

Processo nº:	0011290-44.2010.8.19.0038
Tipo do Movimento:	Audiência Especial
Descrição:	<p>Em 19 de abril de 2018, na sala de audiências deste Juízo, perante o M.M. DR. JUIZ DE DIREITO, DR. GUSTAVO QUINTANILHA TELLES DE MENEZES, foi realizado o pregão e aberta a audiência designada nos autos. Presente o Exmo. Promotor de Justiça, as partes e seus advogados. Pelo MM. Dr. Juiz foi dito que: 'Nesta audiência foi dada a palavra a todos os presentes, que assinaram abaixo e no verso. Após manifestação de todos os interessados chegou-se a seguinte proposta: 1 - A empresa apresentará em 10 dias úteis uma minuta de aditivo do plano de recuperação judicial; 2- A minuta contemplará a alteração do plano original de forma a destinar ao imediato pagamento dos créditos trabalhistas toda a quantias existentes nas contas judiciais nesta data, estimadas em aproximadamente a R\$ 10.000,00 (dez milhões de reais). 3 - Serpa prevista reserva dos valores atualizados dos créditos extraconcursais; 4 - Será utilizado para pagamento a atualização do quadro geral de credores feita a partir do julgamento das 53 habilitações pendentes, relativa a 285 empregados ainda não habilitados, que se somarão aos 615 já habilitados, bem como as cartas de vênias da 3ª Vara do Trabalho que forem juntadas em 24 horas; 5 - Os pagamentos serão proporcionais ao crédito de cada um dos 900 empregados; 6- Considerará a venda de 3 dos 5 imóveis ainda restantes no ativo da empresa por 12.000.000,00 (doze milhões de reais), cujo produto será destinado para o pagamento das classes II e III até o limite; 7 - A diferença será aplicada para pagamento dos créditos extraconcursais e excedendo seu valor far-se-á um novo soberrateio nos percentuais de 27,5 por cento para trabalhistas e 72,5 por cento; 8 - Observando o entendimento da justiça do trabalho, computar-se-ão os honorários do sindicato como crédito trabalhista; 9 - Sobre o processo 000835345.2015.8.19.0213, é um dos 53 processos acima referidos. 10 - A correção dos valores deverá ser feita de forma isonômica. 11 - o aditivo trará previsão de garantia real das classes II e III a ser efetivada sobre os imóveis que serão vendidos, se a venda não ocorrer no prazo estabelecido. 12 - Os credores das classes II e III desistirão de eventuais recursos já interpostos contra a aprovação original do plano. 13 - Fica designada assembleia geral de credores para os dias 11 e 18 de junho de 2018. 14 - O prazo para a venda dos imóveis será de 90 dias da data de aprovação. 15 - Após a aprovação o início do pagamento dos créditos trabalhistas se dará em 30 dias após a aprovação. 16 - Eventuais juntadas de procuração de representantes para levantamento deverão ser feitas após a aprovação do plano. 17 - Considerando que a juntada do aditivo será feito em gabinete em 10 dias, ficam os advogados intimados para em 5 dias juntarem petições de anuência ao plano. Nada mais havendo, foi encerrada a presente.</p>
Imprimir Fechar	

Pagamentos Pendentes

Despesas	Pendente até 2017	Pendências de janeiro	Pendências de fevereiro	Pendências de março	Total
Pró-Labore (Enc.Empregador)(INSS) Corrigido até 29/03/18	5.717,41				5.717,41
13º Salário (Enc.Empregador)(INSS) Corrigido até 29/03/18	16.227,65				16.227,65
Férias (Enc.Empregador)(INSS) Corrigido até 29/03/18	14.455,86				14.455,86
Salário (Enc.Empregador) (INSS) Corrigido até 29/03/18	147.495,48				147.495,48
Bassalo Antunes (Assessoria Trabalhista)	287.500,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	302.500,00
Escrit.Adv.José Oswaldo (Ass.Cível, Trib.)	280.002,60	5.675,27	5.725,78	5.769,29	297.172,94
Alves, Vieira (Assessoria Cível)	748.800,00	12.600,00	12.600,00	12.600,00	786.600,00
Masp, Stearns e Quantum (Consultoria)	333.337,50				333.337,50
Administrador Judicial (Proc.Recuperação)	636.979,12				636.979,12
Emprest. dos Sócios	7.651,15				7.651,15
TOTAL	2.478.166,77	23.275,27	23.325,78	23.369,29	2.548.137,11

Cálculo de Débitos Judiciais**Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro****Cálculo de Débitos Judiciais**

Valor a ser atualizado:	R\$ 5.070.000,00
Período de atualização monetária:	de 06/07/2011 até 08/05/2018 (2462 dias)
Tipo de juros:	Sem Juros
Taxa de juros:	-
Período dos Juros:	Sem incidência
Honorários (% sobre valor corrigido + juros):	0,00%
Índice de correção monetária:	1,54266579
Valor corrigido:	R\$ 7.821.315,57
Valor dos juros:	R\$ 0,00
Valor corrigido + juros:	R\$ 7.821.315,57
Total de honorários:	R\$ 0,00
Total:	R\$ 7.821.315,57
Total em UFIR:	2.374.484,83

O cálculo acima não possui valor legal. Trata-se apenas de uma ferramenta de auxílio na elaboração de contas.

Calculado em 08/05/2018

[Voltar](#)

Cálculo de Débitos Judiciais



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

Cálculo de Débitos Judiciais

Valor a ser atualizado:	R\$ 7.975.000,00
Período de atualização monetária:	de 06/07/2011 até 08/05/2018 (2462 dias)
Tipo de juros:	Sem Juros
Taxa de juros:	-
Período dos Juros:	Sem incidência
Honorários (% sobre valor corrigido + juros):	0,00%
Índice de correção monetária:	1,54266579
Valor corrigido:	R\$ 12.302.759,69
Valor dos juros:	R\$ 0,00
Valor corrigido + juros:	R\$ 12.302.759,69
Total de honorários:	R\$ 0,00
Total:	R\$ 12.302.759,69
Total em UFIR:	3.735.013,11

O cálculo acima não possui valor legal. Trata-se apenas de uma ferramenta de auxílio na elaboração de contas.

Calculado em 08/05/2018

[Voltar](#)



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

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO Nº 50.150/17-RJ

Solicitante	SUPERMERCADOS ALTO DA POSSE LTDA	Bairro	Miguel Couto
Imóvel	Urbano comercial de uso exclusivo	Mun.	Nova Iguaçu
Endereço	Estrada Deputado Darcilio Ayres Raunhetti, 150	UF	RJ



Área de Terreno	2.145,50 m ²
Área Total Construída	3.165,05 m ²
Valor de Mercado para Venda em Condições Normais	R\$ 6.600.000,00



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO Nº 50.150/17-RJ

Solicitante

SUPERMERCADOS ALTO DA POSSE LTDA

Categoria

Imóvel Urbano Comercial de Uso Exclusivo

Localização

Estrada Deputado Darcilio Ayres Ranhuetti (ant. Estr. de Iguçu), 150

Centro, Miguel Couto

Município de Nova Iguaçu, RJ.

CEP: 26023-310

Objetivo

Determinar o Valor de Mercado para Venda em Condições Normais

Finalidade

Decisão Administrativa

MARÇO / 2017



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 **77** 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.



2 - PREMISSAS

Os bens avaliados pela **BIRJ** são considerados livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou comprometimentos (títulos, hipotecas, ações, contratos de locação, tombamentos, passivos ambientais, 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, vagas de veículos, etc., foram informados por escrito ou verbalmente pelo solicitante ou seus prepostos, sendo considerados como verdadeiros.

As medidas e áreas são superficialmente checadas “in loco”, quando possível.

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.



A aplicação de diferentes metodologias não se sobrepõe à visão geral do imóvel como um todo dentro do mercado, onde a Lei da Oferta e da Procura nem sempre segue a lógica das diferentes metodologias técnicas propostas ou a soma de valores específicos e / ou individualizados.

A Comissão de Avaliação analisa sempre o imóvel como um todo, sensível à Lei da Oferta e da Procura, podendo adotar ou não o que é proposto pelas metodologias citadas abaixo.

3 - REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Esta Avaliação foi desenvolvida também, em conformidade com os conceitos, métodos e procedimentos gerais da Norma Brasileira NBR-14.653-2:2004 “Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos”, relativa aos Serviços Técnicos de Avaliação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A modalidade do trabalho está definida como laudo de avaliação de uso restrito, dispensado de especificação, conforme determinações normativas.

4 - METODOLOGIA

Tendo em vista a especificidade do imóvel e a insuficiência de elementos diretamente comparáveis no mercado imobiliário da região que pudessem consubstanciar a presente avaliação para a determinação do Valor de Venda do imóvel avaliando, não foi possível a adoção do **Método Comparativo de Dados de Mercado**, conforme preconiza a preferência de utilização pela NBR 14653 - 1, item 7.5 - Escolha de metodologia.

Desta forma, adotamos para a fixação do provável valor de mercado do imóvel o **Método Evolutivo**, que consiste basicamente na somatória dos valores apurados de seus componentes (terreno e edificações/benfeitorias) considerando-se, ainda, um Fator de Comercialização (FC), resultando na seguinte fórmula abaixo:



$V_v = (V_T + C_B) \cdot F_C$, onde:

V_v = Valor de Venda do Imóvel

V_T = Valor do Terreno

C_B = Custo de Reedição da Benfeitoria

F_C = Fator de Comercialização

Para a determinação do valor do terreno utilizamos o “**Método Comparativo de Dados de Mercado**”. Por esse processo, o valor do terreno será definido através de comparações diretas com os Elementos de Referência (em anexo) obtidos na região, procedendo-se às devidas adequações técnicas, e ponderando-se todos os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor.

Quanto as edificações e benfeitorias foi considerado o “**Custo de Reprodução**”, procedendo-se nesta parcela a depreciação física (custo de reedição), levando-se em consideração a idade e estado de conservação das mesmas. No caso do Fator de Comercialização (F_C) que pode ser maior ou menor do que a unidade foi fixado em função da conjuntura do mercado na época da avaliação e nas particularidades gerais do imóvel em análise

Valor de Mercado, conforme o objetivo deste estudo é a expressão monetária do bem na data de referência da Avaliação, representado por livre negociação entre partes desejosas, mas não compelidas a efetivá-la, independentemente de quaisquer constrangimentos, sendo ambas as partes conhecedoras do imóvel com suas potencialidades e limitações, e das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

Toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor, vale dizer, de certo grau de subjetividade do avaliador. A sensibilidade do técnico em captar os fatores que valorizam ou desvalorizam um determinado imóvel num momento específico constitui condição inicial para uma boa avaliação. Por esta razão, a **BIRJ** tem como procedimento essencial a instituição de Comissões de Avaliação para a determinação de valores, a fim de minimizar os efeitos da subjetividade individual.



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

5 - DOCUMENTAÇÃO

Foram compulsados os seguintes documentos:

- arquivos BIRJ, onde consta os Laudos de Avaliação nºs 42.176/06-RJ e 46.316/12-RJ;
- cópia dos Registros de Imóveis (1ª Circunscrição de Nova Iguaçu), matrículas nºs 24.014;
- cópia da certidão do 2º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu, transcrição nº 8.449 de 04/01/69

Como rotina dos trabalhos de Avaliação, a **BIRJ** coleta, seleciona e armazena informações provenientes de diversas origens, tais como: matéria veiculada pela imprensa, publicações especializadas, índices de preços da construção civil, consultas a construtores, incorporadores e operadores de mercado imobiliário de cada região, dados coletados "in-loco" e informações do seu próprio cadastro, o qual é mantido permanentemente atualizado.

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

6 - CLASSIFICAÇÃO DO BEM

Refere-se o presente estudo ao imóvel urbano de fins comerciais, atualmente ocupado por uma das filiais da rede de supermercados Supermarket.

7 - IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E REGIÃO

Após vistoria realizada em 20/02/2017, visitas à região circunvizinha, consultas aos nossos arquivos e a diversas fontes cadastrais, as principais características do imóvel são as seguintes:



7.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente estudo localiza-se na Estrada Deputado Darcílio Ayres Raunhetti (antiga Estrada de Iguaçu) nº 150, com frente também para a Rua Professora Marli de Carvalho nº 263, Centro, Miguel Couto, Nova Iguaçu, RJ.

Situa-se na quadra compreendida, além desses logradouros, pela Rua Cameron e Praça Miguel Couto; dista cerca de 5,30km da Rodovia Presidente Dutra, altura do km 180 e 7,00km do centro da cidade de Nova Iguaçu.

7.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Trata-se de região densamente ocupada pelo uso residencial unifamiliar de poder aquisitivo médio/baixo, mesclada com pequenos prédios de fins misto (comercial e residencial), igrejas, escolas da rede pública e particular e com diversas atividades comerciais e de serviço de uso exclusivo, as quais tem como centro polarizador a Praça de Miguel Couto, as Ruas Professora Marli de Carvalho Pereira, Cameron, Lucas Rodrigues e as primeiras quadras da Estrada Deputado Darcílio Ayres Raunhetti e da Rua Leda Miranda Nascimento.

O núcleo central de Miguel Couto apresenta densa concentração comercial com lojas de diversos ramos de negócios, 01 mercado popular, vários mercados, um centro comercial com galeria de lojas, 03 agências bancárias (Itaú, Bradesco, Santander), uma filial da rede de lojas Americanas Express e da Casa & Vídeo, laboratórios de análises, clínicas médicas, posto de saúde, oficinas, escritórios de profissionais liberais, um clube social, delegacia de polícia etc.

A região central de Miguel Couto apresenta-se totalmente urbanizada, dotada de todos os melhoramentos públicos básicos e de iniciativa privada, contando, ainda, com boa rede de transportes coletivos, representada por diversas linhas de ônibus urbanos e intermunicipais que circulam pelos logradouros de situação.



7.3 - LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO

A Estrada Deputado Darcílio Ayres Raunhetti, nome atual da Estrada de Iguaçu e/ou Estrada Velha de Iguaçu, constitui-se na principal via de ligação de Miguel Couto com a sede do Município e de integração com os demais bairros da região, desenvolvendo-se no trecho em pauta com perfil plano, traçado retilíneo, pavimentação asfaltada, passeios cimentados e cerca de 15,00m de largura entre os alinhamentos confrontantes.

A Rua Professora Marli de Carvalho Pereira, assim como a Praça Miguel Couto, apresentam perfil plano e são inteiramente urbanizadas. Medem cerca de 32,00m de largura entre os alinhamentos confrontantes e dividem-se em 02 pistas de rolamento asfaltadas por um canteiro central.

7.4 - TERRENO

Constituição:	unificação dos lotes 04, 05, 06, 07 e 08 (frente para a Estrada Deputado Darcílio Ayres Raunhetti) e lote 14 (frente para a Rua Professora Marli de Carvalho Pereira)
Topografia:	plana e praticamente ao nível dos logradouros de situação
Configuração:	trapezoidal
Dimensões:	82,00m de frente pelo alinhamento da Estrada de Iguaçu; 52,40m pela divisa direita; 28,80m pela divisa esquerda; e 106,10m na divisa dos fundos, em 05 segmentos retilíneos de 38,30m, 24,00m, 8,80m, 25,00m e 10,00m, o primeiro e o último de frente pelo alinhamento da Rua Professora Marli de Carvalho Pereira e os demais confrontando com um imóvel vizinho
Área:	2.145,50m²

Nota: as dimensões e área aqui citadas tiveram como base os arquivos BIRJ, onde constam os Laudo nº 42.176/06-RJ e 46.316/12-RJ.



7.5 – EDIFICAÇÃO

Posicionamento:	sobre os alinhamentos dos logradouros de situação, ocupando integralmente o terreno
Tipologia construtiva:	prédio
Nº de pavimentos:	02 e jirau
Padrão:	médio comercial
Idade aparente:	20 anos
Pés-direitos:	entre 4,50m e 5,50m (salão de vendas), 2,60m (jirau) e 3m (2º pavimento)
Estado de conservação:	de modo geral bom
Área total construída:	3.165,05m², dos quais 1.730,64m² correspondem ao salão de vendas

Composição

1º pavimento (térreo):	amplo salão “L” de exposição e vendas (acesso direto pelos 02 logradouros de situação), corredor de circulação, 05 câmaras frigoríficas montadas com “isopainel” precedidas de salas de preparo, depósito/carga e descarga (frente para a Rua Professora Marli de Carvalho Pereira), depósito de lixo, casa de bombas da rede de hidrantes e reservatório d’água (75.000 litros)
Jirau:	posicionado no salão de vendas, sobre o setor de caixas, consiste em corredor de circulação aberto com vista para o salão de exposição e vendas, 02 conjuntos de sanitários (masculino e feminino), copa, 03 salas e 03 saletas (Treinamento/cursos, CPD, Gerência, Sistema de Segurança, Tesouraria e Expansão).



2º pavimento: posicionado sobre a parte mais antiga da edificação, divide-se em 02 setores: o primeiro (frente para a Rua Professora Marli de Carvalho Pereira) divide-se em sala e banheiro; o segundo (frente Estrada de Iguaçu), em área de circulação, padaria com depósito de farinha, casa de força, casa de máquinas de refrigeração, 02 conjuntos de sanitários (masculino e feminino), confeitaria, refeitório, cozinha com despensa e amplo depósito de mercadorias. Sobre a cozinha e despensa, há uma laje técnica (gerador e evaporizadores das câmaras frigoríficas) e, sobre parte do depósito, a casa de máquinas do ar condicionado da loja

Características construtivas

Estruturas: concreto armado

Fechamentos: alvenaria revestida

Cobertura: telhas onduladas de fibrocimento, metálicas e de alumínio de perfil trapezoidal, intercaladas com telhas translúcidas, sobre armação metálica em arco

Fachada: revestida com material cerâmico, alternando-se com portas metálicas na parte inferior e painel em telhas de alumínio para colocação de logo tipo da rede de supermercados na parte superior.

Acabamentos: compatível com o padrão construtivo e com as atividades de supermercado

Escadas: 04, sendo 03 em concreto armado (uma revestida com granito polido para acesso ao jirau) e outra, metálica para acesso à laje técnica



Equipamentos

Climatização:	condicionadores de ar do tipo “split system” bna loja;
Incêndio:	extintores, redes de “sprinklers” e hidrantes com caixas e mangueiras
Segurança:	monitoramento com circuito interno de TV
Outros:	comunicação com sistema de alto-falantes
Abastecimento d’água:	pela rede pública e por um poço artesiano para 02 cisternas de 75 e 45 mil litros
Estacionamento:	não tem

7.6 - RESUMO DE ÁREAS

ITEM	ÁREA (m ²)
Terreno	2.145,50
Edificação	3.165,05

Nota: as dimensões e áreas do terreno e da edificação acima consignadas foram extraídas dos arquivos BIRJ, onde consta o Laudo nº .46.316/12-RJ

8 - PLANEJAMENTO URBANO

Após as consultas de praxe efetuadas nos órgãos competentes da Prefeitura Municipal de Nova Iguaçu, foi-nos dado a observar que o imóvel avaliando integra o Eixo Estratégico de Atividades Diversificadas 2 – ED 2 e o Centro de Comércio e Serviços Regional (CCSR), de acordo com a Lei nº 4.567 de 23 de Dezembro de 2015 que aprovou a consolidação das Leis de Uso e Ocupação do Solo do Município de Nova Iguaçu Lei nº 2.882/97 (Uso e Ocupação do Solo) e 4.333/13.

