

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª. VARA
DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS - COMARCA DE SÃO
PAULO - SP

AUTOS Nº 1071548-40.2015.8.26.0100

WALMIR PEREIRA MODOTTI, e EVANDRO
HENRIQUE, ambos Engenheiros, Peritos Judiciais, nomeados nos AUTOS DA
FALÊNCIA DO BANCO CRUZEIRO DO SUL S/A E OUTROS, dando por
terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas
conclusões, expressas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor
de mercado conforme resumo a seguir, para o imóvel localizado na Rua Victor
Civita, nº 66, Sala Comercial nº 620, 6º Andar, Bloco 1, Edifício Office
Park 5, Jacarepaguá, Estado do Rio de Janeiro, matriculado sob nº
239.575, no Nono CRI de Rio de Janeiro.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 05 de Dezembro de 2.016.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128880/D



EVANDRO HENRIQUE

CREA 5069364365

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 433.000,00

(Quatrocentos e trinta e três mil reais)

Dezembro / 2.016



Vista do Prédio localizado na Rua Victor Civita, nº 66, Sala Comercial nº 620, 6º Andar, Bloco 1, Edifício Office Park 5, Jacarepaguá, Estado do Rio de Janeiro, matriculado sob nº 239.575, no Nono CRI de Rio de Janeiro, objeto da presente Ação.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente aos **AUTOS DA FALÊNCIA DO BANCO CRUZEIRO DO SUL S/A E OUTROS**, em curso na 2ª. VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 1071548-40.2015.8.26.0100:

Rua Victor Civita, nº 66, Sala Comercial nº 620, 6º Andar, Bloco 1,
Edifício Office Park 5, Jacarepaguá, Estado do Rio de Janeiro,
matriculado sob nº 239.575, no Nono CRI de Rio de Janeiro.

