



VISTA PARCIAL INTERNA DA BASE – DETALHE AREA INTERNA DE ESCRITÓRIO



VISTA PARCIAL INTERNA DA BASE – DETALHE DO PREDIO DE ESCRITÓRIOS



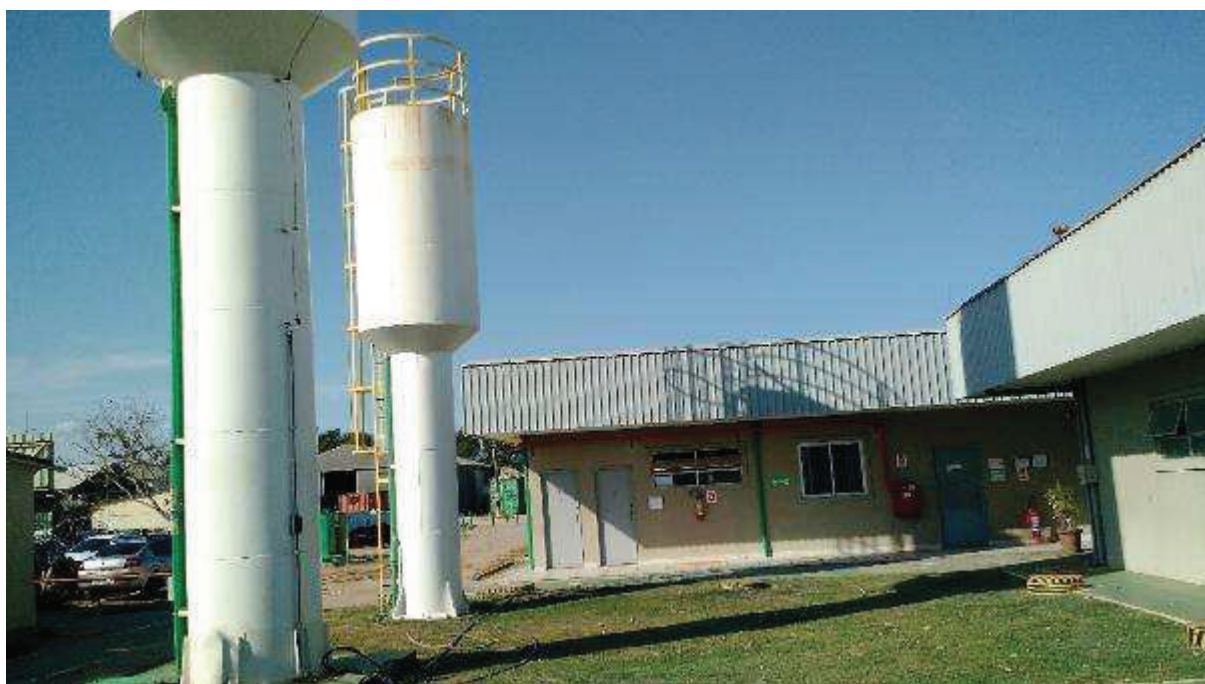
VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE AREA INTERNA DE ESCRITÓRIO



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE CISTERNA



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE CAIXAS DE ÁGUA



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE BANHEIROS



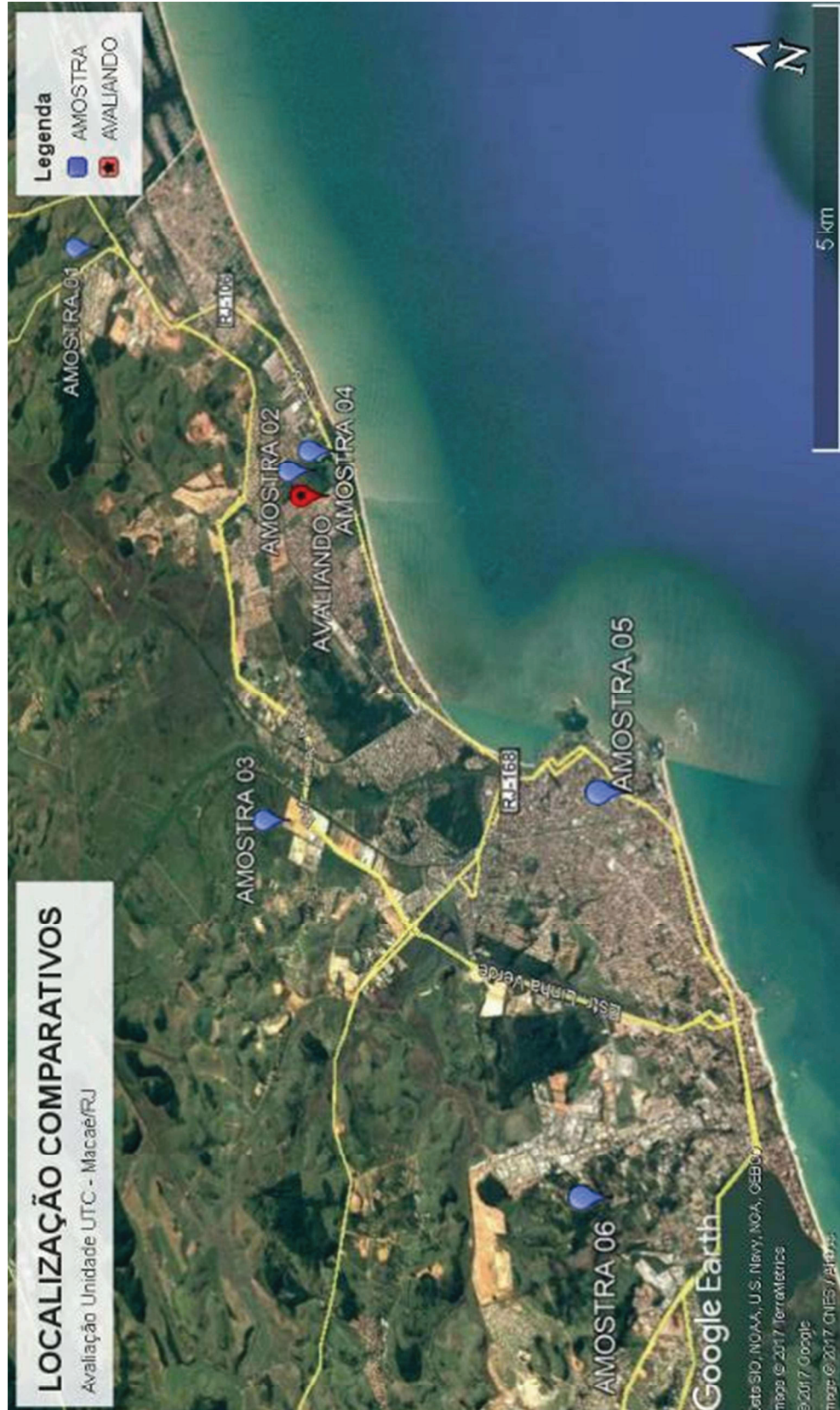
VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE GERADOR



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



B – PESQUISAS DE ELEMENTOS





Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor	<input type="text" value="Quadra"/>	Fator Frente Multipla	<input type="text" value="1,000"/>
Zona	<input type="text"/>	I.L. 1	<input type="text" value="2,000"/>
Coef. Aproveitamento Max.	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Tx. Ocupação Max.	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Tx. Permeabilidade Min.	<input type="text"/>		<input type="text"/>

Terreno

Fronte	<input type="text"/>	m	Topografia	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="Plano"/>
Área	<input type="text" value="35.000,00"/>	m ²	Consistência	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="Seco"/>
Prof. Equivalente	<input type="text"/>	m			

Construções

Grupo	<input type="text"/>	Idade	<input type="text"/>	anos			
Pav. Térreo	<input type="text"/>	m ²	Mezanino	<input type="text"/>			
Área Construída	<input type="text"/>	m ²	Pavimentos	<input type="text"/>			
Testada	<input type="text"/>	m	Profundidade	<input type="text"/>	m		
Padrão	<input type="text"/>						
Vida Referencial	<input type="text"/>	anos k =	<input type="text"/>	Valor Residual	<input type="text"/>	RN8	<input type="text"/>
Padrão Construtivo	<input type="text"/>	Estado	<input type="text"/>	FOC	<input type="text" value="0,00"/>		

Dados Econômicos

Fontes de Informação

Valor de Venda	R\$	<input type="text" value="20.000.000,00"/>	Fonte	<input type="text" value="JRT Negócios"/>
Valor Construção	R\$	<input type="text" value="0,00"/>	Contato	<input type="text" value="Corretor Sr. Jakson"/>
Valor Terreno	R\$	<input type="text" value="20.000.000,00"/>	Fone	<input type="text" value="(31) 3398-2008"/>
Modalidade	V	<input type="text" value="Venda"/>		
Natureza	Oferta	Fator Of.	<input type="text" value="0,90"/>	

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =	<input type="text" value="571,43"/>	<input type="text" value="m<sup>2</sup>"/>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12, sob o número WJMJ184066612398. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF473.



