

**EXMO. SR. DR. JUIZ DA 34ª VARA DO TRABALHO DO RIO DE JANEIRO, DR.
JOSÉ DANTAS DINIZ NETO – TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª
REGIÃO**

RECLAMAÇÃO TRABALHISTA/PROCESSO PILOTO Nº 0100530-52.2023.5.01.0034

**SIMONE CARRAVETTA MORAES; NATHÁLIA CARRAVETTA MORAES
BALASSIANO; ÁGATHA CARRAVETTA MORAES e VICTOR CARRAVETTA
MORAES**, na qualidade de terceiros interessados, vêm, respeitosamente, à presença
de V. Exa., nos autos da Reclamação Trabalhista em epígrafe, e em atenção ao
despacho de ID. nº 6c0e3de, apresentar a última avaliação do imóvel realizada por
renomada empresa especialista no assunto – ADEMICON ADMINISTRADORA DE
CONSÓRCIO S.A. – para que produza seus devidos efeitos jurídicos.






Termos em que pedem deferimento.
Rio de Janeiro, 27 de agosto de 2024.

**JULIA DE CASTRO TAVARES BRAGA
OAB/RJ 167.275**

gbmlaw.com.br

21 3549 4870 | Avenida Visconde de Pirajá, nº 414/1401 | RJ



	<h2 style="margin: 0;">Laudo de Análise de Garantia</h2>																					
Nome do Consórciado: TUSSOR CONFECÇÕES LTDA		CNPJ: 07.681.643/0001-97																				
Endereço: Rua Mauro	No. 150	Complemento: Lote 01																				
Bairro: Vigário Geral	Município: Rio de Janeiro	UF: RJ																				
Tipo do Imóvel: Industrial		No. da Matrícula: 5.714																				
Finalidade: Comercial	Estado de Conservação: Regular	No. do Cart. 8º SRI Rio de Janeiro/RJ																				
Edificação: Alvenaria	Padrão Construtivo: Médio - Baixo	Idade Aparente: 30																				
Valor sugerido para garantia:	-																					
Valor por Extenso:	#VALOR!																					
Valor sugerido para garantia forçada (0,55):	-																					
Valor por Extenso:	#VALOR!																					
Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:																						
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação</td> <td><input type="checkbox"/> Metrô</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Escola</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Rede de Água</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Guias e Sargetas</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Ônibus</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Segurança</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Rede de Esgoto</td> <td><input type="checkbox"/> Gás</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Correio</td> <td><input type="checkbox"/> Praças e Parques</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Bancos</td> <td><input type="checkbox"/> Entretenimento</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Telefonia</td> <td></td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Hospital</td> <td></td> </tr> </table>			<input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input type="checkbox"/> Metrô	<input checked="" type="checkbox"/> Escola	<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Água	<input checked="" type="checkbox"/> Guias e Sargetas	<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança	<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Esgoto	<input type="checkbox"/> Gás	<input checked="" type="checkbox"/> Correio	<input type="checkbox"/> Praças e Parques	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Bancos	<input type="checkbox"/> Entretenimento	<input checked="" type="checkbox"/> Telefonia		<input checked="" type="checkbox"/> Hospital	
<input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input type="checkbox"/> Metrô	<input checked="" type="checkbox"/> Escola																			
<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Água	<input checked="" type="checkbox"/> Guias e Sargetas	<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança																			
<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Esgoto	<input type="checkbox"/> Gás	<input checked="" type="checkbox"/> Correio	<input type="checkbox"/> Praças e Parques																			
<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Bancos	<input type="checkbox"/> Entretenimento																			
<input checked="" type="checkbox"/> Telefonia		<input checked="" type="checkbox"/> Hospital																				
a- O imóvel possui condições de Habitabilidade ?		Sim ▼																				
b- Existe algum fator de depreciação na região do imóvel ?		Não ▼																				
c- Existe algum vício de construção aparente no imóvel ?		Não ▼																				
Observações Complementares:																						
Na matrícula 5.714 indica que o terreno da propriedade em estudo possui 2.200,00m ² (55,00m de frente por 40,00m de fundos), entretanto, na data da vistoria identificamos que o galpão n.º 150 ocupa terreno maior (com área total de 2.840,00), vide item "Divergência de Área de Terreno".																						
Para efeito de cálculo utilizaremos a área de terreno de 2.840,00m ² de acordo com medições realizadas no local, que confere com planta aprovada pela municipalidade fornecida pelo cliente e área construída de 6.311,00m ² de acordo com o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), que também confere com a área indicada na planta aprovada pela municipalidade.																						
Aconselhamos ao contratante que previamente a aceitação do bem em estudo em garantia de operações financeiras, solicite ao cliente a matrícula onde contemple o lote vizinho (16,00m de frente por 40,00m de fundos) e/ou atualização da matrícula 5.714 (onde delimite corretamente o terreno que a propriedade ocupa - 71,00m de frente por 40,00m de fundos).																						
Diagnóstico de Mercado																						
A seguir elencaremos os principais pontos positivos e negativos do imóvel:																						
Pontos positivos:																						
<ul style="list-style-type: none"> - Boa localização (próximo à Avenida Brasil); - Terreno com bom formato, boa topografia e boa fachada para o logradouro; - Edificação com bom padrão construtivo e regular estado de conservação; - Imóvel ocupado. 																						
Pontos negativos:																						
<ul style="list-style-type: none"> - Diversos terrenos e galpões em oferta na região do imóvel; - Elevado valor de mercado, fato que por si só reduz o número de potenciais interessados; - Logradouro estreito, que dificulta a manobra de veículos de grande porte; - Divergência na área de terreno da documentação fornecida; - Elevadíssimos custos de vigilância, manutenção e IPTU caso o bem seja desocupado (alto risco de invasão); - A edificação é específica para o ramo ocupante e compreende 90% do valor total do imóvel. Provavelmente futuros ocupantes contabilizarão reformas e adaptações, visto exposto, adotaremos fator comercialização para o imóvel em estudo. 																						
Responsável Técnico:																						
Nome: Diego Blanco Lima Gonzalez																						
Crea/CAU: A187065-3																						
Empresa: Ermoso Engenharia Ltda.																						
Data: 18 de outubro de 2022																						
																						
