

**JUSTIÇA FEDERAL**

SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO

CENTRAL DE MANDADOS - RIO DE JANEIRO

AV. ALMIRANTE BARROSO, 78, 01 ANDAR, CENTRO, RIO DE JANEIRO/RJ, 20031-001

MANDADO Nº 510008835124

**CERTIDÃO**

**CERTIFICO** que no dia 18/10/2022, às 14h25, compareci ao endereço fornecido no Mandado, ao que procedi à **CONSTATAÇÃO E REAVALIAÇÃO** do referido bem, a seguir descrito.

- Imóvel situado à Rua Fernandes da Cunha, nº 326, e Rua Valentim Magalhães, nº 581, Vigário Geral, Rio de Janeiro/RJ, Matrícula 93.179-2 DD – 9 – 162 do 8º RGI, onde funciona a fábrica da empresa executada, constituído por recepção, posto bancário, área de produção, diretoria, setores administrativos, salas de reunião, refeitório, cujas edificações estão em bom estado de conservação, que **REAVALIO em R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais)**, com base em pesquisas do valor de mercado de imóveis daquela região, e considerando as particularidades do imóvel (em anexo, laudo externo apresentado pela empresa, elaborado em 2022, que serve de parâmetro e apresenta boa descrição e fotos do imóvel).

Pelo exposto, devolvo o presente mandado, ficando no aguardo de novas determinações deste Juízo. **O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.**

Rio de Janeiro (RJ), 17 de novembro de 2022

Rodrigo Freitas Gottschall Souto  
Oficial de Justiça Avaliador Federal  
Matrícula: 14.949



Documento eletrônico assinado por **RODRIGO FREITAS GOTTSCHALL SOUTO (JR14949), Oficial de Justiça Avaliador Federal**, em 17/11/2022 11:56:52 na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da autenticidade do documento está disponível no endereço eletrônico <https://eproc.jfrj.jus.br>, menu "Consulta Autenticidade de Documentos", mediante o preenchimento do código verificador **C770647E5A1R44** e, se solicitado, do código CRC **7F593955**.





Galpões, Depósitos e Arm... / Rua Xavier Pinheiro

# Galpão / Depósito / Armazém para venda o..

PESQUISA ZAP

galpão/depósito/armazém para comprar e alugar em  
Rua Xavier Pinheiro - Vigário Geral, Rio de Janeiro - RJ

**Venda R\$ 2.500.000** Aluguel R\$ 10.000 /mês

condomínio não informado

IPTU não informado



1500 m²

**Simular Financiamento**



**WhatsApp**

**Contato**

Instale o aplicativo e acompanhe as atualizações de novos imóveis!

Instalar Aplicativo

 Criar alerta de imóveis similares

## Descrição Galpão / Depósito / Armazém para venda ou aluguel - Vigário Geral

Área total: 1.500m<sup>2</sup>, sendo 1.200m<sup>2</sup> de piso concreto, jirau com escritório.

Entrada para carreta.

Escritório com 150m<sup>2</sup>, piso cerâmica, entrada social com recepção, banheiros, vestiário.

IPTU/Cota: Sob consulta

\*Os valores podem sofrer alterações.

 Favoritar

 Compartilhar anúncio

[Outras ofertas desse anunciante \(25\)](#)



CASH IMÓVEIS LTDA

Creci: 7967-J-RJ

[Ver telefone](#)

Nome

Telefone

 WhatsApp

 Contato

PESQUISA ZAP



Galpões, Depósitos e Arm... / Rua São Ciro

# Galpão / Depósito / Armazém para venda o...

destaque galpão/depósito/armazém para alugar e comprar em Rua São Ciro - Jardim América, Rio de Janeiro - RJ



Venda R\$ 2.500.000 Aluguel R\$ 15.000 /mês

condomínio não informado

IPTU não informado



2200 m² 4 banheiros

PESQUISA ZAP

Simular Financiamento



Seja o primeiro a saber das novidades!

Instale o aplicativo e acompanhe as atualizações de novos imóveis!



WhatsApp

Contato

[🔔 Criar alerta de imóveis similares](#)

## Descrição Galpão / Depósito / Armazém para venda ou aluguel - Jardim América

Galpão prontíssimo para início imediato de atividades, imóvel com 3 frentes e 3 entradas para todo tipo de caminhões/carretas, uma das entradas é frente para a Rodovia Presidente Dutra, a localização é excelente, fica a poucos metros da Av. Brasil, com acesso rápido e fácil para todo o Rio de Janeiro.

LIGUE AGORA E AGENDE UMA VISITA!

Código do Anúncio: 5123\_86084

[Mostrar menos](#)

📖 Favoritar

🔗 Compartilhar anúncio

[Outras ofertas desse anunciante \(482\)](#)

PESQUISA ZAP



Alex Coutinho Imóveis

Creci: 28698-F-RJ

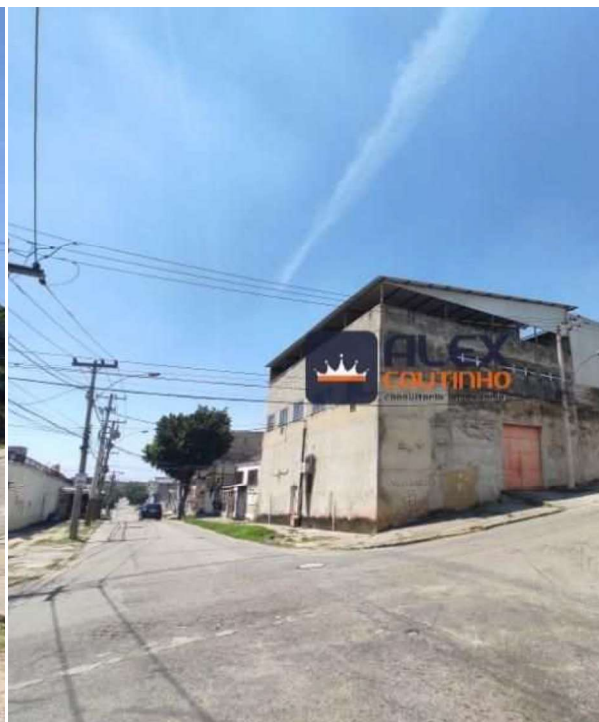
[Ver telefone](#)

📞 WhatsApp

💬 Contato



Menu ▾



[Galpões, Depósitos e Arm...](#) ▾ / [Rua Fernandes da Cunha](#)

# Galpão / Depósito / Armazém para venda o..

PESQUISA ZAP

galpão/depósito/armazém para alugar e comprar em [Rua Fernandes da Cunha - Vigário Geral, Rio de Janeiro - RJ](#)

**Venda R\$ 1.500.000** Aluguel R\$ 15.000 /mês

condomínio não informado

IPTU R\$ 1.343



1206 m<sup>2</sup> 2 banheiros

[Simular Financiamento](#)



WhatsApp



Contato

Instale o aplicativo e acompanhe as atualizações de novos imóveis!

[Instalar Aplicativo](#)

[🔔 Criar alerta de imóveis similares](#)

## Descrição Galpão / Depósito / Armazém para venda ou aluguel - Vigário Geral

Vendo ou alugo excelente galpão situado em Vigário Geral em localização estratégica para o escoamento da produção ou distribuição, assim como, possui total facilidade de acesso imediato a funcionários em caso de pequena indústria ou fábrica. Imóvel fica situado no acesso a Duque de Caxias a poucos metros da Linha Vermelha, Av. Brasil e Rodovia Washington Luiz, encontra-se em excelente estado de conservação e, é composto por galpão no térreo com aproximadamente 500 m2 com pé direito de 10 mts com acesso a caminhões e carretas, outro lado com aproximadamente 200 m2 com pé direito de 3mts também destinado a armazenamento ou garagem. O imóvel possui mais dois andares sendo um deles possuindo aproximadamente 200 m2 destinado a área de armazenamen através de empilhadeira, e o terceiro andar onde fica situado o escritório com várias salas, refeitório, varandão e banheiros.

PESQUISA ZAP

Obs: o proprietário aceita proposta, caso haja interesse entre em contato conosco.

LIGUE AGORA E AGENDE UMA VISITA!

Código do Anúncio: 5123\_116742

[Mostrar menos](#)

[📖 Favoritar](#)

[🔗 Compartilhar anúncio](#)

[Outras ofertas desse anunciante \(482\)](#)

[📞 WhatsApp](#)

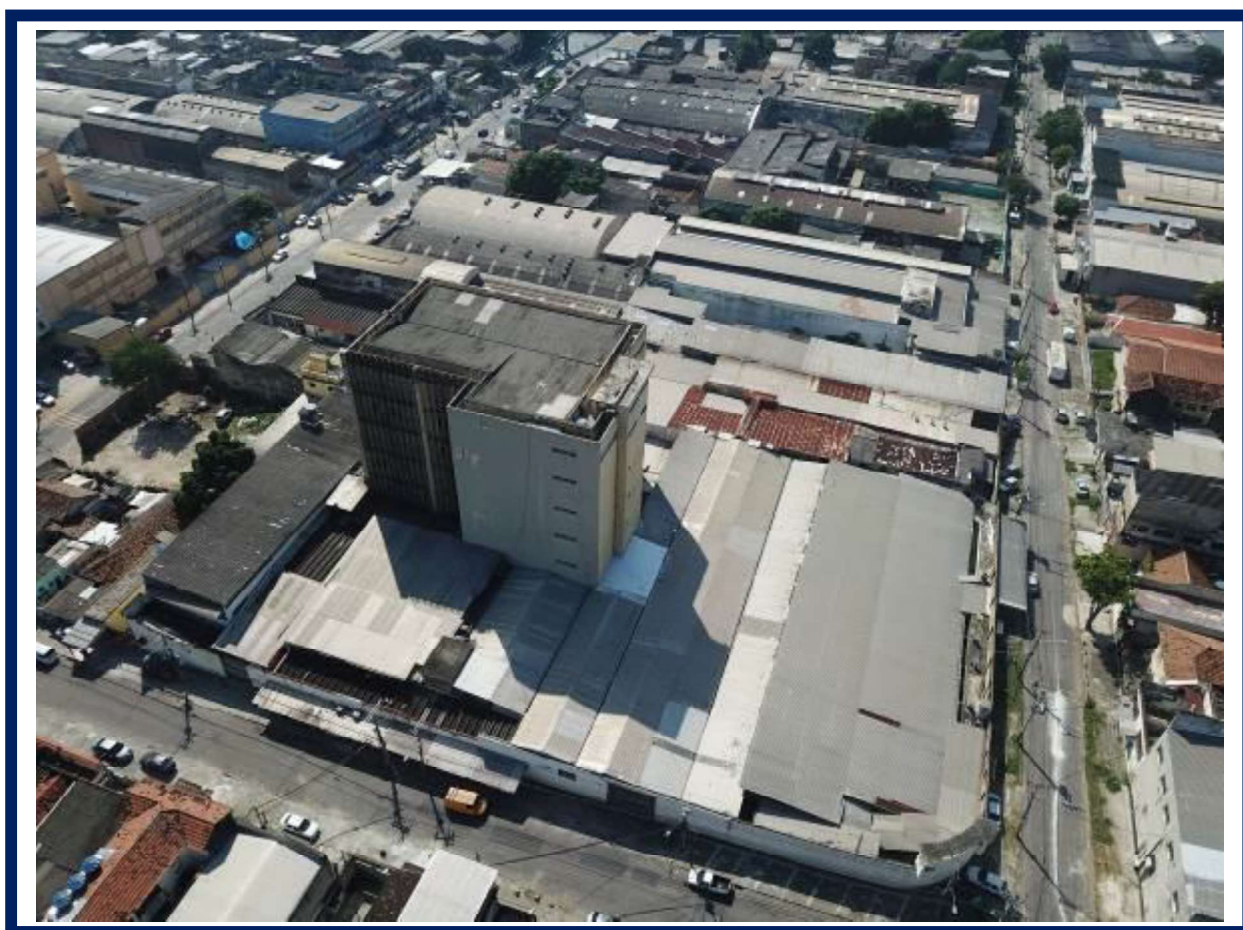
[💬 Contato](#)