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor	<input type="text" value="Quadra"/>	Fator Frente Multipla	<input type="text" value="1,000"/>
Zona	<input type="text"/>	I.L. 1	<input type="text" value="1,8000"/>
Coef. Aproveitamento Max.	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Tx. Ocupação Max.	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Tx. Permeabilidade Min.	<input type="text"/>		<input type="text"/>

Terreno

Frente	<input type="text"/>	m	Topografia	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="Plano"/>
Área	<input type="text" value="92.000,00"/>	m ²	Consistência	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="Seco"/>
Prof. Equivalente	<input type="text"/>	m			

Construções

Grupo	<input type="text"/>	Idade	<input type="text"/>	anos	
Pav. Térreo	<input type="text"/>	m ²	Mezanino	<input type="text"/>	
Área Construída	<input type="text"/>	m ²	Pavimentos	<input type="text"/>	
Testada	<input type="text"/>	m	Profundidade	<input type="text"/>	m
Padrão	<input type="text"/>	<input type="text"/>			
Vida Referencial	<input type="text"/>	anos	k =	<input type="text"/>	
Padrão Construtivo	<input type="text"/>	Estado	<input type="text"/>	Valor Residual	<input type="text"/>
				RN8	<input type="text"/>
				FOC	<input type="text" value="0,000"/>

Dados Econômicos

Fontes de Informação

Valor de Venda	R\$	<input type="text" value="23.000.000,00"/>	Fonte	<input type="text" value="Avaliação Aproval"/>
Valor Construção	R\$	<input type="text" value="0,00"/>	Contato	<input type="text" value="Corretor Sr. Marinho"/>
Valor Terreno	R\$	<input type="text" value="23.000.000,00"/>	Fone	<input type="text" value="(22)97401-4034"/>
Modalidade	V	<input type="text" value="Venda"/>		
Natureza	Oferta	Fator Of.	<input type="text" value="0,90"/>	

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =	<input type="text" value="250,00"/>	m ²
<input type="text"/>		
<input type="text"/>		

Elemento

Data:



Tipo de Imóvel

Localização

Endereço:	<input type="text" value="Estrada Linha Azul, S/n, Em frente á empresa Confiança Transportes - Macaé/RJ"/>		
Setor	<input type="text" value="Quadra"/>	Fator Frente Multipla	<input type="text" value="1,000"/>
Zona	<input type="text"/>	I.L. 1	<input type="text" value="1,2000"/>
Coef. Aproveitamento Max.	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Tx. Ocupação Max.	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Tx. Permeabilidade Min.	<input type="text"/>		<input type="text"/>

Terreno

Frete	<input type="text"/>	m	Topografia	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="Plano"/>
Área	<input type="text" value="20.000,00"/>	m ²	Consistência	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="Seco"/>
Prof. Equivalente	<input type="text"/>	m			

Construções

Grupo	<input type="text"/>	Idade	<input type="text"/>	anos	
Pav. Térreo	<input type="text"/>	m ²	Mezanino	<input type="text"/>	
Área Construída	<input type="text"/>	m ²	Pavimentos	<input type="text"/>	
Testada	<input type="text"/>	m	Profundidade	<input type="text"/>	m
Padrão	<input type="text"/>	<input type="text"/>			
Vida Referencial	<input type="text"/>	anos	k =	<input type="text"/>	
Padrão Construtivo	<input type="text"/>	Estado	<input type="text"/>	Valor Residual	<input type="text"/>
				RN8	<input type="text"/>
				FOC	<input type="text" value="0,000"/>

Dados Econômicos

Valor de Venda	R\$	<input type="text" value="6.000.000,00"/>
Valor Construção	R\$	<input type="text" value="0,00"/>
Valor Terreno	R\$	<input type="text" value="6.000.000,00"/>
Modalidade	V	<input type="text" value="Venda"/>
Natureza	Oferta	Fator Of. <input type="text" value="0,90"/>

Fontes de Informação

Fonte	<input type="text" value="Viva Real - Ref. TM00145"/>
Contato	<input type="text" value="C.I. Sra. Mirian Trugilio"/>
Fone	<input type="text" value="(22)99848-4100 (22)2764-8352"/>

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =	<input type="text" value="300,00"/>	m ²
<input type="text"/>		
<input type="text"/>		

Elemento Data:

Tipo de Imóvel

Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia

Área m² Consistência

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda

Valor Construção

Valor Terreno

Modalidade

Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte

Contato

Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²

VALOR DO IMÓVEL LAUDO APROVAL - R\$ 3.500.000,00 P/ DEZ/2015 - CORREÇÃO IGP-M (FGV) P/SET/2017

Elemento Data:

Tipo de Imóvel

Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia

Área m² Consistência

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda

Valor Construção

Valor Terreno

Modalidade

Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte

Contato

Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²

VALOR DO IMÓVEL LAUDO APROVAL - R\$ 4.200.000,00 P/ DEZ/2015 - CORREÇÃO IGP-M (FGV) P/SET/2017

POSSUI CONSTRUÇÕES ANTIGAS E DEFICIENTES. POSSUI RESIDENCIAS DE BAIXO PADRÃO CONSTRUTIVO.



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor	<input type="text" value="Quadra"/>	Fator Frente Multipla	<input type="text" value="1,000"/>
Zona	<input type="text"/>	I.L. 1	<input type="text" value="1,0000"/>
Coef. Aproveitamento Max.	<input type="text"/>	Vagas de Garagem	<input type="text"/>
Tx. Ocupação Max.	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Tx. Permeabilidade Min.	<input type="text"/>		<input type="text"/>

Terreno

Frente	<input type="text" value="78,00"/> m	Topografia	<input type="text" value="1,00"/> <input type="text" value="Plano"/>
Área	<input type="text" value="8.250,00"/> m ²	Consistência	<input type="text" value="1,00"/> <input type="text" value="Seco"/>
Prof. Equivalente	<input type="text" value="105,77"/> m		

Construções

Grupo	<input type="text"/>	Idade	<input type="text"/> anos
Pav. Térreo	<input type="text"/> m ²	Mezanino	<input type="text"/>
Área Construída	<input type="text"/> m ²	Pavimentos	<input type="text"/>
Testada	<input type="text"/> m	Profundidade	<input type="text"/> m
Padrão	<input type="text"/>		
Vida Referencial	<input type="text"/> anos k = <input type="text"/>	Valor Residual	<input type="text"/> RN8 <input type="text"/>
Padrão Construtivo	<input type="text"/> Estado <input type="text"/>	FOC	<input type="text" value="0,00"/>

Dados Econômicos

Fontes de Informação

Valor de Venda	R\$	<input type="text" value="1.500.000,00"/>	Fonte	<input type="text" value="Viva Real"/>
Valor Construção	R\$	<input type="text" value="0,00"/>	Contato	<input type="text" value="Corretor Sr. Claudio"/>
Valor Terreno	R\$	<input type="text" value="1.500.000,00"/>	Fone	<input type="text" value="(21)97325-7370"/>
Modalidade	<input type="text" value="V"/>	<input type="text" value="Venda"/>		
Natureza	<input type="text" value="Oferta"/>	Fator Of.	<input type="text" value="0,90"/>	

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =	<input type="text" value="181,82"/>	<input type="text" value="m<sup>2</sup>"/>
<input type="text"/>		
<input type="text"/>		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12, sob o número WJMJ184066612398. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF473.

C – CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

VALOR UNITÁRIO ORIGINAL DO TERRENO					
ELEMENTO	VALOR TOTAL (R\$)	FATOR OFERTA	ÁREA TOTAL (m²)	VALOR UNITÁRIO (R\$)	
1	20.000.000,00	0,90	35.000,00	514,29	
2	23.000.000,00	0,90	92.000,00	225,00	
3	6.000.000,00	0,90	20.000,00	270,00	
4	3.690.290,10	0,90	21.000,00	158,16	
5	4.428.348,12	0,90	15.000,00	265,70	
6	1.500.000,00	0,90	8.250,00	163,64	
Média				266,13	
Desvio Padrão				130,73	
Coef. Var.				49,12%	

VALOR UNITÁRIO COM FATOR AREA (A)						
ÁREA AVALIANDO			FATOR AREA DO AVALIANDO			
90.000,00			1,0000			
ELEMENTO	ÁREA ELEM.	DIF. ÁREA	VAL. DA ÁREA	FATOR AREA	DIFERENÇA (R\$) AREA	VALOR UNITÁRIO COM Fa (R\$)
1	35.000,00	-55.000,00	0,8886	-0,1114	-57,27	457,02
2	92.000,00	2.000,00	1,0055	0,0055	1,24	226,24
3	20.000,00	-70.000,00	0,8286	-0,1714	-46,28	223,72
4	21.000,00	-69.000,00	0,8337	-0,1663	-26,31	131,85
5	15.000,00	-75.000,00	0,7993	-0,2007	-53,32	212,39
6	8.250,00	-81.750,00	0,7418	-0,2582	-42,25	121,38
Média						228,77
Desvio Padrão						121,10
Coef. Var.						52,93%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE LOCALIZAÇÃO (L)				
ÍNDICE FISCAL PARADIGMA				
1,80				
ELEMENTO	ÍNDICE FISCAL ELEMENTO	FATOR ÍNDICE FISCAL	DIFERENÇA (R\$) ÍNDICE FISCAL	VALOR UNIT. COM FATOR L (R\$)
1	2,00	0,90	-51,43	462,86
2	1,80	1,00	0,00	225,00
3	1,20	1,50	135,00	405,00
4	1,00	1,80	126,52	284,68
5	1,40	1,29	75,91	341,62
6	1,00	1,80	130,91	294,55
Média				335,62
Desvio Padrão				86,67
Coef. Var.				25,82%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE TOPOGRAFIA (T)				
FATOR TOPOGRAFIA PARADIGMA				
1,00				
ELEMENTO	FATOR TOPOGRAFIA PESQUISA	FATOR TOPOGRAFIA	DIFERENÇA (R\$) TOPOGRAFIA	VALOR UNIT. COM FATOR T (R\$)
1	1,00	1,00	0,00	514,29
2	1,00	1,00	0,00	225,00
3	1,00	1,00	0,00	270,00
4	1,00	1,00	0,00	158,16
5	1,00	1,00	0,00	265,70
6	1,00	1,00	0,00	163,64
Média				266,13
Desvio Padrão				130,73
Coef. Var.				49,12%



VALOR UNITÁRIO COMPOSTOS

ELEMENTO	UN. SEM FATORES	A	L	T	A + L	A + T	L + T	T + A + L
1	514,29	457,02	462,86	514,29	405,59	457,02	462,86	405,59
2	225,00	226,24	225,00	225,00	226,24	226,24	225,00	226,24
3	270,00	223,72	405,00	270,00	358,72	223,72	405,00	358,72
4	158,16	131,85	284,68	158,16	258,37	131,85	284,68	258,37
	265,70	212,39	341,62	265,70	288,30	212,39	341,62	288,30
6	163,64	121,38	294,55	163,64	252,29	121,38	294,55	252,29
Média	266,13	228,77	335,62	266,13	298,25	228,77	335,62	298,25
Desvio Padrão	130,73	121,10	86,67	130,73	69,52	121,10	86,67	69,52
Coef. Var.	49,12%	52,93%	25,82%	49,12%	23,31%	52,93%	25,82%	23,31%

VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

QUADRO 01

ELEMENTO	T + A + L
1	405,59
2	226,24
3	358,72
4	258,37
5	288,30
6	252,29
Média	298,25
LIM. INF. (-30%)	208,78
LIM. SUP. (+30%)	387,73

QUADRO 02

ELEMENTO	T + A + L
1*	
2	226,24
3	358,72
4	258,37
5	288,30
6	252,29
Média	276,79
LIM. INF. (-30%)	193,75
LIM. SUP. (+30%)	359,82

Eliminando-se o elemento n. 1 que se encontra fora do intervalo acima definido, e realizada nova análise dos intervalos, não encontramos elementos fora do intervalo amostral, sendo obtida media aritmetica saneada.

