


LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 7891.7891.000181702/2017.01.01.01

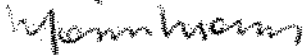
CAPA-RESUMO

Endereço do imóvel Rua Dr. Athaide Pimenta de Moraes, 175 – Loja 2 e pavimentos – Centro			
Cidade / UF Nova Iguaçu – RJ			
Objetivo da Avaliação / Licitra Laudo de Avaliação – Modelo Completo			
Finalidade da Avaliação / Produto Prestação de Serviços para Terceiros / Convênios			
Solicitante / Interessado / Proponente / Cliente GIHAB RJ			
Proprietário IDEALLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI			
Proprietário segundo matrícula RI Edificação comercial – Loja e pavimentos		Áreas adotadas para avaliação Área real = 3.599,59m² Área Equiv. = 2.573,74m²	
Metodologia Comparativo direto de dados de mercado		Enquadramento Grau de Fundamentação I / Grau de Precisão III	
Valor de Avaliação do imóvel Compra e Venda R\$ 20.000.000,00 Locação R\$ 150.000,00 (0,75%a.m.)		Valor Mínimo Admissível R\$ 18.500.000,00 R\$ 144.000,00	Valor Máximo Admissível R\$ 21.500.000,00 R\$ 156.000,00
Perspectiva de Liquidez do Imóvel Média.			
Nome do Responsável Técnico Maria Adelaide Assis Brasil		CPF do RT 813.798.977-34	Formação do RT Arquitetura
Nome do Representante Legal Maria Adelaide Assis Brasil		CAU do RT A78411-7	
Nome da Empresa GUEDES BRASIL Arquitetura e Pesquisa Ltda.		CNPJ 13.423.824/0001-16	

Rio de Janeiro, 5 de maio de 2017.


Assinatura do Responsável Técnico
Maria Adelaide Assis Brasil


Assinatura do Representante Legal
Maria Adelaide Assis Brasil


MÔNICA MEDIANO M. MOURÃO
Arquiteta - CAU A9554-0
Matr.: 771.343-0 GIHAB/RJ
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

GIHAB RJ

Avenida Almirante Barroso 25, 24º Andar, Centro, Rio de Janeiro, RJ – (21) 3890-3252 – gihabrj@caixa.gov.br

1 IMÓVEL

ENDEREÇO : R. Dr. Athaide Pimenta de Moraes, 175 – Loja 2 e pavimentos
BAIRRO : Centro
MUNICÍPIO - UF : Nova Iguaçu - RJ
REFERÊNCIAS : Calçada de Nova Iguaçu 430m, distância perpendicular ao eixo
Estação de Nova Iguaçu 565m, distância radial

2 OBJETIVO

- a) Objetivo da Avaliação: Definição do Laudo de Avaliação – Modelo Completo
b) Finalidade da Avaliação: Prestação de Serviços para Terceiros / Convênios

3 INTERESSADO

GIHAB RJ

4 PROPRIETÁRIO

IDEALLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, segundo IPTU.

5 OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Certidão de Registro de Imóvel da 1ª Circunscrição de Nova Iguaçu, Matrícula: 45779 (sala 401 – Cobertura), datada de 09/05/2016.
- Inscções do IPTU: 898.885-2 (Loja 2 e Sobreloja)
898.887-1 (sala 101 – 1º Pavimento)
898.888-9 (sala 201 – 2º Pavimento)
898.889-7 (sala 301 – 3º Pavimento)
898.890-1 (sala 401 – Cobertura)
- As áreas adotadas estão conforme plantas baixas, presentes processo analisado.
- Em informações constatadas *in loco* quando da vistoria ao imóvel, realizada em 26/04/2017.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local, atuantes no segmento analisado.

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se completa e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estava livre e desembaraçado de quaisquer ônus, condições de ser imediatamente comercializado. Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

6 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Meio Urbano

POSIÇÃO URBANA : Área central de negócios
DENSIDADE URBANA : Alta
PROCESSO URBANO : Consolidado
USOS PREDOMINANTES : Comercial horizontal e Comercial vertical
CLASSE SOCIAL PREDOMINANTE : Classe B
RMF - IBGE : R\$ 2.500,35/mês.
INFRA-ESTRUTURA, SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS : Rede de água, esgotos, energia elétrica, correio, coleta de lixo, telefone, TV a cabo e TV a satélite.

Sistema Viário

R. Dr. Athaide Pimenta de Moraes

CLASSIFICAÇÃO: Via secundária
DENSIDADE COMERCIAL: Alta
CONSERVAÇÃO: Bom estado
Nº DE PISTAS: Duas
SENTIDO TRÁFEGO: Único
PAVIMENTAÇÃO: Capotamento asfáltico
CALÇAMENTOS: Cementado
CANTEIRO CENTRAL: Inexistente
ILUMINAÇÃO PÚBLICA: Lâmpadas a vapor de mercúrio e posicamento em concreto armado

Transportes Coletivos

ÔNIBUS: Próximo
TREM: Afastado
TRANSPORTE CAPILAR: Próximo
BARCAS: Inexistente
METRÔ: Inexistente

GIHAB RJ

7 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se do estudo de valores das áreas comerciais do edifício situado no número 175 da Rua Dr. Alhaide Pimenta de Moraes. Em tela estão uma das lojas situadas no pavimento térreo e os quatro pavimentos tipo, todos ocupados pelo Tribunal Regional do Trabalho. A localização e situação do prédio estão expressas nas plantas apresentadas o Anexo I.

7.1 TERRENO

ACESSO	Rua Dr. Alhaide Pimenta de Moraes	FORMATO	Retangular
TIPO	Lote Urbano	SUPERFÍCIE	Seca
URBANIZAÇÃO	Total	TOPOGRAFIA	Plana
POSICÃO	Frente de Rua		

Dimensões e confrontações segundo o RGI

AREA TOTAL:	1500m ²
FRENTE:	30m
FUNDOS:	30m
LATERAL ESQUERDA:	50m
LATERAL DIREITA:	50m

7.2 EDIFICAÇÕES

A edificação comercial é composta por duas lojas no pavimento térreo e mais quatro pavimentos tipo, com área construída total de 5.283,89m². Está classificada como PADRÃO ALTO (Cód. Alocado 4), idade aparente de 10 ANOS e estado de conservação considerado REPAROS SIMPLIS. O cálculo da área equivalente está descrito em item específico, logo abaixo.

