



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

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO Nº 101.058/22-RJ

Solicitante	Jolimode Roupas S.A.	Bairro	Vigário Geral
Imóvel/Objeto	Imóvel Industrial	Mun.	Rio de Janeiro
Endereço	Fernandes da Cunha nº 326	UF	RJ



Área de Terreno	10.936,76 m ²
Área Total de Construção	9.767,00 m ²
Valor Patrimonial	R\$ 19.000.000,00
Parte referente ao terreno	R\$ 6.850.000,00
Parte referente as edificações/benfeitorias	R\$ 12.150.000,00



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

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO Nº 101.058/22-RJ

Solicitante

JOLIMODE ROUPAS S.A.

Categoria

Imóvel Urbano Industrial

Localização

Rua Fernandes da Cunha nº 326

Bairro Vigário Geral

Rio de Janeiro, RJ

CEP: 21241-300

Objetivo

Determinação do Valor Patrimonial

Finalidade

Decisão Administrativa (Contábil)

MAIO / 2022



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 **82** 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.



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

2 – PREMISSAS

Os bens avaliados pela **BIRJ** são considerados livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou comprometimentos (títulos, hipotecas, ações, contratos de locação, passivos ambientais, tombamentos, etc.) que impeçam ou imponham restrições à sua comercialização ou utilização, sendo considerados como possuidores 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, como áreas, medidas, especificações, etc., foram obtidos por meio da documentação fornecida e/ou informados pelo solicitante ou seus prepostos, sendo considerados como verdadeiros.

As medidas e áreas são superficialmente checadas “in loco”, quando possível, não sendo, portanto, objetivo do presente estudo o levantamento das mesmas.

Os bens são vistoriados 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.



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

3 - REFERÊNCIAS NORMATIVAS

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

A modalidade do trabalho está definida como laudo de avaliação completo e de uso restrito.

Assim, Valor Patrimonial, conforme o objetivo deste estudo é a expressão monetária do bem na data de referência da Avaliação, utilizado basicamente para atualização de ativos contábeis, quantificar o patrimônio líquido, indenizações entre de outros pertinentes.

4 - METODOLOGIA ADOTADA

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 Patrimonial do imóvel avaliando, não foi possível a adoção direta do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme preconiza a preferência de utilização pela NBR 14.653 - 1, item 7.5 - Escolha de metodologia.

Desta forma, adotamos para a fixação do provável valor patrimonial do imóvel o “**Método Evolutivo**”, que consiste basicamente no somatório dos valores apurados de seus componentes (terreno e benfeitorias) considerando-se. Considerando o objetivo da avaliação “Valor Patrimonial”, não será aplicado o Fator de Comercialização sobre o resultado da soma dos valores de terreno e benfeitorias. Sendo assim, o resultado apurado não pode ser confundido com Valor de Mercado em Condições normais.



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

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 nas pesquisas, procedendo-se às devidas adequações técnicas, e ponderando-se 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, quando necessário, a depreciação física, levando-se em consideração a idade e estado de conservação das mesmas.

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 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, focando sempre a inexorável Lei da Oferta e da Procura.

5 – DOCUMENTAÇÃO

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.



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

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

Para o presente trabalho foram compulsados os seguintes documentos:

- Mapa de Localização
- Arquivos BIRJ, onde consta o Laudo BIRJ nº 46.792/13-RJ
- Imagens aéreas por drone
- Foto do Google Earth, etc....

6 - CLASSIFICAÇÃO DO BEM

Trata-se de um imóvel urbano, caracterizado como um complexo industrial de uso exclusivo formado pela unificação de vários imóveis de diferentes padrões e tipologias construtivas, abrigando a sede administrativa e toda área operacional.

7 - IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E REGIÃO

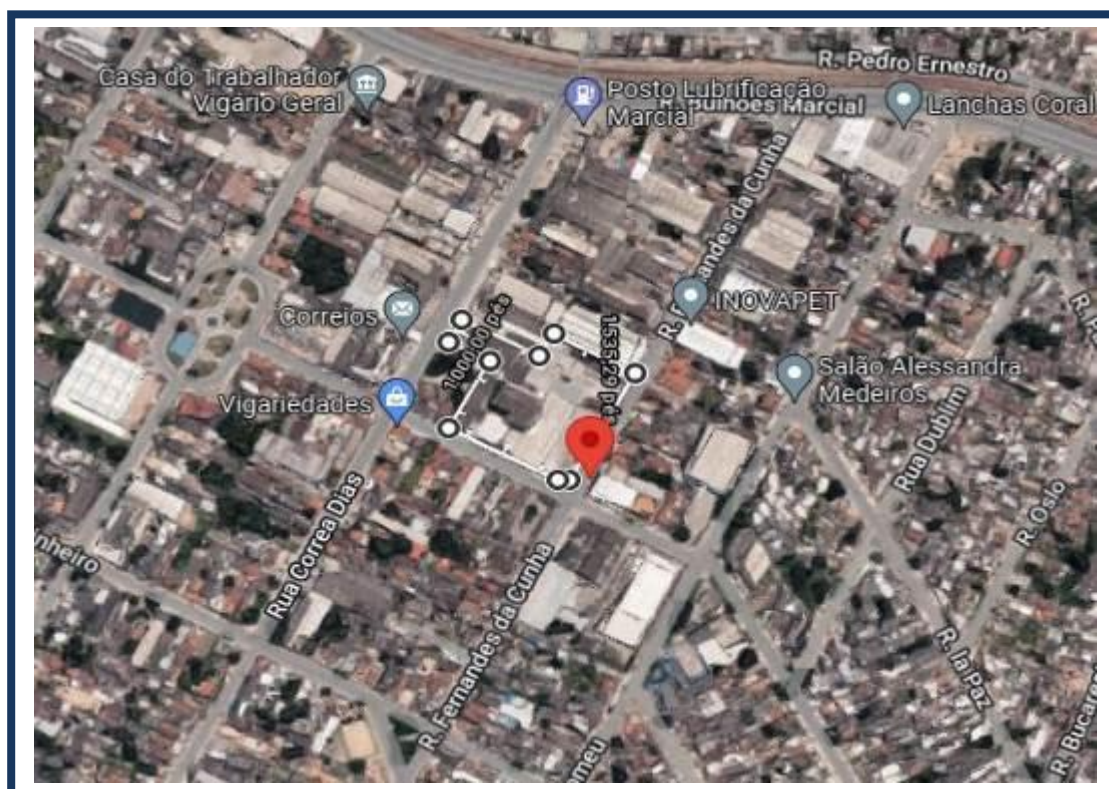
Após vistoria realizada no dia 06/05/2022, visitas à região circunvizinha, consultas aos nossos arquivos e a diversas fontes cadastrais, as principais características do imóvel são as seguintes:

7.1 - LOCALIZAÇÃO

O complexo industrial avaliando está localizado na Rua Fernandes da Cunha nº 326, esquina com a Valentin Magalhães, por onde recebe o nº 581, e frente também para a Rua Correia Dias nºs 211, 221 e 231, em Vigário Geral, Rio de Janeiro, RJ.

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

Integra a quadra formada, além desses logradouros, pelas Bulhões Marcial; dista cerca de 200m da referida Rua Bulhões Marcial, 800m da Av. Brasil, 1km da Via Expressa Linha Vermelha e 1,8km da Rodovia Presidente Dutra.



7.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Trata-se de uma microrregião caracterizada por uma ocupação mista, aparentemente de poder aquisitivo médio/baixo, composta por uma consistente presença residencial antiga (casas de 01 e 02 pavimentos e pequenos edifícios de apartamentos com até 04 pavimentos), mesclada com edificações assobradadas de uso exclusivo, edificações (galpões com áreas administrativas) industriais e comerciais, e, lojas de vários ramos de negócios, concentradas especialmente em parte das ruas Valentim Magalhães e Correia Dias e na Praça Catolé do Rocha, esta distante cerca de 250m.



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

Destacam-se no contexto ocupacional da região, num raio mais abrangente, algumas comunidades de favelas (Parque Proletário de Vigário Geral, Parque Furquim Mendes, Parque Jardim Beira-Mar, entre outras) e o centro da cidade do Município de Duque de Caxias.