Media Saneada	276,79
LIM. INF. (-30%)	193,75
LIM. SUP. (+30%)	359,82
DESVIO PADRÃO	50,84

AMPLITUDE (80%) = 27,60%

GRAU III

VERIFICAÇÃO DO FATOR GLOBAL

ELEMENTO	VALOR UNIT. (R\$)	A + L + Fm	COEF. GERAL HOMOG.
1	514,29	405,59	0,789
2	225,00	226,24	1,006
3	270,00	358,72	1,329
4	158,16	258,37	1,634
5			
6	163,64	252,29	1,542
7			
8			
COEFICIENTE MÉDIO			1,260

Conforme item B.2.2 da NBR 14.653-2, o valor esta situado no intervalo entre 0,50 e 2,00

CÁLCULO DE VALOR DAS EDIFICAÇÕES

out / 17

Item	Edificação	Área Const. (m²)	Classificação	Coef. Base R8N	R8N PINI (R\$)	CUB (R\$/m³)	Idade Aparente Ie (anos)	Vida Referencial Iv (anos)	Ie/Iv (%)	Valor Residual R	Estado da Edificação	Coefficiente K Ross/Heideck	Fator de Adequação Foc	Valor de Reposição (R\$)	Valor da Edificação (R\$)	Observações
1	Escritório	254,23	Escritório Padrão Simples Sem Elevador	1,206	1.426,90	1.720,84	18,00	70,00	0,26	0,20	C	0,815	0,8520	437.489,51	372.741,06	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
2	Escritório	250,00	Escritório Padrão Simples Sem Elevador	1,206	1.426,90	1.720,84	18,00	70,00	0,26	0,20	C	0,815	0,8520	430.210,35	366.539,22	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
3	Escritório	692,44	Escritório Padrão Simples Sem Elevador	1,206	1.426,90	1.720,84	18,00	70,00	0,26	0,20	C	0,815	0,8520	1.191.579,42	1.015.225,67	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
4	Escritório	256,00	Escritório Padrão Simples Sem Elevador	1,206	1.426,90	1.720,84	18,00	70,00	0,26	0,20	C	0,815	0,8520	440.535,40	375.336,16	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
5	Escritório	156,25	Escritório Padrão Simples Sem Elevador	1,206	1.426,90	1.720,84	18,00	70,00	0,26	0,20	C	0,815	0,8520	268.881,47	229.087,01	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
6	Escritório	256,00	Escritório Padrão Simples Sem Elevador	1,206	1.426,90	1.720,84	18,00	70,00	0,26	0,20	C	0,815	0,8520	440.535,40	375.336,16	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
7	Escritório	318,50	Escritório Padrão Simples Sem Elevador	1,206	1.426,90	1.720,84	18,00	70,00	0,26	0,20	C	0,815	0,8520	548.087,99	466.970,96	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
8	Escritório	318,50	Escritório Padrão Simples Sem Elevador	1,206	1.426,90	1.720,84	18,00	70,00	0,26	0,20	C	0,815	0,8520	548.087,99	466.970,96	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
9	Escritório	381,00	Escritório Padrão Simples Sem Elevador	1,206	1.426,90	1.720,84	18,00	70,00	0,26	0,20	C	0,815	0,8520	655.640,57	558.605,77	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
10	Escritório	202,00	Escritório Padrão Simples Sem Elevador	1,206	1.426,90	1.720,84	18,00	70,00	0,26	0,20	C	0,815	0,8520	347.609,96	296.163,69	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
11	Galpão	1.508,51	Galpão Padrão Simples	0,726	1.426,90	1.035,93	13,00	60,00	0,22	0,20	C	0,844	0,8752	1.562.709,86	1.367.683,67	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.

Item	Edificação	Área Const. (m²)	Classificação	Coef. Base R8N	R8N PINI (R\$)	CUB (R\$/m³)	Idade Aparente Ie (anos)	Vida Referencial Iv (anos)	Ie/Iv (%)	Valor Residual R	Estado da Edificação	Coefficiente K Ross/Heideck K	Fator de Adequação Foc	Valor de Reposição (R\$)	Valor da Edificação (R\$)	Observações
12	Galpão	324,36	Galpão Padrão Simples	0,726	1.426,90	1.035,93	13,00	60,00	0,22	0,20	C	0,844	0,8752	336.014,06	294.079,51	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
13	Escritório	59,61	Escritório Padrão Simples Sem Elevador	1,206	1.426,90	1.720,84	18,00	70,00	0,26	0,20	C	0,815	0,8520	102.579,36	87.397,61	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
14	Galpão	185,28	Galpão Padrão Simples	0,726	1.426,90	1.035,93	13,00	60,00	0,22	0,20	C	0,844	0,8752	191.937,00	167.983,26	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
15	Escritório	660,80	Escritório Padrão Simples Sem Elevador	1,206	1.426,90	1.720,84	18,00	70,00	0,26	0,20	C	0,815	0,8520	1.137.132,00	968.836,46	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
16	Escritório	65,32	Escritório Padrão Simples Sem Elevador	1,206	1.426,90	1.720,84	18,00	70,00	0,26	0,20	C	0,815	0,8520	112.405,36	95.769,37	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
17	Cobertura	237,00	Cobertura Padrão Simples	0,120	1.426,90	171,23	11,00	20,00	0,55	0,20	C	0,569	0,6552	40.581,04	26.588,69	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
18	Escritório	110,88	Escritório Padrão Simples Sem Elevador	1,206	1.426,90	1.720,84	18,00	70,00	0,26	0,20	C	0,815	0,8520	190.806,89	162.567,47	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
19	Escritório	68,05	Escritório Padrão Simples Sem Elevador	1,206	1.426,90	1.720,84	18,00	70,00	0,26	0,20	C	0,815	0,8520	117.103,26	99.771,98	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
20	Escritório	300,00	Escritório Padrão Simples Sem Elevador	1,206	1.426,90	1.720,84	18,00	70,00	0,26	0,20	C	0,815	0,8520	516.252,42	439.847,06	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
21	Escritório	300,00	Escritório Padrão Simples Sem Elevador	1,206	1.426,90	1.720,84	18,00	70,00	0,26	0,20	C	0,815	0,8520	516.252,42	439.847,06	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
22	Galpão	525,00	Galpão Padrão Simples	0,726	1.426,90	1.035,93	13,00	60,00	0,22	0,20	C	0,844	0,8752	543.862,94	475.988,84	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
23	Galpão	450,00	Galpão Padrão Simples	0,726	1.426,90	1.035,93	13,00	60,00	0,22	0,20	C	0,844	0,8752	466.168,23	407.990,43	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.

Item	Edificação	Área Const. (m²)	Classificação	Coef. Base R8N	R8N PINI (R\$)	CUB (R\$/m³)	Idade Aparente Ie (anos)	Vida Referencial Iv (anos)	Ie/Iv (%)	Valor Residual R	Estado da Edificação	Coefficiente K Ross/Heideck K	Fator de Adequação Foc	Valor de Reposição (R\$)	Valor da Edificação (R\$)	Observações	
24	Galpão	200,00	Galpão Padrão Simples	0,726	1.426,90	1.035,93	13,00	60,00	0,22	0,20	C	0,844	0,8752	207.185,88	181.329,08	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.	
25	Galpão	109,01	Galpão Padrão Simples	0,726	1.426,90	1.035,93	13,00	60,00	0,22	0,20	C	0,844	0,8752	112.926,66	98.833,42	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.	
26	Escritório	333,34	Escritório Padrão Simples Sem Elevador	1,206	1.426,90	1.720,84	18,00	70,00	0,26	0,10	C	0,815	0,8335	573.625,27	478.116,66	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.	
27	Galpão	525,00	Galpão Padrão Simples	1,206	1.426,90	1.720,84	18,00	70,00	0,26	0,20	C	0,815	0,8520	903.441,74	769.732,36	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.	
Total														9.047,08	12.939.642,43	11.085.339,60	



LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA VALOR DE MERCADO



CLIENTE:



IMÓVEL: ÁREA INDUSTRIAL

ENDEREÇO: RUA MARUÍ GRANDE, 41 A 275
RUA MONSENHOR RAEDER, S/N
BAIRRO BARRETO – NITERÓI/RJ

OUTUBRO / 2017

Este documento é uma cópia digitalizada, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12, sob o número WJMJ184066612398. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF47A.

LAUDO AVALIAÇÃO

FICHA DE RESUMO

SOLICITANTE: UTC PARTICIPAÇÕES S.A

IMÓVEL: BASE OFFSHORE – TERRENO/BENFEITORIAS.