Deixamos de relacionar os principais parâmetros edifícios para um eventual reaproveitamento do terreno em virtude da edificação existente, apesar da sua especificidade de uso, ainda representar uma boa ocupação do terreno e compatível com as características ocupacionais do seu entorno, não cabendo, portanto, sua demolição para a implantação de um novo empreendimento no local.



9 - ESTUDO DE VALORES

Conforme especificado no item **4 - METODOLOGIA**, para a fixação do valor de mercado do imóvel adotou-se o **Método Evolutivo**.

Para a determinação do valor do terreno procedemos o saneamento dos dados obtidos em pesquisa, através de homogeneização técnica e tratamentos estatísticos dos elementos amostrais.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição "t" de Student com confiança de 80%, consoante a Norma Brasileira.

Os valores dos elementos pesquisados, descritos nas **Fichas de Pesquisa**, em anexo, foram homogeneizados tecnicamente, visando adequá-los às características físicas dos terrenos 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 pesquisados, 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.



$Fa = \left(\frac{ar}{a}\right)^{1/4}$, quando a diferença entre as áreas for inferior a 30%

$Fa = \left(\frac{ar}{a}\right)^{1/8}$, quando a diferença entre as áreas for superior a 30%

onde:

a = área do imóvel avaliando

ar = área do elemento de referência

Fator de localização (Floc)

Corrige o valor unitário através da transposição do elemento pesquisado para o local do imóvel em questão, pela aplicação da seguinte relação, com base em observações in loco:

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

I_o = V_o do local do imóvel avaliando

I = V_o do local dos elementos de referência.

Fator de posicionamento (Fpos)

Corrige o valor unitário em função do posicionamento do elemento pesquisado em relação ao logradouro de situação (caso de esquina, com frente suplementar ou com posicionamento de fundos), comparativamente ao imóvel avaliando.

Fator de topografia (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
Em aclave até 10%	0,95
Em aclave até 20%	0,90
Abaixo do nível da rua até 1,00m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	0,90

Fator de utilização (Fut)

Corrige o valor dos elementos pesquisados em função da vocação de aproveitamento face à localização e as características ocupacionais do seu entorno

Resultado homogeneizado (Rh)

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

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

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

Para a atribuição do valor médio da edificação foi utilizado o custo de reedição, através de estudos próprios do Departamento Técnico da **BIRJ**, consubstanciados com índices do SINDUSCON, empresas construtoras e publicações especializadas, observando-se a aplicação de um coeficiente de depreciação, fixado em função da idade e o estado de conservação da mesma.

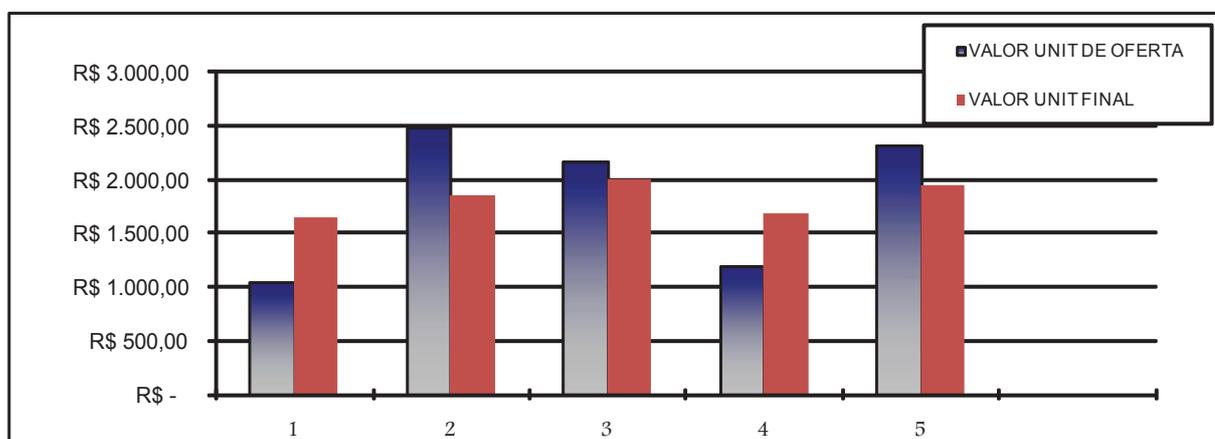
A seguir apontaremos o valor mais provável de venda do imóvel em análise:



9.1 – VALOR DO TERRENO

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DE REFERÊNCIA DA AMOSTRA

ELEMENTOS	Fof	Fa	Floc	Fpos	Ftop	Fut	VR. UNIT. OF	VR.UNIT. FINAL
1	0,85	0,83	1,50	1,00	1,00	1,50	R\$ 1.041,67	R\$ 1.653,52
2	0,80	0,70	1,00	1,10	1,00	1,20	R\$ 2.500,00	R\$ 1.848,00
3	0,80	0,80	1,20	1,00	1,00	1,20	R\$ 2.173,91	R\$ 2.003,48
4	0,90	0,76	1,50	1,10	1,00	1,25	R\$ 1.200,00	R\$ 1.692,90
5	0,80	0,79	1,10	1,10	1,00	1,10	R\$ 2.321,43	R\$ 1.952,77
MÉDIA								R\$ 1.830,13



MÉDIA ARITMÉTICA R\$ 1.830,13 /m²

MEDIDAS DE DISPERSÃO

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

Variância: 23.857,75

Desvio-padrão: 154,46

Coef. variação: 8,44 %

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet

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

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



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

No presente caso, testaremos os elementos extremos:

Elemento 1: $d = | 1.653,52 - 1.830,13 | / 154,46 = 1,14 < 1,65 \rightarrow$ amostra pertinente

Elemento 3: $d = | 2.003,48 - 1.830,13 | / 154,46 = 1,12 < 1,65 \rightarrow$ amostra pertinente

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança

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

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

Lc = limite de confiança

X = média aritmética dos elementos homogeneizados

Tc = coeficiente de "Student"

S = desvio-padrão

n – 1 = graus de liberdade

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

$$Lc = 1.830,13 \pm 1,53 \times \frac{154,46}{\sqrt{4}}$$

$$Lc = 1.830,13 \pm 118,16$$

Limite superior: R\$ 1.948,29/m²

Limite inferior: R\$ 1.711,97/m²

Campo de arbítrio livre ao avaliador: de R\$ 1.711,97/m² a R\$1.948,29/m²



9.2 – CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Em função das principais características físicas observadas no local, levando-se em conta a localização estratégica na área central de Miguel Couto e a baixa taxa de liquidez do segmento no mercado imobiliário, adotamos para expressar o mais provável valor de venda do terreno avaliando, a média do campo de livre arbítrio do avaliador acima apurado, ou seja, R\$ 1.830,13/m², resultando:

VT = S x Vu, onde:

VT = Valor do terreno

S = área

Vu = valor unitário adotado

Assim, temos:

VT = 2.145,50m² x R\$ 1.830,13/m²

VT = R\$ 3.926.543,91

9.3 – CÁLCULO DO VALOR DA EDIFICAÇÃO

Conforme mencionado anteriormente o custo estimado médio para a edificação existente, foi obtido através de estudos elaborados pelo Departamento Técnico da **BIRJ**, consubstanciados com índices do SINDUSCON, empresas construtoras e publicações especializadas.

Os cálculos obedecem à seguinte expressão:

CB = Vu (Valor unitário adotado) x S (área) x Fd (fator de depreciação)

CB = R\$ 1.600,00/m² x 3.165,05m² x 0,85

CB = R\$ 4.304.468,00

Nota: o fator de depreciação foi estabelecido utilizando-se o Método de Ross-Heidecke, tendo sido considerado a idade e graduação do estado de conservação das edificações/benfeitorias



9.4 – VALOR MAIS PROVÁVEL DE VENDA DO IMÓVEL (Vv)

Consiste basicamente na aplicação do fator de comercialização sobre a soma dos valores adotados para o terreno e para a edificação existente, fator esse obtido através de consultas aos principais operadores do mercado imobiliário e dos eventos do segmento cadastrados pela BIRJ, levando-se em conta também a atual conjuntura econômica do país, no momento pouco propícia a investimentos de vulto, principalmente quando se trata de imóvel de fins específicos.

Desta forma, propomos para o mais provável valor de venda do imóvel, admitindo a continuidade do uso para o qual foi concebido, o seguinte cálculo:

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

$$Vv = (R\$ 3.926.543,91 + R\$ 4.304.468,00) \times 0,80$$

$$Vv = R\$ 6.584.809,52$$

Valor adotado = R\$ 6.600.000,00

10 - CONSIDERAÇÕES GERAIS

Este item do trabalho procura posicionar o imóvel dentro do mercado imobiliário, no intuito de informar quanto à sua potencialidade de liquidez em caso de uma eventual negociação.

QUANTO À LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado no núcleo central de Miguel Couto, caracterizado por densa concentração de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços e intensa movimentação diária de público nas calçadas.



Miguel Couto é um bairro do Município de Nova Iguaçu, na Baixada Fluminense. Com uma população de aproximadamente 90 mil habitantes, apresenta uma economia sólida proporcionada por um comércio bem desenvolvido, diversificado e bastante movimentado de médio porte, sendo um dos bairros do município que mais arrecadam ICMS para a cidade.

Os logradouros de situação possuem intensa atividade comercial e considerável movimentação de público. Configuram-se como vias de entrada e saída de diversos bairros da região circunvizinha e de acesso aos centros de Nova Iguaçu e do município vizinho de Belford Roxo.

QUANTO AO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel comercial de fins específicos, concebido para uma das filiais da rede de supermercados da empresa consultente, atualmente ocupado por uma das filiais da rede de mercados Supermarket.

Apresenta o terreno plano, constituído pela unificação de 06 lotes, com ampla área e frente para 02 dos mais importantes logradouros comerciais do bairro.

A edificação existente, ainda com sinais de modernidade, ocupa integralmente o terreno, sendo adequada ao local e ao uso para o qual foi concebida.

Possui 02 amplas fachadas promocionais com boa visualização dos logradouros de situação, bom padrão construtivo, layout específico, climatização em todo o salão de exposição e vendas e, em que pese à necessidade de pequenos reparos oriundos do desgaste natural imposto pelo uso, encontra-se, de modo geral, em bom estado de conservação/manutenção de suas instalações, reunindo boas condições de continuar produzindo renda.



Contudo, não dispõe de área de estacionamento próprio e nem área livre de terreno para uma eventual necessidade de acréscimo horizontal da sua volumetria construtiva.

Cabe ressaltar ainda que o imóvel, por suas particularidades e especificidade de uso, integra um segmento de difícil analogia, uma vez que em função do seu porte e instalações específicas apresenta algumas limitações de utilização por outras atividades que não as de supermercado, necessitando para tanto, em função do possível interesse de outro segmento comercial, de modificações substanciais em seu *layout* e características gerais, não se justificando, portanto, a absorção desse ônus por outros conceitos funcionais.

QUANTO AO MERCADO

A nível avaliatório, diante da especificidade e porte construtivo do imóvel no contexto local, fez-se necessário à utilização de metodologias alternativas previstas na NBR-14.653 para a fixação do seu provável valor de venda do imóvel.

Sob o ponto de vista mercadológico, as dificuldades vivenciadas no país nos últimos anos, que atualmente se refletem na recessão econômica e estagnação do setor produtivo, não deixaram de afetar o mercado imobiliário de forma geral.

Os segmentos comerciais e residenciais apresentam atualmente um forte impacto em sua liquidez, determinando um expressivo número de imóveis de todos os tipos e padrões em oferta no mercado imobiliário, observando-se de uma maneira geral um período mais longo de exposição no mercado até a efetiva negociação e maior flexibilização dos valores finais.

Dessa forma, pode-se dizer que o atual momento mercadológico não é favorável a uma condição de negociação à curto prazo e de fácil aceitabilidade no mercado convencional, mesmo considerando o valor da negociação da propriedade num patamar bem conservador.



Em que pese a acirrada concorrência de outros estabelecimentos congêneres na região, o adequado direcionamento de sua comercialização para o segmento de sua concepção poderá amenizar as atuais dificuldades de liquidez.

12 - AVALIAÇÃO

Observadas as premissas e referências normativas, com base nos elementos técnicos obtidos, na metodologia adotada e nas características gerais do local e do objeto, e tendo em vista o comportamento atual do mercado imobiliário, **AVALIAMOS** o imóvel comercial com 2.145,50m² de terreno e 3.165,05m² de área total edificada, situado na Estrada Deputado Darcílio Ayres Raunhetti (antiga Estrada de Iguaçu) nº 150, com frente também para a Rua Professora Marli de Carvalho nº 263, Centro, Miguel Couto, Nova Iguaçu, RJ, para venda em condições normais, admitindo o uso continuado das atividades de supermercado, em **R\$ 6.600.000,00 (seis milhões e seiscentos mil reais)**.

O Serviço de Avaliação referente ao imóvel objeto deste Laudo de Avaliação nº **50.150/17-RJ**, composto por 23 páginas, numeradas de 01 a 23, é exclusivo do solicitante contratante pelo prazo de 180 dias a contar desta data, sendo o seu conteúdo confidencial por prazo indeterminado.

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

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



13- ANEXOS

Integram o presente Laudo de Avaliação os seguintes anexos:

- Fotografias
- Mapa de Localização
- Elementos de Referência
- ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)

Rio de Janeiro, 08 de março de 2017.

BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES
CREA 1973200018

HELVÉCIO DE ALCANTARA

Diretor Administrativo

PAULO RENATO MONTEIRO

Engenheiro Civil CREA-RJ 87.1.0085.6/D

Diretor Técnico



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



ESTR DEPUTADO DARCILIO AYRES RAUNHETTI. NO TRECHO





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



RUA PROF. MARLI DE CARVALHO PEREIRA E O IMÓVEL AVALIANDO





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



FACHADAS DO IMÓVEL





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



OUTROS ASPECTOS DAS FACHADAS DO IMÓVEL





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



ASPECTOS DO IMÓVEL





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



ASPECTOS DO IMÓVEL





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



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

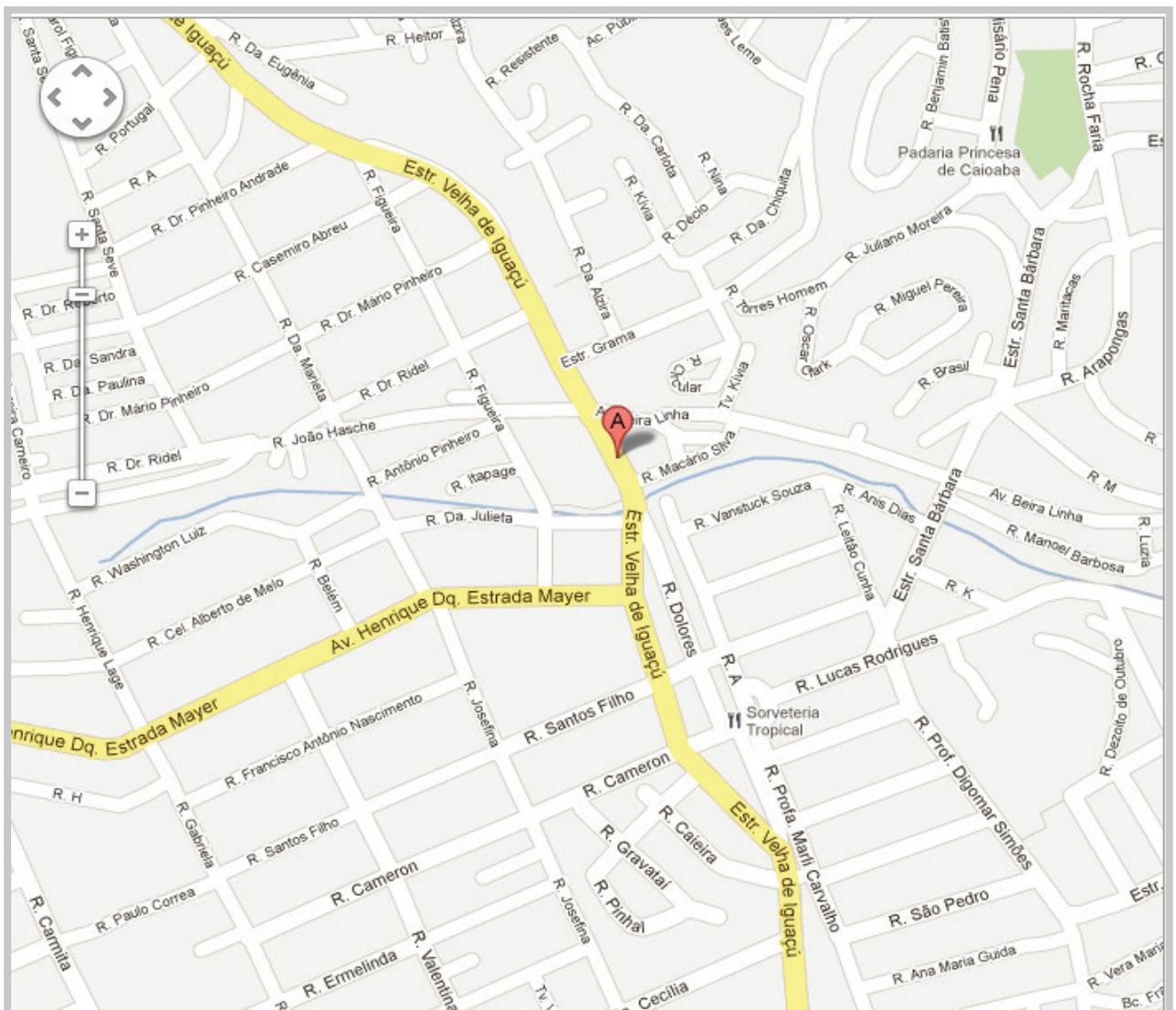
IMÓVEL AVALIANDO





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

MAPA DE LOCALIZAÇÃO





ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 50.150/17-RJ

308343-Fev/17		PESQUISA 01			
LOCAL	ESTRADA MIGUEL COUTO ESQUINA COM A RUA CARLOS HENRIQUE - N°:				
COMPLEMENTO					
BAIRRO	MIGUEL COUTO/CENTRO				
TIPO	TERRENO CONS. LIVRE				
Ar. TERRENO	480,00 m ²	R\$ 1.041,67 /m ²	Ar. CONSTR.	150,00 m ²	R\$ 3.333,33 /m ²
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL		
Of. VENDA	R\$ 500.000,00		VI. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	JUÁ IMOBILIÁRIA				TEL: (21) 2673-2612
OBSERVAÇÃO	TERRENO PLANO, MURADO, FRENTE CONTÍNUA DE 52,00M. POSSUI EDIFICAÇÃO ANTIGA DE ESQUINA COM UMA LOJA NO NÍVEL TÉRREO E UM APARTAMENTO DE SALA, 02 QUARTOS, BANHEIRO E COZINHA, NO NÍVEL SUPERIOR. VOCAÇÃO PARA O USO RESIDENCIAL				