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

### LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO Nº 101.058/22-RJ

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



Área de Terreno	10.936,76 m <sup>2</sup>
Área Total de Construção	9.767,00 m <sup>2</sup>
<b>Valor Patrimonial</b>	<b>R\$ 19.000.000,00</b>
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:

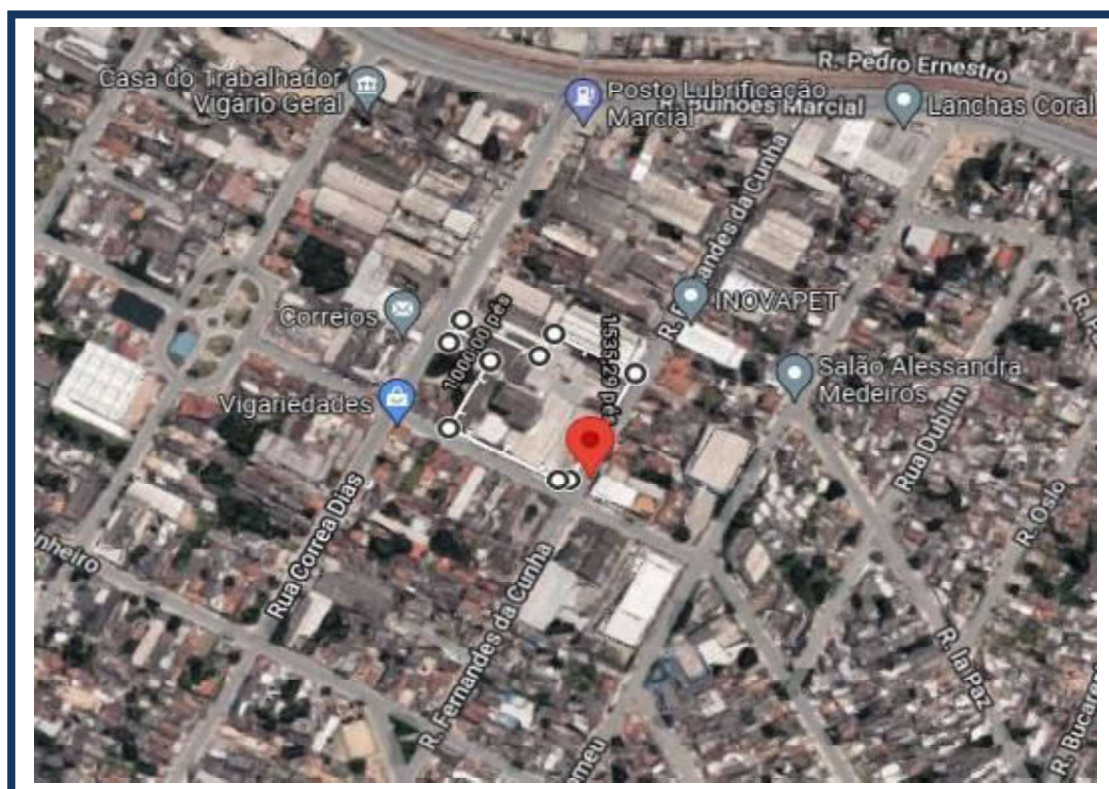
#### **7.1 - LOCALIZAÇÃO**

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.

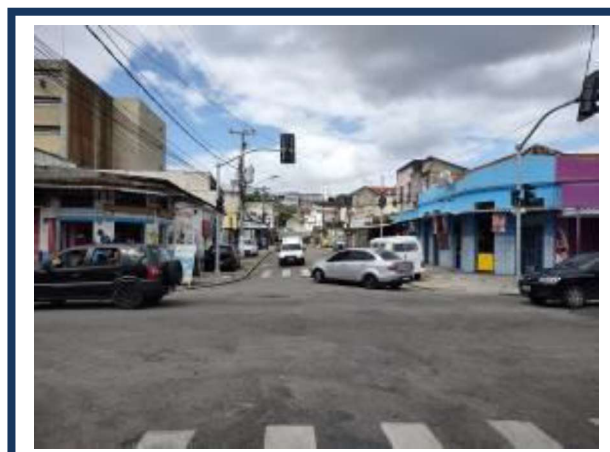
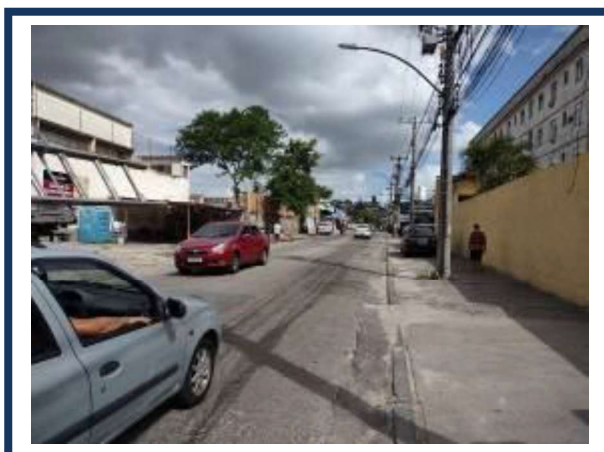
A Rua Correia Dias, constitui-se em uma das principais vias de penetração no bairro; desenvolve-se em linha perpendicular à Rua Bulhões Marcial, com traçado retilíneo, perfil semiplano e cerca de 25m de largura entre os alinhamentos confrontantes. É asfaltada, tem passeios cimentados e todos os demais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





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



### 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)
<b>Área total:</b>	<b>10.936,76m<sup>2</sup></b>

### 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<sup>os</sup> 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<sup>o</sup> 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
<b>Área construída:</b>	<b>4.546,00m<sup>2</sup></b>

#### 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.
<b>Área construída:</b>	<b>620,00m<sup>2</sup>.</b>

**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.
<b>Área construída:</b>	<b>1.127,00m<sup>2</sup></b>

#### 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.
<b>Equipamentos</b>	
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.
<b>Área construída:</b>	<b>550,00m<sup>2</sup></b>

#### 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.
<b>Características construtivas</b>	
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.
<b>Equipamentos</b>	
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
<b>Área construída:</b>	<b>1.200,00</b>



## 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
<b>Área construída:</b>	<b>300,00</b>

#### 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:** **400,00m<sup>2</sup>**

**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

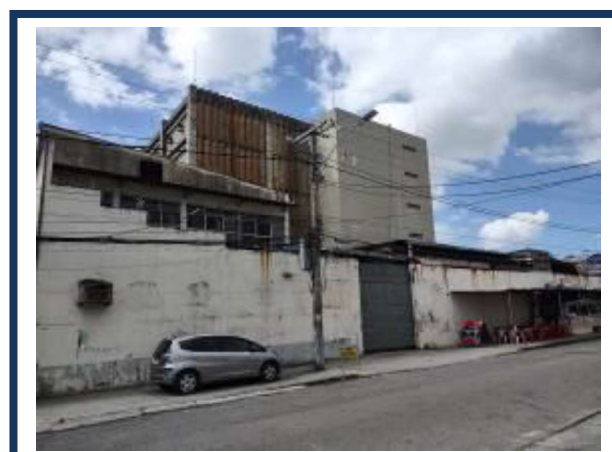
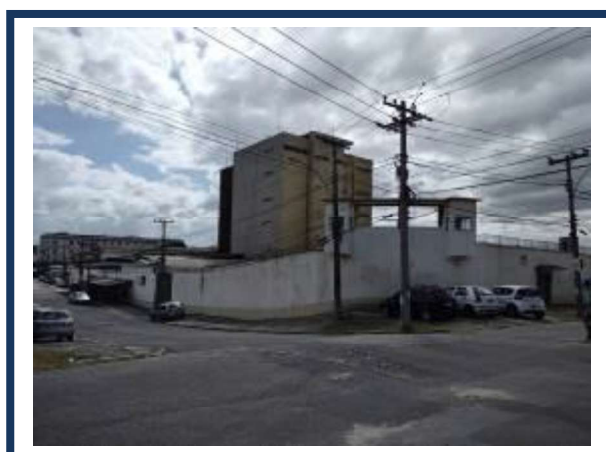
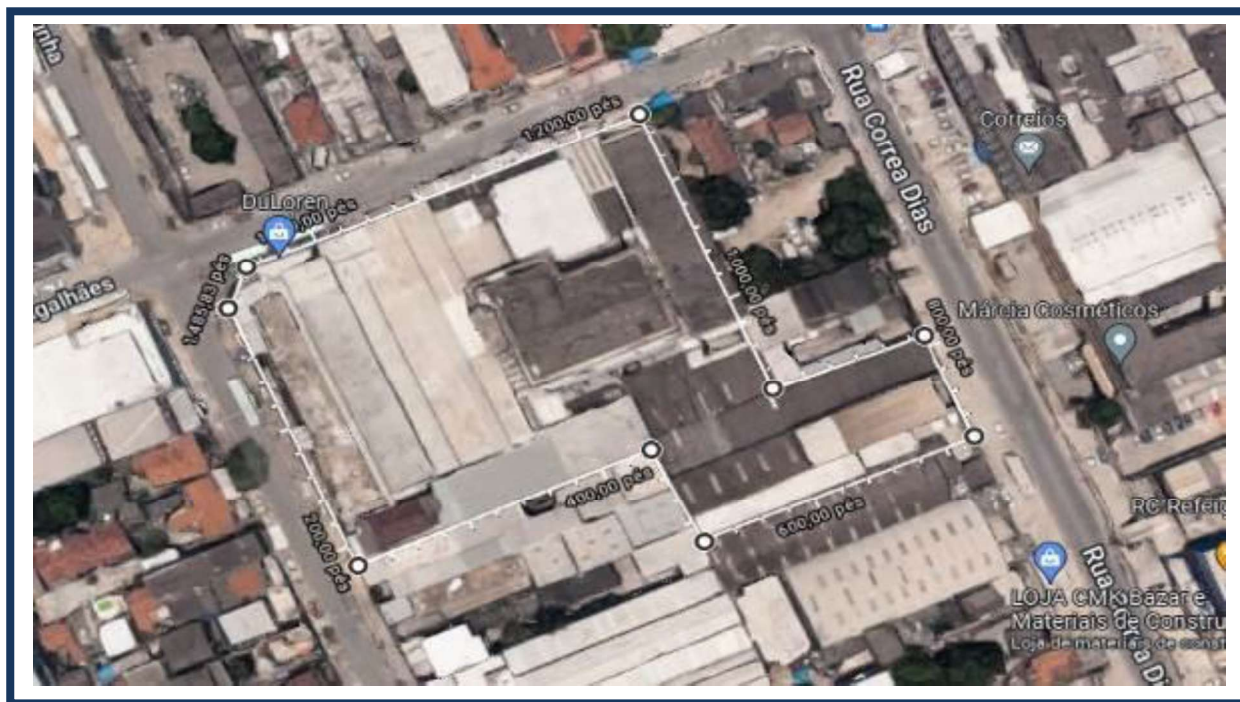
Item/Tipologia Construtiva	Área (m <sup>2</sup> )
<b>TERRENO</b>	<b>10.936,76</b>
Edificação Principal (Produção) – Prédio	4.546,00
Moldar / Preparação – Galpão	347,00
Oficinas e Controle de Qualidade – Galpão	677,00
Depósito de Lixo / Modelagem – Galpão	620,00
Escritórios/Refeitório – Prédio	1.127,00
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
<b>Total de Construção</b>	<b>9.767,00</b>