ENDEREÇO: RUA MARUI GRANDE, 41 A 275

RUA MONSENHOR READER, S/N

BAIRRO BARRETO – NITERÓI/RJ.

QUADRO DE ÁREAS:

Imóvel	Área do Terreno Matrícula (m³)	Área Construída (m²)
Área 01 – Matrícula 9.140	9.084,75	2.065,00
Área 02 - Matrícula 4.477	15.000,00	3.284,00
Área 03 – Mats. 2.152/8.743	17.647,45	4.500,00
Área 04 - Matrícula 5.115	3.112,75	1.500,00
Área 05 – Matrícula 5.587	37.451,00	3.141,00
Área 06 – Matrícula 5.586	6.761,90	--
Área Total	89.057,85	14.490,00

OBJETIVO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.

METODOLOGIA: MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO;
CONFORME NBR-14.653, PARTES 1 E 2/ ABNT.

TRATAMENTO DOS DADOS: TRATAMENTO DE DADOS COM APLICAÇÃO DE
FATORES.

RESULTADO DA AVALIAÇÃO – DATA BASE: OUTUBRO/2.017:

Imóvel	Valor do Terreno em números redondos (R\$)	Valor das Benfeitorias em números redondos(R\$)	Valor Total de Mercado do Imóvel (R\$)
Área 01 – Matrícula 9.140	33.423.000,00	948.000,00	35.126.000,00
Área 02 - Matrícula 4.477	55.185.000,00	3.272.000,00	58.309.000,00
Área 03 – Mat. 2.152/8.743	64.926.000,00	7.370.000,00	71.963.000,00
Área 04 - Matrícula 5.115	4.581.000,00	2.457.000,00	6.927.000,00
Área 05 – Matrícula 5.587	137.784.000,00	3.706.000,00	141.719.000,00
Área 06 – Matrícula 5.586	3.314.000,00	--	3.314.000,00
Valor Total Avaliado (R\$)	299.213.000,00	17.753,000,00	316.966.000,00

ESPECIFICAÇÕES: GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II
GRAU DE PRECISÃO: III

PLANCON ENGENHARIA Ltda. – Avaliações e Perícias
CNPJ: 55.235.253/0001-36 – CREA/SP: 0305015



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. SOLICITANTE

UTC PARTICIPAÇÕES S.A

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço: Avenida do Contorno n. 16 (BR – 101) e Rua Monsenhor Reader, S/N, Bairro Barreto – Niterói/RJ.

2.1. Tipo do Bem: Imóvel Industrial/Comercial.

2.2. Ocupante do Imóvel: UTC Engenharia

2.3. Tipo de Ocupação: Base Offshore.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do Imóvel.

4. CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

4.1. VISTORIA

A vistoria, realizada na data de 28 de setembro de 2.017, possibilitou verificação do imóvel, reconhecimento da região e obtenção de dados comparativos de mercados para elaboração do presente trabalho.

4.2. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Foram analisadas as condições locais e informações fornecidas pela contratante, consubstanciados nas matrículas 9.140, 4.477, 2.152, 8.743, 5.115, 5.587 e 5.586, do Registro Geral do Registro de Imóveis da Comarca de Niterói – 6ª Circunscrição – Cartório 15º ofício, Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU e dados obtidos em várias fontes cadastrais.

4.3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

4.3.1. DO MUNICÍPIO DE NITERÓI

O município de Niterói é um dos principais centros financeiros e comerciais do estado do Rio de Janeiro e recebe um alto índice de investimentos da Região Metropolitana da cidade do Rio de Janeiro, tais como, no setor imobiliário, atividades financeiras e comerciário.

O município possui uma área territorial de 131,8 quilômetros quadrados e situa-se nas coordenadas geográficas: 22°53'00" S e 43°06'13" W.

De acordo com o censo do IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, realizado em 2.017, a população de Niterói é ocupada por cerca de 499.028 habitantes, com densidade demográfica de 3640,80 habitantes/kilômetros².

MAPA DE INDICAÇÃO DO MUNICÍPIO DE NITERÓI



Fonte: Enciclopédia Colaborativa Digital Wikipédia

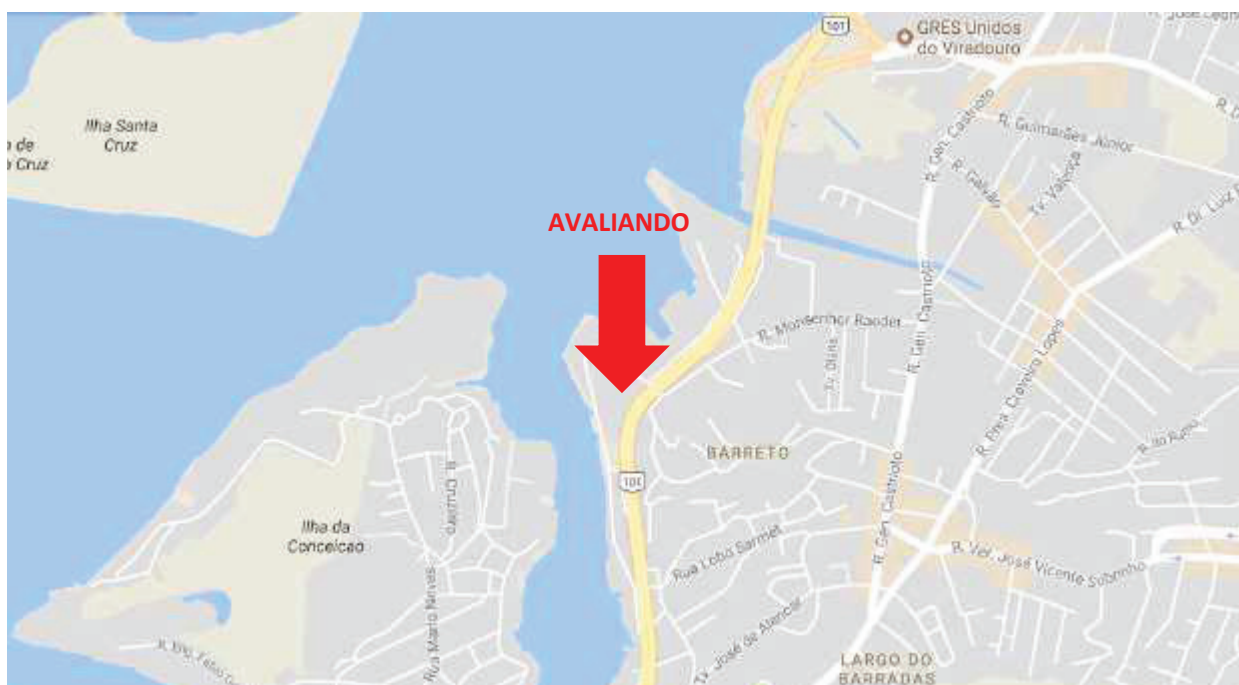
4.3.2. DO LOCAL

O local possui todos melhoramentos públicos disponíveis para a região, tais como:

- Pavimentação asfáltica
- Guias e Sarjetas;
- Rede de água potável
- Rede de esgotos
- Rede de energia elétrica (força e luz)
- Iluminação Pública;
- Coleta de lixo
- Entrega postal.

O imóvel está situado em região formada por imóveis industriais de uso predominantemente naval, com diversos estaleiros e bases offshore. O imóvel possui acesso principal pela Avenida do Contorno (BR-101), sua localização proporciona fácil acesso ao Centro da Cidade, à região portuária e à Ponte Rio Niterói, conta ainda com acesso pela Baía de Guanabara, uma vez que as áreas 1 e 5 permitem o atracamento de embarcações de médio à grande porte.

MAPA RODOVIÁRIO



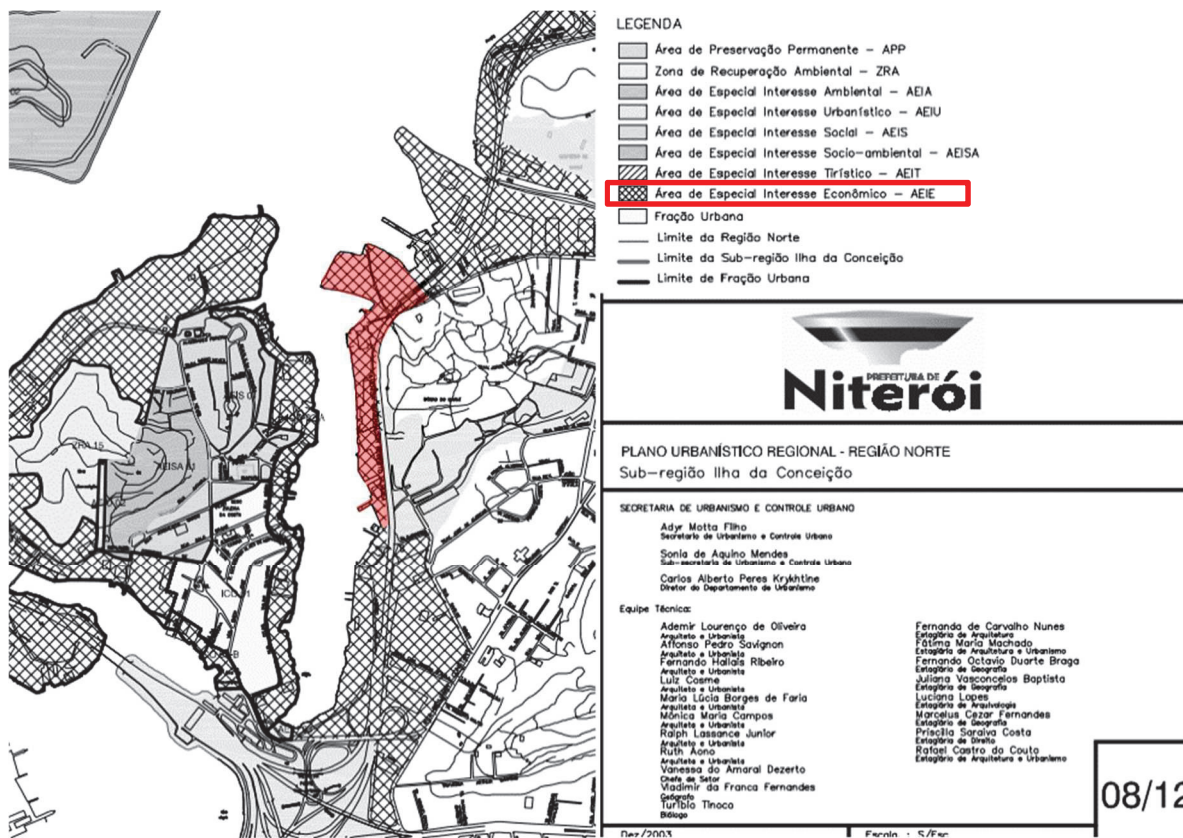
Fonte: site de pesquisa geográfica Google Maps



