

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. OBJETIVO DO ESTUDO

Determinação do valor de mercado do imóvel situado na Rua Vinte e Quatro de Maio nº 983 – Engenho Novo – 13ª RA – Município do Rio de Janeiro /RJ, ocupado atualmente pelo GRES Embalo do Engenho Novo, para fins de Contabilização Patrimonial, conforme CONTRATO SECC Nº 016/2024 anexo do Processo nº SEI-150001/022404/2023.

2. METODOLOGIA

O método utilizado será o Evolutivo, onde serão usados o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com o uso de tratamento por fatores conforme estabelecido para apuração do valor do Imóvel conjugado com o método Quantificação de Custo das Benfeitorias para obtenção do valor das benfeitorias conforme estabelecidos no item 9.5 da NBR 14653-2/2011 da ABNT.

3. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O presente trabalho é classificado como de Grau I conforme o que dispõe o item 9.5 da ABNT.

Trata-se de 03 (três) edificações com tipologia de prédio, implantadas em um terreno de formato irregular, com 498,93 m², área total construída de 577,13 m² e uma área descoberta de 233,13 m², idade aparente de 30 anos e características internas de padrão construtivo normal e estado de conservação regular.

5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO/LOCALIDADE

Denominação: Caju, na influência da própria na Rua Vinte e Quatro de Maio.

Características: O imóvel está situado na área do Engenho Novo, em frente à Estação do Engenho Novo, área predominantemente comercial.

Transporte: Acessibilidade por meio de transporte rodoviário e ferroviário

Infraestrutura Urbana: O imóvel é servido por redes de água, águas pluviais, energia elétrica, telefone, coleta de lixo e serviços postais.

Mercado Imobiliário Local: Considerado normal a lento, devido à alta oferta de imóveis na região.

6. QUADRO DE ÁREAS

ÁREA	Ac(m²)	Fe	Ae(m²)
TERRENO	498,93		
BENFEITORIA - 1	112,00	1,00	112,00
BENFEITORIA - 2	31,92	1,00	31,92
BENFEITORIA - 3 TÉRREO	121,88	1,00	121,88
BENFEITORIA - 3 1º PAVIMENTO	78,20	1,00	78,20
ÁREA TOTAL DESCOBERTA	233,13	0,10	23,31
ÁREA TOTAL	577,13		367,31

Área Construída (Ac) – Área calculada de acordo com as plantas baixas (Conforme Plantas e Vistoria em ANEXO).

Fator de Equivalência (Fe) – Fator de ajuste das características construtivas.

Área Equivalente (Ae) – $Ac \times Fe$

7. CALCULOS AVALIATÓRIOS

7.1. VALOR DA BENFEITORIA (VB)

$$VB = AE \times CC \times DF$$

Onde,

AE = área equivalente – área construída x fator de ajuste das características construtivas

CC= Custo da construção - Custo Unitário Básico (SINDUSCON agosto/2024 – Comercial Sala e Loja – Padrão Normal – CSL-8) x Fator de ajuste dos itens não computados de 35%;

DF = Depreciação física – função da idade e do estado de conservação – Método de Ross Heidecke, ou seja, a idade aparente do imóvel de 30 anos, vida útil de 100 anos e estado de conservação regular, resultando a depreciação física de 0,7847

$$Vb = 367,31 \text{ m}^2 \times (\text{R\$ } 2.262,20 \times 1,35) \times 0,7847$$

Vb = R\$ 880.240,14 ou R\$ 881.000,00 em números redondos.

*O valor da benfeitoria refere-se apenas a edificação no estado que se encontra, não estando incluído o valor de mobiliário e equipamentos.

7.2. VALOR DO IMÓVEL PELO MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DO IMÓVEL (VI)

Finalidade: Contabilidade Patrimonial

Área Construída: 577,13 m²Área Equivalente: 367,31m²

ELEMENTO 01 - AMOSTRA 164 BANCO

Endereço: Rua Visc. de Itabaiana, 76 - Engenho Novo

Tipologia: Prédio comercial

Descrição: Prédio comercial com 758,00 m²

Idade aparente: 25 anos

Estado de conservação: Regular

Vlj: R\$ 2.034,63

Padrão construtivo: Padrão CSL-8N (Agosto/2024)=> R\$ 2.262,20

Área construída: 758,00 m²

Área Equivalente:

758,00 m²

Valor global: R\$ 2.500.000,00

Valor unitário: R\$ 3.298,15 / m²

Fonte: JULIO BOGORICIN IMOVEIS TIJUCA - Afonso Pena Tel.: (21) 2187-4650/ 97643-6414 - site www.vivareal.com.br em 08/09/2024

ELEMENTO 02 - AMOSTRA 165 BANCO

Endereço: Rua Marechal Bittencout, 15 - Riachuelo

Tipologia: Prédio comercial

Descrição: Prédio comercial com 225,00 m²

Idade aparente: 30 anos

Estado de conservação: Regular

Vlj: R\$ 2.342,24

Padrão construtivo: Padrão CSL-8N (Agosto/2024)=> R\$ 2.262,20

Área construída: 225,00 m²

Área Equivalente:

225,00 m²

Valor global: R\$ 640.000,00

Valor unitário: R\$ 2.844,44 / m²

Fonte: Família Bacellar Méier Tel.: (21) 2572-3663/ 96437-8076 - site www.vivareal.com.br em 08/09/2024

ELEMENTO 03 - AMOSTRA 166 BANCO

Endereço: Rua Vinte e Q. de Maio, 279 - Riachuelo

Tipologia: Prédio comercial

Descrição: Prédio comercial com 600,00 m²

Idade aparente: 35 anos

Estado de conservação: Regular

Vlj: R\$ 2.752,78

Padrão construtivo: Padrão CSL-8N (Agosto/2024)=> R\$ 2.262,20

Área construída: 600,00 m²

Área Equivalente:

600,00 m²

Valor global: R\$ 1.100.000,00

Valor unitário: R\$ 1.833,33 / m²

Fonte: Família Bacellar Imobiliária Tel.: (21) 3577-8000/ 96437-8076 - site www.vivareal.com.br em 08/09/2024

ELEMENTO 04 - AMOSTRA 167 BANCO

Endereço: Rua D. Helder Camara, 4521 - Cachambi

Tipologia: Prédio comercial

Descrição: Prédio comercial com 1.345,00 m²

Idade aparente: 40 anos

Estado de conservação: Entre regular e reparos simples

Vlj: R\$ 2.604,38

Padrão construtivo: Padrão CSL-8N (Agosto/2024)=> R\$ 2.262,20

Área construída: 1.345,00 m²

Área Equivalente:

1.345,00 m²

Valor global: R\$ 3.900.000,00

Valor unitário: R\$ 2.899,63 / m²

Fonte: Kiffer Ferreira Imóveis- 1 Tel.: (21) 3254-0404 - site www.vivareal.com.br em 08/09/2024

ELEMENTO 05 - AMOSTRA 168 BANCO

Endereço: Rua Bela Vista, 10 - Engenho Novo

Tipologia: Prédio comercial

Descrição: Prédio comercial com 359,00 m²

Idade aparente: 40 anos

Estado de conservação: Entre regular e reparos simples

Vlj: R\$ 1.914,97

Padrão construtivo: Padrão CSL-8N (Agosto/2024)=> R\$ 2.262,20

Área construída: 359,00 m²

Área Equivalente:

359,00 m²

Valor global: R\$ 880.000,00

Valor unitário: R\$ 2.451,25 / m²

Fonte: VIVAX PRIME Tel.: (21) 96774-1221 - site www.vivareal.com.br em 08/09/2024

TRATAMENTO ESTATÍSTICO DA AMOSTRAGEM

Área Equivalente = 367,31 m² Vlj= R\$ 2.500,55
Padrão Construtivo = CSL-8N - Comercial Salas e Lojas (Agosto/2024)=> R\$ 2.262,20
Idade Aparente = 30 anos Estado de Conservação= regular

Nº Elemento	Endereço	Valor	Área	R\$/m ²	Fatores de Homogeneização					Valor
					Fo	Fa	FI	Fi/c	Fpc	Final
1	Rua Visc. de Itabaiana, 76	2.500.000,00	758,00	3.298,15	0,85	1,0948	1,23	0,95	1,00	3.598,63
2	Rua Marechal Bittencout, 15	640.000,00	225,00	2.844,44	0,85	0,9406	1,07	1,00	1,00	2.426,88
3	Rua Vinte e Q. de Maio, 279	1.100.000,00	600,00	1.833,33	0,85	1,0633	0,91	1,05	1,00	1.586,36
4	Rua D. Helder Camara, 4521	3.900.000,00	1.345,00	2.899,63	0,85	1,1761	0,96	1,19	1,00	3.299,13
5	Rua Bela Vista, 10	880.000,00	359,00	2.451,25	0,85	0,9943	1,31	1,19	1,00	3.206,57

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Fator Oferta(Fo): representa a margem de negociação admitida em transações imobiliárias

Fator Area (Fa): representa a correção do unitário do elemento utilizado em função das diferenças entre as áreas, onde

$$Fa = \left[\frac{(Área do Elemento (Ae))}{(Área do Imóvel Avaliando (Am))} \right]^n \text{ quando:}$$

Para Diferença até 30% n = 0,25

Para Diferença acima de 30% n = 0,125

Fator Local (FI): representa a valorização ou desvalorização do elemento utilizado considerando sua localização em relação ao imóvel avaliando.
(Utilizando a planilha de Valores da Prefeitura do Rio de Janeiro)

Fator padrão construtivo (Fpc): representa a valorização ou desvalorização do elemento utilizado considerando o seu padrão de acabamento e utilização em relação ao imóvel avaliando.

Fpc = Padrão construtivo do imóvel avaliando
Padrão construtivo do elemento utilizado

(Valores retirados da tabela divulgada mensalmente pelo SINDUSCON-RJ)

Fator idade aparente/estado de conservação (Fi/c): representa a valorização ou desvalorização do elemento utilizado considerando a sua idade aparente e seu estado de conservação em relação ao imóvel avaliando.

Fi/c = Depreciação pela idade aparente/estado de conservação do imóvel avaliando
Depreciação pela idade aparente/estado de conservação do elemento utilizado

(Percentuais retirados da Tabela de Ross-Heidecke), onde 0,50 < Fi/c < 1,50) para Grau I
(Percentuais retirados da Tabela de Ross-Heidecke), onde 0,50 < Fi/c < 1,50) para Grau I

DESVIO PADRÃO	ELIMINAÇÃO DE DADOS SUSPEITOS (D/s)	CAMPO DE ARBITRÍO PARA CALCULAR O LIMITE DE CONFIANÇA
$S = \sqrt{\frac{(x - \bar{x})^2}{n-1}}$ Sendo assim, S = 815,72	$d/s = 1,73$ $Tc = 1,53$	$\left(\frac{\bar{x} + tc}{\sqrt{\frac{s^2}{n-1}}} \right) \cdot S$ Limite inferior 2.199,49 Limite superior 3.447,54

SENDO ASSIM, APÓS O CÁLCULO DOS LIMITES INFERIOR E SUPERIOR

Média ($\bar{x}$) = Limite superior + Limite inferior/2

Média ($\bar{x}$) = R\$ 2.823,51

Valor Adotado = R\$ 2.823,51

Valor do Imóvel = R\$ 1.037.104,83 ou em n° redondos R\$1.040.000,00

PARÂMETROS UTILIZADOS PARA OS FATORES

Fator oferta (Fo)

1,00 : resulta de transação efetiva de compra/ venda ou locação com menos de 6 (seis) meses da data da avaliação;

0,90: resulta de oferta de mercado para compra/ venda ou locação, sujeitando-se a possibilidade de redução em decorrência de negociação

0,85: resulta de oferta de mercado para compra/ venda ou locação, sujeitando-se a possibilidade de redução no preço considerando a falta de atratividade desse imóvel no mercado

OBSERVAÇÕES

7.3. VALOR DO IMÓVEL (VT)

Valor do Imóvel (Vi): R\$ 1.040.000,00

Valor do Terreno (Vt) = Valor do Imóvel (Vi) – Valor das Benfeitorias (Vb), onde:

Valor do Terreno (Vt): R\$ 1.040.000,00 – R\$ 881.000,00

Valor do Terreno (Vt): R\$ 159.000,00 em números redondos.

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Pelas considerações expressas, avaliamos o imóvel situado na Vinte e Quatro de Maio nº 983 – Engenho Novo –13ª RA – Município do Rio de Janeiro/RJ, para fins de Contabilidade Patrimonial no **valor de R\$ 1.040.000,00 (um milhão, quarenta mil reais), sendo:**

- **Valor do Terreno: R\$ 159.000,00 (cento e cinquenta e nove mil reais)**
- **Valor das Benfeitorias: R\$ 881.000,00 (oitocentos e oitenta e um mil reais)**

9. DOCUMENTAÇÃO EM ANEXO

ANEXO 1 - RELATÓRIO DE VISTORIA

ANEXO 2 - PLANTAS DO IMÓVEL

10. ASSINATURAS

Rio de Janeiro, 19 de setembro de 2024.



Assinado de forma digital por
LILIAN OSWALDO
ARBEX:70171106768
Dados: 2025.01.10 11:05:10
-03'00'

Lilian Arbex (A 77147-3 CAU-RJ)

**VITOR VINICIUS ALVES
DA
SILVA:13575650705**

Assinado de forma digital por
VITOR VINICIUS ALVES DA
SILVA:13575650705
Dados: 2025.05.16 10:40:02 -03'00'

VITOR ALVES (CREA-RJ 2012124270)

**EBRAVO CONSULTORIA E
SERVICOS EM INFORMATICA
LTDA:29463422000185**

Assinado de forma digital por
EBRAVO CONSULTORIA E SERVICOS
EM INFORMATICA
LTDA:29463422000185
Dados: 2025.05.16 10:40:12 -03'00'

EBRAVO CONSULTORIA

NOTA: ESTE É UM DOCUMENTO NATO DIGITAL E ASSINADO DIGITALMENTE, NÃO POSSUI VALOR LEGAL IMPRESSO.

RELATÓRIO DE VISTORIA

1. OBJETIVO

O presente relatório tem como objetivo apresentar detalhes da vistoria realizada no imóvel localizado na **RUA 24 DE MAIO, 983, ENGENHO NOVO, RIO DE JANEIRO, 20950-092**, identificado pelo **FIP 7102**. Esta vistoria visa identificar a ocupação atual do imóvel, bem como avaliar o seu estado atual de conservação. O intuito é fornecer uma análise precisa e abrangente que possa servir de base para futuras ações relacionadas ao gerenciamento, destinação, manutenção, bem como a melhor atuação nas necessidades de intervenções corretivas ou preventivas do imóvel.

2. SOLICITANTE

A vistoria designada neste relatório foi realizada em atendimento ao CONTRATO SECC Nº 016/2024, anexo do Processo nº SEI-150001/022404/2023.

3. METODOLOGIA

A metodologia empregada neste relatório consistiu em uma visita técnica ao local com a utilização de registro fotográfico e videográfico. Esta abordagem visa documentar com precisão as condições do imóvel.

Observação: O imóvel possui 3 edificações, porém a "Benfeitoria 3" indicada no projeto é constituída por moradias e uma parte interditada por conta de desabamento. Os responsáveis pelas residências não estavam no momento da vistoria, o que impediu o acesso, e a parte que sofreu com desabamento é inacessível para inviabilizar invasões que em outro momento já haviam ocorrido.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de 3 edificação(ões) de tipologia INSTITUCIONAL, de utilização Cultural.

É constituído pelo(s) pavimento(s): Edificação 1 - Térreo, Edificação 2 - Térreo.

Ocupante(s): Escola de Samba GRES Embalo do Engenho Novo.

Confrontante(s): Esquerdo: Rua Vinte e Quatro de Maio, 985. Direito: Rua Gregório Neves, S/N. Frente: Rua Vinte e Quatro de Maio, S/N. Fundos: Rua Gregório Neves, 24.

Nível de Intervenção do Imóvel: Nível 5 - Muito Complexa - Irregularidades que colocam em risco a saúde e / ou a segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves. Ausência ou inoperacionalidade de infraestrutura básica (inabitabilidade)

Fornecimento Ativo: Energia, Água.

5. ÁREAS DA VISTORIA

Data da Vistoria: 26/11/2024

5.1. EDIFICAÇÃO

5.1.1. EDIFICAÇÃO 1 - TÉRREO

Os acabamentos gerais incluem piso: cerâmica, cimentício, paredes: pintura, azulejos e teto: laje, telha e fibro cimento.

Patologia(s): Todos os ambientes se encontram em bom estado de conservação, sem a presença de avarias ou patologias identificadas.

5.1.2. EDIFICAÇÃO 2 - TÉRREO

Os acabamentos gerais incluem piso: cerâmica, cimentício, paredes: pintura acrílica, azulejos e teto: laje, telha e fibro cimento.

Patologia(s): Todos os ambientes se encontram em bom estado de conservação, sem a presença de avarias ou patologias identificadas.

6. REGISTRO FOTOGRÁFICO

6.1. VISTA FRONTAL



01 – VISTA FRONTAL

6.2. EDIFICAÇÕES E PAVIMENTOS

6.2.1. EDIFICAÇÃO 1 - TÉRREO



2 - ÁREA DE CIRCULAÇÃO



3 - COPA



4 - ÁREA DE CIRCULAÇÃO



5 - SALA



6 - ÁREA EXTERNA



7 - ENTRADA TÉRREO



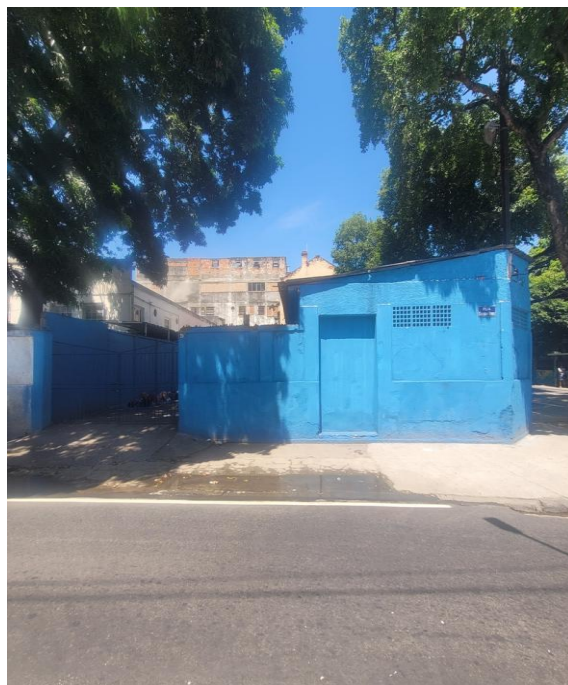
8 - ÁREA DESCOBERTA



9 - FRENTE

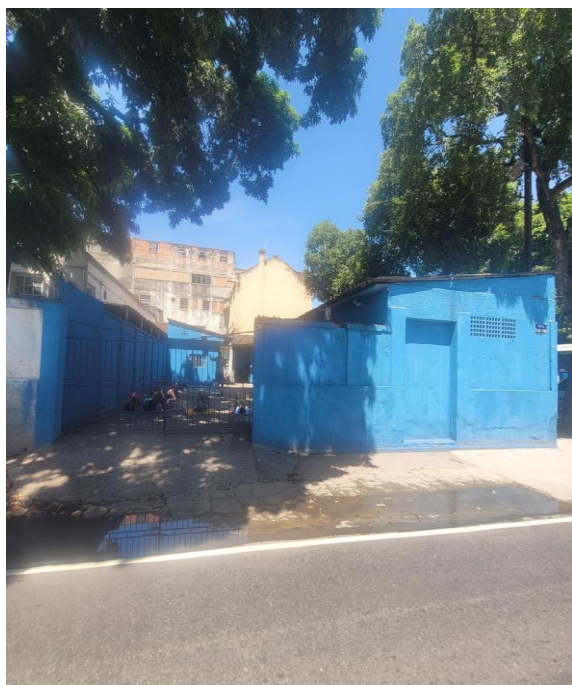


10 - PARTE EXTERNA



11 - PARTE EXTERNA

6.2.2. EDIFICAÇÃO 2 - TÉRREO



12 - VISTA DA ENTRADA PORTÃO 2.



13 - FACHADA PORTÃO 1



14 - ÁREA DE CIRCULAÇÃO



15 - TÉRREO



16 - TÉRREO



17 - INACESSÍVEL



18 - ESPAÇO CULTURAL



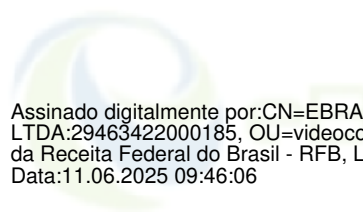
19 - BANHEIRO

7. ASSINATURAS

Rio de Janeiro, 20/12/2024.

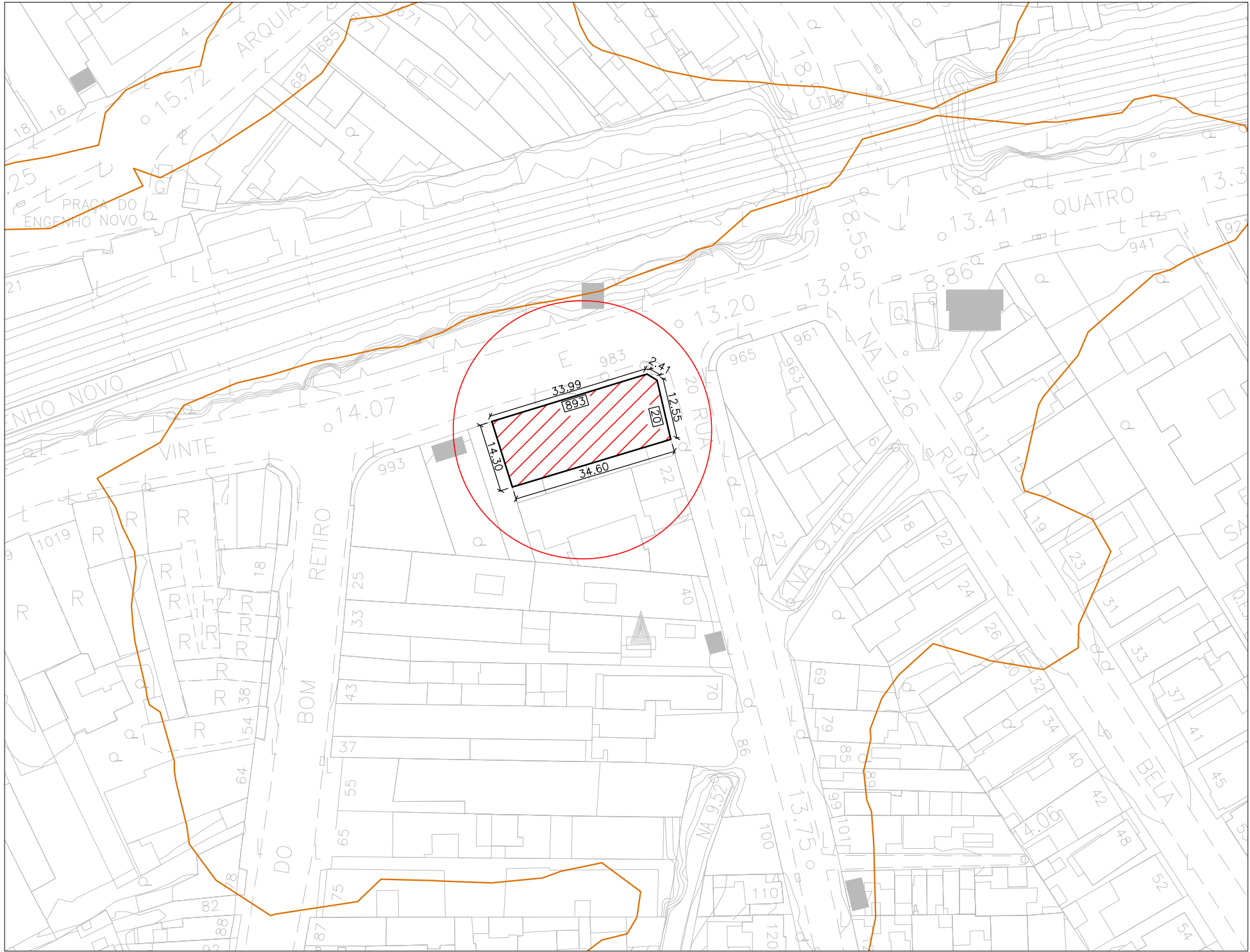
Assinado digitalmente por:CN=VITOR VINICIUS ALVES DA SILVA:13575650705, OU=(em branco), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=22106671000174, OU=VideoConferencia, O=ICP-Brasil, C=BR
Data:11.06.2025 09:39:53

VITOR ALVES (CREA-RJ 2012124270) - Responsável Técnico



Assinado digitalmente por:CN=EBRAVO CONSULTORIA E SERVICOS EM INFORMATICA LTDA:29463422000185, OU=videoconferencia, OU=23802646000198, OU=RFB e-CNPJ A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, L=INDAIATUBA, S=SP, O=ICP-Brasil, C=BR
Data:11.06.2025 09:46:06

EBRAVO CONSULTORIA



01 PLANTA PLANIALTIMÉTRICA
ESC. 1:1000

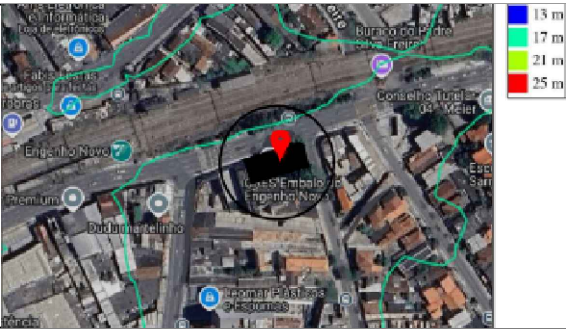
QUADRO DE ÁREAS	
TERRENO	498,93m²
BENFEITORIA - 1	112,00m²
BENFEITORIA - 2	31,92m²
BENFEITORIA - 3 - TÉRREO	121,88m²
BENFEITORIA - 3 - 1ºPAVIMENTO	78,20m²
Á. CONSTRUÍDA BENFEITORIA - 3	200,08m²
ÁREA TOTAL DESCOBERTA	233,13m²
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	344,00m²

LEGENDA ASPECTOS GERAIS E CONVEÇÕES	
	AGRUPAMENTO DE ÁRVORES
	COBERTURA ARBÓREA ARBUSTIVA
	POSTE / LUMINÁRIA
	ÁRVORE PONTUAL / PALMEIRA
	CURVAS DE NÍVEL

NOTAS:

- Medidas em metros.
- Refêrencia topográfica:
Mapa Digital Rio de Janeiro DATA RIO.
Contour Map Creator.