Composição do edifício em níveis

Embasamento	: Loja 1 + Sobreloja – Ocupada pela VIVO : Loja 2 + Sobreloja independente – Ocupada pelo TRT – O acesso a essa sobreloja se dá através dos elevadores ou do salão da loja térrea. O acesso aos elevadores pode ser isolado do corpo da loja : Acesso ao estacionamento
Pavimento de Uso Comum	: Garagem – estacionamento com 27 vagas, das quais, hoje, 5 são destinadas à Loja 01 e 22 ao TRT
Lâminas	: Três pavimentos tipo com 745,78m ² e cobertura com 552,10m ²
Telhado	: Caixa d'água e casa de bombas



Handwritten signature

Quadro de áreas em avaliação

Frete da Loja (m)	5,00	Uso	Critério de equivalência	Peso	Área Equivalente (m²)
Térreo	140,26	GAB, protocolo, distribuição de felos,	Vendas - Térreo, profundidade até 2 x frente (1,00) Vendas - Térreo, profundidade acima 2 x frente (0,80)	1,00 0,80	50,00 312,21
Sobreloja	368,89	Sala de audiência, posto bancário, copa e sanitários	Vendas - outros pavimentos (0,70)	0,70	258,22
1º Pavimento	745,78	1ª e 2ª Vagas do Trabalho	Áreas Administrativas (0,70)	0,70	522,05
2º Pavimento	745,78	3ª e 4ª Vagas do Trabalho	Áreas Administrativas (0,70)	0,70	522,05
3º Pavimento	745,78	5ª e 6ª Vagas do Trabalho	Áreas Administrativas (0,70)	0,70	522,05
Cobertura	652,10	Treinamento, copa e sanitários para funcionários	Áreas Administrativas (0,70)	0,70	386,47
A. Total (m²)	3.599,59			A. Equivalente (m²)	2.573,74

Outras Dimensões

OUTRAS DIMENSÕES

Frente: 5m
 Pó Direito da loja: 3,15m do piso a forro, em ambos os pavimentos.

Facilidades e infraestrutura do prédio:

SEGURANÇA E CONTROLE DE ACESSOS	CFTV e portaria
AR CONDICIONADO E VENTILAÇÃO	Equipamentos sistema split
SEGURANÇA E COMBATE A INCÊNDIO	Hidrantes, extintores e sprinklers.

Revestimentos

FACHADAS - MATERIAIS PREDOMINANTES	Vidro em esquadria de alumínio
PAVIMENTOS	Piso: cerâmica Paredes: pintura Teto: forro acústico
SANITÁRIOS E COPAS	Piso: cerâmica Paredes: azulejos Teto: gesso

Escada Interna

UTILIZAÇÃO	Pública, do térreo à cobertura.	TIPO	Enclausurada
QUANTIDADE	Uma	PISO	Granito preto

Elevadores

UTILIZAÇÃO	Do térreo à cobertura
QUANTIDADE	Dois
CAPACIDADE	8 passageiros

7.3 CÁLCULO DA ÁREA EQUIVALENTE

As áreas privativas das edificações comerciais, tanto a que está em avaliação, quanto as que compõem a amostra, foram submetidas ao mesmo tratamento que tem o objetivo de calcular a Área Equivalente dos imóveis.

A Norma NBR 14653-2:2011 permite a realização de ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados. No caso de conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, estes ajustes devem ser realizados com base em coeficientes publicados (por exemplo, os da ABNT NBR 12721) ou inferidos no mercado.

Este relatório utiliza o seguinte sistema de cálculo desenvolvido a partir de extensos estudos de mercado que visa qualificar as áreas comerciais.

Uso Adequado		Impacto sobre o Valor Unitário (R\$/m²)
Área de vendas – Térreo	Profundidade até 2 x Frente (m):	Peso 1,00
	Profundidade acima 2 x Frente (m):	Peso 0,50
Áreas de vendas – sobrelojas		Peso 0,70
Áreas administrativas		Peso 0,70
Estoque / Industrial / Armazenagem		Peso 0,50
Estacionamentos / Coberturas / Pátios Cobertos		Peso 0,50
Pátio Descoberto		Peso 0,30
Estacionamentos	No caso de ter sido considerado o número de vagas disponíveis para as lojas, as áreas de estacionamentos, quando localizadas no corpo da loja, não serão computadas no cálculo da área equivalente da loja.	

8 CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

8.1 Imóvel em estudo

Segmentação e Localização: Edificações comerciais – Lojas e pavimentos

Trata-se de área comercial com 3.539,59m², composta por loja, sobreloja e quatro pavimentos comerciais, interligados por dois elevadores. Possuem acesso pela R. Dr. Athaide Pimenta de Moraes, em área urbana central, com alta densidade comercial.

Pontos Fortes

- : Boa acessibilidade
- : A área de locável do conjunto, acima da média encontrada no entorno, habilita a sobreloja para a ocupação por diversos segmentos comerciais.
- : Dois elevadores e máquinas de instalação ar condicionado, modelo split.
- : Acessibilidade PNE

Pontos Fracos : O padrão construtivo dos espaços internos

8.2 Análise do Mercado

Demanda – Está ligada à empresas de médio/grande porte, que tenham negócios sediados em Nova Iguaçu. Apresenta-se retraída, com grande número de desocupações e dificuldade na realização de novos negócios. Na pesquisa realizada, temos:

LOCAÇÃO : 20 elementos levantados, dos quais 4 realizados nos últimos meses.

COMPRA E VENDA : 25 elementos levantados, dos quais 1 realizado nos últimos meses.

Oferta – Expressa-se moderada em Nova Iguaçu, tanto para compra/venda, como para locação, com grande concentração na área central. É bastante diversificada quanto às características físicas – área, tipo e padrão construtivo.

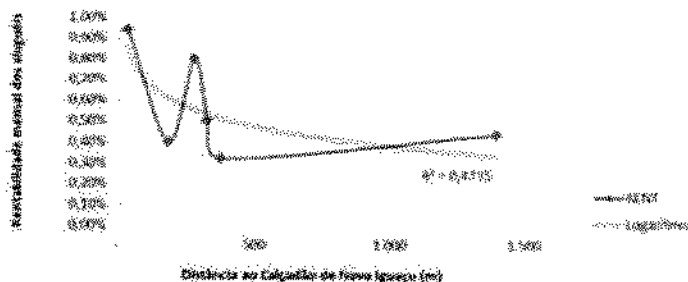
Liquidez Compra/Venda – A pesquisa realizada aponta para uma baixa velocidade de colocação da propriedade, tal como ocorre com os demais municípios do Rio de Janeiro.

9 METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

Para a avaliação dos valores de Compra/Venda e Locação foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, baseado no processo de inferência estatística, com adoção de modelo de regressão múltipla.

Pesquisa – Compra/Venda e Locação

- a) A amostra abrange elementos referentes ao período compreendido entre Novembro de 2016 e Maio de 2017. Foi coletada junto aos principais agentes do mercado imobiliário neste segmento específico, tais como empresas corretoras, administradoras e proprietários. A pesquisa focou imóveis com clara vocação para o uso Comercial, Hospitalar, e Outros Interiores que se expressam na Zona dos Principais e Corredor da Zona Nova Iguaçu.
- b) Os dados de mercado apresentados referem-se a Ofertas e Transações, representando estas 13% de toda a amostra levantada. A micronumerosidade dos elementos transacionados foi a razão pela qual NÃO FOI APLICADA variável que diferencie valores de oferta e transação.
- c) Com o objetivo de estudar o mercado de edificações comerciais no Centro de Nova Iguaçu, foram levantadas ofertas ou transações nas modalidades de Compra/Venda e Locação. Seis dos dados de mercado encontram-se em oferta, ou foram transacionados nas duas modalidades, permitindo assim o cálculo da taxa de rentabilidade resultante. O gráfico abaixo relaciona a flutuação da rentabilidade aferida com a distância ao Calçadão de Nova Iguaçu, entendido como polo referencial de valor.



