

CAPA-RESUMO

Endereço do imóvel Rua Lourenço Abrantes, 41, Centro, São Gonçalo/Rj			
Cidade São Gonçalo	UF RJ		
Objetivo da Avaliação Valor de mercado de venda do Prédio - Loja Comercial Anexo hoje ocupado pelo TRT			
Finalidade da Avaliação Valor de mercado de venda do Prédio - Loja Comercial Anexo hoje ocupado pelo TRT			
Solicitante e/ou Interessado HABITAÇÃO RIO DE JANEIRO, GIHAB/NT			
Proprietário/Construtor João Alberto Guerra			
Tipo de Imóvel Prédio - Loja Comercial	Área do imóvel (m ²): 654,31 m² de ATC e área equivalente p/cálculo de 519,23m²		
Metodologia Comparativa de Dados de Mercado		Especificação (fundamentação/precisão) II/III	
Pressupostos e Ressalvas Vide Item 05 do Laudo			
Manifestação quanto à possibilidade de aceitação do imóvel como garantia: SIM			
Valor de Avaliação do Empreendimento R\$ 2.276.000,00		Valor mínimo R\$ 2.139.000,00	
Valor máximo R\$ 2.516.000,00		Perspectiva de Liquidez do Imóvel: Demorada	
Nome do Responsável Técnico William Riquelme Araujo	CPF do RT 776.233.047-04	Formação do RT Arquiteto	CAU do RT A14887-3
Nome do Representante Legal William Riquelme Araujo		CPF do RL 776.233.047-04	
Nome da Empresa William Riquelme arquitetura decoração e construção Ltda ME		CNPJ 078.23.554/0001-38	

Assinatura do Responsável Técnico e Representante Legal

William Riquelme Araujo
 Arquiteto
 CREA: RJ-8710/7511-0
 CPF: 776.233.047-04

Local/Data: Rio de Janeiro, 10 de Abril de 2018

Laudo de Avaliação 27/12/2018
 GIHAB/NT / Monitor

Luiz Claudio Marino
 Eng. Civil - CREA 200213177-5
 Matrícula 115596-3
 CAIXA ECONOMICA FEDERAL

1. SOLICITANTE

HABITAÇÃO RIO DE JANEIRO, RJ – GIHABNT

2. INTERESSADO

Tribunal Regional do Trabalho

3. IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO DO LAUDO

Trata-se de um Prédio-Loja Comercial localizado no município de São Gonçalo, no bairro do Centro, com as seguintes coordenadas georeferenciadas: **22°49'36.4"S ; 43°03'03.2"W**

A solicitação da Coordenação de Engenharia GIHAB/NT foi recebida em 16/03/2018 e a vistoria foi realizada no dia 05/04/2018 com a Sra. Marlene Berredo.

4. OBJETIVO

Valor de Mercado para Venda Do Prédio - Comercial ali existente .

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O presente laudo obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais:

- O profissional inspecionou, pessoalmente, o terreno aonde será inserido o empreendimento objeto do presente trabalho.
- O profissional não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação.
- O profissional não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida nesse laudo, e tão pouco, dela auferir qualquer vantagem.
- No melhor conhecimento e crédito do profissional, as análises e opiniões expressas no presente trabalho, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos a nós fornecido de boa fé.
- O laudo foi elaborado com estreita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONFEA) e no que estabelece a NBR 14.653/2004 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas (Avaliação de Imóveis Urbanos)

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

Data da vistoria: 05/04/2018 .

6.1) Caracterização da região

São Gonçalo, é um município da Região Metropolitana do Rio de Janeiro, no estado do Rio de Janeiro, no Brasil. Sua população é de 1 044.058 habitantes em 2016 segundo o censo do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, sendo, atualmente, o segundo município mais populoso do estado (atrás apenas da capital) e o 16º mais populoso do país (incluindo as capitais) e a 3ª maior cidade não capital do Brasil. Localiza-se a 22º49'37" de latitude sul e 43º03'14" de longitude oeste, a uma altitude de dezenove metros. Fica a 22 quilômetros da capital do estado, a cidade do Rio de Janeiro.