LEVANTAMENTO ALTIMÉTRICO:



COORDENADAS:
LAT. -22.90326798719638
LONG. -43.26909398115983

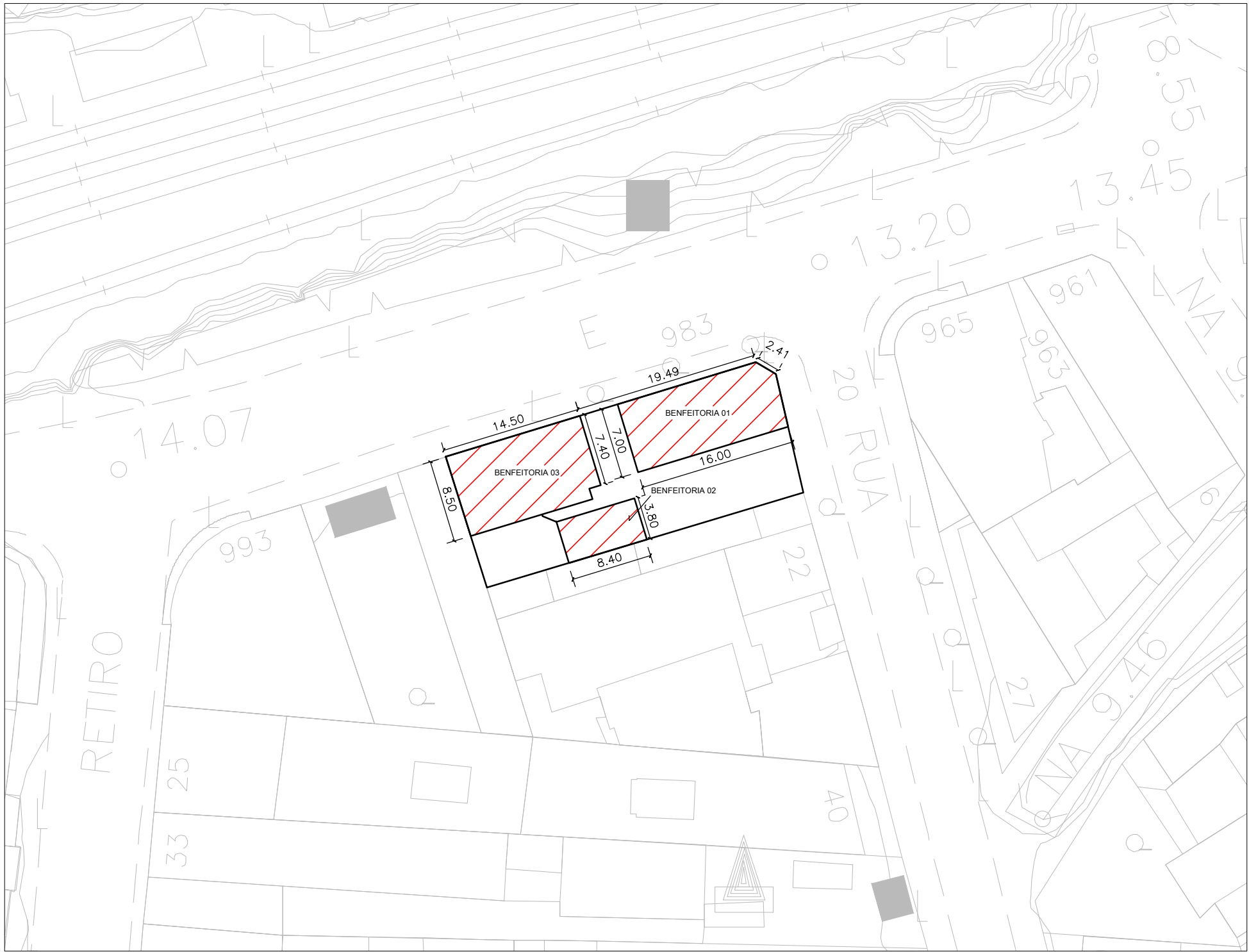
ENGENHARIA:



eBravo
CONSULTORIA E SERVIÇOS EM INFORMÁTICA LTDA.
Rua Bernardino de Campos, Nº 277 - Centro, Indaiatuba - SP,
CEP: 13330-260

Este projeto está protegido pela Lei de Direitos Autorais (Lei nº 9.610/98).
Proibida a reprodução sem autorização prévia por escrito.

FIP: 7102	Endereço: Rua Vinte e Quatro de Maio, 983.			
Bairro: Sampaio	Município: Rio de Janeiro			
Projeto: Arquitetura	Contato: contato@ebravo.com.br			Escala: INDICADA
Data: 05/12/2024	Vistoriador: Ricardo	Projetista: Amanda Alves	Resp.Técnico: Vitor Alves	Prancha: 01/03



01 PLANTA DE SITUAÇÃO
ESC. 1:500

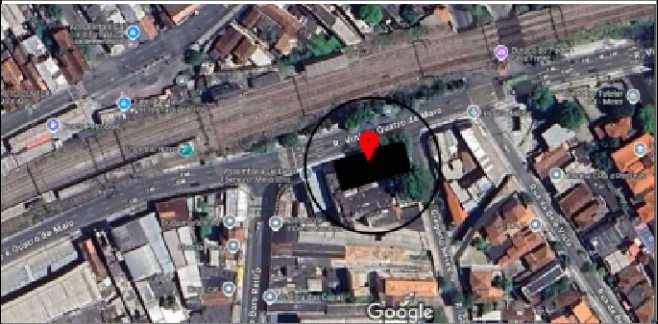
QUADRO DE ÁREAS	
TERRENO	498,93m²
BENFEITORIA - 1	112,00m²
BENFEITORIA - 2	31,92m²
BENFEITORIA - 3 - TÉRREO	121,88m²
BENFEITORIA - 3 - 1ºPAVIMENTO	78,20m²
Â. CONSTRUÍDA BENFEITORIA - 3	200,08m²
ÁREA TOTAL DESCOBERTA	233,13m²
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	344,00m²

LEGENDA ASPECTOS GERAIS E CONVEÇÕES	
	AGRUPAMENTO DE ÁRVORES
	COBERTURA ARBÓREA ARBUSTIVA
	POSTE / LUMINÁRIA
	ÁRVORE PONTUAL / PALMEIRA
	CURVAS DE NÍVEL

NOTAS:

- 1- Medidas em metros.
2- Referência topográfica:
Mapa Digital Rio de Janeiro DATA RIO.
Contour Map Creator.

GEOLOCALIZAÇÃO:

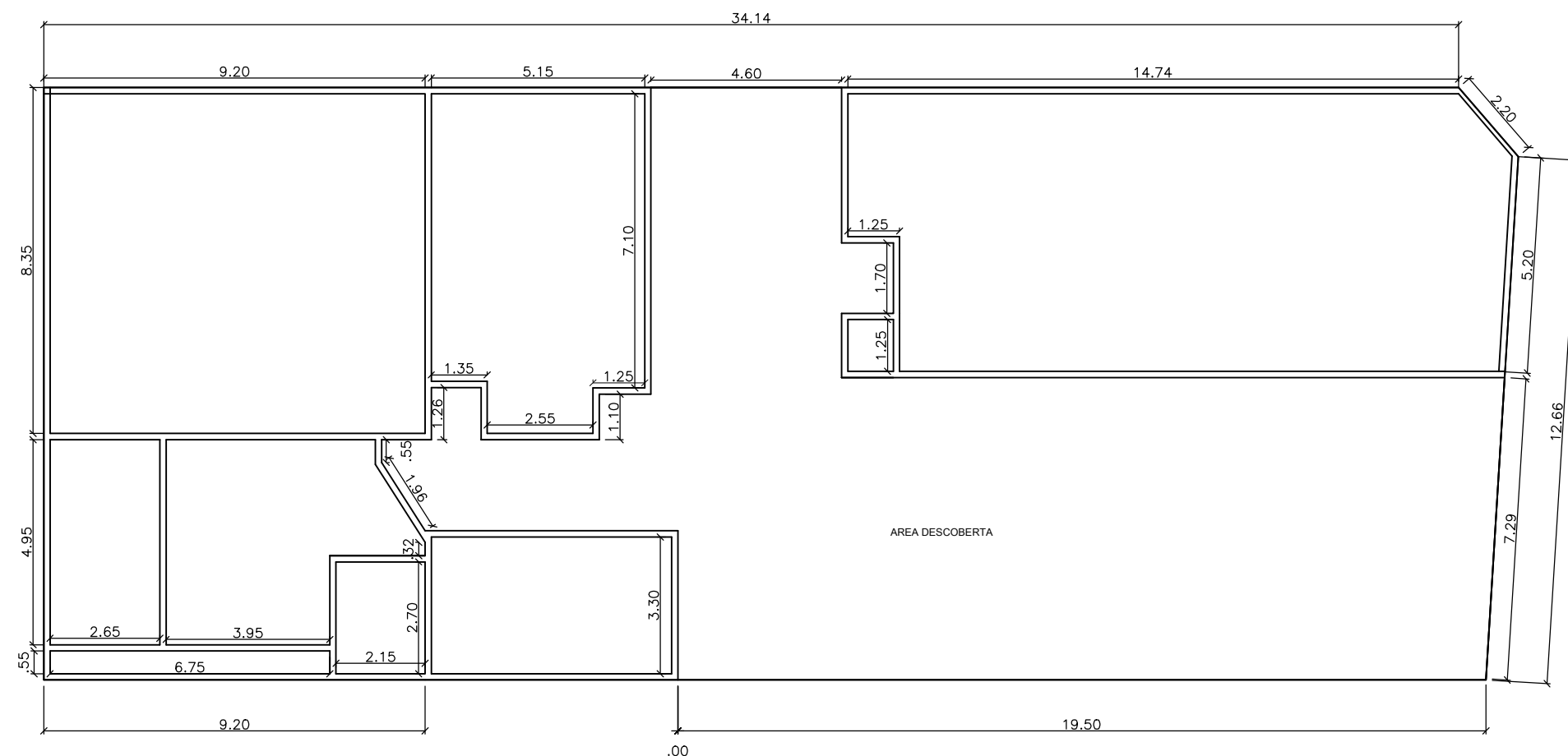


COORDENADAS:
LAT. -22.90326798719638
LONG. -43.26909398115983

ENGENHARIA: **eBravo**
CONSULTORIA E SERVIÇOS EM INFORMÁTICA LTDA.
Rua Bernardino de Campos, Nº 277 - Centro, Indaiatuba - SP,
CEP: 13330-260

Este projeto está protegido pela Lei de Direitos Autorais (Lei nº 9.610/98).
Proibida a reprodução sem autorização prévia por escrito.

FIP: 7102	Endereço: Rua Vinte e Quadro de Maio, 983.			
Bairro: Sampaio	Município: Rio de Janeiro			
Projeto: Arquitetura	Contato: contato@ebravo.com.br			Escala: INDICADA
Data: 05/12/2024	Vistoriador: Ricardo	Projetista: Amanda Alves	Resp.Técnico: Vitor Alves	Prancha: 02/03



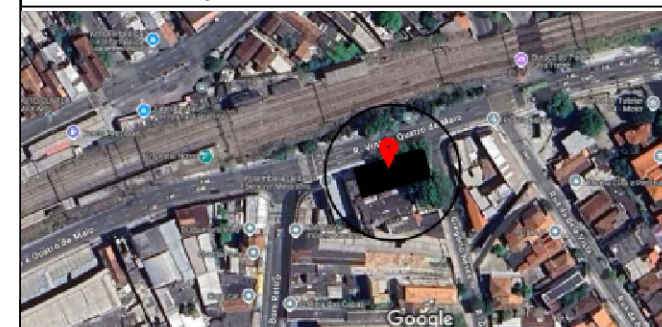
01 PLANTA BAIXA TÉRREO
ESC. 1:150

QUADRO DE ÁREAS	
TERRENO	498,93m²
BENFEITORIA - 1	112,00m²
BENFEITORIA - 2	31,92m²
BENFEITORIA - 3 - TÉRREO	121,88m²
BENFEITORIA - 3 - 1ºPAVIMENTO	78,20m²
Â. CONSTRUÍDA BENFEITORIA - 3	200,08m²
ÁREA TOTAL DESCOBERTA	233,13m²
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	344,00m²

NOTAS:

- 1- Medidas em metros.
- 2- Referência topográfica:
Mapa Digital Rio de Janeiro DATA RIO.
Contour Map Creator.

GEOLOCALIZAÇÃO:



COORDENADAS:
LAT. -22.90326798719638
LONG. -43.26909398115983

ENGENHARIA:



eBravo
CONSULTORIA E SERVIÇOS EM INFORMÁTICA LTDA.
Rua Bernardino de Campos, Nº 277 - Centro, Indaiatuba - SP,
CEP: 13330-260

Este projeto está protegido pela Lei de Direitos Autorais (Lei nº 9.610/98).
Proibida a reprodução sem autorização prévia por escrito.

FIP: 7102	Endereço: Rua Vinte e Quadro de Maio, 983.			
Bairro: Sampaio	Município: Rio de Janeiro			
Projeto: Arquitetura	Contato: contato@ebravo.com.br			Escala: INDICADA
Data: 05/12/2024	Vistoriador: Ricardo	Projetista: Amanda Alves	Resp. Técnico: Vitor Alves	Prancha: 03/03

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. OBJETIVO DO ESTUDO

Determinação do valor de mercado do imóvel situado na Rua São Luiz Gonzaga nº 107 – São Cristóvão – 7ª RA – Município do Rio de Janeiro /RJ para fins de Contabilização Patrimonial, conforme CONTRATO SECC Nº 016/2024 anexo do Processo nº SEI-150001/022404/2023.

2. METODOLOGIA

O método utilizado será o Evolutivo, onde serão usados o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com o uso de tratamento por fatores conforme estabelecido para apuração do valor do Imóvel conjugado com o método Quantificação de Custo das Benfeitorias para obtenção do valor das benfeitorias conforme estabelecidos no item 9.5 da NBR 14653-2/2011 da ABNT.

3. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O presente trabalho é classificado como de Grau I conforme o que dispõe o item 9.5 da ABNT.

4. CARACTERIZAÇÃO GERAL DO IMÓVEL

Trata-se de uma edificação, com tipologia de loja, possuindo um térreo e 01 (um) pavimento, implantadas em um terreno de formato retangular, com 153,26 m², área total construída de 181,58 m² e uma área descoberta de 21,16 m², idade aparente de 20 anos e características internas de padrão construtivo normal e estado de conservação regular. de reparos simples.

5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO/LOCALIDADE

Denominação: São Cristóvão, na influência da própria Rua São Luiz Gonzaga.

Características: O imóvel está situado na área Central, área predominantemente comercial com variedade de serviços.

Transporte: Acessibilidade por meio de transporte rodoviário, metroviário e ferroviário.

Infraestrutura Urbana: O imóvel é servido por redes de água, águas pluviais, energia elétrica, telefone, coleta de lixo e serviços postais.

Mercado Imobiliário Local: Considerado normal a lento, devido à alta oferta de imóveis na região.

6. QUADRO DE ÁREAS

ÁREAS	Ac (m²)	Fe	Ae (m²)
TERRENO	153,26		
TÉRREO	132,10	1,00	132,10
1º PAVIMENTO	49,48	1,00	49,48
ÁREA DESCOBERTA 1º PAV.	4,60	0,15	0,69
ÁREA DESCOBERTA TÉRREO	16,56	0,10	1,66
Área total:	202,74		183,93

Área Construída (Ac) – Área calculada de acordo com as plantas baixas (Conforme Plantas e Vistoria em ANEXO).

Fator de Equivalência (Fe) – Fator de ajuste das características construtivas.

Área Equivalente (Ae) – $Ac \times Fe$

7. CALCULOS AVALIATÓRIOS

7.1. VALOR DA BENFEITORIA (VB)

$$VB = AE \times CC \times DF$$

Onde ,

AE = área equivalente – área construída x fator de ajuste das características construtivas

CC= Custo da construção - Custo Unitário Básico (SINDUSCON agosto/2024 – Comercial Sala e Loja – Padrão Normal – CSL-8) x Fator de ajuste dos itens não computados de 35%;

DF = Depreciação física – função da idade e do estado de conservação – Método de Ross Heidecke, ou seja, a idade aparente do imóvel de 20 anos, vida útil de 100 anos e estado de conservação regular, resultando a depreciação física de 0,8578.

$$Vb = 183,93 \text{ m}^2 \times (\text{R\$ } 2.262,20 \times 1,35) \times 0,858$$

Vb = R\$ 481.952,93 ou R\$ 480.000,00 em números redondos.

*O valor da benfeitoria refere-se apenas a edificação no estado que se encontra, não estando incluído o valor de mobiliário e equipamentos.

7.2. VALOR DO IMÓVEL PELO MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DO IMÓVEL (VI)

Finalidade:	Contabilidade Patrimonial				
Área Construída:					181,98 m²
Área Equivalente:					183,93 m²
ELEMENTO 01 - AMOSTRA 090 BANCO					
Endereço:	Rua São Luiz Gonzaga, 704 - São Cristóvão				
Tipologia:	Casa comercial				
Descrição:	Casa comercial com 350,00 m²				VIj: R\$ 2.132,97
Idade aparente:	30 anos	Estado de conservação Regular		Padrão construtivo: Padrão CSL-8N (Agosto/2024)=:	R\$ 2.262,20
Área construída:	350,00 m²	Área Equivalente:			350,00 m²
Valor global:	R\$ 1.500.000,00	Valor unitário:	R\$	4.285,71 / m²	
Fonte:	Família Baellar - Méier Tel.: (21) 35 77-8000/9643 7-8076 - site www.vivareal.com.br em 28/08/2024				
ELEMENTO 02 - AMOSTRA 210 BANCO					
Endereço:	Rua São Januário, 168 - São Cristóvão				
Tipologia:	Casa comercial				
Descrição:	Casa comercial com 120,00 m²				VIj: R\$ 2.034,09
Idade aparente:	40 anos	Estado de conservação Entre regular e reparos simples		Padrão construtivo: Padrão CSL-8N (Agosto/2024)=:	R\$ 2.262,20
Área construída:	120,00 m²	Área Equivalente:			120,00 m²
Valor global:	R\$ 420.000,00	Valor unitário:	R\$	3.500,00 / m²	
Fonte:	LUIGI GIOSEFFI Tel.: (21) 2254-6766/ 97019-9658 - site www.vivareal.com.br em 19/09/2024				
ELEMENTO 03 - AMOSTRA 211 BANCO					
Endereço:	Rua Bela, 597 - São Cristóvão				
Tipologia:	Casa comercial				
Descrição:	Casa comercial com 250,00 m²				VIj: R\$ 1.796,64
Idade aparente:	30 anos	Estado de conservação Entre regular e reparos simples		Padrão construtivo: Padrão CSL-8N (Agosto/2024)=:	R\$ 2.262,20
Área construída:	250,00 m²	Área Equivalente:			250,00 m²
Valor global:	R\$ 800.000,00	Valor unitário:	R\$	3.200,00 / m²	
Fonte:	Marco Aurelio Pereira da Cunha Tel.: (21) 97558-3852 - site www.vivareal.com.br em 19/09/2024				
ELEMENTO 04 - AMOSTRA 089 BANCO					
Endereço:	Rua Gotemburgo, 64 - São Cristóvão				
Tipologia:	Casa comercial				
Descrição:	Casa comercial com 343,00 m²				VIj: R\$ 2.132,97
Idade aparente:	30 anos	Estado de conservação Entre regular e reparos simples		Padrão construtivo: Padrão CSL-8N (Agosto/2024)=:	R\$ 2.262,20
Área construída:	343,00 m²	Área Equivalente:			180,00 m²
Valor global:	R\$ 1.500.000,00	Valor unitário:	R\$	8.333,33 / m²	
Fonte:	Rio Antigo Imóveis Tel.: (21) 2263-1105 - site www.vivareal.com.br em 28/08/2024				
ELEMENTO 05 - AMOSTRA 097 BANCO					
Endereço:	Rua José Eugênio, 19 - São Cristóvão				
Tipologia:	Casa comercial				
Descrição:	Casa comercial com 620,00 m²				VIj: R\$ 2.034,09
Idade aparente:	20 anos	Estado de conservação Regular		Padrão construtivo: Padrão CSL-8N (Agosto/2024)=:	R\$ 2.262,20
Área construída:	620,00 m²	Área Equivalente:			620,00 m²
Valor global:	R\$ 2.400.000,00	Valor unitário:	R\$	3.870,97 / m²	
Fonte:	Reis Príncipe administradora Tel.: (21) 9 7163-0861 - site www.vivareal.com.br em 28/08/2024				
ELEMENTO 06 - AMOSTRA 097 BANCO					
Endereço:	0 - São Cristóvão				
Tipologia:	Casa comercial				
Descrição:	Casa comercial com 620,00 m²				VIj: R\$ 2.132,97
Idade aparente:	20 anos	Estado de conservação Regular		Padrão construtivo: Padrão CSL-8N (Agosto/2024)=:	R\$ 2.262,20
Área construída:	620,00 m²	Área Equivalente:			0,00 m²
Valor global:	R\$ 0,00	Valor unitário:	R\$	0,00 / m²	
Fonte:	Reis Príncipe administradora Tel.: (21) 9 7163-0861 - site www.vivareal.com.br em 28/08/2024				

TRATAMENTO ESTATÍSTICO DA AMOSTRAGEM

Área Equivalente = 183,93 m² Vlj= R\$ 1.784,40
Padrão Construtivo = CSL-8N - Comercial Salas e Lojas (Agosto/2024)=> R\$ 2.262,20
Idade Aparente = 20 anos Estado de Conservação= Regular

Nº Elemento	Endereço	Valor	Área	R\$/m ²	Fatores de Homogeneização					Valor
					Fo	Fa	FI	Fi/c	Fpc	Final
1	Rua São Luiz Gonzaga, 704	1.500.000,00	350,00	4.285,71	0,85	1,0837	0,84	1,16	1,00	3.829,41
2	Rua São Januário, 168	420.000,00	120,00	3.500,00	0,85	0,9480	0,88	1,30	1,00	3.206,67
3	Rua Bela, 597	800.000,00	250,00	3.200,00	0,85	1,0391	0,99	1,16	1,00	3.254,74
4	Rua Gotemburgo, 64	1.500.000,00	180,00	8.333,33	0,85	0,9946	0,84	1,00	1,00	5.893,86
5	Rua José Eugenio, 19	2.400.000,00	620,00	3.870,97	0,85	1,1640	0,88	1,00	1,00	3.359,91

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Fator Oferta (Fo): representa a margem de negociação admitida em transações imobiliárias

Fator Área (Fa): representa a correção do unitário do elemento utilizado em função das diferenças entre as áreas, onde

$$Fa = \left[\frac{\text{Área do Elemento (Ae)}}{\text{Área do Imóvel Avaliado (Am)}} \right] \text{ quando:}$$

Para Diferença até 30% n = 0,25

Para Diferença acima de 30% n = 0,125

Fator Local (FI): representa a valorização ou desvalorização do elemento utilizado considerando sua localização em relação ao imóvel avaliado.
(Utilizando a planilha de Valores da Prefeitura do Rio de Janeiro)

Fator padrão construtivo (Fpc): representa a valorização ou desvalorização do elemento utilizado considerando o seu padrão de acabamento e utilização em relação ao imóvel avaliado.