4.3.3. DO ZONEAMENTO

Conforme a Lei Nº 2233, de 20 de outubro de 2.005, que dispõem sobre as Diretrizes Gerais, Políticas setoriais, Zoneamento Ambiental, Ordenação do Uso e Ocupação do Solo e Aplicação de Instrumentos de Política Urbana na Região, a microrregião em estudo encontra-se inserida em Área de Especial Interesse Econômico - AEIE.

MAPA DE CLASSIFICAÇÃO DE ZONEAMENTO URBANO



Fonte: site Oficial da Secretaria de Urbanismo e Mobilidade Prefeitura Municipal de Niterói

4.3.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de imóvel Industriais/comercial, que configuram a Base Offshore da UTC Engenharia, com área total de 79.656,78m², composta de 06 áreas parcialmente interligadas, localizada no Bairro Barreto, Município de Niterói, com suas respectivas áreas descritas abaixo:

Imóvel	Área do Terreno Matrícula (m ²)	Área Construída (m ²)
Área 01 – Matrícula 9.140	9.084,75	2.065,00
Área 02 - Matrícula 4.477	15.000,00	3.284,00
Área 03 – Matrículas 2.152/8.743	17.647,45	4.500,00
Área 04 - Matrícula 5.115	3.112,75	1.500,00
Área 05 – Matrícula 5.587	31.200,00	3.141,00
Área 06 – Matrícula 5.586	6.761,90	--
Área Total	89.057,85	14.490,00

Alem das áreas acima mencionadas, a solicitante firmou com a concessionaria da BR-101, acordo para manutenção e utilização da área sob o viaduto da rodovia abrangendo 12.000,00 m².

IMAGEM DE SATÉLITE



Fonte: Software de Pesquisa Geográfica Google Earth Pro – Ver. 7.3.0.3832

IMAGEM DE SATÉLITE



4.3.4.1. ÁREA 01 – MATRÍCULA 9.140

Localização: Avenida do Contorno n. 16 (BR – 101), situada no Bairro Barreto, Município de Niterói – RJ, com frente para a Baía de Guanabara, Enseada de São Lourenço.



Fonte: Software de Pesquisa Geográfica Google Earth Pro – Ver. 7.3.0.3832

Imóvel	Área do Terreno Matrícula (m ²)	Área Construída (m ²)
Área 01 – Matrícula 9.140	9.084,75	2.065,00

A Área 01, recentemente, tornou-se área alfandegada, com Posto de Fiscalização da Receita Federal, otimizando como um todo, a utilização da base offshore.

4.3.4.1.1. DO TERRENO

O terreno em estudo apresenta topografia plana, formato irregular, está no mesmo nível do mar para o qual entesta, seco e firme, permitindo o acesso pela Baía de Guanabara.

Para o cálculo do valor de mercado da **Área 01 – Matrícula 9.140**, consideramos a área de terreno obtida na Matrícula do imóvel, bem como, no Levantamento Topográfico apresentado pela contratante, por ocasião da presente avaliação.



4.3.4.1.2. DAS EDIFICAÇÕES

As características construtivas das edificações foram classificadas consoante ao estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Perícias e Avaliações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.

Para o cálculo do valor de mercado para as Edificações constantes na Área 01, consideramos a área levantada, através do software de pesquisa geográfica, Google Earth Pro e sua ferramenta de medição.

A seguir indicamos as edificações consideradas no presente trabalho, bem como, as classificamos com relação ao seu padrão e estado de conservação, a saber:

Central de Resíduos – 110,00m²

Padrão Construtivo: 2.2.1. Galpão Econômico

Idade aparente: 06 anos

Estado de conservação: Em modo geral, é bom, podendo ser enquadrado, no estado C, Regular, da classificação de Ross-Heidecke.

Almoxarifado – 885,00m²

Padrão Construtivo: 3.1.2. Cobertura Padrão Médio

Idade aparente: 06 anos

Estado de conservação: Em modo geral, é bom, podendo ser enquadrado, no estado C, Regular, da classificação de Ross-Heidecke.

Alfandegado – 1.000,00m²

Padrão Construtivo: 3.1.2. Cobertura Padrão Médio

Idade aparente: 02 anos

Estado de conservação: Bom, podendo ser enquadrado, no estado B, Entre Regular e Nova, da classificação de Ross-Heidecke.

Escritório Administração – 40,00m²

Padrão Construtivo: 2.1.2. Escritório Simples s/elevador

Idade aparente: 02 anos

Estado de conservação: Bom, podendo ser enquadrado, no estado B, Entre Regular e Nova, da classificação de Ross-Heidecke.

Escritório Receita Federal – 30,00m²

Padrão Construtivo: 2.1.2. Escritório Simples s/elevador

Idade aparente: 02 anos

Estado de conservação: Bom, podendo ser enquadrado, no estado B, Entre Regular e Nova, da classificação de Ross-Heidecke.

Redes Externas

Tratam-se de benfeitorias de infraestrutura do imóvel, tais como, pavimentação externa, redes de abastecimentos, fechamento perimetral, dentre outras, necessárias quando erigidas edificações em um imóvel.

(Ver anexo A - Relatório Fotográfico, ao final do presente trabalho)

4.3.4.2. ÁREA 02 – MATRÍCULA 4.477

Localização: Avenida do Contorno n. 16 (BR – 101), situada no Bairro Barreto, Município de Niterói – RJ, com frente para a Baía de Guanabara, Enseada de São Lourenço.



Fonte: Software de Pesquisa Geográfica Google Earth Pro – Ver. 7.3.0.3832

Imóvel	Área do Terreno Matrícula (m ²)	Área Construída (m ²)
Área 02 - Matrícula 4.477	15.000,00	3.284,00

4.3.4.2.1. DO TERRENO

O terreno em estudo apresenta topografia plana, formato irregular, está no mesmo nível da rua para o qual entesta, seco e firme, ainda possui acesso pela Baía de Guanabara.

Para o cálculo do valor de mercado da **Área 02 – Matrícula 4.477**, consideramos a área de terreno obtida na Matrícula do imóvel, bem como, no Levantamento Topográfico apresentado pela contratante, por ocasião da presente avaliação.



4.3.4.2.2. DAS EDIFICAÇÕES

As características construtivas das edificações foram classificadas consoante ao estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Perícias e Avaliações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.

Para o cálculo do valor de mercado para as Benfeitorias constantes na Área 02, consideramos a área levantada, através do software de pesquisa geográfica, Google Earth Pro e sua ferramenta de medição.

A seguir indicamos as edificações consideradas no processo de cálculo, bem como, as classificamos com relação ao seu padrão e estado de conservação, a saber:

Paiol de Tintas – 120,00m²

Padrão Construtivo: 2.2.1. Galpão Econômico.

Idade aparente: 11 anos

Estado de conservação: Em modo geral, é bom, podendo ser enquadrado, no estado C, Regular, da classificação de Ross-Heidecke.

Fábrica – 3.100,00m²

Padrão Construtivo: 2.2.2. Galpão Simples.

Idade aparente: 06 anos

Estado de conservação: Em modo geral, é bom, podendo ser enquadrado, no estado C, Regular, da classificação de Ross-Heidecke.

Subestação – 60,00m²

Padrão Construtivo: 2.2.2. Galpão Simples.

Idade aparente: 06 anos

Estado de conservação: Em modo geral, é bom, podendo ser enquadrado, no estado C, Regular, da classificação de Ross-Heidecke.

Guarita – 4,00m²

Padrão Construtivo: 2.1.1. Escritório Econômico.

Idade aparente: 11 anos

Estado de conservação: Em modo geral, é bom, podendo ser enquadrado, no estado C, Regular, da classificação de Ross-Heidecke.

Redes Externas

Tratam-se de benfeitorias de infraestrutura do imóvel, tais como, pavimentação externa, redes de abastecimentos, fechamento perimetral, dentre outras, necessárias quando exigidas edificações em um imóvel.

(Ver anexo A - Relatório Fotográfico, ao final do presente trabalho)

4.3.4.3. ÁREA 03 – MATRÍCULAS 2.152 e 8.743

Localização: Avenida do Contorno n. 16 (BR – 101), situada no Bairro Barreto, Município de Niterói – RJ, com frente para a Baía de Guanabara, Enseada de São Lourenço.



Fonte: Software de Pesquisa Geográfica Google Earth Pro – Ver. 7.3.0.3832

Imóvel	Área do Terreno Matrícula (m ³)	Área Construída (m ²)
Área 03 – Matrículas 2.152/8.743	17.647,45	4.500,00

4.3.4.3.1. DO TERRENO

O terreno em estudo apresenta topografia plana, formato irregular, está no mesmo nível da rua para o qual entesta, seco e firme, ainda possui acesso pela Baía de Guanabara.

