

PROCESSO F-10/489 120
DATA 27/08/07 FLS. 52
RUBRICA *alt*

Anexo I

COORDENADORIA DE PATRIMÔNIO – COPAT



ESTUDO DA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS CENTRAL x APSIS

ESTUDO DA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – CENTRAL X APSIS

Conforme apresentado nos trabalhos de avaliação da Companhia Estadual de Engenharia de Transportes e Logística – CENTRAL e APSIS Consultoria Empresarial Limitada:

1 – Ambas as empresas adotaram os procedimentos preconizados pela Norma Brasileira NBR 14653-2/ABNT, aplicando o Método Comparativo de Dados do Mercado.

- CENTRAL

- Adotou a classificação quanto à fundamentação e à precisão igual a Grau II.
- Número de amostras coletadas = 6 (seis) por avaliação.
- Número de fatores de homogeneização = 7 (sete) por avaliação.
- Data base para a avaliação: 30 de janeiro de 2005, aplicando a variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) para maio de 2010.

- APSIS

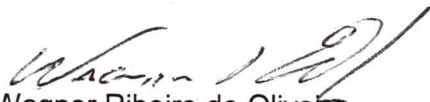
- Adotou a classificação quanto à fundamentação e à precisão igual a Grau I.
- Número de amostras coletadas = 8 (oito) por avaliação.
- Número de fatores de homogeneização = 6 (seis) por avaliação.
- Data base para a avaliação: 31 de maio de 2010

Conclusão:

Foi aplicado um grau de fundamentação, bem como o número de fatores de homogeneização e número de coletadas diferentes. A APSIS assumiu como verdadeiros os dados e informações obtidos (em anexo - item 3 Limitações de Responsabilidade).


A data levantamento das amostras (CENTRAL em 2005, aplicando a variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) para maio de 2010 e a APSIS, maio de 2010), apresentado pelas empresas, levou a diferença de 1,75% no resultado final, pois o Método Comparativo exige similaridade entre as amostras pesquisadas e a amostra a ser avaliada.

Rio de Janeiro, 02 de agosto de 2010


Wagner Ribeiro de Oliveira
Coordenador de Patrimônio - COPAT

Cesar Antônio Pedro

DEPAF


Marcio Guédes
Astec III - 03.005580



GOVERNO DO
Rio de Janeiro

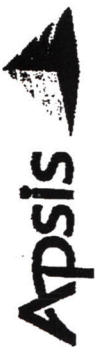
Avaliação - CENTRAL x APSIS

PROCESSO F-101 489/26
DATA 27/08/07 FLS. 53
RUBRICA

Endereços	APSYS		CENTRAL		Diferença CENTRAL X APSYS
	Área de Terreno	Avaliação APSIS 31/05/10	Avaliação 30/01/05	Avaliação 31/05/10	
1 - ENGENHO NOVO - Rua Arquias Cordeiro, 13	537,64 m ²	250.000,00	24.000,00 114.000,00	177.194,64	- 72.805,36
2 - ENGENHO NOVO - Rua Arquias Cordeiro, 85	8.920,00 m ²	2.620.000,00	269.800,00 1.030.000,00	1.834.344,23	- 785.655,77
3 - COSMOS - Rua Guarujá, s/nº	9.155,00 m ²	704.000,00	705.000,00	892.301,58	188.301,58
4 - BELFORD ROXO - Rua Floripes da Rocha	878,00 m ²	215.000,00	334.000,00	422.735,78	207.735,78
BELFORD ROXO - Rua Dr. Rangel Reis	63,75 m ²	30.000,00	34.000,00	43.032,98	13.032,98
6 - COELHO DA ROCHA - Rua da Matriz s/nº	1.500,00m ²	219.000,00	187.000,00	236.681,41	17.681,41
7 - SÃO JOÃO MERITI - Av. NS das Graças	240,00m ²	138.000,00	149.400,00	189.091,99	51.091,99
8 - PARACAMBÍ - Rua Ministro Sebastião Lacerda	2.9250,00m ²	1.066.000,00	1.044.000,00	1.321.365,74	255.365,74
9 - COMENDADOR SOARES - Rua Lafaiete Pimenta	2.390,48m ²	322.000,00	264.000,00	334.138,46	12.138,46
10 - COMENDADOR SOARES - Av. Presidnte Vargas	486,15m ²	93.000,00	62.000,00	78.471,91	- 14.528,09
QUEIMADOS - Rua Eloy Teixeira	2.419,35m ²	700.000,00	566.000,00	716.372,62	16.372,62
VALOR TOTAL		6.357.000,00	4.783.200,00	6.245.731,36	- 111.268,64
DIFERENÇA PERCENTUAL					-1,75%

METODOLOGIA

APSIS



DATA BASE: 31 de maio de 2010.

SOLICITANTE: COMPANHIA ESTADUAL DE ENGENHARIA, TRANSPORTE E LOGÍSTICA - CENTRAL, com sede na Av. Nossa Senhora de Copacabana, nº 493, 10º andar, Copacabana, Rio de Janeiro, RJ.

PROPRIETÁRIO: COMPANHIA ESTADUAL DE ENGENHARIA, TRANSPORTE E LOGÍSTICA - CENTRAL.

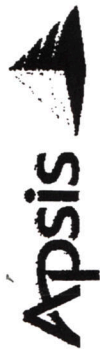
OBJETO: Terrenos, construções e benfeitorias localizados em áreas vizinhas às vias férreas da SUPERVIA, situados nos municípios do Rio de Janeiro, Belford Roxo, São João de Meriti, Paracambi, Nova Iguaçu e Queimados, estado do Rio de Janeiro, Brasil.

OBJETIVO: Determinação dos valores de mercado para compra e venda do objeto, para fins de revisão da negociação junto ao Governo do Estado do Rio de Janeiro.

PROCESSO	E-101	489	12007
DATA	24/08/07	FLS.	533
RUBRICA	elf		

(Handwritten signature)

PROCESSO	E-101	489	12007
DATA	24/08/07	FLS.	533
RUBRICA	elf		

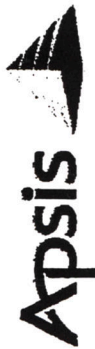


Os procedimentos técnicos empregados no presente laudo de avaliação estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2004 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os cálculos avaliatórios para determinação dos valores foram elaborados com base no método comparativo direto de dados de mercado.

Assim, concluímos na data base de 31 de maio de 2010, os seguintes valores de mercado para compra e venda dos imóveis:

Nº DO LAUDO	ENDEREÇO (logradouro, nº, bairro)	BAIRRO/CIDADE	ESTADO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	ÁREA DE TERRENO (m²)	VALOR DO TERRENO	VALOR DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITÓRIAS	VALOR FINAL DO IMÓVEL
RJ-0208-10-01	Galpão comercial situado na Rua Arquias Cordelro, nº 13, pátio da Estação Engenho Novo	Engenho Novo	Rio de Janeiro	537,64 m²			R\$ 250.000,00	R\$ 250.000,00
RJ-0208-10-02	Terreno e Edificações comerciais situado na Rua Arquias Cordelro, Nº 85, Pátio da Estação do Engenho Novo	Engenho Novo	Rio de Janeiro		8.920,00m²	R\$ 2.620.000,00		R\$ 2.620.000,00
RJ-0208-10-03	Terreno comercial situado na Rua Guarujá, s/nº	Cosmos	Rio de Janeiro		9.155,00 m²	R\$ 704.000,00		R\$ 704.000,00
RJ-0208-10-04	Terreno comercial situado na Avenida Floripes da Rocha, s/nº, Centro	Belford Roxo	Rio de Janeiro		878,00 m²	R\$ 215.000,00		R\$ 215.000,00
RJ-0208-10-05	Terreno comercial situado na Rua Dr. Manoel Reis, s/nº, Centro	Belford Roxo	Rio de Janeiro		63,75 m²	R\$ 30.000,00		R\$ 30.000,00
RJ-0208-10-06	Terreno comercial situado na Rua da Matriz, s/nº, Coelho da Rocha	São João de Meriti	Rio de Janeiro		1.500,00 m²	R\$ 219.000,00		R\$ 219.000,00
RJ-0208-10-07	Terreno comercial situado na Avenida Nossa Senhora das Graças, s/nº	São João de Meriti	Rio de Janeiro		240,00m²	R\$ 138.000,00		R\$ 138.000,00
RJ-0208-10-08	Terreno comercial situado na Rua Ministro Sebastião de Lacerda, Centro	Paracambi	Rio de Janeiro		2.925,00m²	R\$ 1.066.000,00		R\$ 1.066.000,00
RJ-0208-10-09	Terreno comercial situado na Rua Lafaleta Pimenta, Morro Agudo	Nova Iguaçu	Rio de Janeiro		2.390,48m²	R\$ 322.000,00		R\$ 322.000,00
RJ-0208-10-10	Terreno comercial situado na Avenida Presidente Vargas, Morro Agudo	Nova Iguaçu	Rio de Janeiro		486,15m²	R\$ 93.000,00		R\$ 93.000,00
RJ-0208-10-11	Terreno comercial situado na Rua Eloy Teixeira, Centro	Queimados	Rio de Janeiro		2.419,35m²	R\$ 700.000,00		R\$ 700.000,00
						R\$ 6.107.000,00	R\$ 250.000,00	R\$ 6.357.000,00

PROCESSO F-10/ 489 10607
 DATA 27/08/07 FLS. 534
 RUBRICA



1. INTRODUÇÃO

A APSIS CONSULTORIA EMPRESARIAL Ltda. doravante denominada APSIS, com sede na Rua da Assembleia, nº. 35, 12º andar, Centro, na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF 27.281.922/0001-70, foi contratada para realizar o presente relatório, com as seguintes considerações:

- O imóvel avaliando foi considerado livre e desembaraçado de ônus ou responsabilidades de qualquer natureza, foro ou pensão, inclusive hipoteca;
- A vistoria foi realizada em maio de 2010; e
- Na data base da avaliação a cotação do dólar comercial norte-americano é de:

US\$ 1.00 = R\$ 1,8167

Data: 31/05/2010

Na elaboração deste trabalho foram utilizados dados e informações fornecidas por terceiros, na forma de documentos e entrevistas verbais com o cliente. As estimativas utilizadas neste processo estão baseadas nos documentos e informações, os quais incluem, entre outros, os seguintes:

- Fichas técnicas dos imóveis fornecidas pela SUPERVIA, com informações de 2007;

A equipe da APSIS responsável pela realização deste trabalho é constituída pelos seguintes profissionais:

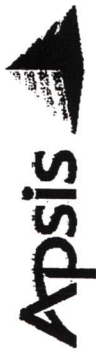
- AMILCAR DE CASTRO
gerente de projetos
- ANA CRISTINA FRANÇA DE SOUZA
engenheira civil
pós-graduada em ciências contábeis (CREA/RJ 91.1.03043-4)
- LUIZ PAULO CESAR SILVEIRA
engenheiro mecânico
mestrado em administração de empresas (CREA/RJ 89.1.00165-1)
- MARGARETH GUIZAN DA SILVA OLIVEIRA
engenheira civil, (CREA/RJ 91.1.03035-3)
- RENATA POZZATO CARNEIRO MONTEIRO
gerente de projetos
- RICARDO DUARTE CARNEIRO MONTEIRO
engenheiro civil
pós-graduado em engenharia econômica (CREA/RJ 30137-D)
- SÉRGIO FREITAS DE SOUZA
economista (CORECON/RJ 23521-0)



2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O presente relatório obedece criteriosamente os princípios fundamentais descritos a seguir:

- O presente laudo atende às especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2004 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e pelo USPAP (*Uniform Standards of Professional Appraisal Practice*), além das exigências impostas por diferentes órgãos, tais como: Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, CVM (Comissão de Valores Mobiliários), SUSEP (Superintendência de Seguros Privados), RIR/99 etc.
- Os consultores e avaliadores não têm inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste relatório e tampouco dela auferem qualquer vantagem.
- Os honorários profissionais da APSIS não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste relatório.
- O relatório foi elaborado pela APSIS e somente os seus próprios consultores prepararam as análises e respectivas conclusões.
- Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido relatório.
- No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões aqui expressas, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- O relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, que afetam as análises, opiniões e conclusões contidas no mesmo.
- A APSIS assume total responsabilidade sobre a matéria de Engenharia de Avaliações, incluídas as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- Para efeito de projeção, partimos do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo o ativo objeto do trabalho em questão, que não os listados no presente relatório.
- O laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal.



3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

- Para elaboração deste relatório, a APSIS utilizou informações e dados de históricos auditados por terceiros ou não auditados e dados projetados não auditados, fornecidos por escrito ou verbalmente pela administração da empresa ou obtidos das fontes mencionadas. Assim, a APSIS assumiu como verdadeiros os dados e informações obtidos para este relatório e não tem qualquer responsabilidade com relação a sua veracidade.
- O escopo deste trabalho não incluiu auditoria das demonstrações financeiras ou revisão dos trabalhos realizados por seus auditores, assim como medições *in loco*.
- Nosso trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso do solicitante, visando ao objetivo já descrito. Portanto, este relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito da APSIS.
- Não nos responsabilizamos por perdas ocasionais ao solicitante, a seus acionistas, diretores, credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidas pela empresa e constante neste relatório.
- As análises e conclusões baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, de projeções operacionais futuras, tais como: valores praticados pelo mercado, preços de venda, volumes, participações de mercado, receitas, impostos, investimentos, margens operacionais etc. Assim, os resultados futuros podem vir a ser diferentes de qualquer previsão ou estimativa contida neste relatório.

PROCESSO	F-10/ 489	2007
DATA	27 08 07	537
ASSINATURA		

4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

No presente laudo de avaliação foi utilizada a metodologia descrita a seguir.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO (Tratamento por fatores)

DEFINIÇÃO

Este método define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes. É primeiramente realizada uma pesquisa de mercado buscando a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa, que envolve estrutura e estratégia de pesquisa, inicia-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor. Na estrutura de pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente. Os elementos pesquisados são então submetidos a uma homogeneização técnica feita com auxílio de fatores de ponderação empírica consagrados, que visa à ponderação das características e atributos dos dados pesquisados.

IDENTIFICAÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO

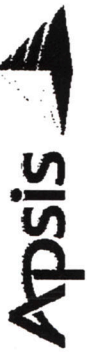
Variável dependente

Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo, preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento), bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

Variáveis independentes

As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo: área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância a polo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio - à vista ou a prazo). Devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes e vice-versa. Sempre que possível, recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas.





FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO UTILIZADOS NO LAUDO

De acordo com a Norma de Avaliação NBR 14653-2:2004 da ABNT, para que seja atingido o grau de fundamentação I o intervalo de ajuste admissível para cada fator e conjunto de fatores é de 0,50 a 1,50. Os fatores usados nesta avaliação são os seguintes:

F1 - Fator de Oferta

É um fator adotado para elementos em oferta, tendo em vista que o mesmo normalmente sofre uma redução de valor para fechamento do negócio, varia de 0,8 a 1,0.

F2 - Fator de Transposição

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função do Índice VC fornecido pela Prefeitura do Município do Rio de Janeiro.

F3 - Fator de Topografia

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com imóvel avaliando, em função da topografia dos mesmos.

F4 – Fatores de Área Construída

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da área construída relativa dos mesmos.

$F4 = (s/S)^{1/4}$ quando a variação entre as duas áreas for menor que 30%; ou

$F4 = (s/S)^{1/8}$ quando a variação entre as duas áreas for maior que 30%; Onde:

s = área do elemento de pesquisa

S = área do imóvel avaliando

F5 – Fatores de Área de Terreno

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da área de terreno relativa dos mesmos.

$F5 = (s/S)^{1/4}$ quando a variação entre as duas áreas for menor que 30%; ou

$F5 = (s/S)^{1/8}$ quando a variação entre as duas áreas for maior que 30%; Onde:

s = área do elemento de pesquisa

S = área do imóvel avaliando

F6 – Fatores de Testada

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da testada relativa dos terrenos.

PROCESSO E-10 489 200
27 08 07 539
JF



Depois de homogeneizados, estes valores são submetidos a um tratamento estatístico para a determinação do valor unitário a ser adotado para o imóvel avaliando.

Com os elementos de pesquisa devidamente homogeneizados, adota-se o Método do Percentil "T" de Student para determinação do campo de arbítrio com 80% de confiança. Dentro deste intervalo o avaliador, usando seu julgamento pessoal, adota o valor unitário que achar conveniente. Este valor é multiplicado pela área do imóvel avaliando, chegando-se assim, ao valor do mesmo.

PROCESSO	F. 101 489 12007
DATA	27/08/07 PÁG. 540
RUBRICA	<i>[Handwritten Signature]</i>

[Handwritten Signature]

METODOLOGIA

CENTRAL

PROCESSO E-10 / 489 / 2007
 DATA 27/08/07
 54

FICHA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS



TERRENO ■	1. Ficha de Avaliação nº:
	2. BP
3. Operacional: <input type="checkbox"/> SIM <input checked="" type="checkbox"/> NÃO	4. Incorporação:
5. Objetivo Valor Patrimonial	
IDENTIFICAÇÃO	6. Trecho:
8. Logradouro:	12. Marco KM:
9. Nº / complemento:	13. Estação Anterior:
10. Bairro:	14. Estação Posterior:
11. CEP:	15. Município:

CARACTERIZAÇÃO DO BEM (Para o preenchimento deste itens, as Informações são obtidas na ficha de vistoria)

16. Utilização do imóvel:

Para terreno	Para edificação e benfeitorias
17. Área Total (m²): Prof.(m)=	25. Área Total (m²):
18. Topografia: plano	26. Tipo do Imóvel:
19. Posição: frente	27. Número de nº de Construção:
20. Fechamento: muro	28. Tipo construtivo:
21. Adjacências: Residencial	29. Energia:
22. Zoneamento: ZC	30. Água:
23. Serviços públicos: Todos	31. Estado de conservação:
24. Serviços comunitários: Todos	32. Índice de área:

METODOLOGIA Adotamos os procedimentos preconizados pela NBR 14653-2/ABNT, que trata de imóveis urbanos.

Métodos adotados: Terreno - método comparativo de dados do mercado ou fórmula matemática.
 Edificação e benfeitorias - método comparativo do custo de reprodução de benfeitorias.

Especificação da avaliação: O trabalho foi classificado quanto à fundamentação e à precisão igual a **Grau II**. Conforme utilização do método comparativo direto de dados de mercado (item 9.2), e enquadramento na tab. 4 e 5, item 9.2.3 (págs. 18 e 19) da citada norma.

AVALIAÇÃO 33. Cálculo avaliatório: Amostras:

FONTE	IMÓVEL	ÁREA (m²)	VALOR (R\$)

CALCULO:
 O valor do terreno será determinado, homogeneizando as pesquisas existentes na região conforme planilha anexa.

34. Resultado da avaliação: **R\$**

35. Data de referência:



PLANILHA ANEXA A FICHA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

TRATAMENTO ESTATÍSTICA DESCRITIVA: Ficha de avaliação nº
 LOCAL: Centro
 IMÓVEL AVALIANDO: Rua Professor Rocha Faria nº Pátio da Estaç servidão s/n
 TIPO: Terreno

1) DADOS DA AMOSTRA::

Numero de elementos:	6			
AMOSTRAS	ÁREA (m2)	P. UNIT R\$	P. TOTAL R\$	Vo(Prefeitura)
0				
0				
0				
0				
0				
0				

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES UNITÁRIOS:

Amostras	P. UNIT ORIGINAL	Ff	Fdoc.	Fárea	Ftransp.	Fres/comer	Ftopog.	Fdata	P. UNIT HOMOG.

3) FATORES DE HOMOGEINIZACAO:

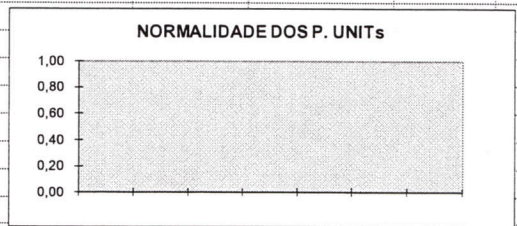
- FATOR DE FONTE (Ff): 1,00 --> para transações efetuadas; 0,80 a 0,90 --> para ofertas e 0,70 a 0,80 --> para valores opinativos.
- FATOR DE ÁREA (Fárea): Corrige distorções relativas às áreas dos imóveis pesquisados e a do avaliando:
 diferença menor que 30%: $fa=(ap/a)^{1/4}$; $dif>=30\%$, $fa=(ap/a)^{1/8}$
 sendo "a" a área equivalente da amostra e ap= área equivalente do avaliando. No caso para um lote padrão de 360,00m²
- FATOR DE TRANPOSIÇÃO (Ftransp.): corrige eventuais distorções entre local do imóvel de pesquisa de valorização diferente, relativamente ao imóvel avaliando.
- FATOR DE DATA(Fdata): corrige distorções em relação a data da pesquisa para a data referencia do Laudo
- FATOR DE RES/COMER (Frc): corrige distorções relativamente ao potencial residencial e comercial entre o imóvel de pesquisa e o avaliando.
- FATOR DE TOPOGRAFIA (Ftopog.): corrige distorções relativamente ao active/declive entre o imóvel de pesquisa e o avaliando, e/ou proximidade da linha férrea.
- FATOR DOCUMENTAÇÃO (Fdoc): corrige distorções em relação a documentação

4) TRATAMENTO ESTATÍSTICO DOS PREÇOS UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS:

Media Aritmética:	#DIV/0!	Verificação dos dados suspeitos (Chauvenet):		
Mediana:	#NÚM!	Vrmenor	Vrmaior	
Media Geométrica:	#NÚM!	d/s=		valor tabelado
Media Harmônica:	#N/D	#DIV/0!	#DIV/0!	1,73
Variância da amostra:	#DIV/0!	Obs: eliminar a amostra correspondente		
Desvio padrão:	#DIV/0!	ao valor max e/ou min que não pas-		
Coef.variacao	#DIV/0!	sar e repetir toda a operação.		
Media Ponderada dos valores contidos nas 3 classes da amplitude do campo de arbitrio:	#DIV/0!	#DIV/0!		