Fpc = Padrão construtivo do imóvel avaliado
Padrão construtivo do elemento utilizado

(Valores retirados da tabela divulgada mensalmente pelo SINUSCON-RJ)

Fator idade aparente/estado de conservação (Fi/c): representa a valorização ou desvalorização do elemento utilizado considerando a sua idade aparente e seu estado de conservação em relação ao imóvel avaliado.

Fi/c = Depreciação pela idade aparente/estado de conservação do imóvel avaliado
Depreciação pela idade aparente/estado de conservação do elemento utilizado

(Percentuais retirados da Tabela de Ross-Heidecke), onde $Q50 \times Fi/c < 1,50$ para Grau I
(Percentuais retirados da Tabela de Ross-Heidecke), onde $Q50 \times Fi/c < 1,50$ para Grau I

DESVIO PADRÃO

$$S = \sqrt{\frac{\sum (x - \bar{x})^2}{n-1}}$$

1.136,75

ELIMINAÇÃO DE DADOS SUSPEITOS (D/s)

d/s = 1,25

tcc = 1,35

CAMPO DE ARBITRÁRIO PARA CALCULAR O LIMITE DE CONFIANÇA

$$\left(\frac{x + n}{\sqrt{n}} \right) s$$

Limite inferior 2.828,28

Limite superior 4.778,34

Sendo Assim, Após o cálculo dos limites inferior e superior:

Média (x) = Limite superior + Limite inferior / 2

Média (x) = R\$ 3.303,32

Valor Adotado = R\$ 3.303,32

Valor do Imóvel = R\$ 7.189.67,55 ou em nº redondos

R\$720.000,00

PARÂMETROS UTILIZADOS PARA OS FATORES

Fator oferta (Fo)

1,00: resulta de transação efetiva de compra/venda ou locação com menos de 6 (seis) meses da data da avaliação;

0,90: resulta de oferta de mercado para compra/venda ou locação, sujeitando-se a possibilidade de redução em decorrência de negociação

0,85: resulta de oferta de mercado para compra/venda ou locação, sujeitando-se a possibilidade de redução no preço considerando a falta de atratividade desse imóvel no mercado

OBSERVAÇÕES

7.3. VALOR DO TERRENO (VT)

Valor do Imóvel (Vi): Valor do Terreno (Vt) - Valor das Benfeitorias (Vb), onde:

Valor do Terreno (Vt): R\$ 720.000,00 – R\$ 480.000,00

Valor do Terreno (Vt): R\$ 240.000,00 em números redondos.

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Pelas considerações expressas, avaliamos o imóvel situado na Rua São Luiz Gonzaga nº 107 – São Cristóvão – 7ª RA – Município do Rio de Janeiro /RJ, para fins de Contabilidade Patrimonial no **valor de R\$ 720.000,00 (setecentos e vinte mil reais), sendo:**

- **Valor do Terreno: R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais)**
- **Valor das Benfeitorias: R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais)**

9. DOCUMENTAÇÃO EM ANEXO

ANEXO 1 - RELATÓRIO DE VISTORIA

ANEXO 2 - PLANTAS DO IMÓVEL

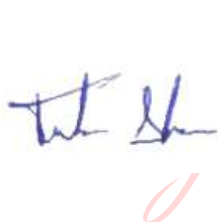
10. ASSINATURAS

Rio de Janeiro, 19 de setembro de 2024.



Assinado de forma digital por LILIAN
OSWALDO ARBEX:70171106768
Dados: 2024.10.18 20:45:16 -03'00'

Lilian Arbex (A 77147-3 CAU-RJ)



Assinado de forma
digital por VITOR
VINICIUS ALVES DA
SILVA:13575650705
Dados: 2024.10.20
11:16:14 -03'00'

VITOR ALVES (CREA-RJ 2012124270)

EBRAVO CONSULTORIA E
SERVICOS EM
INFORMATICA
LTDA:29463422000185

Assinado de forma digital por
EBRAVO CONSULTORIA E SERVICOS
EM INFORMATICA
LTDA:29463422000185
Dados: 2024.10.18 21:48:25 -03'00'

EBRAVO CONSULTORIA

NOTA: ESTE É UM DOCUMENTO NATO DIGITAL E ASSINADO DIGITALMENTE, NÃO POSSUI VALOR LEGAL IMPRESSO.

RELATÓRIO DE VISTORIA

1. OBJETIVO

O presente relatório tem como objetivo apresentar detalhes da vistoria realizada no imóvel localizado na **RUA SÃO LUIZ GONZAGA, 107, SÃO CRISTÓVÃO, RIO DE JANEIRO**, identificado pelo **FIP 5099**. Esta vistoria visa identificar a ocupação atual do imóvel, bem como avaliar o seu estado atual de conservação. O intuito é fornecer uma análise precisa e abrangente que possa servir de base para futuras ações relacionadas ao gerenciamento, destinação, manutenção, bem como a melhor atuação nas necessidades de intervenções corretivas ou preventivas do imóvel.

2. SOLICITANTE

A vistoria designada neste relatório foi realizada em atendimento ao CONTRATO SECC Nº 016/2024, anexo do Processo nº SEI-150001/022404/2023.

3. METODOLOGIA

A metodologia empregada neste relatório consistiu em uma visita técnica ao local com a utilização de registro fotográfico e videográfico. Esta abordagem visa documentar com precisão as condições do imóvel.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de 1 edificação(ões) de tipologia CASA, de tipo de uso comum COMERCIAL.

É constituído pelo(s) pavimento(s): Térreo, Mezanino.

Ocupante(s): Desocupado.

Confrontante(s): Esquerdo: São Luiz Gonzaga, nº 119. Direito: São Luiz Gonzaga, nº 97. Frente: São Luiz Gonzaga. Fundos: Av. do Exército, 24.

Nível de Intervenção do Imóvel: Média.

5. ÁREAS DA VISTORIA

Data da Vistoria: 04/09/2024

5.1. EDIFICAÇÃO

5.1.1. TÉRREO

Os acabamentos gerais incluem piso: cerâmico, paredes: tinta pva e teto: telha amianto.

Patologia(s): Patologias de execução média, como trabalho de limpeza, acabamento de revestimentos, tratamento de infiltrações, reposição de placas do rebaixamento de gesso e pintura de paredes.

5.1.2. MEZANINO

Os acabamentos gerais incluem piso: cerâmica, paredes: tinta pva e teto: concreto armado.

Patologia(s): Patologias de execução média, como trabalho de limpeza, acabamento de revestimentos, tratamento de infiltrações e pintura de paredes.

6. REGISTRO FOTOGRÁFICO

6.1. VISTA FRONTAL



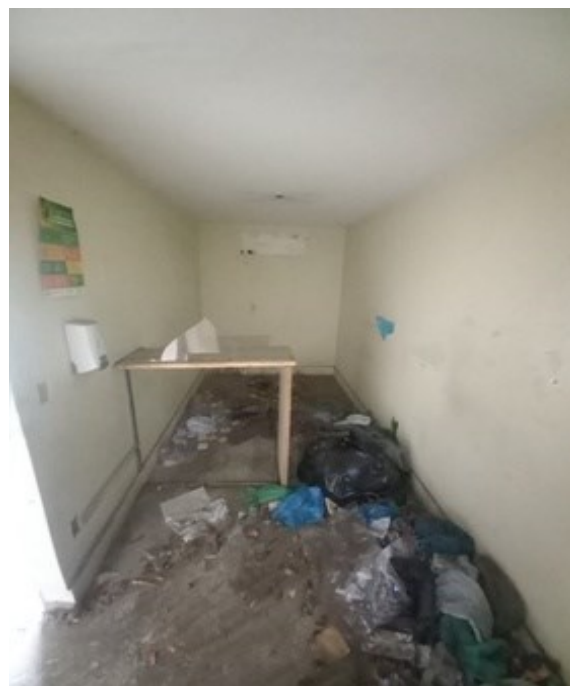
01 – VISTA FRONTAL

6.2. EDIFICAÇÕES E PAVIMENTOS

6.2.1. EDIFICAÇÃO - 1 - TÉRREO



2 - VARANDA(ACESSO AO IMÓVEL)



3 - ANTIGA SALA DE ESPERA(DESATIVADA)



4 - ANTIGO DEPÓSITO(DESATIVADO)(2)



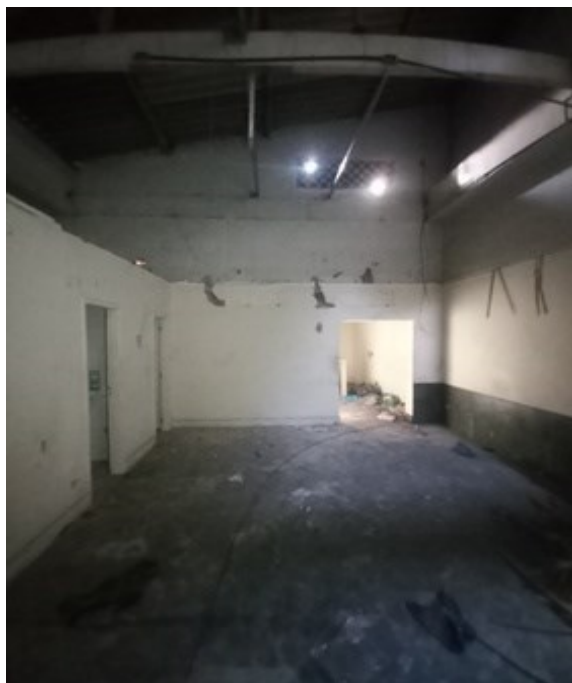
5 - ANTIGO DEPÓSITO(DESATIVADO)



6 - ÁREA DE CIRCULAÇÃO



7 - ÁREA DE CIRCULAÇÃO(2)



8 - ÁREA DE CIRCULAÇÃO(3)



9 - ÁREA DE CIRCULAÇÃO(ANTIGO SALA DE ATENDIMENTO)



10 - BANHEIRO 1



11 - BANHEIRO 1(DETALHE NO TETO)



12 - BANHEIRO 2



13 - BANHEIRO 3



14 - BANHEIRO 4



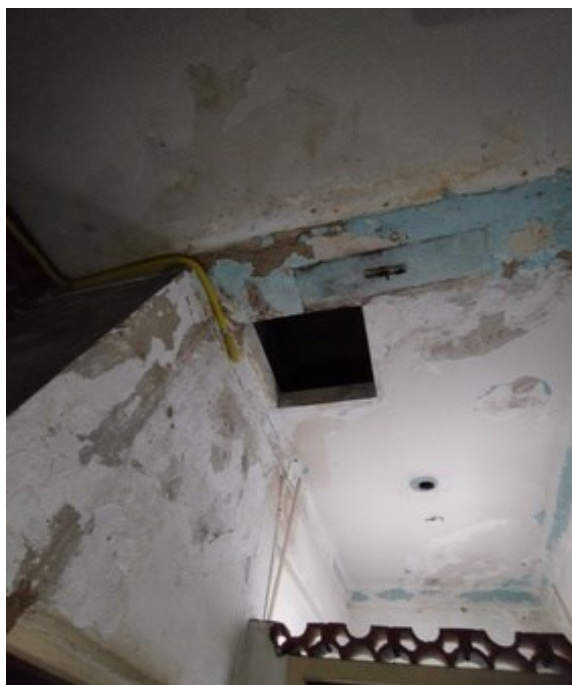
15 - COPA(DESATIVADA)



16 - DIREÇÃO(DESATIVADO)

17 - VISTA DA ÁREA DE
CIRCULAÇÃO(DESATIVADA)

6.2.2. EDIFICAÇÃO - 1 - MEZANINO



18 - BURACO NO CORREDOR



19 - CORREDOR



20 - COZINHA



21 - DEFORMIDADE



22 - DEFORMIDADES 2



23 - ESCADA DE ACESSO



24 - ESPACO EXTERNO DE BAIXO DA CASA 2



25 - ESPACO EXTERNO DE BAIXO DA CASA 3



26 - ESPACO EXTERNO DE BAIXO DA CASA



27 - FRENTE DA CASA



28 - LAVANDERIA



29 - QUARTO



30 - QUINTAL



31 - SALA



32 - VAO ENTRE A CASA E O MURO



33 - BANHEIRO



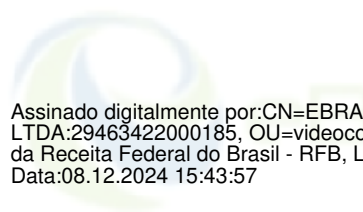
34 - FACHADA DO MEZANINO

7. ASSINATURAS

Rio de Janeiro, 12/10/2024.

Assinado digitalmente por:CN=VITOR VINICIUS ALVES DA SILVA:13575650705, OU=(em branco), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=22106671000174, OU=VideoConferencia, O=ICP-Brasil, C=BR
Data:08.12.2024 15:54:10

VITOR ALVES (CREA-RJ 2012124270) - Responsável Técnico



Assinado digitalmente por:CN=EBRAVO CONSULTORIA E SERVICOS EM INFORMATICA LTDA:29463422000185, OU=videoconferencia, OU=23802646000198, OU=RFB e-CNPJ A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, L=INDAIATUBA, S=SP, O=ICP-Brasil, C=BR
Data:08.12.2024 15:43:57

EBRAVO CONSULTORIA



01 PLANTA DE LOCALIZAÇÃO
ESC. 1:1500



02 PLANTA DE SITUAÇÃO
ESC. 1:750

QUADRO DE ÁREAS	
TERRENO	153.26m²
TÉRREO	132.10m²
1º PAVIMENTO	49.48m²
ÁREA DESCOBERTA 1º PAV.	4.60m²
ÁREA DESCOBERTA TÉRREO	16.56m²
ÁREA TOTAL DESCOBERTA	21.16m²
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	181.58m²

LEGENDA ASPECTOS GERAIS E CONVEÇÕES	
	AGRUPAMENTO DE ÁRVORES
	COBERTURA ARBÓREA ARBUSTIVA
	POSTE / LUMINÁRIA
	ÁRVORE PONTUAL / PALMEIRA
	CURVAS DE NÍVEL

NOTAS:

- 1- Medidas em metros.
- 2- Referência topográfica:
Mapa Digital Rio de Janeiro DATA RIO.
Contour Map Creator.

GEOLOCALIZAÇÃO:



COORDENADAS:
LAT. -22.90012034377092
LONG. -43.22364382220124

ENGENHARIA: **eBravo**
CONSULTORIA E SERVIÇOS EM INFORMÁTICA LTDA.
Rua Bernardino de Campos, Nº 277 - Centro, Indaiatuba - SP,
CEP: 13330-260

Este projeto está protegido pela Lei de Direitos Autorais (Lei nº 9.610/98).
Proibida a reprodução sem autorização prévia por escrito.

FIP: 5099	Endereço: R. São Luiz Gonzaga, nº 107			
Bairro: São Cristóvão	Município: Rio de Janeiro			
Projeto: Arquitetura	Contato: contato@ebravo.com.br			Escala: INDICADA
Data: 04/09/2024	Vistoriador: Miguel / Victor	Projetista: Brenda Guerra	Resp.Técnico: Vitor Alves	Prancha: 01/03



01 PLANTA PLANIALTIMÉTRICA
ESC. 1:2000

QUADRO DE ÁREAS	
TERRENO	153.26m²
TÉRREO	132.10m²
1º PAVIMENTO	49.48m²
ÁREA DESCOBERTA 1º PAV.	4.60m²
ÁREA DESCOBERTA TÉRREO	16.56m²
ÁREA TOTAL DESCOBERTA	21.16m²
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	181.58m²

LEGENDA ASPECTOS GERAIS E CONVEÇÕES	
	AGRUPAMENTO DE ÁRVORES
	COBERTURA ARBÓREA ARBUSTIVA
	POSTE / LUMINÁRIA
	ÁRVORE PONTUAL / PALMEIRA
	CURVAS DE NÍVEL

NOTAS:

1- Medidas em metros.
2- Referência topográfica:
Mapa Digital Rio de Janeiro DATA RIO.
Contour Map Creator.

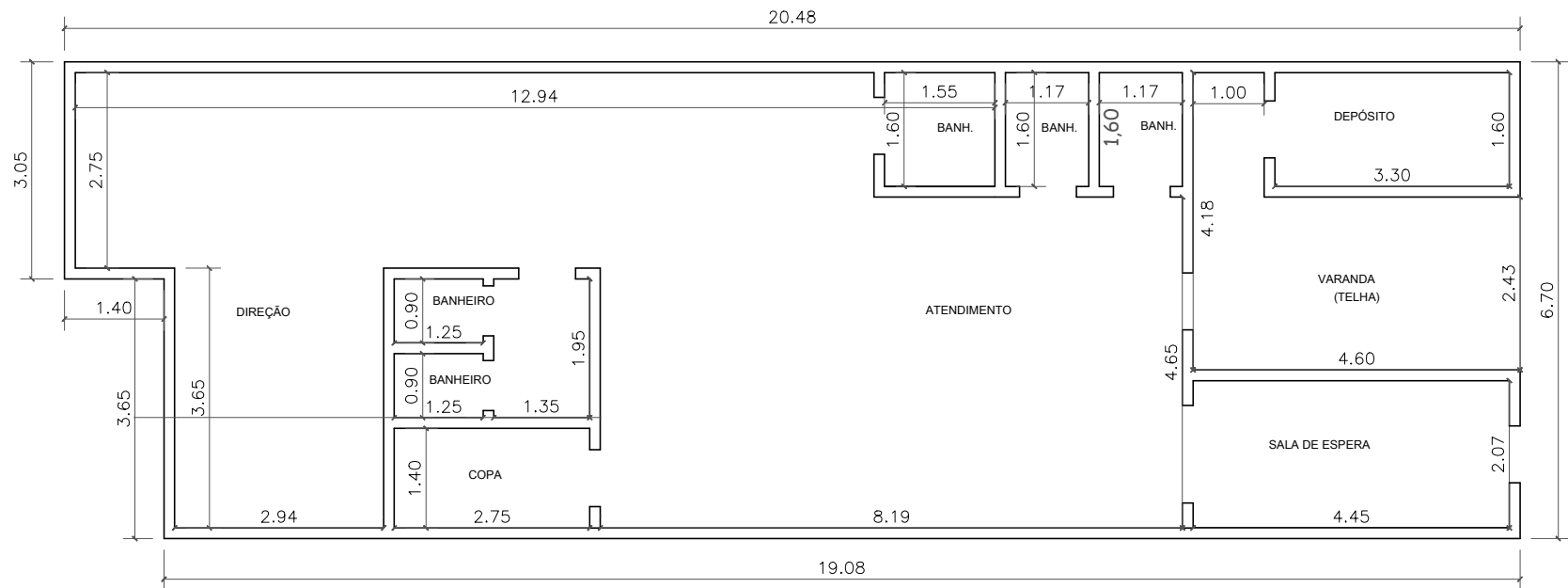
LEVANTAMENTO ALTIMÉTRICO:

COORDENADAS:
LAT. -22.90012034377092
LONG. -43.22364382220124

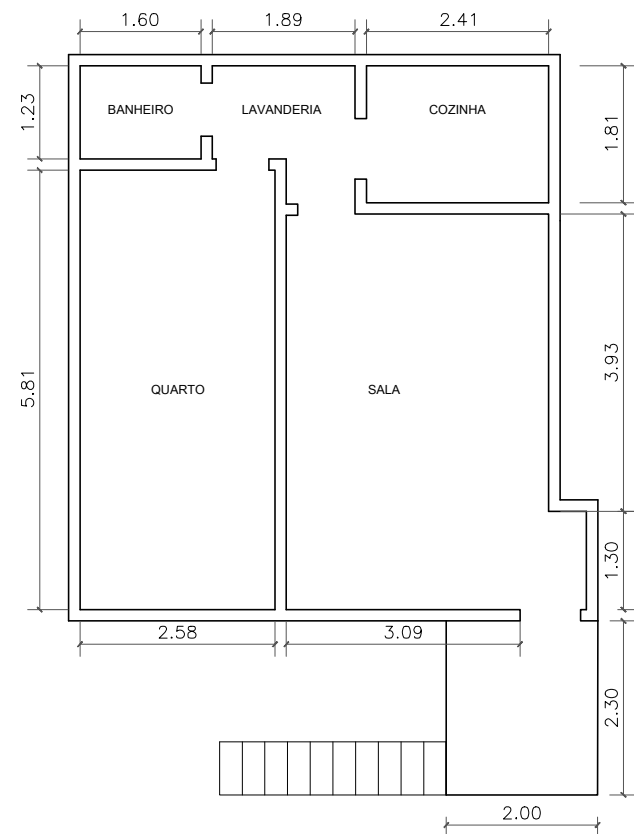

ENGENHARIA: **eBravo**
 CONSULTORIA E SERVIÇOS EM INFORMÁTICA LTDA.
 Rua Bernardino de Campos, Nº 277 - Centro, Indaiatuba - SP,
 CEP: 13330-260

Este projeto está protegido pela Lei de Direitos Autorais (Lei nº 9.610/98).
Proibida a reprodução sem autorização prévia por escrito.

FIP: 5099		Endereço: R. São Luiz Gonzaga, nº 107		
Bairro: São Cristóvão		Município: Rio de Janeiro		
Projeto: Arquitetura		Contato: contato@bravo.com.br		Escala: INDICADA
Data: 04/09/2024	Vistoriador: Miguel / Victor	Projetaista: Brenda Guerra	Resp. Técnico: Vitor Alves	Prancha: 02/03



01 PLANTA TÉRREO
ESC. 1:100



02 PLANTA 1º PAVIMENTO
ESC. 1:100

QUADRO DE ÁREAS	
TERRENO	153.26m²
TÉRREO	132.10m²
1º PAVIMENTO	49.48m²
ÁREA DESCOBERTA 1º PAV.	4.60m²
ÁREA DESCOBERTA TÉRREO	16.56m²
ÁREA TOTAL DESCOBERTA	21.16m²
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	181.58m²

LEGENDA ASPECTOS GERAIS E CONVEÇÕES	
	AGRUPAMENTO DE ÁRVORES
	COBERTURA ARBÓREA ARBUSTIVA
	POSTE / LUMINÁRIA
	ÁRVORE PONTUAL / PALMEIRA
	CURVAS DE NÍVEL

NOTAS:

- 1- Medidas em metros.
- 2- Referência topográfica:
Mapa Digital Rio de Janeiro DATA RIO.
Contour Map Creator.