Para o cálculo do valor de mercado da **Área 03 – Matrículas 2.152/8.743**, consideramos a área de terreno obtida nas Matrículas do imóvel, bem como, no Levantamento Topográfico apresentado pela contratante, por ocasião da presente avaliação.



4.3.4.3.2. DAS EDIFICAÇÕES

As características construtivas das edificações foram classificadas consoante ao estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Perícias e Avaliações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.

Para o cálculo do valor de mercado para as Edificações constantes na Área 03, consideramos a área apresentada em croqui fornecido pela contratante, tendo esta, sido aferida através do software de pesquisa geográfica, Google Earth Pro e sua ferramenta de medição.

A seguir indicamos as edificações consideradas no processo de cálculo, bem como, as classificamos com relação ao seu padrão e estado de conservação, a saber:

Prédio Administrativo – 4.500,00m²

Padrão Construtivo: 2.1.2. Escritório Simples.

Idade aparente: 11 anos

Estado de conservação: Em modo geral, é bom, podendo ser enquadrado, no estado C, Regular, da classificação de Ross-Heidecke.

Redes Externas

Tratam-se de benfeitorias de infraestrutura do imóvel, tais como, pavimentação externa, redes de abastecimentos, fechamento perimetral, dentre outras, necessárias quando erigidas edificações em um imóvel.

(Ver anexo A - Relatório Fotográfico, ao final do presente trabalho)

4.3.4.4. ÁREA 04 – MATRÍCULA 5.115

Localização: Avenida do Contorno n. 16 (BR – 101), situada no Bairro Barreto, Município de Niterói – RJ.



Fonte: Software de Pesquisa Geográfica Google Earth Pro – Ver. 7.3.0.3832

Imóvel	Área do Terreno Matrícula (m ²)	Área Construída (m ²)
Área 04 - Matrícula 5.115	3.112,75	1.500,00

4.3.4.4.1. DO TERRENO

O terreno em estudo apresenta topografia plana, formato irregular, está no mesmo nível da rua para o qual entesta, seco e firme.

Para o cálculo do valor de mercado da **Área 04 – Matrícula 3.112,75**, consideramos a área de terreno obtida na Matrícula do imóvel, bem como, no Levantamento Topográfico apresentado pela contratante, por ocasião da presente avaliação.



4.3.4.4.2. DAS EDIFICAÇÕES

As características construtivas das edificações foram classificadas consoante ao estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Perícias e Avaliações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.

Para o cálculo do valor de mercado para as Edificações constantes na Área 04, consideramos a área apresentada em croqui fornecido pela contratante, tendo esta, sido aferida através do software de pesquisa geográfica, Google Earth Pro e sua ferramenta de medição.

A seguir indicamos as edificações consideradas no processo de cálculo, bem como, as classificamos com relação ao seu padrão e estado de conservação, a saber:

Prédio Vestiário/E.T.E. – 1.500,00m²

Padrão Construtivo: 2.1.2. Escritório Simples s/elevador.

Idade aparente: 11 anos

Estado de conservação: Em modo geral, é bom, podendo ser enquadrado, no estado C, Regular, da classificação de Ross-Heidecke.

Redes Externas

Tratam-se de benfeitorias de infraestrutura do imóvel, tais como, pavimentação externa, redes de abastecimentos, fechamento perimetral, dentre outras, necessárias quando erigidas edificações em um imóvel.

(Ver anexo A - Relatório Fotográfico, ao final do presente trabalho)

4.3.4.5. ÁREA 05 – MATRÍCULA 5.587

Localização: Avenida do Contorno n. 16 (BR – 101), situada no Bairro Barreto, Município de Niterói – RJ, com frente para a Baía de Guanabara, Enseada de São Lourenço.



Fonte: Software de Pesquisa Geográfica Google Earth Pro – Ver. 7.3.0.3832

Imóvel	Área do Terreno Matrícula (m ²)	Área Construída (m ²)
Área 05 – Matrícula 5.587	37.451,00	3.141,00

4.3.4.5.1. DO TERRENO

O terreno em estudo apresenta topografia plana, formato irregular, está no mesmo nível da rua para o qual entesta, seco e firme, ainda possui acesso pela Baía de Guanabara.

Para o cálculo do valor de mercado da **Área 05 – Matrícula 5.587**, consideramos a área de terreno obtida na Matrícula do imóvel, bem como, no Levantamento Topográfico apresentado pela contratante, por ocasião da presente avaliação.



4.3.4.5.2. DAS EDIFICAÇÕES

As características construtivas das edificações foram classificadas consoante ao estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Perícias e Avaliações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.

Para o cálculo do valor de mercado para as Edificações constantes na Área 05, consideramos a área levantada, através do software de pesquisa geográfica, Google Earth Pro e sua ferramenta de medição.

A seguir indicamos as edificações consideradas no processo de cálculo, bem como, as classificamos com relação ao seu padrão e estado de conservação, a saber:

Portaria. – 500,00m²

Padrão Construtivo: 2.1.2. Escritório Simples s/elevador.

Idade aparente: 11 anos

Estado de conservação: Em modo geral, é bom, podendo ser enquadrado, no estado C, Regular, da classificação de Ross-Heidecke.

Pipe Shop – 440,00m²

Padrão Construtivo: 3.1.2. Cobertura Padrão Médio

Idade aparente: 06 anos

Estado de conservação: Em modo geral, é bom, podendo ser enquadrado, no estado C, Regular, da classificação de Ross-Heidecke.

Almoxarifado – 300,00m²

Padrão Construtivo: 3.1.2. Cobertura Padrão Médio

Idade aparente: 06 anos

Estado de conservação: Em modo geral, é bom, podendo ser enquadrado, no estado C, Regular, da classificação de Ross-Heidecke.

Sanitário de Campo – 300,00m²

Padrão Construtivo: 2.1.2. Escritório Econômico.

Idade aparente: 06 anos

Estado de conservação: Em modo geral, é bom, podendo ser enquadrado, no estado C, Regular, da classificação de Ross-Heidecke.

Galpões Móveis 01/02 – 1.600,00m² (800,00m² x 2unid.)

Para formação do custo de reposição para os galpões móveis, utilizamos orçamento enviado pela contratante, atualizado pelo índice de correção IGP-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), obtido pela ferramenta de correção de valores, do site oficial do Banco Central do Brasil.

Idade aparente: 06 anos

Estado de conservação: Em modo geral, é bom, podendo ser enquadrado, no estado C, Regular, da classificação de Ross-Heidecke.

Redes Externas

Tratam-se de benfeitorias de infraestrutura do imóvel, tais como, pavimentação externa, redes de abastecimentos, fechamento perimetral, dentre outras, necessárias quando erigidas edificações em um imóvel.

(Ver anexo A - Relatório Fotográfico, ao final do presente trabalho)

4.3.4.6. ÁREA 06 – MATRÍCULA 5.586

Localização: Travessa Braga, s/n, situada no Bairro Barreto, Município de Niterói – RJ.



Fonte: Software de Pesquisa Geográfica Google Earth Pro – Ver. 7.3.0.3832

Imóvel	Área do Terreno Matrícula (m ²)	Área Construída (m ²)
Área 06 – Matrícula 5.586	6.761,90	--

4.3.4.6.1. DO TERRENO

O terreno em estudo apresenta topografia plana, formato irregular, está no mesmo nível da rua para o qual entesta, seco e firme.

Para o cálculo do valor de mercado da **Área 05 – Matrícula 5.587**, uma vez que o imóvel foi invadido parcialmente por comunidade carente e outra parte desapropriada pelo DNER), consideramos a área de terreno remanescente da Matrícula do imóvel, obtida no Levantamento Topográfico apresentado pela contratante, por ocasião da presente avaliação.

4.3.4.6.2. DAS EDIFICAÇÕES

O imóvel não possui edificações, ou mesmo benfeitorias de valor significativo que influenciem na composição do valor de mercado para o imóvel.



5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Niterói é um dos principais centros financeiros e comerciais do estado do Rio de Janeiro e recebe um alto índice de investimentos da Região Metropolitana da cidade do Rio de Janeiro, tais como, no setor imobiliário, atividades financeiras e comerciário.

O imóvel objeto da presente avaliação trata-se de base offshore privilegiada por acesso a Baía de Guanabara, o que proporciona o transporte de produtos via meio marítimo, no entanto, a procura por imóveis para a indústria naval e offshore é limitada há possíveis interessados nesta atuação, prejudicando parcialmente, a absorção deste pelo mercado.

Contudo, a negociação do mesmo, no presente momento, é favorecida pelo fato de haver poucas grandes áreas disponíveis no mercado imobiliário de venda para tipologia do imóvel avaliando, principalmente, quando requerido acesso a área naval.

CONDIÇÕES DE LIQUIDEZ: DEMORADA

a) Liquidez:	DEMORADA;
b) Desempenho do Mercado:	ARREFECIDO;
c) Número de Ofertas:	BAIXO;
d) Absorção pelo Mercado:	DE 18 A 36 MESES;
e) Público Alvo para Absorção de Bem:	INDÚSTRIAS NAVAL E OFFSHORE;
f) Facilidades para a Negociação do Bem:	FRENTE PARA A BAIÁ DE GUANABARA, PERMITE ATRACAMENTO DE AMBARCAÇÕES DE MÉDIO A GRANDE PORTE.