5) CALCULO DO CAMPO DE ARBITRIO:

t(student):	
Vr Mínimo:	#DIV/0!
Vr Máximo:	#DIV/0!
Vr :	#DIV/0!
Vr adotado=	#DIV/0!



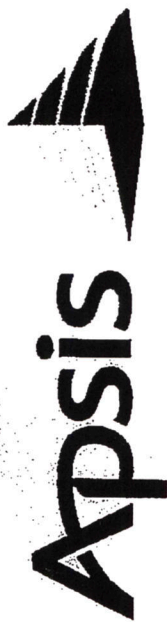
6) CALCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO:

Dados do imóvel

-área do lote

-Vo (Prefeitura)=

CALCULO DO VALOR DO AVALIANDO:	R\$	#DIV/0!	Valor Redondo:	#DIV/0!
---------------------------------------	-----	---------	-----------------------	---------



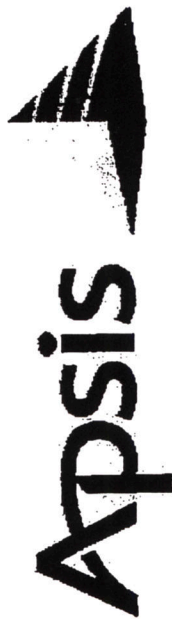
LAUDO DE AVALIAÇÃO

RJ-0208/10-01

Cliente: COMPANHIA ESTADUAL DE ENGENHARIA,
TRANSPORTE E LOGÍSTICA - CENTRAL

1/1 via

PROCESO E-10, 489, 12
DATA 27, 08, 07 FLS. 54
RUBRICA [assinatura]



01 – ENGENHO NOVO

Rua Arquias Cordeiro, nº. 13

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

PROCESSO	F.10, 489, 200
DATA	24, 08, 07 FLS. 545
RUBRICA	<i>[Signature]</i>

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO

Área	537,64 m ²
Local	90
Testada	1,00 única
Topografia	100 Plana

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Índice	Diferença		Valor Unitário	Fator Oferta	Fator Local	Fator Testada	Fator Topografia	Fator Área	Valor Homog.
		Testada	Área							
1	110,000	1,00	1100,0%	R\$ 642,86	0,90	0,82	1,00	1,00	0,94	R\$ 445,04
2	110,000	1,00	1400,0%	R\$ 1.136,36	0,90	0,82	1,00	1,00	1,03	R\$ 865,73
3	110,000	1,00	2100,0%	R\$ 727,27	0,90	0,82	1,00	1,00	1,08	R\$ 578,01
4	110,000	1,00	1100,0%	R\$ 555,56	0,90	0,82	1,00	1,00	0,95	R\$ 389,09
5	110,000	1,00	2100,0%	R\$ 651,96	0,90	0,82	1,00	1,00	1,08	R\$ 518,60
6	110,000	1,00	1700,0%	R\$ 895,32	0,90	0,82	1,00	1,00	1,04	R\$ 684,50
7	110,000	1,00	1700,0%	R\$ 984,13	0,90	0,82	1,00	1,00	1,04	R\$ 753,97
8	110,000	1,00	1900,0%	R\$ 397,73	0,90	0,82	1,00	1,00	1,06	R\$ 311,48


CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

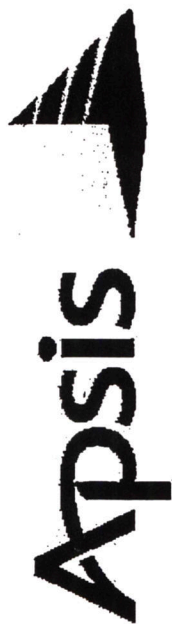
Número de dados	8
Graus de Liberdade	7
"t" de Student 80% b	1,4
Valor máximo	R\$ 865,73
Valor mínimo	R\$ 311,48
Desvio padrão	R\$ 189,84
Erro padrão amostral	R\$ 71,75
Coefficiente de variação	33,4%

Limite inferior	R\$ 467,85
Média amostral	R\$ 568,30
Limite superior	R\$ 668,76

Valor unitário adotado	R\$ 467,85
Área	537,64 m ²
Valor final	R\$ 251.534,00
Na prática	R\$ 250.000,00

Chouvenet: Sup. =	R\$ 1,57
p/11=1,96	Inf.= R\$ 1,35
Todos são pertinentes	

PRDCESSO: E-10 / 489 2007
 DATA: 27 / 08 / 07 RLS: 546
 RUBRICA: 



02 – ENGENHO NOVO
Rua Arquias Cordeiro, nº. 85

CÁLCULOS AVALIATIVOS

PROCESSO	F-10/ 489	20
DATA	27/08/07	PLS. 54
RUBRICA		<i>[Signature]</i>

PROCESSO F.10 489 2007
 DATA 27 08 07 548
 2/2

SUPERVIA

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO

Área	8.920,00 m ²
Local	80
Testada	1,00 Única
Topografia	100 Plana

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Índice	Diferença		Valor	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Valor
		Testada	Área								
1	110,000	1,00	1100,0%	R\$ 642,86	0,90	0,73	1,00	1,00	1,00	0,68	R\$ 287,19
2	110,000	1,00	1400,0%	R\$ 1.136,36	0,90	0,73	1,00	1,00	1,00	0,72	R\$ 532,55
3	110,000	1,00	2100,0%	R\$ 727,27	0,90	0,73	1,00	1,00	1,00	0,76	R\$ 361,66
4	110,000	1,00	1100,0%	R\$ 555,56	0,90	0,73	1,00	1,00	1,00	0,67	R\$ 243,45
5	110,000	1,00	2100,0%	R\$ 651,96	0,90	0,73	1,00	1,00	1,00	0,76	R\$ 324,49
6	110,000	1,00	1700,0%	R\$ 895,32	0,90	0,73	1,00	1,00	1,00	0,73	R\$ 428,29
7	110,000	1,00	1700,0%	R\$ 984,13	0,90	0,73	1,00	1,00	1,00	0,72	R\$ 462,50
8	110,000	1,00	1900,0%	R\$ 397,73	0,90	0,73	1,00	1,00	1,00	0,75	R\$ 194,89

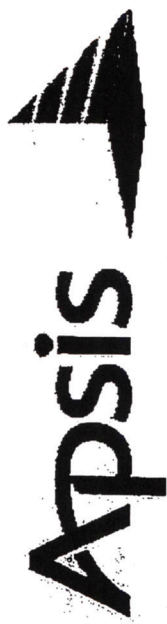
CÁLCULOS AVALIATIVOS

Número de dados	8
Graus de Liberdade	7
"t" de Student 80% b	1,4
Valor máximo	R\$ 532,55
Valor mínimo	R\$ 194,89
Desvio padrão	R\$ 114,71
Erro padrão amostral	R\$ 43,35
Coefficiente de variaçã	32,4%

Limite inferior	R\$ 293,68
Média amostral	R\$ 354,38
Limite superior	R\$ 415,07

Valor unitário adotado	R\$ 293,68
Área	8.920,00 m ²
Valor final	R\$ 2.619.628,00
Na prática	R\$ 2.620.000,00

Chouvenet: Sup. = R\$ 1,55
 p/1=1,96 Inf. = R\$ 1,39
 Todos são pertinentes



03 - COSMOS

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

PROCESSO	F-10	489	200
DATA	27	08	07
			549
			<i>ME</i>

comparativo terreno

SUPERVIA

PESQUISA DE MERCADO	
Área	9.155,00 m ²
Local	150 pontos
Testada	420,00 metros
Negócio	1,0 1,0 = CODIN e 2,0 = revenda

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Índice Testada		Índice Área		Índice Negócio	Diferença Área	Valor Unitário	Fator Oferta		Fator Local	Fator Testada	Fator Negócio	Fator Área	Valor Homog.
	Local	Área	Local	Área				Oferta	Local					
1	50	100,00	103.290,54	1,0	1028,2%	R\$ 9,32	0,90	3,00	3,00	1,43	1,00	1,35	R\$ 48,77	
2	50	220,00	442.360,00	1,0	4731,9%	R\$ 9,32	0,90	3,00	3,00	1,18	1,00	1,62	R\$ 48,03	
3	50	100,00	35.366,99	1,0	286,3%	R\$ 9,32	0,90	3,00	3,00	1,43	1,00	1,18	R\$ 42,65	
4	50	212,00	75.096,00	2,0	720,3%	R\$ 25,00	0,90	3,00	3,00	1,19	0,84	1,30	R\$ 87,60	
5	50	212,00	136.262,00	2,0	1388,4%	R\$ 25,00	0,90	3,00	3,00	1,19	0,84	1,40	R\$ 94,38	
6	50	1.200,00	263.000,00	2,0	2772,7%	R\$ 20,00	0,90	3,00	3,00	0,77	0,84	1,52	R\$ 53,14	

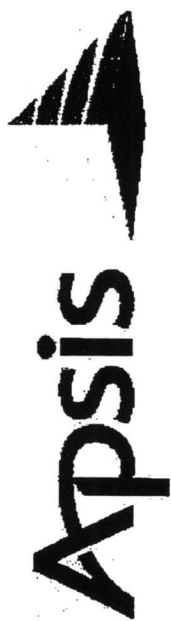
CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Número de dados	6
Graus de Liberdade	5
"t" de Student 80% bicaud	1,44
Valor máximo	R\$ 94,38
Valor mínimo	R\$ 42,65
Desvio padrão	R\$ 22,48
Erro padrão da amostra	R\$ 10,05
Coefficiente de variação	36,0%

Limite inferior	R\$ 47,96
Média amostral	R\$ 62,43
Limite superior	R\$ 76,90

Valor unitário adotado	R\$ 76,90
Área	9.155,00
Valor final	R\$ 704.043,15
Na prática	R\$ 704.000,00

PROCESSO F-10/489/20
 DATA 27/08/07 FLS. 550
 RUBRICA



04 – BELFORD ROXO
Rua Florípes da Rocha

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

PROCESO	F.10/ 289	12a
DATA	27,08,07	PLS. 55.
RUBRICA		<i>AB</i>

SUPERVIA

comparativo terreno

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO

Área	878,00 m ²
Local	130 pontos
Testada	100 pontos (única testada)
Topografia	100 pontos (plana)

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Índice Local	Índice Testada	Índice Topografia	Diferença Área	Valor Unitário	Fator Oferta	Fator Local	Fator Testada	Fator Topografia	Fator Área	Valor Homog.
1	85	100	70	31,7%	R\$ 116,67	0,90	1,53	1,00	1,43	0,95	R\$ 218,75
2	85	100	70	80,0%	R\$ 92,08	0,90	1,53	1,00	1,43	1,67	R\$ 303,22
3	85	100	70	14,6%	R\$ 120,00	0,90	1,53	1,00	1,43	0,96	R\$ 226,85
4	85	100	70	59,0%	R\$ 83,33	0,90	1,53	1,00	1,43	0,89	R\$ 146,58
5	85	100	70	65,8%	R\$ 133,33	0,90	1,53	1,00	1,43	0,87	R\$ 229,25
6	85	100	70	31,7%	R\$ 116,67	0,90	1,53	1,00	1,43	0,95	R\$ 218,75

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

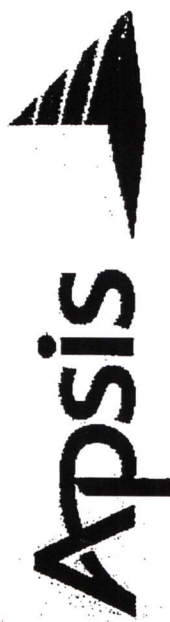
Número de dados	6
Graus de Liberdade	5
"t" de Student 80% bicauda	1,53

Valor máximo	R\$ 303,22
Valor mínimo	R\$ 146,58
Desvio padrão	R\$ 49,72
Erro padrão da amostra	R\$ 22,23
Coefficiente de variação	22,2%

Limite inferior	R\$ 189,88
Média amostral	R\$ 223,90
Limite superior	R\$ 257,92

Valor unitário adotado	R\$ 245,00
Área	878,00
Valor final	R\$ 215.110,00
Na prática	R\$ 215.000,00

PROCESSO E-10/ 489 / 20
 DATA 27/08/07 PLS. 55
 RUBRICA
 2/2



05 – BELFORD ROXO

Rua Dr. Rangel Reis

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

PROCESSO	F-101	489	1200
DATA	27	08	07
FLS.	553		
RUBRICA	M		

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO

Área	63,75 m ²
Local	100 pontos
Testada	2,00 pontos (duas testadas)
Topografia	100 pontos (plana)

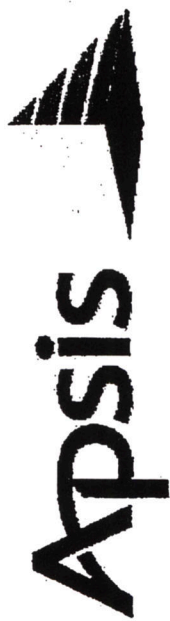
QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Índice		Diferença	Valor	Fator	Fator		Fator	Fator	Fator	Valor
	Local	Testada				Topografia	Oferta				
1	66	1,00	66	R\$ 75,00	0,90	1,52	1,50	1,52	1,37	R\$ 318,88	
2	66	1,00	66	R\$ 116,67	0,90	1,52	1,50	1,52	1,32	R\$ 478,52	
3	66	1,00	66	R\$ 82,87	0,90	1,52	1,50	1,52	1,24	R\$ 319,11	
4	66	1,00	66	R\$ 120,00	0,90	1,52	1,50	1,52	1,36	R\$ 506,12	
5	66	1,00	66	R\$ 83,33	0,90	1,52	1,50	1,52	1,24	R\$ 320,66	
6	66	1,00	66	R\$ 133,33	0,90	1,52	1,50	1,52	1,21	R\$ 501,49	
7	66	1,00	66	R\$ 116,67	0,90	1,52	1,50	1,52	1,32	R\$ 478,52	

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Número de dados	7	Limite inferior	R\$ 363,34
Graus de Liberdade	6	Média amostral	R\$ 417,61
"t" de Student 80% bil	1,44	Limite superior	R\$ 471,89
Valor máximo	R\$ 506,12	Valor unitário adotado	R\$ 471,89
Valor mínimo	R\$ 318,88	Área	63,75
Desvio padrão	R\$ 92,32	Valor final	R\$ 30.082,87
Erro padrão da amostr	R\$ 37,69	Na prática	R\$ 30.000,00
Coefficiente de variação	22,1%		

PROCESSO F-10/ 489 /200
 DATA 27/08/07 FLS: 55
 RUBRICA *[assinatura]*
 2/2



06 – COELHO DA ROCHA

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

PROCESSO	F-10 / 489	20
DATA	27/08/07	FLS. 55
RUBRICA		<i>[Handwritten Signature]</i>

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO

Área	1.500,00	m ²
Local	70	pontos
Testada	1,00	(testada única)
Topografia	100	pontos (plana)

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Índice Local	Índice Testada	Índice Topografia	Diferença Área	Valor Unitário	Fator Oferta	Fator Local	Fator Testada	Fator Topografie	Fator Área	Valor Homog.
1	135	1,00	100	1766,7%	R\$ 250,00	0,80		1,00	1,00	1,44	R\$ 149,51
2	135	1,00	100	2033,3%	R\$ 187,50	0,80		1,00	1,00	1,47	R\$ 114,02
3	135	1,00	100	766,7%	R\$ 246,15	0,80		1,00	1,00	1,31	R\$ 133,75
4	135	1,00	100	46,7%	R\$ 250,00	0,80		1,00	1,00	0,92	R\$ 95,87
5	135	1,00	100	53,3%	R\$ 326,09	0,80		1,00	1,00	1,05	R\$ 142,69
9	135	1,00	100	566,7%	R\$ 400,00	0,80		1,00	1,00	1,27	R\$ 210,33
10	135	1,00	100	2033,3%	R\$ 320,00	0,80		1,00	1,00	1,47	R\$ 194,60
11	135	1,00	100	233,3%	R\$ 250,00	0,85		1,00	1,00	1,16	R\$ 128,08

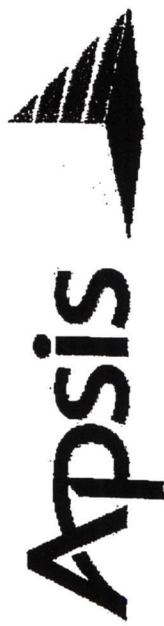
CÁLCULOS AVALIATIVOS

Número de dados	8
Graus de Liberdade	7
"t" de Student 80% bi	1,42
Valor máximo	R\$ 210,33
Valor mínimo	R\$ 95,87
Desvio padrão	R\$ 38,79
Erro padrão da amostr	R\$ 14,66
Coefficiente de variação	26,5%

Limite inferior	R\$ 125,29
Média amostral	R\$ 146,11
Limite superior	R\$ 166,92

Valor unitário adotado	R\$ 146,11
Área	1.500,00
Valor final	R\$ 219.160,00
Na prática	R\$ 219.000,00

PROCESSO F. 10 489 2007
 DATA 27 08 07 PLS. 556
 RUBRICA



07 – SÃO JOÃO DE MERITI

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

NÚMERO	E.10	489	20
DATA	27	08	07
VALOR			55
RECEITA			df

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO

Área	240,00 m ²
Local	100 pontos
Testada	1,00 pontos (frente única)
Topografia	100 pontos (plana)

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

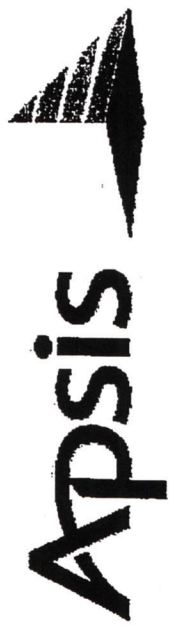
Nº	Índice		Diferença	Valor	Fator		Fator	Fator	Fator	Fator	Valor
	Local	Testada			Topografia	Área					
1	70	1,00	100	R\$ 250,00	0,80	1,43	1,00	1,00	1,00	1,16	R\$ 332,12
2	70	1,00	100	R\$ 326,09	0,80	1,43	1,00	1,00	1,00	1,33	R\$ 494,33
3	70	1,00	100	R\$ 463,39	0,80	1,43	1,00	1,00	1,00	1,32	R\$ 696,90
4	65	1,00	100	R\$ 136,11	0,80	1,54	1,00	1,00	1,00	1,05	R\$ 176,23
5	70	1,00	100	R\$ 229,56	0,80	1,43	1,00	1,00	1,00	1,14	R\$ 299,75
6	70	1,00	100	R\$ 400,00	0,80	1,43	1,00	1,00	1,00	1,59	R\$ 728,66
7	70	1,00	100	R\$ 250,00	0,85	1,43	1,00	1,00	1,00	1,46	R\$ 443,72

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Número de dados	7
Graus de Liberdade	6
t ² de Student 80% bicauda	1,44
Valor máximo	R\$ 728,66
Valor mínimo	R\$ 176,23
Desvio padrão	R\$ 204,93
Erro padrão da amostra	R\$ 83,66
Coefficiente de variação	45,2%

Limite inferior	R\$ 332,63
Média amostral	R\$ 453,10
Limite superior	R\$ 573,57
Valor unitário adotado	R\$ 573,57
Área	240,00
Valor final	R\$ 137.657,33
Na prática	R\$ 138.000,00

PROCESSO E-10 489 200
27 08 07 558
JEF



08 - PARACAMBI

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

PROCES. OF. 10/ 489 / 20
DATA 27/08/07 FLS. 55
RUBRICA *MF*

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO

Área	2.925,00 m ²
Local	130 pontos
Testada	1,00 pontos (frente única)
Topografia	100 pontos (plana)