GEOLOCALIZAÇÃO:



COORDENADAS:
LAT. -22.90012034377092
LONG. -43.22364382220124

ENGENHARIA:



eBravo
CONSULTORIA E SERVIÇOS EM INFORMÁTICA LTDA.
Rua Bernardino de Campos, Nº 277 - Centro, Indaiatuba - SP,
CEP: 13330-260

Este projeto está protegido pela Lei de Direitos Autorais (Lei nº 9.610/98).
Proibida a reprodução sem autorização prévia por escrito.

FIP: 5099	Endereço: R. São Luiz Gonzaga, nº 107			
Bairro: São Cristóvão	Município: Rio de Janeiro			
Projeto: Arquitetura	Contato: contato@ebravo.com.br			Escala: INDICADA
Data: 04/09/2024	Vistoriador: Miguel / Victor	Projetista: Brenda Guerra	Resp.Técnico: Vitor Alves	Prancha: 03/03

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. OBJETIVO DO ESTUDO

Determinação do valor de mercado do imóvel situado na Avenida Dom Hélder Câmara 6860 - Pilares - MUNICÍPIO Rio de Janeiro/RJ, ocupado atualmente pelo(a) Desocupado para fins de Contabilização Patrimonial, conforme CONTRATO SECC Nº 016/2024 anexo do Processo nº SEI-150001/022404/2023.

2. METODOLOGIA

O método utilizado será o Evolutivo, onde serão usados o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com o uso de tratamento por fatores conforme estabelecido para apuração do valor do terreno conjugado com o método Quantificação de Custo das Benfeitorias para obtenção do valor das benfeitorias conforme estabelecidos no item 9.5 da NBR 14653-2/2011 da ABNT.

3. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O presente trabalho é classificado como de Grau I conforme o que dispõe o item 9.5 da ABNT.

4. CARACTERIZAÇÃO GERAL DO IMÓVEL

Trata-se de 1 edificação(ões) principal(is), tipologia de prédio / delegacia, implantada em um terreno de formato irregular com 525 m², área total construída de 690,31 m², idade aparente de 40 anos e características internas de padrão construtivo normal e estado de conservação reparos importantes.

5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO/LOCALIDADE

Denominação: Zona Norte do Rio de Janeiro, na zona de influência próxima a própria Avenida Dom Helder Câmara.

Características: O imóvel está situado em área predominantemente misto.

Transporte: Acessibilidade por meio de transporte ferroviário, rodoviário.

Infraestrutura Urbana: O imóvel é servido por água, água pluviais, energia elétrica, telefone, serviços postais, gás.

Mercado Imobiliário Local: Considerado normal a lento devido à alta oferta de imóveis na região.

6. QUADRO DE ÁREAS

Áreas	Ac (m²)	Fe	Ae (m²)
TERRENO	524,67	-	-
TÉRREO - ÁREA CONSTRUÍDA	449,53	1,00	449,53
TÉRREO - ÁREA COBERTA	40,24	0,30	12,07
1º PAVIMENTO	165,64	1,00	165,64
ÁREA TOTAL DESCOBERTA	34,90	0,15	5,24
ÁREA TOTAL	690,31	-	632,48

Área Construída (Ac) – Área calculada de acordo com as plantas baixas (Conforme Plantas e Vistoria em ANEXO).

Fator de Equivalência (Fe) – Fator de ajuste das características construtivas.

Área Equivalente (Ae) – $Ac \times Fe$.

7. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

7.1. VALOR DA BENFEITORIA (VB)

$$VB = AE \times CC \times DF$$

Onde,

AE = área equivalente – área construída x fator de ajuste das características construtivas;

CC = Custo da construção - Custo Unitário Básico (SINDUSCON maio/2025 – Comercial Sala e Loja – Padrão Normal – CSL-8) x Fator de ajuste dos itens não computados de 40%;

DF = Depreciação física – função da idade e do estado de conservação – Método de Ross Heidecke, ou seja, a idade aparente do imóvel de 40 e estado de conservação reparos importantes, resultando a depreciação física de 0,3413.

$$Vb = 632,48 \text{ m}^2 \times (\text{R\$ } 2.277,09 \times 1,40) \times 0,3413$$

Vb = R\$ 688.163,00 ou R\$ 688.000,00 em números redondos.

*O valor da benfeitoria refere-se apenas a edificação no estado que se encontra, não estando incluído o valor de mobiliário e equipamentos.

7.2. VALOR DO IMÓVEL PELO MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DO TERRENO (VT)

Finalidade: **Contabilidade Patrimonial**

Área do Terreno: **524,67 m²**

Área Equivalente: **524,67 m²**

ELEMENTO 01 – AMOSTRA 295

Endereço: Rua Garcia Redondo ao lado do número 48 - Cachambi - Rio De Janeiro

Tipologia: Terreno

Descrição: Terreno com 1.452,00 m²

Topografia: 1,00 - Plana

Área Terreno: 1.452,00 m²

Valor Global: R\$ 3.180.000,00

Fonte: Clim Consultoria Imobiliária - Méier - (21) 3315-6500 - www.vivareal.com.br - 09/07/2025

Vo: 10.963,11

Testadas: 1 - 1,00

Área Equivalente: 1.452,00 m²

Valor Unitário: R\$ 2.190,08 / m²

ELEMENTO 02 – AMOSTRA 133

Endereço: Avenida Dom Hélder Câmara, 6787 - Pilares - Rio De Janeiro

Tipologia: Terreno

Descrição: Terreno com 456,00 m²

Topografia: 1,00 - Plana

Área Terreno: 456,00 m²

Valor Global: R\$ 890.000,00

Fonte: Daher Imóveis - (21) 3274-6226 - www.zapimoveis.com.br - 01/07/2025

Vo: 16.213,07

Testadas: 1 - 1,00

Área Equivalente: 456,00 m²

Valor Unitário: R\$ 1.951,75 / m²

ELEMENTO 03 – AMOSTRA 135

Endereço: Rua Gaspar S/N - Pilares - Rio De Janeiro

Tipologia: Terreno

Descrição: Terreno com 2.622,00 m²

Topografia: 1,00 - Plana

Área Terreno: 2.622,00 m²

Valor Global: R\$ 3.000.000,00

Fonte: Re/Max Aprova - (21) 6484-9497 - www.zapimoveis.com.br - 01/07/2025

Vo: 10.808,70

Testadas: 1 - 1,00

Área Equivalente: 2.622,00 m²

Valor Unitário: R\$ 1.144,16 / m²

ELEMENTO 04 – AMOSTRA 137

Endereço: Rua Alfredo de Souza Mendes, 37 - Pilares - Rio De Janeiro

Tipologia: Terreno

Descrição: Terreno com 2.500,00 m²

Topografia: 1,00 - Plana

Área Terreno: 2.500,00 m²

Valor Global: R\$ 3.500.000,00

Fonte: Imoveis Ponto Com - (21) 3496-1001 - www.zapimoveis.com.br - 01/07/2025

Vo: 12.352,80

Testadas: 1 - 1,00

Área Equivalente: 2.500,00 m²

Valor Unitário: R\$ 1.400,00 / m²

ELEMENTO 05 – AMOSTRA 140

Endereço: Rua Alfredo de Souza Mendes, 37B - Pilares - Rio De Janeiro

Tipologia: Terreno

Descrição: Terreno com 2.500,00 m²

Topografia: 1,00 - Plana

Área Terreno: 2.500,00 m²

Valor Global: R\$ 3.500.000,00

Fonte: Renata Martins Corretora De Imóveis - (21) 96433-6796 - www.zapimoveis.com.br - 01/07/2025

Vo: 12.352,80

Testadas: 1 - 1,00

Área Equivalente: 2.500,00 m²

Valor Unitário: R\$ 1.400,00 / m²

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Área Equivalente: **524,67**

Vo: **R\$ 16.213,07**

Topografia: **Plano – 1,00**

Número de Testadas: **1 testada(s) – 1,00**

Nº Elemento	Endereço	Valor (R\$)	Área	R\$ / m²	Fatores de Homogeneização					Valor Final (R\$)
					FO	FA	FL	FTM	FTOP	
01	Rua Garcia Redondo ao lado do número 48	R\$ 3.180.000,00	1.452,00	R\$ 2.190,08	0,85	1,1357	1,48	1,00	1,00	R\$ 3.128,99
02	Avenida Dom Hélder Câmara, 6787	R\$ 890.000,00	456,00	R\$ 1.951,75	0,85	0,9655	1,00	1,00	1,00	R\$ 1.601,75
03	Rua Gaspar S/N	R\$ 3.000.000,00	2.622,00	R\$ 1.144,16	0,85	1,2228	1,50	1,00	1,00	R\$ 1.783,83
04	Rua Alfredo de Souza Mendes, 37	R\$ 3.500.000,00	2.500,00	R\$ 1.400,00	0,85	1,2155	1,31	1,00	1,00	R\$ 1.894,84
05	Rua Alfredo de Souza Mendes, 37B	R\$ 3.500.000,00	2.500,00	R\$ 1.400,00	0,85	1,2155	1,31	1,00	1,00	R\$ 1.894,84

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Fator Oferta (Fo): representa a margem de negociação admitida em transações imobiliárias.

Fator Área (Fa): representa a correção do unitário do elemento utilizando em função das diferenças entre as áreas, onde:

$$Fa = \left(\frac{(Área do Elemento(Ae))}{(Área do Imóvel Avaliando(Am))} \right)^n$$

quando:

- Para diferença até 30%: $n = 0,25$
- Para diferença acima de 30%: $n = 0,125$

Fator Local (Fl): representa a valorização ou desvalorização do elemento utilizado considerando sua localização em relação ao imóvel avaliado. Utilizando a planilha de Valores da Prefeitura do Rio de Janeiro.

Fator Topografia (Ftop): representa a valorização ou desvalorização do elemento utilizado considerando a topografia do terreno em relação ao imóvel avaliado, sendo:

A) Caimento para o fundo (declive)

- até 5% (0,90)
- entre 5% e 10% (0,80)
- acima de 10% (0,70)

B) Caimento para frente (active)

- suave (0,90)
- acentuado (0,70)

C) Terreno plano (1,00)

Fator Testada Múltipla (Ftm): representa a valorização ou desvalorização do elemento utilizado considerando a quantidade de testadas

- 1,15 para duas testadas
- 1,25 para três testadas
- 1,30 para mais de 3 testadas

DESVIO PADRÃO	ELIMINAÇÃO DE DADOS SUSPEITOS (D/s)	CAMPO DE ARBITRÍO PARA CALCULAR O LIMITE DE CONFIANÇA
$S = \sqrt{\frac{(x - x_i)^2}{N - 1}}$ Sendo assim, S = 609,01	d/S = 1,73 Tc = 1,53	$\left(\frac{\bar{x} + tc}{\sqrt{n - 1}} \right) \cdot S$ Limite inferior: 1.594,96 Limite superior: 2.526,74

Sendo assim, após o cálculo dos limites dos limites inferior e superior:

Média ($\bar{x}$): (Limite superior + Limite inferior/2) Valor Adotado: **2.060,85**

Média ($\bar{x}$): **2.060,85** Valor do Imóvel: **R\$ 1.081.266,17** ou em números redondos **R\$ 1.081.000,00**

PARÂMETROS UTILIZADOS PARA OS FATORES

Fator oferta (Fo)

1,00: resulta de transação efetiva de compra/ venda ou locação com menos de 6 (seis) meses da data da avaliação;

0,90: resulta de oferta de mercado para compra/ venda ou locação, sujeitando-se a possibilidade de redução em decorrência de negociação

0,85: resulta de oferta de mercado para compra/ venda ou locação, sujeitando-se a possibilidade de redução no preço considerando a falta de atratividade desse imóvel no mercado

OBSERVAÇÕES

7.3 VALOR DO IMÓVEL (VI)

- Valor do Terreno (Vt): **R\$ 1.081.000,00**
- Valor do Imóvel (Vi): **Valor do Terreno (Vt) + Valor das Benfeitorias (Vb), onde:**
- Valor do Imóvel (Vi): **R\$ 1.081.000,00 + R\$ 688.000,00**
- Valor do Imóvel (Vi): **R\$ 1.769.000,00**

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Pelas considerações expressas, avaliamos o imóvel situado na Avenida Dom Hélder Câmara 6860 - Pilares - MUNICÍPIO Rio de Janeiro/RJ, para fins de Contabilidade Patrimonial no valor de **R\$ 1.769.000,00 (um milhão setecentos e sessenta e nove mil reais)**, sendo:

- Valor do Terreno: **R\$ 1.081.000,00 (um milhão oitenta e um mil reais)**
- Valor das Benfeitorias: **R\$ 688.000,00 (seiscentos e oitenta e oito mil reais)**

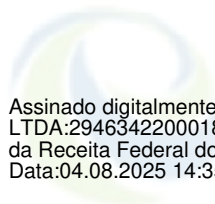
9. DOCUMENTAÇÃO EM ANEXO

ANEXO 1 - RELATÓRIO DE VISTORIA

ANEXO 2 - PLANTAS DO IMÓVEL

10. ASSINATURAS

Rio de Janeiro, 01 de agosto de 2025.



Assinado digitalmente por:CN=EBRAVO CONSULTORIA E SERVICOS EM INFORMATICA
LTDA:29463422000185, OU=videoconferencia, OU=23802646000198, OU=RFB e-CNPJ A1, OU=Secretaria
da Receita Federal do Brasil - RFB, L=INDAIATUBA, S=SP, O=ICP-Brasil, C=BR
Data:04.08.2025 14:35:55

EBRAVO CONSULTORIA

Assinado digitalmente por:CN=VITOR VINICIUS ALVES DA SILVA:13575650705, OU=(em branco), OU=RFB
e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=22106671000174, OU=VideoConferencia,
O=ICP-Brasil, C=BR
Data:04.08.2025 14:45:04

VITOR ALVES (CREA-RJ 2012124270)

RELATÓRIO DE VISTORIA

1. OBJETIVO

O presente relatório tem como objetivo apresentar detalhes da vistoria realizada no imóvel localizado na **Avenida Dom Hélder Câmara 6860 Pilares Rio de Janeiro**, identificado pelo **FIP 4088**. Esta vistoria visa identificar a ocupação atual do imóvel, bem como avaliar o seu estado atual de conservação. O intuito é fornecer uma análise precisa e abrangente que possa servir de base para futuras ações relacionadas ao gerenciamento, destinação, manutenção, bem como a melhor atuação nas necessidades de intervenções corretivas ou preventivas do imóvel.

2. SOLICITANTE

A vistoria designada neste relatório foi realizada em atendimento ao CONTRATO SECC Nº 016/2024, anexo do Processo nº SEI-150001/022404/2023.

3. METODOLOGIA

A metodologia empregada neste relatório consistiu em uma visita técnica ao local com a utilização de registro fotográfico e videográfico. Esta abordagem visa documentar com precisão as condições do imóvel.

Observação: O acesso é possível apenas por dentro da loja BateriasNet, sendo o Sr. Marco Faro o responsável. o subsolo está inacessível devido a problemas estruturais.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de 1 edificação(ões) de tipologia PRÉDIO, de utilização OUTROS.

É constituído pelo(s) pavimento(s): SUBSOLO, EDIFICAÇÃO 1 - TÉRREO, EDIFICAÇÃO 1 - 1º PAVIMENTO.

Ocupante(s): Desocupado.

Confrontante(s): Esquerdo: Avenida Dom Helder Camara, 6848. Direito: Avenida Dom Helder Camara, 6888. Frente: Avenida Dom Helder Camara. Fundos: Rio Faleiro.

Nível de Intervenção do Imóvel: Muito Complexa

5. ÁREAS DA VISTORIA

Data da Vistoria: 06/05/2025

5.1. EDIFICAÇÃO

5.1.1. SUBSOLO

Os acabamentos gerais não foram avaliados.

Patologia(s): não avaliada(s).

5.1.2. EDIFICAÇÃO 1 - TÉRREO

Os acabamentos gerais incluem piso: cerâmica, paredes: tinta pva e teto: laje.

Patologia(s): Patologias de difícil execução, como deformações na laje e armadura de concreto exposta, representam riscos de segurança, além de necessitar de trabalho de limpeza, acabamento de revestimentos e pintura de paredes.

5.1.3. EDIFICAÇÃO 1 - 1º PAVIMENTO

Os acabamentos gerais incluem piso: cerâmica, paredes: tinta pva e teto: laje.

Patologia(s): Patologias de difícil execução, como deformações na laje e armadura de concreto exposta, representam riscos de segurança, além de necessitar de trabalho de limpeza, acabamento de revestimentos e pintura de paredes.

6. REGISTRO FOTOGRÁFICO

6.1. VISTA FRONTAL



01 – VISTA FRONTAL

6.2. EDIFICAÇÕES E PAVIMENTOS

6.2.1. EDIFICAÇÃO - 1 - TÉRREO



2 - ENTRADA PRINCIPAL FECHADA



3 - PORTA DE ACESSO LOJA DE BATERIAS



4 - CORREDOR DE ACESSO, SEM ILUMINAÇÃO



5 - CÔMODO



6 - ÁREA DESSCOBERTA



7 - VISTA DA EDIFICAÇÃO



8 - ÁREA EXTERNA COM ENTULHO



9 - ÁREA DE CIRCULAÇÃO



10 - CÔMODO 2



11 - CÔMODO 3



12 - CÔMODO 4



13 - ÁREA DE CIRCULAÇÃO INTERNA



14 - CÔMODO 5



15 - ÁREA DE CIRCULAÇÃO



16 - CÔMODO 5



17 - CÔMODO 6

6.2.2. EDIFICAÇÃO - 1 - 1º PAVIMENTO



18 - ENTRADA DA EDIFICAÇÃO



19 - VISTA NA ESTRADA DA EDIFICAÇÃO



20 - ANTESALA



21 - VISTA DA SALA



22 - DETALHE DO TETO DA SALA



23 - VISTA DA SALA 2



24 - SALA 3



25 - BANHEIRO



26 - DETALHE BANHEIRO PAREDE



27 - CORREDOR



28 - CÔMODO



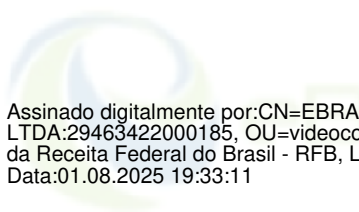
29 - VISTA DOS FUNDO

7. ASSINATURAS

Rio de Janeiro, 26/03/2025.

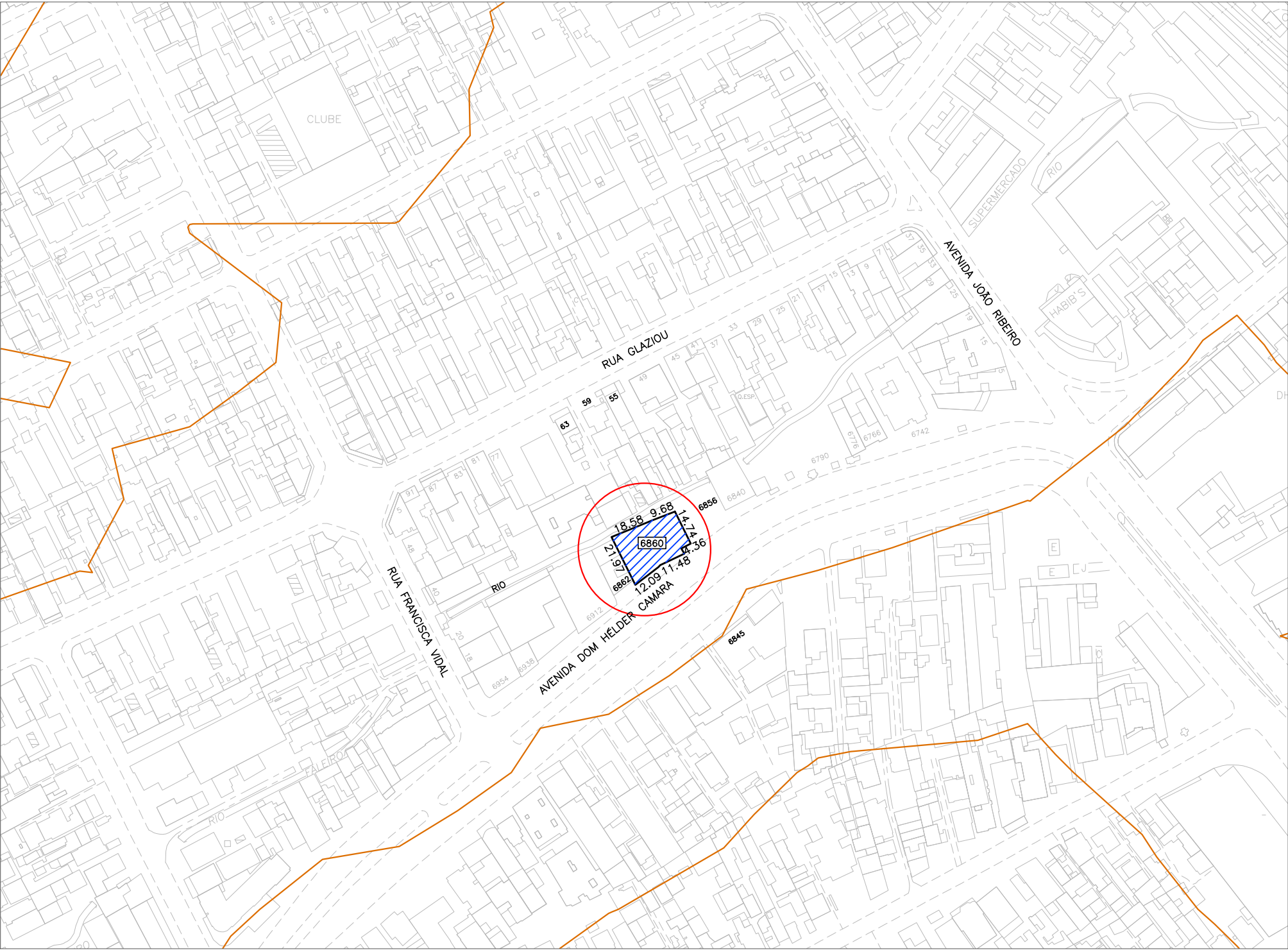
Assinado digitalmente por:CN=VITOR VINICIUS ALVES DA SILVA:13575650705, OU=(em branco), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=22106671000174, OU=VideoConferencia, O=ICP-Brasil, C=BR
Data:01.08.2025 20:08:28

VITOR ALVES (CREA-RJ 2012124270) - Responsável Técnico



Assinado digitalmente por:CN=EBRAVO CONSULTORIA E SERVICOS EM INFORMATICA LTDA:29463422000185, OU=videoconferencia, OU=23802646000198, OU=RFB e-CNPJ A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, L=INDAIATUBA, S=SP, O=ICP-Brasil, C=BR
Data:01.08.2025 19:33:11

EBRAVO CONSULTORIA



01 PLANTA PLANIALTIMÉTRICA
ESC. 1:2000

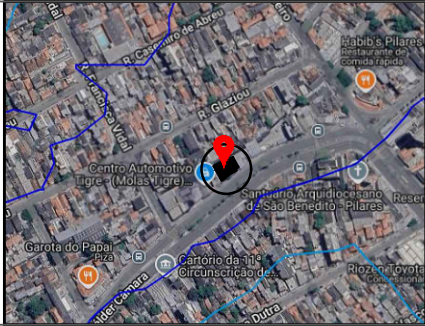
QUADRO DE ÁREAS	
ÁREAS	Ac(m²)
TERRENO	524,67
TERRENO - ÁREA CONSTRUÍDA	449,53
TERRENO - ÁREA COBERTA	40,24
1º PAVIMENTO	165,64
ÁREA TOTAL COBERTA	40,24
ÁREA TOTAL DESCOBERTA	34,9
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	615,17

LEGENDA ASPECTOS GERAIS E CONVEÇÕES	
	AGRUPAMENTO DE ÁRVORES
	COBERTURA ARBÓREA ARBUSTIVA
	POSTE / LUMINÁRIA
	ÁRVORE PONTUAL / PALMEIRA
	CURVAS DE NÍVEL

NOTAS:

- Medidas em metros.
- Referência topográfica:
 - Mapa Digital Rio de Janeiro DATA RIO.
 - Contour Map Creator.