A resultante traduz em forma logarítmica o que pode ser intuído de forma empírica: a rentabilidade do aluguel reduz na medida em que os imóveis se afastam do polo referencial de valor.

- d) Nos levantamentos desenvolvidos para Compra/Venda e Locação foram coletados 39 imóveis, dos quais:

COMPRA/VENDA: 25 ELEMENTOS, sendo 18 CONSIDERADOS;
 LOCAÇÃO: 20 ELEMENTOS, sendo 15 CONSIDERADOS.

Foram estudadas as características preponderantes, relacionadas no quadro a seguir. Logo abaixo é apresentado o mapa de localização onde foram plotados os elementos com auxílio de GPS.



- e) **Cálculo da Área Equivalente** – As áreas privativas das lojas, tanto a que está em avaliação, quanto as que compõem a amostra, foram submetidas ao mesmo tratamento, que tem o objetivo de calcular a Área Equivalente dos imóveis. Este tratamento baseou-se nos critérios explicitados no Item 7.
- f) **Luvas** – No caso de incidência de luvas, estas foram adicionadas aos aluguéis nominais através de acréscimos constantes, financeiramente equivalentes ao pagamento antecipado, considerando uma taxa de descontos igual à taxa Selic do mês anterior ao de referência deste laudo.

Modelo e Variáveis

Foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas. O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhado em anexo específico.

Preço Unitário Var. Dependente	Conforma o imóvel – é a razão entre o preço total do imóvel e sua área equivalente. Amplitude CV: de R\$ 2.352,94/m ² eq. a R\$ 29.833,33/m ² eq. Amplitude Loc: de R\$ 11,01/m ² eq. a R\$ 145,51/m ² eq.
Área Equivalente Quantitativa	Conforma o imóvel. Amplitude CV: de 16,00m ² a 2.634,00m ² Amplitude Loc: de 54,56m ² a 2.634,00m ²
Padrão Construtivo: Qualitativa	Indica a qualidade das instalações comerciais, segundo a seguinte classificação: 1 – Baixo – Baixo padrão de acabamentos fachada e interiores e ausência de equipamentos. 2 – Baixo – Baixo padrão de acabamentos fachada e interiores e ausência de equipamentos. 3 – Médio – Médio padrão de acabamentos fachada e interiores e ausência de equipamentos. 4 – Alto – Médio padrão de acabamentos fachada e interiores e equipamentos tais como ar condicionado, elevadores ou escadas rolantes. 5 – Baixo Alto – Baixo padrão de acabamentos fachada e interiores e equipamentos tais como ar condicionado e elevadores ou escadas rolantes.
Distância perpendicular ao Eixo Quantitativa	Expressa, em metros, a distância perpendicular entre o eixo do Calçadão de Nova Iguaçu – entendido como polo referencial de valor – até os elementos. Amplitude CV: de 10m a 6.190m Amplitude Loc: de 180m a 6.240m
Tipo de Edificação Comercial Qualitativa – Cód. Alcegas	Expressa a flutuação de valor proveniente dos diferentes tipos de edificação comercial. 1 = Galpão 2 = Loja térrea em centro comercial 2 = Sobreloja independente 3 = Prédio Comercial 4 = Loja térrea independente

10 DETERMINAÇÃO DOS VALORES

Atributos do imóvel avaliando – Compra/Venda e Locação:

Área Equivalente	2.573,74 m ²
Padrão Construtivo	4 – Alto
Distância perpendicular ao Eixo	430m
Tipo de Edificação	3 – Prédio comercial

Resultados para o intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa:

Valor Calculado – Compra /Venda

	Estimativa Central	Limite inferior	Limite superior
Valores unitários	8.372,77	7.583,36	9.244,35
Amplitude		-8,43%	10,41%
Valores Totais	21.549.333,06	19.517.596,97	23.782.593,37

Valor Calculado – Locação

	Estimativa Central	Limite inferior	Limite superior
Valores unitários	60,49	54,36	66,95
Amplitude		-10,13%	10,00%
Valores Totais	155.085,53	139.908,51	172.311,89

Os modelos econométricos aplicados não puderam incluir variáveis que considerassem:

- ∇ As distorções provocadas pelo fato de a amostra contemplar majoritariamente elementos ofertados;
- ▲ Os efeitos valorizantes provenientes da presença de estacionamento na edificação

Com o intuito de contemplar esses fatores influenciantes, o valor adotado se situou no campo inferior de arbítrio, resultando nos valores adotados e admissíveis, calculados segundo os parâmetros apresentados a seguir:

Valor Arbitrado – Compra/Venda

	Valor Arbitrado	Mínimo Admissível	Máximo Admissível
Campo de arbítrio	-7,00% sobre a estimativa central	-7,00% sobre o valor arbitrado	7,50% sobre o valor arbitrado
Valores unitários	7.786,68	7.292,68	8.376,68
Valores totais	20.040.879,75	18.937.813,76	21.543.943,73
	20.000.000,00	18.500.000,00	21.500.000,00

Valor Arbitrado – Locação

	Valor Arbitrado	Mínimo Admissível	Máximo Admissível
Campo de arbítrio	-3,50% sobre a estimativa central	-4,00% sobre o valor arbitrado	4,00% sobre o valor arbitrado
Valores unitários	59,37	55,04	60,71
Valores totais	150.236,54	144.227,08	156.246,00
	R\$ 150.000,00	R\$ 144.000,00	R\$ 156.000,00

Como foi estudado no item 9.c há forte correlação entre a rentabilidade dos imóveis e a distância ao eixo valorizante, no caso o Calçadão da Rua Governador Amaral Peixoto, do qual a propriedade em tela dista 430m.

A rentabilidade do aluguel resultante dos valores apresentados é de 0,75%a.m. e consoante com o estudo realizado, tendo em vista a distância ao Calçadão, a presença de estacionamento na edificação e a reduzida oferta de espaços comerciais com o porte e o padrão do avaliando.

Especificação da avaliação: Compra / Venda e Locação

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação: Grau I
Grau de precisão da estimativa do valor: Grau III

11 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel situado na R. Dr. Athaide Pimenta de Moraes nº 87, Loja 2 e pavimentos – Nova Iguaçu, Rio de Janeiro – RJ, o seguinte valor de mercado para compra e venda e locação:

Compra e Venda	3.599,59m ²	R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais)
Locação		R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)

12 ANEXOS

- Anexo I: Localização do Imóvel
- Anexo II: Documentação Fotográfica
- Anexo III: Dados Amostrais
- Anexo IV: Modelo de regressão.