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Índice		Diferença	Valor		Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Valor
	Local	Testada		Topografia	Área							
1	100	1,00	100	857,3%	R\$ 250,00	0,80	1,30	1,00	1,00	1,00	1,33	R\$ 344,83
2	100	1,00	100	994,0%	R\$ 187,50	0,80	1,30	1,00	1,00	1,00	1,35	R\$ 262,97
3	100	1,00	100	344,4%	R\$ 246,15	0,80	1,30	1,00	1,00	1,00	1,20	R\$ 308,47
4	100	1,00	100	72,6%	R\$ 250,00	0,80	1,30	1,00	1,00	1,00	0,85	R\$ 221,10
5	100	1,00	100	21,4%	R\$ 326,09	0,80	1,30	1,00	1,00	1,00	0,94	R\$ 319,35
6	110	1,00	100	26,2%	R\$ 463,39	0,80	1,18	1,00	1,00	1,00	0,93	R\$ 406,04
7	100	1,00	100	76,2%	R\$ 229,56	0,80	1,30	1,00	1,00	1,00	0,84	R\$ 199,55
8	100	1,00	100	241,9%	R\$ 400,00	0,80	1,30	1,00	1,00	1,00	1,17	R\$ 485,10
9	110	1,00	100	994,0%	R\$ 320,00	0,80	1,18	1,00	1,00	1,00	1,35	R\$ 408,01
10	100	1,00	100	70,9%	R\$ 250,00	0,80	1,30	1,00	1,00	1,00	1,07	R\$ 278,02

CÁLCULOS AVALIATIVOS

Número de dados	10
Graus de Liberdade	9
"t" de Student 80% bicauda	1,38
Valor máximo	R\$ 485,10
Valor mínimo	R\$ 199,55
Desvio padrão	R\$ 89,66
Erro padrão da amostra	R\$ 29,89
Coefficiente de variação	27,7%

Limite inferior	R\$ 282,10
Média amostral	R\$ 323,34
Limite superior	R\$ 364,59

Valor unitário adotado	R\$ 364,59
Área	2.925,00
Valor final	R\$ 1.066.417,04
Na prática	R\$ 1.066.000,00

PROJ. Nº F-10/489 R200
 DATA 27/08/08 PLS. 56c
 RUBRICA



09 – COMENDADOR SOARES
Rua Lafaiete Pimenta

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

PROCESSO	E.10/	489	PLS.	Se
DATA	27/08/07			
ASSINATURA				<i>[Signature]</i>

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO

Área	2.390,48 m ²
Local	70 pontos
Testada	1,00 pontos (frente única)
Topografia	100 pontos (plana)

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Índice Local	Índice Testada	Índice Topografia	Diferença Área	Valor Unitário	Fator Oferta	Fator Local	Fator Testada	Fator Topografia	Fator Área	Valor Homog.
1	130	1,00	100	1071,3%	R\$ 250,00	0,80	0,54	1,00	1,00	1,36	R\$ 146,48
2	130	1,00	100	1238,6%	R\$ 187,50	0,80	0,54	1,00	1,00	1,38	R\$ 111,71
3	130	1,00	100	443,8%	R\$ 246,15	0,80	0,54	1,00	1,00	1,24	R\$ 131,03
4	130	1,00	100	66,5%	R\$ 250,00	0,80	0,54	1,00	1,00	0,87	R\$ 93,92
5	130	1,00	100	3,8%	R\$ 326,09	0,80	0,54	1,00	1,00	0,99	R\$ 139,12
6	130	1,00	100	9,7%	R\$ 463,39	0,80	0,54	1,00	1,00	0,97	R\$ 194,57
7	100	1,00	100	80,0%	R\$ 136,11	0,80	0,70	1,00	1,00	0,79	R\$ 60,16
8	130	1,00	100	70,8%	R\$ 229,56	0,80	0,54	1,00	1,00	0,86	R\$ 84,77
9	130	1,00	100	318,3%	R\$ 400,00	0,80	0,54	1,00	1,00	1,20	R\$ 206,06
10	130	1,00	100	1238,6%	R\$ 320,00	0,80	0,54	1,00	1,00	1,38	R\$ 190,65
11	130	1,00	100	109,2%	R\$ 250,00	0,85	0,54	1,00	1,00	1,10	R\$ 125,48

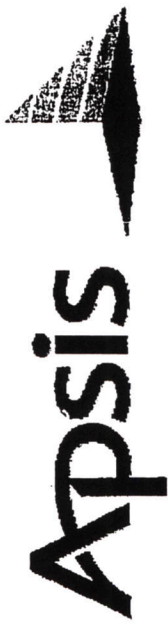
CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Número de dados	11
Graus de Liberdade	10
"t" de Student 80% bi	1,37
Valor máximo	R\$ 206,06
Valor mínimo	R\$ 60,16
Desvio padrão	R\$ 47,23
Erro padrão da amostr	R\$ 14,93
Coefficiente de variação	35,0%

Limite inferior	R\$	114,44
Média amostral	R\$	134,90
Limite superior	R\$	155,36

Valor unitário adotado	R\$	134,90
Área		2.390,48
Valor final	R\$	322.485,42
Na prática	R\$	322.000,00

PROCESSO E.10 / 489 2007
 DATA 24 08 07
 RUBRICA



10 - COMENDADOR SOARES

Avenida Presidente Vargas

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

PROCESSO	E.10 / 489	29
DATA	24 08 07	56
RUBRICA		<i>[Signature]</i>

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO

Área	486,15 m ²
Local	70 pontos
Testada	1,00 pontos (frente única)
Topografia	100 pontos (plana)

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

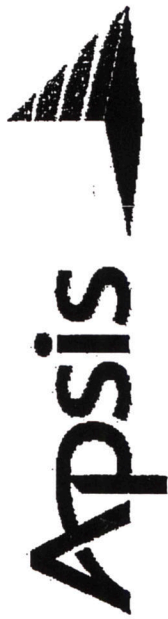
Nº	Índice Local	Índice Testada	Índice Topografia	Diferença Área	Valor Unitário	Fator Oferta	Fator Local	Fator Testada	Fator Topografia	Fator Área	Valor Homog.
1	130	1,00	100	2574,1%	R\$ 246,15	0,80	0,54	1,00	1,00	1,51	R\$ 159,90
2	130	1,00	100	64,6%	R\$ 250,00	0,80	0,54	1,00	1,00	1,06	R\$ 114,61
3	130	1,00	100	373,1%	R\$ 326,09	0,80	0,54	1,00	1,00	1,21	R\$ 170,59
4	130	1,00	100	343,9%	R\$ 463,39	0,80	0,54	1,00	1,00	1,20	R\$ 240,49
5	100	1,00	100	80,0%	R\$ 136,11	0,80	0,70	1,00	1,00	0,96	R\$ 73,41
6	130	1,00	100	43,4%	R\$ 229,56	0,80	0,54	1,00	1,00	1,05	R\$ 103,44
7	130	1,00	100	1957,0%	R\$ 400,00	0,80	0,54	1,00	1,00	1,46	R\$ 251,45
8	130	1,00	100	928,5%	R\$ 250,00	0,85	0,54	1,00	1,00	1,34	R\$ 153,12

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Número de dados	8
Gráus de Liberdade	7
"t" de Student 80% bi.	1,42
Valor máximo	R\$ 251,45
Valor mínimo	R\$ 73,41
Desvio padrão	R\$ 62,95
Erro padrão da amostr	R\$ 23,79
Coefficiente de variaçã	39,7%

Limite inferior	R\$ 124,59
Média amostral	R\$ 158,38
Limite superior	R\$ 192,16

Valor unitário adotado	R\$ 192,16
Área	486,15
Valor final	R\$ 93.419,99
Na prática	R\$ 93.000,00



11 - QUEIMADOS

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

PROCESSO	E-10, 489	1200
DATA	27/08/07	FLS. 565
RUBRICA		<i>[Signature]</i>

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO

Área	2.419,35 m ²
Local	130 pontos
Testada	1,00 pontos (frente única)
Topografia	100 pontos (plana)

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Índice Local	Índice Testada	Índice Topografia	Diferença Área	Valor Unitário	Fator Oferta	Fator Local	Fator Testada	Fator Topografia	Fator Área	Valor Homog.
1	130	1,00	100	1057,3%	R\$ 250,00	0,80	1,00	1,00	1,00	1,36	R\$ 271,62
2	130	1,00	100	1222,7%	R\$ 187,50	0,80	1,00	1,00	1,00	1,38	R\$ 207,14
3	130	1,00	100	437,3%	R\$ 246,15	0,80	1,00	1,00	1,00	1,23	R\$ 242,98
4	130	1,00	100	66,9%	R\$ 250,00	0,80	1,00	1,00	1,00	0,87	R\$ 174,16
5	130	1,00	100	4,9%	R\$ 326,09	0,80	1,00	1,00	1,00	0,99	R\$ 257,59
6	130	1,00	100	10,8%	R\$ 463,39	0,80	1,00	1,00	1,00	0,97	R\$ 360,27
7	70	1,00	100	80,0%	R\$ 136,11	0,80	1,86	1,00	1,00	0,79	R\$ 159,37
8	130	1,00	100	71,2%	R\$ 229,56	0,80	1,00	1,00	1,00	0,86	R\$ 157,19
9	130	1,00	100	313,3%	R\$ 400,00	0,80	1,00	1,00	1,00	1,19	R\$ 382,11
10	130	1,00	100	1222,7%	R\$ 320,00	0,80	1,00	1,00	1,00	1,38	R\$ 353,53
11	130	1,00	100	106,7%	R\$ 250,00	0,85	1,00	1,00	1,00	1,09	R\$ 232,68


CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Número de dados	11	Limite inferior	R\$ 219,39
Graus de Liberdade	10	Média amostral	R\$ 254,42
"t" de Student 80% bicauda	1,37	Limite superior	R\$ 289,46
Valor máximo	R\$ 382,11	Valor unitário adotado	R\$ 289,46
Valor mínimo	R\$ 157,19	Área	2.419,35
Desvio padrão	R\$ 80,87	Valor final	R\$ 700.303,49
Erro padrão da amostra	R\$ 25,57	Na prática	R\$ 700.000,00
Coefficiente de variação	31,8%		


PROCES. OF-101 489 1207
 DATA 27/08/04 FLS. 566
 RUBRICA

AVALIAÇÃO CENTRAL

Companhia Estadual de Engenharia de Transportes e Logística

Serviço Público Estadual
Processo nº E-10/788/09
Data: 14/12/09 Folha nº 83
Rubrica: 

FICHA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS
Rua Arquias Cordeiro, 13

PROCESSO E-10/489/2007
DATA 27/08/07 FLS. 568
RUBRICA 

PROCESSO E-10/ 489 /2004
 DATA 24/08/04 FLS. 569
 RUBRICA


N.º DO PROCESSO: E-10/ 489 /2004
 RUBRICA: 8
 FOLHA: 86

CENTRAL		FICHA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS		DPS	
TERRENO		1. Ficha de Avaliação n.º			
		2. BP			
3. Operacional: <input type="checkbox"/> SIM <input checked="" type="checkbox"/> NÃO		4. Incorporação:			
5. Objetivo: Valor Patrimonial					
IDENTIFICAÇÃO		6. Trecho: D. Pedro II - Deodoro			
8. Logradouro: Rua Arquias Cordeiro		12. Marco KM:			
9. Nº / complemento: 13		13. Estação Anterior: Engenho Novo			
10. Bairro: Engenho Novo		14. Estação Posterior: Méier			
11. CEP:		15. Município: Rio de Janeiro		16. UF: RJ	
CARACTERIZAÇÃO DO BEM (Para o preenchimento deste item, as informações são obtidas na ficha de vistoria)					
16. Utilização do imóvel: Comercial					
Para terreno			Para edificação e benfeitoria		
17. Área Total (m²): 537,64		Testada(m)=		25. Área Total (m²):	
		Prof.(m)=			
18. Topografia: irregular		26. Tipo do imóvel:			
19. Posição: Frente		27. Pedrão da q.ª da Construção:			
20. Fechamento: Edificação		28. Tipo construtivo:			
21. Adjacências: Comercio		29. Energia:			
22. Zoneamento: ZC		30. Água:			
23. Serviços públicos: Todos		31. Estado de conservação:			
24. Serviços comunitários: Todos		32. Idade aparente:			
METODOLOGIA Adotamos os procedimentos preconizados pela NBR 14653-2/ABNT, que trata de imóveis urbanos.					
Métodos adotados: Terreno - método comparativo de dados do mercado ou fórmula matemática. Edificação e benfeitorias - método comparativo do custo de reprodução de benfeitorias.					
Especificação da avaliação: O trabalho foi classificado quanto à fundamentação e à precisão igual a Grau II. Conforme utilização do método comparativo direto de dados de mercado (item 9.2), e enquadramento na tab. 4 e 5, item 9.2.3 (págs. 18 e 19) da citada norma.					
AVALIAÇÃO 33. Cálculo avaliatório: Amostras:					
FONTE		IMÓVEL		ÁREA (m²)	
VALOR (R\$)					
1 - Jornal Globo - tel.: 7816-4191 (proprietário Sr. Antonio)		Terreno a Rua Moreira Sampaio, 23 - residencial		140,00 50.000,00	
2 - Sr. Carlos tel.: 3982-5000		Lote à Rua 24 de maio, 294 - vendido		800,00 250.000,00	
3 - Jornal Globo - tel.: 2570-1132		Casa à Rua Jacinto, em terreno com 14,30x38 (considerando 35% do valor do imóvel p/ o terreno)		545,00 112.000,00	
4 - sr. Denilson tel.: 2501-1313 / 8863-8171		Loja, à Rua 24 de maio, 503 (Valor R\$ 110.000,00, para terreno tem R\$ 45.000,00)		200,00 45.000,00	
5 - Sérgio Castro Imóveis - tel.: 2221-3400 (corretor Ivan)		Lote de terreno, à Rua Manoel Miranda, 136		341,00 90.000,00	
6 - Sr. Dejalmir - no local		Terre do imóvel a Rua 24 de Maio, 833		3.716,00 824.000,00	
CALCULO: Obs.: O valor do terreno será o valor unitário de terreno encontrado na ficha anexa, multiplicado pela área total do terreno avaliando. Vterreno = Valor / m² x A = 212,21 537,64 114.094,17					
34. Resultado da avaliação: R\$ 114.000,00 (Cento e quatorze mil Reais)					
35. Data de referência: Rio de Janeiro, 30 de janeiro de 2005					
QUALIFICAÇÃO LEGAL					
36. Nome:		37. CREA/ RJ:			
38. Assinatura:					
39. Local e data do laudo:					


PROCESSO E-10 / 489 / 2007
 DATA 27/08/07 FLS. 570
 RUBRICA

N.º DO PROCESSO E-10/489/2009
 RUBRICA 88
 FOLHA 98

CENTRAL		FICHA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS		DPS	
TERRENO <input type="checkbox"/>		1. Ficha de Avaliação n.º		IM.00419	
EDIFICAÇÃO E BENFEITORIA <input checked="" type="checkbox"/>		2. BP			
3. Operacional: <input type="checkbox"/> SIM <input checked="" type="checkbox"/> NÃO		4. Incorporação:			
5. Objetivo		Valor Patrimonial			
IDENTIFICAÇÃO		6. Trecho:		D. Pedro II - Deodoro	
8. Logradouro: Rua Arquias Cordeiro		12. Marco KM:		8+830	
9. Nº / complemento: 13 Galpão		13. Estação Anterior:		Engenho Novo	
10. Bairro: Engenho Novo		14. Estação Posterior:		Engenho Novo	
11. CEP: 20770-000		15. Município: Rio de Janeiro		16. UF: RJ	
CARACTERIZAÇÃO DO BEM (Para o preenchimento deste itens, as Informações são obtidas na ficha de vistoria)					
16. Utilização do imóvel: Comercial (Fechado)					
Para terreno			Para edificação e benfeitoria		
17. Área Total (m²):		25. Área Total (m²):		372,35	
18. Topografia:		26. Tipo do imóvel:		galpão	
19. Posição:		27. Padrão da q ^{de} da Construção:		baixo	
20. Fechamento:		28. Tipo construtivo:		alvenaria	
21. Adjacências:		29. Energia:		sim	
22. Zonamento:		30. Água:		sim	
23. Serviços públicos:		31. Estado de conservação:		r. importante = 4,0	
24. Serviços comunitários:		32. Idade aparente:		40 anos	
METODOLOGIA Adotamos os procedimentos preconizados pela NBR 14653-2/ABNT, que trata de imóveis urbanos.					
Métodos adotados: Terreno - método comparativo de dados do mercado ou fórmula matemática. Edificação e benfeitorias - método comparativo do custo de reprodução de benfeitorias.					
Especificação da avaliação: O grau de fundamentação nesse caso, para o método da quantificação de custo de benfeitorias, será igual a II, conforme enquadramento na tab. 7, item 9.3 da citada norma.					
AVALIAÇÃO					
33. Cálculo avaliatório:					
O valor da edificação e benfeitoria será calculado pelo modelo: $Ve = A \cdot Vcn \cdot BDI \cdot K$					
onde:		A = área das edificações e benfeitorias (m²)		372,35	
		Vcn = custo unitário de construção nova para o tipo de imóvel em estudo, obtido na tabela Pini/Jan2005 (R\$/m²)		678,43	
		BDI = benefícios e despesas indiretas (%)		1,00	
		K = (1 - f) depreciação; com base na tabela de depreciação de Ross-Heidecke onde obtem-se o fator f, considerando idade aparente, vida útil (50 anos) e estado de conservação do imóvel, onde para este caso f = 0,867		0,095	
teremos: $Ve = A \cdot Vcn \cdot BDI \cdot K = 23.998,27$					
34. Data de referência:		Rio, 30 de janeiro de 2005			
35. Resultado da avaliação:		R\$ 24.000,00		(Vinte e quatro mil Reais)	
QUALIFICAÇÃO LEGAL					
36. Nome:		Paulo Tabah de Almeida			
37. CREA/ RJ:					
38. Assinatura:					
39. Local e data do laudo:		Rio de Janeiro, 30 de agosto de 2005			

Serviço Público Estadual
Processo nº E-10/790/09
Data: 14/12/09 Folha nº 02
Rubrica: 

FICHA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS
Rua Arquias Cordeiro, 85

PROCES. OF. 10, 489 1200
DATA 24, 08/07 FLS. 57
RUBRICA 

PROCESSO F. 10, 489, 12007
 DATA 27/08/07 FLS. 572
 RUBRICA

Nº DO PROCESSO 790/09
 RUBRICA
 FOLHA 84

CENTRAL		FICHA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS		DPS	
TERRENO		1. Ficha de Avaliação n.º			
		2. BP			
3. Operacional: <input type="checkbox"/> SIM <input checked="" type="checkbox"/> NÃO		4. Incorporação:			
5. Objetivo: Valor Patrimonial					
IDENTIFICAÇÃO		6. Trecho: D. Pedro II - Deodoro			
8. Logradouro: Rua Arquias Cordeiro		12. Marco KM:			
9. Nº / complemento: 85		13. Estação Anterior: Engenho Novo			
10. Bairro: Engenho Novo		14. Estação Posterior: Méier			
11. CEP:		15. Município: Rio de Janeiro		16. UF: RJ	
CARACTERIZAÇÃO DO BEM (Para o preenchimento deste item, as informações são obtidas na ficha de vistoria)					
16. Utilização do imóvel:					
Para terreno			Para edificação e benfeitoria		
17. Área Total (m²): 8.920,00		Testada(m)=		25. Área Total (m²):	
		Prof.(m)=		26. Tipo do imóvel:	
18. Topografia: irregular				27. Padrão da q ^{ta} de Construção:	
19. Posição: Frente				28. Tipo construtivo:	
20. Fechamento: Edificação				29. Energia:	
21. Adjacências: Comercio				30. Água:	
22. Zoneamento: ZC				31. Estado de conservação:	
23. Serviços públicos: Todos				32. Idade aparente:	
24. Serviços comunitários: Todos					
METODOLOGIA Adotamos os procedimentos preconizados pela NBR 14653-2/ABNT, que trata de imóveis urbanos.					
Métodos adotados: Terreno - método comparativo de dados do mercado ou fórmula matemática. Edificação e benfeitorias - método comparativo do custo de reprodução de benfeitorias.					
Especificação da avaliação: O trabalho foi classificado quanto à fundamentação e à precisão igual a Grau II. Conforme utilização do método comparativo direto de dados de mercado (item 9.2), e enquadramento na tab. 4 e 5, item 9.2.3 (págs. 18 e 19) da citada norma.					
AVALIAÇÃO 33. Cálculo avaliatório: Amostras:					
FONTE		IMÓVEL		ÁREA (m²)	
1 - Jornal Extra - tel.: 2222-2830 (corretor João Marques-Lopa Imóveis)		Terreno à R. Barão de Bom Retiro		140,00	
2 - Jornal Extra - tel.: 3872-3879 (corretor Maurício-Vice Versa Imóveis)		Casa antiga à rua Bicuiba 126 (considerando 70% do valor do imóvel p/ o terreno)		500,00	
3 - Jornal Globo - tel.: 7816-4191 (proprietário Sr. Antônio)		Terreno à Rua Moreira Sampaio 23 - residencial		400,00	
4 - Jornal O Dia - tel.: 2112-0500 (corretor Vítor)		Casa à Rua Domingos de Magalhães 1003 (considerando 35% do valor do imóvel p/ o terreno)		135,00	
5 - Jornal Globo - tel.: 2208-4796 (proprietário Sr. Samuel)		Galpão em terreno comercial à Rua Piauí, com 600m², (considerando 35% do valor do imóvel p/ o terreno)		600,00	
6 - Jornal Globo - tel.: 2570-1132		Casa à Rua Jacinto, em terreno com 14,30x38 (considerando 35% do valor do imóvel p/ o terreno)		545,00	
CÁLCULO:					
Obs.: O valor do terreno será o valor unitário de terreno encontrado na ficha anexa, multiplicado pela área total do terreno avaliando.					
Vterreno = Valor / m² x A =		115,42		8.920,00	
				1.029.503,89	
34. Resultado da avaliação: R\$ 1.030.000,00 (Hum milhão e trinta mil Reais)					
35. Data de referência: Rio de Janeiro, 30 de janeiro de 2005					
QUALIFICAÇÃO LEGAL					
36. Nome:		37. CREA/ RJ:			
38. Assinatura:					
39. Local e data do laudo:					