A região dispõe de toda a infraestrutura pública e equipamentos comunitários existentes no município, contando, ainda, com boa rede de transportes coletivos representada pelos trens elétricos na Estação Vigário Geral (SuperVia) e pelos ônibus urbanos e intermunicipais nas ruas Bulhões Marcial e Correia Dias.

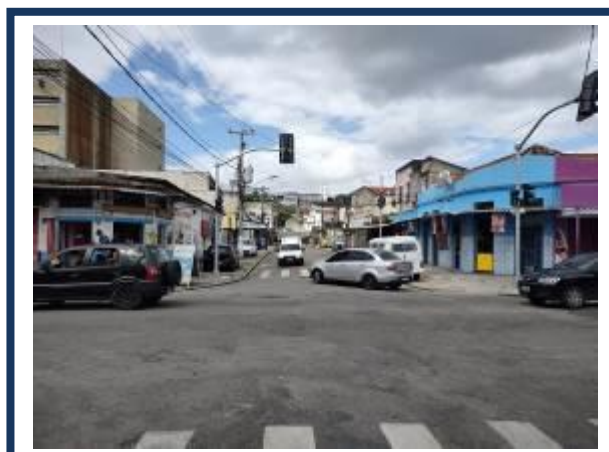
7.3 - LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO

A Rua Fernandes da Cunha, de caráter secundário, desenvolve-se obliquamente à Rua Bulhões Marcial, apresentando, no trecho em referência, traçado retilíneo e perfil em aclave suave. Mede cerca de 15m de largura entre os alinhamentos confrontantes, sendo dotada de pista única de rolamento asfaltada, passeios revestidos com cimentados, iluminação pública a vapor de mercúrio e parca arborização.

A Rua Valentim Magalhães, transversal às ruas Fernandes da Cunha e Correia Dias, apresenta características físicas similares às da Rua Fernandes da Cunha.

A Rua Correia Dias, constitui-se em uma das principais vias de penetração no bairro; desenvolve-se em linha perpendicular à Rua Bulhões Marcial, com traçado retilíneo, perfil semiplano e cerca de 25m de largura entre os alinhamentos confrontantes. É asfaltada, tem passeios cimentados e todos os demais itens de infraestrutura pública existente na cidade.

Os referidos logradouros possuem tráfego em sentido de mão dupla e ocupação mista (comercial, residencial e industrial), exceto a Rua Correia Dias que apresenta várias atividades comerciais/serviços e maior movimentação de veículos, inclusive ônibus, e público nas calçadas.



7.4 – TERRENO

Dados básicos

Constituição original:	lote nº 01 do P.A.L. nº 40.204 e imóveis nºs 211, 221 e 231 da Rua Correia Dias
Topografia:	semiplana, ao nível dos logradouros de situação
Configuração:	irregular



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

Frente:	66,50m (pelo alinhamento da Rua Fernandes da Cunha), mais 9,42m (em curva interna subordinada a um raio de 6,00m, concordando com o alinhamento da Rua Valentim Magalhães)
Lado direito:	92,00m (pelo alinhamento da Rua Valentim Magalhães)
Lado esquerdo:	67,50m, mais 7,50m (alargando o terreno), mais 62,00m
Fundos:	50,00m, mais 31,70m (aprofundando o terreno), mais 30,00m (pelo alinhamento da Rua Correia Dias)
Área total:	10.936,76m²

Notas:

- 1- as dimensões aqui citadas foram extraídas da planta de situação do complexo (já excluída a faixa de recuo de 5,00m pela Rua Correia Dias) apresentada pela empresa consulente para a realização do Laudo BIRJ 46.792/13-RJ constante em nossos arquivos;
- 2- os imóveis n^{os} 211, 221 e 231 são atingidos, ainda, por uma faixa *non-aedificandi* com 6,00m de largura, pelo alinhamento da Rua Correia Dias
- 3- conforme instruções da empresa consulente, não foi incluído no complexo avaliando o imóvel situado na Rua Fernandes da Cunha n^o 272

7.5 – EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

O terreno acima descrito e caracterizado encontra-se ocupado, quase que integralmente por um conjunto de edificações de fins industriais composto de um prédio principal de 05 pavimentos implantado na área central do terreno, unificado com vários galpões e estes com algumas edificações de apoio com 01 e 02 pavimentos e áreas de circulação cobertas. Apresentam idades aparentes variando entre 15 e 30 anos e as seguintes principais características:



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

EDIFICAÇÃO PRINCIPAL (PRODUÇÃO)

Dados Básicos

Padrão:	industrial médio
Tipologia construtiva:	prédio
Nº de pavimentos:	05, além de cobertura
Idade aparente:	30 anos
Pés-direitos:	entre 3,50/4,00m, por pavimento
Estado de conservação:	intermediário
Área construída:	4.546,00m²

Composição

Pavimento-tipo (1º ao 5º):	amplo hall dos elevadores e da escada, amplo salão corrido (confeção), 02 salas de apoio, 01 banheiro privativo e 02 conjuntos de sanitários;
Cobertura:	hall de escada, amplo salão corrido (confeção, atualmente desativada), 01 sala de apoio, sala da cooperativa, casa de máquinas dos elevadores e casa de bombas de incêndio.

Características construtivas

Estruturas:	concreto armado
Fechamentos:	alvenaria de blocos revestida com emboço e pintura
Cobertura:	telhas de fibrocimento do tipo onduladas sobre vigamento de madeira, apoiado sobre laje de concreto armado convencional
Fachadas:	pintura tipo acrílica fosca sobre emboço liso, alternando-se brise-soleil de concreto e janelões em esquadrias de alumínio anodizado na cor natural e vidro liso
Escada:	01, com cerca de 2,80m de largura, em concreto armado, com degraus revestidos com granilite



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

Características construtivas

Estruturas:	concreto armado
Fechamentos:	alvenaria de blocos de concreto revestida
Cobertura:	telhas em fibrocimento tipo onduladas apoiadas sobre laje em concreto
Fachadas:	pintura acrílica sobre revestimento liso, alternando-se com <i>brise-soleil</i> de concreto aparente e esquadrias de alumínio anodizado na cor natural e vidro liso
Escada:	estruturada em concreto armado, com degraus revestidos com granilite.
Acabamento:	compatível com o padrão construtivo e a destinação de a cada ambiente.

Equipamentos

Elevadores:	02, um de fabricação Atlas-Villares (22 passageiros ou 1.540kg de carga) e outro da marca Tonus (10 passageiros ou 700kg de carga), ambos servindo até o 5º pavimento;
Monta-carga:	01 eletromecânico servindo todos os níveis
Combate a incêndios:	alarme, extintores e rede de hidrantes, tendo em cada pavimento 02 caixas metálicas com mangueiras;
Outros:	luz de emergência, portas corta fogo, centrais individualizadas de redes de telefonia, energia elétrica, lógica, circuito interno de TV e ar condicionado central em cada pavimento.

MOLDAR / PREPARAÇÃO

Dados Básicos

Padrão:	industrial médio
Tipologia construtiva:	galpão
Nº de pavimentos:	01



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

Idade aparente: 40 anos
Pés-direitos: cerca de 3,50m
Estado de conservação: de modo geral regular precisando de reparos leves a importantes.

Área construída: 347,00m².

Composição: hall de entrada, 03 amplos salões corridos e 01 conjunto de sanitários

Características construtivas

Estruturas: concreto armado
Fechamentos: alvenaria de blocos de concreto
Cobertura: telhas de aço galvanizado sobre armação de perfis metálicos, com pequeno setor em telhas onduladas de fibrocimento sobre armação de madeira.
Forro: rebaixado com material térmico
Fachadas: pintura acrílica sobre a alvenaria, parte sobre chapisco de massa, alternando esquadrias de alumínio anodizado na cor natural e vidro liso.
Acabamento: compatível com o padrão construtivo e a destinação de a cada ambiente.

Equipamentos

Combate a incêndios: alarme, extintores e rede de hidrantes com caixas metálicas e mangueiras;
Outros: ventiladores, central individualizada de redes de telefonia, energia elétrica, lógica e circuito interno de TV.

OFICINAS E CONTROLE DE QUALIDADE

Dados básicos

Padrão: industrial médio
Tipologia construtiva: galpão
Nº de pavimentos: 01



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

Idade aparente: 40 anos
Pés-direitos: cerca de 3,50m
Estado de conservação: de modo geral regular precisando de reparos leves a importantes.

Área construída: 677,00m².