#### 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 <sup>2</sup>

**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:

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

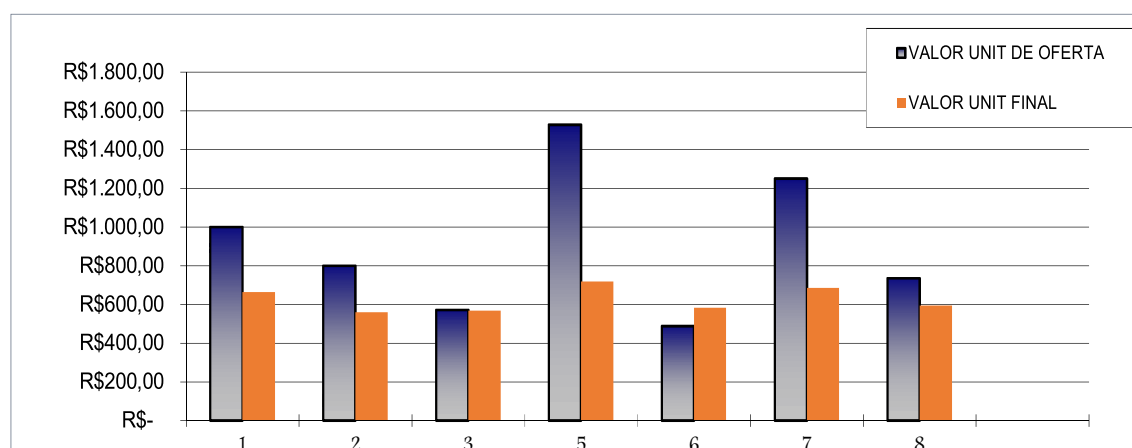
**Nota:** para a consignação dos índices relativos às amostras mercadológicas pesquisadas, utilizou-se o índice igual a 1,00 para o imóvel em estudo e fatores corretivos sobre esse mesmo índice para os elementos comparativos.



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

### 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
<b>MÉDIA</b>								<b>R\$ 625,23</b>
<b>VALOR TOTAL PELA MÉDIA (área x vr.unit. Final)</b>								<b>R\$ 6.837.948,19</b>



**MÉDIA ARITMÉTICA** R\$ 625,23 /m<sup>2</sup>

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

**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/m<sup>2</sup>

Limite superior : R\$ 663,06/m<sup>2</sup>

Campo de arbítrio livre ao avaliador: de R\$ 663,06/m<sup>2</sup> a R\$ 587,40/m<sup>2</sup>

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 /m<sup>2</sup>, 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:

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

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



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

### 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
<b>Total</b>												<b>R\$ 12.161.124,98</b>

**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 ente 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 4.546,00m<sup>2</sup> 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 10.936,76m<sup>2</sup> de terreno e 9.767,00mk<sup>2</sup> 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)**