																						

Laudo de Análise de Garantia



Áreas e Vagas:

Terreno:	2.840,00	m ²
Testada:	40,00	m
Lat. Dir.:	55,00	m
Lat. Esq.:	55,00	m
Fração ideal	100,00	%

Construção (Averbado):	0,00	m ²
Construção (Não Averbado):	6.311,00	m ²
Área Total:	6.311,00	m ²

Áreas Averbadas ?

No. Vagas:	Cobertas	-
	Descobertas	-
No. Pav.:	5	
Aptos/andar:	-	Total Unid.:
No. Elev.:	-	-

Infra-estrutura da Edificação:

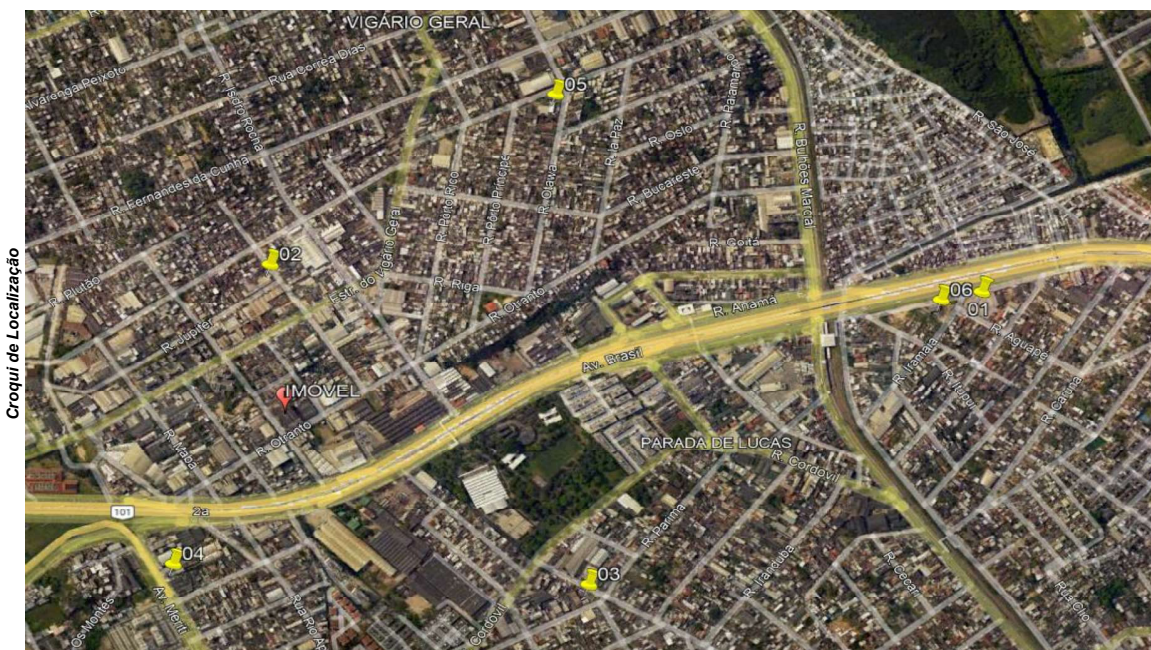
- | | | | |
|--|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Salão de Festas | <input type="checkbox"/> Play Ground | <input type="checkbox"/> Quadra Poliesportiva | <input type="checkbox"/> Espaço Gourmet |
| <input type="checkbox"/> Sala de Jogos | <input type="checkbox"/> Piscina | <input type="checkbox"/> TV a cabo | <input type="checkbox"/> Vigilância |
| <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica | <input type="checkbox"/> Churrasqueira | <input type="checkbox"/> Sauna | <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva |

Características da Unidade Avaliada:

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Forro	Obs.:
Galpão térreo	1	Epóxi	Alvenaria	Laje	
Área de produção	1	Epóxi	Alvenaria	Laje	
Depósito 3º andar	1	Epóxi	Alvenaria	Telha metálica	
1º subsolo (tecelagem)	1	Epóxi	Alvenaria	Laje	
2º subsolo (área técnica)	1	Epóxi	Alvenaria	Laje	
2º subsolo (compressores)	1	Epóxi	Alvenaria	Laje	
Vestibário	2	Cerâmico	Cerâmico	PVC	
Área administrativa	1	Porcelanato	Pintura	PVC	

Obs.: Mercado e Região: Região com elevada quantidade de imóveis em oferta e baixa velocidade de venda.