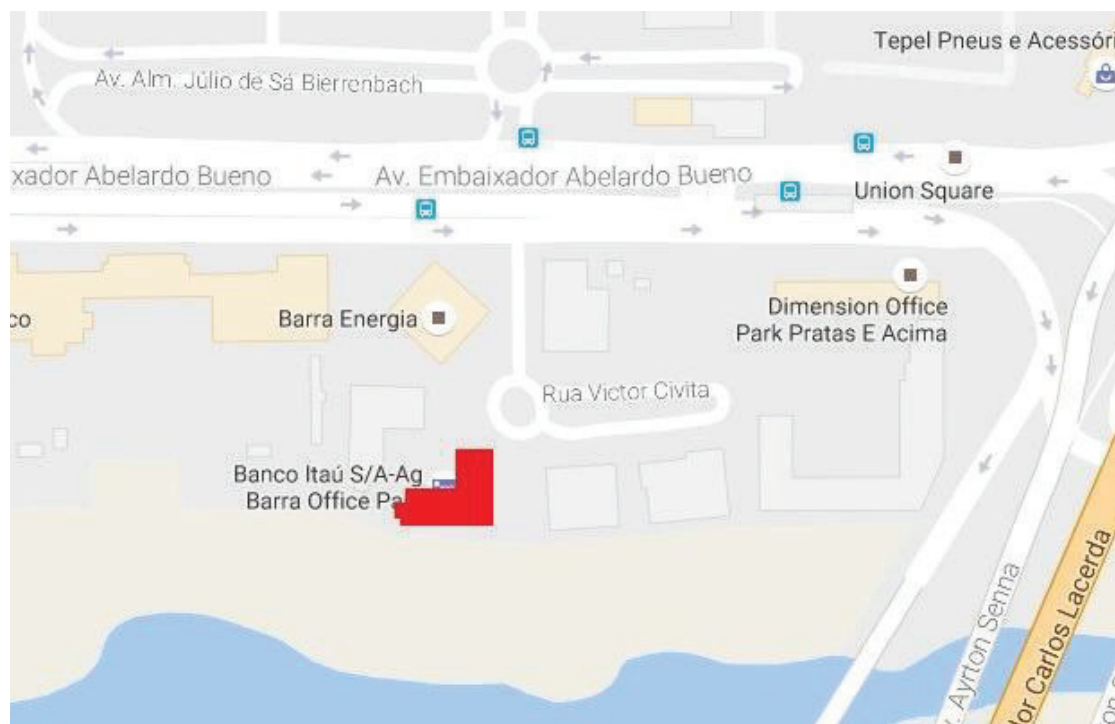
II - VISTORIA

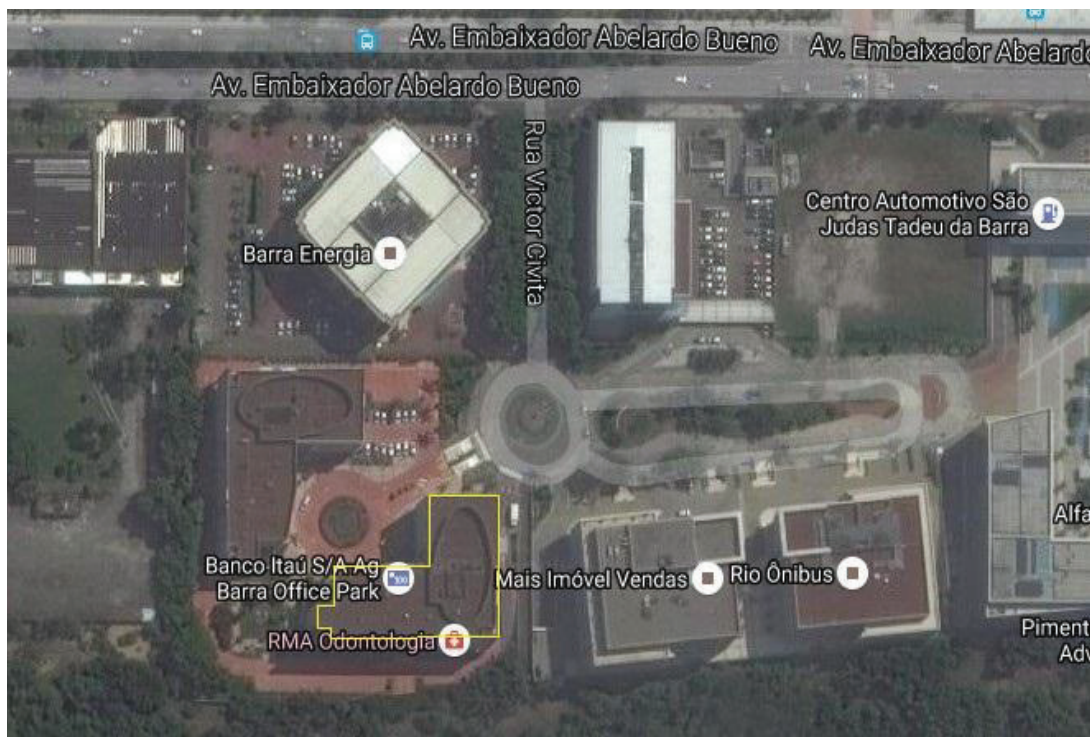
2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua Victor Civita**, nº 66.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade do Rio de Janeiro, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de Rio de Janeiro, o imóvel possui a seguinte situação:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 2.990.647-6

Os dados Cadastrais do Imóvel, obtidos na Prefeitura Municipal, são mostrados a seguir:

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Coordenadoria do Imposto Predial e Territorial Urbano