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

**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
<b>TOTAL DE PONTOS</b>				<b>7</b>

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**



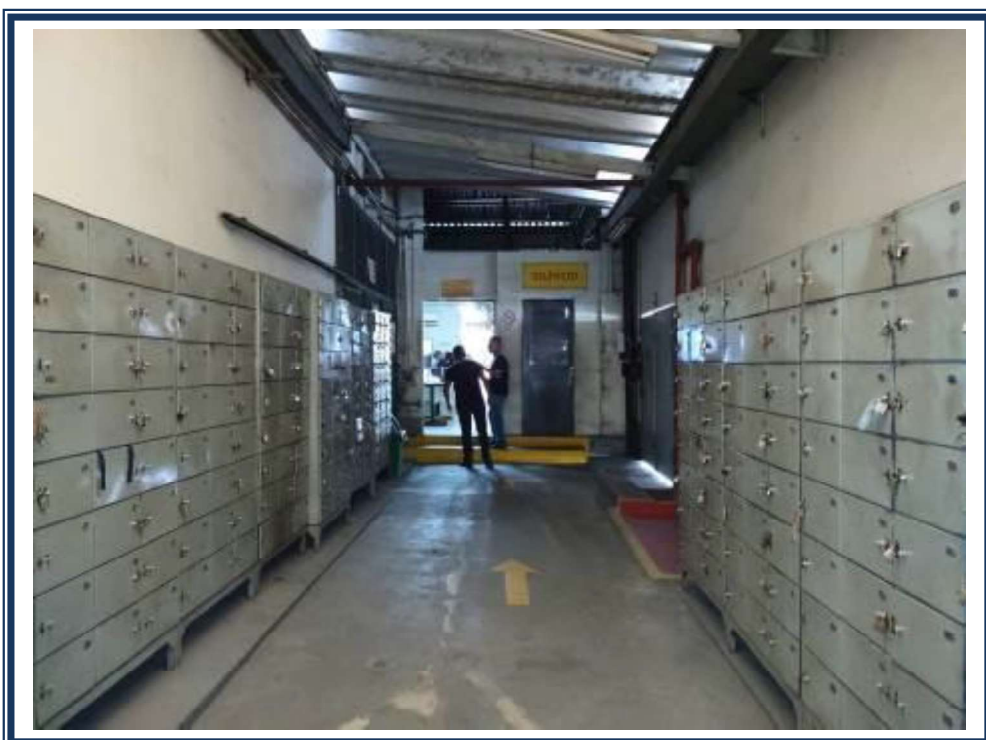




## BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

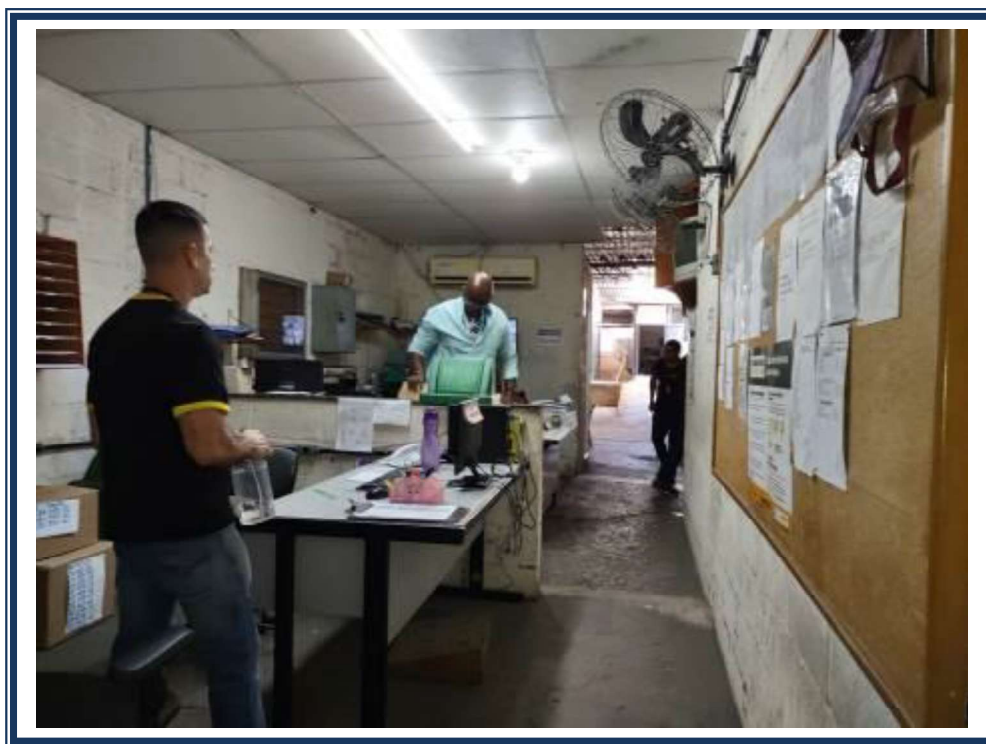


**OUTROS ASPECTOS DO IMÓVEL**

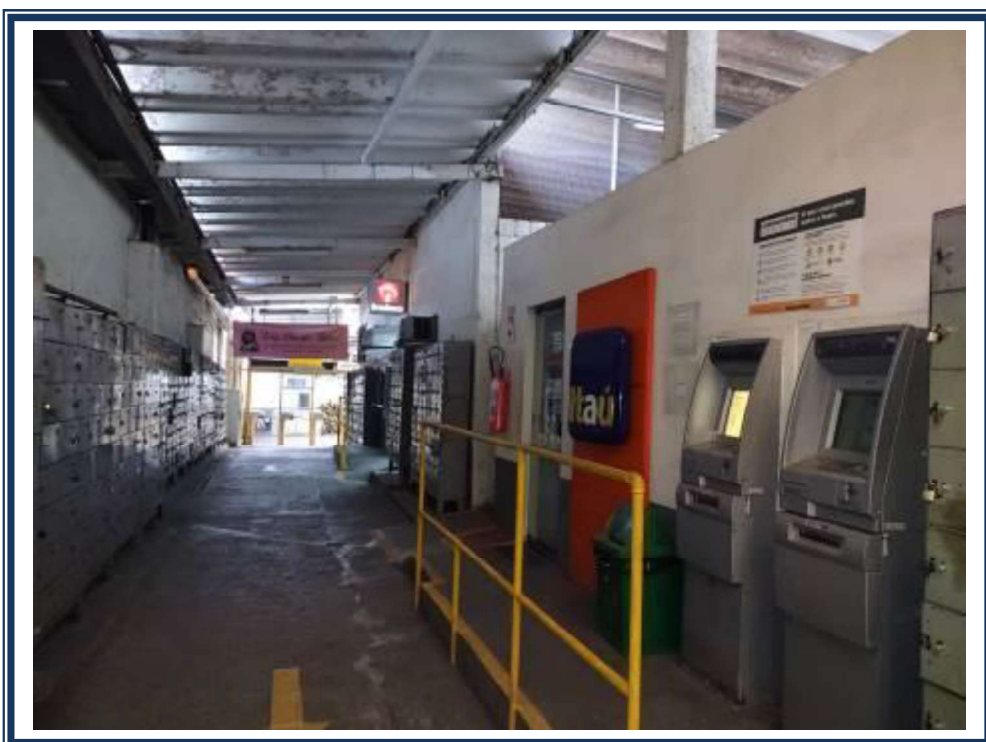




## BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



**OUTROS ASPECTOS DO IMÓVEL**

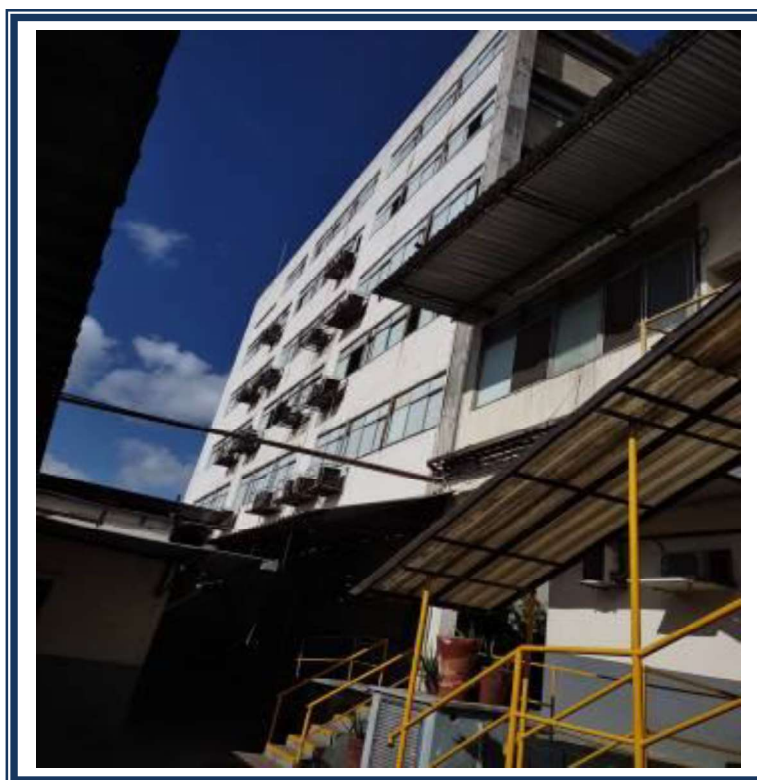




## BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

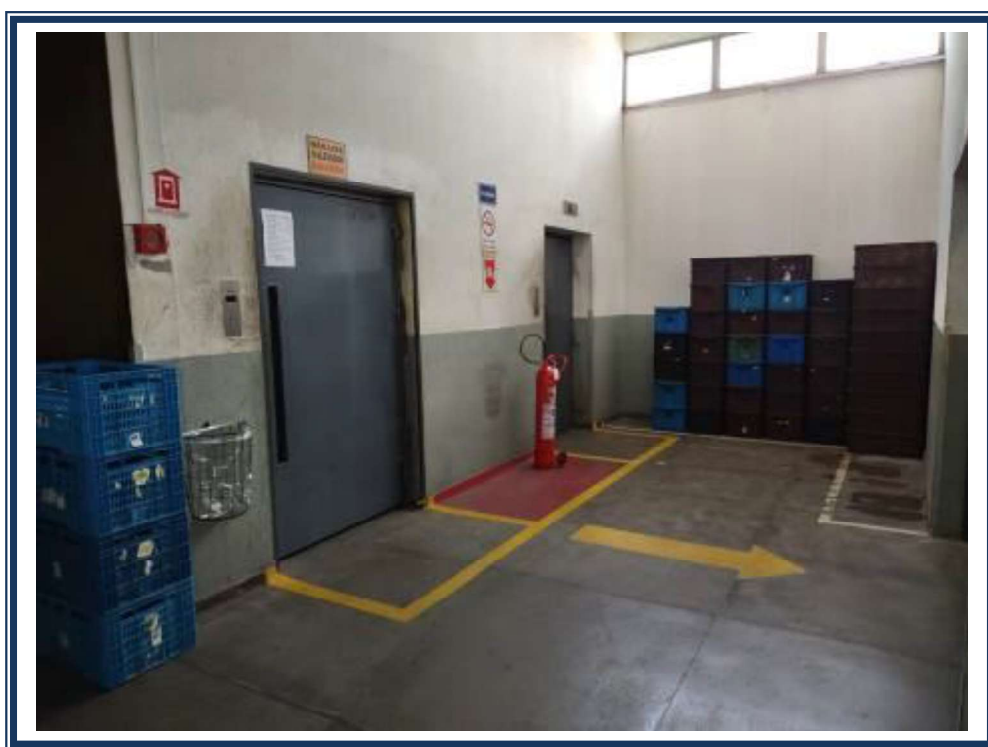