Obs.: Finais: Não há observações a serem feitas.



Laudo de Análise de Garantia

Amostras:

1. Endereço: Rua Ministro Pinto da Luz, , (-22.815468, -43.297782)							Situação	Oferta
Fonte:	Alex Coutinho Imóveis			Telefone:	(21) 96417-9902		Contato	0
Idade:	35 Anos	Padrão:	0,492	AC(m²)	2700,00	AT (m²)	2.700,00	Valor (R\$): 2.700.000,00
2. Endereço: Rua Jamaica, 214, , (-22.814891, -43.311997)							Situação	Oferta
Fonte:	Corretor Sr. Edson			Telefone:	(21) 96438-2984		Contato	0
Idade:	30 Anos	Padrão:	0,726	AC(m²)	400,00	AT (m²)	400,00	Valor (R\$): 580.000,00
3. Endereço: Rua Balduino de Aguiar, 100, , (-22.821739, -43.305632)							Situação	Oferta
Fonte:	S. Uderman Imóveis			Telefone:	(21) 96477-0948		Contato	0
Idade:		Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	1.600,00	Valor (R\$): 1.700.000,00
4. Endereço: Avenida Meriti, 4516, , (-22.821306, -43.313933)							Situação	Oferta
Fonte:	Alex Coutinho Imóveis			Telefone:	(21) 96417-9902		Contato	0
Idade:	30 Anos	Padrão:	0,726	AC(m²)	860,00	AT (m²)	652,00	Valor (R\$): 1.420.000,00
5. Endereço: Rua Otawa, 12, , (-22.811244, -43.306295)							Situação	Oferta
Fonte:	Corretor Sr. José Pérez			Telefone:	(21) 96499-2878		Contato	0
Idade:	30 Anos	Padrão:	0,492	AC(m²)	1200,00	AT (m²)	2.000,00	Valor (R\$): 1.700.000,00
6. Endereço: Rua Iramaia, , (-22.815643, -43.298595)							Situação	Oferta
Fonte:	Corretor Sr. Fagner Teixeira			Telefone:	(21) 96477-0948		Contato	0
Idade:		Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	2.720,00	Valor (R\$): 1.250.000,00