PROCESSO: F-10, 489 2007
 DATA: 27/08/07 FLS. 573
 RUBRICA: [assinatura]

M.º DO PROCESSO: E-10/790/2009
 RUBRICA: [assinatura]
 FOLHA: 08

CENTRAL		FICHA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS		DPS	
TERRENO <input type="checkbox"/>		1. Ficha de Avaliação nº:		IM 00394	
EDIFICAÇÃO E BENFEITORIA <input checked="" type="checkbox"/>		2. BP:			
3. Operacional: <input checked="" type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO		4. Incorporação:			
5. Objetivo: Valor Patrimonial					
IDENTIFICAÇÃO		6. Trecho:		D. Pedro II - Deodoro	
8. Logradouro: Rua Arquias Cordeiro - Pátio da Estação Engenho Novo		12. Marco KM:		8+830	
9. Nº / complemento: Edificação 01 vestiário		13. Estação Anterior:		Engenho Novo	
10. Bairro: Engenho Novo		14. Estação Posterior:		Engenho Novo	
11. CEP: 20770-000		15. Município: Rio de Janeiro		16. UF: RJ	
CARACTERIZAÇÃO DO BEM		(Para o preenchimento deste itens, as Informações são obtidas na ficha de vistoria)			
16. Utilização do imóvel: Operacional (serviços)					
Para terreno		Para edificação e benfeitoria			
17. Área Total (m²):		25. Área Total (m²):		31,55	
18. Topografia:		26. Tipo do imóvel:		prédio	
19. Posição:		27. Padrão da q ^{de} da Construção:		baixo	
20. Fechamento:		28. Tipo construtivo:		alvenaria	
21. Adjacências:		29. Energia:		sim	
22. Zoneamento:		30. Água:		sim	
23. Serviços públicos:		31. Estado de conservação:		r. simples = 3,,0	
24. Serviços comunitários:		32. Idade aparente:		30 anos	
METODOLOGIA		Adotamos os procedimentos preconizados pela NBR 14653-2/ABNT, que trata de imóveis urbanos.			
Métodos adotados:		Terreno - método comparativo de dados do mercado ou fórmula matemática. Edificação e benfeitorias - método comparativo do custo de reprodução de benfeitorias.			
Especificação da avaliação:		O grau de fundamentação nesse caso, para o método da quantificação de custo de benfeitorias, será igual a II, conforme enquadramento na tab. 7, item 9.3 da citada norma.			
AVALIAÇÃO					
33. Cálculo avaliatório:		O valor da edificação e benfeitoria será calculado pelo modelo: $Ve = A \cdot Vcn \cdot BDI \cdot K$			
onde:		A = área das edificações e benfeitorias (m²)		31,55	
		Vcn = custo unitário de construção nova para o tipo de imóvel em estudo, obtido na tabela Pini/jan2005 (R\$/m²)		557,12	
		BDI = benefícios e despesas indiretas (%)		1,00	
		K = (1 - f) depreciação; com base na tabela de depreciação de Ross-Heidecke onde obtem-se o fator f, considerando idade aparente, vida útil (50 anos) e estado de conservação do imóvel, onde para este caso f = 0,574		0,426	
teremos:		$Ve = A \cdot Vcn \cdot BDI \cdot K = 7.487,86$			
34. Data de referência:		Rio, 30 de janeiro de 2005			
35. Resultado da avaliação:		R\$ 7.500,00 (Sete mil e quinhentos Reais)			
QUALIFICAÇÃO LEGAL					
36. Nome:		Paulo Tabah de Almeida			
37. CREA/ RJ:					
38. Assinatura:					
39. Local e data do laudo:		Rio de Janeiro, 30 de agosto de 2005			

PROCESSO: L-10 / 487 / 2007
 DATA: 27/08/07 FLS. 574
 RUBRICA

N.º DO PROCESSO: E-10/790/2009
 RUBRICA: 8
 FOLHA: 89

CENTRAL		FICHA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS		DPS	
TERRENO <input type="checkbox"/>		1. Ficha de Avaliação nº:		IM 00395	
EDIFICAÇÃO E BENFEITORIA <input checked="" type="checkbox"/>		2. BP:			
3. Operacional: <input checked="" type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO		4. Incorporação:			
5. Objetivo: Valor Patrimonial					
IDENTIFICAÇÃO		6. Trecho:		D. Pedro II - Deodoro	
8. Logradouro: Rua Arquias Cordeiro - Pátio da Estação Engenho Novo		12. Marco KM:		8+830	
9. Nº / complemento: Edificação 02		13. Estação Anterior:		Engenho Novo	
10. Bairro: Engenho Novo		14. Estação Posterior:		Engenho Novo	
11. CEP: 20770-000		15. Município: Rio de Janeiro		16. UF: RJ	
CARACTERIZAÇÃO DO BEM		(Para o preenchimento deste itens, as informações são obtidas na ficha de vistoria)			
16. Utilização do imóvel:		Operacional (desativado)			
Para terreno		Para edificação e benfeitoria			
17. Área Total (m²):		25. Área Total (m²):		45,10	
18. Topografia:		26. Tipo do imóvel:		prédio	
19. Posição:		27. Padrão da q ^{de} da Construção:		baixo	
20. Fechamento:		28. Tipo construtivo:		alvenaria	
21. Adjacências:		29. Energia:		sim	
22. Zoneamento:		30. Água:		sim	
23. Serviços públicos:		31. Estado de conservação:		r. importante = 4,0	
24. Serviços comunitários:		32. Idade aparente:		40 anos	
METODOLOGIA		Adotamos os procedimentos preconizados pela NBR 14653-2/ABNT, que trata de imóveis urbanos.			
Métodos adotados:		Terreno - método comparativo de dados do mercado ou fórmula matemática. Edificação e benfeitorias - método comparativo do custo de reprodução de benfeitorias.			
Especificação da avaliação:		O grau de fundamentação nesse caso, para o método da quantificação de custo de benfeitorias, será igual a II, conforme enquadramento na tab. 7, item 9.3 da citada norma.			
AVALIAÇÃO		33. Cálculo avaliatório:			
		O valor da edificação e benfeitoria será calculado pelo modelo: $Ve = A \cdot Vcn \cdot BDI \cdot K$			
onde:		A = área das edificações e benfeitorias (m²)		45,10	
		Vcn = custo unitário de construção nova para o tipo de imóvel em estudo, obtido na tabela Pini/jan2005 (R\$/m²)		557,12	
		BDI = benefícios e despesas indiretas (%)		1,00	
		K = (1 - f) depreciação; com base na tabela de depreciação de Ross-Heidecke onde obtem-se o fator f, considerando idade aparente, vida útil (50 anos) e estado de conservação do imóvel, onde para este caso f = 0,867		0,133	
teremos:		$Ve = A \cdot Vcn \cdot BDI \cdot K = 3.341,77$			
34. Data de referência:		Rio, 30 de janeiro de 2005			
35. Resultado da avaliação:		R\$ 3.300,00 (Três mil e trezentos Reais)			
QUALIFICAÇÃO LEGAL					
36. Nome:		Paulo Tabah de Almeida			
37. CREA/RJ:					
38. Assinatura:					
39. Local e data do laudo:		Rio de Janeiro, 30 de agosto de 2005			

PROCESSO E-10 487 2007
 DATA 27.08.07
 RUBRICA

N.º DO PROCESSO E-10/290/2009
 RUBRICA
 FOLHA 90

CENTRAL		FICHA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS		DPS	
TERRENO <input type="checkbox"/>		1. Ficha de Avaliação n.º		IM 00396	
EDIFICAÇÃO E BENFEITORIA <input checked="" type="checkbox"/>		2. BP			
3. Operacional: <input checked="" type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO		4. Incorporação:			
5. Objetivo: Valor Patrimonial					
IDENTIFICAÇÃO		6. Trecho: D. Pedro II - Deodoro			
8. Logradouro: Rua Arquias Cordeiro - Pátio da Estação Engenho Novo		12. Marco KM: 8+830			
9. Nº / complemento: Edificação 03		13. Estação Anterior: Engenho Novo			
10. Bairro: Engenho Novo		14. Estação Posterior: Engenho Novo			
11. CEP: 20770-000		15. Município: Rio de Janeiro		16. UF: RJ	
CARACTERIZAÇÃO DO BEM		(Para o preenchimento deste item, as informações são obtidas na ficha de vistoria)			
16. Utilização do imóvel: Operacional (serviços)					
Para terreno		Para edificação e benfeitoria			
17. Área Total (m²):		25. Área Total (m²):		356,40	
18. Topografia:		26. Tipo do imóvel:		prédio	
19. Posição:		27. Padrão da q ^{de} da Construção:		baixo	
20. Fechamento:		28. Tipo construtivo:		alvenaria	
21. Adjacências:		29. Energia:		sim	
22. Zoneamento:		30. Água:		sim	
23. Serviços públicos:		31. Estado de conservação:		r. simples = 3,0	
24. Serviços comunitários:		32. Idade aparente:		30 anos	
METODOLOGIA		Adotamos os procedimentos preconizados pela NBR 14653-2/ABNT, que trata de imóveis urbanos.			
Métodos adotados:		Terreno - método comparativo de dados do mercado ou fórmula matemática. Edificação e benfeitorias - método comparativo do custo de reprodução de benfeitorias.			
Especificação da avaliação:		O grau de fundamentação nesse caso, para o método da quantificação de custo de benfeitorias, será igual a II, conforme enquadramento na tab. 7, item 9.3 da citada norma.			
AVALIAÇÃO					
33. Cálculo avaliatório:		O valor da edificação e benfeitoria será calculado pelo modelo: $Ve = A \cdot Vcn \cdot BDI \cdot K$			
onde:		A = área das edificações e benfeitorias (m²)		356,40	
		Vcn = custo unitário de construção nova para o tipo de imóvel em estudo, obtido na tabela Pini/jan2005 (R\$/m²)		557,12	
		BDI = benefícios e despesas indiretas (%)		1,00	
		K = (1 - f) depreciação; com base na tabela de depreciação de Ross-Heidecke onde obtém-se o fator f, considerando idade aparente, vida útil (50 anos) e estado de conservação do imóvel, onde para este caso f = 0,574		0,426	
teremos:		$Ve = A \cdot Vcn \cdot BDI \cdot K = 84.585,52$			
34. Data de referência:		Rio, 30 de janeiro de 2005			
35. Resultado da avaliação:		R\$ 84.600,00 (Oitenta e quatro mil e seiscentos Reais)			
QUALIFICAÇÃO LEGAL					
36. Nome:		Paulo Tabah de Almeida			
37. CREA/RJ:					
38. Assinatura:					
39. Local e data do laudo:		Rio de Janeiro, 30 de agosto de 2005			

PROCESSO E-10/2009 407/2009
 DATA 24/08/07
 RUBRICA 576

N.º DO PROCESSO E-10/2009/2009
 RUBRICA 8
 FOLHA 91

CENTRAL		FICHA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS		DPS	
TERRENO <input type="checkbox"/>		1. Ficha de Avaliação nº		IM 00397	
EDIFICAÇÃO E BENFEITORIA <input checked="" type="checkbox"/>		2. BP			
3. Operacional: <input checked="" type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO		4. Incorporação:			
5. Objetivo		Valor Patrimonial			
IDENTIFICAÇÃO		6. Trecho:		D. Pedro II - Deodoro	
8. Logradouro: Rua Arquias Cordeiro - Pátio da Estação Engenho Novo		12. Marco KM:		8+830	
9. Nº / complemento: Edificação 04		13. Estação Anterior:		Engenho Novo	
10. Bairro: Engenho Novo		14. Estação Posterior:		Engenho Novo	
11. CEP: 20770-000		15. Município: Rio de Janeiro		16. UF: RJ	
CARACTERIZAÇÃO DO BEM		(Para o preenchimento deste itens, as Informações são obtidas na ficha de vistoria)			
16. Utilização do imóvel:		Operacional (serviços)			
Para terreno		Para edificação e benfeitoria			
17. Área Total (m²):		25. Área Total (m²):		286,00	
18. Topografia:		26. Tipo do imóvel:		prédio	
19. Posição:		27. Padrão da q ^{de} da Construção:		baixo	
20. Fechamento:		28. Tipo construtivo:		alvenaria	
21. Adjacências:		29. Energia:		sim	
22. Zonamento:		30. Água:		sim	
23. Serviços públicos:		31. Estado de conservação:		r. simples = 3,0	
24. Serviços comunitários:		32. Idade aparente:		30 anos	
METODOLOGIA		Adotamos os procedimentos preconizados pela NBR 14653-2/ABNT, que trata de imóveis urbanos.			
Métodos adotados:		Terreno - método comparativo de dados do mercado ou fórmula matemática. Edificação e benfeitorias - método comparativo do custo de reprodução de benfeitorias.			
Especificação da avaliação:		O grau de fundamentação nesse caso, para o método da quantificação de custo de benfeitorias, será igual a II, conforme enquadramento na tab. 7, item 9.3 da citada norma.			
AVALIAÇÃO					
33. Cálculo avaliatório:					
O valor da edificação e benfeitoria será calculado pelo modelo:		$Ve = A \cdot Vcn \cdot BDI \cdot K$			
onde:		A = área das edificações e benfeitorias (m²)		286,00	
		Vcn = custo unitário de construção nova para o tipo de imóvel em estudo, obtido na tabela Pini/Jan2005 (R\$/m²)		557,12	
		BDI = benefícios e despesas indiretas (%)		1,00	
		K = (1 - f) depreciação; com base na tabela de depreciação de Ross-Heidecke onde obtem-se o fator f, considerando idade aparente, vida útil (50 anos) e estado de conservação do imóvel, onde para este caso f = 0,574		0,426	
teremos:		$Ve = A \cdot Vcn \cdot BDI \cdot K = 67.877,27$			
34. Data de referência:		Rio, 30 de janeiro de 2005			
35. Resultado da avaliação:		R\$ 67.900,00 (Secenta e sete mil e novecentos Reais)			
QUALIFICAÇÃO LEGAL					
36. Nome:		Paulo Tabah de Almeida			
37. CREA/RJ:					
38. Assinatura:					
39. Local e data do laudo:		Rio de Janeiro, 30 de agosto de 2005			

PROCES. 07-10/ 489 / 2007

DATA 27, 08, 07 FLS. 577

RUBRICA

N.º DO PROCESSO

5-10/790/2009

RUBRICA

FOLHA

92



FICHA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS



TERRENO <input type="checkbox"/>		1. Ficha de Avaliação n.º		IM 00398	
EDIFICAÇÃO E BENFEITORIA <input checked="" type="checkbox"/>		2. BP			
3. Operacional: <input checked="" type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO		4. Incorporação:			
5. Objetivo		Valor Patrimonial			
IDENTIFICAÇÃO		6. Trecho:		D. Pedro II - Deodoro	
8. Logradouro: Rua Arquias Cordeiro - Pátio da Estação Engenho Novo		12. Marco KM:		8+830	
9. N.º / complemento: Edificação 05		13. Estação Anterior:		Engenho Novo	
10. Bairro: Engenho Novo		14. Estação Posterior:		Engenho Novo	
11. CEP: 20770-000		15. Município:		Rio de Janeiro	
				16. UF: RJ	
CARACTERIZAÇÃO DO BEM		(Para o preenchimento deste itens, as informações são obtidas na ficha de vistoria)			
16. Utilização do imóvel:		Operacional (seriços - Casa de turma)			
Para terreno		Para edificação e benfeitoria			
17. Área Total (m²):		25. Área Total (m²):		207,60	
18. Topografia:		26. Tipo do imóvel:		prédio	
19. Posição:		27. Padrão da q ^{de} da Construção:		baixo	
20. Fechamento:		28. Tipo construtivo:		alvenaria	
21. Adjacências:		29. Energia:		sim	
22. Zoneamento:		30. Água:		sim	
23. Serviços públicos:		31. Estado de conservação:		r. simples = 3,0	
24. Serviços comunitários:		32. Idade aparente:		30 anos	
METODOLOGIA		Adotamos os procedimentos preconizados pela NBR 14653-2/ABNT, que trata de imóveis urbanos.			
Métodos adotados:		Terreno - método comparativo de dados do mercado ou fórmula matemática. Edificação e benfeitorias - método comparativo do custo de reprodução de benfeitorias.			
Especificação da avaliação:		O grau de fundamentação nesse caso, para o método da quantificação de custo de benfeitorias, será igual a II, conforme enquadramento na tab. 7, item 9.3 da citada norma.			
AVALIAÇÃO					
33. Cálculo avaliatório:					
O valor da edificação e benfeitoria será calculado pelo modelo:		$Ve = A \cdot Vcn \cdot BDI \cdot K$			
onde:		A = área das edificações e benfeitorias (m²)		207,60	
		Vcn = custo unitário de construção nova para o tipo de imóvel em estudo, obtido na tabela Pini/jan2005 (R\$/m²)		557,12	
		BDI = benefícios e despesas indiretas (%)		1,00	
		K = (1 - f) depreciação; com base na tabela de depreciação de Ross-Heidecke onde obtem-se o fator f, considerando idade aparente, vida útil (50 anos) e estado de conservação do imóvel, onde para este caso f = 0,574		0,426	
teremos:		$Ve = A \cdot Vcn \cdot BDI \cdot K = 49.270,36$			
34. Data de referência:		Rio, 30 de janeiro de 2005			
35. Resultado da avaliação:		R\$ 49.300,00 (Quarenta e nove mil e trezentos Reais)			
QUALIFICAÇÃO LEGAL					
36. Nome:		Paulo Tabah de Almeida			
37. CREA/RJ:					
38. Assinatura:					
39. Local e data do laudo:		Rio de Janeiro, 30 de agosto de 2005			

PROCESSO E-10/ 487 / 2007
 DATA 24/08/07 FLS. 578
 RUBRICA

N.º DO PROCESSO E-10/790/2009
 RUBRICA
 FOLHA 93

CENTRAL FICHA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS **DPS**

TERRENO <input type="checkbox"/>	1. Ficha de Avaliação nº	IM 00399
EDIFICAÇÃO E BENFEITORIA <input checked="" type="checkbox"/>	2. BP	
3. Operacional: <input checked="" type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO	4. Incorporação:	
5. Objetivo	Valor Patrimonial	
IDENTIFICAÇÃO		
6. Trecho:	D. Pedro II - Deodoro	
8. Logradouro:	Rua Arquias Cordeiro - Pátio da Estação Engenho Novo	
12. Marco KM:	8+830	
9. Nº / complemento:	Edificação 06	13. Estação Anterior: Engenho Novo
10. Bairro:	Engenho Novo	14. Estação Posterior: Engenho Novo
11. CEP:	20770-000	15. Município: Rio de Janeiro
		16. UF: RJ

CARACTERIZAÇÃO DO BEM (Para o preenchimento deste itens, as informações são obtidas na ficha de vistoria)

16. Utilização do imóvel:	Operacional (seriços)	
	Para terreno	Para edificação e benfeitoria
17. Área Total (m²):		25. Área Total (m²): 275,60
18. Topografia:		26. Tipo do imóvel: prédio
19. Posição:		27. Padrão da q ^{da} da Construção: baixo
20. Fechamento:		28. Tipo construtivo: madeira
21. Adjacências:		29. Energia: sim
22. Zoneamento:		30. Água: sim
23. Serviços públicos:		31. Estado de conservação: r. importante = 4,0
24. Serviços comunitários:		32. Idade aparente: 35 anos

METODOLOGIA Adotamos os procedimentos preconizados pela NBR 14653-2/ABNT, que trata de imóveis urbanos.

Métodos adotados: Terreno - método comparativo de dados do mercado ou fórmula matemática.
 Edificação e benfeitorias - método comparativo do custo de reprodução de benfeitorias.

Especificação da avaliação: O grau de fundamentação nesse caso, para o método da quantificação de custo de benfeitorias, será igual a II, conforme enquadramento na tab. 7, item 9.3 da citada norma.