INSCRIÇÃO
2.990.647-6

NOME DO PROPRIETÁRIO BANCO CRUZEIRO DO SUL SA						
ENDEREÇO DA PROPRIEDADE RUA VICTOR CIVITA 00066						
COMPLEMENTO BLC 1 SAL 630 RA: 16 BAIRRO: JACAREPAGUA UF: RJ						CEP 22775-044
INSCRIÇÃO 2.990.647-6	LOGRADOURO 19771-5	TRECHO 001	BAIRRO 115	RF B	TRIBUTOS NAO RESIDENC.	CONDICÃO *****
SITUAÇÃO *****		TIPOLOGIA SALA		UTILIZAÇÃO NAO RESIDENCIA		PATRIMÔNIO PARTICULAR
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES ATE 05/12/2015 CONSTAVAM DEBITOS INSCRITOS EM DIVIDA ATIVA RELATIVO(S) AO(S) EXERCICIO(S): 2014. ENDERECOS DA PROCURADORIA NA CONTRACAÇA.						
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE 2016						Nº DA GUIA 00
TERRITORIAL						
ÁREA DO TERRENO 0	TESTADA REAL 0,0	TESTADA FICTICIA *	FRAÇÃO 1,0000000		V ₀ (R\$) 2.899,55	
PREDIAL						
ÁREA EDIFICADA 46	IDADE 2001	F.IDADE 0,95	F.POSIÇÃO 1,00	F.TIPOLOGIA 0,55	FRAÇÃO 1,0000000	V ₀ /V _c (R\$) 1.035,48
VALOR VENAL (R\$) 24.888,00	ALÍQUOTA 0,0280	IPTU CALCULADO (R\$) 697,00		DESCONTO (R\$) 1.546,00		IPTU A PAGAR (R\$) 0,00
TCL (R\$) 525,00	TOTAL DO EXERCÍCIO EM REAIS 525,00	Nº COTAS 10		CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO 3107299064766		

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo Próximo;
- Escola.

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta característica de uso não residencial, predominando imóveis de uso industrial e comercial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas, assobradadas e verticais, de padrão construtivo "Simples, Médio e Superior", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2007".

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

2.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em "Zona Comercial 2", ou porções do território destinadas à implantação de usos industriais e comerciais urbanos destinados a manufatura, armazenamento e distribuição de bens, ou seja, "ZC-2", inserida na Região Administrativa "XXXI- Vigário Geral", pertencente a "Área de Planejamento 3.1".

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular;

Situação: Frente Única.

O imóvel avaliando está registrado no Nono Cartório de Registro de Imóveis de Rio de Janeiro, matriculado sob nº 239.575.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um prédio de uso comercial.

- DO EDIFÍCIO

O Edifício onde está localizada a sala comercial avalianda constitui-se de prédio de uso comercial, com pavimento térreo com portaria, entrada social e de serviço, área de circulação, escadarias de acesso aos pisos superiores e inferiores, jardins, calçadas e acessos de pedestres. O Edifício é composto também por 2 (dois) elevadores sociais, 2 (dois) subsolos para garagem, cabendo a cada sala comercial o uso de 1 (uma) vaga individual e indeterminada, e 1 (um) pavimento térreo e 5 (cinco) pavimentos superiores para sala comerciais, com 36 (dois) sala comerciais por andar.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

- DA UNIDADE AVALIANDA

A sala comercial nº 620, objeto da presente avaliação, está localizado no 6º Andar, Bloco 1, Edifício Office Park 5.

Possui área útil ou privativa de 51,26 m², área comum de e fração ideal do terreno de 0,00299%; cabendo a cada sala o uso de 01 (uma) vaga individual e indeterminada.

A sala comercial possui 2(duas) divisões e 2 (dois) banheiros. Considerando-se sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade de 2 anos, podendo ser classificado como "Sala Comercial Padrão Médio (+)", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

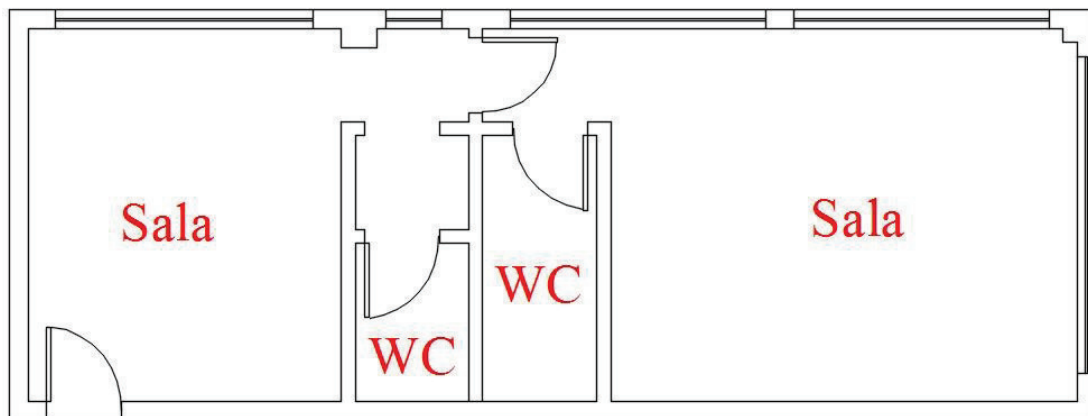
As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