308346-Fev/17		PESQUISA 02			
LOCAL	RUA LEDA MIRANDA NASCIMENTO (ANT. RUA DOLORES) - N°: 60				
COMPLEMENTO	A 50M DA RUA CAMERON				
BAIRRO	MIGUEL COUTO/CENTRO				
TIPO	TERRENO CONS. LIVRE				
Ar. TERRENO	120,00 m ²	R\$ 2.500,00 /m ²	Ar. CONSTR.		
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL		
Of. VENDA	R\$ 300.000,00		VI. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	AUGUSTO JANUZZI IMÓVEIS				TEL: (21) 4136-1067
OBSERVAÇÃO	TERRENO PLANO, MURADO, FRENTE DE 7,50M; POSSUI PEQUENA CASA MUITO ANTIGA DE 01 PAVIMENTO PARA DEMOLIÇÃO; VOCAÇÃO PARA O USO COMERCIAL EXCLUSIVO				



ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 50.150/17-RJ

308351-Fev/17		PESQUISA 03			
LOCAL	ESTRADA DEPUTADO DARCILIO AYRES RANHUETTI, ESQ. COM AV. ITAPEMIRIM - N°:				
COMPLEMENTO	AO LADO DA VIDRAÇARIA REAL ARTICO				
BAIRRO	MIGUEL COUTO				
TIPO	TERRENO CONS. LIVRE				
Ar. TERRENO	230,00 m ²	R\$ 3.260,87 /m ²	Ar. CONSTR.	150,00 m ²	R\$ 5.000,00 /m ²
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL		
Of. VENDA	R\$ 750.000,00		VI. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	PROPRIETÁRIO				TEL: (21) 3101-0262
OBSERVAÇÃO	TERRENO PLANO E MURADO, FRENTE CURVILÍNEA DE CERCA DE 20M; POSSUI 02 CASAS MUITO ANTIGAS E PEQUENA LOJA (DESATIVADA) JUNTO A ESQUINA; VOC AÇÃO DE APROVEITAMENTO PARA O USO MISTO (COMERCIAL E RESIDENCIAL); DISTA CERCA DE 500M DO NÚCLEO CENTRAL DE MIGUEL COUTO; VALOR ADOTADO PARA O TERRENO LIVRE: R\$ 500.000,00 = VU/M ² 1.739,13				

308353-Fev/17		PESQUISA 04			
LOCAL	RUA SANTOS FILHO, PROX. A ESTR. DEP DARCILIO AYRES RANHUETTI - N°:				
COMPLEMENTO	QUADRA DA CASA & VÍDEO				
BAIRRO	MIGUEL COUTO/CENTRO				
TIPO	TERRENO				
Ar. TERRENO	250,00 m ²	R\$ 1.200,00 /m ²	Ar. CONSTR.		
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL		
Of. VENDA	R\$ 300.000,00		VI. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	SR. MATEUS 9PROPRIETARIO				TEL: (21) 98019-1666
OBSERVAÇÃO	TERRENO PLANO, COM 10M DE FRENTE; POSSUI CASA MUITO ANTIGA DE 01 PAVIMENTO PARA DEMOLIÇÃO; VOCAÇÃO PARA O USO COMERCIAL E/OU MISTO; ESSA RUA FICA EM FRENTE AO BRADESCO				



ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 50.150/17-RJ

308354-Fev/17		PESQUISA 05			
LOCAL	RUA JOÃO FURTADO MENDONÇA, A 100M DA PRAÇA DE MIGUEL COUTO - N°:				
COMPLEMENTO	QUADRA DAS LJ AMERICANAS EXPRESS				
BAIRRO	MIGUEL COUTO/CENTRO				
TIPO	TERRENO CONS. LIVRE				
Ar. TERRENO	336,00 m ²	R\$ 2.321,43 /m ²	Ar. CONSTR.	68,00 m ²	R\$ 11.470,59 /m ²
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL		
Of. VENDA	R\$ 780.000,00		VI. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	SR. MARCELO PAS LEME				TEL: (21) 99182-0663
OBSERVAÇÃO	TERRENO PLANO, MURADO, 10M DE FRENTE; POSSUI CASA ANTIGA, MUITO SIMPLES, QUE PRECISA DE SUBSTANCIAL REFORMA PARA UMA NOVA UTILIZAÇÃO; VOCAÇÃO PARA O USO COMERCIAL				

308340-Fev/17		PESQUISA 06			
LOCAL	ESTRADA DEPUTADO DARCILIO AYRES RAUNHETTI (ANTIGA ESTR. IGUAÇU)i - N°:				
COMPLEMENTO	EM ANEXO AO SUPERMARKET				
BAIRRO	MIGUEL COUTO				
TIPO	TERRENO				
Ar. TERRENO	290,00 m ²	R\$ 10.344,83 /m ²	Ar. CONSTR.		
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL		
Of. VENDA	R\$ 3.000.000,00		VI. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	SR. FILIPE (INVENTARIANTE)				TEL: (21) 98240-4587
OBSERVAÇÃO	TERREN PLANO, FRENTE DE 9,00M; ATUALMENTE ESTÁ SENDO UTILIZADO PARA DESCARTE (JÁ SEM CONTRATO) PELO MERCADO SUPERMARKET; TEM INVENTÁRIO PREVISTO PARA TERMINAR EM MARÇO/17; VOCAÇÃO PARA O USO COMERCIAL				



ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 50.150/17-RJ

308375-Mar/17	PESQUISA 07			
LOCAL	ESTRADA DEPUTADO DARCILIO AYRES RAUNHETTI - N°: 54			
COMPLEMENTO	EM, FRENTE AO SUPERMARKET			
BAIRRO	MIGUEL COUTO/CENTRO			
TIPO	LOJA/SALÃO			
Ar. TERRENO		Ar. CONSTR.	300,00 m ²	R\$ 4.583,33 /m ²
Ar. ÚTIL		Ar. TOTAL		
Of. VENDA	R\$ 1.375.000,00		Vi. Negociação	R\$ 0,00
Of. LOCAÇÃO	R\$ 11.000,00		R\$ 36,67 /m ²	
FONTE	SR. MACEDO, PROPR			TEL: (21) 99790-5464
OBSERVAÇÃO	LOJA COM 16 DE FRENTE, 06 PORTAS DE AÇO, COM SALÃO CORRIDO, BANHEIROS E COPA; CONTRATO DE 05 ANOS; VALOR DE VENDA REFERENCIAL A TAXA DE 0,8% a.m.			

308376-Mar/17	PESQUISA 08			
LOCAL	RUA LEDA MIRANDA NASCIMENTO - N°: 27			
COMPLEMENTO				
BAIRRO	MIGUEL COUTO/CENTRO			
TIPO	PRÉDIO COMERCIAL			
Ar. TERRENO		Ar. CONSTR.	470,00 m ²	R\$ 5.319,15 /m ²
Ar. ÚTIL		Ar. TOTAL		
Of. VENDA	R\$ 2.500.000,00		Vi. Negociação	R\$ 0,00
Of. LOCAÇÃO	R\$ 20.000,00		R\$ 42,55 /m ²	
FONTE	SR. ELAINE			TEL: (21) 2886-3176
OBSERVAÇÃO	PRÉDIO COMERCIAL DER 1A. LOCAÇÃO, FRENTE DE 10M, FACHADA EM PELE DE VIDRO, PORTA DE ACIONAMENTO AUTOMÁTICO, PAEDRÃO MÉDIO/AKLT; FICA A 60M DA RUA CAMEROM; CONTRATO 05 ANOS. VALOR DE VENDA REFERENCIAL A TAXA DE 0,8%a.m.			



ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 50.150/17-RJ

308377-Mar/17		PESQUISA 09		
LOCAL	ESTRADA DEPUTADO DARCILIO AYRES RANHUETTI - N°:			
COMPLEMENTO	EM FREBNTTE AO SUPERMARKET			
BAIRRO	MIGUEL COUTO/CENTRO			
TIPO	LOJA/SALÃO			
Ar. TERRENO		Ar. CONSTR.	60,00 m ²	R\$ 9.166,67 /m ²
Ar. ÚTIL		Ar. TOTAL		
Of. VENDA	R\$ 550.000,00	VI. Negociação	R\$ 0,00	
Of. LOCAÇÃO	R\$ 4.000,00		R\$ 66,67 /m ²	
FONTE	PAULO RESEDE IMÓVEIS			TEL: (21) 2667-1285
OBSERVAÇÃO	LOJA COM 3,50M DE FRENTE (ANTIGA SAPATARIA NOVA GERAÇÃO); CONSTRATO DE 05 ANOS COM R\$ 50.000,00 DE LUVAS			

308378-Mar/17		PESQUISA 10		
LOCAL	ESTRADA DEPUTADO DARCILIO AIRES RANHUETTI - N°:			
COMPLEMENTO	J E A. DA CASA & VIDEO			
BAIRRO	MIGUEL COUTO/CENTRO			
TIPO	LOJA/SALÃO			
Ar. TERRENO		Ar. CONSTR.	80,00 m ²	R\$ 5.750,00 /m ²
Ar. ÚTIL		Ar. TOTAL		
Of. VENDA	R\$ 460.000,00	VI. Negociação	R\$ 0,00	
Of. LOCAÇÃO	R\$ 3.000,00		R\$ 37,50 /m ²	
FONTE	PAULO RESENDE IMÓVEIS			TEL: (21) 2667-1285
OBSERVAÇÃO	LOJA COM 3,80M DE FRENTE, SALÃO E BANHEIRO; CONTRATO DE 05 ANOS, LUVAS DE r\$ 70.000,00			



CREA-RJ

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Rio de Janeiro

Rua Buenos Aires, 40 Centro-Rio de Janeiro RJ CEP: 20070-020 - Tel:(21)2179-2000 - Fax:(21)2179-2283 - TELECREA:(21)2179-2007 - http://www.crea-rj.org.br

ART

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Nº OL00557179

1ª Via - CONTRATADO

Natureza: OBRA E SERVICO	Fato Gerador: NAO INFORMADO Nº: -	Tipo: NORMAL Nº da ART principal: -
------------------------------------	--	--

CONTRATADO	Nº do registro do profissional: 1987100856	Nome do profissional: PAULO RENATO MONTEIRO	
	Há Prof Co-Responsável? Não	Há Profissional de Empresa Vinculada? Não	Código Entidade de Classe -
	Nº do registro da empresa: -	Nome da Empresa -	

CONTRATANTE	Nome do Contratante: (EMPRESA) BOLSA DE IMOVEIS DO RJ OU BOLSA CORRET IMOVEIS RJ			CIC/CNPJ 33448036000191
	Endereço AVENIDA ALMIRANTE BARROSO		Nº 6	Complemento SL 803
	Bairro: CENTRO	Município: RIO DE JANEIRO	UF: RJ	CEP: 20031000

Nº do Contrato: 50.149 A 50.152	Ramo: 1301	Ativ. Técnicas Res.: 5 11 36	Especif. da Ativ : 73 - -	Complemento. da Ativ.: 41 - -
Quantificação 4,00 - un	Nº Pavtº 0	Data inicio 15/02/2017	Prazo do Contrato 2 mes(es)	NºH.H./J.T. -
Valor cont./Honorários R\$ 6.950,00		Salário -		

CONTRATO	Descrição/Informações Complementares AVALIAÇÃO DOS SUPERMERCADOS SITO À ESTRADA JOÃO VENÂNCIO DE FIGUEIREDO,26/42, ALTO DA POSSE, NO			
	VA IGUAÇU - RJ. SITO À ESTRADA IGUAÇU,150 - VILA SÃO TEODORO, NOVA IGUAÇU - RJ. SITO À RUA A			
	BÍLIO AUGUSTO TÁVORA,10.000, TAQUARA - RJ. SITO À RUA HELENA,410 - VILA DE CAVA, NOVA IGUAÇU -			
	RJ.			
Endereço AVENIDA ALMIRANTE BARROSO		Nº 6	Complemento GRUPO NºS 803 A 806	
Bairro: CENTRO	Município: RIO DE JANEIRO	UF: RJ	CEP: 20031000	

Autenticação Mecânica

() Declaro o cumprimento das normas da ABNT referentes a Acessibilidade em atendimento ao parágrafo 1º do artigo nº 11 do Decreto nº 5.296/2004.

ASS	Data	Profissional Contratado	Contratante

OS DADOS DECLARADOS NESTE FORMULÁRIO SÃO DE TOTAL RESPONSABILIDADE DO PROFISSIONAL, AUTOR DA ART

A autenticidade desta ART deverá ser confirmada no site do CREA-RJ no endereço www.crea-rj.org.br



CREA-RJ

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Rio de Janeiro

Rua Buenos Aires, 40 Centro-Rio de Janeiro RJ CEP: 20070-020 - Tel:(21)2179-2000 - Fax:(21)2179-2283 - TELECREA:(21)2179-2007 - http://www.crea-rj.org.br



CREA-RJ

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Rio de Janeiro

Rua Buenos Aires, 40 Centro-Rio de Janeiro RJ CEP: 20070-020 - Tel:(21)2179-2000 - Fax:(21)2179-2283 - TELECREA:(21)2179-2007 - http://www.crea-rj.org.br

ART

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Nº OL00557179

2ª Via - CONTRATANTE

Natureza: OBRA E SERVICO	Fato Gerador: NAO INFORMADO Nº: -	Tipo: NORMAL Nº da ART principal: -
------------------------------------	--	--

CONTRATADO	Nº do registro do profissional: 1987100856	Nome do profissional: PAULO RENATO MONTEIRO	
	Há Prof Co-Responsável? Não	Há Profissional de Empresa Vinculada? Não	Código Entidade de Classe -
	Nº do registro da empresa: -	Nome da Empresa -	

CONTRATANTE	Nome do Contratante: (EMPRESA) BOLSA DE IMOVEIS DO RJ OU BOLSA CORRET IMOVEIS RJ			CIC/CNPJ 33448036000191
	Endereço AVENIDA ALMIRANTE BARROSO		Nº 6	Complemento SL 803
	Bairro: CENTRO	Município: RIO DE JANEIRO	UF: RJ	CEP: 20031000

Nº do Contrato: 50.149 A 50.152	Ramo: 1301	Ativ. Técnicas Res.: 5 11 36	Especif. da Ativ : 73 - -	Complemento. da Ativ.: 41 - -
Quantificação 4,00 - un	Nº Pavtº 0	Data inicio 15/02/2017	Prazo do Contrato 2 mes(es)	NºH.H./J.T. -
Valor cont./Honorários R\$ 6.950,00		Salário -		

CONTRATO	Descrição/Informações Complementares AVALIAÇÃO DOS SUPERMERCADOS SITO À ESTRADA JOÃO VENÂNCIO DE FIGUEIREDO,26/42, ALTO DA POSSE, NO			
	VA IGUAÇU - RJ. SITO À ESTRADA IGUAÇU,150 - VILA SÃO TEODORO, NOVA IGUAÇU - RJ. SITO À RUA A			
	BÍLIO AUGUSTO TÁVORA,10.000, TAQUARA - RJ. SITO À RUA HELENA,410 - VILA DE CAVA, NOVA IGUAÇU -			
	RJ.			
Endereço AVENIDA ALMIRANTE BARROSO		Nº 6	Complemento GRUPO NºS 803 A 806	
Bairro: CENTRO	Município: RIO DE JANEIRO	UF: RJ	CEP: 20031000	

() Declaro o cumprimento das normas da ABNT referentes a Acessibilidade em atendimento ao parágrafo 1º do artigo nº 11 do Decreto nº 5.296/2004.

ASS	Data	Profissional Contratado	Contratante
-----	------	-------------------------	-------------

OS DADOS DECLARADOS NESTE FORMULÁRIO SÃO DE TOTAL RESPONSABILIDADE DO PROFISSIONAL, AUTOR DA ART

A autenticidade desta ART deverá ser confirmada no site do CREA-RJ no endereço www.crea-rj.org.br



CREA-RJ

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Rio de Janeiro

Rua Buenos Aires, 40 Centro-Rio de Janeiro RJ CEP: 20070-020 - Tel:(21)2179-2000 - Fax:(21)2179-2283 - TELECREA:(21)2179-2007 - http://www.crea-rj.org.br

Autenticação Mecânica



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

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO Nº 50.151/17-RJ

Solicitante	SUPERMERCADOS ALTO DA POSSE LTDA	Bairro	Jardim Cabuçu
Imóvel	Urbano comercial de uso exclusivo	Mun.	Nova Iguaçu
Endereço	Av. Abílio Augusto Távora nº 10.000	UF	RJ



Área de Terreno	1.823,00 m ²
Área Total Construída	1.871,00 m ²
Valor de Mercado para Venda em Condições Normais	R\$ 3.650.000,00



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO Nº 50.151/17-RJ

Solicitante

SUPERMERCADOS ALTO DA POSSE LTDA

Categoria

Imóvel Urbano Comercial de Uso Exclusivo

Localização

Av. Abílio Augusto Távora nº 10.000

Centro, Bairro Jardim Cabuçu

Município de Nova Iguaçu, RJ.

CEP: 22720-230

Objetivo

Determinar o Valor de Mercado para Venda em Condições Normais

Finalidade

Decisão Administrativa

MARÇO / 2017



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 **77** 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.



2 - PREMISSAS

Os bens avaliados pela **BIRJ** são considerados livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou comprometimentos (títulos, hipotecas, ações, contratos de locação, tombamentos, passivos ambientais, 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, vagas de veículos, etc., foram informados por escrito ou verbalmente pelo solicitante ou seus prepostos, sendo considerados como verdadeiros.

As medidas e áreas são superficialmente checadas “in loco”, quando possível.

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.



A aplicação de diferentes metodologias não se sobrepõe à visão geral do imóvel como um todo dentro do mercado, onde a Lei da Oferta e da Procura nem sempre segue a lógica das diferentes metodologias técnicas propostas ou a soma de valores específicos e / ou individualizados.

A Comissão de Avaliação analisa sempre o imóvel como um todo, sensível à Lei da Oferta e da Procura, podendo adotar ou não o que é proposto pelas metodologias citadas abaixo.

3 - REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Esta Avaliação foi desenvolvida também, em conformidade com os conceitos, métodos e procedimentos gerais da Norma Brasileira NBR-14.653-2:2004 “Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos”, relativa aos Serviços Técnicos de Avaliação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A modalidade do trabalho está definida como laudo de avaliação de uso restrito, dispensado de especificação, conforme determinações normativas.

4 - METODOLOGIA

Tendo em vista a especificidade do imóvel e a insuficiência de elementos diretamente comparáveis no mercado imobiliário da região que pudessem consubstanciar a presente avaliação para a determinação do Valor de Venda do imóvel avaliando, não foi possível a adoção do **Método Comparativo de Dados de Mercado**, conforme preconiza a preferência de utilização pela NBR 14653 - 1, item 7.5 - Escolha de metodologia.

Desta forma, adotamos para a fixação do provável valor de mercado do imóvel o **Método Evolutivo**, que consiste basicamente na somatória dos valores apurados de seus componentes (terreno e edificações/benfeitorias) considerando-se, ainda, um Fator de Comercialização (FC), resultando na seguinte fórmula abaixo:

$V_v = (V_T + C_B) \cdot FC$, onde:



Vv = Valor de Venda do Imóvel

VT = Valor do Terreno

CB = Custo de Reedição da Benfeitoria

FC = Fator de Comercialização

Para a determinação do valor do terreno utilizamos o “**Método Comparativo de Dados de Mercado**”. Por esse processo, o valor do terreno será definido através de comparações diretas com os Elementos de Referência (em anexo) obtidos na região, procedendo-se às devidas adequações técnicas, e ponderando-se todos os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor.