Composição: oficinas (mecânica e elétrica), almoxarifado, salas de recuperação e análise de peças, setor de laminado, 02 vestiários e 02 conjuntos de sanitários. Em anexo, há um outro salão de produção (confeção).

Características construtivas

Estruturas: concreto armado
Fechamentos: alvenaria de blocos de concreto
Cobertura: telhas onduladas de fibrocimento tipo kalhetão apoiadas sobre armação de madeira.
Forro: parcial rebaixado com material térmico.
Fachadas: pintura acrílica fosca sobre a alvenaria, parte sobre chapisco de massa, alternando esquadrias de alumínio anodizado na cor natural e vidro liso.
Acabamento: compatível com o padrão construtivo e a destinação de a cada ambiente.

Equipamentos

Combate a incêndios: extintores e rede de hidrantes com caixas metálicas e mangueiras;
Outros: ventiladores, central individualizada de redes de telefonia, energia elétrica, lógica e circuito interno de TV.

DEPOSITO DE LIXO, SETOR DE MODELAGEM

Dados básicos

Padrão: industrial médio
Tipologia construtiva: galpão



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

Nº de pavimentos:	01
Idade aparente:	40 anos
Pés-direitos:	cerca de 3,50m
Estado de conservação:	de modo geral regular precisando de reparos leves a importantes.
Área construída:	620,00m².

Composição: depósito de lixo, várias salas (setores de modelagem, risco, técnico e matéria prima) despensa e 02 conjuntos de sanitários.

Características construtivas

Estruturas:	concreto armado
Fechamentos:	alvenaria de blocos de concreto
Cobertura:	telhas onduladas de fibrocimento tipo kalhetão apoiadas sobre armação de madeira.
Forro:	parcial rebaixado com material térmico.
Fachadas:	pintura acrílica fosca sobre a alvenaria, parte sobre chapisco de massa, alternando portas de chapas metálicas e esquadrias de alumínio anodizado na cor natural e vidro liso.
Acabamento:	compatível com o padrão construtivo e a destinação de a cada ambiente.

Equipamentos

Combate a incêndios:	extintores e rede de hidrantes com caixas metálicas e mangueiras;
Outros:	ventiladores, central individualizada de redes de telefonia, energia elétrica, lógica e circuito interno de TV.



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

ESCRITÓRIOS / REFEITÓRIOS

Dados básicos

Padrão:	comercial médio
Tipologia construtiva:	prédio
Nº de pavimentos:	02
Idade aparente:	40 anos
Pés-direitos:	3,50m
Estrado de conservação:	bom.
Área construída:	1.127,00m²

Composição

Nível térreo:	Setor do DPD com 02 banheiros privativos, salas da presidência com 02 banheiros privativos, refeitório e cozinha privativos da diretoria; diversas salas (acervo, engenharia industrial, planejamento e controle de marketing e telemarketing) 02 salas de reuniões, 02 banheiros privativos e 02 conjuntos de sanitários.
Nível superior:	refeitório, cozinha industrial (02 fogões industriais, bancadas e demais instalações), lava-louças e sala da nutricionista.

Características construtivas

Estruturas:	concreto armado
Fechamentos:	alvenaria revestida com emboço liso e pintura
Cobertura:	telhas onduladas de fibrocimento apoiadas sobre armação de madeira.
Forro:	laje convencional rebaixado com forro de gesso liso em grande parte do nível térreo.
Fachadas:	pintura acrílica fosca sobre revestimento liso, alternando-se com esquadrias de alumínio anodizado na cor natural



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

Escadas:	e vidro liso 03, em concreto armado revestidas com material cerâmico, sendo 02 internas (uma ligação entre as cozinhas) e 01 externa.
Acabamento:	compatível com o padrão construtivo e a destinação de a cada ambiente.
Equipamentos	
Combate a incêndios:	extintores e rede de hidrantes com caixas metálicas e mangueiras;
Outros:	ventiladores, central individualizada de redes de telefonia, energia elétrica, lógica e circuito interno de TV; climatização nas dependências da diretoria feita com condicionadores de ar ‘Split-System’
Monta-carga:	01, eletromecânico, ligando as 02 cozinhas.

RH / FINANCEIRO

Dados básicos

Padrão:	comercial médio
Tipologia construtiva:	prédio
Nº de pavimentos:	02
Idade aparente:	30 anos
Pés-direitos:	3,20m
Estrado de conservação:	bom.
Área construída:	550,00m²

Composição

Nível térreo:	hall de entrada, 07 salas (RH, Tesouraria/Contabilidade, arquivo, reuniões, malote), 02 banheiros e 02 câmaras frigoríficas junto ao monta-carga.
Nível superior:	hall de escada, 01 salão e 02 salas (setores de produto/marketing e compras), circulação e 02



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

	banheiros.
Escada:	01, externa, estruturada em concreto armado com degraus cimentados.
Características construtivas	
Estruturas:	concreto armado
Fechamentos:	alvenaria revestida com emboço liso e pintura
Cobertura:	telhas de aço galvanizado e onduladas de fibrocimento apoiadas sobre vigas de concreto armado, metálicas e madeira.
Forro:	parte com laje convencional rebaixado e parte com forro térmico
Fachadas:	pintura acrílica fosca sobre revestimento liso, alternando-se com esquadrias de alumínio anodizado na cor natural e vidro liso
Acabamento:	compatível com o padrão construtivo e a destinação de a cada ambiente.
Equipamentos	
Combate a incêndios:	extintores e rede de hidrantes com caixas metálicas e mangueiras;
Outros:	ventiladores, central individualizada de redes de telefonia, energia elétrica, lógica e circuito interno de TV; climatização com condicionadores de ar “Split-System”

SEGURANÇA / DEPARTAMENTO MÉDICO / EXPEDIÇÃO

Dados básicos

Padrão:	comercial médio
Tipologia construtiva:	galpão
Nº de pavimentos:	01
Idade aparente:	25 anos, em média
Pés-direitos:	cerca de 3,00m/3,50m
Estado de conservação:	de modo geral bom
Área construída:	1.200,00



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

Composição

sala da segurança (com 01 banheiro privativo), saleta, 02 salas (central telefônica e guarda-volumes); departamento médico (salão com divisórias formas salas e 03 banheiros); circulação (entrada e saída de empregados) com dezenas de armários para guarda de volumes; 02 postos bancários (Bradesco e Itaú); subestação elétrica, compartimentos do gerador e do estabilizador; setor de expedição com escritório, 02 pequenos vestiários privativos e 02 conjuntos de vestiários e sanitários.

Características construtivas

Estruturas:	concreto armado
Fechamentos:	alvenaria de tijolos e de blocos com emboço liso e pintura
Cobertura:	telhas de onduladas de fibrocimento tipo kalhetão, de aço galvanizado e de alumínio, apoiadas sobre armação de vigas de concreto e metálicas
Forro:	laje convencional na subestação e rebaixado com forro término na parte restante.
Fachadas:	pintura acrílica fosca sobre revestimento liso, parte em blocos aparentes, alternando com esquadrias de alumínio anodizado na cor natural e vidro liso e portão de chapas metálicas do tipo deslizante.
Acabamento:	compatível com o padrão construtivo e a destinação de a cada ambiente.

Equipamentos

Combate a incêndios:	extintores e rede de hidrantes com caixas metálicas e mangueiras;
Outros:	ventiladores, central individualizada de redes de telefonia, energia elétrica, lógica e circuito interno de TV; climatização com condicionadores de ar “Split-System”



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

ARQUIVO MORTO E ANTIGA PRODUÇÃO

Dados básicos

Padrão:	comercial baixo
Tipologia construtiva:	prédio
Nº de pavimentos:	01.
Idade aparente:	40 anos
Pés-direitos:	cerca de 3,00m
Estado de conservação:	regular, precisando de reparos leves a importantes
Área construída:	300,00

Composição

circulação e diversas salas (arquivo morto, antiga área de produção) e 01 banheiros.

Características construtivas

Estruturas:	concreto armado
Fechamentos:	alvenaria de tijolos com emboço e pintura
Cobertura:	telhas de aço galvanizado e telhas cerâmicas do tipo francesas sobre armações metálicas/madeira
Forro:	parte com forro de laje e parte com forro térmico.
Fachadas:	pintura acrílica fosca sobre revestimento rústico alternando esquadrias de madeira e de alumínio anodizado na cor natural e vidro liso.
Acabamento:	compatível com o padrão construtivo e a destinação de a cada ambiente.