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	Quant. (m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	0	0	0	0%	0	0,00	0	0,00	#DIV/0!	0,00
Não Averb.	30	80	3,5	20%	6311	1,20	2531,88	15.978.694,68	59,7%	9.533.288,71
Comp 1	35	60	3,5	20%	2.700,00	0,49	1.038,07	2.802.791,16	48,8%	1.366.672,11
Comp 2	30	60	3,5	20%	400,00	0,73	1.531,79	612.714,96	53,4%	327.189,79
Comp 3	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 4	30	60	3	20%	860,00	0,73	1.531,79	1.317.337,16	61,0%	802.917,00
Comp 5	30	60	3	20%	1.200,00	0,49	1.038,07	1.245.684,96	61,0%	759.244,98
Comp 6	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00

Homogeneização para terrenos:

Amostra	Valor R\$	f-Fonte #	Valor Construção	Valor Terreno	VU #	f - Local #	f-Topo. #	f-Grandeza #	f-Prof. #	Somatória dos Fatores	Homogein. R\$/m²
1	R\$ 2.700.000,00	0,85	1.366.672,11	928.327,89	343,83	0,909	1,000	0,987	1,000	0,91	312,57
2	R\$ 580.000,00	0,85	327.189,79	165.810,21	414,53	1,111	1,000	0,783	1,000	1,11	460,58
3	R\$ 1.700.000,00	0,85	0,00	1.445.000,00	903,13	0,556	1,000	0,931	1,000	0,56	501,74
4	R\$ 1.420.000,00	0,85	802.917,00	404.083,00	619,76	0,833	1,000	0,832	1,000	0,83	516,47
5	R\$ 1.700.000,00	0,85	759.244,98	685.755,02	342,88	1,000	1,000	0,916	1,000	1,00	342,88
6	R\$ 1.250.000,00	0,85	0,00	1.062.500,00	390,63	0,909	1,000	0,989	1,000	0,91	355,11
						SIM	SIM	NÃO	SIM	Média	414,89
						Saneamento				Min	311,17
										Máx	518,61

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	2840,00	Valor do m²:	414,89	Valor do Terreno:	R\$ 1.178.290,20
Área Construção (Averbado):	0,00	Valor do m²:	0,00	Valor da Const. (Averbado):	R\$ -
Área Construção (Não averbado):	6311,00	Valor do m²:	1.510,58	Valor da Const. (Não averbado):	R\$ 9.533.288,71
				Fator de comercialização:	0,85
				Valor Total:	R\$ 9.104.842,07
				Valor Final de Avaliação:	R\$ 9.105.000,00

Considerações sobre o cálculo:

--	--

Laudo de Análise de Garantia

DIVERGÊNCIA DE ÁREA DE TERRENO

Em análise da documentação fornecida, identificamos que há divergências na área de terreno delimitada pela matrícula 5.714 e o encontrado no local, sendo elas:

- Na matrícula indica que o prédio n.º 150 da Rua Mauro possui 55,00 metros de frente por 40,00 metros de fundos, totalizando a área de terreno de 2.200,00m²;

MATRICULA	FICHA	INDICADOR REAL
Nº: 5714/2-N/286	Nº:01	Lº: 6-AB FLS : 107 Nº: 83830 CONT. Lº 4-E, FLS. 28, Nº 17303

REPRODUÇÃO DO LIVRO 2-N, FLS. 286, MAT. 5714
IMÓVEL: RUA MAURO, prédio 150 e respectivo terreno lote 01, medindo 55,00m por 40,00m, confrontando à direita com o lote 01 do PA 25235 de Rene Edmond Roger Billa ou sucessores, à esquerda e fundos com os lotes 10, 11, 12, 13 e 14 do PA 25235, de René Edmond Roger Billa. TÍTULO AQUISITIVO: Lº 3-CF, fls. 26, nº 68738. PROPRIETÁRIA: PRODUTOS ALIMENTÍCIOS CADORE S/A, CGC 3.227.596. cvc. Rio de Janeiro, RJ, 06 de setembro de 1976. O OFICIAL

- Já na data da vistoria, identificamos que o imóvel ocupa terreno com 71,00 metros de frente por 40,00 metros de fundos, totalizando a área de 2.840,00m².