### OUTROS ASPECTOS DO IMÓVEL

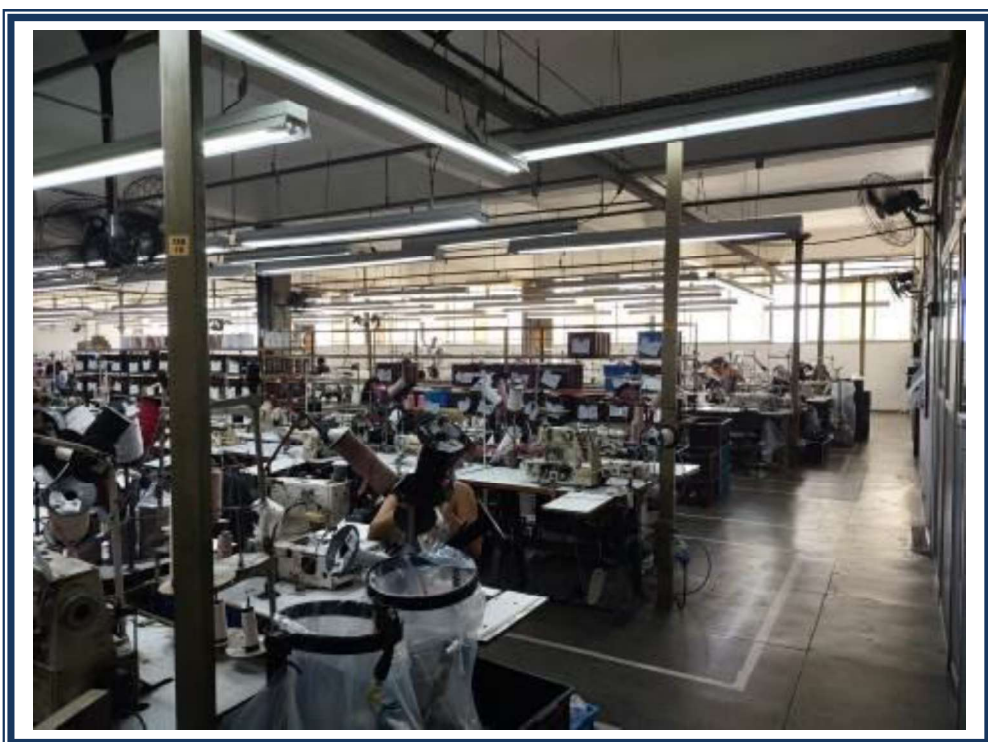




## BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

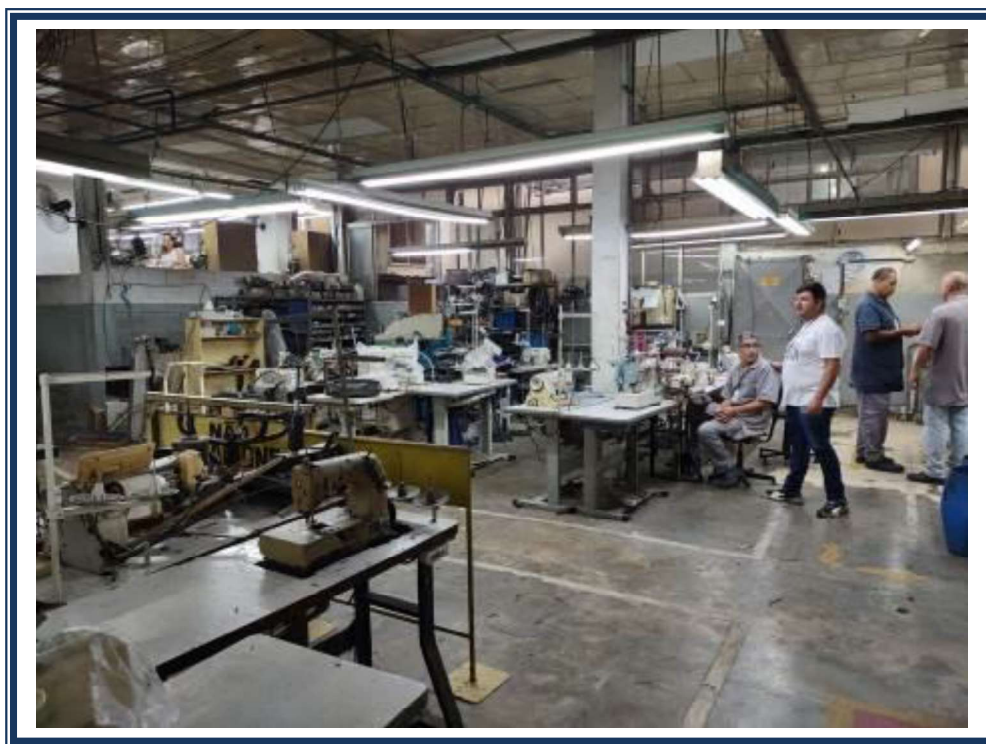


**OUTROS ASPECTOS DO IMÓVEL**





## 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

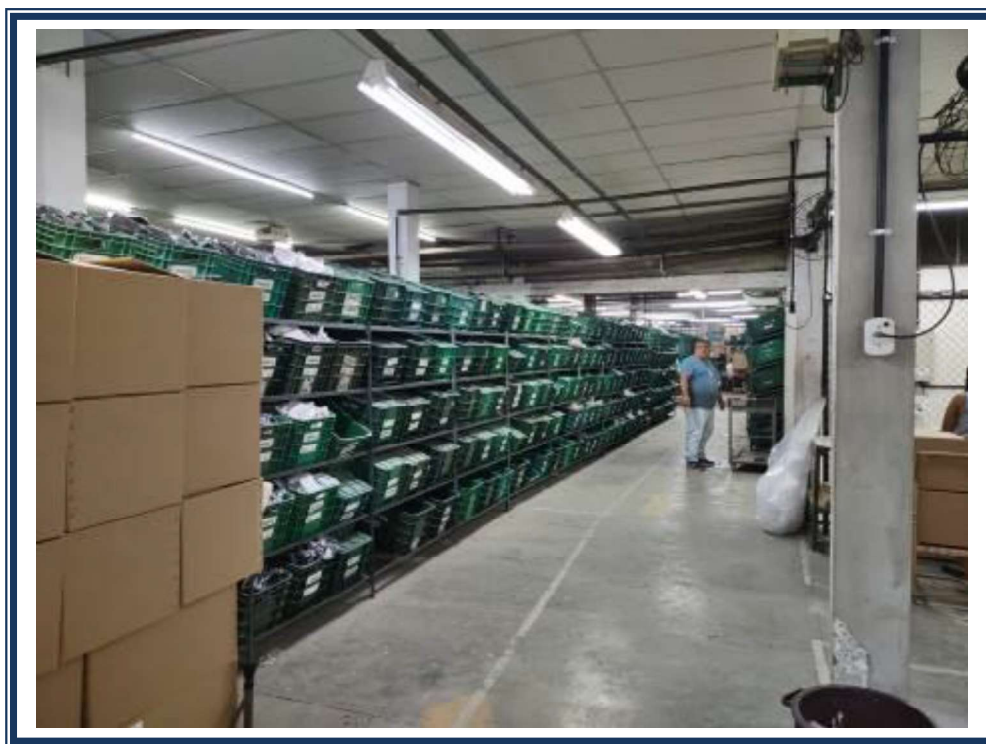


### OUTROS ASPECTOS DO IMÓVEL





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



**OUTROS ASPECTOS DO IMÓVEL**

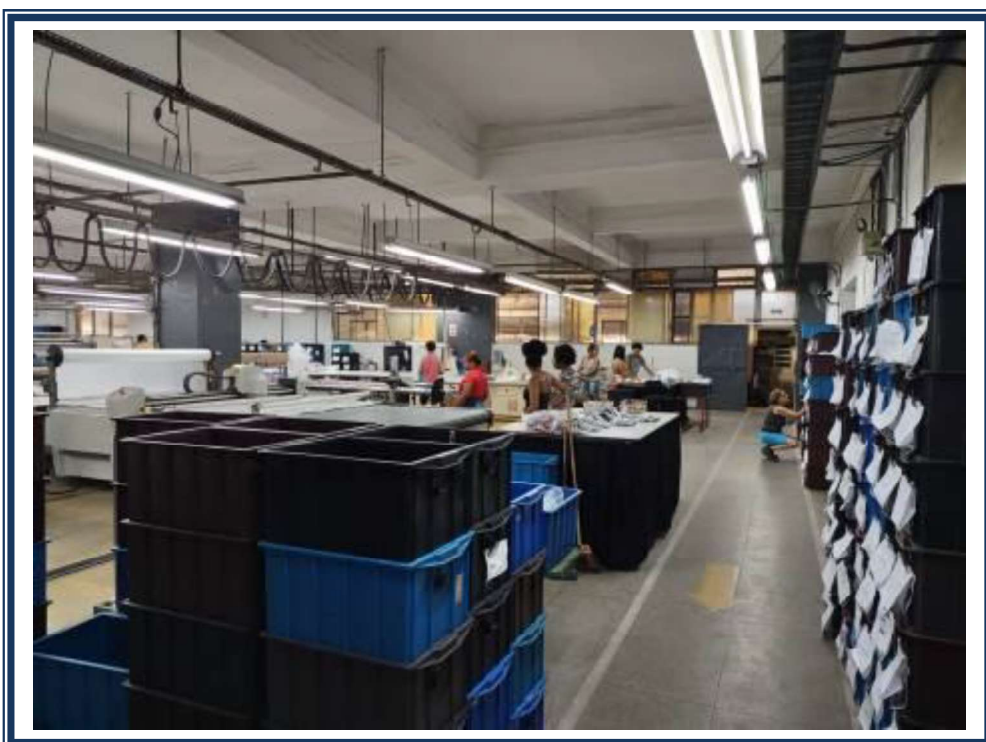




## BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



**OUTROS ASPECTOS DO IMÓVEL**







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