LEVANTAMENTO ALTIMÉTRICO:



COORDENADAS:
LAT. -22.881795403132124
LONG. -43.295231387872995

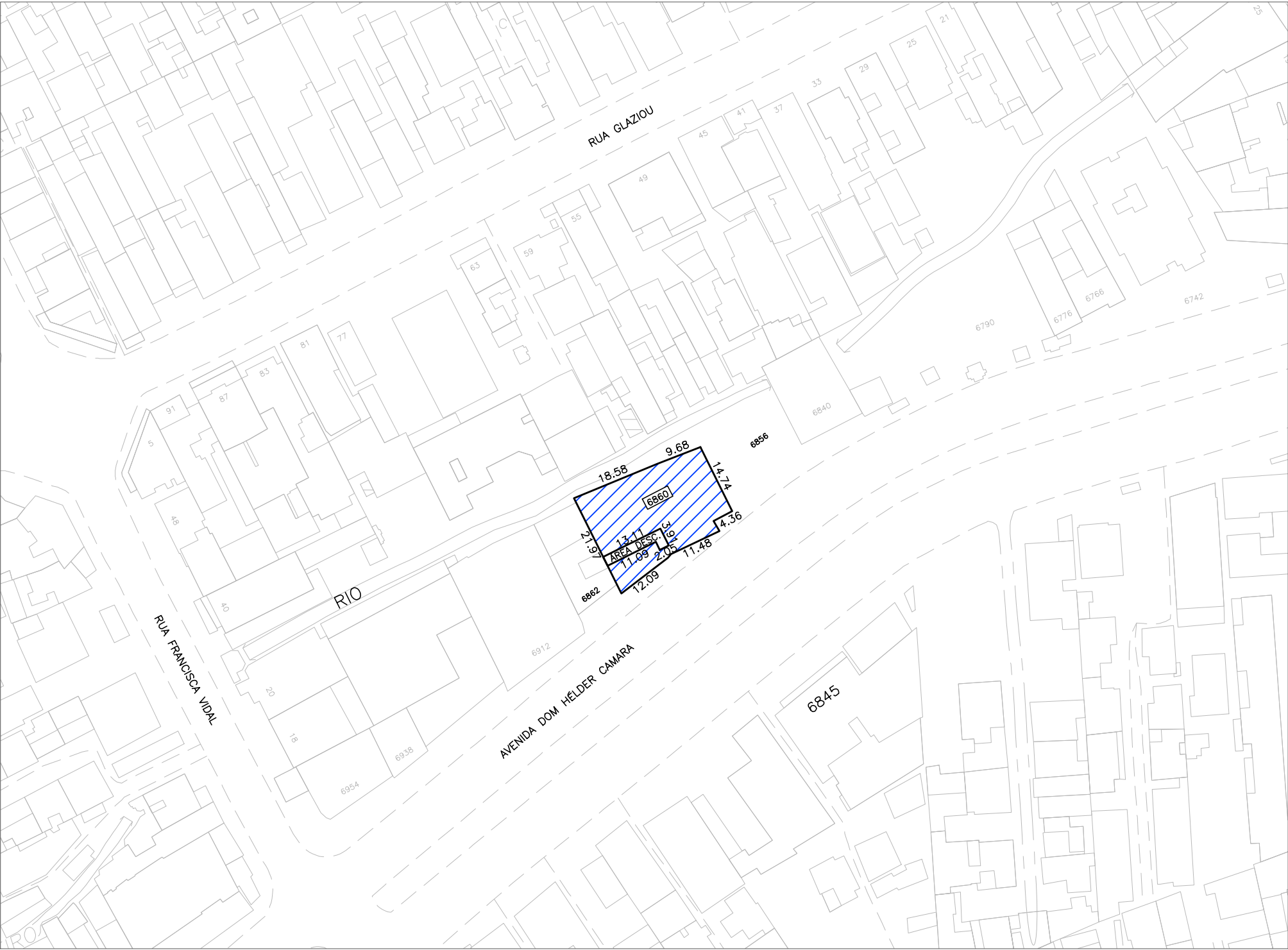
ENGENHARIA:



eBravo
CONSULTORIA E SERVIÇOS EM INFORMÁTICA LTDA.
Rua Bernardino de Campos, Nº 277 - Centro, Indaiatuba - SP,
CEP: 13330-260

Este projeto está protegido pela Lei de Direitos Autorais (Lei nº 9.610/98).
Proibida a reprodução sem autorização prévia por escrito.

FIP: 4088	Endereço: Avenida Dom Helder Camara, 6860			
Bairro: Pilares	Município: Rio de Janeiro			
Projeto: Arquitetura	Contato: contato@ebravo.com.br			Escala: INDICADA
Data: 01/07/2025	Projetista: Amanda Alves	Verificar: Vitor Alves	Resp.Técnico: Vitor Alves	Prancha: 01/02



01 PLANTA DE SITUAÇÃO
ESC. 1:1000

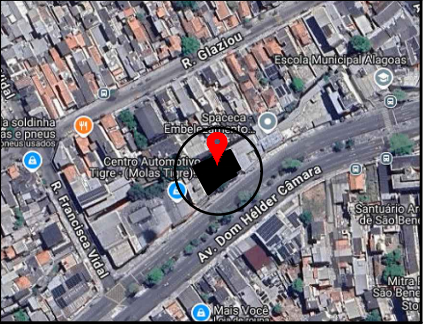
QUADRO DE ÁREAS	
ÁREAS	Ac(m²)
TERRENO	524,67
TERRENO - ÁREA CONSTRUÍDA	449,53
TERRENO - ÁREA COBERTA	40,24
1º PAVIMENTO	165,64
ÁREA TOTAL COBERTA	40,24
ÁREA TOTAL DESCOBERTA	34,9
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	615,17

LEGENDA ASPECTOS GERAIS E CONVENÇÕES	
	AGRUPAMENTO DE ÁRVORES
	COBERTURA ARBÓREA ARBUSTIVA
	POSTE / LUMINÁRIA
	ÁRVORE PONTUAL / PALMEIRA
	CURVAS DE NÍVEL

NOTAS:

- Medidas em metros.
- Referência topográfica:
 - Mapa Digital Rio de Janeiro DATA RIO.
 - Contour Map Creator.

GEOLOCALIZAÇÃO:



COORDENADAS:
LAT. -22.881795403132124
LONG. -43.295231387872995

ENGENHARIA:



eBravo
CONSULTORIA E SERVIÇOS EM INFORMÁTICA LTDA.
Rua Bernardino de Campos, Nº 277 - Centro, Indaiatuba - SP,
CEP: 13330-260

Este projeto está protegido pela Lei de Direitos Autorais (Lei nº 9.610/98).
Proibida a reprodução sem autorização prévia por escrito.

FIP: 4088	Endereço: Avenida Dom Helder Camara, 6860			
Bairro: Pilares	Município: Rio de Janeiro			
Projeto: Arquitetura	Contato: contato@ebravo.com.br			Escala: INDICADA
Data: 01/07/2025	Projetista: Amanda Alves	Verificar: Vitor Alves	Resp.Técnico: Vitor Alves	Prancha: 02/02

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. OBJETIVO DO ESTUDO

Determinação do valor de mercado do imóvel situado na Avenida Meriti nº 486 - antigos 2893/2893A - Vila Kosmos - 14ª RA - Município do Rio de Janeiro/RJ, ocupado atualmente pelo(a) OCUPANTE DESCONHECIDO, para fins de Contabilização Patrimonial, conforme CONTRATO SECC Nº 016/2 024 anexo do Processo nº SEI-150001/022404/2023.

2. METODOLOGIA

O método utilizado será o Evolutivo, onde serão usados o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com o uso de tratamento por fatores conforme estabelecido para apuração do valor do Terreno conjugado com o método Quantificação de Custo das Benfeitorias para obtenção do valor das benfeitorias conforme estabelecidos no item 9.5 da NBR 14653-2/2011 da ABNT.

3. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O presente trabalho é classificado como de Grau I conforme o que dispõe o item 9.5 da ABNT.

4. CARACTERIZAÇÃO GERAL DO IMÓVEL

Trata-se de 01(uma) edificação com 03 (três) pavimentos, tipologia de casa, implantada em um terreno de formato retangular com 280,80 m², área total construída de 444,26 m², idade aparente de 40 anos e características internas de padrão construtivo normal e estado de conservação reparos simples.

5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO/LOCALIDADE

Denominação: Zona Norte, na zona de influência da própria Avenida Meriti.

Características: O imóvel está situado em área predominantemente residencial.

Transporte: Acessibilidade por meio de transporte rodoviário.

Infraestrutura Urbana: O imóvel é servido por redes de água, águas pluviais, energia elétrica, telefone, coleta de lixo e serviços postais.

Mercado Imobiliário Local: Considerado normal a lento, devido à alta oferta de imóveis na região.

6. QUADRO DE ÁREAS

ÁREA	Ac(m²)	Fe	Ae(m²)
TERRENO	280,80		
EDIFICAÇÃO PRINCIPAL			
TÉRREO	199,64	1,00	199,64
PATIO DESCOBERTO TÉRREO	68,91	0,15	10,34
1º PAVIMENTO	112,88	1,00	112,88
2º PAVIMENTO	41,18	1,00	41,18
PATIO DESCOBERTO 2º PAVIMENTO	9,40	0,30	2,82
ÁREA DESCOBERTA	12,25	0,10	1,23
ÁREA TOTAL	444,26		368,09

Área Construída (Ac) – Área calculada de acordo com as plantas baixas (Conforme Plantas e Vistoria em ANEXO).

Fator de Equivalência (Fe) – Fator de ajuste das características construtivas.

Área Equivalente (Ae) – $Ac \times Fe$

7. CALCULOS AVALIATÓRIOS

7.1. VALOR DA BENFEITORIA (VB)

$$Vb = AE \times CC \times DF$$

Onde,

AE = área equivalente – área construída x fator de ajuste das características construtivas

CC= Custo da construção - Custo Unitário Básico (SINDUSCON março/2025 – Residencial – Padrão Normal – R1N) x Fator de ajuste dos itens não computados de 35%;

DF = Depreciação física – função da idade e do estado de conservação – Método de Ross Heidecke, ou seja, a idade aparente do imóvel de 40 anos, vida útil de 100 anos e estado de conservação reparos simples, resultando a depreciação física de 0,5897.

$$Vb = 368,09 \text{ m}^2 \times (\text{R\$ } 2.776,69 \times 1,35) \times 0,5897$$

Vb = R\$ 813.666,27 ou R\$ 814.000,00 em números redondos.

*O valor da benfeitoria refere-se apenas a edificação no estado que se encontra, não estando incluído o valor de mobiliário e equipamentos.

7.2. VALOR DO IMÓVEL PELO MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DO TERRENO (VT)

Finalidade: Contabilidade Patrimonial

Área do Terreno:

280,80 m²

Área Equivalente:

280,80 m²

ELEMENTO 01 - AMOSTRA 931 BANCO

Endereço: R. Antonio Rego, 386 - Olaria
Tipologia: Terreno
Descrição: Terreno com 500,00 m²
Topografia: Plano = 1,00
Área do Terreno: 500,00 m² Área Equivalente: 500,00 m²
Valor global: R\$ 800.000,00 Valor unitário: R\$ 1.600,00 / m²
Fonte: ADRIANO DE SOUZA - site www.imovelweb.com.br em 03/02/2025

Vo: R\$ 14.408,32 Testadas: 1,00

ELEMENTO 02 - AMOSTRA 819 BANCO

Endereço: R. Uranos, j/d 1119 - Ramos
Tipologia: Terreno
Descrição: Terreno com 115,00 m²
Topografia: Plano = 1,00
Área do Terreno: 115,00 m² Área Equivalente: 115,00 m²
Valor global: R\$ 300.000,00 Valor unitário: R\$ 2.608,70 / m²
Fonte: A COSTA ASSESSORIA IMOBILIARIA Tel.: (21) 2560-5408 - site www.zapimoveis.com.br em 06/01/2025

Vo: R\$ 15.676,73 Testadas: 1,00

ELEMENTO 03 - AMOSTRA 911 BANCO

Endereço: R. Luiza Figueiredo, 207 - Penha
Tipologia: Terreno
Descrição: Terreno com 370,00 m²
Topografia: Plano = 1,00
Área do Terreno: 370,00 m² Área Equivalente: 370,00 m²
Valor global: R\$ 450.000,00 Valor unitário: R\$ 1.216,22 / m²
Fonte: AP LOPES IMOVEIS Tel.: (21) 5268-3764 - site www.vivareal.com.br em 29/01/2025

Vo: R\$ 13.170,00 Testadas: 1,00

ELEMENTO 04 - AMOSTRA 914 BANCO

Endereço: Rua Quito, 38 - Penha
Tipologia: Terreno
Descrição: Terreno com 300,00 m²
Topografia: Plana = 1,00
Área do Terreno: 300,00 m² Área Equivalente: 300,00 m²
Valor global: R\$ 700.000,00 Valor unitário: R\$ 2.333,33 / m²
Fonte: NOVA EPOCA IMOVEIS Tel.: (21) 3559-6710 - site www.imovelweb.com.br em 31/01/2025

Vo: R\$ 13.408,52 Testadas: 1,00

ELEMENTO 05 - AMOSTRA 955 BANCO

Endereço: R. Quito, 168 - Penha
Tipologia: Terreno
Descrição: Terreno com 334,00 m²
Topografia: Plana = 1,00
Área do Terreno: 334,00 m² Área Equivalente: 334,00 m²
Valor global: R\$ 720.000,00 Valor unitário: R\$ 2.155,69 / m²
Fonte: NOVA EPOCA IMOVEIS Tel.: (21) 3559-6710 - site www.imovelweb.com.br em 11/02/2025

Vo: R\$ 13.408,52 Testadas: 1,00

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Área Equivalente = 280,80 m²
Topografia = plano 1,00

Vo= R\$ 12.043,99
Nº Testadas= 1 testada 1,00

Nº Elemento	Endereço	Valor	Área	R\$/m ²	Fatores de Homogeneização					Valor
					Fo	Fa	FI	Ftop	Ftm	Final
1	R. Antonio Rego, 386	800.000,00	500,00	1.600,00	0,85	1,0748	0,84	1,00	1,00	1.221,85
2	R. Uranos, j/d 1119	300.000,00	115,00	2.608,70	0,85	0,8944	0,77	1,00	1,00	1.523,69
3	R. Luiza Figueiredo, 207	450.000,00	370,00	1.216,22	0,85	1,0351	0,91	1,00	1,00	978,57
4	Rua Quito, 38	700.000,00	300,00	2.333,33	0,85	1,0167	0,90	1,00	1,00	1.811,20
5	R. Quito, 168	720.000,00	334,00	2.155,69	0,85	1,0443	0,90	1,00	1,00	1.718,83

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Fator Oferta (Fo): representa a margem de negociação admitida em transações imobiliárias

Fator Area (Fa): representa a correção do unitário do elemento utilizado em função das diferenças entre as áreas, onde

$$Fa = \left[\frac{(\text{Área do Elemento (Ae)})}{(\text{Área do Imóvel Avaliando (Am)})} \right]^n \quad \text{quando:}$$

Para Diferença até 30% n = 0,25 Para Diferença acima de 30% n = 0,125

Fator Local (FI): representa a valorização ou desvalorização do elemento utilizado considerando sua localização em relação ao imóvel avaliando.

Fator Topografia (Ftop): representa a valorização ou desvalorização do elemento utilizado considerando a topografia do terreno em relação ao imóvel avaliando, sendo:

- A) Caimento para o fundo (declive) B) Caimento para a frente (active) C) Terreno plano (1,00)
até 5% (0,90) suave (0,90)
entre 5% e 10% (0,80) acentuado (0,70)
acima de 10% (0,70)

Fator Testada Múltipla (Ftm): representa a valorização ou desvalorização do elemento utilizado considerando a quantidade de testadas do terreno em relação ao imóvel avaliando, sendo:

1,15 para duas testadas
1,25 para três testadas
1,30 para quatro ou mais testadas

DESVIO PADRÃO	ELIMINAÇÃO DE DADOS SUSPEITOS (D/s)	CAMPO DE ARBITRIO PARA CALCULAR O LIMITE DE CONFIANÇA
$S = \sqrt{\frac{(x - \bar{x})^2}{n-1}}$ Sendo assim, S = 347,30	d/S = 1,73 Tc = 1,53	$\left(\frac{\bar{x} + tc}{\sqrt{\frac{s^2}{n-1}}} \right) \cdot S$ Limite inferior 1.185,14 Limite superior 1.716,51

SENDO ASSIM, APÓS O CÁLCULO DOS LIMITES INFERIOR E SUPERIOR

Média ($\bar{x}$) = Limite superior + Limite inferior/2

Média ($\bar{x}$) = R\$ 1.450,83

Valor Adotado = R\$ 1.450,83

Valor do Imóvel = R\$ 407.391,81 ou em n° redondos R\$410.000,00

PARÂMETROS UTILIZADOS PARA OS FATORES

Fator oferta (Fo)

1,00 : resulta de transação efetiva de compra/ venda ou locação com menos de 6 (seis) meses da data da avaliação;

0,90: resulta de oferta de mercado para compra/ venda ou locação, sujeitando-se a possibilidade de redução em decorrência de negociação

0,85: resulta de oferta de mercado para compra/ venda ou locação, sujeitando-se a possibilidade de redução no preço considerando a falta de atratividade desse imóvel no mercado

OBSERVAÇÕES

7.3. VALOR DO IMÓVEL (Vi)

Valor do Terreno (Vt) = R\$ 410.000,00

Valor do Imóvel (Vi) = Valor do Terreno (Vt) + Valor das Benfeitorias (Vb), onde:

Valor do Imóvel (Vi) = R\$ 410.000,00 + R\$ 814.000,00

Valor do Imóvel (Vi) = R\$ 1.224.000,00 em números redondos.

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Pelas considerações expressas, avaliamos o imóvel situado na Avenida Meriti nº 486 - antigos 2893/2893A - Vila Kosmos -14ª RA - Município do Rio de Janeiro/RJ, para fins de Contabilidade Patrimonial no valor de **R\$ 1.224.000,00 (um milhão, duzentos e vinte e quatro mil reais)**, sendo:

- **Valor do Terreno: R\$ 410.000,00 (quatrocentos e dez mil reais).**
- **Valor das Benfeitorias: R\$ 814.000,00 (oitocentos e quatorze mil reais).**

9. DOCUMENTAÇÃO EM ANEXO

ANEXO 1 - RELATÓRIO DE VISTORIA

ANEXO 2 - PLANTAS DO IMÓVEL

10. ASSINATURAS

Rio de Janeiro, 17 de abril de 2025.



Assinado de forma digital por
LILIAN OSWALDO
ARBEX:70171106768
Dados: 2025.04.21 12:03:44
-03'00'

Lilian Arbex (A 77147-3 CAU-RJ)



Assinado digitalmente por:CN=EBRAVO CONSULTORIA E SERVICOS EM INFORMATICA
LTDA:29463422000185, OU=videoconferencia, OU=23802646000198, OU=RFB e-CNPJ A1, OU=Secretaria
da Receita Federal do Brasil - RFB, L=INDAIATUBA, S=SP, O=ICP-Brasil, C=BR
Data:29.04.2025 10:14:26

EBRAVO CONSULTORIA

NOTA: ESTE É UM DOCUMENTO NATO DIGITAL E ASSINADO DIGITALMENTE, NÃO POSSUI VALOR LEGAL IMPRESSO.

RELATÓRIO DE VISTORIA

1. OBJETIVO

O presente relatório tem como objetivo apresentar detalhes da vistoria realizada no imóvel localizado na **AVENIDA MERITI 486, ANTIGOS 2893/2893 VILA KOSMOS, RIO DE JANEIRO, 21.220-203**, identificado pelo **FIP 2415**. Esta vistoria visa identificar a ocupação atual do imóvel, bem como avaliar o seu estado atual de conservação. O intuito é fornecer uma análise precisa e abrangente que possa servir de base para futuras ações relacionadas ao gerenciamento, destinação, manutenção, bem como a melhor atuação nas necessidades de intervenções corretivas ou preventivas do imóvel.

2. SOLICITANTE

A vistoria designada neste relatório foi realizada em atendimento ao CONTRATO SECC Nº 016/2024, anexo do Processo nº SEI-150001/022404/2023.

3. METODOLOGIA

A metodologia empregada neste relatório consistiu circunstanciada em uma visita técnica ao local com restrição de acesso ao interior do imóvel, após a visita presencial ao imóvel, foi realizada análise isolada das condições técnicas para medidas de segurança e proteção dos riscos específicos atinentes, aferição de desempenho dos sistemas, estruturas e acabamentos da edificação. As medidas do entorno da edificação foram realizadas através de satélite e sistema GPS. Este Parecer foi elaborado consoante a norma técnica de avaliação e baseada na experiência do Responsável técnico, associada à NBR 14653-1, NBR 14653-2 e regras científicas pré-estabelecidas. A elaboração do Parecer, bem como as análises e respectivas conclusões, foram feitas pelo avaliador, procedimentos adotados pelo IBAPE / RJ - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado do Rio de Janeiro e prescrições vigentes na comunidade de Engenharia de Avaliações do Brasil.

Observação: Ressalta-se que o imóvel encontra-se lacrado e visivelmente sem visita de quaisquer responsáveis tendo em vista a conservação do imóvel.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel sem edificações de tipologia PRÉDIO, de utilização OUTROS.

É constituído pelo(s) pavimento(s): EDIFICAÇÃO 1 - TÉRREO.

Ocupante(s): Ocupante desconhecido.

Confrontante(s): Esquerdo: Av Meriti, 480. Direito: Av Meriti, 502. Frente: Av Meriti. Fundos: Rua Imbiacá, 231.

5. ÁREAS DA VISTORIA

Data da Vistoria: 25/03/2025

5.1. EDIFICAÇÃO

5.1.1. EDIFICAÇÃO 1 - TÉRREO

Os acabamentos gerais não foram avaliados.

Patologia(s): não avaliada(s).

6. REGISTRO FOTOGRÁFICO

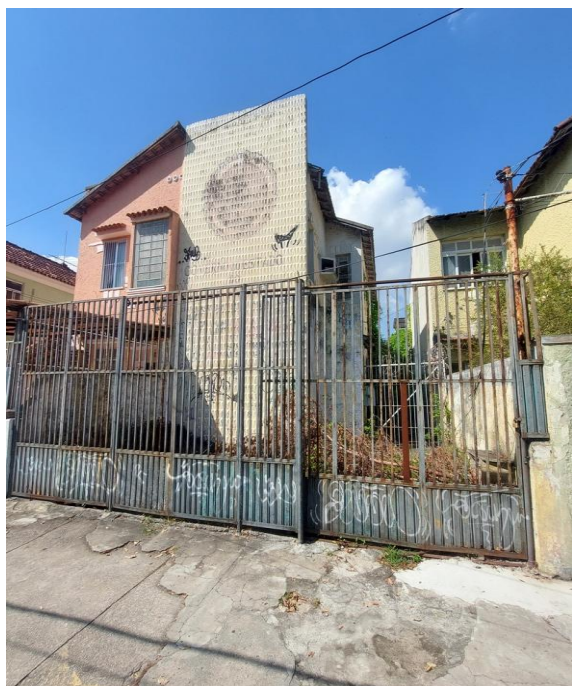
6.1. VISTA FRONTAL



01 – VISTA FRONTAL

6.2. EDIFICAÇÕES E PAVIMENTOS

6.2.1. EDIFICAÇÃO 1 - TÉRREO



2 - VISTA DO IMÓVEL



3 - VISTA DO IMÓVEL 2



4 - VISTA DO IMÓVEL 3



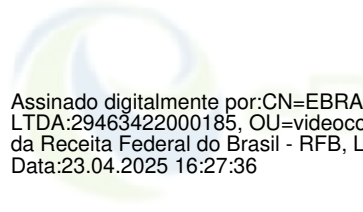
5 - VISTA LATERAL DO IMÓVEL

7. ASSINATURAS

Rio de Janeiro, 20/04/2025.