6. METODOLOGIA EMPREGADA E PROCEDIMENTOS

6.1. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O imóvel será avaliado através do Método Comparativo de Dados de Mercado, tendo sido aplicado aos dados o Tratamento por Fatores, com observância a todas as recomendações das NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, bem como, a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia – IBAPE;

- a. Para a determinação do valor unitário básico do terreno, efetuou-se pesquisa no mercado imobiliário local, de forma a conceituar-se adequadamente, o valor do metro quadrado para a região em estudo;
- b. Foram selecionados os dados de pesquisa e acolhidos apenas os elementos comparativos de terrenos situados em locais que apresentaram características geoeconômicas e de uso e ocupação do solo semelhantes às dos terrenos em estudo;



- c. Considerou-se a dedução de uma taxa de 10% nos preços ofertados para aferir eventual superestimava por parte dos ofertantes (Elasticidade dos negócios);
- d. Fator Área: Os elementos comparativos serão homogeneizados em relação a área, conforme Estudo do ilustre Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman, em seu Livro Engenharia Legal e de Avaliações, publicado pela editora PINI, da seguinte forma:
- * Quando a diferença for inferior a 30%
Fa = (área do elemento pesquisado/área do elemento avaliando) 1/4;
- * Quando a diferença for superior a 30%
Fa = (área do elemento pesquisado/área do elemento avaliando) 1/8;
- e. O transporte dos elementos comparativos para o local da avaliação foi efetuado, através da relação entre os valores de mercado obtidos na pesquisa de elementos comparativos e o local avaliando, adotando-se para a avaliação a seguinte classificação:

Localização	Fator de Localização
Excelente	2,00
Privilegiada	1,80
Muito Boa	1,60
Boa	1,40
Intermediária	1,20
Secundária	1,00

- f. Fator Frente Mar (Localização 2): Observada a enorme importância da localização dos imóveis com relação a Baía de Guanabara, na formação do valor unitário de venda, os comparativos serão homogeneizados em função de estarem de frente para o mar (o que possibilita o acesso via meio marítimo), adotando-se para a avaliação a seguinte ponderação:

Localização 2	Fator de Fm
Com Frente para o Mar	1,00
Sem Frente para o Mar	0,40

Consoante a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, publicada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, na presente avaliação não serão utilizados os fatores de testada, profundidade e frente múltiplas, pelo fato de que os avaliando tratam de lotes industriais.



6.2. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENOS

O cálculo do valor dos terrenos será obtido através da fórmula abaixo:

$$V_t = S \times q$$

Sendo,

V_t = Valor do terreno, R\$;

S = Área total do Levantamento Topográfico do terreno, m²;

q = Valor Unitário Básico do terreno, obtido através da Pesquisa Imobiliária e Homogeneização, **R\$ 3.679,04**, para as Matrículas 9.140, 4.477, 2.152/8.743 e 5.587 e **R\$ 1.471,61**, para as matrículas 5.115 e 5.586, em ambos os casos, tendo sido validada apenas a influência do fator de localização referente a Frente para Mar, como homogeneizante dos elementos amostrais;

(Ver anexo B e C, Planilhas de Pesquisas de Elementos e Homogeneização, ao final deste trabalho)

Realizada a substituição dos valores na fórmula e efetuados os cálculos, obtemos o seguinte resultado:

6.2.1. Área 01 – Matrícula 9.140

Imóvel	Área do Terreno Matrícula (m ³)	q Valor Unitário Homogeneizado (R\$)	Valor de Mercado do Terreno (R\$)
Área 01 – Matrícula 9.140	9.084,75	3.679,04	29.438.096,09

6.2.2. Área 02 – Matrícula 4.477

Imóvel	Área do Terreno Matrícula (m ³)	q Valor Unitário Homogeneizado (R\$)	Valor de Mercado do Terreno (R\$)
Área 02 - Matrícula 4.477	15.000,00	3.679,04	43.896.760,08

6.2.3. Área 03 – Matrícula 2.152/8.743

Imóvel	Área do Terreno Matrícula (m ³)	q Valor Unitário Homogeneizado (R\$)	Valor de Mercado do Terreno (R\$)
Área 03 – Matrículas 2.152/8.743	17.647,45	3.679,04	65.330.184,90

6.2.4. Área 04 – Matrícula 5.115

Imóvel	Área do Terreno Matrícula (m ³)	q Valor Unitário Homogeneizado (R\$)	Valor de Mercado do Terreno (R\$)
Área 04 - Matrícula 5.115	3.112,75	1.471,61	4.871.961,36

6.2.5. Área 05 – Matrícula 5.587

Imóvel	Área do Terreno Matrícula (m ³)	q Valor Unitário Homogeneizado (R\$)	Valor de Mercado do Terreno (R\$)
Área 05 – Matrícula 5.587	37.451,00	3.679,04	117.520.420,90

6.2.6. Área 06 – Matrícula 5.587

Ocorre que a Área 06 – Matrícula 5.586, encontrasse em situação prejudicada, local cercado por favela, o que ocasiona uma grande depreciação no custo unitário para o imóvel, quando comparado ao imóvel fora desta situação.

Pelo exposto, o valor unitário médio homogeneizado, saneado e validado para o imóvel, deverá ser ajustado pelo Fator Favela, consoante a Norma de para Avaliação de Imóveis do CAFUJA-2013.

Imóvel	Área do Terreno Matrícula (m ³)	q Valor Unitário Homogeneizado (R\$)	Fator Depreciação Favela	Valor de Mercado do Terreno (R\$)
Área 06 – Matrícula 5.587	6.761,90	1.471,61	0,333	3.313.669,10



6.2.7. Valor Total dos Terrenos

Imóvel	Área do Terreno Matrícula (m ³)	q Valor Unitário Homogeneizado (R\$)	Valor de Mercado do Terreno (R\$)
Área 01 – Matrícula 9.140	9.084,75	3.679,04	33.423.158,64
Área 02 - Matrícula 4.477	15.000,00	3.679,04	55.185.600,00
Área 03 – Matrículas 2.152/8.743	17.647,45	3.679,04	64.925.674,45
Área 04 - Matrícula 5.115	3.112,75	1.471,61	4.580.754,03
Área 05 – Matrícula 5.587	37.451,00	3.679,04	137.783.727,04
Área 06 – Matrícula 5.586	6.761,90	490,05	3.313.669,10
Valor Total (R\$)	89.057,85		299.212.583,25

6.3. BENFEITORIAS – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Para composição do custo das benfeitorias, adotou-se o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP. Os custos unitários básicos baseiam-se no CUB para o estado do Rio de Janeiro – mês de referência julho/17 – publicado na Revista Guia da Construção n° 194 – Setembro/17 – da Editora PINI, tendo sido atualizado para a data base do laudo.

Para a depreciação cabível às diversas edificações existentes, em função da idade aparente, utilizou-se o método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação de edificação, na determinação de seu valor de venda. O valor unitário da edificação avaliando, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação.

O fator Foc é determinado pela expressão:

$Foc = R + k * (1 - R)$, onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = coeficiente de Ross/Heidecke.

A seguir apresentamos planilhas de cálculo para as edificações e benfeitorias complementares, indicando os parâmetros adotados e valores totais referentes a cada benfeitoria:



Item	Edificação	Área Const. (m²)	Classificação	Coef. Base RSN	RSN FIN (BA)	CUB (R\$/m³)	Idade Aparente (anos)	Vida Referencial Ir (anos)	Ie / Ir (%)	Valor Residual IR	Estado da Edificação	Coefficiente Rss/Heideck K	Fator de Adequação Foc	Valor de Reposição (R\$)	Valor da Edificação (R\$)	Observações
1.1.	Central de Resíduos	110,00	Galpão Econômico	0,360	1.362,22	490,40	6,00	60,00	0,10	0,20	C	0,921	0,9368	53.943,91	50.534,66	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
1.2.	Almoxarifado	885,00	Galpão Padrão Simples	0,726	1.362,22	988,97	6,00	60,00	0,10	0,20	C	0,921	0,9368	875.239,97	819.924,81	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
1.3.	Alfândegado	1.000,00	Galpão Econômico	0,480	1.362,22	653,87	2,00	60,00	0,03	0,20	B	0,982	0,9852	653.865,60	644.188,39	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
1.4.	Escritório Administração	40,00	Escritório Padrão Simples	1,206	1.362,22	1.642,84	2,00	70,00	0,03	0,20	B	0,982	0,9852	65.713,49	64.740,93	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
1.5.	Escritório Receita Federal	30,00	Escritório Padrão Simples	1,206	1.362,22	1.642,84	2,00	70,00	0,03	0,10	B	0,982	0,9834	49.285,12	48.464,52	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
1.6.	Redes Externas	1,00	5% sobre o valor de reposição	0,050	-	-	5,00	30,00	0,17	0,10	C	0,878	0,8898	84.902,40	75.541,91	Adotado valor de 5% sobre o valor de reposição das edificações.
1.	Total Área 01	2.065,00												1.782.950,50	1.703.395,22	
2.1.	Paio de Pintas	120,00	Galpão Econômico	0,360	1.362,22	490,40	11,00	60,00	0,18	0,20	C	0,871	0,8968	58.847,90	52.774,80	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
2.2.	Fábrica	3.100,00	Galpão Padrão Simples	0,726	1.362,22	988,97	6,00	60,00	0,10	0,20	C	0,921	0,9368	3.065.812,33	2.872.052,99	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
2.3.	Subestação	60,00	Galpão Padrão Simples	0,726	1.362,22	988,97	11,00	60,00	0,18	0,20	C	0,871	0,8968	59.338,30	53.214,59	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
2.4.	Guarita	4,00	Escritório Padrão Econômico	0,780	1.362,22	1.062,53	11,00	70,00	0,16	0,20	C	0,884	0,9072	4.250,13	3.855,71	Área estimada.
2.5.	Redes Externas	1,00	5% sobre o valor de reposição	0,050	-	-	5,00	30,00	0,17	0,10	C	0,878	0,8898	159.412,43	141.837,21	Adotado valor de 5% sobre o valor de reposição das edificações.
2	Total Área 02	3.284,00												3.347.661,10	3.123.735,31	
3.1.	Prédio Administrativo	4.500,00	Escritório Padrão Simples	1,206	1.362,22	1.642,84	11,00	70,00	0,16	0,20	C	0,884	0,9072	7.392.767,94	6.706.719,08	Área obtida em croqui fornecido pela construtora.
3.5.	Redes Externas	1,00	5% sobre o valor de reposição	0,050	-	-	5,00	30,00	0,17	0,10	C	0,878	0,8898	369.638,40	328.885,76	Adotado valor de 5% sobre o valor de reposição das edificações.
3	Total Área 03	4.500,00												7.762.406,34	7.035.604,84	
4.1.	Prédio Vestiários/E.T.E	1.500,00	Escritório Padrão Simples	1,206	1.362,22	1.642,84	11,00	70,00	0,16	0,20	C	0,884	0,9072	2.464.255,98	2.235.573,03	Área obtida em croqui fornecido pela construtora.
4.2.	Redes Externas	1,00	5% sobre o valor de reposição	0,050	-	-	5,00	30,00	0,17	0,10	C	0,878	0,8898	123.212,80	109.628,59	Adotado valor de 5% sobre o valor de reposição das edificações.
4	Total Área 04	1.500,00												2.587.468,78	2.345.201,61	
5.1.	Portaria P.3.	500,00	Escritório Padrão Simples	1,206	1.362,22	1.642,84	11,00	70,00	0,16	0,20	C	0,884	0,9072	821.418,66	745.191,01	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
5.2.	Pipe Shop	440,00	Galpão Padrão Simples	0,726	1.362,22	988,97	6,00	60,00	0,10	0,20	C	0,921	0,9368	435.147,56	407.646,23	Área obtida em croqui fornecido pela construtora.
5.3.	Almoxarifado	300,00	Galpão Econômico	0,360	1.362,22	490,40	6,00	60,00	0,10	0,20	C	0,921	0,9368	147.119,76	137.821,79	Área obtida em croqui fornecido pela construtora.
5.4.	Sanitário de Campo	300,00	Escritório Padrão Econômico	0,780	1.362,22	1.062,53	6,00	70,00	0,09	0,20	C	0,927	0,9416	318.759,48	300.143,93	Área obtida em croqui fornecido pela construtora.
5.5.	Galpão Móvel 01	800,00	Custo informado pela contratante.	-	-	-	6,00	50,00	0,12	0,20	C	0,909	0,9272	1.167.052,20	1.082.090,80	Valor de Reposição informado pela contratante e atualizado para a presente avaliação. Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
5.6.	Galpão Móvel 02	800,00	Custo informado pela contratante.	-	-	-	6,00	50,00	0,12	0,20	C	0,909	0,9272	1.167.052,20	1.082.090,80	Valor de Reposição informado pela contratante e atualizado para a presente avaliação. Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
5.7.	Redes Externas	1,00	5% sobre o valor de reposição	0,050	-	-	5,00	30,00	0,17	0,10	C	0,878	0,8898	202.827,49	180.465,76	Adotado valor de 5% sobre o valor de reposição das edificações.
5	Total Área 05	3.141,00												4.259.377,35	3.935.450,32	