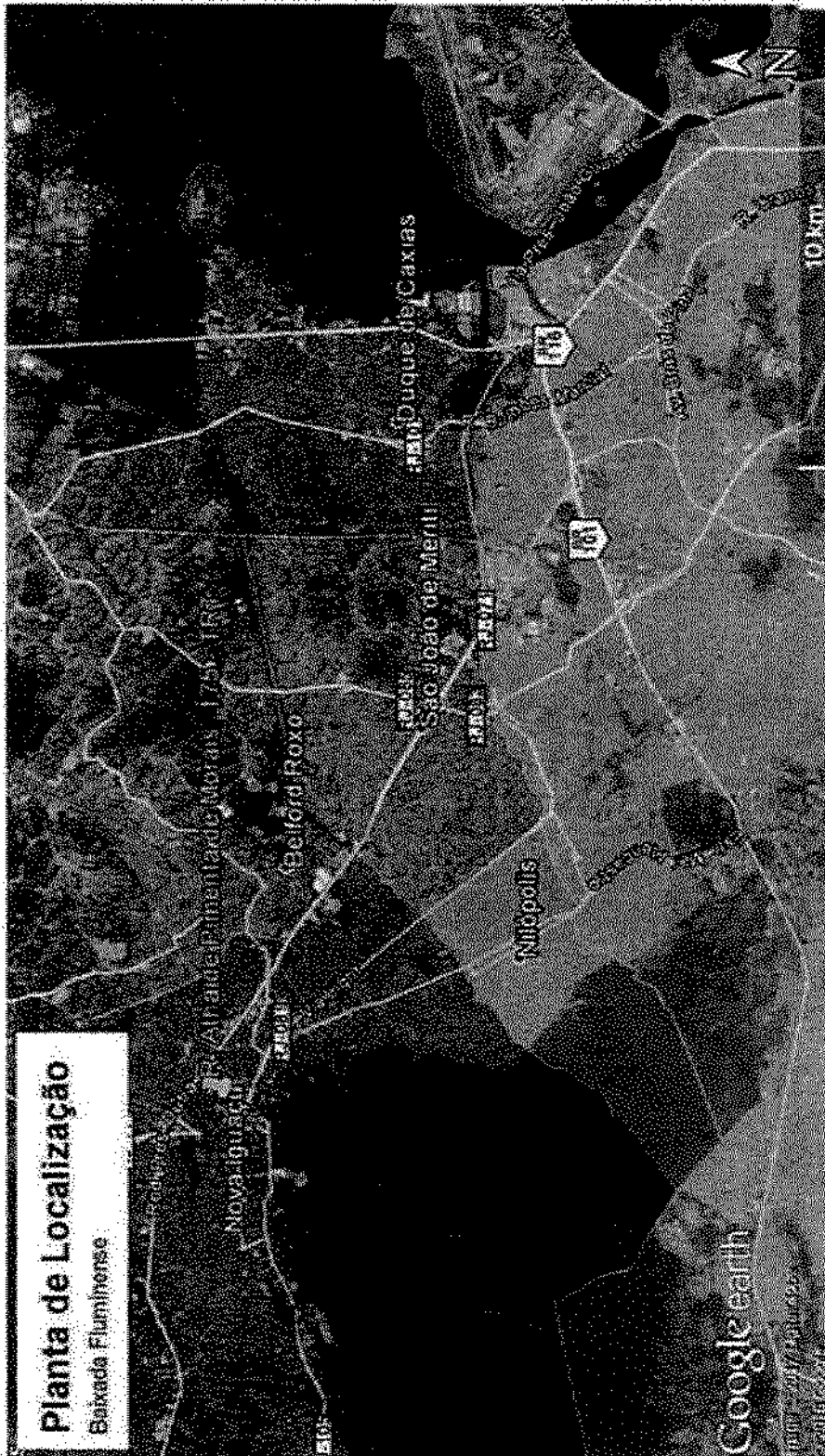
Rio de Janeiro, 5 de maio de 2017.


Assinatura do Responsável Legal
Maria Adelaide Assis Brasil
GUEDES BRASIL Arquitetura e Pesquisa Ltda.
CNPJ 13.423.824/0001-16


Assinatura do Responsável Técnico
Maria Adelaide Assis Brasil
CPF 813.798.977-34
CAU 26964-7

Assis

ANEXO I
LOCALIZAÇÃO



ANEXO I
LOCALIZAÇÃO



ANEXO II
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



R. Dr. Athaide Pimenta de Moraes

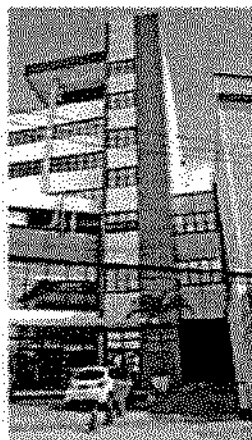


R. Dr. Athaide Pimenta de Moraes



Fachada principal

ANEXO II
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada principal e acesso de automóveis

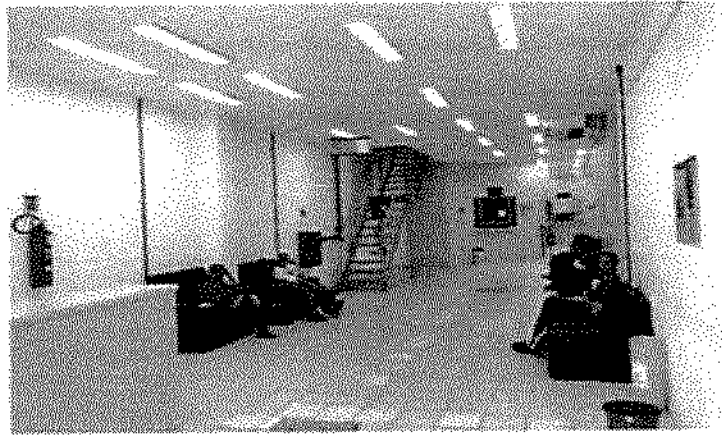


Testada do terreno e embasamento



Térreo - Acesso ao edifício e frente das Lojas 1 e 2

ANEXO II
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Térreo - Circulação e acesso à Sobreloja



Térreo - Segurança federal

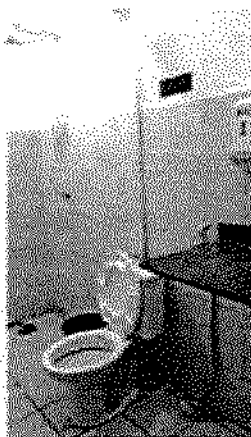


Térreo - Arquivos

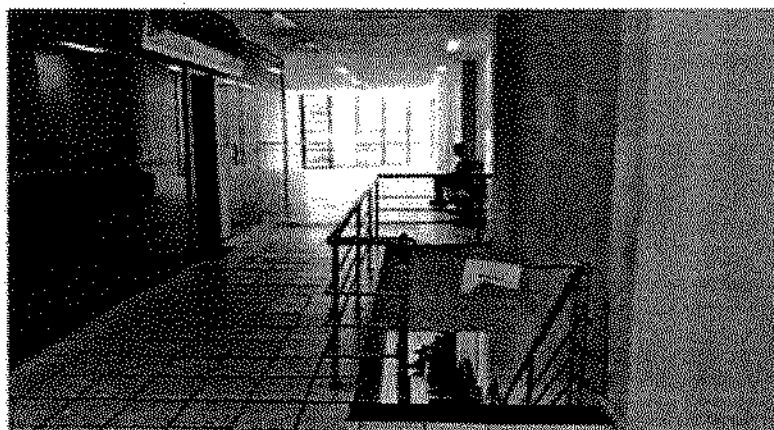
ANEXO II
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Térreo - Copa