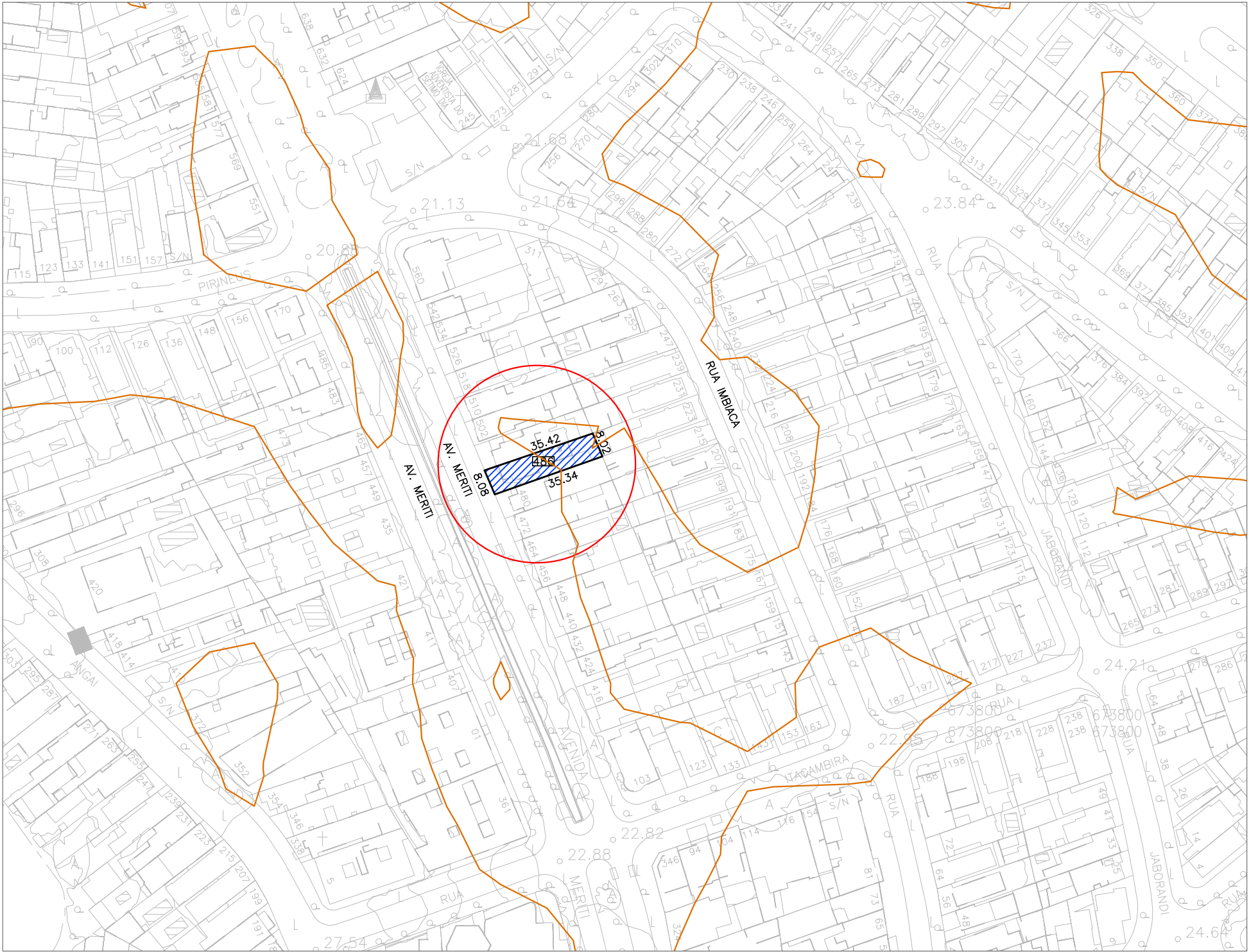
Assinado digitalmente por:CN=VITOR VINICIUS ALVES DA SILVA:13575650705, OU=(em branco), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=22106671000174, OU=VideoConferencia, O=ICP-Brasil, C=BR
Data:23.04.2025 16:32:41

VITOR ALVES (CREA-RJ 2012124270) - Responsável Técnico



Assinado digitalmente por:CN=EBRAVO CONSULTORIA E SERVICOS EM INFORMATICA LTDA:29463422000185, OU=videoconferencia, OU=23802646000198, OU=RFB e-CNPJ A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, L=INDAIATUBA, S=SP, O=ICP-Brasil, C=BR
Data:23.04.2025 16:27:36

EBRAVO CONSULTORIA



01 PLANTA PLANIALTIMÉTRICA
ESC. 1:1500

QUADRO DE ÁREAS	
TERRENO	280,80
EDIFICAÇÃO PRINCIPAL	
TÉRREO	199,64
PÁTIO DESCOBERTO	68,91
1º PAVIMENTO	112,88
2º PAVIMENTO	41,18
ÁREA TOTAL DESCOBERTA	12,25
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	353,70

LEGENDA ASPECTOS GERAIS E CONEÇÕES	
	AGRUPAMENTO DE ÁRVORES
	COBERTURA ARBÓREA ARBUSTIVA
	POSTE / LUMINÁRIA
	ÁRVORE PONTUAL / PALMEIRA
	CURVAS DE NÍVEL

NOTAS:

- 1- Medidas em metros.
2- Referência topográfica:
Mapa Digital Rio de Janeiro DATA RIO.
Contour Map Creator.

LEVANTAMENTO ALTIMÉTRICO:



COORDENADAS:
LAT. -22.853455
LONG. -43.307851

ENGENHARIA:

eBravo
CONSULTORIA E SERVIÇOS EM INFORMÁTICA LTDA.
Rua Bernardino de Campos, Nº 277 - Centro, Indaiatuba - SP,
CEP: 13330-260

Este projeto está protegido pela Lei de Direitos Autorais (Lei nº 9.610/98). Proibida a reprodução sem autorização prévia por escrito.				
FIP: 2415	Endereço: Avenida Meriti, 486			
Bairro: Vila Kosmos	Município: Rio de Janeiro			
Projeto: Arquitetura	Contato: contato@ebravo.com.br			Escala: INDICADA
Data: 07/04/2025	Vistoriador:	Projetista:	Resp.Técnico: Vitor Alves	Prancha: 01/02



01 PLANTA DE SITUAÇÃO
ESC. 1:500

QUADRO DE ÁREAS	
TERRENO	280,80
EDIFICAÇÃO PRINCIPAL	
TÉRREO	199,64
PÁTIO DESCOBERTO	68,91
1º PAVIMENTO	112,88
2º PAVIMENTO	41,18
ÁREA TOTAL DESCOBERTA	12,25
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	353,70

LEGENDA ASPECTOS GERAIS E CONVEÇÕES	
	AGRUPAMENTO DE ÁRVORES
	COBERTURA ARBÓREA ARBUSTIVA
	POSTE / LUMINÁRIA
	ÁRVORE PONTUAL / PALMEIRA
	CURVAS DE NÍVEL

NOTAS:

- 1- Medidas em metros.
2- Referência topográfica:
Mapa Digital Rio de Janeiro DATA RIO.
Contour Map Creator.

GEOLOCALIZAÇÃO:



COORDENADAS:
LAT. -22.853455
LONG. -43.307851

ENGENHARIA:



eBravo
CONSULTORIA E SERVIÇOS EM INFORMÁTICA LTDA.
Rua Bernardino de Campos, Nº 277 - Centro, Indaiatuba - SP,
CEP: 13330-260

Este projeto está protegido pela Lei de Direitos Autorais (Lei nº 9.610/98).
Proibida a reprodução sem autorização prévia por escrito.

FIP: 2415	Endereço: Avenida Meriti, 486			
Bairro: Vila Kosmos	Município: Rio de Janeiro			
Projeto: Arquitetura	Contato: contato@ebravo.com.br			Escala: INDICADA
Data: 07/04/2025	Vistoriador:	Projetista:	Resp.Técnico: Vitor Alves	Prancha: 02/02

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. OBJETIVO DO ESTUDO

Determinação do valor de mercado do imóvel situado na Rua Visconde de Morais nº 249 - Ingá - Município de Niterói/RJ, ocupado atualmente pelo(a) ABRIGO LAR MÃE SUZANA, para fins de Contabilização Patrimonial, conforme CONTRATO SECC Nº 016/2024 anexo do Processo nº SEI-150001/022404/2023.

2. METODOLOGIA

O método utilizado será o Evolutivo, onde serão usados o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com o uso de tratamento por fatores conforme estabelecido para apuração do valor do Terreno conjugado com o método Quantificação de Custo das Benfeitorias para obtenção do valor das benfeitorias conforme estabelecidos no item 9.5 da NBR 14653-2/2011 da ABNT.

3. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O presente trabalho é classificado como de Grau I conforme o que dispõe o item 9.5 da ABNT.

4. CARACTERIZAÇÃO GERAL DO IMÓVEL

Trata-se de 02 (duas) edificações, com tipologia de casa, implantadas em um terreno de formato irregular com 367,00 m², área total construída de 367,00 m², idade aparente de 50 anos e características internas de padrão construtivo normal e estado de conservação reparos simples.

5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO/LOCALIDADE

Denominação: Praias da Baia, na zona de influência da própria rua Visconde de Morais.

Características: O imóvel está situado na área predominantemente residencial.

Transporte: Acessibilidade por meio de transporte rodoviário.

Infraestrutura Urbana: O imóvel é servido por redes de água, águas pluviais, energia elétrica, telefone, coleta de lixo e serviços postais.

Mercado Imobiliário Local: Considerado normal a lento, devido à alta oferta de imóveis na região.

6. QUADRO DE ÁREAS

ÁREAS	Ac (m²)	Fe	Ae (m²)
TERRENO	367,00		
CASA DA FRENTE			
ÁREA CONSTRUÍDA	127,00	1,00	127,00
ÁREA COBERTA	38,00	0,50	19,00
ÁREA DESCOBERTA	20,00	0,10	2,00
CASA DOS FUNDOS			
ÁREA CONSTRUÍDA	115,00	1,00	115,00
ÁREA COBERTA	47,00	0,50	23,50
ÁREA DESCOBERTA	20,00	0,10	2,00
ÁREA TOTAL:	367,00		288,50

Área Construída (Ac) – Área calculada de acordo com as plantas baixas (Conforme Plantas e Vistoria em ANEXO).

Fator de Equivalência (Fe) – Fator de ajuste das características construtivas.

Área Equivalente (Ae) – $Ac \times Fe$

7. CALCULOS AVALIATÓRIOS

7.1. VALOR DA BENFEITORIA (VB)

$$Vb = AE \times CC \times DF$$

Onde,

AE = área equivalente – área construída x fator de ajuste das características construtivas

CC= Custo da construção - Custo Unitário Básico (SINDUSCON novembro/2024 –Residencial – Padrão Normal – R1N) x Fator de ajuste dos itens não computados de 35%;

DF = Depreciação física – função da idade e do estado de conservação – Método de Ross Heidecke, ou seja, a idade aparente do imóvel de 50 anos, vida útil de 100 anos e estado de conservação regular, resultando a depreciação física de 0,5119.

$$Vb = 288,50 \text{ m}^2 \times (\text{R\$ } 2.771,91 \times 1,35) \times 0,5119$$

$$Vb = \text{R\$ } 552.641,94 \text{ ou } \text{R\$ } 553.000,00 \text{ em números redondos.}$$

*O valor da benfeitoria refere-se apenas a edificação no estado que se encontra, não estando incluído o valor de mobiliário e equipamentos.

7.2. VALOR DO IMÓVEL PELO MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DO TERRENO (VT)

Finalidade: Contabilidade Patrimonial

Área do Terreno:

367,00 m²

Área Equivalente:

367,00 m²

ELEMENTO 01 - AMOSTRA 567 BANCO

Endereço: Rua Dr. Paulo Alves, 101 - Inga
Tipologia: Terreno
Descrição: Terreno com 450,00 m²
Topografia: Plana = 1,00
Área do Terreno: 450,00 m²
Valor global: R\$ 4.500.000,00
Fonte: PC CONSULTORIA IMOBILIARIA (21) 99519-6598 - site www.zapimoveis.com.br em 26/11/2024

Vo: R\$ 0,95
Testadas: 1,00
Área Equivalente: 450,00 m²
Valor unitário: R\$ 10.000,00 / m²

ELEMENTO 02 - AMOSTRA 568 BANCO

Endereço: Rua Dr. Nilo Peçanha, 134 - Inga
Tipologia: Terreno
Descrição: Terreno com 204,00 m²
Topografia: plano 1,00
Área do Terreno: 204,00 m²
Valor global: R\$ 1.300.000,00
Fonte: SPIN INOVAÇÕES IMOBILIARIAS ICARAI Tel.: (21) 2703-1000 - site www.zapimoveis.com.br em 26/11/2024

Vo: R\$ 0,90
Testadas: 1,00
Área Equivalente: 204,00 m²
Valor unitário: R\$ 6.372,55 / m²

ELEMENTO 03 - AMOSTRA 548 BANCO

Endereço: Av. Sete de Setembro, prox Dom Bosco - Icaraí
Tipologia: Terreno
Descrição: Terreno com 720,00 m²
Topografia: plana 1,00
Área do Terreno: 720,00 m²
Valor global: R\$ 6.000.000,00
Fonte: TONY ANTUNES ROCHA Tel.: (21) 96707-7262 - site www.vivareal.com.br em 20/11/2024

Vo: R\$ 0,85
Testadas: 1,00
Área Equivalente: 720,00 m²
Valor unitário: R\$ 8.333,33 / m²

ELEMENTO 04 - AMOSTRA 569 BANCO

Endereço: Rua São Sebastião, 62 - Inga
Tipologia: Terreno
Descrição: Terreno com 2.931,00 m²
Topografia: Plana = 1,00
Área do Terreno: 2.931,00 m²
Valor global: R\$ 13.000.000,00
Fonte: SPIN INOVAÇÕES IMOBILIARIAS ICARAI Tel.: (21) 2703-1000 - site www.vivareal.com.br em 26/11/2024

Vo: R\$ 0,90
Testadas: 1,00
Área Equivalente: 2.931,00 m²
Valor unitário: R\$ 4.435,35 / m²

ELEMENTO 05 - AMOSTRA 570 BANCO

Endereço: Rua General Andrade Neves, 137 - São Domingos
Tipologia: Terreno
Descrição: Terreno com 1.000,00 m²
Topografia: Plana = 1,00
Área do Terreno: 1.000,00 m²
Valor global: R\$ 8.000.000,00
Fonte: RIO HILLS IMOVEIS Tel.: (21) 98271-8608- site www.vivareal.com.br em 26/11/2024

Vo: R\$ 0,90
Testadas: 1,00
Área Equivalente: 1.000,00 m²
Valor unitário: R\$ 8.000,00 / m²

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Área Equivalente = 367,00 m²
Topografia = plano 1,00

Vo= R\$ 0,90
Nº Testadas= 1 testada 1,00

Nº Elemento	Endereço	Valor	Área	R\$/m ²	Fatores de Homogeneização					Valor
					Fo	Fa	FI	Ftop	Ftm	Final
1	Rua Dr. Paulo Alves, 101	4.500.000,00	450,00	10.000,00	0,85	1,0523	0,95	1,00	1,00	8.473,73
2	Rua Dr. Nilo Peçanha, 134	1.300.000,00	204,00	6.372,55	0,85	0,9292	1,00	1,00	1,00	5.033,30
3	Av. Sete de Setembro, prox Dom Bosco	6.000.000,00	720,00	8.333,33	0,85	1,0879	1,06	1,00	1,00	8.159,14
4	Rua São Sebastião, 62	13.000.000,00	2.931,00	4.435,35	0,85	1,2966	1,00	1,00	1,00	4.888,11
5	Rua General Andrade Neves, 137	8.000.000,00	1.000,00	8.000,00	0,85	1,1335	1,00	1,00	1,00	7.707,72

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Fator Oferta (Fo): representa a margem de negociação admitida em transações imobiliárias

Fator Área (Fa): representa a correção do unitário do elemento utilizado em função das diferenças entre as áreas, onde

$$Fa = \left[\frac{(\text{Área do Elemento } (Ae))}{(\text{Área do Imóvel Avaliando } (Am))} \right]^n \quad \text{quando:}$$

Para Diferença até 30% n = 0,25 Para Diferença acima de 30% n = 0,125

Fator Local (FI): representa a valorização ou desvalorização do elemento utilizado considerando sua localização em relação ao imóvel avaliando.

Fator Topografia (Ftop): representa a valorização ou desvalorização do elemento utilizado considerando a topografia do terreno em relação ao imóvel avaliando, sendo:

- A) Caimento para o fundo (declive) B) Caimento para a frente (active) C) Terreno plano (1,00)
até 5% (0,90) suave (0,90)
entre 5% e 10% (0,80) acentuado (0,70)
acima de 10% (0,70)

Fator Testada Múltipla (Ftm): representa a valorização ou desvalorização do elemento utilizado considerando a quantidade de testadas do terreno em relação ao imóvel avaliando, sendo:

1,15 para duas testadas
1,25 para três testadas
1,30 para quatro ou mais testadas

DESVIO PADRÃO	ELIMINAÇÃO DE DADOS SUSPEITOS (D/s)	CAMPO DE ARBITRÍO PARA CALCULAR O LIMITE DE CONFIANÇA
$S = \sqrt{\frac{\sum (x - \bar{x})^2}{n-1}}$ Sendo assim, S = 1.748,96	d/S = 1,73 Tc = 1,53	$\left(\frac{\bar{x} + tc}{\sqrt{\frac{s^2}{n-1}}} \right) \cdot S$ Limite inferior 5.514,44 Limite superior 8.190,35

SENDO ASSIM, APÓS O CÁLCULO DOS LIMITES INFERIOR E SUPERIOR

Média ($\bar{x}$) = Limite superior + Limite inferior/2

Média ($\bar{x}$) = R\$ 6.852,40

Valor Adotado = R\$ 6.852,40

Valor do Imóvel = R\$ 2.514.829,73 ou em n° redondos R\$2.515.000,00

PARÂMETROS UTILIZADOS PARA OS FATORES

Fator oferta (Fo)

1,00 : resulta de transação efetiva de compra/ venda ou locação com menos de 6 (seis) meses da data da avaliação;

0,90: resulta de oferta de mercado para compra/ venda ou locação, sujeitando-se a possibilidade de redução em decorrência de negociação

0,85: resulta de oferta de mercado para compra/ venda ou locação, sujeitando-se a possibilidade de redução no preço considerando a falta de atratividade desse imóvel no mercado

OBSERVAÇÕES

7.3. VALOR DO IMÓVEL (Vi)

Valor do Imóvel (Vi) = Valor do Terreno (Vt) + Valor das Benfeitorias (Vb), onde:

Valor do Imóvel (Vi): R\$ 2.515.000,00 + R\$ 553.000,00

Valor do Imóvel (Vi): R\$ 3.068.000,00 em números redondos.

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Pelas considerações expressas, avaliamos o imóvel situado na Rua Visconde de Moraes nº 249 - Ingá - Município de Niterói/RJ, para fins de Contabilidade Patrimonial no valor de **R\$ 3.068.000,00 (três milhões, sessenta e oito mil reais)**, sendo:

- **Valor do Terreno: R\$ 2.515.000,00 (dois milhões, quinhentos e quinze mil reais).**
- **Valor das Benfeitorias: R\$ 553.000,00 (quinhentos e cinquenta e três mil reais).**

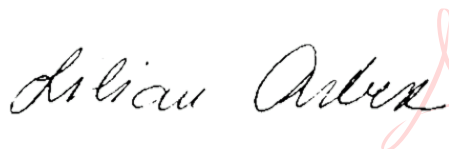
9. DOCUMENTAÇÃO EM ANEXO

ANEXO 1 - RELATÓRIO DE VISTORIA

ANEXO 2 - PLANTAS DO IMÓVEL

10. ASSINATURAS

Rio de Janeiro, 17 de dezembro de 2024.

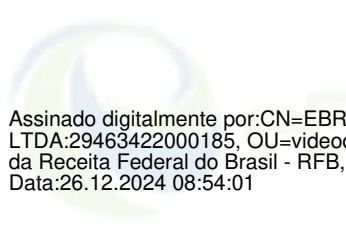


Assinado de forma digital por
LILIAN OSWALDO
ARBEX:70171106768
Dados: 2024.12.18 17:52:47 -03'00'

Lilian Arbex (A 77147-3 CAU-RJ)

Assinado digitalmente por:CN=VITOR VINICIUS ALVES DA SILVA:13575650705, OU=(em branco), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=22106671000174, OU=VideoConferencia, O=ICP-Brasil, C=BR
Data:26.12.2024 09:02:58

VITOR ALVES (CREA-RJ 2012124270)



Assinado digitalmente por:CN=EBRAVO CONSULTORIA E SERVICOS EM INFORMATICA LTDA:29463422000185, OU=videoconferencia, OU=23802646000198, OU=RFB e-CNPJ A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, L=INDAIATUBA, S=SP, O=ICP-Brasil, C=BR
Data:26.12.2024 08:54:01

EBRAVO CONSULTORIA

NOTA: ESTE É UM DOCUMENTO NATO DIGITAL E ASSINADO DIGITALMENTE, NÃO POSSUI VALOR LEGAL IMPRESSO.

RELATÓRIO DE VISTORIA

1. OBJETIVO

O presente relatório tem como objetivo apresentar detalhes da vistoria realizada no imóvel localizado na **RUA VISCONDE DE MORAIS, 249, INGÁ, NITERÓI, 24210-145**, identificado pelo **FIP 5859**. Esta vistoria visa identificar a ocupação atual do imóvel, bem como avaliar o seu estado atual de conservação. O intuito é fornecer uma análise precisa e abrangente que possa servir de base para futuras ações relacionadas ao gerenciamento, destinação, manutenção, bem como a melhor atuação nas necessidades de intervenções corretivas ou preventivas do imóvel.

2. SOLICITANTE

A vistoria designada neste relatório foi realizada em atendimento ao CONTRATO SECC Nº 016/2024, anexo do Processo nº SEI-150001/022404/2023.

3. METODOLOGIA

A metodologia empregada neste relatório consistiu circunstanciada em uma visita técnica ao local com restrição de acesso ao interior do imóvel, após a visita presencial ao imóvel, foi realizada análise isolada das condições técnicas para medidas de segurança e proteção dos riscos específicos atinentes, aferição de desempenho dos sistemas, estruturas e acabamentos da edificação. As medidas do entorno da edificação foram realizadas através de satélite e sistema GPS. Este Parecer foi elaborado consoante a norma técnica de avaliação e baseada na experiência do Responsável técnico, associada à NBR 14653-1, NBR 14653-2 e regras científicas pré-estabelecidas. A elaboração do Parecer, bem como as análises e respectivas conclusões, foram feitas pelo avaliador, procedimentos adotados pelo IBAPE / RJ - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado do Rio de Janeiro e prescrições vigentes na comunidade de Engenharia de Avaliações do Brasil.

Observação: Trata-se de um imóvel aparentemente sem utilização, não foi identificado nenhum tipo de movimento no interior do imóvel e nenhum tipo de resposta ao tentar contato in loco. A informação de que não há utilização do imóvel vai ao encontro das informações obtidas com residentes próximos que afirmaram não observar pessoas o acessando.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de N/A edificação(ões) de tipologia Outros, de utilização INSTITUCIONAL.

É constituído pelo(s) pavimento(s): Edificação 1 - Térreo.

Ocupante(s): Abrigo Publico - Lar Mãe Suzana.

Confrontante(s): Esquerdo: Rua Visconde de Moraes nº 251. Direito: Rua Visconde de Moraes nº 231. Frente: Rua Visconde de Moraes. Fundos: Rua Dr. Nilo Peçanha, nº 115.

Nível de Intervenção do Imóvel: N/A

5. ÁREAS DA VISTORIA

Data da Vistoria: 04/12/2024

6. REGISTRO FOTOGRÁFICO

6.1. VISTA FRONTAL



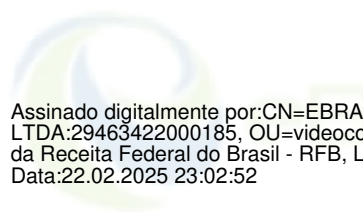
01 – VISTA FRONTAL

7. ASSINATURAS

Rio de Janeiro, 20/12/2024.