Quanto as edificações e benfeitorias foi considerado o “**Custo de Reprodução**”, procedendo-se nesta parcela a depreciação física (custo de reedição), levando-se em consideração a idade e estado de conservação das mesmas. No caso do Fator de Comercialização (FC) que pode ser maior ou menor do que a unidade foi fixado em função da conjuntura do mercado na época da avaliação e nas particularidades gerais do imóvel em análise

Valor de Mercado, conforme o objetivo deste estudo é a expressão monetária do bem na data de referência da Avaliação, representado por livre negociação entre partes desejosas, mas não compelidas a efetivá-la, independentemente de quaisquer constrangimentos, sendo ambas as partes conhecedoras do imóvel com suas potencialidades e limitações, e das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

Toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor, vale dizer, de certo grau de subjetividade do avaliador. A sensibilidade do técnico em captar os fatores que valorizam ou desvalorizam um determinado imóvel num momento específico constitui condição inicial para uma boa avaliação. Por esta razão, a **BIRJ** tem como procedimento essencial a instituição de Comissões de Avaliação para a determinação de valores, a fim de minimizar os efeitos da subjetividade individual.



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

5 - DOCUMENTAÇÃO

Foram compulsados os seguintes documentos:

- mapa de Localização;
- arquivos BIRJ (Laudo de Avaliação nº 42.175/06-RJ)

Como rotina dos trabalhos de Avaliação, a **BIRJ** coleta, seleciona e armazena informações provenientes de diversas origens, tais como: matéria veiculada pela imprensa, publicações especializadas, índices de preços da construção civil, consultas a construtores, incorporadores e operadores de mercado imobiliário de cada região, dados coletados "in-loco" e informações do seu próprio cadastro, o qual é mantido permanentemente atualizado.

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

6 - CLASSIFICAÇÃO DO BEM

Refere-se o presente estudo ao imóvel urbano de fins comerciais, atualmente ocupado pelo supermercado Rede Casa do Sabão.



7 - IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E REGIÃO

Após vistoria realizada em 21/02/2017, visitas à região circunvizinha, consultas aos nossos arquivos e a diversas fontes cadastrais, as principais características do imóvel são as seguintes:

7.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente estudo localiza-se na Av. Abílio Augusto Távora nº 10.000, com frente também para a Rua Garanhuns nº 626, no Centro, Bairro Jardim Cabuçu, Nova Iguaçu, RJ.

Integra a quadra formada, além dos logradouros de situação, pelo Largo do Cabuçu e Rua Otávio Teixeira; dista cerca de 25,00m da esquina com o Largo do Cabuçu, 10,00km do centro da cidade de Nova Iguaçu e 11,60km da antiga Estrada Rio-São Paulo.

7.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região do Jardim Cabuçu apresenta características ocupacionais predominantemente residenciais unifamiliares, aparentemente de baixo poder aquisitivo, representada por casas, vilas, condomínios, mescladas com pontos comerciais e de serviços (lojas, galpões e telheiros) de pequeno/médio portes, escolas da rede pública e particular e igrejas.

O principal núcleo polarizador de atividades comerciais/serviços da região está concentrado no entorno do Largo do Cabuçu e ao longo de parte da Av. Abílio Augusto Távora e das Ruas Garanhuns, Otávio Teixeira e Av. Severino Pereira da Silva. Acha-se composto por densa concentração de lojas de ramos diversificados, mesclado com clínicas médicas, laboratório de análises, mercados entre outros.

Apresenta todos os logradouros pavimentados e beneficiados pelos principais melhoramentos públicos existente no Município e servido por uma razoável infraestrutura de transportes coletivos (ônibus urbanos e intermunicipais), que promove a ligação com



os centros urbanos das cidades de Nova Iguaçu, Queimados e com diversos bairros dispostos ao longo da Av. Abílio Augusto Távora, inclusive com o Centro da cidade do Rio de Janeiro (Praça Mauá) e com Campo Grande (Zona Oeste)..

7.3 - LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO

A Av. Abílio Augusto Távora constitui-se na principal artéria de acesso e penetração na região e de ligação da cidade de Nova Iguaçu com a antiga Estrada Rio São Paulo e Campo Grande. No trecho em pauta, possui perfil plana e traçado retilíneo, pista de rolamento asfaltada, passeios parcialmente pavimentados, e, intenso fluxo de veículos em sentido de mão dupla. Mede cerca de 25,00m de largura entre os alinhamentos confrontantes e sua ocupação é predominantemente comercial.

A Rua Garanhuns, de caráter secundário, apresenta características semelhantes e mede cerca de 12,00m de largura entre os alinhamentos confrontantes e sua ocupação, no trecho em pauta é comercial.

7.4 - TERRENO

Constituição: unificação dos lotes 01 e 12 (frente para a Av. Abílio Augusto Távora) e lotes 09 e 10 (frente para a Rua Garanhuns).

Topografia: plana e ao nível dos logradouros de situação.

Configuração: irregular.

Dimensões: 30,50m de frente pelo alinhamento da Av. Abílio Augusto Távora; 38,00m pela divisa direita; 67,00m pela divisa esquerda, em 03 segmentos retilíneos de 12,00m, 31,00m e 24,00m, o 1º perpendicular ao alinhamento da Av. Abílio Augusto Távora, o 2º paralelo, alargando o terreno em direção à Rua Garanhuns e o 3º de frente pelo alinhamento da Rua Garanhuns; e, finalmente, 69,50m na divisa



dos fundos, 05 segmentos retilíneos de 14,50m, 5,00m, 16,00m, 3,00m e 31,00m, o 1º, 3º e 5º segmentos em linhas paralelas à Av. Abílio Augusto Távora e os demais perpendiculares.

Área: **1.823,00m².**

Nota: as dimensões aqui citadas foram extraídas dos nossos arquivos, onde consta o Laudo anterior nº 42.175/06-RJ.

7.5 – EDIFICAÇÕES

Posicionamento: afastada 3,00m do alinhamento da Av. Abílio Augusto Távora e sobre o alinhamento da Rua Garanhuns.

Tipologia construtiva: prédio integrado com galpão (depósito) em anexo.

Nº de pavimentos: 02.

Padrão: médio/baixo comercial.

Idade aparente: 25 anos (prédio) e 02 anos (galpão).

Pés-direitos: 5,00m (loja), 2,50m (jirau), 3,00m (2º pavimento) e 10,00m (galpão).

Estado de conservação: de modo geral bom.

Área total construída: **1.871,00m²**, dos quais 605,00m² correspondem ao salão de exposição e vendas e 744,00m² ao galpão (depósito) em anexo.

Composição

1º pavimento (térreo): amplo salão de exposição e vendas (acesso direto pela Av. Abílio Augusto Távora) com 02 pequenos jiraus (gerencia), 01 sanitário (uso comum, inclusive PNE), 02 câmaras frigoríficas precedida de sala de preparo; padaria com depósito de farinha, 02 banheiros, e, amplo salão corrido com piso de alta resistência destinado a depósito (frente para a Rua Garanhuns);



2º pavimento: hall de escada, circulação, 02 conjuntos de sanitários e vestiários (masculino e feminino), refeitório, casa de força, 02 salas (escritórios), compartimento das bombas de incêndio e área coberta abrigando as máquinas das câmaras frigoríficas.

Características construtivas

Estruturas: concreto armado e metálica.
Fechamentos: alvenaria revestida (prédio) e telhas de perfil trapezoidal de alumínio fixadas na estrutura (galpão).
Cobertura: telhas onduladas de fibrocimento e de alumínio sobre armação metálica treliçada, parte em arco e parte em 02 águas, tendo o salão da loja forro rebaixado com PVC e luminárias fluorescente e laje convencional nas dependências de apoio.
Fachada: elementos estruturais e alvenaria revestida com material cerâmico alternando com portas metálicas tendo marquise e painel de telhas metálicas
Acabamentos: compatível com o padrão construtivo e com as atividades de supermercado.
Escadas: 02, sendo 01 metálica (acesso aos jiraus) e 01 de concreto armado (acesso ao nível superior).

Equipamentos

Climatização: condicionadores de ar do tipo “split system” na loja;
Incêndio: extintores, redes de hidrantes com caixas e mangueiras.
Segurança: monitoramento com circuito interno de TV.
Outros: comunicação com sistema de alto-falantes;
Abastecimento d’água: pela rede pública para uma cisterna (cap. = 30.000 litros) com reserva técnica para combate a incêndios.
Gerador e casa de força em compartimento no nível térreo, ao lado da loja.
Estacionamento: não tem.



7.6 - RESUMO DE ÁREAS

ITEM	ÁREA (m ²)
Terreno	1.823,00
Edificação	1.871,00

Notas:

1. à área da edificação acima consignada foi extraída de nossos arquivos BIRJ, onde consta o Laudo nº 42.175/06-RJ, tendo sido complementada, no que se refere ao galpão em anexo, com o nosso levantamento em caráter expedito no local
2. o imóvel avaliando, especialmente a loja, acha-se ligado com imóveis vizinhos da Av. Abílio Augusto Távora formando um só conjunto, atingindo inclusive o imóvel situado esquina com o Largo do Cabuçu. Tais imóveis, no entanto não estão sendo considerados no presente estudo.

8 - PLANEJAMENTO URBANO

Após as consultas de praxe efetuadas nos órgãos competentes da Prefeitura Municipal de Nova Iguaçu, foi-nos dado a observar que o imóvel avaliando integra o Eixo de atividades Diversificadas 2 – ED 2 (Vias Arteriais) e o Centro de Comércio e Serviços Regional (CCSR), de acordo com a Lei nº 4.567 de 23 de Dezembro de 2015 que aprovou a consolidação das Leis de Uso e Ocupação do Solo do Município de Nova Iguaçu Lei nº 2.882/97 (Uso e Ocupação do Solo) e 4.333/13.

Deixamos de relacionar os principais parâmetros edílios para um eventual reaproveitamento do terreno em virtude do conjunto de edificações existente, apesar da sua especificidade de uso e a necessidade de obras de reforma, representar uma boa ocupação do terreno e compatível com as características ocupacionais do seu entorno, não cabendo, portanto, sua demolição para a implantação de um novo empreendimento no local.



9 - ESTUDO DE VALORES

Conforme especificado no item 4 - **METODOLOGIA**, para a fixação do valor de mercado do imóvel adotou-se o **Método Evolutivo**.

Para a determinação do valor do terreno procedemos o saneamento dos dados obtidos em pesquisa, através de homogeneização técnica e tratamentos estatísticos dos elementos amostrais.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição "t" de Student com confiança de 80%, consoante a Norma Brasileira.

Os valores dos elementos pesquisados, descritos nas **Fichas de Pesquisa**, em anexo, foram homogeneizados tecnicamente, visando adequá-los às características físicas dos terrenos 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 pesquisados, 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.



$Fa = \left(\frac{ar}{a} \right)^{1/4}$, quando a diferença entre as áreas for inferior a 30%

$Fa = \left(\frac{ar}{a} \right)^{1/8}$, quando a diferença entre as áreas for superior a 30%

onde:

a = área do imóvel avaliando

ar = área do elemento de referência

Fator de localização (Floc)

Corrige o valor unitário através da transposição do elemento pesquisado para o local do imóvel em questão, pela aplicação da seguinte relação, com base em observações in loco:

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

I_o = V_o do local do imóvel avaliando

I = V_o do local dos elementos de referência.

Fator de posicionamento (Fpos)

Corrige o valor unitário em função do posicionamento do elemento pesquisado em relação ao logradouro de situação (caso de esquina, com frente suplementar ou com posicionamento de fundos), comparativamente ao imóvel avaliando.

Fator de topografia (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
Em aclive até 10%	0,95
Em aclive até 20%	0,90
Abaixo do nível da rua até 1,00m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	0,90

Fator de utilização (Fut)

Corrige o valor dos elementos pesquisados em função da vocação de aproveitamento face à localização e as características ocupacionais do seu entorno

Resultado homogeneizado (Rh)

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

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

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

Para a atribuição do valor médio do conjunto de edificações foi utilizado o custo de reedição, através de estudos próprios do Departamento Técnico da **BIRJ**, consubstanciados com índices do SINDUSCON, empresas construtoras e publicações especializadas, observando-se a aplicação de um coeficiente de depreciação, fixado em função da idade e o estado de conservação da mesma.

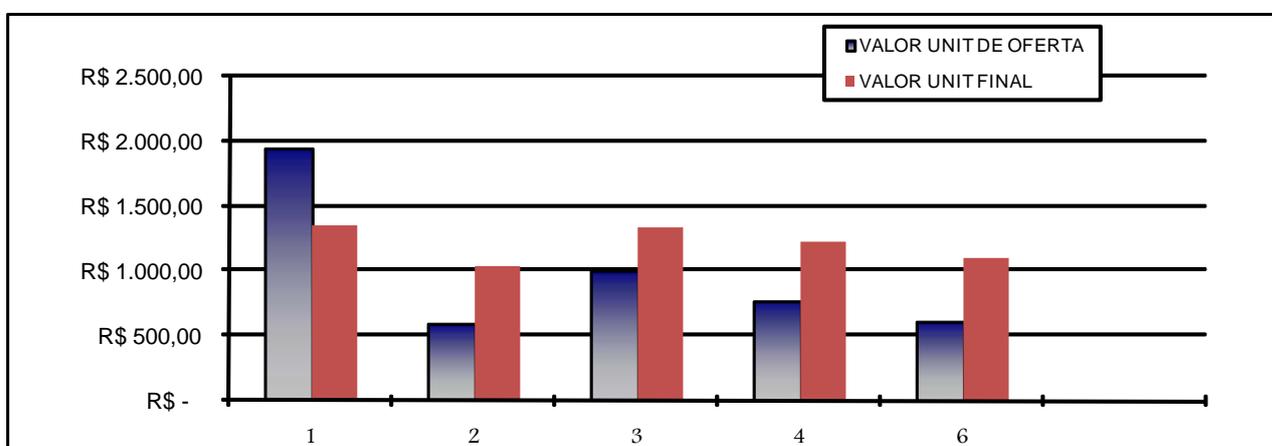
A seguir apontaremos o valor mais provável de venda do imóvel em análise:



9.1 – VALOR DO TERRENO

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DE REFERÊNCIA DA AMOSTRA

ELEMENTOS	Fof	Fa	Floc	Fpos	Ftop	Fut	VR. UNIT. OF	VR.UNIT. FINAL
1	0,85	0,82	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 1.944,44	R\$ 1.355,27
2	0,95	0,83	1,50	1,10	1,00	1,35	R\$ 595,24	R\$ 1.045,47
3	0,90	0,80	1,30	1,10	1,00	1,30	R\$ 1.000,00	R\$ 1.338,48
4	0,90	0,82	1,50	1,10	1,00	1,30	R\$ 777,78	R\$ 1.231,23
6	0,95	0,93	1,50	1,00	1,00	1,35	R\$ 613,25	R\$ 1.097,16
MÉDIA								R\$ 1.213,52



MÉDIA ARITMÉTICA R\$ 1.213,52 /m²

MEDIDAS DE DISPERSÃO

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

Variância: 19.451,04
Desvio-padrão: 139,47
Coef. variação: 11,49 %

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet

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

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



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

No presente caso, testaremos os elementos extremos:

Elemento 1: $d = | 1.365,27 - 1.213,52 | / 139,47 = 1,08 < 1,65$ --> amostra pertinente

Elemento 2: $d = | 1.045,47 - 1.213,52 | / 139,47 = 1,20 < 1,65$ --> amostra pertinente

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança

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

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

Lc = limite de confiança

X = média aritmética dos elementos homogeneizados

Tc = coeficiente de "Student"

S = desvio-padrão

n – 1 = graus de liberdade

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

$$Lc = 1.213,52 \pm 1,53 \times \frac{139,47}{\sqrt{4}}$$

$$Lc = 1.213,52 \pm 106,69$$

Limite superior : R\$ 1.320,21/m²

Limite inferior : R\$ 1.106,83/m²

Campo de arbítrio livre ao avaliador: de R\$ 1.106,83/m² a R\$ 1.320,21/m²



9.2 – CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Em função das principais características físicas observadas no local, levando-se em conta a localização estratégica no núcleo comercial de Cabuçu e a baixa taxa de liquidez do segmento no mercado imobiliário, adotamos para expressar o mais provável valor de venda do terreno avaliando, a média do campo de livre arbítrio do avaliador acima apurado, ou seja, R\$ 1.213,52 /m², resultando.

$VT = S \times Vu$, onde:

VT = Valor do terreno

S = área

Vu = valor unitário adotado

Assim, temos:

$VT = 1.823,00m^2 \times R\$ 1.213,52 /m^2$

$VT = R\$ 2.212.246,96$

9.3 – CÁLCULO DO VALOR DO CONJUNTO DE EDIFICAÇÕES

Conforme mencionado anteriormente o custo estimado médio para o conjunto de edificações existente, foi obtido através de estudos elaborados pelo Departamento Técnico da **BIRJ**, consubstanciados com índices do SINDUSCON, empresas construtoras e publicações especializadas.

Os cálculos obedecem à seguinte expressão:

$CB = Vu$ (Valor unitário adotado) \times S (área) \times Fd (fator de depreciação)

$CB = R\$ 1.500,00/m^2 \times 1.871,00m^2 \times 0,85$

$CB = R\$ 2.385.525,00$

Nota: o fator de depreciação foi estabelecido utilizando-se o Método de Ross-Heidecke, tendo sido considerado a idade e graduação do estado de conservação da edificação.



9.4 – VALOR MAIS PROVÁVEL DE VENDA DO IMÓVEL (Vv)

Consiste basicamente na aplicação do fator de comercialização sobre a soma dos valores adotados para o terreno e para o conjunto de edificações existente, fator esse obtido através de consultas aos principais operadores do mercado imobiliário, levando-se em conta a baixa taxa de liquidez do mercado imobiliário, os eventos do segmento cadastrados pela BIRJ e a atual conjuntura econômica do país, no momento pouco propícia a investimentos de vulto, principalmente quando se trata de imóvel de fins específicos.

Desta forma, propomos para o mais provável valor de venda do imóvel, admitindo a continuidade do uso para o qual foi concebido, o seguinte cálculo:

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

$$Vv = (R\$ 2.212.246,96 + R\$ 2.385.525,00) \times 0,80$$

$$Vv = R\$ 3.678.217,56$$

Valor adotado = R\$ 3.650.000,00.

10 - CONSIDERAÇÕES GERAIS

Este item do trabalho procura posicionar o imóvel dentro do mercado imobiliário, no intuito de informar quanto à sua potencialidade de liquidez em caso de uma eventual negociação.

QUANTO À LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está situado no centro comercial do Jardim Cabuçu, junto ao Largo de Cabuçu, caracterizado por densa concentração comercial e de prestação de serviços e boa movimentação diária de público nas calçadas. Destaca-se no contexto ocupacional local o recém construído empreendimento comercial Centro Comercial Cabuçu, ainda não ocupado.