CROQUI DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 01



VISTA DA RUA VICTOR CIVITA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

R. Tabatinguera, 140, 4º And. - cj. 403, Centro, São Paulo - SP - CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 02



**VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO ONDE SE LOCALIZA A UNIDADE
AVALIANDA.**

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO IMÓVEL.

FOTO 04

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

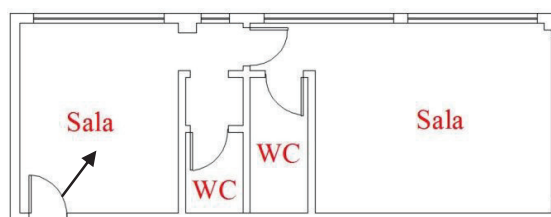
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Gesso.

TETO: Gesso.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA 1.

FOTO 05

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

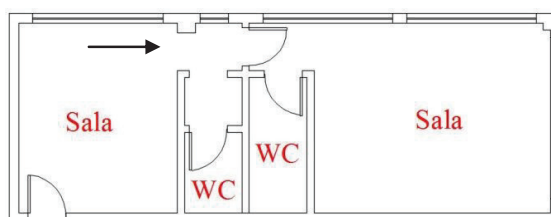
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Gesso.

TETO: Gesso.

PORTA(S): Vão livre.

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO CORREDOR.

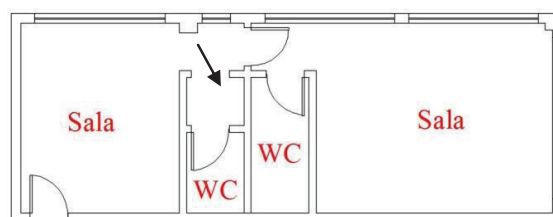
FOTO 06

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Gesso.

TETO: Gesso.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO LAVATÓRIO.

FOTO 07

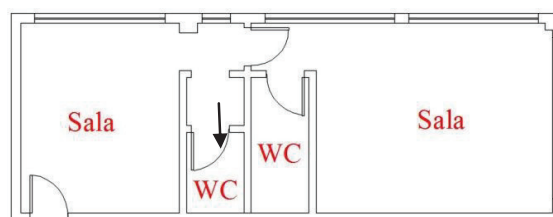
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Gesso.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO PRIMEIRO BANHEIRO.

FOTO 08

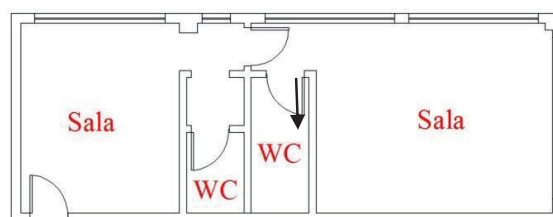
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Gesso.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO SEGUNDO BANHEIRO.

FOTO 09

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

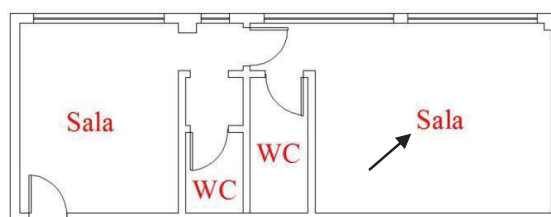
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Gesso.

TETO: Gesso.

PORTA(S): Alumínio com vidro.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA 2.

FOTO 10

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

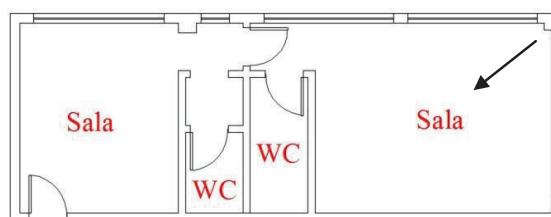
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Gesso.