### OUTROS ASPECTOS DO IMÓVEL

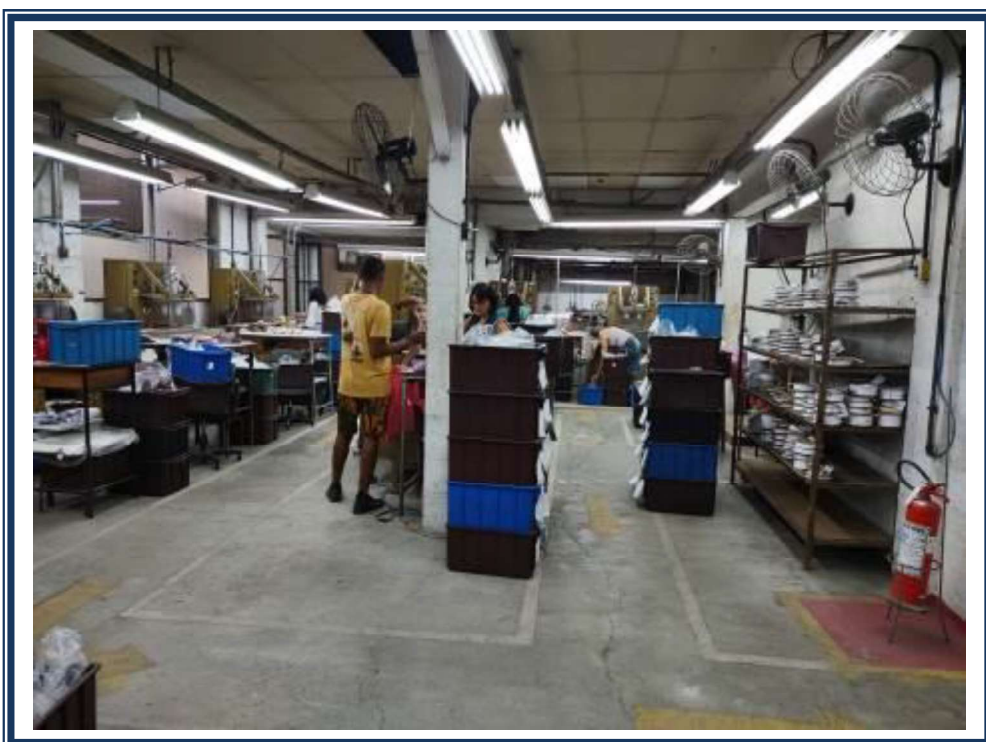




## BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



**OUTROS ASPECTOS DO IMÓVEL**





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

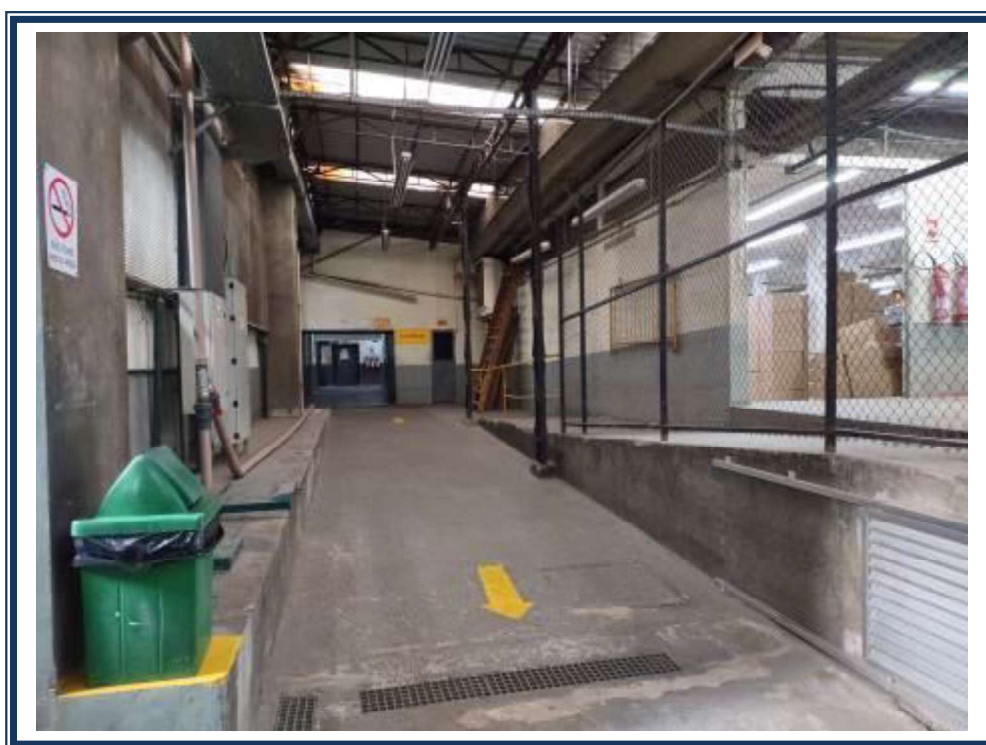


**OUTROS ASPECTOS DO IMÓVEL**

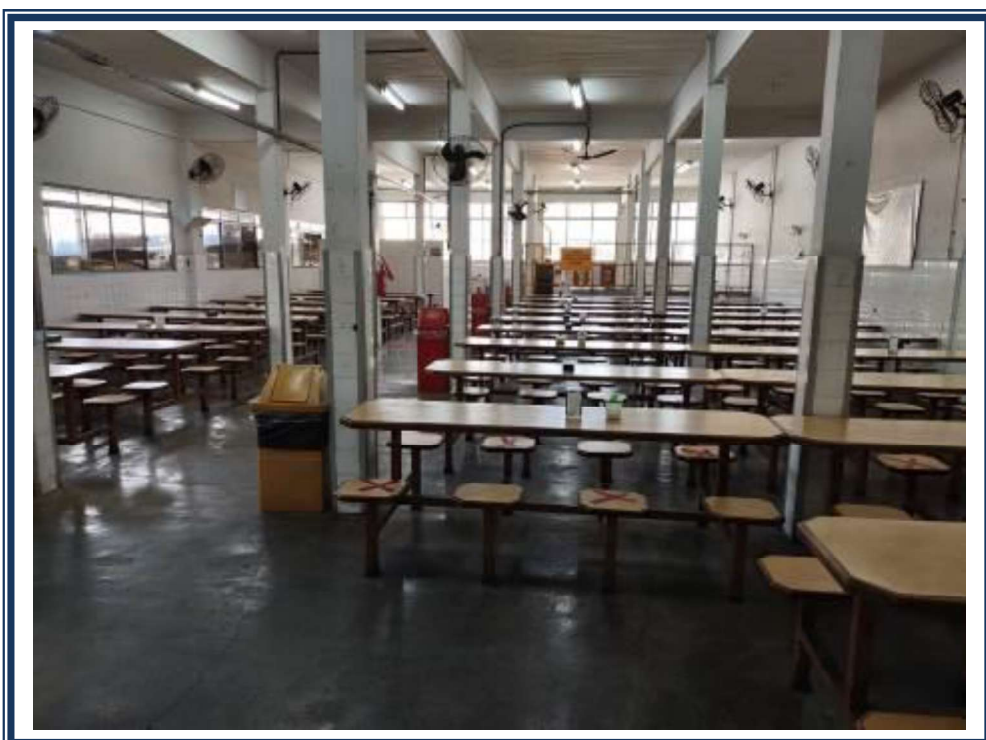




## BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



**OUTROS ASPECTOS DO IMÓVEL**





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



**OUTROS ASPECTOS DO IMÓVEL**

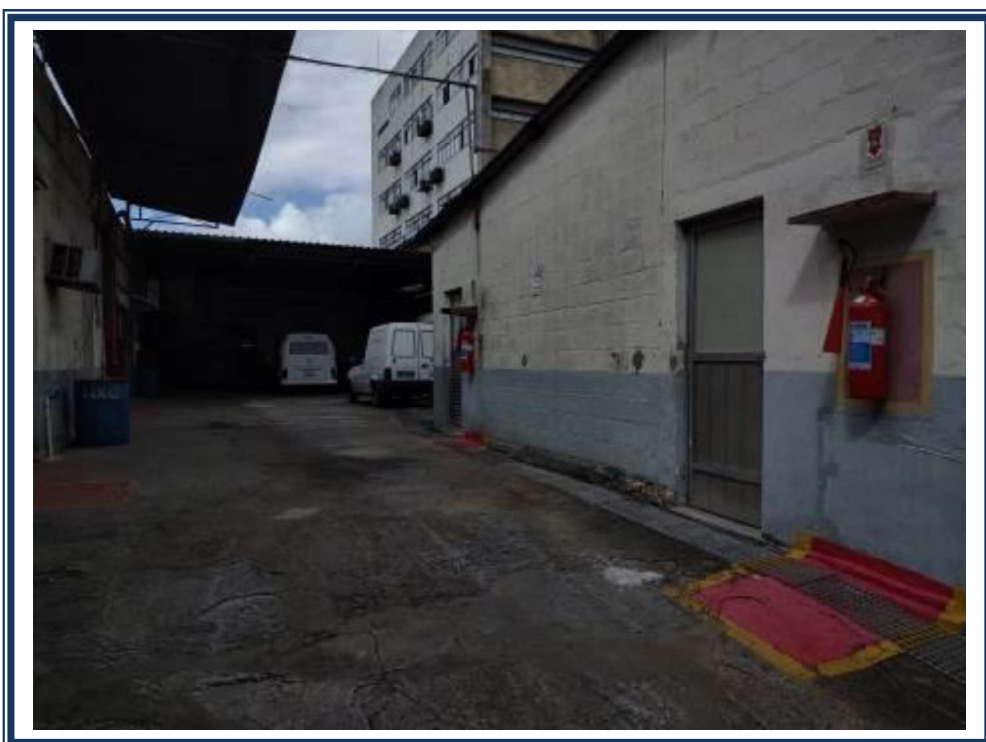




## BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



**OUTROS ASPECTOS DO IMÓVEL**





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

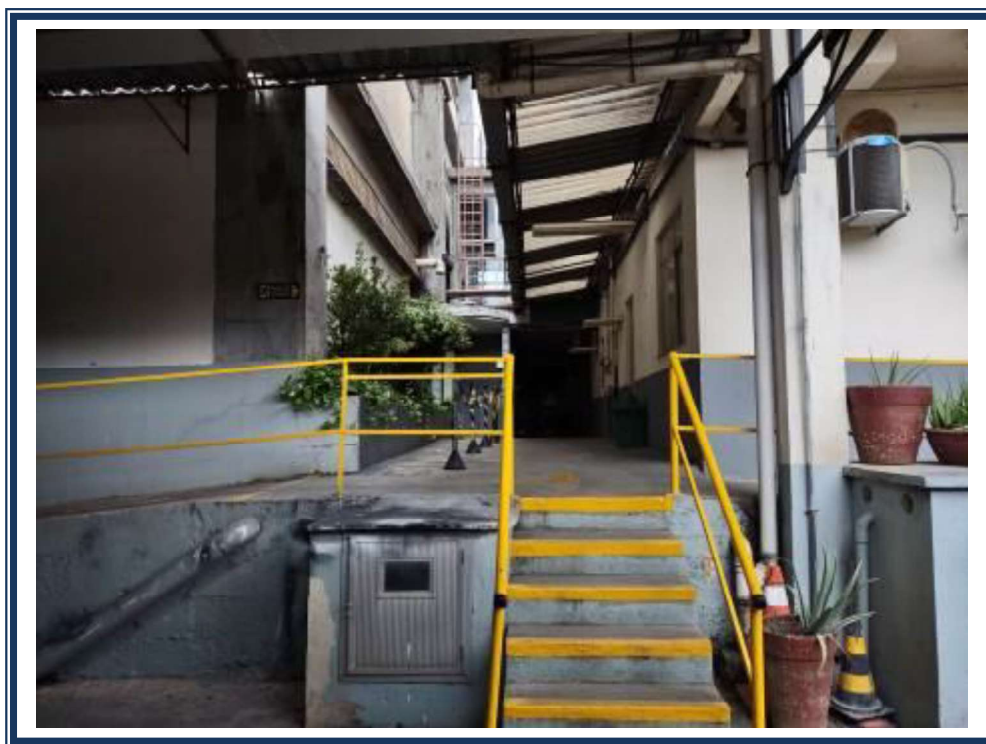


### OUTROS ASPECTOS DO IMÓVEL

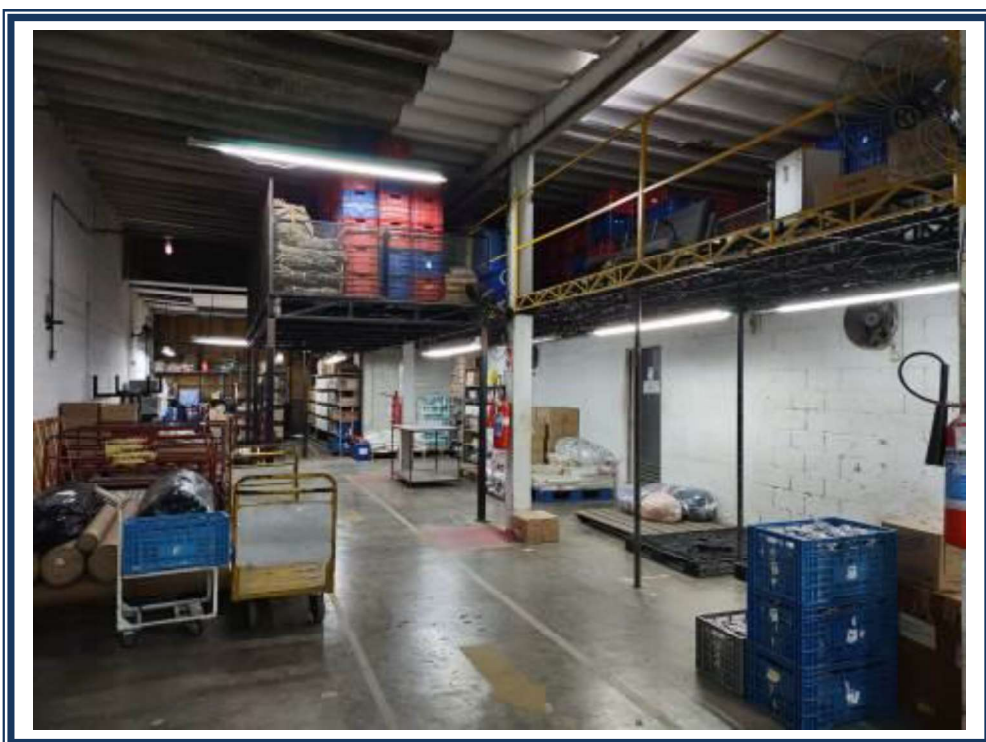




## BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



**OUTROS ASPECTOS DO IMÓVEL**



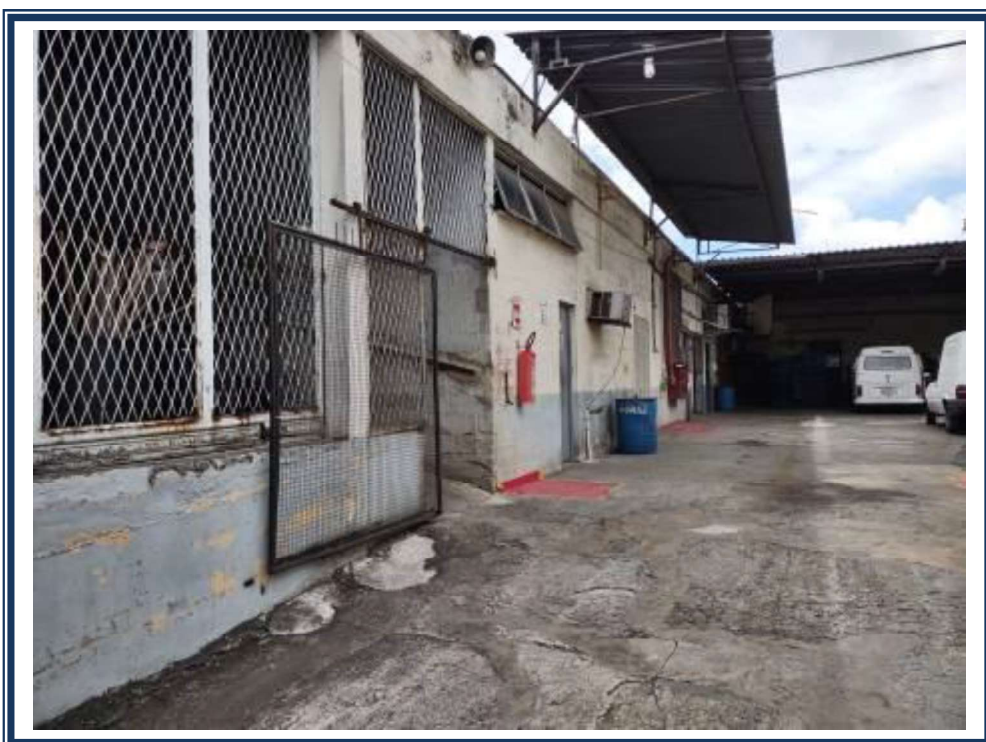




## BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



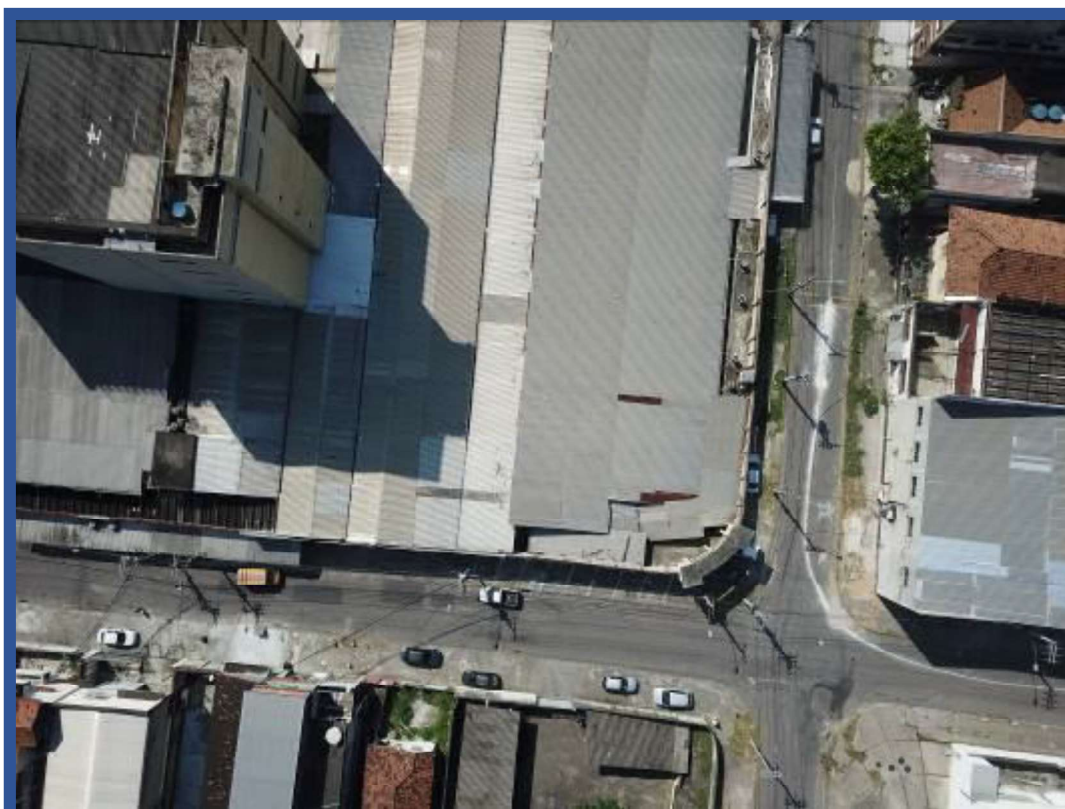
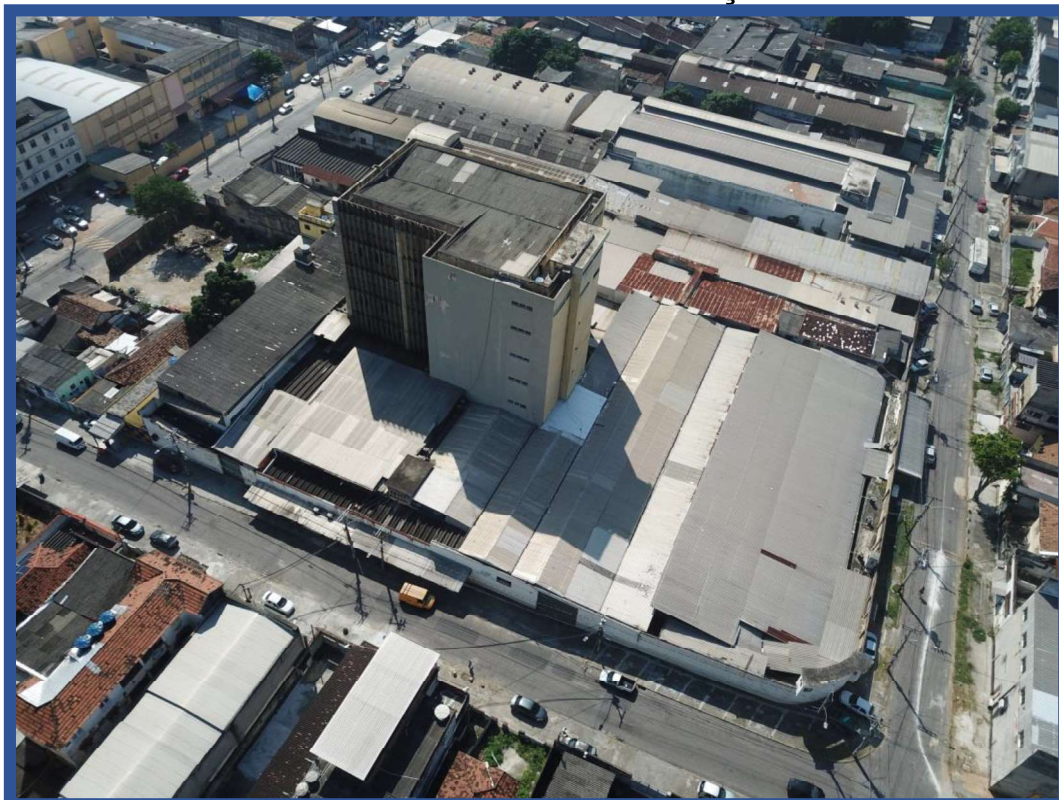
**OUTROS ASPECTOS DO IMÓVEL**





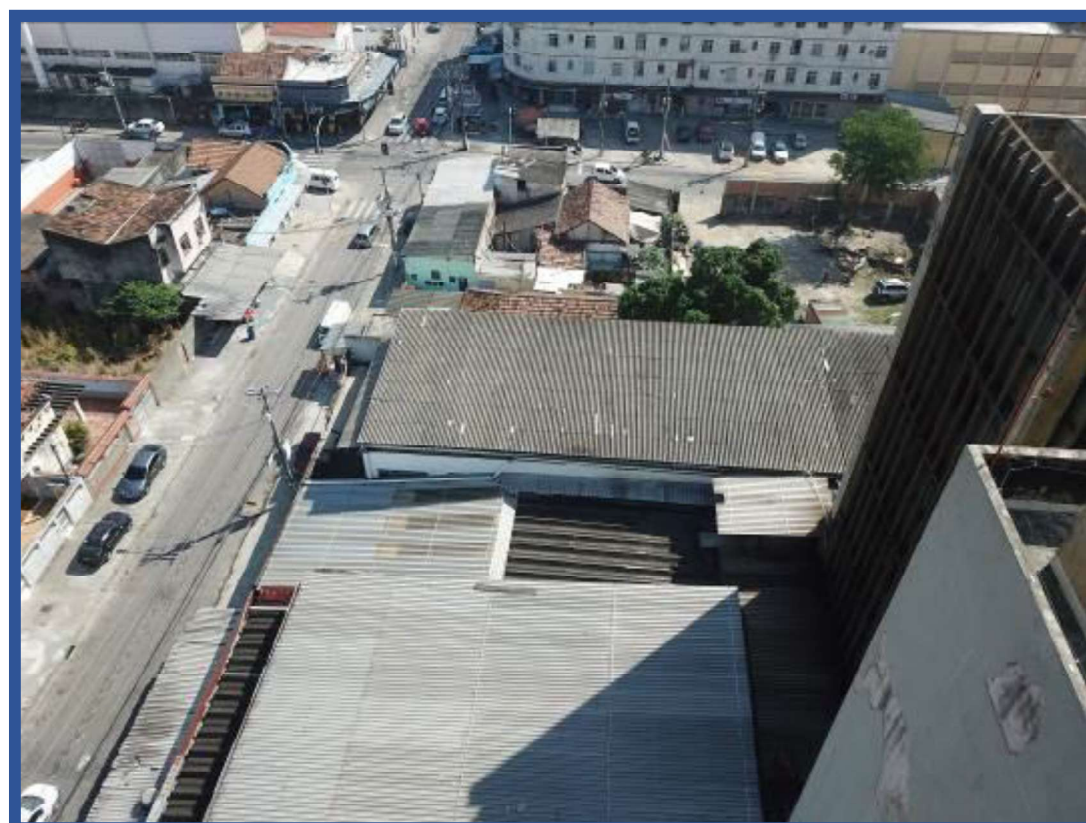
## BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