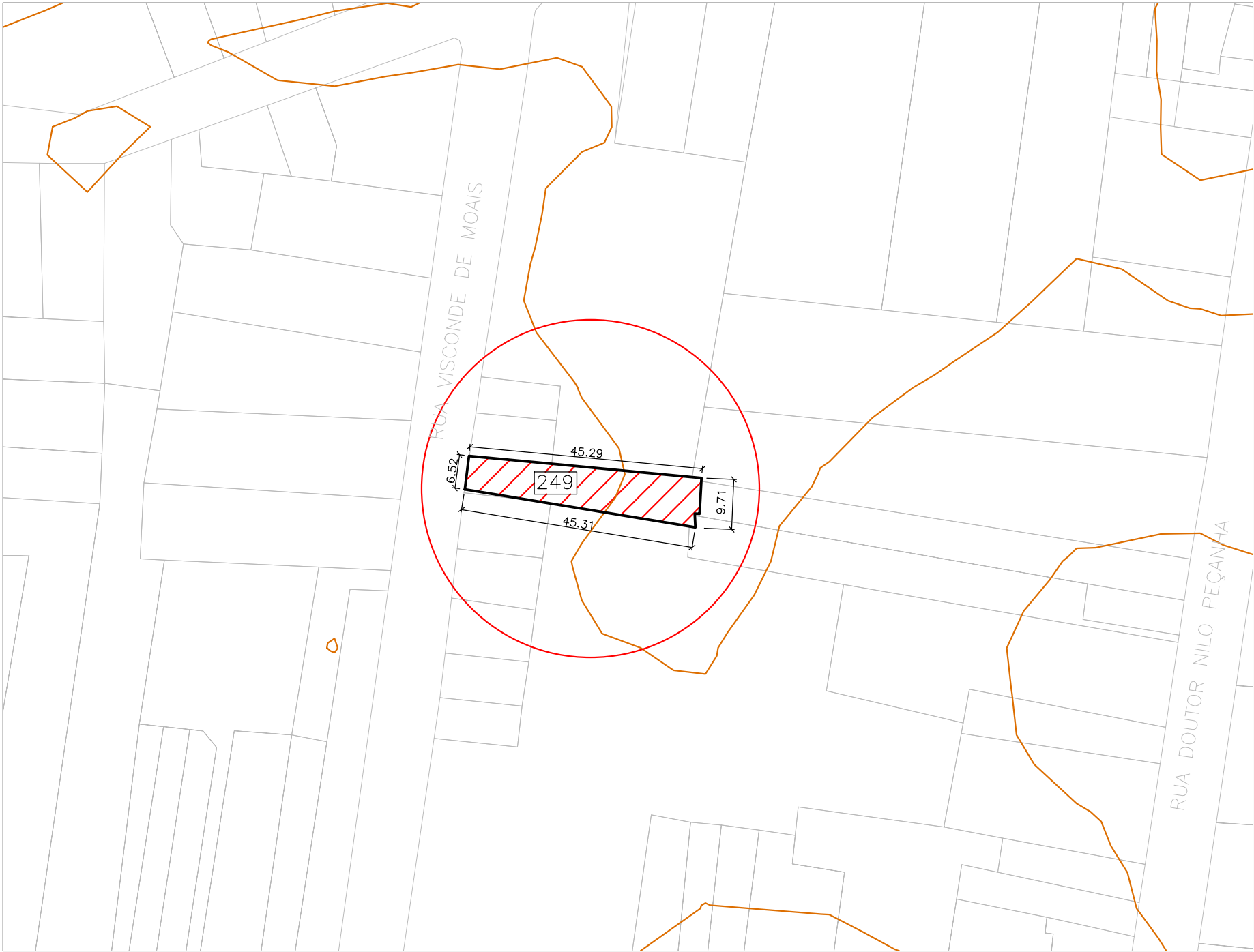
Assinado digitalmente por:CN=VITOR VINICIUS ALVES DA SILVA:13575650705, OU=(em branco), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=22106671000174, OU=VideoConferencia, O=ICP-Brasil, C=BR
Data:22.02.2025 22:59:56

VITOR ALVES (CREA-RJ 2012124270) - Responsável Técnico



Assinado digitalmente por:CN=EBRAVO CONSULTORIA E SERVICOS EM INFORMATICA LTDA:29463422000185, OU=videoconferencia, OU=23802646000198, OU=RFB e-CNPJ A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, L=INDAIATUBA, S=SP, O=ICP-Brasil, C=BR
Data:22.02.2025 23:02:52

EBRAVO CONSULTORIA



01 PLANTA PLANIALTIMÉTRICA
ESC. 1:1000

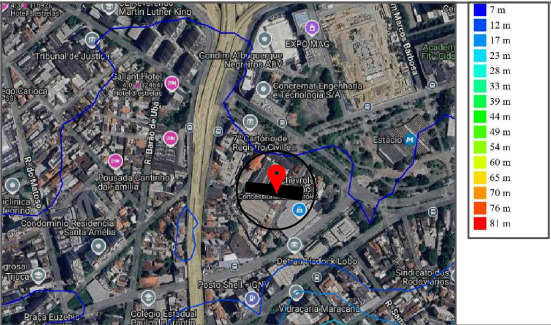
QUADRO DE ÁREAS	
TERRENO	367.00
CASA I (FRENTE)	
ÁREA CONSTRUÍDA	127.00
ÁREA COBERTA	38.00
ÁREA DESCOBERTA	20.00
ÁREA CONSTRUÍDA – CASA I	165.00
CASA II (FUNDOS)	
ÁREA CONSTRUÍDA	115.00
ÁREA COBERTA	47.00
ÁREA DESCOBERTA	20.00
ÁREA CONSTRUÍDA – CASA II	162.00
ÁREA TOTAL DESCOBERTA	40.00
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	327.00

LEGENDA ASPECTOS GERAIS E CONVEÇÕES	
	AGRUPAMENTO DE ÁRVORES
	COBERTURA ARBÓREA ARBUSTIVA
	POSTE / LUMINÁRIA
	ÁRVORE PONTUAL / PALMEIRA
	CURVAS DE NÍVEL

NOTAS:

- Medidas em metros.
- Refêrencia topográfica:
Mapa Digital Rio de Janeiro DATA RIO.
Contour Map Creator.

LEVANTAMENTO ALTIMÉTRICO:

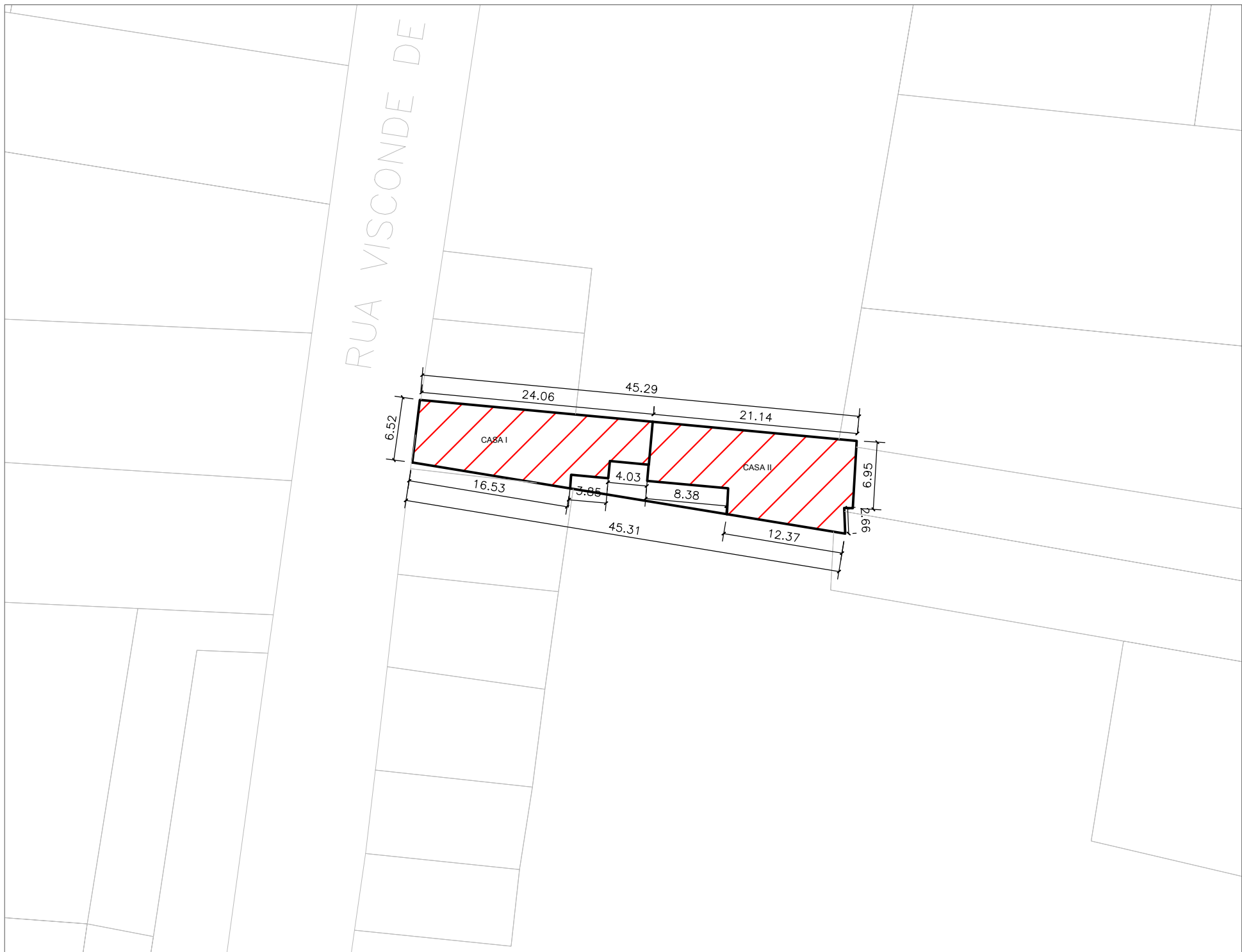


COORDENADAS:
LAT. -22.902430192691657
LONG. -43.12534010485907

ENGENHARIA: **eBravo**
CONSULTORIA E SERVIÇOS EM INFORMÁTICA LTDA.
Rua Bernardino de Campos, Nº 277 - Centro, Indaiatuba - SP,
CEP: 13330-260

Este projeto está protegido pela Lei de Direitos Autorais (Lei nº 9.610/98).
Proibida a reprodução sem autorização prévia por escrito.

FIP: 5859	Endereço: Rua Visconde de Moraes, 249			
Bairro: Ingá	Município: Niterói			
Projeto: Arquitetura	Contato: contato@ebravo.com.br			Escala: INDICADA
Data: 20/12/2024	Vistoriador:	Projetista:	Resp.Técnico: Vitor Alves	Prancha: 01/02



01 PLANTA DE SITUAÇÃO
ESC. 1:500

QUADRO DE ÁREAS	
TERRENO	367.00
CASA I (FRENTE)	
ÁREA CONSTRUÍDA	127.00
ÁREA COBERTA	38.00
ÁREA DESCOBERTA	20.00
ÁREA CONSTRUÍDA – CASA I	165.00
CASA II (FUNDOS)	
ÁREA CONSTRUÍDA	115.00
ÁREA COBERTA	47.00
ÁREA DESCOBERTA	20.00
ÁREA CONSTRUÍDA – CASA II	162.00
ÁREA TOTAL DESCOBERTA	40.00
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	327.00

LEGENDA ASPECTOS GERAIS E CONVEÇÕES	
	AGRUPAMENTO DE ÁRVORES
	COBERTURA ARBÓREA ARBUSTIVA
	POSTE / LUMINÁRIA
	ÁRVORE PONTUAL / PALMEIRA
	CURVAS DE NÍVEL

NOTAS:

- Medidas em metros.
- Refêrencia topográfica:
Mapa Digital Rio de Janeiro DATA RIO.
Contour Map Creator.

GEOLOCALIZAÇÃO:



COORDENADAS:

ENGENHARIA:



CONSULTORIA E SERVIÇOS EM INFORMÁTICA LTDA.
Rua Bernardino de Campos, Nº 277 - Centro, Indaiatuba - SP,
CEP: 13330-260

Este projeto está protegido pela Lei de Direitos Autorais (Lei nº 9.610/98).
Proibida a reprodução sem autorização prévia por escrito.

FIP: 5859		Endereço: Rua Visconde de Morais, 249		
Bairro: Ingá		Município: Niterói		
Projeto: Arquitetura		Contato: contato@ebravo.com.br		Escala: INDICADA
Data: 20/12/2024	Vistoriador:	Projetista:	Resp.Técnico: Vitor Alves	Prancha: 02/02

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. OBJETIVO DO ESTUDO

Determinação do valor de mercado do imóvel situado na Rua da Carioca nº 43 - Centro – 2ª RA – Município do Rio de Janeiro /RJ para fins de Contabilização Patrimonial, conforme CONTRATO SECC Nº 016/2024 anexo do Processo nº SEI-150001/022404/2023.

2. METODOLOGIA

O método utilizado será o Evolutivo, onde serão usados o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com o uso de tratamento por fatores conforme estabelecido para apuração do valor do Imóvel conjugado com o método Quantificação de Custo das Benfeitorias para obtenção do valor das benfeitorias conforme estabelecidos no item 9.5 da NBR 14653-2/2011 da ABNT.

3. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O presente trabalho é classificado como de Grau I conforme o que dispõe o item 9.5 da ABNT.

4. CARACTERIZAÇÃO GERAL DO IMÓVEL

Trata-se de uma edificação com tipologia de sobrado, com 03 (cinco) pavimentos, implantado em um terreno de formato retangular com 352,85 m², área total construída de 1.058,55 m², idade aparente de 20 anos e características internas de padrão construtivo normal e estado de conservação de conservação necessitando de reparos simples e importantes.

5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO/LOCALIDADE

Denominação: Centro, na zona de influência da própria rua da Carioca.

Características: O imóvel está situado na área predominantemente comercial e com variedade de serviços

Transporte: Acessibilidade por meio de transporte rodoviário, metroviário e VLT.

Infraestrutura Urbana: O imóvel é servido por redes de água, águas pluviais, energia elétrica, telefone, coleta de lixo e serviços postais.

Mercado Imobiliário Local: Considerado normal a lento, devido à alta oferta de imóveis na região.

6. QUADRO DE ÁREAS

ÁREAS	Ac (m²)	Fe	Ae (m²)
TERRENO	352,85		
TÉRREO	352,85	1,00	352,85
1º PAVIMENTO	352,85	1,00	352,85
2º PAVIMENTO	352,85	1,00	352,85
Área total:	1.058,55		1.058,55

Área Construída (Ac) – Área calculada de acordo com as plantas baixas (Conforme Plantas e Vistoria em ANEXO).

Fator de Equivalência (Fe) – Fator de ajuste das características construtivas.

Área Equivalente (Ae) – $Ac \times Fe$

7. CALCULOS AVALIATÓRIOS

7.1. VALOR DA BENFEITORIA (VB)

$$Vb = AE \times CC \times DF$$

Onde,

AE = área equivalente – área construída x fator de ajuste das características construtivas

CC= Custo da construção - Custo Unitário Básico (SINDUSCON agosto/2024 – Comercial Sala e Loja – Padrão Normal – CSL-8) x Fator de ajuste dos itens não computados de 35%;

DF = Depreciação física – função da idade e do estado de conservação – Método de Ross Heidecke, ou seja, a idade aparente do imóvel de 20 anos, vida útil de 100 anos e estado de conservação necessitando de reparos simples e importantes, resultando a depreciação física de 0,5878

$$Vb = 1.058,55 \text{ m}^2 \times (\text{R\$ } 2.262,20 \times 1,35) \times 0,5878$$

$$Vb = \text{R\$ } 1.900.228,05 \text{ ou } \text{R\$ } 1.900.000,00 \text{ em números redondos.}$$

*O valor da benfeitoria refere-se apenas a edificação no estado que se encontra, não estando incluído o valor de mobiliário e equipamentos.

7.2. VALOR DO IMÓVEL PELO MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DO IMÓVEL (VI)

Finalidade:	Contabilidade Patrimonial				
Área Construída:					1.058,55 m²
Área Equivalente:					1.058,55 m²
ELEMENTO 01 - AMOSTRA 001 BANCO					
Endereço:	Rua da Carioca, 62 e 64	- Centro			
Tipologia:	Prédio comercial				
Descrição:	Prédio comercial com 858,00 m²		Vlj:	R\$ 5.905,66	
Idade aparente:	30 anos	Estado de conservação:	Regular	Padrão construtivo:	Padrão CSL-8N (Agosto/2024)=> R\$ 2.262,20
Área construída:	858,00 m²		Área Equivalente:	858,00 m²	
Valor global:	R\$ 3.980.000,00		Valor unitário:	R\$	4.638,69 / m²
Fonte:	Carla Tocquer Tel: (21) 98858-3498 - site www.vivareal.com.br em 02/08/2024				
ELEMENTO 02 - AMOSTRA 002 BANCO					
Endereço:	Rua Senhor dos Passos, 208	- Centro			
Tipologia:	Prédio comercial				
Descrição:	Prédio comercial com 318,00 m²		Vlj:	R\$ 6.472,83	
Idade aparente:	20 anos	Estado de conservação:	Regular	Padrão construtivo:	Padrão CSL-8N (Agosto/2024)=> R\$ 2.262,20
Área construída:	318,00 m²		Área Equivalente:	318,00 m²	
Valor global:	R\$ 3.200.000,00		Valor unitário:	R\$	10.062,89 / m²
Fonte:	Bervel Imóveis e Condomínios Tel.: (21) 97613-0184 - site www.vivareal.com.br em 15/08/2024				
ELEMENTO 03 - AMOSTRA 003 BANCO					
Endereço:	Rua Buenos Aires, 329	- Centro			
Tipologia:	Prédio comercial				
Descrição:	Prédio comercial com 574,00 m²		Vlj:	R\$ 5.052,40	
Idade aparente:	20 anos	Estado de conservação:	Regular	Padrão construtivo:	Padrão CSL-8N (Agosto/2024)=> R\$ 2.262,20
Área construída:	574,00 m²		Área Equivalente:	574,00 m²	
Valor global:	R\$ 3.660.000,00		Valor unitário:	R\$	6.376,31 / m²
Fonte:	Davi Saramago Tel: (21) 2018-2568 - site www.vivareal.com.br em 02/08/2024				
ELEMENTO 04 - AMOSTRA 004 BANCO					
Endereço:	Rua da Alfândega, 84	- Centro			
Tipologia:	Prédio comercial				
Descrição:	Prédio comercial com 482,00 m²		Vlj:	R\$ 6.472,83	
Idade aparente:	25 anos	Estado de conservação:	Regular	Padrão construtivo:	Padrão CSL-8N (Agosto/2024)=> R\$ 2.262,20
Área construída:	482,00 m²		Área Equivalente:	482,00 m²	
Valor global:	R\$ 3.000.000,00		Valor unitário:	R\$	6.224,07 / m²
Fonte:	Global Net Tur Tel: (21) 2524-0114 - site www.vivareal.com.br em 02/08/2024				
ELEMENTO 05 - AMOSTRA 005 BANCO					
Endereço:	Rua da Quitanda, 21	- Centro			
Tipologia:	Prédio comercial				
Descrição:	Prédio comercial com 588,00 m²		Vlj:	R\$ 6.823,05	
Idade aparente:	20 anos	Estado de conservação:	Regular	Padrão construtivo:	Padrão CSL-8N (Agosto/2024)=> R\$ 2.262,20
Área construída:	588,00 m²		Área Equivalente:	588,00 m²	
Valor global:	R\$ 6.000.000,00		Valor unitário:	R\$	10.204,08 / m²
Fonte:	Sawala Consultoria ImobiliáriaTel: (21) 3203-1800/99838-1270 - site www.vivareal.com.br em 02/08/2024				

TRATAMENTO ESTATÍSTICO DA AMOSTRAGEM

Área Equivalente = 1.058,55 m² Vlj= R\$ 6.472,83
Padrão Construtivo = CSL-8N - Comercial Salas e Lojas (Agosto/2024)=> R\$ 2.262,20
Idade Aparente = 20 anos Estado de Conservação= Entre reapros simples e importantes

Nº Elemento	Endereço	Valor	Área	R\$/m ²	Fatores de Homogeneização					Valor
					Fo	Fa	Fi	Fi/c	Fpc	Final
1	Rua da Carioca, 62 e 64	3.980.000,00	858,00	4.638,69	0,85	0,9488	1,10	0,75	1,00	3.070,39
2	Rua Senhor dos Passos, 208	3.200.000,00	318,00	10.062,89	0,85	0,8604	1,00	0,69	1,00	5.041,95
3	Rua Buenos Aires, 329	3.660.000,00	574,00	6.376,31	0,85	0,9263	1,28	0,69	1,00	4.406,59
4	Rua da Alfândega, 84	3.000.000,00	482,00	6.224,07	0,85	0,9063	1,00	0,71	1,00	3.426,72
5	Rua da Quitanda, 21	6.000.000,00	588,00	10.204,08	0,85	0,9291	0,95	0,69	1,00	5.237,62

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Fator Oferta (Fo): representa a margem de negociação admitida em transações imobiliárias

Fator Área (Fa): representa a correção do unitário do elemento utilizado em função das diferenças entre as áreas, onde

$$Fa = \left[\frac{(\text{Área do Elemento (Ae)})}{(\text{Área do Imóvel Avaliando (Am)})} \right]^n \text{ quando:}$$

Para Diferença até 30% n = 0,25

Para Diferença acima de 30% n = 0,125

Fator Local (Fi): representa a valorização ou desvalorização do elemento utilizado considerando sua localização em relação ao imóvel avaliando.
(Utilizando a planilha de Valores da Prefeitura do Rio de Janeiro)

Fator padrão construtivo (Fpc): representa a valorização ou desvalorização do elemento utilizado considerando o seu padrão de acabamento e utilização em relação ao imóvel avaliando.

Fpc = $\frac{\text{Padrão construtivo do imóvel avaliando}}{\text{Padrão construtivo do elemento utilizado}}$

(Valores retirados da tabela divulgada mensalmente pelo SINDUSCON-RJ)

Fator idade aparente/estado de conservação (Fi/c): representa a valorização ou desvalorização do elemento utilizado considerando a sua idade aparente e seu estado de conservação em relação ao imóvel avaliando.

$$Fi/c = \frac{\text{Depreciação pela idade aparente/estado de conservação do imóvel avaliando}}{\text{Depreciação pela idade aparente/estado de conservação do elemento utilizado}}$$

(Percentuais retirados da Tabela de Ross-Heidecke), onde 0,50 < Fi/c < 1,50 para Grau I
(Percentuais retirados da Tabela de Ross-Heidecke), onde 0,50 < Fi/c < 1,50 para Grau I

DESVIO PADRÃO	ELIMINAÇÃO DE DADOS SUSPEITOS (D/s)	CAMPO DE ARBITRÍO PARA CALCULAR O LIMITE DE CONFIANÇA
$S = \sqrt{\frac{\sum (x - \bar{x})^2}{n-1}}$ Sendo assim, S = 961,18	$d/S = 1,73$ $Tc = 1,53$	$\left(\frac{\bar{x} + Tc}{\sqrt{\frac{s^2}{n-1}}} \right) S$ Limite inferior 3.501,35 Limite superior 4.971,96

SENDO ASSIM, APÓS O CÁLCULO DOS LIMITES INFERIOR E SUPERIOR

Média ($\bar{x}$) = Limite superior + Limite inferior/2

Média ($\bar{x}$) = R\$ 4.236,65

Valor Adotado = R\$ 4.236,65 Valor do Imóvel = R\$ 4.484.710,02 ou em n° redondos R\$4.485.000,00

PARÂMETROS UTILIZADOS PARA OS FATORES

Fator oferta (Fo)

1,00 : resulta de transação efetiva de compra/ venda ou locação com menos de 6 (seis) meses da data da avaliação;

0,90: resulta de oferta de mercado para compra/ venda ou locação, sujeitando-se a possibilidade de redução em decorrência de negociação

0,85: resulta de oferta de mercado para compra/ venda ou locação, sujeitando-se a possibilidade de redução no preço considerando a falta de atratividade desse imóvel no mercado

OBSERVAÇÕES

7.3. VALOR DO TERRENO (Vi)

Valor do Imóvel (Vi): R\$ 4.485.000,00

Valor do Terreno (Vt) = Valor do Imóvel (Vi) – Valor das Benfeitorias (Vb), onde:

Valor do Terreno (Vt): R\$ 4.485.000,00 – R\$ 1.900.000,00

Valor do Terreno (Vt): R\$ 2.585.000,00 em números redondos.