TETO: Gesso.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA 2.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

Na presente avaliação, adotou-se o Método Comparativo Direto, que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo de Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta.

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:

A) OFERTA: Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

B) ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos comparativos, uma vez que os elementos coletados são contemporâneos à data base do laudo.

C) PADRÃO CONSTRUTIVO: O valor da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será determinado através dos parâmetros recomendados no "Estudo" realizado pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP.

Os preços unitários adotados serão aqueles recomendados pela Comissão de Profissionais, criada para estabelecer os critérios e valores das edificações localizadas no município pertinente.

A Comissão de Profissionais procedeu a uma revisão nos valores unitários de construção, recomendando que os preços consignados devam ser fixados a partir da data de vigência do trabalho.

As áreas de garagem foram avaliadas à razão de 50% do valor unitário adotado para a classificação da construção principal, conforme preconiza o item VI - RECOMENDAÇÕES do referido "Estudo".

D) VALORES UNITÁRIOS: Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRAO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1-RESIDENCIAL	Grupo 1.1 - BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - SIMPLES	0,132	0,156	0,180	
	Grupo 1.2 - CASA	1.2.1 - RÚSTICO	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 - PROLETÁRIO	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 - ECONÔMICO	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 - SIMPLES	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 - MÉDIO	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 - SUPERIOR	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 - FINO	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8 - LUXO	Acima	2,89		
	GRUPO 1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	1,032	1,266	1,500
			C/elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - MÉDIO	S/elevador	1,512	1,746	1,980
			C/elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - SUPERIOR	S/elevador	1,992	2,226	2,460
C/elevador			2,172	2,406	2,640	
1.3.5 - FINO	2,652	3,066	3,480			
1.3.6 - LUXO	Acima	3,49				
2 - COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - ECONÔMICO	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- SIMPLES	S/elevador	0,972	1,206	1,440
			C/elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- MÉDIO	S/elevador	1,452	1,656	1,860
			C/elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- SUPERIOR	S/elevador	1,872	2,046	2,220
			C/elevador	2,052	2,286	2,520
	2.1.5 - FINO	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6 - LUXO	Acima	3,61			
	GRUPO 2.2 - GALPÃO	2.2.1 - ECONÔMICO	0,240	0,360	0,480	
2.2.2 - SIMPLES		0,492	0,726	0,960		
2.2.3 - MÉDIO		0,972	1,326	1,680		
2.2.4 - SUPERIOR		Acima	1,69			
3 - ESPECIAL	GRUPO 3.1 - COBERTURA	3.1.1 - SIMPLES	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2 - MÉDIO	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3 - SUPERIOR	0,312	0,456	0,600	

E) DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO DA CONSTRUÇÃO: Para o cálculo da depreciação da construção, será empregada a adequação do Método Ross/Heideck prevista no referido estudo, que combina as considerações da idade da edificação, com o tipo da construção e com o estado de conservação, através da seguinte equação:

$$Foc = R + K \cdot (1 - R)$$

Sendo:

Foc = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

K = Coeficiente de Ross/Heideck

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela a seguir:

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e), e a vida referencial (I_r) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; inferindo seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

F) FATOR DE TRANSPOSIÇÃO: Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do edifício, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

G) FATOR PANORAMA: Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero no Estudo apresentado no "Curso Avançado de Engenharia de Avaliações - Rio de Janeiro - 1980", conforme mostrados abaixo:

- Frente a construções residenciais:..... 1,00
- Frente para praça: 1,20
- Frente para parques: 1,30
- Frente para edifícios industriais: 0,80
- Frente para vistas desvalorizantes: 0,60

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS**4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área útil resultou em:

$$qmf = R\$ 7.565,96/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 7.565,96/m² (sete mil, quinhentos e sessenta e cinco reais e noventa e seis centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de sala comerciais a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA :	RIO DE JANEIRO - RJ - 2015	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA :	05/12/2016
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL :	3.935,13 CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO :	Avenida Embaixador Abelardo Bueno	NÚMERO :	3500
COMP. Ref.:	A23550	BAIRRO :	Jacarepagua
CEP :	UF : RJ	CIDADE :	RIO DE JANEIRO - RJ
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Escritório	ESTADO :	Original
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	escritório simples c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,410
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,902	IDADE: 12 anos	FRACÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	45,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	12,00	TOTAL M²:	57,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	380.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Podium Imóveis		
CONTATO :	Sra. Gabriela		TELEFONE : (21)-33857000
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-400,01	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	148,29	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	905,53	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-456,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 7.600,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.797,82
		VARIAÇÃO : 1.0260