DEPÓSITO DA EXPEDIÇÃO

Dados básicos

Padrão:	industrial médio
Tipologia construtiva:	galpão
Idade aparente:	15 anos



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

Pé direito: rebaixado para 3,50m.

Estado de conservação: bom

Área construída: **400,00m²**

Composição: em anexo a área de produção, compõe-se de amplo salão corrido climatizado.

Características construtivas

Estruturas: concreto armado

Fechamentos: alvenaria revestida com emboço e pintura

Cobertura: telhas de alumínio apoiadas sobre armação metálica

Forro: rebaixado com material térmico

Acabamento: compatível com o padrão e a destinação.

DEMAIS BENFEITORIAS

- O complexo industrial avaliando, conta, ainda com as seguintes benfeitorias/instalações:
- . delimitação junto aos alinhamentos, não ocupado pelas edificações, feita com muros (h = cerca de 3m) de alvenaria estruturados em concreto armado dotado de portões de chapas metálicas e 01 guarita para seguranças, esta no entroncamento das ruas Fernandes Cunha e Valentim Magalhães;
 - . áreas livres pavimentada em concreto desempenado;
 - . plataforma de carga/descarga (h= 1,20m) na área de expedição;
 - . telheiro de aço galvanizado sobre armação metálica destinado a depósito de sucatas;
 - . Infraestrutura para prevenção contra incêndios em todas as edificações, abrangendo alarmes, extintores portáteis, rede de hidrantes com caixas e mangueiras;
 - . monitoramento com câmeras de circuito interno de TV em pontos estratégicos de todas as áreas de circulação, administrativas e de produção;
 - . central de telefônica com ramais em todas as dependências;
 - . subestação elétrica com potência instala de 1.312 Kva;
 - . gerador a Diesel para atender a iluminação de emergência;



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

- . sistema de nobreak (DPD)
- . climatização das áreas fechadas (administração, dependências da diretoria e alguns setores da produção), feita com condicionadores “Spit-System” e do tipo janeleiro;
- . abastecimento d’água feita pela rede pública para 02 cisternas (totalizando 460 mil litros) que suprem os reservatórios superiores (cerca de 80 mil litros) os quais dispõem de reserva técnica e motobomba para a rede de hidrantes.

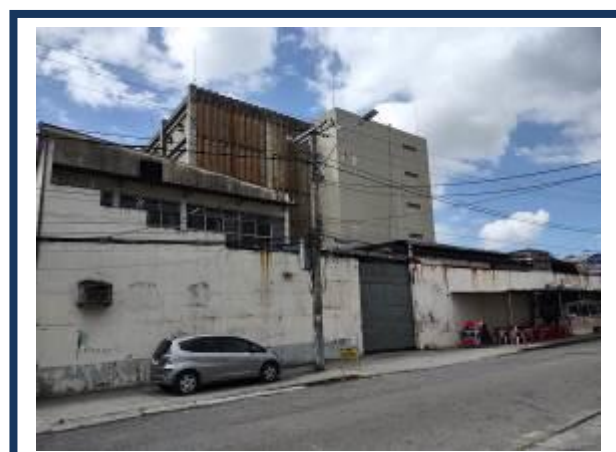
7.6 – RESUMO DE ÁREAS

Item/Tipologia Construtiva	Área (m ²)
TERRENO	10.936,76
Edificação Principal (Produção) – Prédio	4.546,00
Moldar / Preparação – Galpão	347,00
Oficinas e Controle de Qualidade – Galpão	677,00
Depósito de Lixo / Modelagem – Galpão	620,00
Escritórios/Refeitório – Prédio	1.127,00
Rh / Financeiro – Prédio	550,00
Segurança / Dep. Médico / Expedição – Galpão	1.200,00
Arquivo morto / Antiga Produção – Prédio	300,00
Depósito da Expedição – Galpão	400,00
Total de Construção	9.767,00

Notas:

1. as áreas de construção acima consignadas foram extraída dos nossos arquivos, onde consta o Laudo BIR nº 46.792/13-RJ;
2. as informações sobre a potência instalada da subestação e capacidade dos reservatórios d’água foram fornecidas no local pelo engenheiro responsável pela manutenção do complexo industrial.

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





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

8 - PLANEJAMENTO URBANO

As consultas realizadas na Secretaria Municipal de Planejamento Urbanos, nos informam que não há dispositivos legais que atinja o imóvel avaliando ou suas cercanias imediatas. Observou-se, outrossim, quanto ao zoneamento, que o imóvel integra a XXXI Região Administrativa e Área de Planejamento 3 (AP 3) estando inserido em Zona Industrial 2 e Centro de Bairro 1 (CB-1) de acordo com o Decreto nº 322/1976 e a Lei Complementar 116/2012.

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

Projetos Aprovados de Loteamento): PAL 31203, 31568 e 40204

Projetos de Alinhamento: existente

Afastamento frontal mínimo: 3,00m

Tipos de edificação permitido:

- Usos adequados: edificação industrial (fábrica, armazém), telheiro e galpão para uma só atividade com uma só numeração e edifício-garagem em uso exclusivo no lote com uma só numeração;

- Usos tolerados: edificação residencial unifamiliar (no máximo 02 edificações por lote); edificação residencial multifamiliar (02 unidades por lote); edificação de uso exclusivo; posto de abastecimento, posto de serviços e posto-garagem em uso exclusivo;

Gabarito de altura:

- Edificação coladas nas divisas: no máximo 12,00m de altura (Lei 1.654/1991)

- Edificação afastada das divisas: de acordo com a cota de soleira, porém não poderá ter mais de 18 pavimentos, incluídos, quando for o caso, os pavimentos de lojas mesmo que constituam embasamento; quando a cota de soleira



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

for superior a + 10m, o nº de pavimentos será reduzido na proporção de 01 pavimento para cada 3m, ou fração, de diferença de nível entre a cota de soleira e a cota de referência de + 10 m até a cota de + 40 m;

Cota de soleira:	13,80m (Rua Valentim Magalhães)
Índice de aproveitamento (IATPD):	1,5
Área livre mínima no local:	30%
Área total de construção (ATC):	$10.936,76 \times 1,5 = 16.405,14\text{m}^2$
Vaga de garagem:	01/unidade
Área mínima útil das unidades residenciais:	50,00m ²

Nota: os parâmetros para o aproveitamento do terreno acima devem ser considerados apenas como elementos indicativos de exigências e limites independentes uns dos outros, enquanto que as conclusões definitivas dependem sempre de um estudo arquitetônico, à luz de uma consulta prévia a Secretaria de Planejamento Urbano da Prefeitura, o qual foge o escopo do nosso trabalho

9 - ESTUDO DE VALORES

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

Desta forma para o 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.



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

9.1 – VALOR DO TERRENO

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

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

Para a homogeneização dos valores, foram aplicados os seguintes fatores:

Fator oferta (Fof)

Corrige o valor unitário em função da elasticidade natural admitida pelo mercado para negociação à vista. Diferencia, ainda, as ofertas das negociações efetivas, variando em até 20%.

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



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

Fator de localização (Floc)

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

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

I_o = V_o do local do imóvel avaliando

I = V_o do local dos elementos de referência.

Fator topografia (Ftop)

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
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
Em aclave até 10%	0,90
Em aclave até 20%	0,80
Em aclave acima de 20%	0,70



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

Fator aproveitamento (Fut)

Corrige o valor unitário em função das características ocupacionais e da vocação de aproveitamento, comparativamente ao imóvel em estudo.