O Centro de São Gonçalo é a sede do 1º distrito⁽¹⁾ da cidade de São Gonçalo, no estado do Rio de Janeiro, no Brasil.

Popularmente conhecido como "Rodo de São Gonçalo", graças ao antigo bonde que, ao chegar ao Centro, fazia o "rodo" para retornar ao Centro da cidade vizinha de Niterói, o bairro comporta uma ampla área comercial, sendo o coração financeiro, econômico e político do município, ao lado de Alcântara, com presença de muitos bancos, lojas, restaurantes, prédios e edifícios comerciais e residenciais. No Centro localiza-se a Prefeitura de São Gonçalo, a Igreja Matriz de São Gonçalo, o Partage Shopping e o Rodo Shopping, diversas escolas e hospitais públicos e particulares, cartórios, órgãos do governo, o Cemitério São Gonçalo, Clube Esportivo Mauá, vários bares, padarias, lanchonetes, restaurantes, lojas de móveis, calçados, roupas, diversos edifícios e prédios comerciais e residências e inúmeros locais de lazer e cultura.

As principais avenidas e ruas do Centro de São Gonçalo são: Av. Presidente Kennedy, Rua Feliciano Sodré, Rua Doutor Nilo Peçanha, Rua Salvatori, Coronel Moreira César, Coronel Serrado, Av.18 do Forte, Rua Carlos Gianelli, Rua Sá Carvalho e Rua Doutor Francisco Portela.

Laudo de Avaliação
GIHAB/NT / Monitor

27/12018

Luiz Claudio Marino
Eng. Civil - CREA 200213177-5
Matricula 115596-3
CAIXA ECONOMICA FEDERAL

O Centro de São Gonçalo e sua grande área comercial também engloba o Zé Garoto e o Rodo de São Gonçalo. O Centro tem um intenso tráfego de automóveis e grande circulação de pessoas que vão à procura de sua grande variedade comercial, áreas de lazer, órgãos do governo, trabalho, além de hospitais, escolas, igrejas, empresas e etc.

Existem diversos órgãos do governo e de serviços públicos e privados no Centro de São Gonçalo, são eles: Ministério do Trabalho e Emprego, Tribunal Regional do Trabalho, Serviço de Junta Militar, Cartório Silva Netto, Cartório do 5 Ofício de São Gonçalo, Cartório de 4 Ofício, Defensoria Pública, Ministério da Fazenda, Correios e Previdência Social. Sua população é de 6233 habitantes. Fonte Wikipédia.



in

6.2) Caracterização do imóvel avaliando

Trata-se de um Prédio-Loja Comercial de 2 pavimentos de Padrão Normal atualmente em Bom Estado de Conservação de Uso. Possui vaga de estacionamento para 3 veículos, sem elevador internamente possui rampa de acesso aos 2 pavimentos e para o imóvel lateral de número 59, com diversas salas de atendimento, com divisórias em eucatex banheiros masculino e feminino e para deficientes físicos tudo com piso em cerâmica branca nas áreas molhadas e na parte seca e paredes pintadas na cor branca com tinta PVA, tetos com rebaixo em gesso acartonado com luminárias embutidas em toda a sua extensão, possui copa cozinha e uma área de serviço descoberta. Telhado com Telha metálica sobre laje. Este Prédio hoje funciona como anexo ao prédio 59 ocupado pelo Fórum Juiz Feliciano Mathias Netto estando identificado pela matrícula 4.765 de 20.12.2016 do 4º ofício de São Gonçalo. Com as seguintes confrontações e medidas sendo 12,00 m de frente para a Rua Lourenço Abrantes, igual largura nos fundos, por 30,00 m de extensão de ambos os lados, com área de 360,00 m² confrontando pelo lado direito com a propriedade de Gilberto Afonso Pires, pelo lado esquerdo com o lote 5, e pelos fundos com as terras de Asilo Amor ao Próximo. Inscrição Municipal 175071000, como Sala Comercial de número Salão 201 com 303,40m² informados como Área da Unidade. Possui área de estacionamento para 3 carros 1 descoberto e 2 cobertos.