Em contato com o cliente, conseguimos obter planta onde indica a real delimitação da propriedade em estudo, junto com a divisão de área construída, conforme imagem a seguir:

Laudo de Análise de Garantia

DIVERGÊNCIA DE ÁREA DE TERRENO

DESCRIÇÃO	ÁREA CONSTRUIVA (m²)	ÁREA ÚTIL (m²)	TOTAL (m²)
-ÁREA PRIMEIRO SUBSÓLO	381,44	824,56	1.317,00
-ÁREA SEGUNDO SUBSÓLO	156,00	0,00	156,00
-ÁREA TERRENO	1547,08	470,02	2.017,10
-ÁREA REFORÇO E SALA BEBIDA	250,85	388,40	640,40
-ÁREA PRIMEIRO PAVIMENTO (ESTUDES)		2.180,38	2.180,38
-ÁREA PAVIM. TÉCNICO		2.049,69	2.049,69
TOTAL	2.335,37	3.862,95	6.198,32

QUADRO DE ÁREAS
 PROJETO PARA LEGALIZAÇÃO DE MODIFICAÇÃO COM ACRÉSCIMO DE EDIFICAÇÃO COMERCIAL NA RUA MAURO, Nº150 - ANTIGO LOTE 1 - PAL. 30946 PARADA DE LUCAS - RIO DE JANEIRO
 A REMOVER
 A CONSTRUIR
 EXISTENTE
 ESC. 1500
 DATA: 26/01/2011
 FOLHA: 01
 TÍTULO: PLANTA SITUAÇÃO
 PROPRIETÁRIO: PPRAD...
 PROJ. ENG. CIVIL: ...
 PROJ. ENG. ARQUIT. ...
 PROJ. ENG. ELETR. ...
 PROJ. ENG. MEC. ...
 PROJ. ENG. SANEAM. ...
 PROJ. ENG. SEGURAN. ...
 PROJ. ENG. SOND. ...
 PROJ. ENG. TAMB. ...
 PROJ. ENG. URB. ...
 PROJ. ENG. VENT. ...
 PROJ. ENG. ZON. ...
 PROJ. ENG. GEOTECN. ...
 PROJ. ENG. GEOL. ...
 PROJ. ENG. METEOROL. ...
 PROJ. ENG. ACUST. ...
 PROJ. ENG. OPT. ...
 PROJ. ENG. FÍS. ...
 PROJ. ENG. QUÍM. ...
 PROJ. ENG. BIOL. ...
 PROJ. ENG. MED. ...
 PROJ. ENG. NUCLEAR ...
 PROJ. ENG. AERONÁUT. ...
 PROJ. ENG. AEROSPAZ. ...
 PROJ. ENG. ESPACIAL ...
 PROJ. ENG. AGRÍCOLA ...
 PROJ. ENG. PISCICULTURA ...
 PROJ. ENG. ENGENHARIA DE ALIMENTOS ...
 PROJ. ENG. DE MINAS ...
 PROJ. ENG. METALURGIA ...
 PROJ. ENG. DE PETRÓLEO ...
 PROJ. ENG. DE FERROVIAS ...
 PROJ. ENG. DE TRANSPORTES ...
 PROJ. ENG. DE TRÁFICO ...
 PROJ. ENG. DE VIAS ...
 PROJ. ENG. DE PORTOS ...
 PROJ. ENG. DE AEROPORTOS ...
 PROJ. ENG. DE NAVIGACÃO ...
 PROJ. ENG. DE AERONÁUTICA ...
 PROJ. ENG. DE AEROSPAZ ...
 PROJ. ENG. DE ESPACIAL ...
 PROJ. ENG. DE AGRICULTURA ...
 PROJ. ENG. DE PISCICULTURA ...
 PROJ. ENG. DE ENGENHARIA DE ALIMENTOS ...
 PROJ. ENG. DE MINAS ...
 PROJ. ENG. DE METALURGIA ...
 PROJ. ENG. DE PETRÓLEO ...
 PROJ. ENG. DE FERROVIAS ...
 PROJ. ENG. DE TRANSPORTES ...
 PROJ. ENG. DE TRÁFICO ...
 PROJ. ENG. DE VIAS ...
 PROJ. ENG. DE PORTOS ...
 PROJ. ENG. DE AEROPORTOS ...
 PROJ. ENG. DE NAVIGACÃO ...
 PROJ. ENG. DE AERONÁUTICA ...
 PROJ. ENG. DE AEROSPAZ ...
 PROJ. ENG. DE ESPACIAL ...