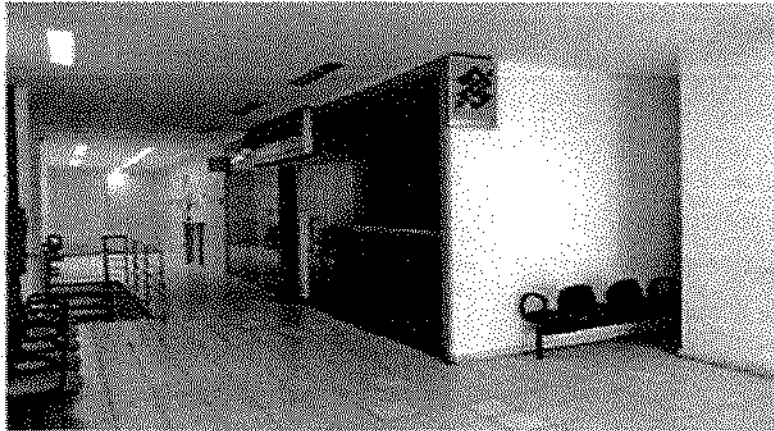


Térreo - Sanitário



Sobreloja - interligação com o térreo

ANEXO II
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Sobreloja - Posto bancário, hoje desativado



Sobreloja - Vazio



Sobreloja - Sala de audiência

ANEXO II
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Sobreloja - Copa sob rampa de acesso ao pavimento garagem.



Sobreloja - Copa

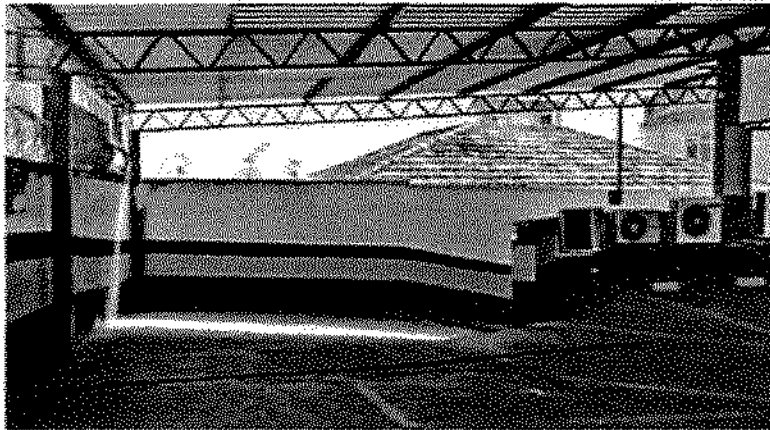


Sobreloja - Sanitário

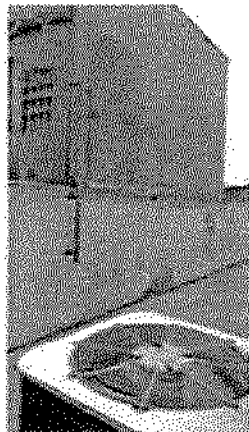
ANEXO II
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Circulação vertical - escada

