Link	Office III	Loja	2.081.000,00	14.247,57	
104	70,84	Neo Link	Stay II	Apto	1.060.000,00	14.963,30	
105	71,70	Neo Link	Stay II	Apto	1.073.000,00	14.965,13	
301	70,84	Neo Link	Stay II	Apto	1.060.000,00	14.963,30	
302	71,17	Neo Link	Stay II	Apto	1.065.000,00	14.964,17	
203	71,17	Neo Link	Stay II	Apto	1.065.000,00	14.964,17	
204	70,84	Neo Link	Stay II	Apto	1.060.000,00	14.963,30	
205	71,70	Neo Link	Stay II	Apto	1.073.000,00	14.965,13	
206	71,86	Neo Link	Stay II	Apto	1.076.000,00	14.973,56	
207	71,30	Neo Link	Stay II	Apto	1.067.000,00	14.964,94	
208	71,73	Neo Link	Stay II	Apto	1.074.000,00	14.972,81	
408	71,73	Neo Link	Stay II	Apto	1.074.000,00	14.972,81	
409	71,73	Neo Link	Stay II	Apto	1.074.000,00	14.972,81	
310	71,30	Neo Link	Stay II	Apto	1.067.000,00	14.964,94	
311	71,86	Neo Link	Stay II	Apto	1.076.000,00	14.973,56	
312	71,70	Neo Link	Stay II	Apto	1.073.000,00	14.965,13	
150	23,94	Neo Link	Nivel 0	Loja	380.000,00	15.873,02	
220	22,24	Neo Link	Office II	Sala	360.000,00	16.187,05	
108	184,57	Neo Link	Office I	Loja	3.033.000,00	16.432,79	
109	167,07	Neo Link	Office I	Loja	2.639.000,00	15.795,77	
110	167,07	Neo Link	Office I	Loja	2.639.000,00	15.795,77	
50	3758,3				57.447.800,00	média m²	15.285,58

~~3509~~
~~3118~~
3520

ANEXO 5

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS
GRAN BARRA

3510
~~3419~~

2521

RESUMO - Não cedido		
Empreendimento	Unidades	Valor Total
Enseada	2	R\$ 742.351,86
Focus	1	R\$ 793.592,20
Neo Link	49	R\$ 19.696.593,81
Total	52	R\$ 21.232.537,87

Detalhado - Não cedido		
Código da Unidade	Empreendimento	Saldo devedor em 02/15
EP 306	Enseada Park	R\$ 361.928,51
124 EP	Enseada Park	R\$ 380.423,35
FC 501	Focus	R\$ 793.592,20
ML 110	Neo Link	R\$ 703.613,77
ML 123	Neo Link	R\$ 359.091,05
ML 124	Neo Link	R\$ 354.455,45
ML 148	Neo Link	R\$ 371.467,57
ML 149	Neo Link	R\$ 655.969,90
OF2 302	Neo Link	R\$ 387.629,40
OF2 324	Neo Link	R\$ 433.227,33
OF3 232	Neo Link	R\$ 318.499,23
OF3 249	Neo Link	R\$ 321.067,69
OF3 344	Neo Link	R\$ 440.514,09
OF3 345	Neo Link	R\$ 265.663,56
OF3 346	Neo Link	R\$ 482.925,14
OF1 101	Neo Link	R\$ 1.930.368,01
OF1 102	Neo Link	R\$ 1.700.324,11
OF1 103	Neo Link	R\$ 1.197.650,40
OF1 104 -	Neo Link	R\$ 562.018,92
OF1 105	Neo Link	R\$ 1.337.929,67
OF1 106 -	Neo Link	R\$ 1.446.946,05
OF1 107	Neo Link	R\$ 604.291,40
OF1 301	Neo Link	R\$ 248.712,07
OF1 302	Neo Link	R\$ 337.826,01
OF1 303	Neo Link	R\$ 157.052,46
OF1 304 -	Neo Link	R\$ 166.540,92
OF1 305	Neo Link	R\$ 169.901,36
OF1 306	Neo Link	R\$ 147.740,30
OF1 307	Neo Link	R\$ 130.723,10
OF1 308	Neo Link	R\$ 145.429,45
OF1 309	Neo Link	R\$ 169.901,36
OF1 310	Neo Link	R\$ 147.740,30
OF1 311	Neo Link	R\$ 166.540,92
OF1 312	Neo Link	R\$ 157.052,46
OF1 313	Neo Link	R\$ 337.826,01
OF1 314	Neo Link	R\$ 248.712,07
OF1 315	Neo Link	R\$ 115.772,86
OF1 316 -	Neo Link	R\$ 119.465,62
OF1 317	Neo Link	R\$ 148.109,46
OF1 318	Neo Link	R\$ 147.610,38
OF1 319	Neo Link	R\$ 143.318,80
OF1 320	Neo Link	R\$ 106.790,46
OF1 321	Neo Link	R\$ 106.790,46
OF1 322	Neo Link	R\$ 143.219,04
OF1 323	Neo Link	R\$ 147.610,38
OF1 324	Neo Link	R\$ 148.109,46
OF1 325	Neo Link	R\$ 119.465,62
OF1 326	Neo Link	R\$ 115.772,86
ST1 403	Neo Link	R\$ 439.826,06
ST1 404	Neo Link	R\$ 436.860,92
ST1 405	Neo Link	R\$ 325.860,73
ST1 406	Neo Link	R\$ 326.659,17
Total		R\$ 21.232.537,87