De acordo com a referida planta, o terreno ocupado pelo prédio n.º 150 da Rua Mauro coincide com o encontrado na data da vistoria, ou seja, 71,00 metros de frente por 40,00 metros de fundos, totalizando a área de 2.840,00m².

Além disso, indica que a área construída total do bem é de 6.310,86m². coincidindo com o com a indicada no IPTU.

Desta forma, tudo leva a entender que provavelmente houve unificação do terreno descrito na matrícula do imóvel em estudo (5.714) com matrícula vizinha.

Na averbação n.º 9 da matrícula avalianda (5.714) indica que a proprietária relacionada na abertura da matrícula adquiriu o terreno de René Edmond Roger Billa, que trata-se do lote que confronta à direita do lote do bem em estudo:

AV-9-5714- CONSIGNAÇÃO “EX-OFFÍCIO” A MATRICULA: Com fulcro no artigo 213, parágrafo 1º da Lei 6015/73 fica consignado que a proprietária relacionada na Abertura da Matrícula adquiriu o respectivo imóvel por compra a René Edmond Roger Billa e s/m Maria Ivete Prestes Billa, tendo como **Forma de Aquisição:** escritura de 13/06/1967, lavrada em notas do 19º Ofício desta cidade (Lº 659, fls.11), registrada em 27/07/19687. Habite-se concedido em 16/03/1970, conforme AV-1768739, às fls 26 do Lº 3-CF em 11/06/1970. esi. Rio de Janeiro, RJ, 10 de março de 2006. O OFICIAL

R-10-5714- TÍTULO: PROMESSA DE VENDA: FORMA DO TÍTULO: Escritura de 09/07/2006

Laudo de Análise de Garantia

DIVERGÊNCIA DE ÁREA DE TERRENO

Desta forma há duas possibilidades elencadas a seguir:

- O terreno vizinho da direita do imóvel inicialmente descrito na matrícula 5.714 (lote 01 do PA 25235 de Rene Edmond Roger Billa) foi incorporado à mesma e a matrícula se encontra desatualizada;

- O terreno vizinho da direita do imóvel inicialmente descrito na matrícula 5.714 (lote 01 do PA 25235 de Rene Edmond Roger Billa) não foi incorporado à mesma e possui outra matrícula (que não foi fornecida para a presente avaliação).

Podemos concluir que o imóvel vistoriado coincide com as delimitações indicadas na planta aprovada pela municipalidade citada anteriormente.

Portanto, na presente avaliação adotaremos em cálculo a área de terreno de 2.840,00m² e área construída total de 6.311,00m².

Entretanto, aconselhamos ao contratante que previamente a aceitação do bem em estudo em garantia de operações financeiras, solicite ao cliente a matrícula onde contemple o lote vizinho (16,00m de frente por 40,00m de fundos) e/ou atualização da matrícula 5.714 (onde delimite corretamente o terreno que a propriedade ocupa - 71,00m de frente por 40,00m de fundos).

Vale ressaltar que caso o cliente não ofereça o terreno completo do bem (71,00 metros de frente por 40,00 metros de fundos) as edificações restariam mutiladas, onde altíssimos custos seriam necessários para sua divisão, como estudos no tocante a possibilidade de divisão, custos para edificação de paredes em alvenarias, possíveis pilares para sustentação da edificação, divisões das redes hidráulicas e elétricas, além de custos junto aos órgãos competentes (atualizações/aprovações) das documentações.