AVALIAÇÃO

33. Cálculo avaliatório:

O valor da edificação e benfeitoria será calculado pelo modelo: $Ve = A \cdot Vcn \cdot BDI \cdot K$

onde:

A = área das edificações e benfeitorias (m²)	275,60
Vcn = custo unitário de construção nova para o tipo de imóvel em estudo, obtido na tabela Pini/jan2005 (R\$/m²)	200,00
BDI = benefícios e despesas indiretas (%)	1,00
K = (1 - f) depreciação; com base na tabela de depreciação de Ross-Heidecke onde obtem-se o fator f, considerando idade aparente, vida útil (50 anos) e estado de conservação do imóvel, onde para este caso f = 0,668	0,332

teremos: $Ve = A \cdot Vcn \cdot BDI \cdot K = 18.299,84$

34. Data de referência: Rio, 30 de janeiro de 2005

35. Resultado da avaliação: R\$ 18.300,00 (Dezoito mil e trezentos Reais)

QUALIFICAÇÃO LEGAL

36. Nome: Paulo Tabah de Almeida

37. CREA/ RJ:

38. Assinatura:

39. Local e data do laudo: Rio de Janeiro, 30 de agosto de 2005



FICHA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS



TERRENO <input type="checkbox"/>		1. Ficha de Avaliação n.º		IM 00400	
EDIFICAÇÃO E BENFEITORIA <input checked="" type="checkbox"/>		2. BP			
3. Operacional: <input checked="" type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO		4. Incorporação:			
5. Objetivo: Valor Patrimonial					
IDENTIFICAÇÃO		6. Trecho:		D. Pedro II - Deodoro	
8. Logradouro: Rua Arquias Cordeiro - Pátio da Estação Engenho Novo		12. Marco KM:		8+830	
9. Nº / complemento: Edificação 07		13. Estação Anterior:		Engenho Novo	
10. Bairro: Engenho Novo		14. Estação Posterior:		Engenho Novo	
11. CEP: 20770-000		15. Município: Rio de Janeiro		16. UF: RJ	
CARACTERIZAÇÃO DO BEM		(Para o preenchimento deste item, as Informações são obtidas na ficha de vistoria)			
16. Utilização do imóvel:		Operacional (seriços)			
Para terreno		Para edificação e benfeitoria			
17. Área Total (m²):		25. Área Total (m²):		301,90	
18. Topografia:		26. Tipo do imóvel:		prédio	
19. Posição:		27. Padrão da q ^{da} da Construção:		baixo	
20. Fechamento:		28. Tipo construtivo:		alvenaria	
21. Adjacências:		29. Energia:		sim	
22. Zoneamento:		30. Água:		sim	
23. Serviços públicos:		31. Estado de conservação:		r. importante = 4,0	
24. Serviços comunitários:		32. Idade aparente:		43 anos	
METODOLOGIA		Adotamos os procedimentos preconizados pela NBR 14653-2/ABNT, que trata de imóveis urbanos.			
Métodos adotados:		Terreno - método comparativo de dados do mercado ou fórmula matemática. Edificação e benfeitorias - método comparativo do custo de reprodução de benfeitorias.			
Especificação da avaliação:		O grau de fundamentação nesse caso, para o método da quantificação de custo de benfeitorias, será igual a II, conforme enquadramento na tab. 7, item 9.3 da citada norma.			
AVALIAÇÃO		33. Cálculo avaliatório:			
		O valor da edificação e benfeitoria será calculado pelo modelo: $Ve = A \cdot Vcn \cdot BDI \cdot K$			
onde:		A = área das edificações e benfeitorias (m²)		301,90	
		Vcn = custo unitário de construção nova para o tipo de imóvel em estudo, obtido na tabela Pini/jan2005 (R\$/m²)		557,12	
		BDI = benefícios e despesas indiretas (%)		1,00	
		K = (1 - f) depreciação; com base na tabela de depreciação de Ross-Heidecke onde obtem-se o fator f, considerando idade aparente, vida útil (50 anos) e estado de conservação do imóvel, onde para este caso f = 0,905		0,095	
teremos:		$Ve = A \cdot Vcn \cdot BDI \cdot K = 15.978,48$			
34. Data de referência:		Rio, 30 de janeiro de 2005			
35. Resultado da avaliação:		R\$ 16.000,00 (Dezesseis mil Reais)			
QUALIFICAÇÃO LEGAL					
36. Nome:		Paulo Tabah de Almeida			
37. CREA/RJ:					
38. Assinatura:					
39. Local e data do laudo:		Rio de Janeiro, 30 de agosto de 2005			

PROCES. Nº 10/2007 1200+
 DATA 27/08/07 FLS. 580
 RUBRICA

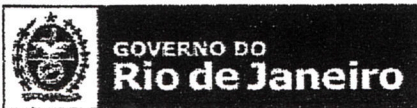
N.º DO PROCESSO E-10/290/2009
 RUBRICA
 FOLHA 95

CENTRAL		FICHA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS		DPS
TERRENO <input type="checkbox"/>		1. Ficha de Avaliação nº:		IM 00401
EDIFICAÇÃO E BENFEITORIA <input checked="" type="checkbox"/>		2. BP		
3. Operacional: <input checked="" type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO		4. Incorporação:		
5. Objetivo		Valor Patrimonial		
IDENTIFICAÇÃO		6. Trecho:		D. Pedro II - Deodoro
8. Logradouro: Rua Arquias Cordeiro - Pátio da Estação Engenho Novo		12. Marco KM:		8+830
9. Nº / complemento: Edificação 08 A e B		13. Estação Anterior:		Engenho Novo
10. Bairro: Engenho Novo		14. Estação Posterior:		Engenho Novo
11. CEP: 20770-000		15. Município:		Rio de Janeiro
		16. UF:		RJ
CARACTERIZAÇÃO DO BEM		(Para o preenchimento deste item, as informações são obtidas na ficha de vistoria)		
16. Utilização do imóvel:		Operacional (seriços)		
Para terreno		Para edificação e benfeitoria		
17. Área Total (m²):		25. Área Total (m²):		85,85
18. Topografia:		26. Tipo do imóvel:		galpão
19. Posição:		27. Padrão da q ^{de} da Construção:		baixo
20. Fechamento:		28. Tipo construtivo:		alvenaria
21. Adjacências:		29. Energia:		sim
22. Zoneamento:		30. Água:		sim
23. Serviços públicos:		31. Estado de conservação:		r. importante = 4,0
24. Serviços comunitários:		32. Idade aparente:		40 anos
METODOLOGIA		Adotamos os procedimentos preconizados pela NBR 14653-2/ABNT, que trata de imóveis urbanos.		
Métodos adotados:		Terreno - método comparativo de dados do mercado ou fórmula matemática. Edificação e benfeitorias - método comparativo do custo de reprodução de benfeitorias.		
Especificação da avaliação:		O grau de fundamentação nesse caso, para o método da quantificação de custo de benfeitorias, será igual a II, conforme enquadramento na tab. 7, item 9.3 da citada norma.		
AVALIAÇÃO				
33. Cálculo avaliatório:				
O valor da edificação e benfeitoria será calculado pelo modelo:		$Ve = A \cdot Vcn \cdot BDI \cdot K$		
onde:		A = área das edificações e benfeitorias (m²)		85,85
		Vcn = custo unitário de construção nova para o tipo de imóvel em estudo, obtido na tabela Pini/jan2005 (R\$/m²)		678,43
		BDI = benefícios e despesas indiretas (%)		1,00
		K = (1 - f) depreciação; com base na tabela de depreciação de Ross-Heidecke onde obtem-se o fator f, considerando idade aparente, vida útil (50 anos) e estado de conservação do imóvel, onde para este caso f = 0,867		0,133
teremos:		$Ve = A \cdot Vcn \cdot BDI \cdot K =$		7.746,35
34. Data de referência:		Rio, 30 de janeiro de 2005		
35. Resultado da avaliação:		R\$ 7.700,00 (Sete mil e setecentos Reais)		
QUALIFICAÇÃO LEGAL				
36. Nome:		Paulo Tabah de Almeida		
37. CREA/ RJ:				
38. Assinatura:				
39. Local e data do laudo:		Rio de Janeiro, 30 de agosto de 2005		

PROCESSO E-10/ 489 /2007
 DATA 27/08/07 PIS. 581
 RUBRICA

N.º DO PROCESSO E-10/790/2009
 RUBRICA 8
 FOLHA 96

CENTRAL		FICHA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS		DPS	
TERRENO <input type="checkbox"/>		1. Ficha de Avaliação nº:		IM 00402	
EDIFICAÇÃO E BENFEITORIA <input checked="" type="checkbox"/>		2. BP:			
3. Operacional: <input checked="" type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO		4. Incorporação:			
5. Objetivo: Valor Patrimonial					
IDENTIFICAÇÃO		6. Trecho:		D. Pedro II - Deodoro	
8. Logradouro: Rua Arquias Cordeiro - Pátio da Estação Engenho Novo		12. Marco KM:		8+830	
9. Nº / complemento: edificação 09		13. Estação Anterior:		Engenho Novo	
10. Bairro: Engenho Novo		14. Estação Posterior:		Engenho Novo	
11. CEP: 20770-000		15. Município: Rio de Janeiro		16. UF: RJ	
CARACTERIZAÇÃO DO BEM		(Para o preenchimento deste itens, as Informações são obtidas na ficha de vistoria)			
16. Utilização do imóvel:		Comercial (Posto de combustível)			
Para terreno		Para edificação e benfeitoria			
17. Área Total (m²):		25. Área Total (m²):		168,10	
18. Topografia:		26. Tipo do imóvel:		galpão	
19. Posição:		27. Padrão da q ^{de} da Construção:		baixo	
20. Fechamento:		28. Tipo construtivo:		alvenaria	
21. Adjacências:		29. Energia:		sim	
22. Zoneamento:		30. Água:		sim	
23. Serviços públicos:		31. Estado de conservação:		r. importante = 4,0	
24. Serviços comunitários:		32. Idade aparente:		40 anos	
METODOLOGIA		Adotamos os procedimentos preconizados pela NBR 14653-2/ABNT, que trata de imóveis urbanos.			
Métodos adotados:		Terreno - método comparativo de dados do mercado ou fórmula matemática. Edificação e benfeitorias - método comparativo do custo de reprodução de benfeitorias.			
Especificação da avaliação:		O grau de fundamentação nesse caso, para o método da quantificação de custo de benfeitorias, será igual a II, conforme enquadramento na tab. 7, item 9.3 da citada norma.			
AVALIAÇÃO		33. Cálculo avaliatório:			
		O valor da edificação e benfeitoria será calculado pelo modelo: $Ve = A \cdot Vcn \cdot BDI \cdot K$			
onde:		A = área das edificações e benfeitorias (m²)		168,10	
		Vcn = custo unitário de construção nova para o tipo de imóvel em estudo, obtido na tabela Pini/jan2005 (R\$/m²)		678,43	
		BDI = benefícios e despesas indiretas (%)		1,00	
		K = (1 - f) depreciação; com base na tabela de depreciação de Ross-Heidecke onde obtem-se o fator f, considerando idade aparente, vida útil (50 anos) e estado de conservação do imóvel, onde para este caso f = 0,867		0,133	
teremos:		$Ve = A \cdot Vcn \cdot BDI \cdot K = 15.167,86$			
34. Data de referência:		Rio, 30 de janeiro de 2005			
35. Resultado da avaliação:		R\$ 15.200,00 (Quinze mil e duzentos Reais)			
QUALIFICAÇÃO LEGAL					
36. Nome:		Paulo Tabah de Almeida			
37. CREA/ RJ:					
38. Assinatura:					
39. Local e data do laudo:		Rio de Janeiro, 30 de agosto de 2005			



GOVERNO DO
Rio de Janeiro

SECRETARIA DE TRANSPORTES

Serviço Público Estadual
Processo nº E-10/789/09
Data: 14/12/09 Folha nº 85
Rubrica: _____

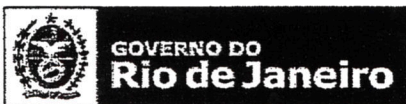
FICHA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS
Rua Guarujá - Cosmos

PROCESSO E-10, 2189, 2007
DATA 27 08 07 P. 582
RUBRICA _____

PROCESSO E-10/489/2007
 DATA 27.08.07
 RUBRICA 583
 RUBRICA

N.º DO PROCESSO E-10/789/09
 RUBRICA
 FOLHA 87

CENTRAL		FICHA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS		DPS	
TERRENO		1. Ficha de Avaliação n.º			
		2. BP			
3. Operacional: <input type="checkbox"/> SIM <input checked="" type="checkbox"/> NÃO		4. Incorporação:			
5. Objetivo		Valor Patrimonial			
IDENTIFICAÇÃO		6. Trecho: Deodoro - Santa Cruz			
8. Logradouro: Rua Guarujá		12. Marco KM:			
9. Nº / complemento: s/nº		13. Estação Anterior: Magalhães Bastos			
10. Bairro: Centro		14. Estação Posterior: Padre Miguel			
11. CEP:		15. Município: Rio de Janeiro		16. UF: RJ	
CARACTERIZAÇÃO DO BEM (Para o preenchimento deste ítem, as informações são obtidas na ficha de vistoria)					
16. Utilização do imóvel:					
Para terreno			Para edificação e benfeitoria		
17. Área Total (m²): 9.155,00		Testada(m)=		25. Área Total (m²):	
		Prof.(m)=		26. Tipo do imóvel:	
18. Topografia: Irregular		27. Padrão da q ^{ta} da Construção:			
19. Posição: Frente		28. Tipo construtivo:			
20. Fechamento: Muro		29. Energia:			
21. Adjacências: Comercial		30. Água:			
22. Zoneamento: ZC		31. Estado de conservação:			
23. Serviços públicos: Todos		32. Idade aparente:			
24. Serviços comunitários: Todos					
METODOLOGIA Adotamos os procedimentos preconizados pela NBR 14653-2/ABNT, que trata de imóveis urbanos.					
Métodos adotados: Terreno - método comparativo de dados do mercado ou fórmula matemática. Edificação e benfeitorias - método comparativo do custo de reprodução de benfeitorias.					
Especificação da avaliação: O trabalho foi classificado quanto à fundamentação e à precisão igual a Grau II. Conforme utilização do método comparativo direto de dados de mercado (item 9.2), e enquadramento na tab. 4 e 5, item 9.2.3 (págs. 18 e 19) da citada norma.					
AVALIAÇÃO 33. Cálculo avaliatório: Amostras:					
FONTE		IMÓVEL		ÁREA (m²)	
1 - Jornal O Dia - tel.: 7816-2160		Terreno à Praça Igará (próx. A estação), Cosmos		225,00	
2 - Jornal Extra - Tel.: 3313-9834		Galpão de 170 m² a rua Guarujá - próx. Ao Guanabara (considerando 50% do valor do imóvel para o terreno)		290,00	
3 - Jornal O Dia - Tel.: 3150-0334 / 9687-2458		Terreno a rua Guarujá, entre Cosmos e Inhoaiba		160,00	
4 - Jornal Extra - tel.: 3422-1351 / 9795-9852		Casa à Av. Cesário de Melo (considerando 50% do valor do imóvel para o terreno)		200,00	
5 - Jornal O Dia - tel.: 3316-3059 / 88824-8816		Terreno com casa residencial, a rua Igará - Cosmos (considerando 50% do valor do imóvel para o terreno)		153,00	
6 - Jornal O Dia - tel.: 9966-6024		Casanova a rua Itagiba, 254 - Cosmos		200,00	
				36.000,00	
CALCULO: Obs.: O valor do terreno será determinado, homogeneizando as pesquisas existentes na região conforme planilha anexa, considerando também o fator de percentual de edificação, devido a área ficar no limite da metragem de gleba urbana.					
34. Resultado da avaliação:		R\$ 705.000,00 (Setecentos e cinco mil Reais)			
35. Data de referência:		Rio de Janeiro, 30 de janeiro de 2005			
QUALIFICAÇÃO LEGAL					
36. Nome:		37. CREA/ RJ:			
38. Assinatura:					
39. Local e data do laudo:					



GOVERNO DO
Rio de Janeiro

SECRETARIA DE TRANSPORTES

Serviço Público Estadual

Processo nº E-101794/09

Data: 14/11/09 Folha nº 82

Rubrica: Alta

FICHA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS
Rua Floripes da Rocha

PROCESSO	E-101	489	2007
CAT.	27	0807	584
FECHA			14/11/09

PROCES. O.F. 10 489 12007
 DATA 27, 08, 07 FLS. 585
 RUBRICA MT

N.º DO PROCESSO E-10/29412009 RUBRICA 8 FOLHA 84

FICHA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS			
TERRENO			
Ficha de Avaliação nº.:			
Operacional: <input type="checkbox"/> SIM <input checked="" type="checkbox"/> NÃO			
Objetivo: Valor de Mercado			
IDENTIFICAÇÃO			
Trecho:	Triagem - Belford Roxo	Marco Km:	33+742
Logradouro:	Rua Floripes da Rocha		
Nº / complemento:	s/n	Bairro:	Centro
CEP:	26130-095	R.A.	
Município:	Belford Roxo	16. UF:	RJ
CARACTERIZAÇÃO DO BEM			
Utilização do imóvel:	Comercial		
Área Total (m²):	878,00	Topografia:	Plano
Testada (m):		Posição:	Frente
Profundidade equivalente (m):		Fechamento:	muro de alvenaria e grade na frente
Adjacências:	Mista	Zoneamento	ZC
METODOLOGIA			
Adotamos os procedimentos preconizados pela NBR 14653-2/ABNT, que trata de imóveis urbanos.			
Métodos adotados: Terreno - método comparativo de dados do mercado ou fórmula matemática.			
Especificação da avaliação: O trabalho foi classificado quanto à fundamentação e à precisão igual a Grau II. Conforme utilização do método comparativo direto de dados de mercado (item 9.2), e enquadramento na tab. 4 e 5, item 9.2.3 (págs. 18 e 19) da citada norma.			
AVALIAÇÃO			
Cálculo avaliatório: O calculo final do valor do terreno será determinado homogeneizando as pesquisas existentes na região conforme planilha anexa a seguir.			
FONTE	IMÓVEL	ÁREA TERRENO (m²)	VALOR (R\$)
1 - Jornal O Dia - tel.: 3351-1567 (corretor Luis Carlos)	Terreno comercial à Av. Benjamin Pinto Dias	320,00	35.000,00
2 - Jornal Balcão - tel.: 3753-4798 (corretor Anderson)	Terreno comercial próximo ao Forum (10,50x30)	315,00	25.000,00
3 - Jornal Balcão - tel.: 3753-4798 (corretor Anderson)	Terreno residencial à Alameda Gondarém lote 1C	200,00	8.000,00
4 - Jornal O Dia - tel.: 8624-9740	Casa no Centro com 2 quartos em terreno de 240m² (considerando 50% do valor para o terreno)	240,00	25.000,00
5 - Jornal Extra - tel.: 2756-7766	Terreno (10x40) à rua Bernardino Tillia	400,00	18.000,00
6 - Jornal Balcão - tel.: 2695-8513 (José Carlos)	Terreno comercial, av. Mariano dos Passos entre Belford Roxo e Nova Iguaçu, todo murado	200,00	25.000,00
VALOR FINAL			
Vter. calculado na planilha anexa = 334.255,96			
Valor redondo: R\$ 334.000,00 (Trezentos e trinta e quatro mil Reais)			
Data de referência: Rio de Janeiro, 30 de janeiro de 2005			
QUALIFICAÇÃO LEGAL			
Assinatura:			
Nome:			
Local e data do laudo:			



SECRETARIA DE TRANSPORTES

PROCES. E-10, 2189, 2007
DATA 27, 08, 07 FLS. 586
RUBRICA _____

Serviço Público Estadual
Processo nº E-10/793/2009
Data: 14/12/2009 Folha nº 82
Rubrica: _____

FICHA DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL
Rua Doutor Rangel Reis