O Logradouro onde o imóvel objeto desta avaliação está inserido é predominantemente Residencial Unifamiliar em alicerce acentuado e faz esquina com a Rua Coronel Moreira César, possui infraestrutura urbana típica do local como redes de água e esgoto com galeria de águas pluviais, redes de energia elétrica – força e luz, iluminação pública, rede de telefonia, coleta de lixo, transporte coletivo, pavimentação asfáltica, sendo que o comércio local e os serviços concentram-se fortemente ao longo da Rua Moreira César onde existem restaurantes, lanchonetes, comércio diversificado, bancos, cartórios etc. O terreno do imóvel é plano de forma retangular, posição meio de quadra e seco.

Laudo de Avaliação 27/12/2018
 GIHAB/NT / Monitor

Luiz Claudio Marino
 Eng. Civil - CREA 200213177-5
 Matrícula 115596-3
 CAIXA ECONOMICA FEDERAL

OBS. FORAM UTILIZADAS PARA O CALCULO DA PLANILHA ABAIXO ,AS ÁREAS CONSTRUÍDAS INFORMADAS NOS CROQUIS DETALHADOS DO PAVIMENTO TÉRREO E PAVIMENTO SUPERIOR FORNECIDOS PELO TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO- 1ª REGIÃO .

Tabela 6.2

TIPO	QUANTIDADE	UH	ÁREA CONSTRUÍDA	ÁREA DE TERRENO	ÁREA EQUIVALENTE PARA CÁLCULO
1	1	PRÉDIO LOJA COMERCIAL	654,31 M2	360,00 M2	519,23 M2

7. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Considerando as condições do mercado atual e os atributos do imóvel avaliando, este pode ser classificado como de LIQUIDEZ DEMORADA , conforme o quadro abaixo.

Liquidez	Demorada
Desempenho do Mercado	Recessivo
Número de Ofertas	Média quantidade de ofertas na região
Absorção pelo Mercado	Demorada
Público Alvo	Classe Média Alta/Alta
Facilitadores para Negociação	Micro região consolidada

8. METODOLOGIA EMPREGADA

Métodos empregados: Comparativo Direto de Dados de Mercado :

Para determinação do valor das unidades, foi utilizado o "Método Comparativo de Dados de Mercado", com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653. Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – "SisReN Windows". Para se obter o valor de mercado das unidades, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando com 53 (cinquenta e três) referencias coletadas, sendo considerada efetivamente 24(vinte e quatro) referências sendo uma variável dependente - valor unitário/m2 (R\$/m2), e cinco variáveis independentes – renda censitária, Predio/loja, área equivalente, polo comercial e são gonçalo

As variáveis inicialmente utilizadas para o cálculos que mostraram se consistentes foram:

Variável	parâmetros	Classificação	relação com a variável dependente	distribuição de dados
RENDA CENSITÁRIA		proxy	positiva	contínua
Prédio/Loja		dicotômica	positiva	discreta
ÁREA EQUIVALENTE	M2	quantitativa	negativa	contínua

POLO COMERCIAL		Dicotômica	Positiva	discreta
SÃO GONÇALO		Dicotômica	positiva	discreta

ONDE:

- **RENDA CENSITÁRIA** : Variável independente proxy variável independente, proxy, refletindo as características sociais, econômicas e demográficas da menor unidade territorial integralmente contida em uma área urbana ou rural, através de mapa fornecido pelo IBGE.
- **PRÉDIO/LOJA** : Variável independente dicotômica , que informa nas referências coletadas na pesquisa se o imóvel é uma loja comercial = 1 ou um prédio Loja comercial = 2
- **ÁREA EQUIVALENTE** : variável independente, quantitativa que informa a área construída tratada em fatores por pavimentos. Fatores fornecidos pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro Lei 2955/99 – D.O. Rio 30/11/99. Área do térreo x1/Área de sobre loja ou mezanino x0,65/Área de subsolo x0,55
- **POLO COMERCIAL** : variável independente dicotômica onde informa se o imóvel coletado na amostra tem caráter residencial não está predominantemente inserido no centro comercial = 1, e imóvel cuja inserção está no centro comercial e dele faz parte = 2.
- **SÃO GONÇALO**: variável independente dicotômica que informa na amostra coletada quais imóveis pertencem ao município de São Gonçalo.

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO(mediana): Valor Unitário = $+335,335622 * e^{(+0,0242301609 * Renda\ Censitária/2)} * e^{(+0,4981222291 * Predio/Loja)} * e^{(-0,1804269526 * \ln(\text{Área Equivalente}))} * e^{(+0,4483435757 * Polo\ Comercial)} * e^{(+0,7569803952 * São\ Gonçalo)}$

sendo renda = 4.342,94, área construída = 519,53 , prédio/loja = 2, área equivalente = 519,53, polo comercial = 1, São Gonçalo = 1

9. RESULTADO DA AVALIAÇÃO .

Com a aplicação do método comparativo de mercado, foram obtidos os seguintes valores unitários para o imóvel avaliando:

9.1. RESULTADOS INICIAIS DO IMÓVEL AVALIANDO PARA VALORES DA TENDENCIA CENTRAL, E INTERVALO DE VALORES ADMISSÍVEIS VALOR MÍNIMO E MÁXIMO PELA MEDIANA EXPRESSOS EM REAIS (R\$)

TIPO	ÁREA (M2)	CAMPO DE ARBITRIO INFERIOR R\$(M2)	INTERVALO CONFIANÇA INFERIOR R\$(M2)	TENDENCIA CENTRAL R\$(M2)	INTERVALO CONFIANÇA SUPERIOR R\$(M2)	CAMPO DE ARBITRIO SUPERIOR R\$(M2)	AMPLITUDE DO I.C. INFERIOR (-)	AMPLITUDE DO I.C. SUPERIOR (+)
PRÉDIO COMERCIAL	519,53	2.138.681,61	2.276.406,35	2.516.099,02	2.781.029,97	2.893.511,94	9,53%	10,53%

10. CONCLUSÃO:

PARA O VALOR AFERIDO FOI UTILIZADO O INTERVALO INFERIOR DO INTERVALO DE VALORES ADMISSÍVEIS PARA ATENDER AO FATOR FONTE CONF. CE GIHAB/RJ 596 /2015, E POR SE TRATAR DE IMÓVEL COM ÁREA NÃO AVERBADA DE 350,91 M2 DO TOTAL DE 654,31M2 CONSTRUÍDOS CUJO IPTU INFORMA 303,40M2 AVERBADOS, ENTENDEMOS QUE É PASSÍVEL DE REGULARIZAÇÃO, APLICAMOS UM DESVALORIZANTE DE 10% (DEZ) QUE RESULTOU NO VALOR DE AVALIAÇÃO DESTA LAUDO UMA VEZ QUE O MERCADO IMOBILIÁRIO ATUAL ENCONTRA SE COM FORTE RETRAÇÃO COM BAIXA LIQUIDEZ E FRANCA DESVALORIZAÇÃO PARA O VALOR MÉDIO DOS IMÓVEIS OFERTADOS, E PELOS RELATOS A NÓS FEITO PELAS SRA. MARIENE BERREDO E SR. JAIR ESTE DA MANUTENÇÃO DE SÉRIAS INFILTRAÇÕES OCORRIDAS EM 2017 QUE ATINGIRAM INTERNAMENTE O PRÉDIO CAUSANDO ALGUNS ESTRAGOS NOS EQUIPAMENTOS ALI EXISTENTES.