Laudo de Análise de Garantia

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



Laudo de Análise de Garantia

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



GALPÃO PRODUÇÃO



GALPÃO PRODUÇÃO



ESCRITÓRIO



GALPÃO ESTOQUE



GALPÃO ESTOQUE



GALPÃO ESTOQUE

Laudo de Análise de Garantia

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



COZINHA



CIRCULAÇÃO EXTERNA



CIRCULAÇÃO



GALPÃO ESTOQUE



GALPÃO ESTOQUE



GALPÃO ESTOQUE

Laudo de Análise de Garantia

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



REFEITÓRIO



GALPÃO PRODUÇÃO



GALPÃO PRODUÇÃO



GALPÃO PRODUÇÃO



GALPÃO ESTOQUE



ÁREA EXTERNA

Laudo de Análise de Garantia

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



GALPÃO ESTOQUE



GALPÃO ESTOQUE



GALPÃO ESTOQUE



GALPÃO ESTOQUE



GALPÃO ESTOQUE



RECEPÇÃO

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL		INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO				TERRENO			DATA	
	VIA	COMPL.	FONTE	FONE			VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)		
1	Rua Ministro Pinto da Luz	(-22.815468, -43.237782)	Alex Coutinho Imóveis	(21) 96417-9902	2.700.000,00	1,10	35	60	3,50	20%	0,492	2.700,00	50,00	2.700,00	18/10/22
2	Rua Jamaica, 214	(-22.814891, -43.311997)	Corretor Sr. Edson	(21) 96438-2964	560.000,00	0,90	30	60	3,50	20%	0,726	400,00	9,00	400,00	18/10/22
3	Rua Balduino de Aguiar, 100	(-22.821739, -43.305632)	S. Uderman Imóveis	(21) 2532-5918	1.700.000,00	1,80	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	35,00	1.600,00	18/10/22
4	Avenida Meriti, 4516	(-22.821306, -43.313933)	Alex Coutinho Imóveis	(21) 96417-9902	1.420.000,00	1,20	30	60	3,00	20%	0,726	860,00	8,00	652,00	18/10/22
5	Rua Olawa, 12	(-22.811244, -43.306295)	Corretor Sr. José Pérez	(21) 96495-2878	1.700.000,00	1,00	30	60	3,00	20%	0,492	1.200,00	50,00	2.000,00	18/10/22
6	Rua Iramatã	(-22.815643, -43.298595)	Corretor Sr. Fagner Teixeira	(21) 96477-0948	1.250.000,00	1,10	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	60,00	2.720,00	18/10/22

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-parada-de-lucas-zona-norte-rio-de-janeiro-2700m2-venda-RS2700000-id-2582848579/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-2-quartos-vigario-geral-zona-norte-rio-de-janeiro-400m2-venda-RS580000-id-2266875610/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-parada-de-lucas-zona-norte-rio-de-janeiro-1600m2-venda-RS1700000-id-2501487585/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-parada-de-lucas-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-860m2-venda-RS1420000-id-2582850500/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-vigario-geral-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-2000m2-venda-RS1700000-id-2495382412/
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-parada-de-lucas-zona-norte-rio-de-janeiro-2720m2-venda-RS1250000-id-2503600574/

PARÂMETROS GERAIS				PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
ZONA	2	R\$R	2.109,9	Setor	Ac	6.311,00	1.14888835
Fz	10,00	f	0,20	Quadra	idade	30	0,8911020
Pm	-25,00	p	0,50	Índice fiscal	vda útil	80	1,000
Pna	-60,00	ca	0,00	Fronte	Conserv.	3,50	1
				At	residual	20%	1,00
				Prof. Equív.	padrão	1,20	1,00