Cabuçu, como é mais conhecido no município, está situado Setor **Norte** de Planejamento Integrado de Nova Iguaçu, sendo limitado pelos bairros Palhada, Valverde, Marapicu, Ipiranga e Três Marias. Apresenta uma população basicamente de classe média/baixa, beneficiada por intenso centro comercial/serviços disposto na Av. Abílio Augusto Távora e no entorno do Largo do Cabuçu, e por excelente estrutura de transporte coletivo que faz ligação com os municípios de Queimados, Itaguaí, Mangaratiba, Caxias e Rio de Janeiro, via centro de Nova Iguaçu e/ou via Campo Grande.

Os logradouros de situação possuem boa concentração de atividades comerciais e de serviços e considerável movimentação de público. A Av. Abílio Augusto Távora é a principal artéria comercial da região e importante via ligação com todos os bairros situados ao longo de sua extensão. A Rua Garanhuns é de expressão secundária no sistema viário da região e sua ocupação é comercial na primeira quadra junto a Av. Abílio Augusto Távora e predominantemente residencial na parte restante da sua extensão

QUANTO AO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel comercial de fins específicos, concebido para uma das filiais da rede de supermercados da empresa consultante, atualmente ocupado pelo supermercado Rede Casa do Sabão.

Apresenta o terreno plano, constituído pela unificação de 04 lotes, ainda não remembrados, com extensa frente para os logradouros de situação.

A edificação principal, concebida para o supermercado propriamente dito, tem sua fachada principal e promocional para a Av. Abílio Augusto Távora, por onde é feita a entrada da loja e, secundária (depósito) pela Rua Garanhuns. Adequada ao local e ao uso para o qual foi concebida, apresenta padrão construtivo médio/baixo e específico, basicamente composto de 02 salões no nível térreo (exposição/vendas e depósito) com as dependências de apoio no nível superior.



O imóvel passou por modificações no layout e reforma geral em vários setores e, foi acrescido de um galpão destinado a depósito da loja. Encontra, de modo geral, bom estado de conservação/manutenção de suas instalações, reunindo plenas condições de continuar produzindo renda.

Cabe ressaltar ainda que o imóvel, por suas particularidades e especificidade de uso, integra um segmento de difícil analogia, uma vez que em função do seu porte e instalações específicas apresenta algumas limitações de utilização por outras atividades que não as de supermercado, necessitando para tanto, em função do possível interesse de outro segmento comercial, de modificações em seu *layout* e características gerais, não se justificando, portanto, a absorção desse ônus por outros conceitos funcionais.

QUANTO AO MERCADO

A nível avaliatório, diante da especificidade e porte construtivo do imóvel no contexto local, fez-se necessário à utilização de metodologias alternativas previstas na NBR-14.653 para a fixação do seu provável valor de venda do imóvel.

Sob o ponto de vista mercadológico, as dificuldades vivenciadas no país nos últimos anos, que atualmente se refletem na recessão econômica e estagnação do setor produtivo, não deixaram de afetar o mercado imobiliário de forma geral.

Os segmentos comerciais e residenciais apresentam atualmente um forte impacto em sua liquidez, determinando um expressivo número de imóveis de todos os tipos e padrões em oferta no mercado imobiliário, observando-se de uma maneira geral um período mais longo de exposição no mercado até a efetiva negociação e maior flexibilização dos valores finais.

As pesquisas de mercado realizadas na região apontaram para uma escassez de ofertas de imóveis de semelhante porte e padrão para venda e para uma taxa de liquidez muito baixa, especialmente no núcleo central de Vila de Cava, onde raramente são registrados eventos de médio/grande porte no mercado imobiliário local.



Dessa forma, pode-se dizer que o atual momento mercadológico não é favorável a uma condição de negociação à curto prazo e de fácil aceitabilidade no mercado convencional, mesmo considerando o valor de negociação da propriedade num patamar bem conservador. Em que pese à acirrada concorrência de outros estabelecimentos congêneres na região, o adequado direcionamento de sua comercialização para o segmento de sua concepção poderá amenizar as atuais dificuldades de liquidez.

12 - AVALIAÇÃO

Observadas as premissas e referências normativas, com base nos elementos técnicos obtidos, na metodologia adotada e nas características gerais do local e do objeto, e tendo em vista o comportamento atual do mercado imobiliário, **AVALIAMOS** o imóvel comercial com 1.823,00m² de terreno e 1.871,00m² de área total edificada, situado na Av. Abílio Augusto Távora nº 10.000, com frente também para a Rua Garanhuns nº 626, no Centro, Bairro Jardim Cabuçu, Nova Iguaçu, RJ, para venda em condições normais, admitindo o uso continuado das atividades de supermercado, em **R\$ 3.650,000,00 (três milhões, seiscentos e cinquenta mil reais).**

O Serviço de Avaliação referente ao imóvel objeto deste Laudo de Avaliação nº **50.151/17-RJ**, composto por 23 páginas, numeradas de 01 a 23, é exclusivo do solicitante contratante pelo prazo de 180 dias a contar desta data, sendo o seu conteúdo confidencial por prazo indeterminado.

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

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



13- ANEXOS

Integram o presente Laudo de Avaliação os seguintes anexos:

- Fotografias
- Mapa de Localização
- Elementos de Referência
- ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)

Rio de Janeiro, 10 de março de 2017.

BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES
CREA 1973200018

HELVÉCIO DE ALCANTARA
Diretor Administrativo

PAULO RENATO MONTEIRO
Engenheiro Civil CREA-RJ 87.1.0085.6/D
Diretor Técnico



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



AV. ABÍLIO AUGUSTO TÁVORA, NO TRECHO

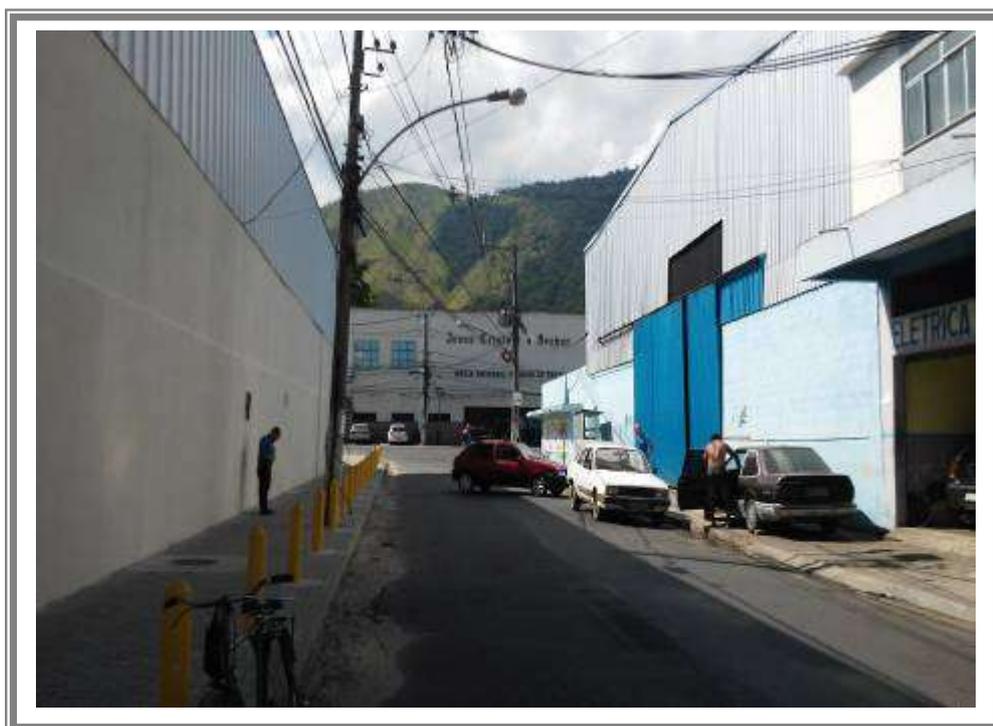




BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



RUA GARANHUNS, NO TRECHO





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



FACHADA PRINCIPAL DO IMÓVEL





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



FACHADA SECUNDÁRIA DO IMÓVEL E DEPÓSITO





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



ASPECTOS DO IMÓVEL (LOJA)





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



ASPECTOS DO IMÓVEL (LOJA E NÍVEL SUPERIOR)





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

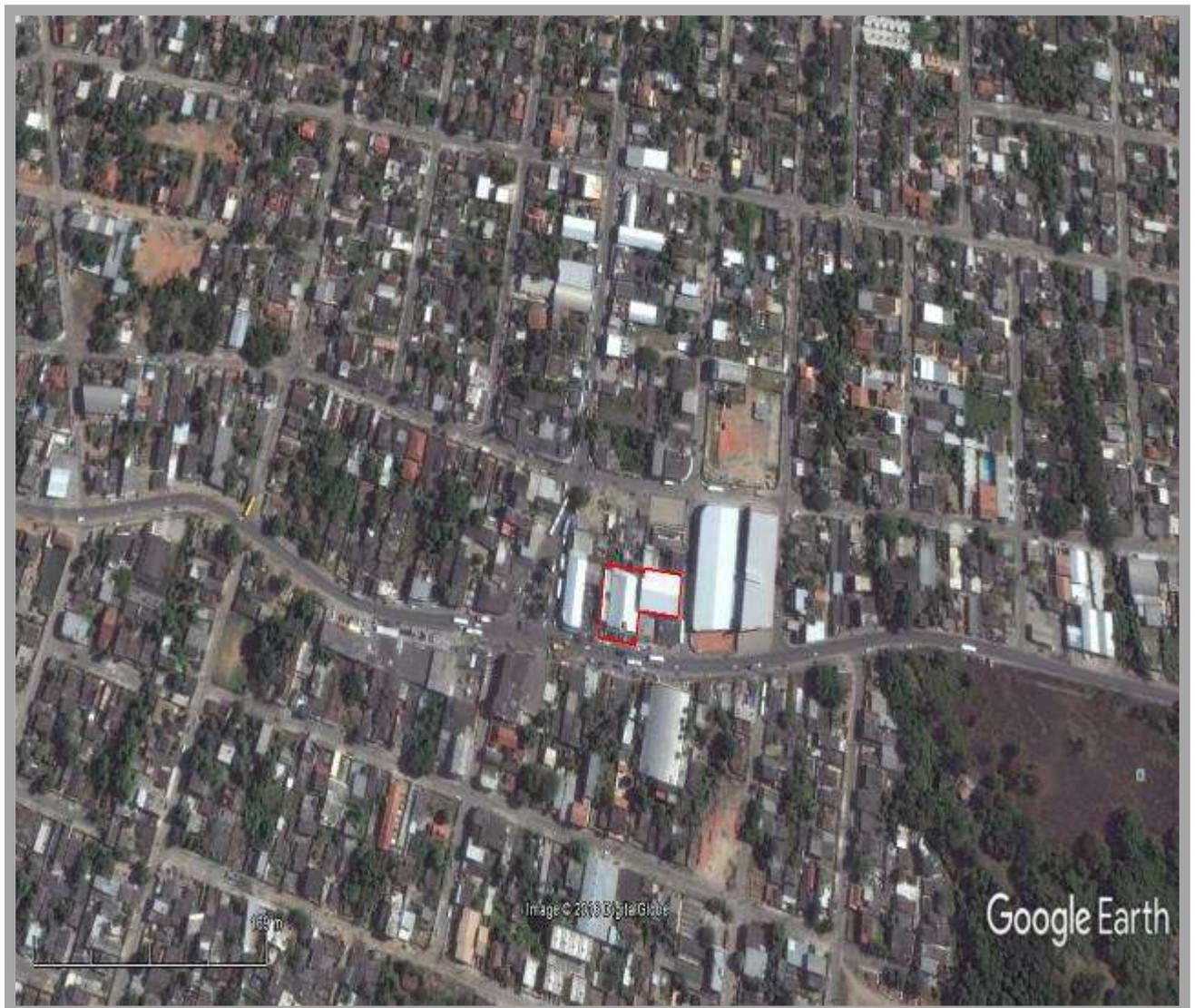
IMÓVEL AVALIANDO





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

LOCALIZAÇÃO





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

ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 50.151/17-RJ

308404-Mar/17		PESQUISA 01			
LOCAL	AVENIDA ABILIO AUGUSTOTÁVORA ESQ COM RUA GARANHUNS - N°:				
COMPLEMENTO	ANEXO AO MERCADO CASA DO SABÃO				
BAIRRO	CABUÇU/CENTRO				
TIPO	TERRENO				
Ar. TERRENO	360,00 m ²	R\$ 1.944,44 /m ²	Ar. CONSTR.		
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL		
Of. VENDA	R\$ 700.000,00		Vi. Negociação	R\$ 0,00	
Of. LOCAÇÃO	R\$ 4.000,00				
FONTE	ARAUJO IMÓVEIS, SR. NOGUEIRA			TEL: (21) 2768-9565	
OBSERVAÇÃO	TERRENO PLANO, MURADO, FRENTE CONTÍNUA DE 42,00M; VOCAÇÃO PARA USO COMERCIAL; CONTRATO DE 30 OU 60 MESES				

308405-Mar/17		PESQUISA 02			
LOCAL	RUA GARANHUNS, LADO PAR, 2A. QUADRA DA AV. ABILIO AUGUSTO TÁVORA - N°:				
COMPLEMENTO	LD DA CLINICA VIDAA CABUÇU				
BAIRRO	CABUÇU/CENTRO				
TIPO	TERRENO				
Ar. TERRENO	420,00 m ²	R\$ 595,24 /m ²	Ar. CONSTR.		
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL		
Of. VENDA	R\$ 250.000,00		Vi. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	SR. PEDRO, PROPRIETARIO			TEL: (21) 96662-4006	
OBSERVAÇÃO	TERRENO PLANO MEDINDO 12MM X 35,00M; POSSUI FUNDAÇÕES PARA CONSTRUÇÃO DE PRÉDIO DE 04 PAVIMENTOS;				



ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 50.151/17-RJ

308406-Mar/17		PESQUISA 03			
LOCAL	ÁREA ABILIO AUGUSTO TÁVORA, LADO ÍMPAR - N°:				
COMPLEMENTO	AO LADO DA HASEN AUTOCENTER				
BAIRRO	VALVERDE/CENTRO				
TIPO	TERRENO CONS. LIVRE				
Ar. TERRENO	250,00 m ²	R\$ 1.800,00 /m ²	Ar. CONSTR.	150,00 m ²	R\$ 3.000,00 /m ²
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL		
Of. VENDA	R\$ 450.000,00		VI. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	SR. ROBSON, COFRRETOR				TEL: (21) 7873-4691
OBSERVAÇÃO	TERRENO PLANO, FRENTE DE 10,00M; POSSUI NA PARTE DOS FUNDOS EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL EM 02 PAVIMENTOS, DIVIDIDA EM 02 MORADIAS DE PADRÃO MÉDIO/BAIXO; VALOR ADOTADO PARA O TERRENO R\$ 250.000,00, VU = R\$ 1.000,00/M ²				

308407-Mar/17		PESQUISA 04			
LOCAL	AVENIDA ABILIO AUGUSTO TÁVORA JUNTO AO N° 3.995 - N°:				
COMPLEMENTO	EM FRENTE AO POSTO SHELL				
BAIRRO	VALVERDE/CENTRO				
TIPO	TERRENO				
Ar. TERRENO	360,00 m ²	R\$ 777,78 /m ²	Ar. CONSTR.		
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL		
Of. VENDA	R\$ 280.000,00		VI. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	PROPRIETÁRIO				TEL: (21) 2767-7733
OBSERVAÇÃO	TERRENO PLANO, FRENTE DE 12,00M; NÃO DOCUMENTAÇÃO DEFINITIVA E NEM RGI				



ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 50.151/17-RJ

308408-Mar/17	PESQUISA 05			
LOCAL	RUA ITAPECERICA, A 40M DO LADO IMPAR DA AV. ABILIO A. TÁVORA - N°:			
COMPLEMENTO	ATRAZ DO MERCADO S. JORGE			
BAIRRO	VALVERDE/CENTRO			
TIPO	TERRENO			
Ar. TERRENO	1.050,00 m ²	R\$ 428,57 /m ²	Ar. CONSTR.	
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL	
Of. VENDA	R\$ 450.000,00		Vi. Negociação	R\$ 0,00
FONTE	SR. ROBSON			TEL: (21) 7873-4691
OBSERVAÇÃO	TERRENO PLANO, DE ESQUINA, A RUA É ASFALTADA APENAS NA PARTE INICIAL; FICA PROX. AZ COLÉCIO MÉDICE E JUNTO AO COMÉRCIO DO BAIRRO VALVERDE. O MERCADO SÃO JORGE É O ATUAL MERCADO DA ORG. VITORIA E PENEDO			

308288-Fev/17	PESQUISA 06			
LOCAL	RUA LA PAZ ESQUINA COM A RUA ALIANÇA - N°:			
COMPLEMENTO	A 50M DA AV. ABILIO A. TÁVORA			
BAIRRO	CABUÇU/CENTRO			
TIPO	TERRENO			
Ar. TERRENO	1.011,00 m ²	R\$ 613,25 /m ²	Ar. CONSTR.	
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL	
Of. VENDA	R\$ 620.000,00		Vi. Negociação	R\$ 0,00
FONTE	SR. FRANCISCO SERPA			TEL: (21) 96532-3655
OBSERVAÇÃO	TERRENO PLANO, FRENTE DE 44,00M.; VOCAÇÃO PARA O USO RESIDENCIAL OU MISTO			



CREA-RJ

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Rio de Janeiro

Rua Buenos Aires, 40 Centro-Rio de Janeiro RJ CEP: 20070-020 - Tel:(21)2179-2000 - Fax:(21)2179-2283 - TELECREA:(21)2179-2007 - http://www.crea-rj.org.br

ART

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Nº OL00557179

1ª Via - CONTRATADO

Natureza: OBRA E SERVICIO	Fato Gerador: NAO INFORMADO Nº: -	Tipo: NORMAL Nº da ART principal: -
-------------------------------------	--	--

CONTRATADO	Nº do registro do profissional: 1987100856	Nome do profissional: PAULO RENATO MONTEIRO	
	Há Prof Co-Responsável? Não	Há Profissional de Empresa Vinculada? Não	Código Entidade de Classe -
	Nº do registro da empresa: -	Nome da Empresa -	

CONTRATANTE	Nome do Contratante: (EMPRESA) BOLSA DE IMOVEIS DO RJ OU BOLSA CORRET IMOVEIS RJ			CIC/CNPJ 33448036000191
	Endereço AVENIDA ALMIRANTE BARROSO		Nº 6	Complemento SL 803
	Bairro: CENTRO	Município: RIO DE JANEIRO	UF: RJ	CEP: 20031000

Nº do Contrato: 50.149 A 50.152	Ramo: 1301	Ativ. Técnicas Res.: 5 11 36	Especif. da Ativ : 73 - -	Complemento. da Ativ.: 41 - -
Quantificação 4,00 - un	Nº Pavtº 0	Data inicio 15/02/2017	Prazo do Contrato 2 mes(es)	NºH.H./J.T. -
Valor cont./Honorários R\$ 6.950,00		Salário -		

CONTRATO	Descrição/Informações Complementares AVALIAÇÃO DOS SUPERMERCADOS SITO À ESTRADA JOÃO VENÂNCIO DE FIGUEIREDO,26/42, ALTO DA POSSE, NO VA IGUAÇU - RJ. SITO À ESTRADA IGUAÇU,150 - VILA SÃO TEODORO, NOVA IGUAÇU - RJ. SITO À RUA A BÍLIO AUGUSTO TÁVORA,10.000, TAQUARA - RJ. SITO À RUA HELENA,410 - VILA DE CAVA, NOVA IGUAÇU - RJ.				
	RJ.				
	Endereço AVENIDA ALMIRANTE BARROSO		Nº 6	Complemento GRUPO NºS 803 A 806	
	Bairro: CENTRO	Município: RIO DE JANEIRO	UF: RJ	CEP: 20031000	

Autenticação Mecânica

() Declaro o cumprimento das normas da ABNT referentes a Acessibilidade em atendimento ao parágrafo 1º do artigo nº 11 do Decreto nº 5.296/2004.