Fator posição (Fpos)

Ajusta os valores unitários dos elementos, considerando a sua posição (frente de rua, frente múltipla, condomínio, nível, etc.), comparativamente ao imóvel avaliando

Resultado homogeneizado (Rh)

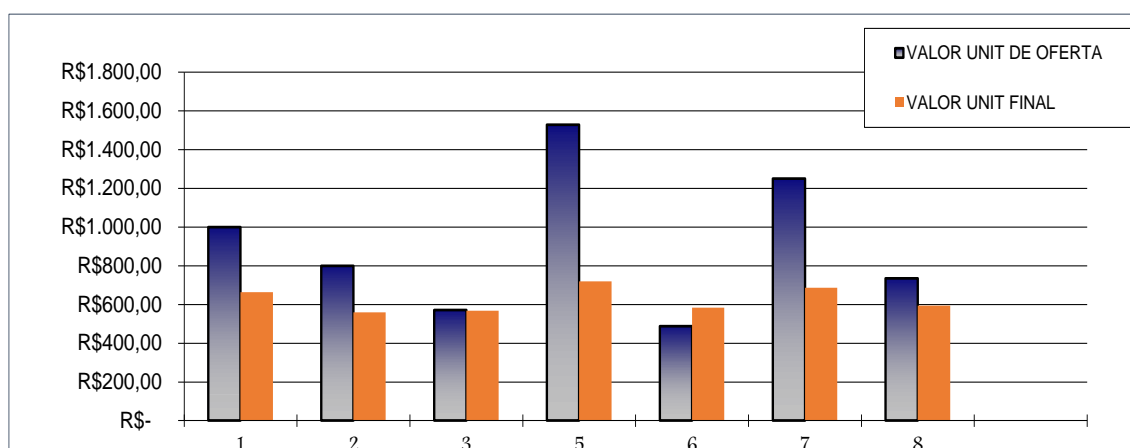
É o produto do valor unitário do elemento de pesquisa pelos fatores de correção aplicáveis, conforme segue:

$$Rh = Vu \times Fof \times Fa \times Floc \times Ftop \times Fut \times Fpos$$

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.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DE REFERÊNCIA DA AMOSTRA

ELEMENTO	Fof	Fa	Floc	Top	Fut	Fpos	VR. UNIT. OF	VR.UNIT. FINAL
1	0,90	0,79	0,85	1,00	1,00	1,10	R\$ 1.000,00	R\$ 664,79
2	0,90	0,83	0,85	1,00	1,00	1,10	R\$ 800,00	R\$ 558,76
3	0,90	0,81	1,30	1,00	1,00	1,05	R\$ 571,43	R\$ 568,62
5	0,90	0,89	0,70	1,00	0,80	1,05	R\$ 1.529,41	R\$ 720,33
6	0,90	0,87	1,15	1,10	1,15	1,05	R\$ 487,80	R\$ 583,42
7	0,90	0,83	0,70	1,00	1,00	1,05	R\$ 1.250,00	R\$ 686,31
8	0,90	0,71	1,00	1,00	1,15	1,10	R\$ 735,29	R\$ 594,36
MÉDIA								R\$ 625,23
VALOR TOTAL PELA MÉDIA (área x vr.unit. Final)								R\$ 6.837.948,19



MÉDIA ARITMÉTICA R\$ 625,23 /m²

MEDIDAS DE DISPERSÃO

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

Variância: 4.110,66

Desvio-padrão: 64,11

Coef. variação: 10,25 %



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

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet

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

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

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

No presente caso, testaremos os elementos extremos

Elemento 5: $d = |720,33 - 625,23| / 64,11 = 1,48 < 1,80$ --> amostra pertinente

Elemento 2: $d = |550,70 - 625,23| / 64,11 = 1,16 < 1,80$ --> amostra pertinente

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança

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

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

Lc = limite de confiança

X = média aritmética dos elementos homogeneizados

Tc = coeficiente de "Student"

S = desvio-padrão

n – 1 = graus de liberdade

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



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

$$Lc = 625,23 \pm 1,44 \times \frac{64,11}{\sqrt{6}} = 2,44$$

$$Lc = 625,23 \pm 37,83$$

Limite inferior : R\$ 587,40/m²

Limite superior : R\$ 663,06/m²

Campo de arbítrio livre ao avaliador: de R\$ 663,06/m² a R\$ 587,40/m²

Em função das características físicas, como porte, localização, adotamos para o cálculo do valor do terreno a média do campo de arbítrio livre do avaliador, qual seja, R\$ 625,23 /m², resultando no seguinte cálculo:

$V_t = S \times V_u$, onde:

V_t = valor do terreno

S = área

V_u = valor unitário adotado

Assim, temos:

$$V_t = 10.936,76 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 625,23/\text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 6.837.990,45$$

9.2 - VALOR DAS EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

Para o valor do conjunto de edificações/benfeitorias foi utilizado o custo estimado para sua reedição, obtido através de estudos elaborados pelo Departamento Técnico da **BIRJ**, consubstanciados com índices do SINDUSCON, empresas construtoras e publicações especializadas.

Os cálculos dos custos das construções e benfeitorias encontram-se discriminados na tabela abaixo:

ROSS & HEIDECK			
Condições Físicas	Classificação	Est.	Coef.
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO	1	0%
	MUITO BOM	2	0%
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM	2	3%
	INTERMÉDIO	3	8%
Requer reparações simples	REGULAR	3	18%
	DEFICIENTE	4	33%
Requer reparações importantes	MAU	4	53%
	MUITO MAU	5	75%
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO	5	100%

Item	Tipo / padrão	Benfeitoria	Área Estimada (m²)	Padrão - CUB-Sinduscon	Idade Aparente (anos)	Vida Útil (Anos)	Estado	Residual	Vir Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	Valor Total (R\$)
1	22	Prédio Administrativo / Produção	4.546,00	CSL-8	30	60	2,5	20%	2.763,61	66%	R\$ 1.822,74	R\$ 8.286.176,04
2	31	Moldar / Preparação - Galpão	347,00	GI	40	60	2,5	20%	1.465,35	53%	R\$ 771,93	R\$ 267.860,75
3	31	Oficinas e Controle de Qualidade	677,00	GI	40	60	2,5	20%	1.465,35	53%	R\$ 771,93	R\$ 522.598,65
4	30	Depósito de Lixo / Modelagem	315,00	GI	40	60	2,5	20%	802,30	53%	R\$ 422,64	R\$ 133.132,25
5	31	Escritórios / Refeitórios	1.127,00	GI	40	60	2,5	20%	1.465,35	53%	R\$ 771,93	R\$ 869.968,50
6	31	RH / Financeiro	550,00	GI	30	60	2,5	20%	1.465,35	66%	R\$ 966,47	R\$ 531.559,14
7	31	Segurança / Dep. Médico / Expedição	1.200,00	GI	25	60	2	20%	1.465,35	75%	R\$ 1.098,54	R\$ 1.318.249,76
8	31	Arquivo Morto / Antiga produção	300,00	GI	40	60	2,5	20%	1.465,35	53%	R\$ 771,93	R\$ 231.579,90
Total												R\$ 12.161.124,98

Nota: o fator de depreciação foi estabelecido considerando a idade e graduação do estado geral de conservação de forma individualizada.



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

9.1 - VALOR PATRIMONIAL DO IMÓVEL (VP)

O valor patrimonial consiste no somatório dos valores de terreno e de reedição das edificações/benfeitorias. Esta soma, pode não representar o valor de Mercado do Imóvel, sendo necessário a adoção de Fator de Comercialização para ajustar a absorção / funcionalidade entre o terreno e as benfeitorias existentes.

$$VP = Vt + CB$$

$$VP = R\$ 6.837.990,45 + R\$ 12.161.124,98$$

$$VP = R\$ 18.999.115,43$$

Valor Patrimonial adotado = R\$ 19.000.000,00

10 - CONSIDERAÇÕES GERAIS

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.

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.



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

A Comissão de Avaliação analisa sempre o imóvel como um todo, podendo adotar ou não o que é proposto pela metodologia utilizada.

QUANTO À LOCALIZAÇÃO

O bairro de Vigário Geral está localizado à direita da Av. Brasil (sentido Santa Cruz) entre os bairros Parada de Lucas e Jardim América e o município de Duque de Caxias. Apresenta ocupação predominantemente residencial mesclada com vários pontos de comércio de âmbito local e boa concentração de atividades de prestação de serviços, indústrias não poluentes e empresas transportadoras.

Possui também fácil acessibilidade a Via Expressa Linha Vermelha, da Av. Brasil e as rodovias Presidente Dutra e Washington Luís, as mais importantes vias de integração do Rio de Janeiro com as cidades dos demais estados da Federação.

Apesar da proximidade com a Av. Brasil e demais rodovias que demandam do Estado do Rio de Janeiro, Vigário Geral apresenta como senões a vizinhança com algumas comunidades de favelas, o que tem provocado aumento dos índices de criminalidade com os confrontos de facções pelo domínio do tráfego e a polícia o que tem reduzido muito a atratividade do bairro.