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Pelas considerações expressas, avaliamos o imóvel situado na Rua da Carioca nº 43 - Centro – 2ª RA – Município do Rio de Janeiro /RJ, para fins de Contabilidade Patrimonial **no valor de R\$ 4.485.000,00 (quatro milhões, quatrocentos e oitenta e cinco mil reais)**, sendo:

- **Valor do Terreno: R\$ 2.585.000,00 (dois milhões, quinhentos e oitenta e cinco mil reais).**
- **Valor das Benfeitorias: R\$ 1.900.000,00 (um milhão, novecentos mil reais).**

9. DOCUMENTAÇÃO EM ANEXO

ANEXO 1 - RELATÓRIO DE VISTORIA

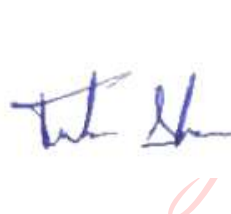
ANEXO 2 - PLANTAS DO IMÓVEL

10. ASSINATURAS

Rio de Janeiro, 30 de setembro de 2024.

 Assinado de forma digital por
LILIAN OSWALDO
ARBEX:70171106768
Dados: 2024.10.18 19:37:48 -03'00'

Lilian Arbex (A 77147-3 CAU-RJ)

 Assinado de forma
digital por VITOR
VINICIUS ALVES DA
SILVA:13575650705
Dados: 2024.10.20
11:59:14 -03'00'

VITOR ALVES (CREA-RJ 2012124270)

EBRAVO CONSULTORIA
E SERVICOS EM
INFORMATICA
LTDA:29463422000185

Assinado de forma digital por
EBRAVO CONSULTORIA E
SERVICOS EM INFORMATICA
LTDA:29463422000185
Dados: 2024.10.20 13:46:47 -03'00'

EBRAVO CONSULTORIA

NOTA: ESTE É UM DOCUMENTO NATO DIGITAL E ASSINADO DIGITALMENTE, NÃO POSSUI VALOR LEGAL IMPRESSO.

RELATÓRIO DE VISTORIA

1. OBJETIVO

O presente relatório tem como objetivo apresentar detalhes da vistoria realizada no imóvel localizado na **RUA DA CARIOCA, 43, LOJA, CENTRO, RIO DE JANEIRO**, identificado pelo **FIP 8364**. Esta vistoria visa identificar a ocupação atual do imóvel, bem como avaliar o seu estado atual de conservação. O intuito é fornecer uma análise precisa e abrangente que possa servir de base para futuras ações relacionadas ao gerenciamento, destinação, manutenção, bem como a melhor atuação nas necessidades de intervenções corretivas ou preventivas do imóvel.

2. SOLICITANTE

A vistoria designada neste relatório foi realizada em atendimento ao CONTRATO SECC Nº 016/2024, anexo do Processo nº SEI-150001/022404/2023.

3. METODOLOGIA

A metodologia empregada neste relatório consistiu em uma visita técnica ao local com a utilização de registro fotográfico e videográfico. Esta abordagem visa documentar com precisão as condições do imóvel.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de 1 edificação(ões) de tipologia PRÉDIO, de tipo de uso comum COMERCIAL.

É constituído pelo(s) pavimento(s): Térreo, Mezanino 1, Mezanino 2, 1º Pavimento.

Ocupante(s): DESOCUPADO.

Confrontante(s): Esquerdo: Rua da Carioca, nº 45. Direito: Rua da Carioca, nº 41. Frente: Rua da Carioca.

Fundos: Área de mata.

Nível de Intervenção do Imóvel: Muito Complexa.

5. ÁREAS DA VISTORIA

Data da Vistoria: 02/10/2024

5.1. EDIFICAÇÃO

5.1.1. TÉRREO

Os acabamentos gerais incluem piso: cimentício, paredes: tinta pva e teto: rebaixamento em madeira.

Patologia(s): Patologias de difícil execução, com laje em madeira deteriorada representando riscos de segurança, além de necessitar de trabalho de limpeza, acabamento de revestimentos, tratamento de infiltrações, e pintura de paredes.

5.1.2. MEZANINO 1

Os acabamentos gerais incluem piso: laminado, paredes: tinta pva e teto: rebaixamento em madeira.

Patologia(s): Patologias de execução média, como acabamento de revestimentos e pintura de paredes.

5.1.3. MEZANINO 2

Os acabamentos gerais incluem piso: cerâmico, paredes: tinta pva e teto: rebaixamento em madeira.

Patologia(s): Patologias de difícil execução, com laje em madeira deteriorada representando riscos de segurança, além de necessitar de trabalho de limpeza, acabamento de revestimentos, tratamento de infiltrações, e pintura de paredes.

5.1.4. 1º PAVIMENTO

Os acabamentos gerais incluem piso: laminado, paredes: tinta pva e teto: rebaixamento em madeira.

Patologia(s): Patologias de difícil execução, com laje em madeira deteriorada representando riscos de segurança, além de necessitar de trabalho de limpeza, acabamento de revestimentos, tratamento de infiltrações, e pintura de paredes.

6. REGISTRO FOTOGRÁFICO

6.1. VISTA FRONTAL



01 – VISTA FRONTAL

6.2. EDIFICAÇÕES E PAVIMENTOS

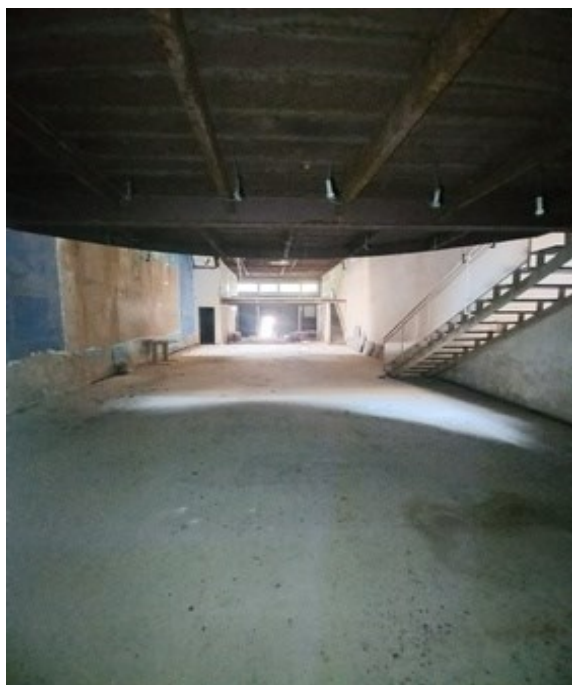
6.2.1. EDIFICAÇÃO 1 - TÉRREO



2 - SALÃO



3 - SALÃO - 1



4 - SALÃO - 2



5 - ÁREA DESCOBERTA



6 - ESCADA E ÁREA DOS BANHEIROS



7 - BANHEIRO FEMININO



8 - BANHEIRO MASCULINO



9 - ACESSO A ESCADA



10 - ÁREA EMBAIXO DA ESCADA

6.2.2. EDIFICAÇÃO 1 - 1º MEZANINO



11 - MEZANINO

6.2.3. EDIFICAÇÃO 1 - 2º MEZANINO



12 - ESCADA DE ACESSO



13 - SALÃO



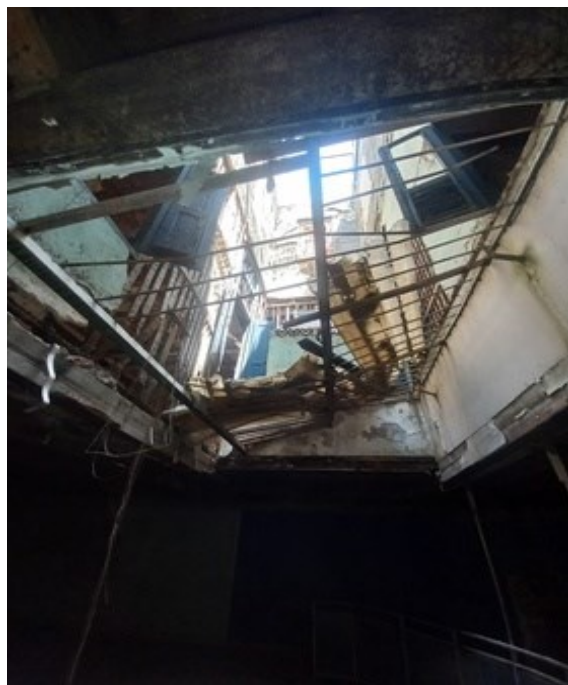
14 - SALÃO - 1



15 - FUNDO DO SALÃO



16 - ESCADA DE ACESSO FUNDOS



17 - ÁREA DESCOBERTA

6.2.4. EDIFICAÇÃO 1 - 1º PAVIMENTO



18 - ESCADA DE ACESSO



19 - ÁREA DE CIRCULAÇÃO (INACESSÍVEL)



20 - VISTA DA ÁREA



21 - ANDAR 1



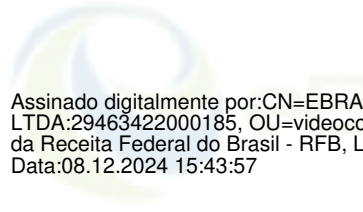
22 - ÁREA ABERTA

7. ASSINATURAS

Rio de Janeiro, 17/10/2024.

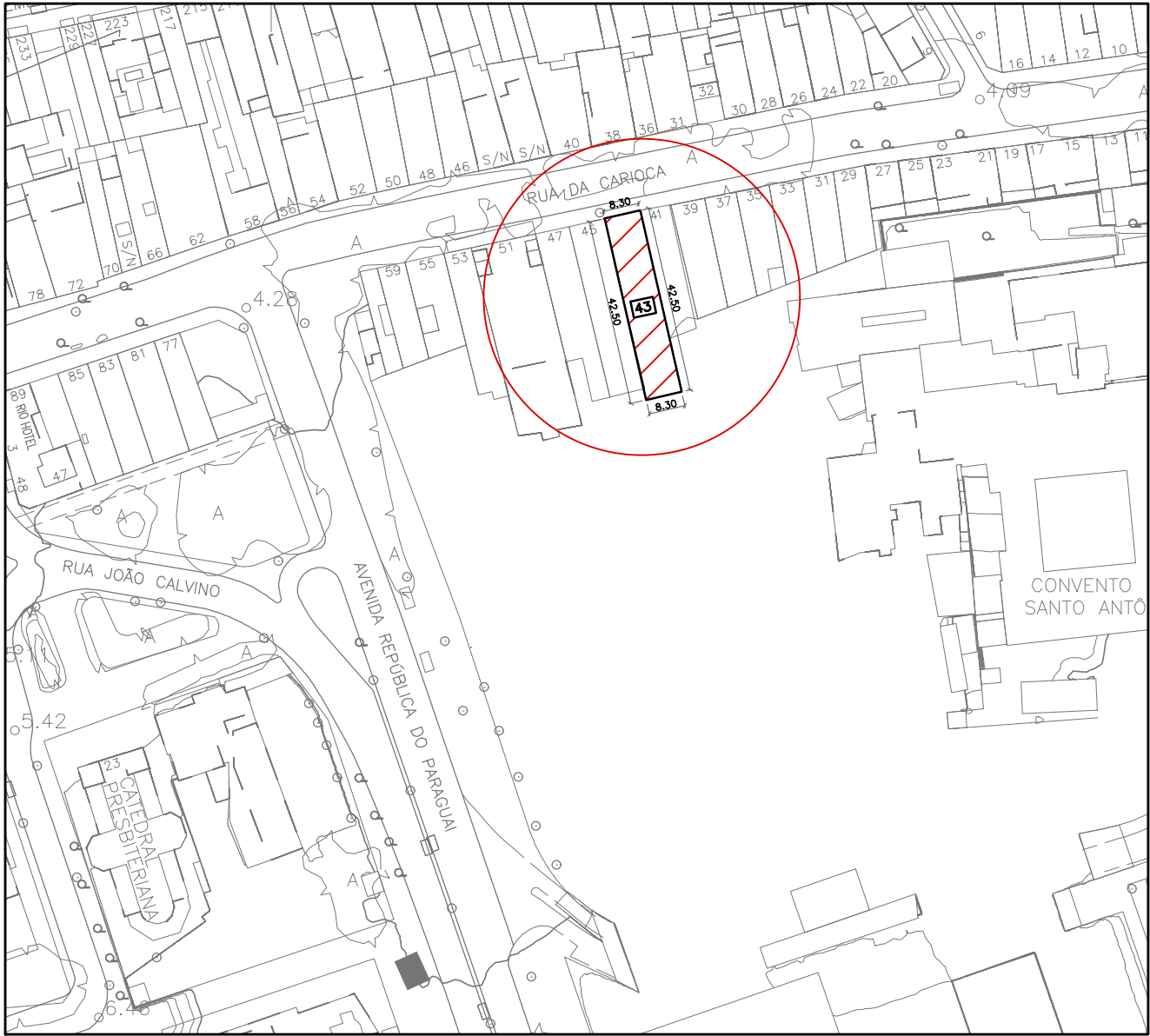
Assinado digitalmente por:CN=VITOR VINICIUS ALVES DA SILVA:13575650705, OU=(em branco), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=22106671000174, OU=VideoConferencia, O=ICP-Brasil, C=BR
Data:08.12.2024 15:54:10

VITOR ALVES (CREA-RJ 2012124270) - Responsável Técnico

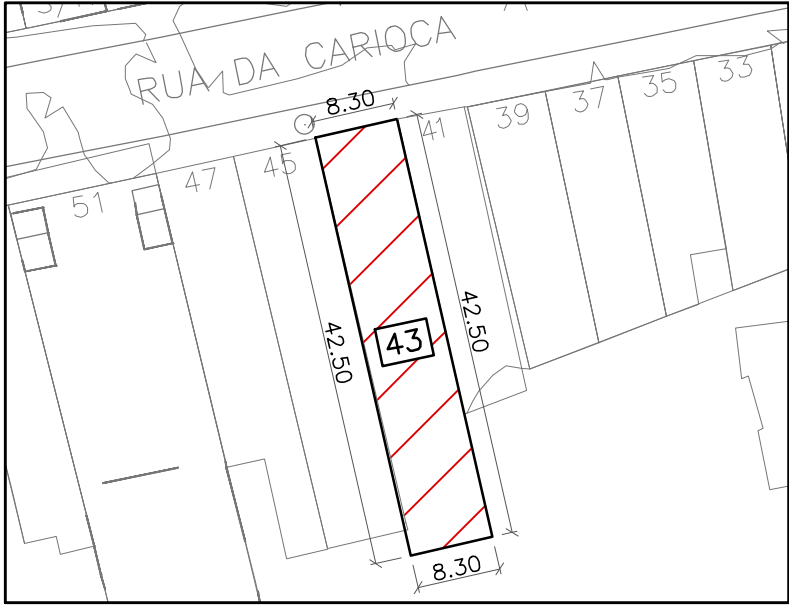


Assinado digitalmente por:CN=EBRAVO CONSULTORIA E SERVICOS EM INFORMATICA LTDA:29463422000185, OU=videoconferencia, OU=23802646000198, OU=RFB e-CNPJ A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, L=INDAIATUBA, S=SP, O=ICP-Brasil, C=BR
Data:08.12.2024 15:43:57

EBRAVO CONSULTORIA



01 PLANTA DE LOCALIZAÇÃO
ESC. 1:1500



02 PLANTA DE SITUAÇÃO
ESC. 1:1000

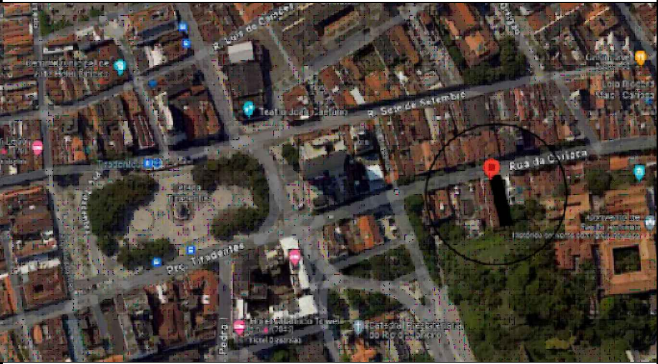
QUADRO DE ÁREAS	
TERRENO	352,85m²
TÉRREO	352,85m²
MEZANINO	176,42m²
1º PAVIMENTO	352,85m²
2º PAVIMENTO	352,85m²
ÁREA CONSTRUÍDA	1.234,97m²

LEGENDA ASPECTOS GERAIS E CONVEÇÕES	
	AGRUPAMENTO DE ÁRVORES
	COBERTURA ARBÓREA ARBUSTIVA
	POSTE / LUMINÁRIA
	ÁRVORE PONTUAL / PALMEIRA
	CURVAS DE NÍVEL

NOTAS:

- 1- Medidas em metros.
- 2- Referência topográfica:
Mapa Digital Rio de Janeiro DATA RIO.
Contour Map Creator.

GEOLOCALIZAÇÃO:



COORDENADAS:
LAT. -22.906712145034316
LONG. -43.18033928265066

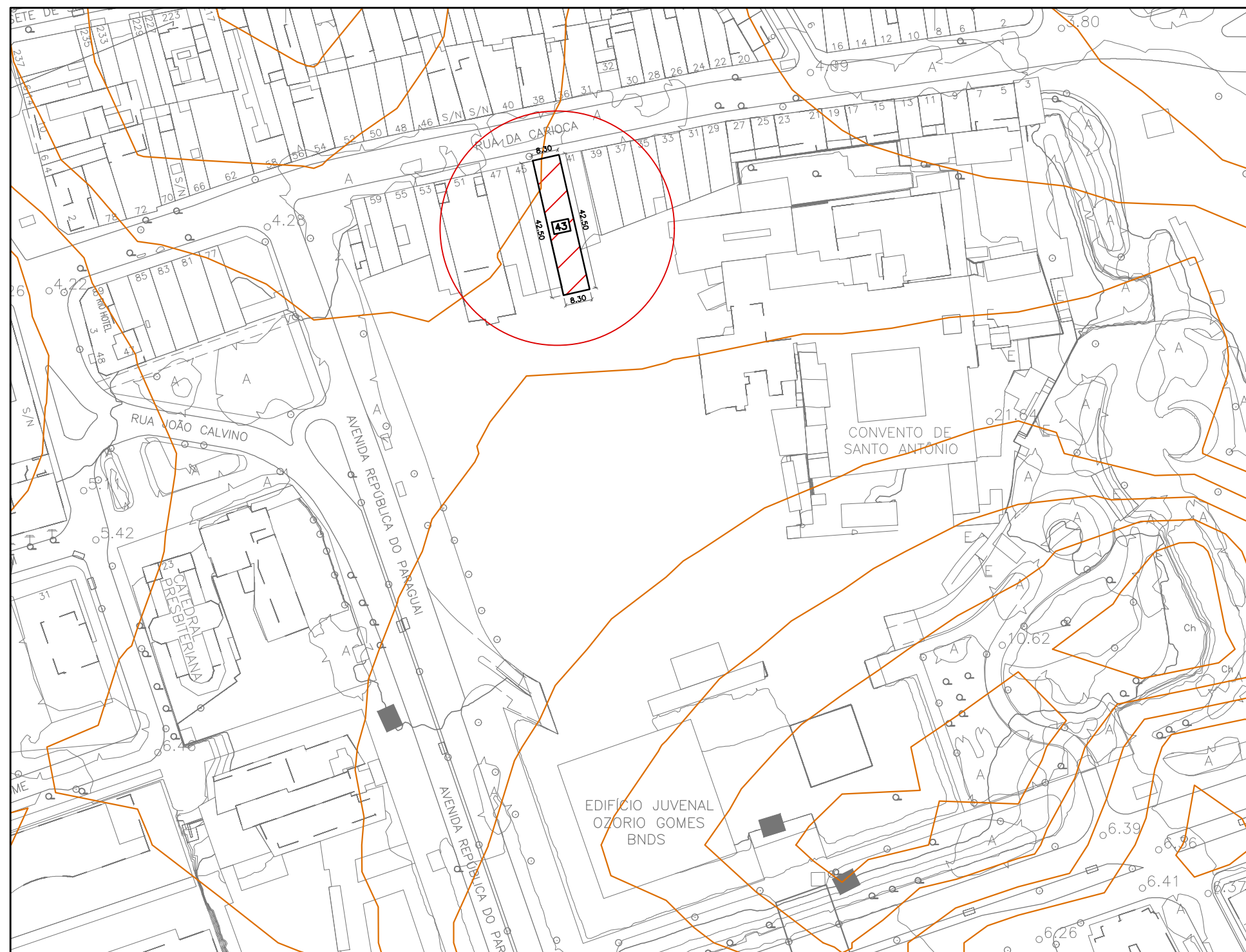
ENGENHARIA:



eBravo
CONSULTORIA E SERVIÇOS EM INFORMÁTICA LTDA.
Rua Bernardino de Campos, Nº 277 - Centro, Indaiatuba - SP,
CEP: 13330-260

Este projeto está protegido pela Lei de Direitos Autorais (Lei nº 9.610/98).
Proibida a reprodução sem autorização prévia por escrito.

FIP: 8364	Endereço: Rua Da Carioca, nº43			
Bairro: Centro	Município: Rio de Janeiro			
Projeto: Arquitetura	Contato: contato@ebravo.com.br			Escala: INDICADA
Data: 14/10/2024	Vistoriador: Michel / Márcio / Luã	Projetista: Paloma Gomes	Resp.Técnico: Vitor Alves	Prancha: 01/02



01 PLANTA PLANIALTIMÉTRICA
ESC. 1:1500

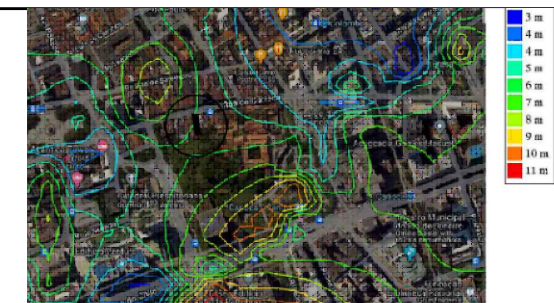
QUADRO DE ÁREAS	
TERRENO	352,85m²
TÉRREO	352,85m²
MEZANINO	176,42m²
1º PAVIMENTO	352,85m²
2º PAVIMENTO	352,85m²
ÁREA CONSTRUÍDA	1.234,97m²

LEGENDA ASPECTOS GERAIS E CONVEÇÕES	
	AGRUPAMENTO DE ÁRVORES
	COBERTURA ARBÓREA ARBUSTIVA
	POSTE / LUMINÁRIA
	ÁRVORE PONTUAL / PALMEIRA
	CURVAS DE NÍVEL

NOTAS:

1- Medidas em metros.
2- Referência topográfica:
Mapa Digital Rio de Janeiro DATA RIO.
Contour Map Creator.

LEVANTAMENTO ALTIMÉTRICO:



COORDENADAS:

LAT. -22.906712145034316
LONG. -43.18033928265066

ENGENHARIA:



eBravo
CONSULTORIA E SERVIÇOS EM INFORMÁTICA LTDA.
Rua Bernardino de Campos, Nº 277 - Centro, Indaiatuba - SP,
CEP: 13330-260

Este projeto está protegido pela Lei de Direitos Autorais (Lei nº 9.610/98).
Proibida a reprodução sem autorização prévia por escrito.

FIP: 8364		Endereço: Rua Da Carioca, nº43		
Bairro: Centro		Município: Rio de Janeiro		
Projeto: Arquitetura		Contato: contato@bravo.com.br		Escala: INDICADA
Data: 14/10/2024	Vistoriador: Michel / Márcio / Luã	Projetista: Paloma Gomes	Resp.Técnico: Vitor Alves	Prancha: 01/02