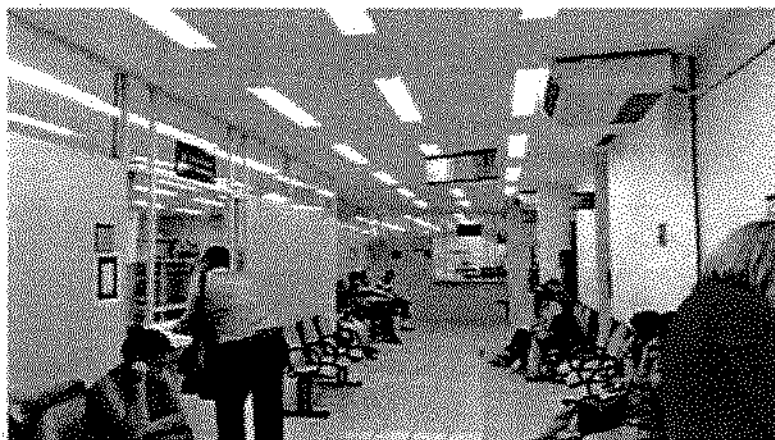


Pavimento garagem



1º Pavimento - Área externa junto à divisa lateral esquerda

ANEXO II
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



2º Pavimento - Circulação



2º Pavimento - Apoio



3º Pavimento - Hall dos elevadores

ANEXO II
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



3º Pavimento - Circulação

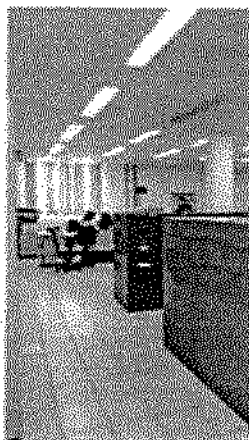


3º Pavimento - Sala de audiências

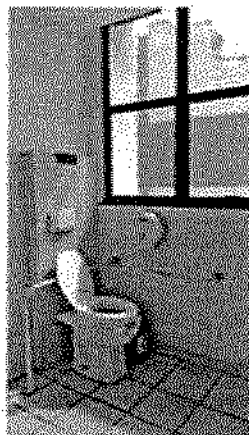


3º Pavimento - Sala de audiências

ANEXO II
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



3º Pavimento - Secretária

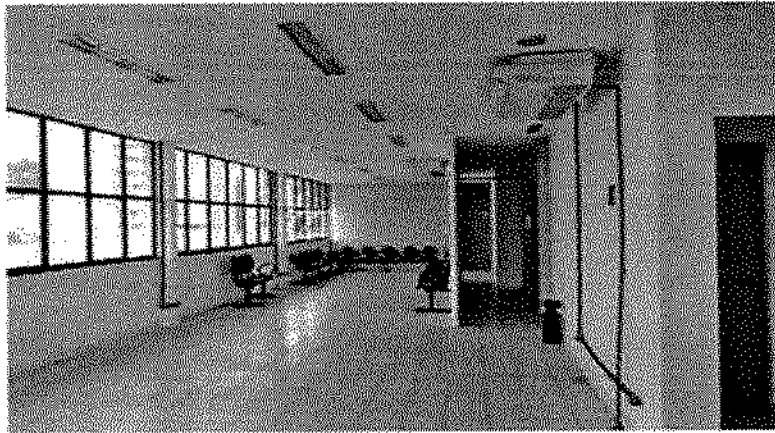


3º Pavimento - Sanitário PNE

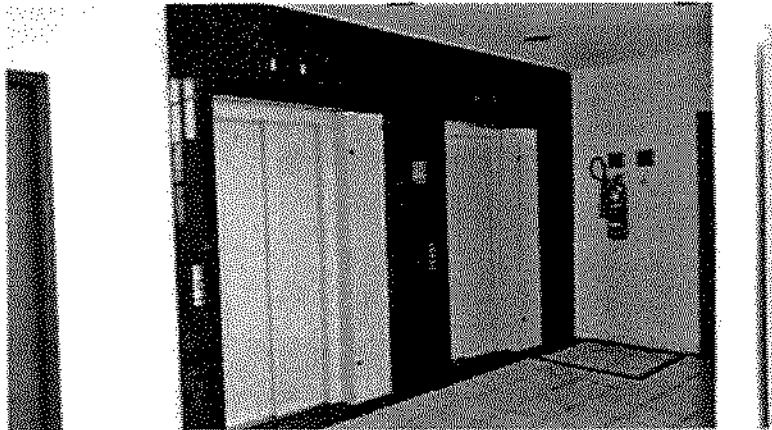


Vista panorâmica da Cobertura

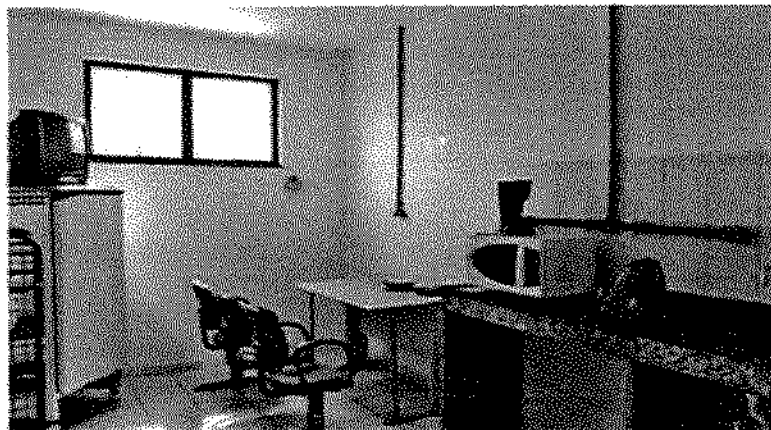
ANEXO II
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Cobertura - saguão



Circulação vertical - elevadores pavimento Cobertura

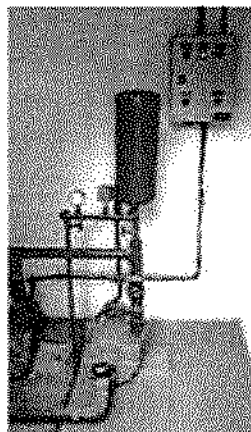


Cobertura - copa

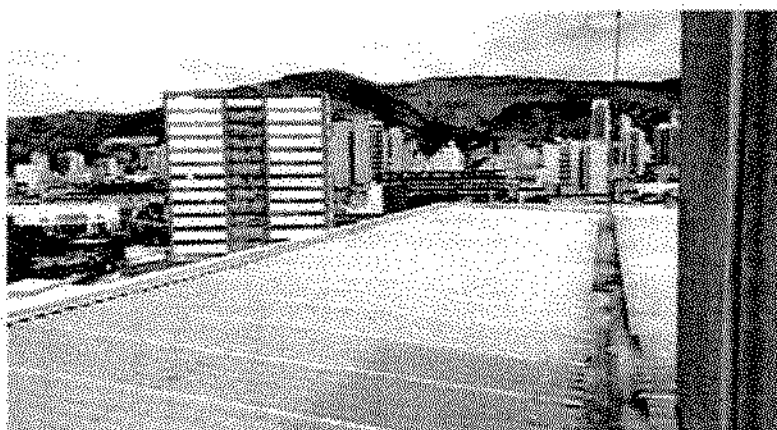
ANEXO II
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Caixas d'água



Casa de bombas



Telhado

ANEXO III
DADOS AMOSTRAIS

Ident. Exatidão	Bairro	Dist. Postal / Estabelecimento	Data de Construção / Edifício	Valor	Forma de Avaliação	Tipo	Parâmetro Constr.	Idade	Área Total (m²)	Área Equiv. (m²)			
1	Centro	469	277	3.348,24	1	Loja térrea em centro comercial	3	Médio	9	1	60,00	60,00	
2	Centro	130	10	3.493,99	1	Loja térrea em centro comercial	3	Médio	9	-	-	48,00	48,00
3	Centro	190	70	3.453,98	2	Loja térrea em centro comercial	2	Médio	3	-	-	24,00	10,20
4	Vila rural	2.615	1.630	2.526,12	2	Loja térrea independente	4	Muito	3	-	-	750,00	409,00
5	Centro	408	277	3.348,24	2	Sobrelaje independente	2	Muito	2	10	1.760,00	1.216,00	
6	Luc	55	180	4.766,33	1	Loja térrea independente	4	Muito	3	-	-	480,00	480,00
7	Centro	815	375	2.709,11	6	Prédio Comercial	3	Baixo	2	79	3.690,00	2.834,00	
8	Centro	420	325	3.509,35	2	Loja térrea independente	4	Alto	4	1	70,00	69,00	
9	Centro	1.440	1.285	2.955,98	2	Loja térrea independente	2	Baixo	2	-	-	100,00	130,00
10	Centro	320	420	2.831,31	2	Prédio Comercial	3	Baixo	2	-	-	600,00	510,00
11	Centro	810	487	2.518,36	3	Loja térrea independente	4	Baixo	2	-	-	330,00	264,00
12	Centro	490	490	2.029,44	1	Loja térrea em centro comercial	2	Alto	4	-	-	18,00	18,00
13	Centro	480	490	2.029,44	1	Loja térrea independente	4	Alto	4	-	-	20,00	23,60
14	Centro	205	130	3.676,51	1	Loja térrea independente	4	Muito	3	-	-	70,00	66,00
15	Centro	3.555	1.305	2.155,54	1	Loja térrea independente	4	Muito	2	1	143,00	143,00	
16	Centro	700	460	1.973,95	2	Loja térrea independente	4	Muito	3	-	-	112,00	89,00
17	Centro	115	60	3.453,98	3	Prédio Comercial	3	Muito	3	-	-	240,00	182,00
18	Centro	260	200	6.257,60	2	Loja térrea em centro comercial	2	Alto	4	1	84,79	82,85	
19	Centro	750	970	2.634,31	1	Loja térrea independente	4	Muito	3	-	-	100,00	100,00
20	Centro	285	30	3.453,98	2	Loja térrea independente	4	Muito	3	-	-	200,00	194,00
21	Centro	209	290	3.252,80	1	Loja térrea independente	4	Alto	4	-	-	70,00	62,40
22	Centro	200	327	5.436,65	1	Loja térrea independente	4	Muito	3	-	-	61,00	54,56
23	Centro	310	10	3.453,98	2	Loja térrea em centro comercial	2	Muito	3	-	-	30,00	31,00
24	Centro	360	200	6.252,80	2	Loja térrea em centro comercial	2	Alto	4	1	70,00	55,00	
25	Centro	160	295	4.769,33	1	Loja térrea independente	4	Alto	4	-	-	123,70	123,70
26	Miguel Castro	6.320	6.190	1.241,40	2	Loja térrea independente	4	Muito	3	2	140,00	112,00	
27	Centro	150	160	6.252,80	3	Prédio Comercial	3	Muito	3	-	-	300,00	252,00
28	Centro	900	600	4.705,10	2	Prédio Comercial	3	Alto	3	-	-	110,51	95,00
29	Centro	600	540	6.044,81	2	Prédio Comercial	3	Alto	4	19	2.300,00	1.875,00	
30	Centro	465	277	3.348,24	2	Sobrelaje independente	2	Muito	3	-	-	80,00	50,00
31	Centro	465	277	3.348,24	2	Sobrelaje independente	2	Muito	3	-	-	80,00	50,00
32	Miguel Castro	6.280	6.240	1.487,01	3	Prédio Comercial	3	Alto	4	-	-	1.000,00	776,00
33	Centro	380	360	6.252,80	4	Loja térrea independente	4	Alto	4	0	300,00	385,00	
34	Centro	740	610	3.242,92	4	Prédio Comercial	3	Muito	3	-	-	650,00	355,00
35	Centro	480	340	2.509,35	3	Prédio Comercial	3	Alto	4	-	-	1.200,00	921,10
36	Pungue Rosário	2.540	2.710	2.034,59	6	Prédio Comercial	3	Muito	3	-	-	2.750,00	1.346,00
37	Pungue Horizonte	1.980	900	1.244,21	2	Loja térrea independente	4	Baixo	2	-	-	1.100,00	804,00
38	Centro	610	370	3.453,98	3	Loja térrea independente	4	Muito	3	-	-	467,00	328,00
39	Centro	580	430	3.453,63	1	Loja térrea independente	4	Muito	3	-	-	400,00	300,00