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA :	RIO DE JANEIRO - RJ - 2015	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA :	05/12/2016
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL :	3.935,13
CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO :	Avenida Embaixador Abelardo Bueno	NÚMERO :	908
COMP.:	Salas nº 721/722 - Ref.: 2º BAIRRO : Jacarepagua	CIDADE :	RIO DE JANEIRO - RJ
CEP :	UF : RJ		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Escritório	ESTADO :	Original
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	escritório simples c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,410
CONSERVAÇÃO :		b - entre novo e regular	
COEF. DEP. (k):	0,988	IDADE:	2 anos
FRACÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB.:	2	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	59,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	24,00	TOTAL M²:	83,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	540.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):		0,00	
IMOBILIÁRIA :	GPX Imóveis		
CONTATO :	Sra. Deise	TELEFONE :	(21)-20055757
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-433,55	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-426,87	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	981,46	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-988,47	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 8.237,29
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.369,86
		VARIAÇÃO : 0,8947

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA :	RIO DE JANEIRO - RJ - 2015	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA :	05/12/2016
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL :	3.935,13
CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO :	Avenida Embaixador Abelardo Bueno	NÚMERO :	908
COMP. Ref.:	528660	BAIRRO :	Jacarepagua
CEP :	UF :	CIDADE :	RIO DE JANEIRO - RJ
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Escritório	ESTADO :	Original
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	escritório simples c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,410
CONSERVAÇÃO :		b - entre novo e regular	
COEF. DEP. (k) :	0,988	IDADE :	2 anos
FRACÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB.:	2	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	55,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	24,00	TOTAL M²:	79,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	540.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :		0,00	
IMOBILIÁRIA :	GPX Imóveis		
CONTATO :	Sra. Deise	TELEFONE :	(21)-20055757
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-465,08	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-457,92	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	1.052,84	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-1.060,36	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 8.836,36
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.905,85
		VARIAÇÃO : 0,8947

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA :	RIO DE JANEIRO - RJ - 2015	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA :	05/12/2016
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL :	3.935,13
CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO :	Avenida Embaixador Abelardo Bueno	NÚMERO :	908
COMP. Ref.:	PPSL3270	BAIRRO :	Jacarepagua
CEP :	UF : RJ	CIDADE :	RIO DE JANEIRO - RJ
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m :	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Escritório	ESTADO :	Original
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	escritório simples c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,410
CONSERVAÇÃO :		b - entre novo e regular	
COEF. DEP. (k) :	0,988	IDADE :	2 anos
FRACÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB.:	2	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	68,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	24,00	TOTAL M² :	92,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	595.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :		0,00	
IMOBILIÁRIA :	Paiva Imobiliaria		
CONTATO :	Sra. Keli	TELEFONE :	(21)-35355002
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-414,48	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-408,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	938,30	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-945,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 7.875,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.045,72
		VARIAÇÃO : 0,8947

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA :	RIO DE JANEIRO - RJ - 2015	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA :	05/12/2016
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL :	0,00
CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO :	Rua Victor Civita	NÚMERO :	66
COMP. Ref.:	A18901	BAIRRO :	Jacarepagua
CEP :	UF : RJ	CIDADE :	RIO DE JANEIRO - RJ
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m :	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Escritório	ESTADO :	Original
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	escritório simples c/ elev. (+)	COEF. PADRÃO :	1,620
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,968	IDADE :	2 anos
FRACÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB.:	3	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	115,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	36,00	TOTAL M²:	151,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	990.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :		0,00	
IMOBILIÁRIA :	Podium Imóveis		
CONTATO :	Sra. Gabriela	TELEFONE :	(21)-33857000
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-281,74	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-1.394,61	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 7.747,83
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.071,48
		VARIAÇÃO : 0,7836