Laudo de Avaliação
GIHAB/NT / Monitor

27/2018

Luiz Cláudio Marino
Eng. Civil - CREA 200213177-5
Matricula 115596-3
CAIXA ECONOMICA FEDERAL

10.1. RESULTADOS FINAIS ARREDONDADOS DO IMÓVEL AVALIANDO PARA VALORES DA TENDENCIA CENTRAL, E INTERVALO DE VALORES ADMISSÍVEIS VALOR MÍNIMO E MÁXIMO PELA MEDIANA EXPRESSOS EM REAIS (R\$)

TIPO	ÁREA (M2)	CAMPO DE ARBÍTRIO INFERIOR R\$(M2)	INTERVALO CONFIANÇA INFERIOR R\$(M2) -9,53%	TENDENCIA CENTRAL R\$(M2) - 9,53%	INTERVALO CONFIANÇA SUPERIOR R\$(M2) -9,53%	CAMPO DE ARBÍTRIO SUPERIOR R\$(M2)	AMPLITUDE DO I.C. INFERIOR (-)	AMPLITUDE DO I.C. SUPERIOR (+)
	M2	4.116,57	4.116,57	4.380,88	4.842,83	5.569,48		
PRÉDIO COMERCIAL	519,53	2.139.000,00	2.139.000,00	2.276.000,00	2.516.000,00	2.893.000,00	9,53%%	10,53%

TOTAL VALOR ARREDONDADO R\$ 2.276.000,00

TOTAL LIMITE INFERIOR ARREDONDADO

R\$ 2.139.000,00

TOTAL LIMITE SUPERIOR ARREDONDADO

R\$ 2.516.000,00

Os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares da tipologia, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.

12. GRAU DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO

Tipologia	Grau de Precisão	Grau de Fundamentação
PRÉDIO LOJA COMERCIAL	III	II

OBSERVAÇÕES FINAIS

- As informações para elaboração deste laudo foram obtidas pela certidão de inteiro teor do imóvel matrícula 4.765 do 4º ofício de São Gonçalo, IPTU salão 201, e croquis desenho.

13. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado.

Rio de Janeiro, 10 de ABRIL de 2018.

Responsável técnico:

WILLIAM RIQUELME ARAUJO

CPF: 776233047-04

Arquiteto – CREA A 14887-3

Representante legal:

WILLIAM RIQUELME ARAUJO

CPF: 776233047-04

Arquiteto – CREA A 14887-3

William Riquelme Araujo
Arquiteto
CREA A 14887-3
CPF: 776233047-04

William Riquelme Araujo
Arquiteto
CREA A 14887-3
CPF: 776233047-04

Luiz Claudio Marino
Eng. Civil - CREA 200213177-5
Matricula 115596-3
CAIXA ECONOMICA FEDERAL

ÍNDICE DE ANEXOS

I – Documentação Fotográfica do Avaliando

II – Tratamento dos Dados

Laudo de Avaliação 27/12/2018


GIHAB/NT / Monitor



Laudo de Avaliação 27/12/2018
G/HAB/NT / Monitor

Luiz Claudio Marino
Eng. Civil - CREA 200213177-5
Matricula 115596-3
CAIXA ECONOMICA FEDERAL



Laudo de Avaliação 27/2018
GIHAB/NT / Monitor 


Luiz Cláudio Marino
Eng. Civil - CREA 200213177-5
Matricula 115596-3
CAIXA ECONOMICA FEDERAL



Laudo de Avaliação 27/12018
GIHAB/NT / Monitor

Luiz Claudio Marino
Eng. Civil - CREA 200213177-5
Matricula 115596-3
CAIXA ECONOMICA FEDERAL