ANEXO III
DADOS AMOSTRAIS

Endereço	Área (m²)	Preço Unitário (R\$)	Índice de Valorização (%)	Data	Preço Total (R\$)	Preço Unitário (R\$)	Índice de Valorização (%)	Data	Reajustabilidade em
1. Rua Governador Antônio Carlos, 1480	200.000,00	5.166,67	Chertado	2 nov-16	2.000,00	33,33	Reajustado	1 set-16	18%
2. Rua Gov. Aníbal Prado, 151 - Cidade das Máscaras	700.000,00	10.625,00	Chertado	2 nov-16	200,00	1,43	Reajustado	1 set-16	0,40%
3. Rua Osório Tancuro 45	150.000,00	7.812,50	Chertado	2 nov-16	200,00	1,33	Reajustado	1 set-16	0,40%
4. Av. Carlos Marzari Rios, 555	2.500.000,00	6.403,94	Chertado	2 ago-17	200,00	0,76	Reajustado	2 ago-17	0,20%
5. Centro Iguaçu - Av. Mal. Floriano Peixoto 1480	7.500.000,00	6.107,76	Chertado	2 nov-16	200,00	0,27	Reajustado	2 nov-16	0,20%
6. Rua Symônio de Melo nº 1825 e nº 1911	6.300.000,00	13.125,00	Chertado	2 ago-17	200,00	0,32	Reajustado	2 ago-17	0,20%
7. CEPAL - Mal. Floriano Peixoto 2476	8.000.000,00	3.419,88	Chertado	2 nov-16	200,00	0,25	Reajustado	2 nov-16	0,20%
8. Via Light Metropolitan	600.000,00	10.196,76	Chertado	2 ago-17	200,00	0,33	Reajustado	2 ago-17	0,20%
9. Rua Laura Müller e Leste 819A	320.000,00	2.401,54	Chertado	2 nov-16	200,00	0,63	Reajustado	2 nov-16	0,20%
10. Rua Vicente de Sá e Jander	1.200.000,00	2.352,84	Chertado	2 nov-16	200,00	0,17	Reajustado	2 nov-16	0,20%
11. Rua Diamante Fiel - Loja 8	1.100.000,00	4.166,67	Chertado	2 nov-16	200,00	0,18	Reajustado	2 nov-16	0,20%
12. Diamond Fil - Loja 8	144.000,00	6.000,00	Chertado	2 nov-16	200,00	0,14	Reajustado	2 nov-16	0,20%
13. Diamond Fil - Loja 14	276.000,00	11.034,92	Chertado	2 nov-16	200,00	0,07	Reajustado	2 nov-16	0,20%
14. R. Cantino Baccalini, 112	900.000,00	13.636,36	Chertado	2 nov-16	200,00	0,02	Reajustado	2 nov-16	0,20%
15. R. João Bento Cabral, 91	460.000,00	2.210,78	Chertado	2 nov-16	200,00	0,48	Reajustado	2 nov-16	0,20%
16. Rua Coronel Francisco Soares 522	450.000,00	6.000,00	Reajustado	1 ago-16	195	0,43	Reajustado	1 ago-16	0,20%
17. Travessa Berni, 35	4.200.000,00	21.875,00	Chertado	2 ago-17	200,00	0,48	Reajustado	2 ago-17	0,20%
18. Lousure Capotele, Loja 6	377.600,00	6.000,00	Chertado	2 ago-17	200,00	0,53	Reajustado	2 ago-17	0,20%
19. Av. Getúlio do Amaral x R. Lourenço Ribeiro	1.600.000,00	15.000,00	Chertado	2 ago-17	200,00	0,13	Reajustado	2 ago-17	0,20%
20. Dr. Luiz Guimarães x Gov. Petrus	3.500.000,00	20.833,33	Chertado	2 nov-16	200,00	0,57	Reajustado	2 nov-16	0,20%
21. Rua Sebastião Heráclio de Matos, 127	900.000,00	4.664,29	Chertado	2 nov-16	200,00	0,22	Reajustado	2 nov-16	0,20%
22. Rua Osório Vargas, 181 - Loja 2	2.500.000,00	9.900,00	Chertado	2 nov-16	200,00	0,08	Reajustado	2 nov-16	0,20%
23. Av. Gov. Aníbal Prado, 24 - Centro do Comércio	900.000,00	4.664,29	Chertado	2 nov-16	200,00	0,22	Reajustado	2 nov-16	0,20%
24. Lumeis Corporate, Loja 6	900.000,00	4.664,29	Chertado	2 nov-16	200,00	0,22	Reajustado	2 nov-16	0,20%
25. Miraflores - R. Delfino Vargas 171	900.000,00	4.664,29	Chertado	2 nov-16	200,00	0,22	Reajustado	2 nov-16	0,20%
26. Rua Carlos Henrique e Elér, Miguel Côque	900.000,00	4.664,29	Chertado	2 nov-16	200,00	0,22	Reajustado	2 nov-16	0,20%
27. Rua Remédios de Melo x Sapatão 11 de Maio	2.500.000,00	9.900,00	Chertado	2 nov-16	200,00	0,08	Reajustado	2 nov-16	0,20%
28. Rua Vereador Alcides Soares de Melo 12	900.000,00	4.664,29	Chertado	2 nov-16	200,00	0,22	Reajustado	2 nov-16	0,20%
29. Rua Cardeal José de Siqueira	900.000,00	4.664,29	Chertado	2 nov-16	200,00	0,22	Reajustado	2 nov-16	0,20%
30. Iguaçu Center - Av. Mal. Floriano Peixoto 1480	185.000,00	3.251,32	Chertado	2 ago-17	200,00	1,08	Reajustado	2 ago-17	0,20%
31. Iguaçu Center - Av. Mal. Floriano Peixoto 1480	185.000,00	3.163,44	Chertado	2 ago-17	200,00	1,71	Reajustado	2 ago-17	0,20%
32. Estrada Velos de Iguaçu, 205	900.000,00	4.664,29	Chertado	2 nov-16	200,00	0,22	Reajustado	2 nov-16	0,20%
33. Rua Dr. Theodor 67	900.000,00	4.664,29	Chertado	2 nov-16	200,00	0,22	Reajustado	2 nov-16	0,20%
34. Rua Vereador Ruy de Sá e R. Tereza de Melo	36.000,00	100,00	Chertado	2 nov-16	200,00	0,28	Reajustado	2 nov-16	0,20%
35. Rua Nilo Renê de 487	12.000,00	27,03	Chertado	2 nov-16	200,00	0,23	Reajustado	2 nov-16	0,20%
36. Estrada Doutor Plínio Caspary, Pr. Dória	45.000,00	60,26	Chertado	2 nov-16	200,00	0,29	Reajustado	2 nov-16	0,20%
37. Av. Governador Roberto Silveira 727	50.000,00	27,17	Chertado	2 nov-16	200,00	0,29	Reajustado	2 nov-16	0,20%
38. R. Santa Luzia, 93	25.000,00	28,28	Chertado	2 nov-16	200,00	0,14	Reajustado	2 nov-16	0,20%
39. Rio Piratuna 543	25.000,00	8.177,12	Chertado	2 nov-16	200,00	0,33	Reajustado	2 nov-16	0,20%