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 6					
NÚMERO DA PESQUISA : RIO DE JANEIRO - RJ - 2015			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/12/2016		
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Victor Civita			NÚMERO : s/nº		
COMP. : Ao lado do nº 66 - Ref.: F:BAIRRO : Jacarepagua			CIDADE : RIO DE JANEIRO - RJ		
CEP :	UF : RJ				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m :	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Escritório	ESTADO :	Original	FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : escritório simples c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,410	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,968	IDADE : 2 anos	FRACÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	40,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	12,00 TOTAL M² : 52,00
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	400.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Vilhena Consultoria Imobiliaria				
CONTATO :	Sra. Carolina				TELEFONE : (21)-24255060
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	9.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-327,27	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	9.205,07
PADRÃO Fp :	1.072,34	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.0228
VAGAS	-540,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: RJ - Jacarepagua - Rua Victor Civita

DATA: 05/12/2016

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2016 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENEFITORIA: 0,8

OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	2.899,55
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 2 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	escritório simples c/ elev. (+)
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,06

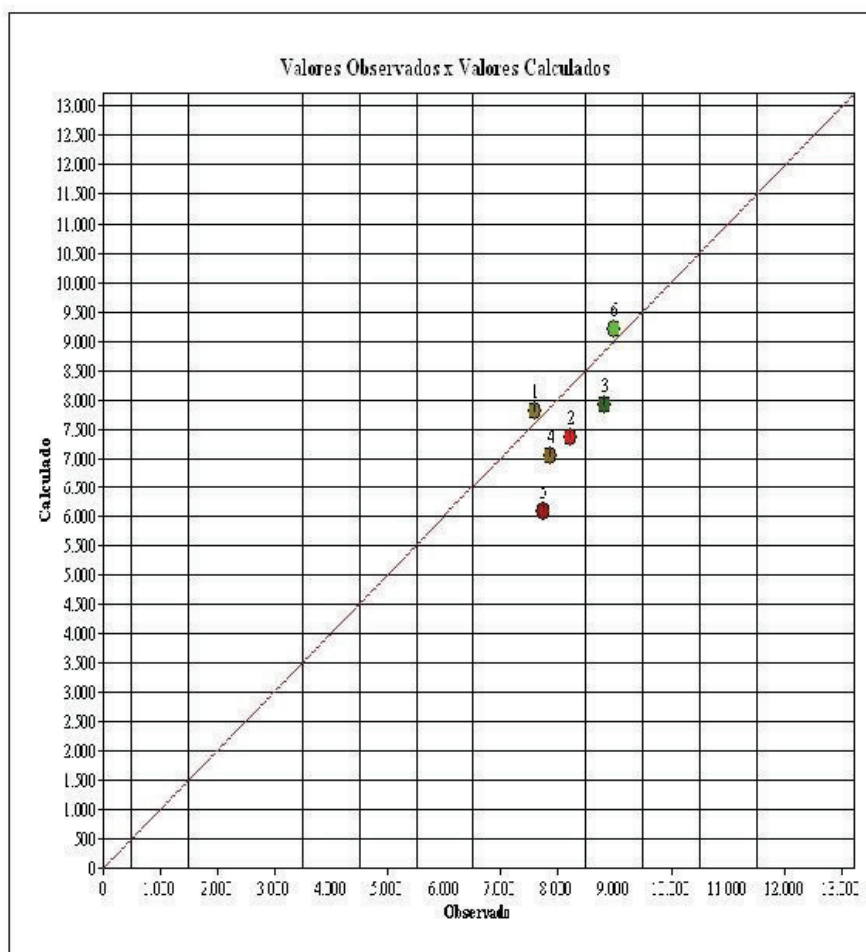
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida Embaixador Abelardo Bueno ,3500	7.600,00	7.797,82	1,0260
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Avenida Embaixador Abelardo Bueno ,908	8.237,29	7.369,86	0,8947
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Avenida Embaixador Abelardo Bueno ,908	8.836,36	7.905,85	0,8947
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Avenida Embaixador Abelardo Bueno ,908	7.875,00	7.045,72	0,8947
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Victor Civita ,66	7.747,83	6.071,48	0,7836
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Victor Civita ,s/nº	9.000,00	9.205,07	1,0228