### FOTO AÉREA DA LOCALIZAÇÃO



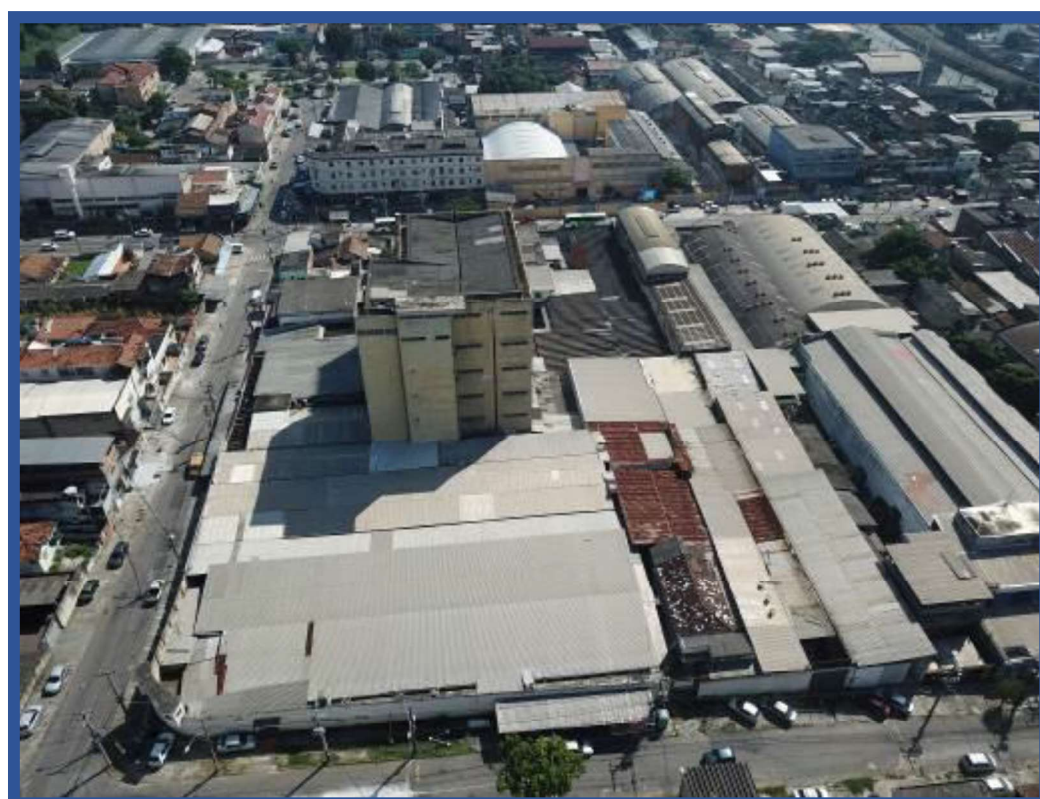


## BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES





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





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

<b>8828-Mai/22</b>	<b>PESQUISA Nº 1 - Laudo nº 101.058/22-RJ</b>
<b>Local:</b> Rua Bulhões Marcial, 505 <b>Bairro:</b> Parada de Lucas <b>CEP:</b> 21250-381 <b>Município:</b> Rio de Janeiro / RJ <b>Obs:</b> a 300m da Av. Brasil	<b>Fonte:</b> Joel Gomes Leal Creci: 27469-F-RJ <b>Tel:</b> (21) 9987-61906 <b>Site:</b> Zapimóveis.com.br <b>Código:</b> 2263265564
<b>Tipo:</b> Imóvel Urbano Comercial <b>Objeto:</b> Terreno / Lote	
<b>Terreno:</b> <b>Área:</b> 1.600,00 m <sup>2</sup> <b>Topografia:</b> Plano <b>Obs:</b> +/- 25m de frente	
<b>VALOR DE OFERTA:</b> <b>Venda: R\$ 1.600.000,00</b>	<b>VALOR UNITÁRIO (Terreno):</b> <b>Venda: R\$ 1.000,00/m<sup>2</sup></b>



### 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



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

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



### 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;



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

<b>8833-Mai/22</b>	<b>PESQUISA Nº 3 - Laudo nº 101.058/22-RJ</b>
<b>Local:</b> Rua Ottawa, 12 <b>Compl:</b> Prox fabrica da Duloren / <b>Bairro:</b> Vigário Geral <b>CEP:</b> 21241-220 <b>Município:</b> Rio de Janeiro / RJ <b>Obs:</b> esq Rua São Bartolomeu	<b>Fonte:</b> José Pérez <b>Tel:</b> (21) 9649-92878 <b>Site:</b> Zapimóveis.com.br <b>Código:</b> 2495382412
<b>Tipo:</b> Imóvel Urbano Comercial <b>Objeto:</b> Terreno / Lote <b>Padrão:</b> Médio-baixo	
<b>Construção:</b> <b>Área:</b> 2.000,00 m <sup>2</sup> <b>Conservação:</b> Regular <b>Obs:</b> 116,00m de frente contínua	<b>Terreno:</b> <b>Área:</b> 2.100,00 m <sup>2</sup> <b>Topografia:</b> Plano <b>Obs:</b> levemente inclinado
<b>VALOR DE OFERTA:</b> <b>Venda:</b> R\$ 1.200.000,00 <b>Locação:</b> R\$ 10.000,00	<b>VALOR UNITÁRIO (Terreno):</b> <b>Venda:</b> R\$ 571,43/m <sup>2</sup> <b>Locação:</b> R\$ 4,76/m <sup>2</sup>


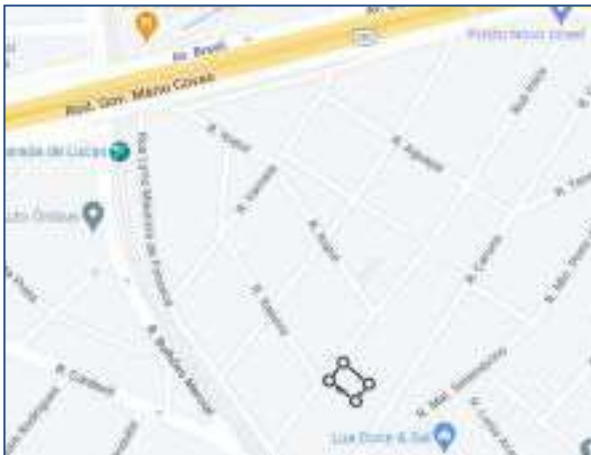


#### Observações Gerais

Terreno com prédio comercial muito antigo (12 salas, 02 vestiários, coz, 02 banh) + e galpão leve aberto com 900 m<sup>2</sup>; 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



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

<b>8834-Mai/22</b>	<b>PESQUISA Nº 4 - Laudo nº 101.058/22-RJ</b>
<b>Local:</b> Rua Iracu, j.a. 140 <b>Compl:</b> a 550m da Av. Brasil / <b>Bairro:</b> Parada de Lucas <b>CEP:</b> 21010-040 <b>Município:</b> Rio de Janeiro / RJ <b>Obs:</b> Prox. o leito ferroviário	<b>Fonte:</b> PATRIMÔNIO RIO IMOBILIÁRIA <b>Tel:</b> (21) 3301-9150 <b>Site:</b> OLx <b>Código:</b> 1008561913
<b>Tipo:</b> Imóvel Urbano Comercial <b>Objeto:</b> Terreno / Lote	
<b>Terreno:</b> <b>Área:</b> 1.272,00 m <sup>2</sup> <b>Topografia:</b> Plano <b>Obs:</b> Dims.:30,00m x 42.40m	
<b>VALOR DE OFERTA:</b> <b>Venda: R\$ 400.000,00</b>	<b>VALOR UNITÁRIO (Terreno):</b> <b>Venda: R\$ 314,47/m<sup>2</sup></b>
	
<b>Observações Gerais</b>	
Terreno murado c/ vocação para construção de galpão, sede empresarial; doc perfeita; localizado a 110m do leito ferroviário	





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

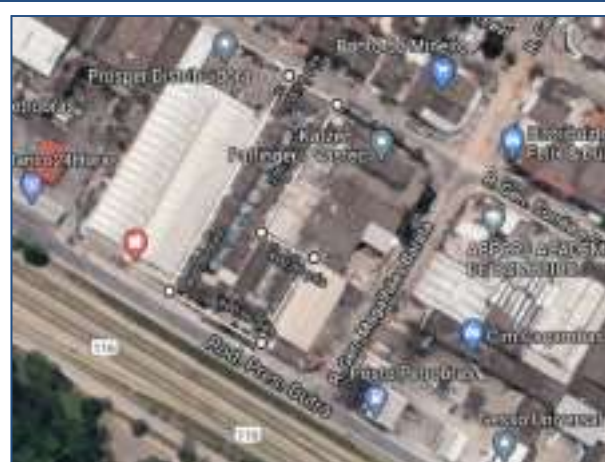
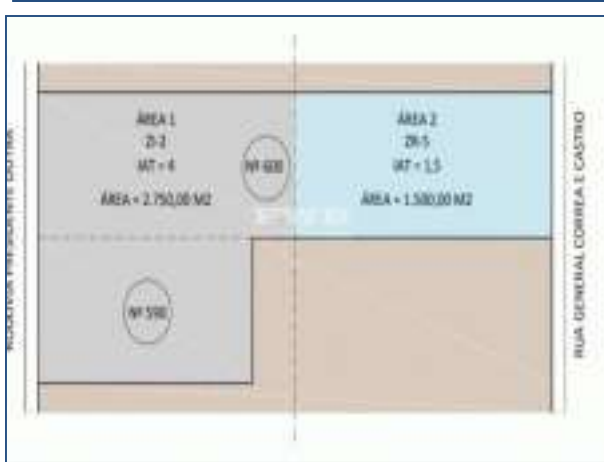
**8860-Jan/21**      **PESQUISA Nº 5 - Laudo nº 101.058/22-RJ**

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

**Tipo:** Imóvel Industrial **Objeto:** Terreno / Lote

**Terreno:**  
**Área:** 4.250,00 m<sup>2</sup>  
**Topografia:** Plano  
**Obs:** fte 40m Via Dutra e 20m R. C e Castro

<p><b>VALOR DE OFERTA:</b>  <b>Venda: R\$ 6.500.000,00</b></p>	<p><b>VALOR UNITÁRIO (Terreno):</b>  <b>Venda: R\$ 1.529,41/m<sup>2</sup></b></p>
--------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------



**Observações Gerais**

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



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

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



### 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 m<sup>2</sup> 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.



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

<b>8885-Mai/22</b>	<b>PESQUISA Nº 7 - Laudo nº 101.058/22-RJ</b>	
<p><b>Local:</b> Rua Álvaro de Macedo, 358  <b>Compl:</b> Esq. R. Tinhare / <b>Bairro:</b> Parada de Lucas  <b>CEP:</b> 21250-620  <b>Município:</b> Rio de Janeiro / RJ  <b>Obs:</b> a 10m da Av. Brasil, lado par</p>	<p><b>Fonte:</b> Sr. Júnior (parente do proprietário)  <b>Tel:</b> (21) 9805-47172</p>	
<b>Tipo:</b> Imóvel Urbano Comercial <b>Objeto:</b> Terreno / Lote <b>Padrão:</b> Médio-baixo		
<p><b>Construção:</b>  <b>Área:</b> 2.400,00 m<sup>2</sup>  <b>Conservação:</b> Deficiente  <b>Obs:</b> Edificações muito antigas</p>	<p><b>Terreno:</b>  <b>Área:</b> 4.800,00 m<sup>2</sup></p>	
<p><b>VALOR DE OFERTA:</b>  <b>Venda:</b> R\$ 6.000.000,00  <b>Locação:</b> R\$ 30.000,00</p>	<p><b>VALOR UNITÁRIO (Terreno):</b>  <b>Venda:</b> R\$ 1.250,00/m<sup>2</sup>  <b>Locação:</b> R\$ 6,25/m<sup>2</sup></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.



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

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



### 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/m<sup>2</sup>**

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/m<sup>2</sup>), 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\$/m<sup>2</sup>**PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS**

PADRÃO BAIXO		
R-1	1.936,31	0,60%
PP-4	1.848,59	0,65%
R-8	1.762,50	0,70%
PIS	1.359,85	0,47%

PADRÃO NORMAL		
R-1	2.320,93	0,68%
PP-4	2.231,51	0,66%
R-8	1.960,92	0,68%
R-16	1.899,15	0,68%

PADRÃO ALTO		
R-1	2.906,10	0,81%
R-8	2.362,06	0,78%
R-16	2.505,03	0,55%

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

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	2.279,22	0,51%
CSL-8	1.960,01	0,53%
CSL-16	2.621,89	0,50%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.425,56	0,57%
CSL-8	2.115,28	0,60%
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%