ANEXO III
DADOS AMOSTRAIS

Endr. Endereço	Endr. Endereços	Endr. Endereços
1 - Iguazu Center - Av. Mai. Pinheiro Pinto 1460	Júlia Emp. Imobiliária - Roberta Teodoro	(21) 3622-7640
2 - Rua Gov. Arnaut Pinheiro 151 - Galeria das Máscaras	Júlia Emp. Imobiliária - Roberta Teodoro	(21) 3622-7640
3 - Rua Osvaldo Tanzi 45	Júlia Emp. Imobiliária - Roberta Teodoro	(21) 3622-7640
4 - Av. Carlos Marcondes Rêgo, 303	Naigapan Car	Categoria (21) 99525-5401 - Semáforo (21) 97843-5673
5 - Center Iguaçu - Av. Mai. Pinheiro Pinto 1460	- Amor	(21) 99525-5401 e 97932-7976
6 - Rua Semeados de Maio nº 1925 e nº 1931	CARLOS CESAR	(21) 7766-1822 e 99279-2354
7 - CEPA - Mai. Pinheiro Pinto 1470	Robson Marcelo Imóveis - Augusto Jansen	(21) 3767-7233 e 9926-1032
8 - Via Light Metropolitan	Agência Ancestr	(21) 96453-9121
9 - Rua Lauro Müller x Linaia Silva	ALLIANCE ASSESSORIA	21 2667-6951
10 - Rua Yvathir da Silva Junior	Elozer	7708-9797
11 - Rua Francisco Rampel 256	Vanessa	(21) 99120-2444
12 - Diamond Flat - Loja 8	Antônio Augusto	99950-1346
13 - Diamond Flat - Loja 14	Antônio Augusto	99950-1346
14 - R. Cláudio Bonalves, 112	Júlia Emp. Imobiliária - Roberto Teodoro	(21) 3622-7640
15 - R. João Bento Carlos, 81	Clayton Campos	21 9876-4646 e 2767-0127
16 - Rua Governador Francisco Siqueira 522	Júlia Emp. Imobiliária - Roberto Teodoro	(21) 3622-7640
17 - Travessa Iene, 35	Júlia Emp. Imobiliária - Roberto Teodoro	(21) 3622-7640
18 - Lúmina Corporativa, Loja 8	Anderson Andrade	(21) 99918-2093
19 - Av. Getúlio de Moura x R. Lourival Ribeiro	KASA IMÓ MOBILIARIA	(21) 3025-8346 ou (21) 99267-6861
20 - Dr. Luiz Guaratã x Gov. Portela	IMÓVEL PLUS	(21) 34107-8841 96483-9121
21 - Rua Sebastião Herceiros de Melen, 127	GM Administradora	(21) 99703-6121
22 - Rua Cláudio Vargas, 161 - Loja 2	Caroline Azev	(21) 3776-6100
23 - Av. Gov. Arnaut Pinheiro, 24 - Galeria de Comércio	Jones	(21) 98716-3449
24 - Lúmina Corporativa, Loja 8	Caroline Azev - Amor	(21) 3776-6100
25 - Matipólia - R. Getúlio Vargas 121	Paula Ricardo Empreendimentos Imobiliários	(21) 2667-1285 e 2667-2506
26 - Rua Carlos Hirsches x Estr. Atipet Cidau	Júlia Emp. Imobiliária - Roberto Teodoro	(21) 3622-7640 ou (21) 2673-2612
27 - Rua Bernardino do Melo x Sebastião H de Magalhães	Paula Ricardo Emp. Imobiliária	(21) 2667-1285 e 2667-2506
28 - Rua Venâncio Accolinhas Soares de Melo 12	Paula Ricardo Emp. Imobiliária	(21) 2667-1285 e 2667-2506
29 - Rua Camanduípe Soares	GM Administradora	(21) 99703-6121
30 - Iguaçu Center - Av. Mai. Pinheiro Pinto 1460	Comex	(21) 2669-6847 e 99269-7921
31 - Iguaçu Center - Av. Mai. Pinheiro Pinto 1460	Júlia Emp. Imobiliária - Roberto Teodoro	(21) 3622-7640
32 - Estrada Veloz as Ipaicas, 370	GM Administradora	(21) 99703-6121
33 - Rua Dr. Tháuzo 97	GM Administradora	(21) 99703-6121
34 - Rua Venâncio Ruzanski Rias José x R. Teófilo Pontes	Hervásio	(21) 99738-4410
35 - Rua Nilo Peçanha 487	GM Administradora	(21) 99703-6121
36 - Estrada Doutor Filipe Casado, P. 4.ª Dire	INFORMEÇÃO MOVES	3743-1959
37 - Av. Governador Roberto Silveira 777	Antônio Pinheiro	98607-2367
38 - R. Santa Luzia 81	FELIPE FAGUNDES ELERATI	(21) 97194-4342 e 96479-6923
39 - Rua Peçanha 545	Sr. Renato	2667-3110 e 96434-4788