ASS	Data	Profissional Contratado	Contratante

OS DADOS DECLARADOS NESTE FORMULÁRIO SÃO DE TOTAL RESPONSABILIDADE DO PROFISSIONAL, AUTOR DA ART

A autenticidade desta ART deverá ser confirmada no site do CREA-RJ no endereço www.crea-rj.org.br



CREA-RJ

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Rio de Janeiro

Rua Buenos Aires, 40 Centro-Rio de Janeiro RJ CEP: 20070-020 - Tel:(21)2179-2000 - Fax:(21)2179-2283 - TELECREA:(21)2179-2007 - http://www.crea-rj.org.br



CREA-RJ

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Rio de Janeiro

Rua Buenos Aires, 40 Centro-Rio de Janeiro RJ CEP: 20070-020 - Tel:(21)2179-2000 - Fax:(21)2179-2283 - TELECREA:(21)2179-2007 - http://www.crea-rj.org.br

ART

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Nº OL00557179

2ª Via - CONTRATANTE

Natureza: OBRA E SERVICIO	Fato Gerador: NAO INFORMADO Nº: -	Tipo: NORMAL Nº da ART principal: -
-------------------------------------	--	--

CONTRATADO	Nº do registro do profissional: 1987100856	Nome do profissional: PAULO RENATO MONTEIRO	
	Há Prof Co-Responsável? Não	Há Profissional de Empresa Vinculada? Não	Código Entidade de Classe -
	Nº do registro da empresa: -	Nome da Empresa -	

CONTRATANTE	Nome do Contratante: (EMPRESA) BOLSA DE IMOVEIS DO RJ OU BOLSA CORRET IMOVEIS RJ			CIC/CNPJ 33448036000191
	Endereço AVENIDA ALMIRANTE BARROSO		Nº 6	Complemento SL 803
	Bairro: CENTRO	Município: RIO DE JANEIRO	UF: RJ	CEP: 20031000

Nº do Contrato: 50.149 A 50.152	Ramo: 1301	Ativ. Técnicas Res.: 5 11 36	Especif. da Ativ : 73 - -	Complemento. da Ativ.: 41 - -
Quantificação 4,00 - un	Nº Pavtº 0	Data inicio 15/02/2017	Prazo do Contrato 2 mes(es)	NºH.H./J.T. -
Valor cont./Honorários R\$ 6.950,00		Salário -		

CONTRATO	Descrição/Informações Complementares AVALIAÇÃO DOS SUPERMERCADOS SITO À ESTRADA JOÃO VENÂNCIO DE FIGUEIREDO,26/42, ALTO DA POSSE, NO VA IGUAÇU - RJ. SITO À ESTRADA IGUAÇU,150 - VILA SÃO TEODORO, NOVA IGUAÇU - RJ. SITO À RUA A BÍLIO AUGUSTO TÁVORA,10.000, TAQUARA - RJ. SITO À RUA HELENA,410 - VILA DE CAVA, NOVA IGUAÇU - RJ.				
	RJ.				
	Endereço AVENIDA ALMIRANTE BARROSO		Nº 6	Complemento GRUPO NºS 803 A 806	
	Bairro: CENTRO	Município: RIO DE JANEIRO	UF: RJ	CEP: 20031000	

Autenticação Mecânica

() Declaro o cumprimento das normas da ABNT referentes a Acessibilidade em atendimento ao parágrafo 1º do artigo nº 11 do Decreto nº 5.296/2004.

ASS	Data	Profissional Contratado	Contratante

OS DADOS DECLARADOS NESTE FORMULÁRIO SÃO DE TOTAL RESPONSABILIDADE DO PROFISSIONAL, AUTOR DA ART

A autenticidade desta ART deverá ser confirmada no site do CREA-RJ no endereço www.crea-rj.org.br



CREA-RJ

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Rio de Janeiro

Rua Buenos Aires, 40 Centro-Rio de Janeiro RJ CEP: 20070-020 - Tel:(21)2179-2000 - Fax:(21)2179-2283 - TELECREA:(21)2179-2007 - http://www.crea-rj.org.br



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

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO Nº 50.150/17-RJ

Solicitante	SUPERMERCADOS ALTO DA POSSE LTDA	Bairro	Miguel Couto
Imóvel	Urbano comercial de uso exclusivo	Mun.	Nova Iguaçu
Endereço	Estrada Deputado Darcilio Ayres Raunhetti, 150	UF	RJ



Área de Terreno	2.145,50 m ²
Área Total Construída	3.165,05 m ²
Valor de Mercado para Venda em Condições Normais	R\$ 6.600.000,00



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO Nº 50.150/17-RJ

Solicitante

SUPERMERCADOS ALTO DA POSSE LTDA

Categoria

Imóvel Urbano Comercial de Uso Exclusivo

Localização

Estrada Deputado Darcilio Ayres Ranhuetti (ant. Estr. de Iguçu), 150

Centro, Miguel Couto

Município de Nova Iguaçu, RJ.

CEP: 26023-310

Objetivo

Determinar o Valor de Mercado para Venda em Condições Normais

Finalidade

Decisão Administrativa

MARÇO / 2017



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 **77** 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.



2 - PREMISSAS

Os bens avaliados pela **BIRJ** são considerados livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou comprometimentos (títulos, hipotecas, ações, contratos de locação, tombamentos, passivos ambientais, 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, vagas de veículos, etc., foram informados por escrito ou verbalmente pelo solicitante ou seus prepostos, sendo considerados como verdadeiros.

As medidas e áreas são superficialmente checadas “in loco”, quando possível.

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.



A aplicação de diferentes metodologias não se sobrepõe à visão geral do imóvel como um todo dentro do mercado, onde a Lei da Oferta e da Procura nem sempre segue a lógica das diferentes metodologias técnicas propostas ou a soma de valores específicos e / ou individualizados.

A Comissão de Avaliação analisa sempre o imóvel como um todo, sensível à Lei da Oferta e da Procura, podendo adotar ou não o que é proposto pelas metodologias citadas abaixo.

3 - REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Esta Avaliação foi desenvolvida também, em conformidade com os conceitos, métodos e procedimentos gerais da Norma Brasileira NBR-14.653-2:2004 “Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos”, relativa aos Serviços Técnicos de Avaliação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A modalidade do trabalho está definida como laudo de avaliação de uso restrito, dispensado de especificação, conforme determinações normativas.

4 - METODOLOGIA

Tendo em vista a especificidade do imóvel e a insuficiência de elementos diretamente comparáveis no mercado imobiliário da região que pudessem consubstanciar a presente avaliação para a determinação do Valor de Venda do imóvel avaliando, não foi possível a adoção do **Método Comparativo de Dados de Mercado**, conforme preconiza a preferência de utilização pela NBR 14653 - 1, item 7.5 - Escolha de metodologia.

Desta forma, adotamos para a fixação do provável valor de mercado do imóvel o **Método Evolutivo**, que consiste basicamente na somatória dos valores apurados de seus componentes (terreno e edificações/benfeitorias) considerando-se, ainda, um Fator de Comercialização (FC), resultando na seguinte fórmula abaixo:



$V_v = (VT + CB) \cdot FC$, onde:

V_v = Valor de Venda do Imóvel

VT = Valor do Terreno

CB = Custo de Reedição da Benfeitoria

FC = Fator de Comercialização

Para a determinação do valor do terreno utilizamos o “**Método Comparativo de Dados de Mercado**”. Por esse processo, o valor do terreno será definido através de comparações diretas com os Elementos de Referência (em anexo) obtidos na região, procedendo-se às devidas adequações técnicas, e ponderando-se todos os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor.

Quanto as edificações e benfeitorias foi considerado o “**Custo de Reprodução**”, procedendo-se nesta parcela a depreciação física (custo de reedição), levando-se em consideração a idade e estado de conservação das mesmas. No caso do Fator de Comercialização (FC) que pode ser maior ou menor do que a unidade foi fixado em função da conjuntura do mercado na época da avaliação e nas particularidades gerais do imóvel em análise

Valor de Mercado, conforme o objetivo deste estudo é a expressão monetária do bem na data de referência da Avaliação, representado por livre negociação entre partes desejosas, mas não compelidas a efetivá-la, independentemente de quaisquer constrangimentos, sendo ambas as partes conhecedoras do imóvel com suas potencialidades e limitações, e das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

Toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor, vale dizer, de certo grau de subjetividade do avaliador. A sensibilidade do técnico em captar os fatores que valorizam ou desvalorizam um determinado imóvel num momento específico constitui condição inicial para uma boa avaliação. Por esta razão, a **BIRJ** tem como procedimento essencial a instituição de Comissões de Avaliação para a determinação de valores, a fim de minimizar os efeitos da subjetividade individual.



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

5 - DOCUMENTAÇÃO

Foram compulsados os seguintes documentos:

- arquivos BIRJ, onde consta os Laudos de Avaliação nºs 42.176/06-RJ e 46.316/12-RJ;
- cópia dos Registros de Imóveis (1ª Circunscrição de Nova Iguaçu), matrículas nºs 24.014;
- cópia da certidão do 2º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu, transcrição nº 8.449 de 04/01/69

Como rotina dos trabalhos de Avaliação, a **BIRJ** coleta, seleciona e armazena informações provenientes de diversas origens, tais como: matéria veiculada pela imprensa, publicações especializadas, índices de preços da construção civil, consultas a construtores, incorporadores e operadores de mercado imobiliário de cada região, dados coletados "in-loco" e informações do seu próprio cadastro, o qual é mantido permanentemente atualizado.

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

6 - CLASSIFICAÇÃO DO BEM

Refere-se o presente estudo ao imóvel urbano de fins comerciais, atualmente ocupado por uma das filiais da rede de supermercados Supermarket.

7 - IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E REGIÃO

Após vistoria realizada em 20/02/2017, visitas à região circunvizinha, consultas aos nossos arquivos e a diversas fontes cadastrais, as principais características do imóvel são as seguintes:



7.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente estudo localiza-se na Estrada Deputado Darcílio Ayres Raunhetti (antiga Estrada de Iguaçu) nº 150, com frente também para a Rua Professora Marli de Carvalho nº 263, Centro, Miguel Couto, Nova Iguaçu, RJ.

Situa-se na quadra compreendida, além desses logradouros, pela Rua Cameron e Praça Miguel Couto; dista cerca de 5,30km da Rodovia Presidente Dutra, altura do km 180 e 7,00km do centro da cidade de Nova Iguaçu.

7.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Trata-se de região densamente ocupada pelo uso residencial unifamiliar de poder aquisitivo médio/baixo, mesclada com pequenos prédios de fins misto (comercial e residencial), igrejas, escolas da rede pública e particular e com diversas atividades comerciais e de serviço de uso exclusivo, as quais tem como centro polarizador a Praça de Miguel Couto, as Ruas Professora Marli de Carvalho Pereira, Cameron, Lucas Rodrigues e as primeiras quadras da Estrada Deputado Darcílio Ayres Raunhetti e da Rua Leda Miranda Nascimento.

O núcleo central de Miguel Couto apresenta densa concentração comercial com lojas de diversos ramos de negócios, 01 mercado popular, vários mercados, um centro comercial com galeria de lojas, 03 agências bancárias (Itaú, Bradesco, Santander), uma filial da rede de lojas Americanas Express e da Casa & Vídeo, laboratórios de análises, clínicas médicas, posto de saúde, oficinas, escritórios de profissionais liberais, um clube social, delegacia de polícia etc.

A região central de Miguel Couto apresenta-se totalmente urbanizada, dotada de todos os melhoramentos públicos básicos e de iniciativa privada, contando, ainda, com boa rede de transportes coletivos, representada por diversas linhas de ônibus urbanos e intermunicipais que circulam pelos logradouros de situação.



7.3 - LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO

A Estrada Deputado Darcílio Ayres Raunhetti, nome atual da Estrada de Iguaçu e/ou Estrada Velha de Iguaçu, constitui-se na principal via de ligação de Miguel Couto com a sede do Município e de integração com os demais bairros da região, desenvolvendo-se no trecho em pauta com perfil plano, traçado retilíneo, pavimentação asfaltada, passeios cimentados e cerca de 15,00m de largura entre os alinhamentos confrontantes.

A Rua Professora Marli de Carvalho Pereira, assim como a Praça Miguel Couto, apresentam perfil plano e são inteiramente urbanizadas. Medem cerca de 32,00m de largura entre os alinhamentos confrontantes e dividem-se em 02 pistas de rolamento asfaltadas por um canteiro central.

7.4 - TERRENO

Constituição:	unificação dos lotes 04, 05, 06, 07 e 08 (frente para a Estrada Deputado Darcílio Ayres Raunhetti) e lote 14 (frente para a Rua Professora Marli de Carvalho Pereira)
Topografia:	plana e praticamente ao nível dos logradouros de situação
Configuração:	trapezoidal
Dimensões:	82,00m de frente pelo alinhamento da Estrada de Iguaçu; 52,40m pela divisa direita; 28,80m pela divisa esquerda; e 106,10m na divisa dos fundos, em 05 segmentos retilíneos de 38,30m, 24,00m, 8,80m, 25,00m e 10,00m, o primeiro e o último de frente pelo alinhamento da Rua Professora Marli de Carvalho Pereira e os demais confrontando com um imóvel vizinho
Área:	2.145,50m²

Nota: as dimensões e área aqui citadas tiveram como base os arquivos BIRJ, onde constam os Laudo nº 42.176/06-RJ e 46.316/12-RJ.



7.5 – EDIFICAÇÃO

Posicionamento:	sobre os alinhamentos dos logradouros de situação, ocupando integralmente o terreno
Tipologia construtiva:	prédio
Nº de pavimentos:	02 e jirau
Padrão:	médio comercial
Idade aparente:	20 anos
Pés-direitos:	entre 4,50m e 5,50m (salão de vendas), 2,60m (jirau) e 3m (2º pavimento)
Estado de conservação:	de modo geral bom
Área total construída:	3.165,05m², dos quais 1.730,64m² correspondem ao salão de vendas

Composição

1º pavimento (térreo):	amplo salão “L” de exposição e vendas (acesso direto pelos 02 logradouros de situação), corredor de circulação, 05 câmaras frigoríficas montadas com “isopainel” precedidas de salas de preparo, depósito/carga e descarga (frente para a Rua Professora Marli de Carvalho Pereira), depósito de lixo, casa de bombas da rede de hidrantes e reservatório d’água (75.000 litros)
Jirau:	posicionado no salão de vendas, sobre o setor de caixas, consiste em corredor de circulação aberto com vista para o salão de exposição e vendas, 02 conjuntos de sanitários (masculino e feminino), copa, 03 salas e 03 saletas (Treinamento/cursos, CPD, Gerência, Sistema de Segurança, Tesouraria e Expansão).



2º pavimento: posicionado sobre a parte mais antiga da edificação, divide-se em 02 setores: o primeiro (frente para a Rua Professora Marli de Carvalho Pereira) divide-se em sala e banheiro; o segundo (frente Estrada de Iguaçu), em área de circulação, padaria com depósito de farinha, casa de força, casa de máquinas de refrigeração, 02 conjuntos de sanitários (masculino e feminino), confeitaria, refeitório, cozinha com despensa e amplo depósito de mercadorias. Sobre a cozinha e despensa, há uma laje técnica (gerador e evaporizadores das câmaras frigoríficas) e, sobre parte do depósito, a casa de máquinas do ar condicionado da loja

Características construtivas

Estruturas: concreto armado

Fechamentos: alvenaria revestida

Cobertura: telhas onduladas de fibrocimento, metálicas e de alumínio de perfil trapezoidal, intercaladas com telhas translúcidas, sobre armação metálica em arco

Fachada: revestida com material cerâmico, alternando-se com portas metálicas na parte inferior e painel em telhas de alumínio para colocação de logo tipo da rede de supermercados na parte superior.

Acabamentos: compatível com o padrão construtivo e com as atividades de supermercado

Escadas: 04, sendo 03 em concreto armado (uma revestida com granito polido para acesso ao jirau) e outra, metálica para acesso à laje técnica



Equipamentos

Climatização:	condicionadores de ar do tipo “split system” bna loja;
Incêndio:	extintores, redes de “sprinklers” e hidrantes com caixas e mangueiras
Segurança:	monitoramento com circuito interno de TV
Outros:	comunicação com sistema de alto-falantes
Abastecimento d’água:	pela rede pública e por um poço artesiano para 02 cisternas de 75 e 45 mil litros
Estacionamento:	não tem

7.6 - RESUMO DE ÁREAS

ITEM	ÁREA (m ²)
Terreno	2.145,50
Edificação	3.165,05

Nota: as dimensões e áreas do terreno e da edificação acima consignadas foram extraídas dos arquivos BIRJ, onde consta o Laudo nº .46.316/12-RJ

8 - PLANEJAMENTO URBANO

Após as consultas de praxe efetuadas nos órgãos competentes da Prefeitura Municipal de Nova Iguaçu, foi-nos dado a observar que o imóvel avaliando integra o Eixo Estratégico de Atividades Diversificadas 2 – ED 2 e o Centro de Comércio e Serviços Regional (CCSR), de acordo com a Lei nº 4.567 de 23 de Dezembro de 2015 que aprovou a consolidação das Leis de Uso e Ocupação do Solo do Município de Nova Iguaçu Lei nº 2.882/97 (Uso e Ocupação do Solo) e 4.333/13.

Deixamos de relacionar os principais parâmetros edifícios para um eventual reaproveitamento do terreno em virtude da edificação existente, apesar da sua especificidade de uso, ainda representar uma boa ocupação do terreno e compatível com as características ocupacionais do seu entorno, não cabendo, portanto, sua demolição para a implantação de um novo empreendimento no local.



9 - ESTUDO DE VALORES

Conforme especificado no item **4 - METODOLOGIA**, para a fixação do valor de mercado do imóvel adotou-se o **Método Evolutivo**.

Para a determinação do valor do terreno procedemos o saneamento dos dados obtidos em pesquisa, através de homogeneização técnica e tratamentos estatísticos dos elementos amostrais.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição "t" de Student com confiança de 80%, consoante a Norma Brasileira.

Os valores dos elementos pesquisados, descritos nas **Fichas de Pesquisa**, em anexo, foram homogeneizados tecnicamente, visando adequá-los às características físicas dos terrenos 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 pesquisados, 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.