Os logradouros de situação, a exceção da Rua Correia Dias que uma via de penetração no bairro, são de caráter secundário, porém de fácil articulação com sistema viário da região e de ligação com a Via Dutra, sem a necessidade de utilizar a Av. Brasil.

QUANTO AO IMÓVEL

Trata-se de um complexo industrial de grande porte implantado em terreno plano, bem dimensionado com ampla área total e frente para 03 logradouros de situação. Apresenta-se quase que integralmente ocupado por um conjunto de edificações de diferentes tipologias construtivas industriais (prédios de 01 a 05 pavimentos interligados



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

com galpões e coberturas), com idades aparentes variando entre 15 e 30 anos, ocupados em grande parte com as áreas de produção (confeção), dependências de apoio e administrativas.

Como se trata de um conjunto de edificações de diferentes tipologias construtivas unificadas por corredores de circulação, passagens cobertas, rampas, escadas, o layout, atual embora funcional para as atividades da empresa consultante, encontra-se bastante obsoleto e de difícil adaptação a outros segmentos industriais e/ou comerciais.

O destaque do conjunto fica por conta do prédio principal de 05 pavimentos e cobertura com área total construída de 4.546,00m² implantado na parte mais central do terreno, com layout em salões corridos de boa versatilidade de uso industrial com elevadores e os demais itens de conforto e segurança exigidos pelo segmento industrial.

Apesar da idade aparente de cada edificação do conjunto, o estado geral de conservação pode ser considerado ainda bom, muito embora, observa-se que devido ao porte torna-se necessário reparos leves a importantes várias edificações, provenientes do desgaste natural pelo uso.

Não dispõe de área livre de terreno (apenas pequenos setores a céu aberto) compatível com a volumetria construtiva, de estacionamento e nem área adequada para carga e descarga de caminhões.



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

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 Completo Industria com 10.936,76m² de terreno e 9.767,00mk² de área total de construção, s localizado na Rua Fernandes da Cunha nº 326, esquina com a Valentin Magalhães, por onde recebe o nº 581, e frente também para a Rua Correia Dias nºs 211, 221 e 231, em Vigário Geral, Rio de Janeiro, RJ, objeto do presente laudo, conforme segue:

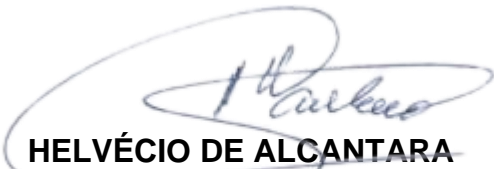
VALOR PATRIMONIAL: R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais)

- **Parte correspondente ao terreno: R\$ 6.850.000,00 (seis milhões, oitocentos e cinquenta mil reais)**
- **Parte correspondente as edificações /benfeitorias: R\$ 12.150.000,00 (doze milhões, cento e cinquenta mil reais)**

Rio de Janeiro, 18 de maio de 2022.

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

CREA 1973200018


HELVÉCIO DE ALCANTARA
Diretor Administrativo


RENATO DA FONSECA GUIMARÃES
Engenheiro Civil CREA-RJ 1981113973/D
Diretor Técnico

O Serviço de Avaliação referente ao(s) objeto(s) deste Laudo de Avaliação nº

Laudo Nº 101058/22-RJ 37



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

101.058/22-RJ, composto por 40 páginas, numeradas de 01 a 40, é exclusivo do solicitante contratante pelo prazo de 180 dias a contar desta data, sendo o seu conteúdo confidencial por prazo indeterminado.

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

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

13- ANEXOS

Integram o presente Laudo de Avaliação os seguintes anexos:

Fotografias

Mapa de localização

Fichas de Pesquisa

Classificação de Especificações

ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)

14 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (Tratamento por Fatores)

Tabela 3 – Pontuação para fins de classificação da avaliação quanto ao grau de fundamentação

Item	Descrição	Grau		Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	II	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	7	II	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados.	II	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,55 a 1,04	I	1
TOTAL DE PONTOS				7

Enquadramento do laudo segundo seu Grau de Fundamentação no caso de utilização de tratamento de fatores

Graus	IIIb	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

Conforme o enquadramento verificado, atinge o **Grau II** de Fundamentação.

GRAU DE PRECISÃO (Tratamento por Fatores)



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

Tabela 5- Grau de precisão da estimativa

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%

A amplitude do intervalo de confiança em torno da média foi de 34,00%. Desta forma a pesquisa obteve como classificação **Grau III de precisão**.