(Ver anexo D, Planilha de Cálculo das Benfeitorias - Edificações, ao final deste trabalho)

7. CALCULO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor total do imóvel será obtido através da somatória do valor total do terreno mais o valor total das benfeitorias.

VI = VT + VB, onde:

Sendo:

VI = Valor Total do Imóvel, R\$;

VT = Valor Total do Terreno, R\$;

VB = Valor das Benfeitorias – Edificações, R\$;

Valor Total Calculado para o imóvel:

Data Base: Outubro/2017

Imóvel	Valor do Terreno em números redondos (R\$)	Valor das Benfeitorias em números redondos(R\$)	Valor Total de Mercado do Imóvel (R\$)
Área 01 – Matrícula 9.140	33.423.000,00	948.000,00	35.126.000,00
Área 02 - Matrícula 4.477	55.185.000,00	3.272.000,00	58.309.000,00
Área 03 – Mat. 2.152/8.743	64.926.000,00	7.370.000,00	71.963.000,00
Área 04 - Matrícula 5.115	4.581.000,00	2.457.000,00	6.927.000,00
Área 05 – Matrícula 5.587	137.784.000,00	3.706.000,00	141.719.000,00
Área 06 – Matrícula 5.586	3.314.000,00	--	3.314.000,00
Valor Total Avaliado (R\$)	299.213.000,00	17.753,000,00	316.966.000,00

“É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.”

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

8. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Os valores indicados no item 7, foram obtidos através da aplicação do Método Comparativo Direto, com Tratamento por Fatores, os dados foram obtidos no mercado imobiliário de venda para terrenos na região. A seguir são apresentadas as tabelas de Grau Fundamentação e Precisão, atingidos no presente trabalho:

Tabela 1 – Graus de Fundamentação no caso de utilização do Tratamento por Fatores

Item	Descrição	Graus de Fundamentação			Laudo
		III	II	I	
1	Caracterização do Imóvel Avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade Mínima de Dados de Mercado, efetivamente utilizados.	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, fotos e características observadas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a	2
Total da pontuação atingida		9			

Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu Grau de fundamentação no caso da utilização de Tratamento por Fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II.	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I.	Todos, no mínimo no grau I.
Obtido no laudo	II		

Tabela 3 – Grau de precisão no caso de homogeneização através de Tratamento por Fatores ou da utilização de Inferência Estatística

Descrição	Graus de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
Obtido no laudo	X		



9. ENCERRAMENTO

O presente Laudo trata da avaliação do valor de mercado para o imóvel situado à Avenida Interlagos, 1.550, formado pelas matrículas 264.894, 35.060, 271.855, 271.856, 49.471, 141.079, 13.224.

A data base do presente trabalho, ou seja, a época em que se basearam todas as análises de valores, é outubro/17.

A PLANCON ENGENHARIA LTDA. Não assume qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, além das implícitas no exercício de suas funções específicas, no caso, principalmente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.

Não foram analisados os títulos de propriedade do imóvel avaliando, no que concerne à matéria jurídica, nele expressos, pois foge ao âmbito profissional e escopo do trabalho realizado por esta empresa.

Os trabalhos desenvolvidos para elaboração do presente trabalho, são baseados em análises, avaliações, diligências, pesquisas e conclusões.

Entendemos que os documentos fornecidos pelo Contratante são confiáveis.

Assume-se que os elementos constantes na pesquisa estão corretos e, que as informações prestadas por terceiros são precisas e confiáveis.

São Paulo, 20 de outubro de 2.017.

WILLIAM LOPES CAMPOS
Engenheiro Civil
CREA/SP: 5069388805

RODRIGO OTÁVIO DE VASCONCELLOS OLIVEIRA
CREA/SP: 0600851606
Engenheiro Civil
Membro titular do IBAPE

PLANCON ENGENHARIA Ltda. – Avaliações e Perícias
CNPJ: 55.235.253/0001-36

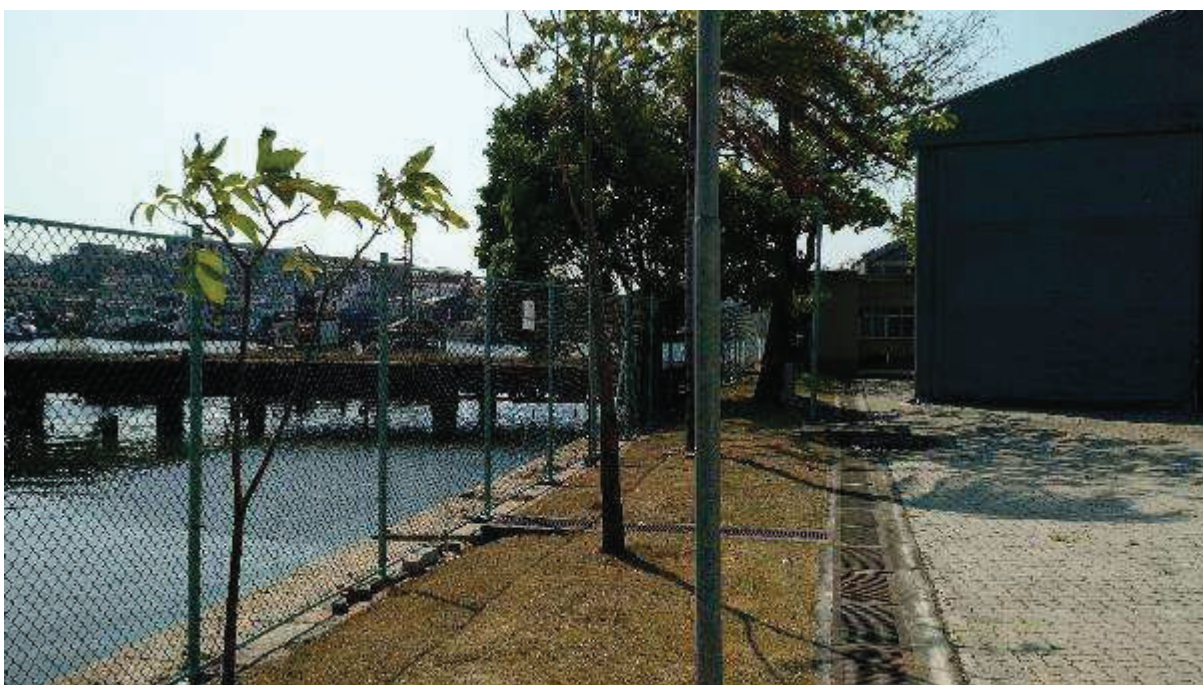
10. ANEXOS

- A. Relatório Fotográfico do Bem Avaliando;
- B. Pesquisas de elementos;
- C. Cálculos Homogeneização;
- D. Documentação do Imóvel Avaliando

A - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



ÁREA 01 - VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – DETALHE PARA ACESSO A AREA SOB O VIADUTO DA BR - 101



ÁREA 01 - VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – FRENTE PARA BAIÁ DA GUANABARA