$Fa = \left(\frac{ar}{a} \right)^{1/4}$, quando a diferença entre as áreas for inferior a 30%

$Fa = \left(\frac{ar}{a} \right)^{1/8}$, quando a diferença entre as áreas for superior a 30%

onde:

a = área do imóvel avaliando

ar = área do elemento de referência

Fator de localização (Floc)

Corrige o valor unitário através da transposição do elemento pesquisado para o local do imóvel em questão, pela aplicação da seguinte relação, com base em observações in loco:

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

I_o = V_o do local do imóvel avaliando

I = V_o do local dos elementos de referência.

Fator de posicionamento (Fpos)

Corrige o valor unitário em função do posicionamento do elemento pesquisado em relação ao logradouro de situação (caso de esquina, com frente suplementar ou com posicionamento de fundos), comparativamente ao imóvel avaliando.

Fator de topografia (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
Em aclave até 10%	0,95
Em aclave até 20%	0,90
Abaixo do nível da rua até 1,00m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	0,90

Fator de utilização (Fut)

Corrige o valor dos elementos pesquisados em função da vocação de aproveitamento face à localização e as características ocupacionais do seu entorno

Resultado homogeneizado (Rh)

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

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

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

Para a atribuição do valor médio da edificação foi utilizado o custo de reedição, através de estudos próprios do Departamento Técnico da **BIRJ**, consubstanciados com índices do SINDUSCON, empresas construtoras e publicações especializadas, observando-se a aplicação de um coeficiente de depreciação, fixado em função da idade e o estado de conservação da mesma.

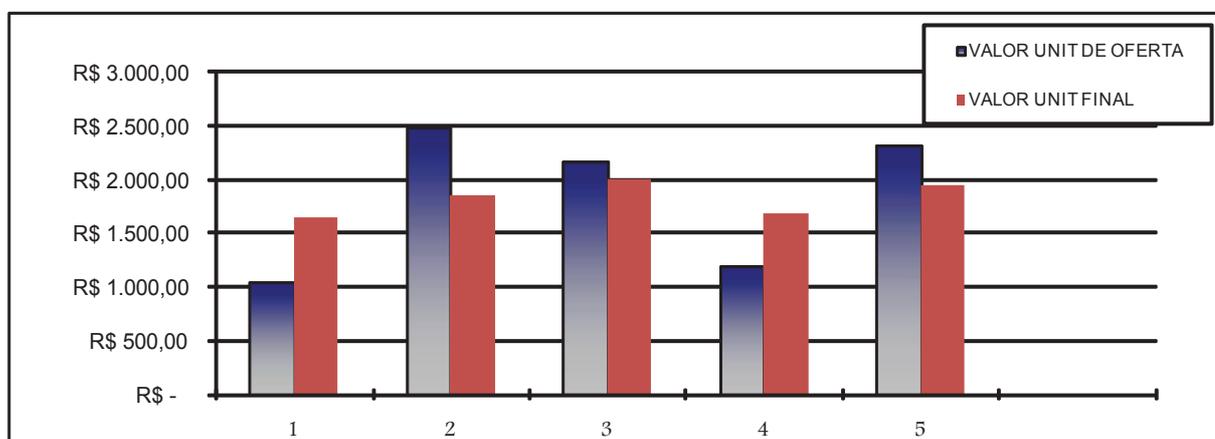
A seguir apontaremos o valor mais provável de venda do imóvel em análise:



9.1 – VALOR DO TERRENO

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DE REFERÊNCIA DA AMOSTRA

ELEMENTOS	Fof	Fa	Floc	Fpos	Ftop	Fut	VR. UNIT. OF	VR.UNIT. FINAL
1	0,85	0,83	1,50	1,00	1,00	1,50	R\$ 1.041,67	R\$ 1.653,52
2	0,80	0,70	1,00	1,10	1,00	1,20	R\$ 2.500,00	R\$ 1.848,00
3	0,80	0,80	1,20	1,00	1,00	1,20	R\$ 2.173,91	R\$ 2.003,48
4	0,90	0,76	1,50	1,10	1,00	1,25	R\$ 1.200,00	R\$ 1.692,90
5	0,80	0,79	1,10	1,10	1,00	1,10	R\$ 2.321,43	R\$ 1.952,77
MÉDIA								R\$ 1.830,13



MÉDIA ARITMÉTICA R\$ 1.830,13 /m²

MEDIDAS DE DISPERSÃO

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

Variância: 23.857,75

Desvio-padrão: 154,46

Coef. variação: 8,44 %

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet

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

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



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

No presente caso, testaremos os elementos extremos:

Elemento 1: $d = | 1.653,52 - 1.830,13 | / 154,46 = 1,14 < 1,65$ --> amostra pertinente

Elemento 3: $d = | 2.003,48 - 1.830,13 | / 154,46 = 1,12 < 1,65$ --> amostra pertinente

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança

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

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

Lc = limite de confiança

X = média aritmética dos elementos homogeneizados

Tc = coeficiente de "Student"

S = desvio-padrão

n – 1 = graus de liberdade

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

$$Lc = 1.830,13 \pm 1,53 \times \frac{154,46}{\sqrt{4}}$$

$$Lc = 1.830,13 \pm 118,16$$

Limite superior: R\$ 1.948,29/m²

Limite inferior: R\$ 1.711,97/m²

Campo de arbítrio livre ao avaliador: de R\$ 1.711,97/m² a R\$1.948,29/m²



9.2 – CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Em função das principais características físicas observadas no local, levando-se em conta a localização estratégica na área central de Miguel Couto e a baixa taxa de liquidez do segmento no mercado imobiliário, adotamos para expressar o mais provável valor de venda do terreno avaliando, a média do campo de livre arbítrio do avaliador acima apurado, ou seja, R\$ 1.830,13/m², resultando:

VT = S x Vu, onde:

VT = Valor do terreno

S = área

Vu = valor unitário adotado

Assim, temos:

VT = 2.145,50m² x R\$ 1.830,13/m²

VT = R\$ 3.926.543,91

9.3 – CÁLCULO DO VALOR DA EDIFICAÇÃO

Conforme mencionado anteriormente o custo estimado médio para a edificação existente, foi obtido através de estudos elaborados pelo Departamento Técnico da **BIRJ**, consubstanciados com índices do SINDUSCON, empresas construtoras e publicações especializadas.

Os cálculos obedecem à seguinte expressão:

CB = Vu (Valor unitário adotado) x S (área) x Fd (fator de depreciação)

CB = R\$ 1.600,00/m² x 3.165,05m² x 0,85

CB = R\$ 4.304.468,00

Nota: o fator de depreciação foi estabelecido utilizando-se o Método de Ross-Heidecke, tendo sido considerado a idade e graduação do estado de conservação das edificações/benfeitorias



9.4 – VALOR MAIS PROVÁVEL DE VENDA DO IMÓVEL (Vv)

Consiste basicamente na aplicação do fator de comercialização sobre a soma dos valores adotados para o terreno e para a edificação existente, fator esse obtido através de consultas aos principais operadores do mercado imobiliário e dos eventos do segmento cadastrados pela BIRJ, levando-se em conta também a atual conjuntura econômica do país, no momento pouco propícia a investimentos de vulto, principalmente quando se trata de imóvel de fins específicos.

Desta forma, propomos para o mais provável valor de venda do imóvel, admitindo a continuidade do uso para o qual foi concebido, o seguinte cálculo:

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

$$Vv = (R\$ 3.926.543,91 + R\$ 4.304.468,00) \times 0,80$$

$$Vv = R\$ 6.584.809,52$$

Valor adotado = R\$ 6.600.000,00

10 - CONSIDERAÇÕES GERAIS

Este item do trabalho procura posicionar o imóvel dentro do mercado imobiliário, no intuito de informar quanto à sua potencialidade de liquidez em caso de uma eventual negociação.

QUANTO À LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado no núcleo central de Miguel Couto, caracterizado por densa concentração de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços e intensa movimentação diária de público nas calçadas.



Miguel Couto é um bairro do Município de Nova Iguaçu, na Baixada Fluminense. Com uma população de aproximadamente 90 mil habitantes, apresenta uma economia sólida proporcionada por um comércio bem desenvolvido, diversificado e bastante movimentado de médio porte, sendo um dos bairros do município que mais arrecadam ICMS para a cidade.

Os logradouros de situação possuem intensa atividade comercial e considerável movimentação de público. Configuram-se como vias de entrada e saída de diversos bairros da região circunvizinha e de acesso aos centros de Nova Iguaçu e do município vizinho de Belford Roxo.

QUANTO AO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel comercial de fins específicos, concebido para uma das filiais da rede de supermercados da empresa consultente, atualmente ocupado por uma das filiais da rede de mercados Supermarket.

Apresenta o terreno plano, constituído pela unificação de 06 lotes, com ampla área e frente para 02 dos mais importantes logradouros comerciais do bairro.

A edificação existente, ainda com sinais de modernidade, ocupa integralmente o terreno, sendo adequada ao local e ao uso para o qual foi concebida.

Possui 02 amplas fachadas promocionais com boa visualização dos logradouros de situação, bom padrão construtivo, layout específico, climatização em todo o salão de exposição e vendas e, em que pese à necessidade de pequenos reparos oriundos do desgaste natural imposto pelo uso, encontra-se, de modo geral, em bom estado de conservação/manutenção de suas instalações, reunindo boas condições de continuar produzindo renda.



Contudo, não dispõe de área de estacionamento próprio e nem área livre de terreno para uma eventual necessidade de acréscimo horizontal da sua volumetria construtiva.

Cabe ressaltar ainda que o imóvel, por suas particularidades e especificidade de uso, integra um segmento de difícil analogia, uma vez que em função do seu porte e instalações específicas apresenta algumas limitações de utilização por outras atividades que não as de supermercado, necessitando para tanto, em função do possível interesse de outro segmento comercial, de modificações substanciais em seu *layout* e características gerais, não se justificando, portanto, a absorção desse ônus por outros conceitos funcionais.

QUANTO AO MERCADO

A nível avaliatório, diante da especificidade e porte construtivo do imóvel no contexto local, fez-se necessário à utilização de metodologias alternativas previstas na NBR-14.653 para a fixação do seu provável valor de venda do imóvel.

Sob o ponto de vista mercadológico, as dificuldades vivenciadas no país nos últimos anos, que atualmente se refletem na recessão econômica e estagnação do setor produtivo, não deixaram de afetar o mercado imobiliário de forma geral.

Os segmentos comerciais e residenciais apresentam atualmente um forte impacto em sua liquidez, determinando um expressivo número de imóveis de todos os tipos e padrões em oferta no mercado imobiliário, observando-se de uma maneira geral um período mais longo de exposição no mercado até a efetiva negociação e maior flexibilização dos valores finais.

Dessa forma, pode-se dizer que o atual momento mercadológico não é favorável a uma condição de negociação à curto prazo e de fácil aceitabilidade no mercado convencional, mesmo considerando o valor da negociação da propriedade num patamar bem conservador.



Em que pese a acirrada concorrência de outros estabelecimentos congêneres na região, o adequado direcionamento de sua comercialização para o segmento de sua concepção poderá amenizar as atuais dificuldades de liquidez.

12 - AVALIAÇÃO

Observadas as premissas e referências normativas, com base nos elementos técnicos obtidos, na metodologia adotada e nas características gerais do local e do objeto, e tendo em vista o comportamento atual do mercado imobiliário, **AVALIAMOS** o imóvel comercial com 2.145,50m² de terreno e 3.165,05m² de área total edificada, situado na Estrada Deputado Darcílio Ayres Raunhetti (antiga Estrada de Iguaçu) nº 150, com frente também para a Rua Professora Marli de Carvalho nº 263, Centro, Miguel Couto, Nova Iguaçu, RJ, para venda em condições normais, admitindo o uso continuado das atividades de supermercado, em **R\$ 6.600.000,00 (seis milhões e seiscentos mil reais)**.

O Serviço de Avaliação referente ao imóvel objeto deste Laudo de Avaliação nº **50.150/17-RJ**, composto por 23 páginas, numeradas de 01 a 23, é exclusivo do solicitante contratante pelo prazo de 180 dias a contar desta data, sendo o seu conteúdo confidencial por prazo indeterminado.

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

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



13- ANEXOS

Integram o presente Laudo de Avaliação os seguintes anexos:

- Fotografias
- Mapa de Localização
- Elementos de Referência
- ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)

Rio de Janeiro, 08 de março de 2017.

BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES
CREA 1973200018

HELVÉCIO DE ALCANTARA

Diretor Administrativo

PAULO RENATO MONTEIRO

Engenheiro Civil CREA-RJ 87.1.0085.6/D

Diretor Técnico



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



ESTR DEPUTADO DARCILIO AYRES RAUNHETTI. NO TRECHO





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



RUA PROF. MARLI DE CARVALHO PEREIRA E O IMÓVEL AVALIANDO





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



FACHADAS DO IMÓVEL

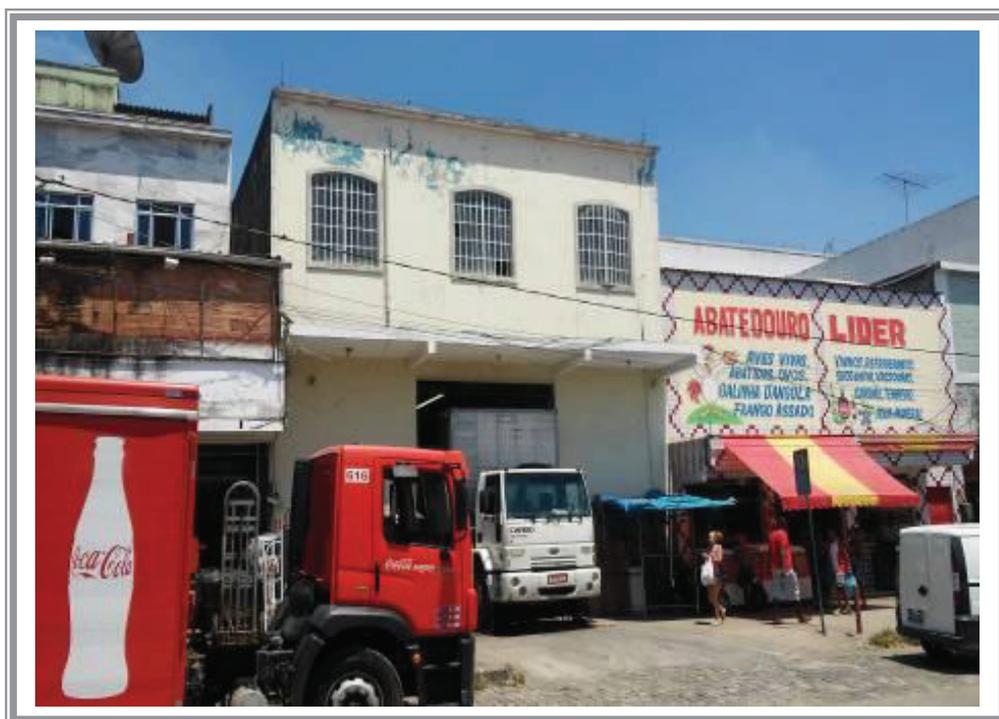




BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



OUTROS ASPECTOS DAS FACHADAS DO IMÓVEL





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



ASPECTOS DO IMÓVEL





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

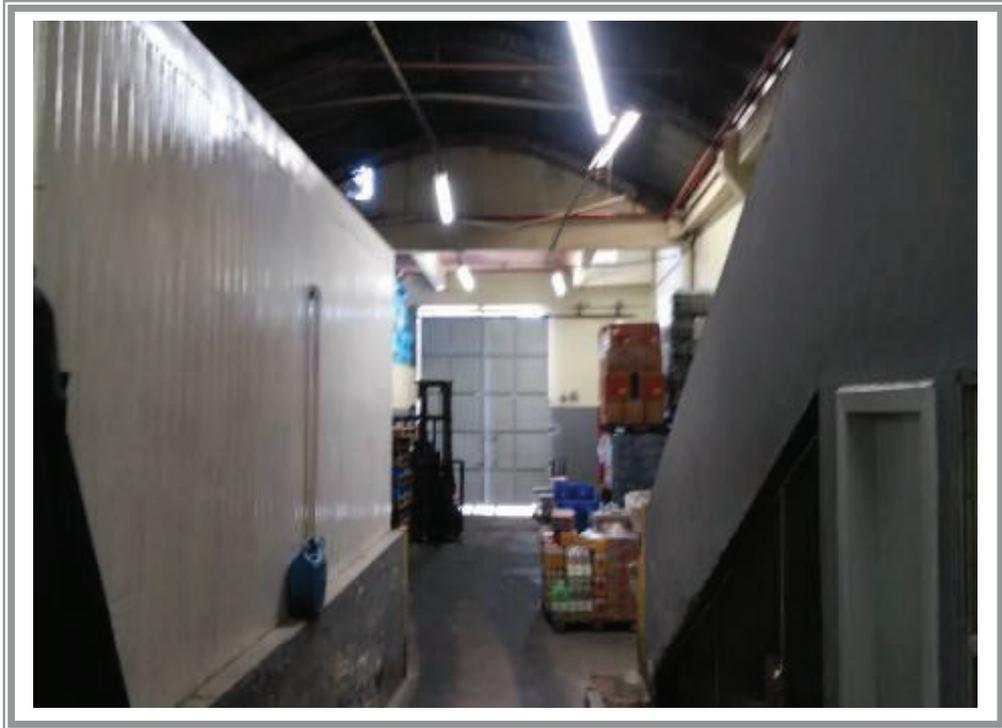


ASPECTOS DO IMÓVEL





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



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

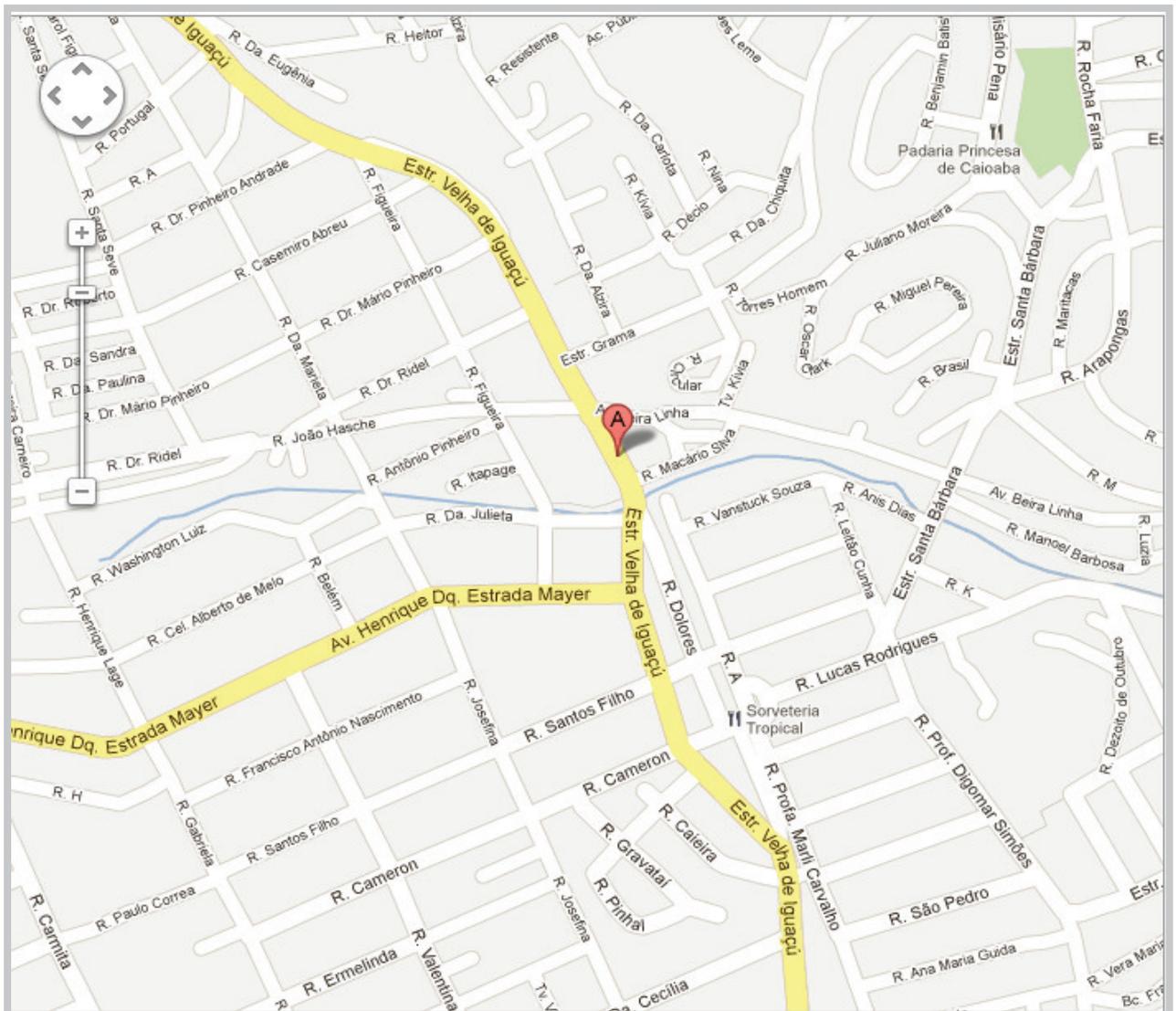
IMÓVEL AVALIANDO





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

MAPA DE LOCALIZAÇÃO





ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 50.150/17-RJ

308343-Fev/17		PESQUISA 01			
LOCAL	ESTRADA MIGUEL COUTO ESQUINA COM A RUA CARLOS HENRIQUE - N°:				
COMPLEMENTO					
BAIRRO	MIGUEL COUTO/CENTRO				
TIPO	TERRENO CONS. LIVRE				
Ar. TERRENO	480,00 m ²	R\$ 1.041,67 /m ²	Ar. CONSTR.	150,00 m ²	R\$ 3.333,33 /m ²
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL		
Of. VENDA	R\$ 500.000,00		VI. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	JUÁ IMOBILIÁRIA				TEL: (21) 2673-2612
OBSERVAÇÃO	TERRENO PLANO, MURADO, FRENTE CONTÍNUA DE 52,00M. POSSUI EDIFICAÇÃO ANTIGA DE ESQUINA COM UMA LOJA NO NÍVEL TÉRREO E UM APARTAMENTO DE SALA, 02 QUARTOS, BANHEIRO E COZINHA, NO NÍVEL SUPERIOR. VOCAÇÃO PARA O USO RESIDENCIAL				

308346-Fev/17		PESQUISA 02			
LOCAL	RUA LEDA MIRANDA NASCIMENTO (ANT. RUA DOLORES) - N°: 60				
COMPLEMENTO	A 50M DA RUA CAMERON				
BAIRRO	MIGUEL COUTO/CENTRO				
TIPO	TERRENO CONS. LIVRE				
Ar. TERRENO	120,00 m ²	R\$ 2.500,00 /m ²	Ar. CONSTR.		
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL		
Of. VENDA	R\$ 300.000,00		VI. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	AUGUSTO JANUZZI IMÓVEIS				TEL: (21) 4136-1067
OBSERVAÇÃO	TERRENO PLANO, MURADO, FRENTE DE 7,50M; POSSUI PEQUENA CASA MUITO ANTIGA DE 01 PAVIMENTO PARA DEMOLIÇÃO; VOCAÇÃO PARA O USO COMERCIAL EXCLUSIVO				



ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 50.150/17-RJ

308351-Fev/17		PESQUISA 03			
LOCAL	ESTRADA DEPUTADO DARCILIO AYRES RANHUETTI, ESQ. COM AV. ITAPEMIRIM - N°:				
COMPLEMENTO	AO LADO DA VIDRAÇARIA REAL ARTICO				
BAIRRO	MIGUEL COUTO				
TIPO	TERRENO CONS. LIVRE				
Ar. TERRENO	230,00 m ²	R\$ 3.260,87 /m ²	Ar. CONSTR.	150,00 m ²	R\$ 5.000,00 /m ²
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL		
Of. VENDA	R\$ 750.000,00		VI. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	PROPRIETÁRIO				TEL: (21) 3101-0262
OBSERVAÇÃO	TERRENO PLANO E MURADO, FRENTE CURVILÍNEA DE CERCA DE 20M; POSSUI 02 CASAS MUITO ANTIGAS E PEQUENA LOJA (DESATIVADA) JUNTO A ESQUINA; VOC AÇÃO DE APROVEITAMENTO PARA O USO MISTO (COMERCIAL E RESIDENCIAL); DISTA CERCA DE 500M DO NÚCLEO CENTRAL DE MIGUEL COUTO; VALOR ADOTADO PARA O TERRENO LIVRE: R\$ 500.000,00 = VU/M ² 1.739,13				

308353-Fev/17		PESQUISA 04			
LOCAL	RUA SANTOS FILHO, PROX. A ESTR. DEP DARCILIO AYRES RANHUETTI - N°:				
COMPLEMENTO	QUADRA DA CASA & VÍDEO				
BAIRRO	MIGUEL COUTO/CENTRO				
TIPO	TERRENO				
Ar. TERRENO	250,00 m ²	R\$ 1.200,00 /m ²	Ar. CONSTR.		
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL		
Of. VENDA	R\$ 300.000,00		VI. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	SR. MATEUS 9PROPRIETARIO				TEL: (21) 98019-1666
OBSERVAÇÃO	TERRENO PLANO, COM 10M DE FRENTE; POSSUI CASA MUITO ANTIGA DE 01 PAVIMENTO PARA DEMOLIÇÃO; VOCAÇÃO PARA O USO COMERCIAL E/OU MISTO; ESSA RUA FICA EM FRENTE AO BRADESCO				



ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 50.150/17-RJ

308354-Fev/17	PESQUISA 05				
LOCAL	RUA JOÃO FURTADO MENDONÇA, A 100M DA PRAÇA DE MIGUEL COUTO - N°:				
COMPLEMENTO	QUADRA DAS LJ AMERICANAS EXPRESS				
BAIRRO	MIGUEL COUTO/CENTRO				
TIPO	TERRENO CONS. LIVRE				
Ar. TERRENO	336,00 m ²	R\$ 2.321,43 /m ²	Ar. CONSTR.	68,00 m ²	R\$ 11.470,59 /m ²
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL		
Of. VENDA	R\$ 780.000,00		Vi. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	SR. MARCELO PAS LEME				TEL: (21) 99182-0663
OBSERVAÇÃO	TERRENO PLANO, MURADO, 10M DE FRENTE; POSSUI CASA ANTIGA, MUITO SIMPLES, QUE PRECISA DE SUBSTANCIAL REFORMA PARA UMA NOVA UTILIZAÇÃO; VOCAÇÃO PARA O USO COMERCIAL				

308340-Fev/17	PESQUISA 06				
LOCAL	ESTRADA DEPUTADO DARCILIO AYRES RAUNHETTI (ANTIGA ESTR. IGUAÇU)i - N°:				
COMPLEMENTO	EM ANEXO AO SUPERMARKET				
BAIRRO	MIGUEL COUTO				
TIPO	TERRENO				
Ar. TERRENO	290,00 m ²	R\$ 10.344,83 /m ²	Ar. CONSTR.		
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL		
Of. VENDA	R\$ 3.000.000,00		Vi. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	SR. FILIPE (INVENTARIANTE)				TEL: (21) 98240-4587
OBSERVAÇÃO	TERREN PLANO, FRENTE DE 9,00M; ATUALMENTE ESTÁ SENDO UTILIZADO PARA DESCARTE (JÁ SEM CONTRATO) PELO MERCADO SUPERMARKET; TEM INVENTÁRIO PREVISTO PARA TERMINAR EM MARÇO/17; VOCAÇÃO PARA O USO COMERCIAL				



ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 50.150/17-RJ

308375-Mar/17	PESQUISA 07			
LOCAL	ESTRADA DEPUTADO DARCILIO AYRES RAUNHETTI - N°: 54			
COMPLEMENTO	EM, FRENTE AO SUPERMARKET			
BAIRRO	MIGUEL COUTO/CENTRO			
TIPO	LOJA/SALÃO			
Ar. TERRENO		Ar. CONSTR.	300,00 m ²	R\$ 4.583,33 /m ²
Ar. ÚTIL		Ar. TOTAL		
Of. VENDA	R\$ 1.375.000,00	VI. Negociação	R\$ 0,00	
Of. LOCAÇÃO	R\$ 11.000,00	R\$ 36,67 /m ²		
FONTE	SR. MACEDO, PROPR			TEL: (21) 99790-5464
OBSERVAÇÃO	LOJA COM 16 DE FRENTE, 06 PORTAS DE AÇO, COM SALÃO CORRIDO, BANHEIROS E COPA; CONTRATO DE 05 ANOS; VALOR DE VENDA REFERENCIAL A TAXA DE 0,8% a.m.			

308376-Mar/17	PESQUISA 08			
LOCAL	RUA LEDA MIRANDA NASCIMENTO - N°: 27			
COMPLEMENTO				
BAIRRO	MIGUEL COUTO/CENTRO			
TIPO	PRÉDIO COMERCIAL			
Ar. TERRENO		Ar. CONSTR.	470,00 m ²	R\$ 5.319,15 /m ²
Ar. ÚTIL		Ar. TOTAL		
Of. VENDA	R\$ 2.500.000,00	VI. Negociação	R\$ 0,00	
Of. LOCAÇÃO	R\$ 20.000,00	R\$ 42,55 /m ²		
FONTE	SR. ELAINE			TEL: (21) 2886-3176
OBSERVAÇÃO	PRÉDIO COMERCIAL DER 1A. LOCAÇÃO, FRENTE DE 10M, FACHADA EM PELE DE VIDRO, PORTA DE ACIONAMENTO AUTOMÁTICO, PAEDRÃO MÉDIO/AKLT; FICA A 60M DA RUA CAMEROM; CONTRATO 05 ANOS. VALOR DE VENDA REFERENCIAL A TAXA DE 0,8%a.m.			



ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 50.150/17-RJ

308377-Mar/17		PESQUISA 09		
LOCAL	ESTRADA DEPUTADO DARCILIO AYRES RANHUETTI - N°:			
COMPLEMENTO	EM FRENTE AO SUPERMARKET			
BAIRRO	MIGUEL COUTO/CENTRO			
TIPO	LOJA/SALÃO			
Ar. TERRENO		Ar. CONSTR.	60,00 m ²	R\$ 9.166,67 /m ²
Ar. ÚTIL		Ar. TOTAL		
Of. VENDA	R\$ 550.000,00	VI. Negociação	R\$ 0,00	
Of. LOCAÇÃO	R\$ 4.000,00		R\$ 66,67 /m ²	
FONTE	PAULO RESEDE IMÓVEIS			TEL: (21) 2667-1285
OBSERVAÇÃO	LOJA COM 3,50M DE FRENTE (ANTIGA SAPATARIA NOVA GERAÇÃO); CONSTRATO DE 05 ANOS COM R\$ 50.000,00 DE LUVAS			

308378-Mar/17		PESQUISA 10		
LOCAL	ESTRADA DEPUTADO DARCILIO AIRES RANHUETTI - N°:			
COMPLEMENTO	J E A. DA CASA & VIDEO			
BAIRRO	MIGUEL COUTO/CENTRO			
TIPO	LOJA/SALÃO			
Ar. TERRENO		Ar. CONSTR.	80,00 m ²	R\$ 5.750,00 /m ²
Ar. ÚTIL		Ar. TOTAL		
Of. VENDA	R\$ 460.000,00	VI. Negociação	R\$ 0,00	
Of. LOCAÇÃO	R\$ 3.000,00		R\$ 37,50 /m ²	
FONTE	PAULO RESENDE IMÓVEIS			TEL: (21) 2667-1285
OBSERVAÇÃO	LOJA COM 3,80M DE FRENTE, SALÃO E BANHEIRO; CONTRATO DE 05 ANOS, LUVAS DE R\$ 70.000,00			



CREA-RJ

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Rio de Janeiro

Rua Buenos Aires, 40 Centro-Rio de Janeiro RJ CEP: 20070-020 - Tel:(21)2179-2000 - Fax:(21)2179-2283 - TELECREA:(21)2179-2007 - http://www.crea-rj.org.br

ART ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA**Nº OL00557179**

1ª Via - CONTRATADO

Natureza: OBRA E SERVICO	Fato Gerador: NAO INFORMADO Nº: -	Tipo: NORMAL Nº da ART principal: -
------------------------------------	--	--

CONTRATADO	Nº do registro do profissional: 1987100856	Nome do profissional: PAULO RENATO MONTEIRO	
	Há Prof Co-Responsável? Não	Há Profissional de Empresa Vinculada? Não	Código Entidade de Classe -
	Nº do registro da empresa: -	Nome da Empresa -	

CONTRATANTE	Nome do Contratante: (EMPRESA) BOLSA DE IMOVEIS DO RJ OU BOLSA CORRET IMOVEIS RJ			CIC/CNPJ 33448036000191
	Endereço AVENIDA ALMIRANTE BARROSO		Nº 6	Complemento SL 803
	Bairro: CENTRO	Município: RIO DE JANEIRO	UF: RJ	CEP: 20031000

Nº do Contrato: 50.149 A 50.152	Ramo: 1301	Ativ. Técnicas Res.: 5 11 36	Especif. da Ativ : 73 - -	Complemento. da Ativ.: 41 - -
Quantificação 4,00 - un	Nº Pavtº 0	Data inicio 15/02/2017	Prazo do Contrato 2 mes(es)	NºH.H./J.T. -
Valor cont./Honorários R\$ 6.950,00		Salário -		

CONTRATO	Descrição/Informações Complementares AVALIAÇÃO DOS SUPERMERCADOS SITO À ESTRADA JOÃO VENÂNCIO DE FIGUEIREDO,26/42, ALTO DA POSSE, NO			
	VA IGUAÇU - RJ. SITO À ESTRADA IGUAÇU,150 - VILA SÃO TEODORO, NOVA IGUAÇU - RJ. SITO À RUA A			
	BÍLIO AUGUSTO TÁVORA,10.000, TAQUARA - RJ. SITO À RUA HELENA,410 - VILA DE CAVA, NOVA IGUAÇU -			
	RJ.			
Endereço AVENIDA ALMIRANTE BARROSO		Nº 6	Complemento GRUPO NºS 803 A 806	
Bairro: CENTRO	Município: RIO DE JANEIRO	UF: RJ	CEP: 20031000	

() Declaro o cumprimento das normas da ABNT referentes a Acessibilidade em atendimento ao parágrafo 1º do artigo nº 11 do Decreto nº 5.296/2004.

ASS	Data	Profissional Contratado	Contratante
-----	------	-------------------------	-------------

OS DADOS DECLARADOS NESTE FORMULÁRIO SÃO DE TOTAL RESPONSABILIDADE DO PROFISSIONAL, AUTOR DA ART

A autenticidade desta ART deverá ser confirmada no site do CREA-RJ no endereço www.crea-rj.org.br



CREA-RJ

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Rio de Janeiro

Rua Buenos Aires, 40 Centro-Rio de Janeiro RJ CEP: 20070-020 - Tel:(21)2179-2000 - Fax:(21)2179-2283 - TELECREA:(21)2179-2007 - http://www.crea-rj.org.br



CREA-RJ

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Rio de Janeiro

Rua Buenos Aires, 40 Centro-Rio de Janeiro RJ CEP: 20070-020 - Tel:(21)2179-2000 - Fax:(21)2179-2283 - TELECREA:(21)2179-2007 - http://www.crea-rj.org.br

ART

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Nº OL00557179

2ª Via - CONTRATANTE

Natureza: OBRA E SERVICO	Fato Gerador: NAO INFORMADO Nº: -	Tipo: NORMAL Nº da ART principal: -
------------------------------------	--	--

CONTRATADO	Nº do registro do profissional: 1987100856	Nome do profissional: PAULO RENATO MONTEIRO	
	Há Prof Co-Responsável? Não	Há Profissional de Empresa Vinculada? Não	Código Entidade de Classe -
	Nº do registro da empresa: -	Nome da Empresa -	

CONTRATANTE	Nome do Contratante: (EMPRESA) BOLSA DE IMOVEIS DO RJ OU BOLSA CORRET IMOVEIS RJ			CIC/CNPJ 33448036000191
	Endereço AVENIDA ALMIRANTE BARROSO		Nº 6	Complemento SL 803
	Bairro: CENTRO	Município: RIO DE JANEIRO	UF: RJ	CEP: 20031000

Nº do Contrato: 50.149 A 50.152	Ramo: 1301	Ativ. Técnicas Res.: 5 11 36	Especif. da Ativ : 73 - -	Complemento. da Ativ.: 41 - -
Quantificação 4,00 - un	Nº Pavtº 0	Data inicio 15/02/2017	Prazo do Contrato 2 mes(es)	NºH.H./J.T. -
Valor cont./Honorários R\$ 6.950,00		Salário -		

CONTRATO	Descrição/Informações Complementares AVALIAÇÃO DOS SUPERMERCADOS SITO À ESTRADA JOÃO VENÂNCIO DE FIGUEIREDO,26/42, ALTO DA POSSE, NO VA IGUAÇU - RJ. SITO À ESTRADA IGUAÇU,150 - VILA SÃO TEODORO, NOVA IGUAÇU - RJ. SITO À RUA A BÍLIO AUGUSTO TÁVORA,10.000, TAQUARA - RJ. SITO À RUA HELENA,410 - VILA DE CAVA, NOVA IGUAÇU - RJ.			
	Endereço AVENIDA ALMIRANTE BARROSO			
	Bairro: CENTRO		Município: RIO DE JANEIRO	
	UF: RJ		CEP: 20031000	

Autenticação Mecânica

() Declaro o cumprimento das normas da ABNT referentes a Acessibilidade em atendimento ao parágrafo 1º do artigo nº 11 do Decreto nº 5.296/2004.			
ASS	Data	Profissional Contratado	Contratante

OS DADOS DECLARADOS NESTE FORMULÁRIO SÃO DE TOTAL RESPONSABILIDADE DO PROFISSIONAL, AUTOR DA ART

A autenticidade desta ART deverá ser confirmada no site do CREA-RJ no endereço www.crea-rj.org.br



CREA-RJ

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Rio de Janeiro

Rua Buenos Aires, 40 Centro-Rio de Janeiro RJ CEP: 20070-020 - Tel:(21)2179-2000 - Fax:(21)2179-2283 - TELECREA:(21)2179-2007 - http://www.crea-rj.org.br