PROCESSO E-10/ 489 / 2007
 DATA 27/08/07 FLS. 587
 RUBRICA

N.º DO PROCESSO E-10/ 793 / 2009
 RUBRICA
 FOLHA 84

FICHA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS			
TERRENO			
Ficha de Avaliação nº.:			
Operacional:	<input type="checkbox"/> SIM	<input checked="" type="checkbox"/> NÃO	
Objetivo:	Valor de Mercado		
IDENTIFICAÇÃO			
Trecho:	Triagem - Belford Roxo	Marco Km:	33+742
Logradouro:	Rua Dr. Rangel Reis		
Nº / complemento:	s/n	Bairro:	Centro
CEP:	26130-095	R.A.	
Município:	Belford Roxo	16. UF:	RJ
CARACTERIZAÇÃO DO BEM			
Utilização do imóvel:	Comercial		
Área Total (m²):	63,75	Topografia:	Plano
Testada (m):	8,50	Posição:	Frente
Profundidade equivalente (m):	7,50	Fechamento:	muro de alvenaria e grade na frente
Adjacências:	Mista	Zoneamento	ZC
METODOLOGIA			
Adotamos os procedimentos preconizados pela NBR 14653-2/ABNT, que trata de imóveis urbanos.			
Métodos adotados: Terreno - método comparativo de dados do mercado ou fórmula matemática.			
Especificação da avaliação: O trabalho foi classificado quanto à fundamentação e à precisão igual a Grau II. Conforme utilização do método comparativo direto de dados de mercado (item 9.2), e enquadramento na tab. 4 e 5, item 9.2.3 (págs. 18 e 19) da citada norma.			
AVALIAÇÃO			
Cálculo avaliatório: O calculo final do valor do terreno será determinado homogeneizando as pesquisas existentes na região conforme planilha anexa a seguir.			
FONTE	IMÓVEL	ÁREA TERRENO (m²)	VALOR (R\$)
1 - Jornal O Dia - tel.: 3351-1567 (corretor Luis Carlos)	Terreno comercial à Av. Benjamin Pinto Dias	320,00	35.000,00
2 - Jornal Balcão - tel.: 3753-4798 (corretor Anderson)	Terreno comercial próximo ao Forum (10,50x30)	315,00	25.000,00
3 - Jornal Balcão - tel.: 3753-4798 (corretor Anderson)	Terreno residencial à Alameda Gondarém lote 1C	200,00	8.000,00
4 - Jornal O Dia - tel.: 8624-9740	Casa no Centro com 2 quartos em terreno de 240m² (considerando 50% do valor para o terreno)	240,00	25.000,00
5 - Jornal Extra - tel.: 2756-7766	Terreno (10x40) à rua Bernardino Tíllia	400,00	18.000,00
6 - Jornal Balcão - tel.: 2695-8513 (José Carlos)	Terreno comercial, av. Mariano dos Passos entre Belford Roxo e Nova Iguaçu, todo murado	200,00	25.000,00
VALOR FINAL			
Vter. calculado na planilha anexa =		33.685,39	
Valor redondo:		R\$ 34.000,00	(Trinta e quatro mil Reais)
Data de referência:		Rio de Janeiro, 30 de janeiro de 2005	
QUALIFICAÇÃO LEGAL			
Assinatura:			
Nome:			
Local e data do laudo:			




GOVERNO DO
Rio de Janeiro

SECRETARIA DE TRANSPORTES


Serviço Público Estadual

Processo nº E-10/795/09

Data: 14/12/09 Folha nº 81

Rubrica: 

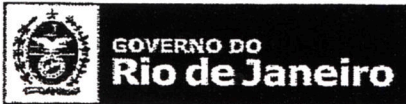
FICHA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS
Rua da Matriz, Coelho da Rocha

PROCES. Nº	E-10/ 489 126
DATA	27/08/09 FLS. 588
RUBRICA	

PROCESO E-10/ 489 / 2007
 DATA 27/08/07 FLS. 589
 RUBRICA 08

N.º DO PROCESSO E-10/ 795/07 RUBRICA 08 FOLHA 83

CENTRAL		FICHA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS		DPS	
TERRENO		1. Ficha de Avaliação nº:			
		2. BP:			
3. Operacional: <input type="checkbox"/> SIM <input checked="" type="checkbox"/> NÃO		4. Incorporação:			
5. Objetivo: Valor Patrimonial					
IDENTIFICAÇÃO		6. Trecho: São Cristóvão / Belford Roxo			
8. Logradouro: Rua da Matriz		12. Marco KM:			
9. Nº / complemento:		13. Estação Anterior: Coelho da Rocha			
10. Bairro: Belford Roxo		14. Estação Posterior: Belford Roxo			
11. CEP:		15. Município: Belford Roxo		16. UF: RJ	
CARACTERIZAÇÃO DO BEM (Para o preenchimento deste item, as informações são obtidas na ficha de vistoria)					
16. Utilização do imóvel: Comercial					
Para terreno			Para edificação e benfeitorias		
17. Área Total (m²): 1.500,00		Testada(m)=		25. Área Total (m²):	
		Prof.(m)=		26. Tipo do imóvel:	
18. Topografia: Plano		27. Padrão da q.ª de Construção:			
19. Posição: Frente		28. Tipo construtivo:			
20. Fechamento: Edificação		29. Energia:			
21. Adjacências: Comercio		30. Água:			
22. Zoneamento: ZC		31. Estado de conservação:			
23. Serviços públicos: Todos		32. Idade aparente:			
24. Serviços comunitários: Todos					
METODOLOGIA Adotamos os procedimentos preconizados pela NBR 14653-2/ABNT, que trata de imóveis urbanos.					
Métodos adotados: Terreno - método comparativo de dados do mercado ou fórmula matemática. Edificação e benfeitorias - método comparativo do custo de reprodução de benfeitorias.					
Especificação da avaliação: O trabalho foi classificado quanto à fundamentação e à precisão igual a Grau II. Conforme utilização do método comparativo direto de dados de mercado (item 9.2), e enquadramento na tab. 4 e 5, item 9.2.3 (págs. 18 e 19) da citada norma.					
AVALIAÇÃO		33. Cálculo avaliatório: Amostras:			
FONTE		IMÓVEL	ÁREA (m²)	VALOR (R\$)	
1 - Sispat / PET 70 - Rua José Haddad s/n. casa 2 - Belford Roxo		Construção em alvenaria e concreto, com 2 pavimentos, 2 quartos, sala, cozinha, banheiro,	60,00	22.400,00	
2 - Sispat / PET 70 - Rua José Haddad s/n. - Belford Roxo		Construção em alvenaria e concreto, com laje, piso cerâmico, paredes em PVA	31,50	13.800,00	
3 - Sispat / PET 70 - Rua José Haddad s/n. casa 2 - Belford Roxo		Construção em alvenaria, com 3 quartos, sala, cozinha, banheiro, piso cerâmico	60,00	14.800,00	
4 - Sispat / PET 70 - Travessa Ferroviária, casa 2 - Belford Roxo		Construção em alvenaria com 2 quartos, sala, cozinha, banheiro, área de serviço	82,00	10.500,00	
5 - Sispat / PET 70 - Travessa Ferroviária, 81 Belford Roxo		Construção em alvenaria, com 2 quartos, banheiro, sala, cozinha, banheiro, piso cerâmico,	96,00	12.300,00	
1 - Sispat / PET 70 - Rua José Haddad s/n. casa 1A - Belford Roxo		Construção em alvenaria e concreto, 2 quartos, sala, cozinha, banheiro,	30,00	10.000,00	
			0,00		
34. Resultado da avaliação:		R\$ 187.000,00 (Cento e oitenta e sete mil Reais)			
35. Data de referência:		Rio de Janeiro, 30 de janeiro de 2005			
QUALIFICAÇÃO LEGAL					
36. Nome:					
38. Assinatura:					
39. Local e data do laudo:					



GOVERNO DO
Rio de Janeiro

SECRETARIA DE TRANSPORTES

Serviço Público Estadual
Processo nº E-10/796/09
Data: 14/12/09 Folha nº 81
Rubrica: Alm.

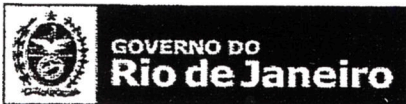
FICHA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS
Av. Nossa Senhora das Graças

PROCES. E. 10/ 489 / 2007
DATA 27 / 08 / 07 FLS. 590
RUBRICA Alm.

PROCES. Nº F.10 489 / 2007
 DATA 27/08/07 FLS. 591
 RUBRICA DF

N.º DO PROCESSO E-10/796/09 RUBRICA 4 FOLHA 83

CENTRAL		FICHA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS		DPS	
TERRENO		1. Ficha de Avaliação nº:			
		2. BP:			
3. Operacional: <input type="checkbox"/> SIM <input checked="" type="checkbox"/> NÃO		4. Incorporação:			
5. Objetivo: Valor Patrimonial					
IDENTIFICAÇÃO		6. Trecho: Pavuna - São Mateus			
8. Logradouro: Av. Nossa Senhora das Graças		12. Marco KM:			
9. Nº / complemento:		13. Estação Anterior: Pavuna			
10. Bairro: Centro		14. Estação Posterior: Extinta São Mateus			
11. CEP:		15. Município: São João de Meriti		16. UF: RJ	
CARACTERIZAÇÃO DO BEM (Para o preenchimento deste ítem, as informações são obtidas na ficha de vistoria)					
16. Utilização do imóvel:					
Para terreno			Para edificação e benfeitoria		
17. Área Total (m²): 240,00		25. Área Total (m²):			
18. Topografia: Plano		26. Tipo do imóvel:			
19. Posição: Frente		27. Padrão de q ^{da} da Construção:			
20. Fechamento: Edificação		28. Tipo construtivo:			
21. Adjacências: Comercio		29. Energia:			
22. Zoneamento: ZC		30. Água:			
23. Serviços públicos: Todos		31. Estado de conservação:			
24. Serviços comunitários: Todos		32. Idade aparente:			
METODOLOGIA Adotamos os procedimentos preconizados pela NBR 14653-2/ABNT, que trata de imóveis urbanos.					
Métodos adotados: Terreno - método comparativo de dados do mercado ou fórmula matemática. Edificação e benfeitorias - método comparativo do custo de reprodução de benfeitorias.					
Especificação da avaliação: O trabalho foi classificado quanto à fundamentação e à precisão igual a Grau II. Conforme utilização do método comparativo direto de dados de mercado (item 9.2), e enquadramento na tab. 4 e 5, item 9.2.3 (págs. 18 e 19) da citada norma.					
AVALIAÇÃO		33. Cálculo avaliatório: Amostras:			
FONTE		IMÓVEL		ÁREA (m²)	
1 - Jornal Balcão (www.balcao.com.br) - Te.: 3752-3725 - Sra. Fabiana Soares		terreno em Jardim Iris, São João de Meriti		404,00	
2 - Jornal Balcão (www.balcao.com.br)		Terreno no centro de São João de Meriti		280,00	
3 - Jornal Balcão (www.balcao.com.br)		Terreno na Praça Jardim paraíso, São João de Meriti		244,00	
4 - Visastreet.com.br - tel.: 7857-5879 - Sr. Carlos Alberto		Terreno em São João de Meriti		90,00	
5 - Classificadosff.com.br - tel.: 8162-1247 - Sr. Moreira		Terreno em uma das principais ruas de São João de Meriti		180,00	
6 - jornal Balcão (www.balcao.com.br) - tel.: 8302-9754 - Sr. Humberto Los		terreno em Vila Noema - São João de Meriti		225,00	
34. Resultado da avaliação: R\$ 149.400,00 (Cento e quarenta e nove mil e quatrocentos reais)					
35. Data de referência: Rio de Janeiro, 30 de novembro de 2009					
QUALIFICAÇÃO LEGAL					
36. Nome:		37. CREA/ RJ:			
38. Assinatura:					
39. Local e data do laudo:					



SECRETARIA DE TRANSPORTES


Serviço Público Estadual

Processo nº E-10/797/09

Data: 14/12/09 Folha nº 83

Rubrica: 

FICHA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS
Rua Ministro Sebastião Lacerda

PROCES. OF. 10, 489 12007
DATA 27, 08, 07 FLS. 592
RUBRICA 

CENTRAL		FICHA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS		DPS	
TERRENO		1. Ficha de Avaliação n.º			
		2. BP			
3. Operacional: <input type="checkbox"/> SIM <input checked="" type="checkbox"/> NÃO		4. Incorporação:			
5. Objetivo: Valor Patrimonial					
IDENTIFICAÇÃO		6. Trecho: Deodoro - Japeri - Paracambi			
8. Logradouro: Rua Ministro Sebastião Lacerda		12. Marco KM:			
9. N.º / complemento:		13. Estação Anterior: Lages			
10. Bairro: Centro		14. Estação Posterior: Paracambi			
11. CEP:		15. Município: Paracambi		16. UF: RJ	
CARACTERIZAÇÃO DO BEM		(Para o preenchimento deste item, as informações são obtidas na ficha de vistoria)			
16. Utilização do imóvel:					
Para terreno		Para edificação e benfeitoria			
17. Área Total (m²): 2.950,00	Testada(m)= Prof.(m)=	25. Área Total (m²):			
18. Topografia: Plano		26. Tipo do Imóvel:			
19. Posição: Frente		27. Padrão da q.ª da Construção:			
20. Fechamento: Edificação		28. Tipo construtivo:			
21. Adjacências: Comercio		29. Energia:			
22. Zoneamento: ZC		30. Água:			
23. Serviços públicos: Todos		31. Estado de conservação:			
24. Serviços comunitários: Todos		32. Idade aparente:			
METODOLOGIA		Adotamos os procedimentos preconizados pela NBR 14653-2/ABNT, que trata de imóveis urbanos.			
Métodos adotados:		Terreno - método comparativo de dados do mercado ou fórmula matemática. Edificação e benfeitorias - método comparativo do custo de reprodução de benfeitorias.			
Especificação da avaliação:		O trabalho foi classificado quanto à fundamentação e à precisão igual a Grau II. Conforme utilização do método comparativo direto de dados de mercado (item 9.2), e enquadramento na tab. 4 e 5, item 9.2.3 (págs. 18 e 19) da citada norma.			
AVALIAÇÃO		33. Cálculo avaliatório: Amostras:			
FONTE		IMÓVEL	ÁREA (m²)	VALOR (R\$)	
1 Sr. Ramos tel.:(0xx21) 91493753		Terreno Rua Min. Sebastião Lacerda (próximo a Igreja)	340,00	75.000,00	
2 Sr. Ramos tel.:(0xx21) 91493753 Terreno do Bento		Terreno comercial (10x30) Rua Min. Sebastião Lacerda	300,00	150.000,00	
3 Imobiliária Samer tel.(0xx21) 99747527 (corretor Sandro)		Casa Rua Othon Centro, com 3 qtos., sala, gar., terreno de 200m² (50% para o terreno) total R\$ 100.00,0	200,00	50.000,00	
4 Imobiliária Samer tel.:(0xx21) 99747527 (corretor Sandro)		Opinião para terreno na Rua Min. Sebastião Lacerda, pátio da estação	360,00	90.000,00	
5 Jornal Balcão tel.:(0xx21) 91464038 Sr. Wagner		Loja na Rua Dominique Level 108, Centro 2 lojas em terreno (10x30) + residência nos fundos (40%)	300,00	200.000,00	
6 Sr. Wagner, tel.:(0xx21) 91464038		Terreno comercial (12x20), Avenida dos Operários, Centro	240,00	150.000,00	
CALCULO:					
Obs.: O valor do terreno será o valor unitário de terreno encontrado na ficha anexa, multiplicado pela área total do terreno avaliando.					
Vterreno = Valor / m² x A = 353,80 2.950,00 1.043.721,96					
34. Resultado da avaliação:		R\$ 1.044.000,00 (Hum milhão quarenta e quatro mil Reais)			
35. Data de referência:		Rio de Janeiro, 30 de janeiro de 2005			
QUALIFICAÇÃO LEGAL					
36. Nome:		37. CREA/ RJ:			
38. Assinatura:					
39. Local e data do laudo:					



GOVERNO DO
Rio de Janeiro

SECRETARIA DE TRANSPORTES

Serviço Público Estadual

Processo nº E-10/ 799/09

Data: 14/12/09

Folha nº 85

Rubrica: _____


FICHA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS
Rua Lafaiete Pimenta, s/nº

PROCES. Nº	E-10/ 489	1207
DATA	27/08/07	FLS. 594
RUBRICA		st


PROCESSO F.10 489 2007
 DATA 27 08 07
 RUBRICA 595
 [assinatura]

N.º DO PROCESSO 799/07
 87

CENTRAL		FICHA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS		DPS
TERRENO		1. Ficha de Avaliação n.º		
		2. BP		
3. Operacional: <input type="checkbox"/> SIM <input checked="" type="checkbox"/> NÃO		4. Incorporação:		
5. Objetivo: Valor Patrimonial				
IDENTIFICAÇÃO		6. Trecho: Deodoro - Japeri - Paracambi		
8. Logradouro: Rua Lafaiete Pimenta		12. Marco KM:		
9. Nº / complemento:		13. Estação Anterior: Nova Iguaçu		
10. Bairro: Comendador Soares		14. Estação Posterior: Austin		
11. CEP:		15. Município: Nova Iguaçu		16. UF: RJ
CARACTERIZAÇÃO DO BEM (Para o preenchimento deste item, as informações são obtidas na ficha de vistoria)				
16. Utilização do imóvel: Comercial				
Para terreno		Para edificação e benfeitorias		
17. Área Total (m²): 2.390,48	Testada(m)= Prof.(m)=	25. Área Total (m²):		
18. Topografia: Regular		26. Tipo do imóvel:		
19. Posição: Frente		27. Pedrão de q.º de Construção:		
20. Fechamento: Muro		28. Tipo construtivo:		
21. Adjacências: Comercial		29. Energia:		
22. Zoneamento: ZC		30. Água:		
23. Serviços públicos: Todos		31. Estado de conservação:		
24. Serviços comunitários: Todos		32. Idade aparente:		
METODOLOGIA Adotamos os procedimentos preconizados pela NBR 14653-2/ABNT, que trata de imóveis urbanos.				
Métodos adotados: Terreno - método comparativo de dados do mercado ou fórmula matemática. Edificação e benfeitorias - método comparativo do custo de reprodução de benfeitorias.				
Especificação da avaliação: O trabalho foi classificado quanto à fundamentação e à precisão igual a Grau II. Conforme utilização do método comparativo direto de dados de mercado (item 9.2), e enquadramento na tab. 4 e 5, item 9.2.3 (págs. 18 e 19) da citada norma.				
AVALIAÇÃO		33. Cálculo avaliatório: Amostras:		
FONTE		IMÓVEL	ÁREA (m²)	VALOR (R\$)
1 - Corretora Giovana - tel.: (0xx21) 2768-2792		Terreno residencial à rua Cel. Bernardino de Melo	360,00	20.000,00
2 - Jornal Balcão - tel.: (0xx21) 2698-7327		Terreno comercial à rua Leni Martins, 70	70,00	22.000,00
3 - Local -		Terreno comercial à Av. Presidente Vargas lado da estação	486,15	62.000,00
4 - Jornal Balcão - tel.: (0xx21) 3776-0551		Casa no centro de Comendador Soares, área construída=120,00m² e de terreno= 260,00m² (Total	260,00	30.000,00
5 - O Dia - tel.: 3662-4921 / 7842-1261 - com proprietário Bernacchi		Terreno plano, no bairro Km 11, Nova Iguaçu	400,00	45.000,00
6 - Jornal Extra - tel.: 2533-2262 (corretor Jorge)		Terreno à Av. Ministro Lafaiete de Andrade, próximo a UNIG	200,00	35.000,00
CALCULO: Obs.: O valor do terreno será determinado, homogeneizando as pesquisas existentes na região conforme planilha anexa, considerando também o fator de percentual de edificação, devido a área ficar no limite da metragem de gleba urbana.				
34. Resultado da avaliação:		R\$ 264.000,00	(Duzentos e sessenta e quatro mil reais)	
35. Data de referência:		Rio de Janeiro, 30 de janeiro de 2005		
QUALIFICAÇÃO LEGAL				
36. Nome:		37. CREA/ RJ:		
38. Assinatura:				
39. Local e data do laudo:		Rio de Janeiro, 20 de julho de 2007		

Serviço Público Estadual
Processo nº E-10/800/09
Data: 14/12/09 Folha nº 84
Rubrica: 

FICHA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS
Av. Presidente Vargas, s/nº