43,762

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Fronte	Prof. equiv.	Homogeneização do índice fiscal		Homogeneização do fator topográfico		Homogeneização da Grandeza				
							FISCAL	INDICE	FI	(Vu x F)/Vu	Vu homog.	Topo Amostra	FI	(Vu x F)/Vu	Vu Homog.
1	2.700.000,00	0,85	1.366.672,11	928.327,89	50,00	54,00	1,10	0,91	0,91	312,57	312,57	0,98744146	0,9874	-4,32	339,51
2	590.000,00	0,85	327.189,79	105.810,21	9,00	44,44	0,90	1,11	1,0000	414,53	460,58	0,76295528	0,7927	-50,09	324,45
3	1.700.000,00	0,85	900.000,00	1.445.000,00	35,00	45,71	1,80	0,56	1,0000	903,13	501,74	0,93078678	0,9308	-45,51	840,62
4	1.420.000,00	0,85	802.917,00	404.083,00	8,00	81,50	1,20	0,83	1,0000	619,76	516,47	0,83198627	0,8320	-104,13	516,63
5	1.700.000,00	0,85	759.244,98	685.755,02	50,00	40,00	1,00	1,00	1,0000	342,88	342,88	0,91608842	0,9161	-28,78	314,10
6	1.250.000,00	0,85	1.062.500,00	60,00	60,00	45,33	1,10	0,91	1,0000	355,11	355,11	0,8625469	0,8693	-4,19	369,43
										Média	602,46			Média	453,46
										L. Inf.	351,72			L. Inf.	317,42
										L. Sup.	653,19			L. Sup.	599,49
										Desvio	221,43			Desvio	209,62
										CV	0,441			CV	0,449

SANEAMENTO DA AMOSTRA				AVALIAÇÃO DO IMÓVEL				
Cp	Fator Profund.	(Vu x F)/Vu	Vu homog.	Saneamento		Averbado		
				1	2	Área construída	0,00	Vu construção
1.00000000	1,0000	0,00	343,83	312,57	312,57	312,57	Vu depreciado	59,66%
1.00000000	1,0000	0,00	414,53	460,58	460,58	460,58	Valor total	9.333.287,71
1.00000000	1,0000	0,00	903,13	501,74	501,74	501,74		
1.00000000	1,0000	0,00	619,76	516,47	516,47	516,47		
1.00000000	1,0000	0,00	342,88	342,88	342,88	342,88		
1.00000000	1,0000	0,00	355,11	355,11	355,11	355,11		
			Média	502,46			VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
			L. Inf.	351,72			Valor Terreno	1.178.290,20
			L. Sup.	653,19			Valor terreno	9.533.286,71
			Desvio	221,43			Fator de Comercialização	0,85
			CV	0,441			Valor total	9.104.842,07

SOMATÓRIA DOS FATORES				SANEAMENTO DA AMOSTRA	
Vu total	Saneamento	1	2	3	Saneamento
414,89	312,57	312,57	312,57	312,57	312,57
290,42	460,58	460,58	460,58	460,58	460,58
539,36	501,74	501,74	501,74	501,74	501,74
539,36	516,47	516,47	516,47	516,47	516,47
539,36	342,88	342,88	342,88	342,88	342,88
539,36	355,11	355,11	355,11	355,11	355,11
414,89	414,89	414,89	414,89	414,89	414,89
290,42	290,42	290,42	290,42	290,42	290,42
539,36	539,36	539,36	539,36	539,36	539,36

Ross & Heideck

Condições Físicas	Classificação	Est.	Coef.	Idade (anos)			Residual	Padrão	coef	Unitário (R\$)	Valor da Construção (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
				Vida(anos)	Conserv.	DEMOLIÇÃO							
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO	1	0,000%	0	0,00	0							
Requer/recebeu pequenos reparos	MUITO BOM	1,5	0,032%	30	3,50	80	20%	6.311,00	1,20	2.531,88	15.978.694,68	59,7%	9.533.288,71
Requer reparações simples	BOM	2	2,520%	35	3,5	60	20%	2.700,00	0,49	1.038,07	2.802.791,16	48,8%	1.366.672,11
Requer reparações importantes	INTERMÉDIO	2,5	8,090%	30	3,5	60	20%	400,00	0,73	1.531,79	612.714,96	53,4%	327.189,79
Valor de demolição (residual)	REGULAR	3	18,100%	0	0,0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
	DEFICIENTE	3,5	33,200%	30	3,0	60	20%	860,00	0,73	1.531,79	1.317.337,16	61,0%	802.917,00
	MAU	4	52,600%	30	3,0	60	20%	1.200,00	0,49	1.038,07	1.245.684,96	61,0%	759.244,98
	MUITO MAU	4,5	75,200%	0	0,0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
	DEMOLIÇÃO	5	100,00%	0	0,00	0	0%						
									R8N	2.109,90			
Benefeitoria													