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



OUTROS ASPECTOS DO COMPLEXO INDUSTRIAL





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



OUTROS ASPECTOS DO IMÓVEL



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



OUTROS ASPECTOS DO IMÓVEL



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



OUTROS ASPECTOS DO IMÓVEL



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



OUTROS ASPECTOS DO IMÓVEL





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



OUTROS ASPECTOS DO IMÓVEL





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



OUTROS ASPECTOS DO IMÓVEL



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



OUTROS ASPECTOS DO IMÓVEL



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



OUTROS ASPECTOS DO IMÓVEL



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



OUTROS ASPECTOS DO IMÓVEL





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



OUTROS ASPECTOS DO IMÓVEL





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



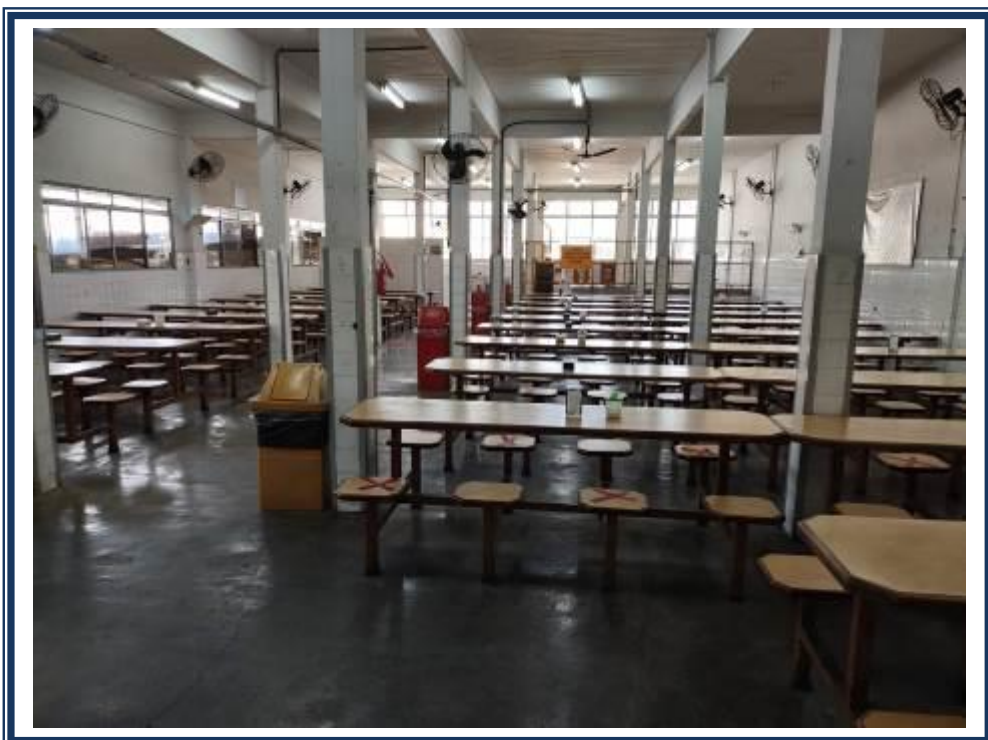
OUTROS ASPECTOS DO IMÓVEL



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



OUTROS ASPECTOS DO IMÓVEL



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



OUTROS ASPECTOS DO IMÓVEL



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



OUTROS ASPECTOS DO IMÓVEL





OUTROS ASPECTOS DO IMÓVEL



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



OUTROS ASPECTOS DO IMÓVEL



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



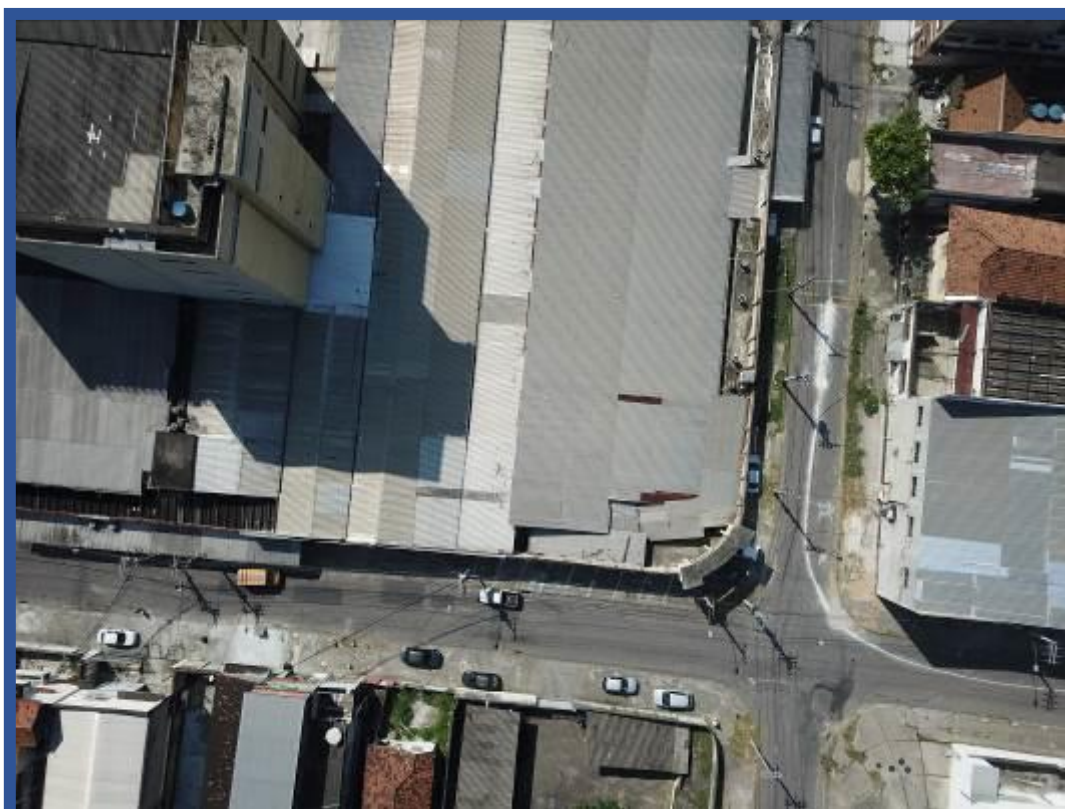
OUTROS ASPECTOS DO IMÓVEL





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

FOTO AÉREA DA LOCALIZAÇÃO





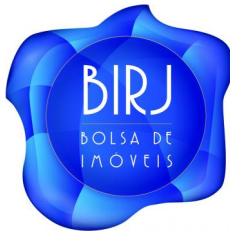
BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES





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





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

8828-Mai/22	PESQUISA Nº 1 - Laudo nº 101.058/22-RJ
--------------------	---

Local: Rua Bulhões Marcial, 505 Bairro: Parada de Lucas CEP: 21250-381 Município: Rio de Janeiro / RJ Obs: a 300m da Av. Brasil	Fonte: Joel Gomes Leal Creci: 27469-F-RJ Tel: (21) 9987-61906 Site: Zapimóveis.com.br Código: 2263265564
--	---

Tipo: Imóvel Urbano Comercial Objeto: Terreno / Lote
--

Terreno: Área: 1.600,00 m ² Topografia: Plano Obs: +/- 25m de frente
--

VALOR DE OFERTA: Venda: R\$ 1.600.000,00	VALOR UNITÁRIO (Terreno): Venda: R\$ 1.000,00/m²
---	--



Observações Gerais

Ótimo Terreno com vocação para construção de Galpão/ Oficinas/ residencial multifamiliar, muito prox. Av. Brasil com fácil acesso a Rod Pres. Dutra e Washington Luiz. Possui edificação de 3 aptos nos fdos e pequena cobertura. Doc OK. Estuda propostas e/ou permuta

8830-Mai/22	PESQUISA Nº 2 - Laudo nº 101.058/22-RJ
<p>Local: Rua Iramaia, 380 Bairro: Parada de Lucas CEP: 21010-050 Município: Rio de Janeiro / RJ Obs: Esquina c/ as ruas Iguapé e Mln. Pinto da Luz (Av. Brasil)</p>	<p>Fonte: Fagner Teixeira Tel: (21) 9647-70948 Site: Zapimóveis.com.br Código: 2503609180</p>
<p>Tipo: Imóvel Urbano Comercial Objeto: Galpão / Depósito / Armazém / Garagem Padrão: Médio-baixo</p>	
<p>Construção: Área: 2.500,00 m² Conservação: Regular Obs: 01 pavimento</p>	<p>Terreno: Área: 2.500,00 m² Topografia: Plano</p>
<p>VALOR DE OFERTA: Venda: R\$ 2.000.000,00</p>	<p>VALOR UNITÁRIO (Terreno): Venda: R\$ 800,00/m²</p>



Observações Gerais


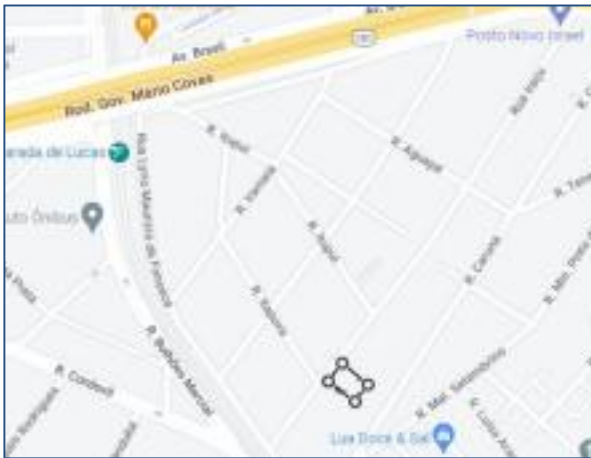
Terreno j. Av. Brasil, prox. as Rod W Luiz e Via Dutra, c/ galpão leve c/ piso em concreto, pd 6m, acesso de carretas e caminhões; 14 salas, 2 banh, deposito, coz/ref, vest, oficina; em oferta há + de 01 ano, valor inicial 2.500.000,00;

8833-Mai/22	PESQUISA Nº 3 - Laudo nº 101.058/22-RJ	
<p>Local: Rua Ottawa, 12</p> <p>Compl: Prox fabrica da Duloren /Bairro: Vigário Geral</p> <p>CEP: 21241-220</p> <p>Município: Rio de Janeiro / RJ</p> <p>Obs: esq Rua São Bartolomeu</p>	<p>Fonte: José Pérez</p> <p>Tel: (21) 9649-92878</p> <p>Site: Zapimóveis.com.br</p> <p>Código: 2495382412</p>	
Tipo: Imóvel Urbano Comercial Objeto: Terreno / Lote Padrão: Médio-baixo		
<p><u>Construção:</u></p> <p>Área: 2.000,00 m²</p> <p>Conservação: Regular</p> <p>Obs: 116,00m de frente contínua</p>	<p><u>Terreno:</u></p> <p>Área: 2.100,00 m²</p> <p>Topografia: Plano</p> <p>Obs: levemente inclinado</p>	
<p><u>VALOR DE OFERTA:</u></p> <p>Venda: R\$ 1.200.000,00</p> <p>Locação: R\$ 10.000,00</p>	<p><u>VALOR UNITÁRIO (Terreno):</u></p> <p>Venda: R\$ 571,43/m²</p> <p>Locação: R\$ 4,76/m²</p>	



Observações Gerais

Terreno com prédio comercial muito antigo (12 salas, 02 vestiários, coz, 02 banh) + e galpão leve aberto com 900 m²; desocupado; em oferta há vários meses; Valor total de venda R\$ 1.700.000,00; valor adotado para o terreno R\$ 1.200.000,00

8834-Mai/22	PESQUISA Nº 4 - Laudo nº 101.058/22-RJ
<p>Local: Rua Iracu, j.a. 140</p> <p>Compl: a 550m da Av. Brasil /Bairro: Parada de Lucas</p> <p>CEP: 21010-040</p> <p>Município: Rio de Janeiro / RJ</p> <p>Obs: Prox. o leito ferroviário</p>	<p>Fonte: PATRIMÔNIO RIO IMOBILIÁRIA</p> <p>Tel: (21) 3301-9150</p> <p>Site: OLx</p> <p>Código: 1008561913</p>
Tipo: Imóvel Urbano Comercial Objeto: Terreno / Lote	
<p>Terreno:</p> <p>Área: 1.272,00 m²</p> <p>Topografia: Plano</p> <p>Obs: Dims.:30,00m x 42.40m</p>	
<p>VALOR DE OFERTA:</p> <p>Venda: R\$ 400.000,00</p>	<p>VALOR UNITÁRIO (Terreno):</p> <p>Venda: R\$ 314,47/m²</p>
	