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.600,00	7.797,82
2	8.237,29	7.369,86
3	8.836,36	7.905,85
4	7.875,00	7.045,72
5	7.747,83	6.071,48
6	9.000,00	9.205,07

GRÁFICO DE DISPERSÃO

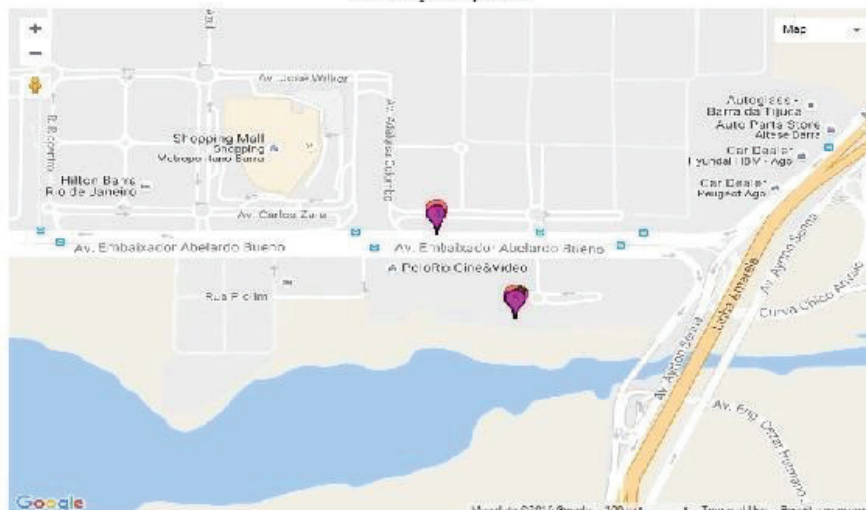


APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Escritório vertical Local : Rua Victor Civita 66 Jacarepagua RIO DE JANEIRO - RJ Data : 05/12/2016
 Cliente : Eng. Walmir Modotti
 Área terreno m² : 4.000,00 Edificação m² : 51,26 Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 8.216,08
 Desvio Padrão : 585,64
 - 30% : 5.751,26
 + 30% : 10.680,90

Coefficiente de Variação : 7,1300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 7.565,96
 Desvio Padrão : 1.039,09
 - 30% : 5.296,17
 + 30% : 9.835,75

Coefficiente de Variação : 13,7300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/> 3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/> 2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos valores	<input type="checkbox"/> 3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/> 3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 7.565,96

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 6.939,83
 INTERVALO MÁXIMO : 8.192,09

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 6.939,83
 INTERVALO MÁXIMO : 8.192,09

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

4.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$S = 51,26 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 7.565,96/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 1,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 12,00 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S + 0,5 \times Nvagas \times Svaga) \times qmf$$

$$VI = (51,26 \text{ m}^2 + 0,5 \times 1,00 \times 12,00 \text{ m}^2) \times \text{R\$ } 7.565,96/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 433.226,87$$

Ou, em números redondos:

R\$ 433.000,00

(Quatrocentos e trinta e três mil reais)

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na **Rua Victor Civita, nº 66, Sala Comercial nº 620, 6º Andar, Bloco 1, Edifício Office Park 5, Jacarepaguá, Estado do Rio de Janeiro, matriculado sob nº 239.575, no Nono CRI de Rio de Janeiro, objeto de avaliação nos AUTOS DA Falência do BANCO CRUZEIRO DO SUL S/A E OUTROS, requerida por , em face de , em curso na 2a. VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 1071548-40.2015.8.26.0100, é de:**

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 433.000,00

(Quatrocentos e trinta e três mil reais)

Dezembro / 2.016

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

VI - ENCERRAMENTO

Consta o presente **LAUDO** de 44 (quarenta e quatro) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta, datada e assinada pelos Peritos Judiciais.

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: "curriculum vitae", carteiras de habilitação (CREA e OAB), diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 05 de Dezembro de 2.016.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128880/D



EVANDRO HENRIQUE

CREA 5069364365