Observações Gerais	
<p>Terreno murado c/ vocação para construção de galpão, sede empresarial; doc perfeita; localizado a 110m do leito ferroviário</p>	

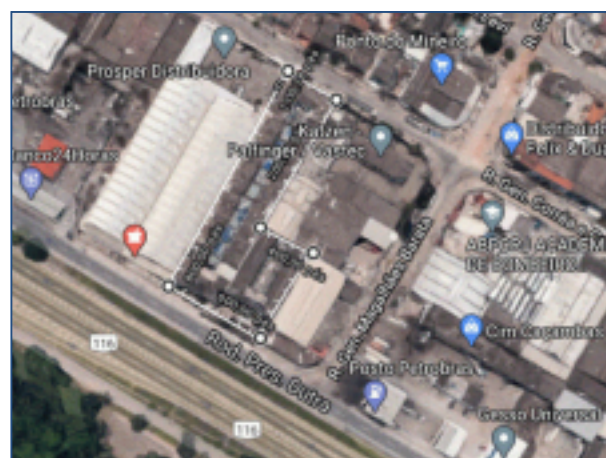
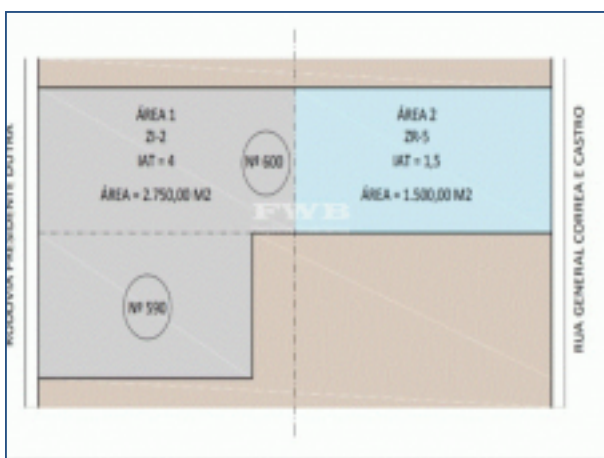
8860-Jan/21	PESQUISA Nº 5 - Laudo nº 101.058/22-RJ
--------------------	---

<p>Local: Rodovia Presidente Dutra, nºs 590 e 600, ant. km 1</p> <p>Compl: Sentido RJ/SP /Bairro: Jardim América</p> <p>CEP: 21535-900</p> <p>Município: Rio de Janeiro / RJ</p> <p>Obs: Frente também para a Rua Gal Correia e Castro</p>	<p>Fonte: FWBIMOVEIS , 21 996942527</p> <p>Tel: (21) 3439-2527</p> <p>Site: www.vivareal.com.br</p> <p>Código: 2042008332</p>
--	---

Tipo: Imóvel Industrial Objeto: Terreno / Lote
--

<p>Terreno:</p> <p>Área: 4.250,00 m²</p> <p>Topografia: Plano</p> <p>Obs: fte 40m Via Dutra e 20m R. C e Castro</p>
--

<p>VALOR DE OFERTA:</p> <p>Venda: R\$ 6.500.000,00</p>	<p>VALOR UNITÁRIO (Terreno):</p> <p>Venda: R\$ 1.529,41/m²</p>
--	---



Observações Gerais

Terreno ocupado por um antigo um motel; IAT = 4 frente Via Dutra e IAT = 5 Rua Gal Correia e Castro

8884-Mai/22	PESQUISA Nº 6 - Laudo nº 101.058/22-RJ
Local: Rua Gregório de Matos, 48 Bairro: Vigário Geral CEP: 21240-670 Município: Rio de Janeiro / RJ Obs: a 100m da Rua Bulhões Marcial	Fonte: MOISES SEROUR Tel: (21) 9878-61111 Site: www.vivareal.com.br Código: 1332485
Tipo: Imóvel Industrial Objeto: Galpão / Depósito / Armazém / Garagem Padrão: Médio-baixo	
Construção: Área: 3.500,00 m ² Conservação: Regular Obs: Muito antiga	Terreno: Área: 4.100,00 m ² Topografia: Declive Obs: frente 20m
VALOR DE OFERTA: Venda: R\$ 2.000.000,00	VALOR UNITÁRIO (Terreno): Venda: R\$ 487,80/m ²



Observações Gerais

Imóvel industrial desativado, em 3 pav+galpão c/ salão corrido, 19 banh., sub-estação, 2 monta-cargas. rampa para caminhões, área livre (1000 m² p/ estac); próx. estação de trem. Várias empresas vizinhas e a Du Loren. Valor total de venda: R\$ 2.995.000,00; valor adotado para o terreno: R\$ 2.000.000,00; em oferta há vários meses.

8885-Mai/22	PESQUISA Nº 7 - Laudo nº 101.058/22-RJ	
<p>Local: Rua Álvaro de Macedo, 358 Compl: Esq. R. Tinhare / Bairro: Parada de Lucas CEP: 21250-620 Município: Rio de Janeiro / RJ Obs: a 10m da Av. Brasil, lado par</p>	<p>Fonte: Sr. Júnior (parente do proprietário) Tel: (21) 9805-47172</p>	
Tipo: Imóvel Urbano Comercial Objeto: Terreno / Lote Padrão: Médio-baixo		
<p><u>Construção:</u> Área: 2.400,00 m² Conservação: Deficiente Obs: Edificações muito antigas</p>	<p><u>Terreno:</u> Área: 4.800,00 m²</p>	
<p><u>VALOR DE OFERTA:</u> Venda: R\$ 6.000.000,00 Locação: R\$ 30.000,00</p>	<p><u>VALOR UNITÁRIO (Terreno):</u> Venda: R\$ 1.250,00/m² Locação: R\$ 6,25/m²</p>	



Observações Gerais

Terreno plano c/ cerca de 120m de frente contínua (≈/- 40m x 80m); possui 02 galpões e edificações de apoio bem estruturadas, mas precisando substancial reforma, pois estão desativado há vários meses e em oferta.

8946-Mai/22	PESQUISA Nº 8 - Laudo nº 101.058/22-RJ
Local: Rua Fernandes da Cunha, 222 Bairro: Vigário Geral CEP: 21241-300 Município: Rio de Janeiro / RJ	Fonte: Medeiros & Medeiros Imóveis, (21) 97010-1089 Tel: (21) 4109-1841 Site: www.vivareal.com.br Código: gal2222-972961
Tipo: Imóvel Urbano Residencial Objeto: Galpão / Depósito / Armazém / Garagem Padrão: Médio	
Construção: Área: 680,00 m ² Conservação: Bom Obs: 01 pavimento	Terreno: Área: 680,00 m ² Topografia: Plano Obs: 10m de frente
VALOR DE OFERTA: Venda: R\$ 500.000,00	VALOR UNITÁRIO (Terreno): Venda: R\$ 735,29/m ²



Observações Gerais

Galpão com pé direito de 7m, frente 10m, fechado com blocos, cobertura metálica nova com lanternin central; salão corrido, banheiros e escritório. Valor total 800.000,00; valor adotado para o terreno: R\$500.000,00

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção

**(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Abril/2022**

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Abril/2022**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²**PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS**

PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	1.936,31	0,60%	R-1	2.320,93	0,68%	R-1	2.906,10	0,81%
PP-4	1.848,59	0,65%	PP-4	2.231,51	0,66%	R-8	2.362,06	0,78%
R-8	1.762,50	0,70%	R-8	1.960,92	0,68%	R-16	2.505,03	0,55%
PIS	1.359,85	0,47%	R-16	1.899,15	0,68%			

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.279,22	0,51%	CAL-8	2.425,56	0,57%
CSL-8	1.960,01	0,53%	CSL-8	2.115,28	0,60%
CSL-16	2.621,89	0,50%	CSL-16	2.827,33	0,57%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.023,92	0,37%
GI	1.105,09	0,73%