PROCES. OF. 101 489 1200
DATA 27/08/07 FLG. 596
RUBRICA 

PROCES. 010/ 489 / 2007
 DATA 27/08/07 PLS. 597
 RUBRICA

E-10/ 800/09
 RUBRICA
 86

CENTRAL		FICHA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS		DPS	
TERRENO		1. Ficha de Avaliação n.º			
		2. BP			
3. Operacional: <input type="checkbox"/> SIM <input checked="" type="checkbox"/> NÃO		4. Incorporação:			
5. Objetivo: Valor Patrimonial					
IDENTIFICAÇÃO		6. Trecho: Deodoro - Japeri - Paracambi			
8. Logradouro: Av. Presidente Vargas		12. Marco KM:			
9. N.º / complemento:		13. Estação Anterior: Nova Iguaçu			
10. Bairro: Comendador Soares		14. Estação Posterior: Austin			
11. CEP:		15. Município: Nova Iguaçu		16. UF: RJ	
CARACTERIZAÇÃO DO BEM (Para o preenchimento deste item, as informações são obtidas na ficha de vistoria)					
16. Utilização do imóvel:					
Para terreno			Para edificação e benfeitorias		
17. Área Total (m²): 486,15		Testada(m)= Prof.(m)=		25. Área Total (m²):	
18. Topografia: Regular		26. Tipo do imóvel:			
19. Posição: Frente		27. Padrão de q.º de Construção:			
20. Fechamento: Muro		28. Tipo construtivo:			
21. Adjacências: Comercial		29. Energia:			
22. Zoneamento: ZC		30. Água:			
23. Serviços públicos: Todos		31. Estado de conservação:			
24. Serviços comunitários: Todos		32. Idade aparente:			
METODOLOGIA Adotamos os procedimentos preconizados pela NBR 14653-2/ABNT, que trata de imóveis urbanos.					
Métodos adotados: Terreno - método comparativo de dados do mercado ou fórmula matemática. Edificação e benfeitorias - método comparativo do custo de reprodução de benfeitorias.					
Especificação da avaliação: O trabalho foi classificado quanto à fundamentação e à precisão igual a Grau II. Conforme utilização do método comparativo direto de dados de mercado (item 9.2), e enquadramento na tab. 4 e 5, item 9.2.3 (págs. 18 e 19) da citada norma.					
AVALIAÇÃO 33. Cálculo avaliatório: Amostras:					
FONTE		IMÓVEL		ÁREA (m²)	
1 - Corretora Giovana - tel.: (0xx21) 2768-2792		Terreno residencial à rua Cel. Bernardino de Melo		360,00	
2 - Jornal Balcão - tel.: (0xx21) 2698-7327		Terreno comercial à rua Leni Martins, 70		70,00	
3 - Local -		Terreno comercial à Av. Presidente Vargas lado da estação		486,15	
4 - Jornal Balcão - tel.: (0xx21) 3776-0551		Casa no centro de Comendador Soares, área construída=120,00m² e de terreno= 260,00m² (Total		260,00	
5 - O Dia - tel.: 3662-4921 / 7842-1261- com proprietário Bernacchi		Terreno plano, no bairro Km 11, Nova Iguaçu		400,00	
6 - Jornal Extra - tel.: 2533-2262 (corretor Jorge)		Terreno à Av. Ministro Lafaiete de Andrade, próximo a UNIG		200,00	
VALOR (R\$)					
1 - Corretora Giovana		Terreno residencial à rua Cel. Bernardino de Melo		20.000,00	
2 - Jornal Balcão		Terreno comercial à rua Leni Martins, 70		22.000,00	
3 - Local -		Terreno comercial à Av. Presidente Vargas lado da estação		62.000,00	
4 - Jornal Balcão		Casa no centro de Comendador Soares, área construída=120,00m² e de terreno= 260,00m² (Total		30.000,00	
5 - O Dia		Terreno plano, no bairro Km 11, Nova Iguaçu		45.000,00	
6 - Jornal Extra		Terreno à Av. Ministro Lafaiete de Andrade, próximo a UNIG		35.000,00	
CALCULO:					
Obs.: O valor do terreno será determinado, homogeneizando as pesquisas existentes na região conforme planilha anexa, considerando também o fator de percentual de edificação, devido a área ficar no limite da metragem de gleba urbana.					
34. Resultado da avaliação:		R\$ 62.000,00		(Sessenta e dois mil Reais)	
35. Data de referência:		Rio de Janeiro, 30 de janeiro de 2005			
QUALIFICAÇÃO LEGAL					
36. Nome:		37. CREA/ RJ:			
38. Assinatura:					
39. Local e data do laudo:					

Serviço Público Estadual
Processo nº E-10/801/09
Data: 14/12/09 Folha nº 82
Rubrica: [assinatura]

FICHA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS
Rua Eloi Teixeira, s/nº

PROCESO E-10/ 489 2007
DATA 27/08/07 FLS. 598
RUBRICA [assinatura]

PROCES. O.F. 10/ 489 12007
 DATA 27/08/07 FLS. 599
 RUBRICA

N.º DO PROCESSO
 E-10/ 80/09
 RUBRICA
 FOLHA
 84

CENTRAL		FICHA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS		DPS	
TERRENO		1. Ficha de Avaliação nº:			
		2. BP:			
3. Operacional: <input type="checkbox"/> SIM <input checked="" type="checkbox"/> NÃO		4. Incorporação:			
5. Objetivo: Valor Patrimonial					
IDENTIFICAÇÃO		6. Trecho: Deodoro - Japeri - Paracambi			
8. Logradouro: Rua Eloy Teixeira		12. Marco KM:			
9. Nº / complemento: s/n		13. Estação Anterior: Queimados			
10. Bairro: Queimados		14. Estação Posterior: Engenheiro Pedreira			
11. CEP: 26383-080		15. Município: Queimados		16. UF: RJ	
CARACTERIZAÇÃO DO BEM (Para o preenchimento deste item, as Informações são obtidas na ficha de vistoria)					
16. Utilização do imóvel: Comercial					
Para terreno			Para edificação e benfeitorias		
17. Área Total (m²): 2.419,35		Testada(m)=		25. Área Total (m²):	
		Prof.(m)=		26. Tipo do imóvel:	
18. Topografia: Regular		27. Padrão da q ^{ta} de Construção:			
19. Posição: Frente		28. Tipo construtivo:			
20. Fechamento: Muro		29. Energia:			
21. Adjacências: Comercial		30. Água:			
22. Zoneamento: ZC		31. Estado de conservação:			
23. Serviços públicos: Todos		32. Idade aparente:			
24. Serviços comunitários: Todos					
METODOLOGIA Adotamos os procedimentos preconizados pela NBR 14653-2/ABNT, que trata de imóveis urbanos.					
Métodos adotados: Terreno - método comparativo de dados do mercado ou fórmula matemática. Edificação e benfeitorias - método comparativo do custo de reprodução de benfeitorias.					
Especificação da avaliação: O trabalho foi classificado quanto à fundamentação e à precisão igual a Grau II. Conforme utilização do método comparativo direto de dados de mercado (item 9.2), e enquadramento na tab. 4 e 5, item 9.2.3 (págs. 18 e 19) da citada norma.					
AVALIAÇÃO		33. Cálculo avaliatório: Amostras:			
FONTE		IMÓVEL		ÁREA (m²)	
VALOR (R\$)					
1 Placa local Sr. Eduardo tel.: (0xx21) 26652702		Terreno (12x64) à Rua Eloy Teixeira em frente a Estação de Queimados.		780,00 250.000,00	
2 Balcao. com tel.: 26651450 Sr. Wallace		Loja em frente a Estação de Engº Pedreira Japeri Total R\$ 90.000,00 ==> 60% para terreno ==> R\$ 40.000,00		340,00 54.000,00	
3 Placa local tel.(0xx21) 37704068 (Sr. Carlos)		Casa no Centro (70m²) em terreno de 25x25m (60% para terreno) total R\$ 160.000,00 Queimados		625,00 96.000,00	
4 Placa local, tel.: (0xx21) 26651450		Loja à rua Eloy Teixeira 618, em frente a est. dDe Queimados, terreno de 20x60, (60% para terreno) total R\$ 550.000,00		1.200,00 330.000,00	
5 Jornal Extra tel.: (0xx24) 99777154 andre@fradeangraimoveis.com.br		Terreno de frente (10x25) para a Av. Irmãos Guinle Baixada Fluminense		250,00 50.000,00	
6 Jornal O Dia tel.: (0xx21) 26672306		Casa na Estrada do Cunha Japeri Total R\$ 75.000,00 ==> 60% para terreno ==> R\$ 37.500,00		360,00 45.000,00	
CALCULO: Obs.: O valor do terreno será determinado, homogeneizando as pesquisas existentes na região conforme planilha anexa, considerando também o fator de percentual de edificação, devido a área ficar no limite da metragem de gleba urbana.					
34. Resultado da avaliação:		R\$ 566.000,00 (Quinhentos e sessenta e seis mil Reais)			
35. Data de referência:		Rio de Janeiro, 30 de janeiro de 2005			
QUALIFICAÇÃO LEGAL					
36. Nome:		37. CREA/ RJ:			
38. Assinatura:					
39. Local e data do laudo:					

PROCESO E-10/ 489 / 2007
DATA 27/08/07 FLS. 600
RUBRICA AB

Anexo II

Apsis



LAUDO DE AVALIAÇÃO

RJ-0208/10-01

Cliente: COMPANHIA ESTADUAL DE ENGENHARIA,
TRANSPORTE E LOGÍSTICA - CENTRAL

PROCESSO	E.10, 489	1200
DATA	27/08/07	FLS. 601
RUBRICA	[Handwritten Signature]	

1/1 via

DATA BASE: 31 de maio de 2010.

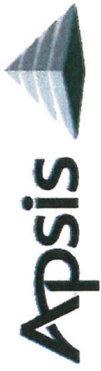
SOLICITANTE: COMPANHIA ESTADUAL DE ENGENHARIA, TRANSPORTE E LOGÍSTICA - CENTRAL, com sede na Av. Nossa Senhora de Copacabana, nº 493, 10º andar, Copacabana, Rio de Janeiro, RJ.

PROPRIETÁRIO: COMPANHIA ESTADUAL DE ENGENHARIA, TRANSPORTE E LOGÍSTICA - CENTRAL.

OBJETO: Terrenos, construções e benfeitorias localizados em áreas vizinhas às vias férreas da SUPERVIA, situados nos municípios do Rio de Janeiro, Belford Roxo, São João de Meriti, Paracambi, Nova Iguaçu e Queimados, estado do Rio de Janeiro, Brasil.

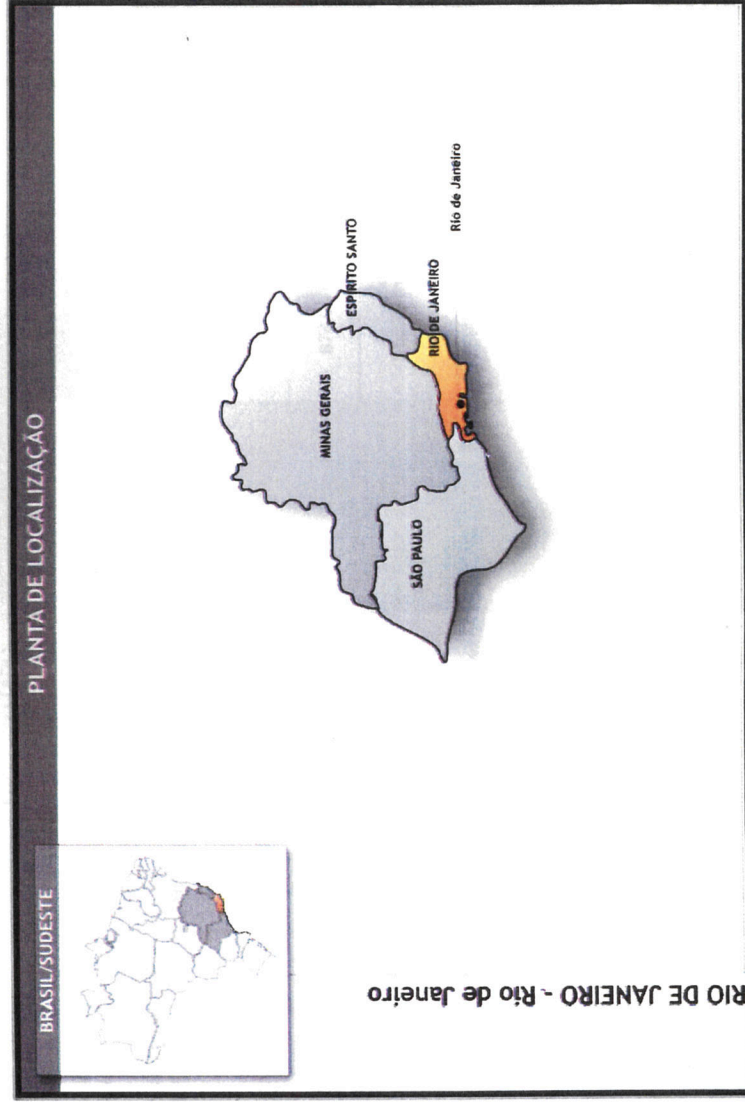
OBJETIVO: Determinação dos valores de mercado para compra e venda do objeto, para fins de revisão da negociação junto ao Governo do Estado do Rio de Janeiro.

PROCESSO E-10, 489, 2007
DATA 27, 08, 07 FLS. 602
RUBRICA *AB.*



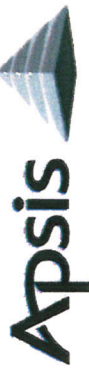
SUMÁRIO EXECUTIVO

A APSIS CONSULTORIA EMPRESARIAL Ltda. foi contratada para determinar os valores de mercado para compra e venda dos terrenos, construções e benfeitorias localizados em áreas vizinhas à via férrea da SUPERVIA, situados nos municípios do Rio de Janeiro, Belford Roxo, São João de Meriti, Paracambi, Nova Iguaçu e Queimados, estado do Rio de Janeiro, Brasil, para fins de revisão da negociação junto ao Governo do Estado do Rio de Janeiro.



PROCESSO E-10 / 489 / 2007
DATA 21 / 02 / 07 FLS. 603
RUBRICA *pb.*

[Handwritten signature]



PROCESSO E-10/ 489 / 2007
 DATA 29/10/2007 FLS. 604
 RUBRICA *Ab.*

Os procedimentos técnicos empregados no presente laudo de avaliação estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2004 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os cálculos avaliatórios para determinação dos valores foram elaborados com base no método comparativo direto de dados de mercado.

Assim, concluímos na data base de 31 de maio de 2010, os seguintes valores de mercado para compra e venda dos imóveis:

Nº DO LAUDO	ENDEREÇO (logradouro, nº, bairro)	BAIRRO/CIDADE	ESTADO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	ÁREA DE TERRENO (m²)	VALOR DO TERRENO	VALOR DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS	VALOR FINAL DO IMÓVEL
RJ-0208-10-01	Galpão comercial situado na Rua Arquias Cordeiro, nº 13, pátio da Estação Engenho Novo	Engenho Novo	Rio de Janeiro	537,64 m²			R\$ 250.000,00	R\$ 250.000,00
RJ-0208-10-02	Terreno e Edificações comerciais situado na Rua Arquias Cordeiro, Nº 85, Pátio da Estação do Engenho Novo	Engenho Novo	Rio de Janeiro		8.920,00m²	R\$ 2.620.000,00		R\$ 2.620.000,00
RJ-0208-10-03	Terreno comercial situado na Rua Guarujá, s/nº	Cosmos	Rio de Janeiro		9.155,00 m²	R\$ 704.000,00		R\$ 704.000,00
RJ-0208-10-04	Terreno comercial situado na Avenida Floripes da Rocha, s/nº, Centro	Belford Roxo	Rio de Janeiro		878,00 m²	R\$ 215.000,00		R\$ 215.000,00
RJ-0208-10-05	Terreno comercial situado na Rua Dr. Manoel Reis, s/nº, Centro	Belford Roxo	Rio de Janeiro		63,75 m²	R\$ 30.000,00		R\$ 30.000,00
RJ-0208-10-06	Terreno comercial situado na Rua da Matriz, s/nº, Coelho da Rocha	São João de Meriti	Rio de Janeiro		1.500,00 m²	R\$ 219.000,00		R\$ 219.000,00
RJ-0208-10-07	Terreno comercial situado na Avenida Nossa Senhora das Graças, s/nº	São João de Meriti	Rio de Janeiro		240,00m²	R\$ 138.000,00		R\$ 138.000,00
RJ-0208-10-08	Terreno comercial situado na Rua Ministro Sebastião de Lacerda, Centro	Paracambi	Rio de Janeiro		2.925,00m²	R\$ 1.066.000,00		R\$ 1.066.000,00
RJ-0208-10-09	Terreno comercial situado na Rua Lafaite Pimenta, Morro Agudo	Nova Iguaçu	Rio de Janeiro		2.390,48m²	R\$ 322.000,00		R\$ 322.000,00
RJ-0208-10-10	Terreno comercial situado na Avenida Presidente Vargas, Morro Agudo	Nova Iguaçu	Rio de Janeiro		486,15m²	R\$ 93.000,00		R\$ 93.000,00
RJ-0208-10-11	Terreno comercial situado na Rua Eloy Teixeira, Centro	Queimados	Rio de Janeiro		2.419,35m²	R\$ 700.000,00		R\$ 700.000,00
						R\$ 6.107.000,00	R\$ 250.000,00	R\$ 6.357.000,00

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO 5

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS 6

3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE 7

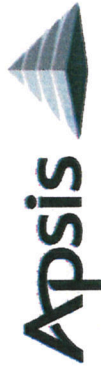
4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO 8

5. CONCLUSÃO 11

6. RELACÃO DE ANEXOS 12

PROCESSO E-10 / 499 / 2014
DATA 27 / 08 / 07 FLS. 605
RUBRICA flb





1. INTRODUÇÃO

A APSIS CONSULTORIA EMPRESARIAL Ltda. doravante denominada APSIS, com sede na Rua da Assembleia, nº. 35, 12º andar, Centro, na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF 27.281.922/0001-70, foi contratada para realizar o presente relatório, com as seguintes considerações:

- O imóvel avaliando foi considerado livre e desembaraçado de ônus ou responsabilidades de qualquer natureza, foro ou pensão, inclusive hipoteca;
- A vistoria foi realizada em maio de 2010; e
- Na data base da avaliação a cotação do dólar comercial norte-americano é de:

US\$ 1.00 = R\$ 1,8167

Data: 31/05/2010

Na elaboração deste trabalho foram utilizados dados e informações fornecidas por terceiros, na forma de documentos e entrevistas verbais com o cliente. As estimativas utilizadas neste processo estão baseadas nos documentos e informações, os quais incluem, entre outros, os seguintes:

- Fichas técnicas dos imóveis fornecidas pela SUPERVIA, com informações de 2007;

A equipe da APSIS responsável pela realização deste trabalho é constituída pelos seguintes profissionais:

- AMILCAR DE CASTRO
gerente de projetos
- ANA CRISTINA FRANÇA DE SOUZA
engenheira civil
pós-graduada em ciências contábeis (CREA/RJ 91.1.03043-4)
- LUIZ PAULO CESAR SILVEIRA
engenheiro mecânico
mestrado em administração de empresas (CREA/RJ 89.1.00165-1)
- MARGARETH GUIZAN DA SILVA OLIVEIRA
engenheira civil, (CREA/RJ 91.1.03035-3)
- RENATA POZZATO CARNEIRO MONTEIRO
gerente de projetos
- RICARDO DUARTE CARNEIRO MONTEIRO
engenheiro civil
pós-graduado em engenharia econômica (CREA/RJ 30137-D)
- SÉRGIO FREITAS DE SOUZA
economista (CORECON/RJ 23521-0)

PROCESSO	E-10 / 489 / 2007
DATA	29 / 08 / 07
RUBRICA	FLS. 606

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O presente relatório obedece criteriosamente os princípios fundamentais descritos a seguir:

- O presente laudo atende às especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2004 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e pelo USPAP (*Uniform Standards of Professional Appraisal Practice*), além das exigências impostas por diferentes órgãos, tais como: Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, CVM (Comissão de Valores Mobiliários), SUSEP (Superintendência de Seguros Privados), RIR/99 etc.
- Os consultores e avaliadores não têm inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste relatório e tampouco dela auferem qualquer vantagem.
- Os honorários profissionais da APSIS não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste relatório.
- O relatório foi elaborado pela APSIS e somente os seus próprios consultores prepararam as análises e respectivas conclusões.
- Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido relatório.

- No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões aqui expressas, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- O relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, que afetam as análises, opiniões e conclusões contidas no mesmo.
- A APSIS assume total responsabilidade sobre a matéria de Engenharia de Avaliações, incluídas as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- Para efeito de projeção, partimos do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo o ativo objeto do trabalho em questão, que não os listados no presente relatório.
- O laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal.

PROCESSO E-10 / 489 / 2007
DATA 27/08/07 FLS. 607
RUBRICA <i>Pub.</i>



3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

- Para elaboração deste relatório, a APSIS utilizou informações e dados de históricos auditados por terceiros ou não auditados e dados projetados não auditados, fornecidos por escrito ou verbalmente pela administração da empresa ou obtidos das fontes mencionadas. Assim, a APSIS assumiu como verdadeiros os dados e informações obtidos para este relatório e não tem qualquer responsabilidade com relação a sua veracidade.
- O escopo deste trabalho não incluiu auditoria das demonstrações financeiras ou revisão dos trabalhos realizados por seus auditores, assim como medições *in loco*.
- Nosso trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso do solicitante, visando ao objetivo já descrito. Portanto, este relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito da APSIS.

- Não nos responsabilizamos por perdas ocasionais ao solicitante, a seus acionistas, diretores, credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidas pela empresa e constante neste relatório.

- As análises e conclusões baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, de projeções operacionais futuras, tais como: valores praticados pelo mercado, preços de venda, volumes, participações de mercado, receitas, impostos, investimentos, margens operacionais etc. Assim, os resultados futuros podem vir a ser diferentes de qualquer previsão ou estimativa contida neste relatório.

PROCESSO	E-10/ 489 / 2007
DATA	27/08/07
FLS.	608
RUBRICA	AB

4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

No presente laudo de avaliação foi utilizada a metodologia descrita a seguir.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO (Tratamento por fatores)

DEFINIÇÃO

Este método define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes. É primeiramente realizada uma pesquisa de mercado buscando a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa, que envolve estrutura e estratégia de pesquisa, inicia-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor. Na estrutura de pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente. Os elementos pesquisados são então submetidos a uma homogeneização técnica feita com auxílio de fatores de ponderação empírica consagrados, que visa à ponderação das características e atributos dos dados pesquisados.

PROCESSO E-101	489	12007
DATA	27/08/07	FLS. 609
RUBRICA	[assinatura]	

IDENTIFICAÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO

Variável dependente

Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo, preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento), bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

Variáveis independentes

As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo: área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância a polo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio - à vista ou a prazo). Devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes e vice-versa. Sempre que possível, recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas.



FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO UTILIZADOS NO LAUDO

De acordo com a Norma de Avaliação NBR 14653-2:2004 da ABNT, para que seja atingido o grau de fundamentação I o intervalo de ajuste admissível para cada fator e conjunto de fatores é de 0,50 a 1,50. Os fatores usados nesta avaliação são os seguintes:

F1 - Fator de Oferta

É um fator adotado para elementos em oferta, tendo em vista que o mesmo normalmente sofre uma redução de valor para fechamento do negócio, varia de 0,8 a 1,0.

F2 - Fator de Transparência

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função do índice VC fornecido pela Prefeitura do Município do Rio de Janeiro.

F3 - Fator de Topografia

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com imóvel avaliando, em função da topografia dos mesmos.

F4 – Fatores de Área Construída

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da área construída relativa dos mesmos.

$F4 = (s/S)^{1/4}$ quando a variação entre as duas áreas for menor que 30%; ou

$F4 = (s/S)^{1/8}$ quando a variação entre as duas áreas for maior que 30%; Onde:

s = área do elemento de pesquisa

S = área do imóvel avaliando

F5 – Fatores de Área de Terreno

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da área de terreno relativa dos mesmos.

$F5 = (s/S)^{1/4}$ quando a variação entre as duas áreas for menor que 30%; ou

$F5 = (s/S)^{1/8}$ quando a variação entre as duas áreas for maior que 30%; Onde:

s = área do elemento de pesquisa

S = área do imóvel avaliando

F6 – Fatores de Testada

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da testada relativa dos terrenos.

PROCESSO	E-10/ 489	FLS.	61
DATA	27/08/07		
RUBRICA	APB		



Depois de homogeneizados, estes valores são submetidos a um tratamento estatístico para a determinação do valor unitário a ser adotado para o imóvel avaliando.

Com os elementos de pesquisa devidamente homogeneizados, adota-se o Método do Percentil "T" de Student para determinação do campo de arbitrio com 80% de confiança. Dentro deste intervalo o avaliador, usando seu julgamento pessoal, adota o valor unitário que achar conveniente. Este valor é multiplicado pela área do imóvel avaliando, chegando-se assim, ao valor do mesmo.

PROCESSO	E-10, 489, 2007
DATA	24/08/07
FLS.	611
RUBRICA	PO

5. CONCLUSÃO

Foi avaliado o objeto do presente laudo de avaliação solicitado pela COMPANHIA ESTADUAL DE ENGENHARIA, TRANSPORTE E LOGÍSTICA - CENTRAL, na data base de 31 de maio de 2010. Com base nos procedimentos técnicos empregados no presente laudo e após procedidas as indispensáveis diligências, os avaliadores concluem para os terrenos, construções e benfeitorias localizados em áreas vizinhas à via férrea da SUPERVIA, situados nos municípios do Rio de Janeiro, Belford Roxo, São João de Meriti, Paracambi, Nova Iguaçu e Queimados, estado do Rio de Janeiro, Brasil, o valor de mercado total para compra e venda de R\$ 6.357.000,00 (seis milhões e trezentos e cinquenta e sete mil reais).

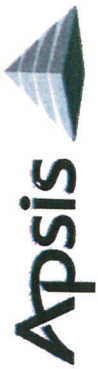
Estando o laudo de avaliação RJ-0208/10-01 concluído, composto por 12 (doze) folhas digitadas de um lado e 02 (dois) anexos e extraído em 01 (uma) via original, a APSIS Consultoria Empresarial Ltda., CREA/RJ 82.2.00620-1 e CORECON/RJ RF/2.052-4, empresa especializada em avaliação de bens, abaixo representada legalmente pelos seus diretores, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

Rio de Janeiro, 01 de junho de 2010.


MARGARETH GUIZAN DA SILVA OLIVEIRA
Diretora


LUIZ PAULO CESAR SILVEIRA
Diretor

PROCESSO	E-10/ 489	12007
DATA	27/08/07	FLS. 612
RUBRICA	PB	



6. RELACÃO DE ANEXOS

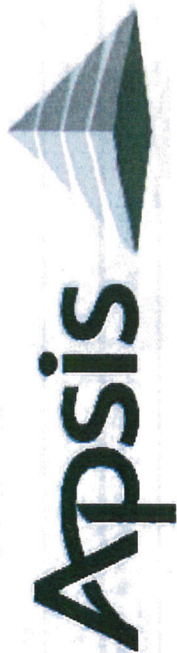
1. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS
2. GLOSSÁRIO E PERFIL DA APSIS

SÃO PAULO - SP
Alameda Franca, 1467/44
Jardim Paulista, CEP: 01422-001
Tel.: +55 11 3061.5879 Fax: + 55 11 5041.8206

RIO DE JANEIRO - RJ
Rua da Assembleia, nº 35, 12º andar
Centro, CEP: 20011-001
Tel: + 55 21 212 6850 Fax: + 55 21 2212.6851

PROCESSO	E-10/ 489 / 2007
DATA	24 / 02 / 07
FLS.	613
RUBRICA	AB

38



ANEXO 1

PROCESSO E-10 / 489 / 2007
DATA 27 / 08 / 07 FLS. 614
RUBRICA fls

PROCES. O.E. 10 / 489 / 2007
 DATA 27 / 08 / 07 FLS. 615
 RUBRICA PB

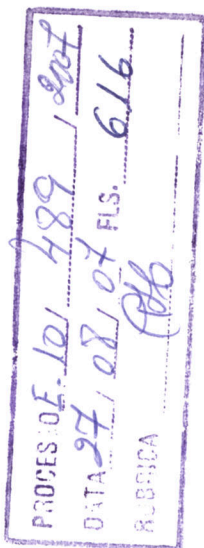
PESQUISA DE MERCADO DE TERRENOS
maio-10

Nº	ENDEREÇO	BAIRRO	UF	TRANS.	ÁREA TERRENO	LOCAL	USO	VALOR DE MERCADO	VALOR UNITÁRIO/Terreno	FONTE DE INFORMAÇÃO
1	Estrada de Taipas esquina com Rua Carlo Pallavicino	JARAGUA	São Paulo - SP	Oferta	11.000,00	Trecho do logradouro com médio valor	Uso Misto	R\$ 7.150.000,00	R\$ 650,00	Jaraguá Imóveis (11) 3941-2100 / 3941-2147
2	DR RAFAEL ARAUJO RIBEIRO	JARAGUA	São Paulo - SP	Oferta	7.280,00	Trecho do logradouro com médio valor	Uso Industrial	R\$ 2.184.000,00	R\$ 300,00	Mutinga Imob (11) 3901-2724
3	Rodovia dos Bandeirantes	PIRITUBA	São Paulo - SP	Oferta	45.999,00	Trecho do logradouro com médio/alto valor	Uso Comercial	R\$ 36.000.000,00	R\$ 782,63	Aginaldo lernes (11) - 4555 1034
4	Avenida Raimundo Pereira de Magalhaes, 2km do rodanel	PIRITUBA	São Paulo - SP	Oferta	5.000,00	Trecho do logradouro com médio/alto valor	Uso Industrial	R\$ 2.500.000,00	R\$ 500,00	Regular Imóveis (11) 3433-5341
5	Estrada Velha de Campinas	PIRITUBA	São Paulo - SP	Oferta	5.000,00	Trecho do logradouro com médio valor	Uso Comercial	R\$ 4.750.000,00	R\$ 950,00	Sales Negocios Imob (11) 2899-7600
6	Estrada Turística do Jaguará	PIRITUBA	São Paulo - SP	Oferta	20.000,00	Trecho do logradouro com médio/alto valor	Uso Industrial	R\$ 8.000.000,00	R\$ 400,00	Proprietário (11) 3902-2882

✱

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO

Área Terreno (m ²),	49.981,56 m ²
Uso	75 pontos
Local	100 pontos



QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Índice Local	Área do Terreno (m ²)	Diferença Área	Uso	Valor Unitário	Fator Oferta	Fator Uso	Fator Transposição	Fator Área	Valor Homog.
1	90,0000	11.000,00	78,0%	100,00	R\$ 650,00	0,90	0,75	1,11	0,83	R\$ 403,46
2	90,0000	7.280,00	85,4%	75,00	R\$ 300,00	0,90	1,00	1,11	0,79	R\$ 235,80
3	100,0000	45.999,00	8,0%	100,00	R\$ 782,63	0,90	0,75	1,00	0,98	R\$ 517,42
4	100,0000	5.000,00	90,0%	75,00	R\$ 500,00	0,90	1,00	1,00	0,75	R\$ 337,47
5	90,0000	5.000,00	90,0%	100,00	R\$ 950,00	0,90	0,75	1,11	0,75	R\$ 534,32
6	100,0000	20.000,00	60,0%	75,00	R\$ 400,00	0,90	1,00	1,00	0,89	R\$ 321,06

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Número de dados	6
Graus de Liberdade	5
"t" de Student 80% bicaudal	1,476

Limite inferior	R\$	314,31
Média amostral	R\$	391,59
Limite superior	R\$	468,86

Valor máximo	R\$	534,32
Valor mínimo	R\$	235,80
Desvio padrão	R\$	117,07
Erro padrão da amostra	R\$	52,35
Coefficiente de variação		29,9%

Valor unitário adotado	R\$	391,59
Área Terreno (m ²)		49.981,56
Valor final	R\$	19.572.112,92
Na prática	R\$	19.572.000,00

PROCESSO E-10/1489/2007
 DATA 27/08/07 FLS. 617
 RUBRICA 06

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	
a	Novo
b	Entre novo e regular
c	Regular
d	Entre regular e reparos simples
e	Reparos simples
f	Entre reparos simples e importantes
g	Reparos importantes
h	Entre reparos importantes e sem valor

Ac	=	Area construida
Ccu	=	Custo de construção unitário
Valor de Reposição (VR)	=	Ac * Ccu
VUE	=	Vida Útil Estimada (anos)
IA	=	Idade Aparente (anos)
Idade %	=	IA/VUE
EC	=	Estado de Conservação
D	=	Depreciação (tabela Ross-Heidecke)
Valor Atual	=	VR * (1 - D)

VALOR DAS CONSTRUÇÕES

CONSTRUÇÃO	Ac (m ²)	Padrão	Ccu (R\$/m ²)	Valor de Reposição (novo)	VUE	IA	Idade %	EC	D	Valor de Reedição
1 Galpão industrial	1.201,00	médio	R\$ 1.025,90	R\$ 1.232.105,90	50	20	40,00%	Entre regular e reparos simples	29,00%	R\$ 874.795,19
2 Prédio administrativo	222,50	médio	R\$ 1.153,14	R\$ 256.573,65	50	20	40,00%	Entre regular e reparos simples	29,00%	R\$ 182.167,29
3 Utilidades	51,00	médio	R\$ 1.025,90	R\$ 52.320,90	50	20	40,00%	Entre regular e reparos simples	29,00%	R\$ 37.147,84
4 Guarita e portaria	13,39	médio	R\$ 1.025,90	R\$ 13.736,80	50	20	40,00%	Entre regular e reparos simples	29,00%	R\$ 9.753,13
5 Cisterna (m ³)	30,00	médio/baixo	R\$ 1.500,00	R\$ 45.000,00	50	20	40,00%	Entre regular e reparos simples	29,00%	R\$ 31.950,00
6 Arruamento em asfalto	1.458,00	médio/baixo	R\$ 52,00	R\$ 75.816,00	50	20	40,00%	Entre regular e reparos simples	29,00%	R\$ 53.829,36
7 Ajudamento e paisagismo	1.500,00	médio/baixo	R\$ 8,00	R\$ 12.000,00	50	20	40,00%	Entre regular e reparos simples	29,00%	R\$ 8.520,00
8 Fechamento em tela metálica (em metros li	80,00	médio/baixo	R\$ 120,00	R\$ 9.600,00	50	20	40,00%	Entre regular e reparos simples	29,00%	R\$ 6.816,00
9 Muros divisórios (altura 2,00m)	260,00	médio/baixo	R\$ 52,00	R\$ 13.520,00	50	20	40,00%	Entre regular e reparos simples	29,00%	R\$ 9.599,20
Total				R\$ 1.710.673,25					Na Prática	R\$ 1.214.578,01
										R\$ 1.215.000,00

VALOR DE MERCADO PARA COMPRA E VENDA

CONTA	VALOR DE MERCADO
Terreno	R\$ 19.572.000,00
Construções e Benfeitorias	R\$ 1.215.000,00
TOTAL	R\$ 20.787.000,00
Fator de Comercialização	15,00%
Terreno	R\$ 16.636.200,00
Construções e Benfeitorias	R\$ 1.032.750,00
Valor de Mercado do Imóvel	R\$ 17.668.950,00

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O valor de liquidação forçada corresponde a 80% do valor de mercado do imóvel. Então:

CONTA	VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA
Terreno	R\$ 13.308.960,00
Construções e Benfeitorias	R\$ 826.200,00
TOTAL	R\$ 14.135.160,00

VALOR MÁXIMO DE SEGURO

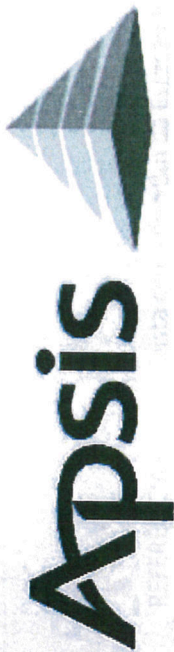
CONTA	VALOR MÁXIMO DE SEGURO
Terreno	R\$ -
Construções e Benfeitorias	R\$ 1.129.950,00
TOTAL	R\$ 1.129.950,00

PROCESSO	E-10 / 489 / 2007
DATA	27 / 08 / 07
RUBRICA	FLS. 618
	AB

Apsis

SAP 2

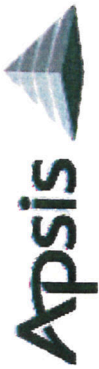
CIDADE



01 - ENGENHO NOVO

Rua Arquias Cordeiro, nº. 13

PROCESSO	E-10 / 489 / 2007
DATA	27/08/07
FLS.	619
RUBRICA	PHO.



1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.

ENDEREÇO: Rua Arquias Cordeiro, nº. 13.

BAIRRO: Engenho Novo.

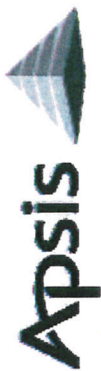
CIDADE: Rio de Janeiro.

ESTADO: RJ.

REFERÊNCIAS: Dista cerca de 50m da Estação Engenho Novo e 3km do centro do Méier.

(*) Vide planta de localização em anexo.

PROCESSO	E-10 / 489	/ 2007
DATA	27 / 08 / 07	FLS. 620
RUBRICA	AB	



2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

ASPECTOS FÍSICOS GERAIS

OCUPAÇÃO: Mediana.

NÍVEL: Médio.

SOCIOECONÔMICO:

USO PREDOMINANTE: Comercial/residencial.

MEIO AMBIENTE: Sofre alguma influência da poluição ambiental.

TOPOGRAFIA: Plana.

PROCESSO	E.10 / 489 / 2007
DATA	27 / 08 / 07
RUBRICA	FLS. 621 AB

INFRAESTRUTURA URBANA

ILUMINAÇÃO: Existente.

ENERGIA ELÉTRICA: Existente.

TELEFONE: Existente.

GÁS: Existente.

ÁGUA: Existente, tratada e canalizada.

ESGOTO SANITÁRIO: Existente.

ESGOTO PLUVIAL: Existente.

COLETA DE LIXO: Existente, regular.

SISTEMA VIÁRIO: Existente, destacando-se o próprio logradouro de situação.

SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

TRANSPORTES: Existente, com ônibus de diversas linhas e os trens elétricos da Supervia.

COMÉRCIO: Existente, com estabelecimentos de nível local e boa concentração.

RECREAÇÃO: Inexistente.

ENSINO/CULTURA: Existente, com estabelecimentos de todos os níveis.

REDE BANCÁRIA: Existente, com agências das principais instituições financeiras do país.

PROCESSO	E-10	489	2007
DATA	27	08/07	FLS. 622
RUBRICA	fbb		

DESCRIÇÃO DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

RUA ARQUIAS CORDEIRO

TOPOGRAFIA: Plana.

TRAÇADO: Em curva.

PAVIMENTAÇÃO: Asfáltica.

ARBORIZAÇÃO: Inexistente.

MOVIMENTO DE PEDESTRES: Mediano.

MOVIMENTO DE VEÍCULOS: Intenso.

GUIAS E SARJETAS: Existentes.

SERVIÇOS PÚBLICOS: Os mesmos existentes na região.

PROCESSO	E-10, 489, 2007
DATA	27, 08, 07 FLS. 623
RUBRICA	Abb

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

TERRENO

CARACTERÍSTICAS: Posicionado de frente e ao nível do logradouro de situação, mede 33,69m de frente para o logradouro: 17,13m pela divisa direita; 16,08m pela divisa esquerda; e 33,58m de fundos medidos pela margem da ferrovia.

TOPOGRAFIA: Plana.

SOLO: Firme.

FORMATO: Quadrangular.

ÁREA: 537,64m².

NOTA IMPORTANTE: As medidas e áreas acima tiveram por base a documentação fornecida pelo cliente que consistiu de croquis cotados, porém sem escala e laudos anteriores. Em função do escopo do trabalho definido em nossa proposta, não foram efetuadas pesquisas aprofundadas quanto ao reaproveitamento do terreno que está, de uma maneira geral, regulamentado por leis municipais, tais como o Plano Diretor e Leis de Uso e Ocupação do Solo, e por algumas outras leis federais.

Assim, para efeitos deste estudo, o terreno foi considerado com condições normais de aproveitamento, sendo que para melhor definição, deverá ser feita uma consulta específica junto aos órgãos competentes da prefeitura municipal.

CONSTRUÇÕES

No terreno acima descrito, há um conjunto de construções em ruínas que não será considerado neste laudo.

4. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Foi realizada uma pesquisa de mercado e consultas aos operadores de mercado da região em estudo, buscando a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando. Com base nos dados obtidos, os avaliadores concluem que o valor unitário do imóvel avaliando é de:

$$Vu = R\$ 467,85/m^2$$

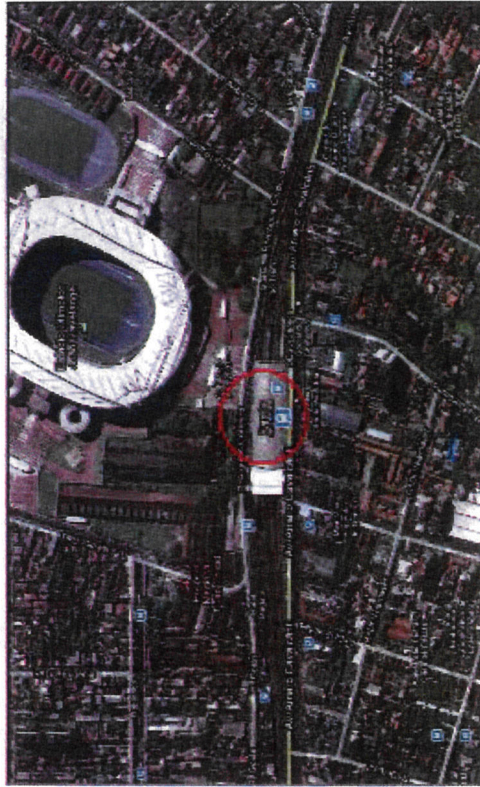
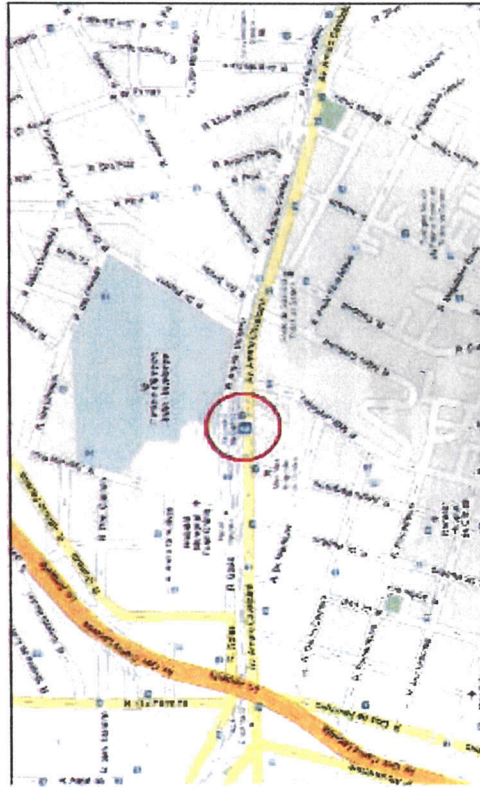
$$At = 537,64m^2$$

$$VI = R\$ 251.534,00, \text{ na prática:}$$

$$VI = R\$ 250.000,00 \text{ (valor de mercado para compra e venda do imóvel)}$$

PROCESSO	E. 10 / 489 / 2007
DATA	27/08/07
FLS.	625
RUBRICA	AB

5. MAPAS E FOTOS



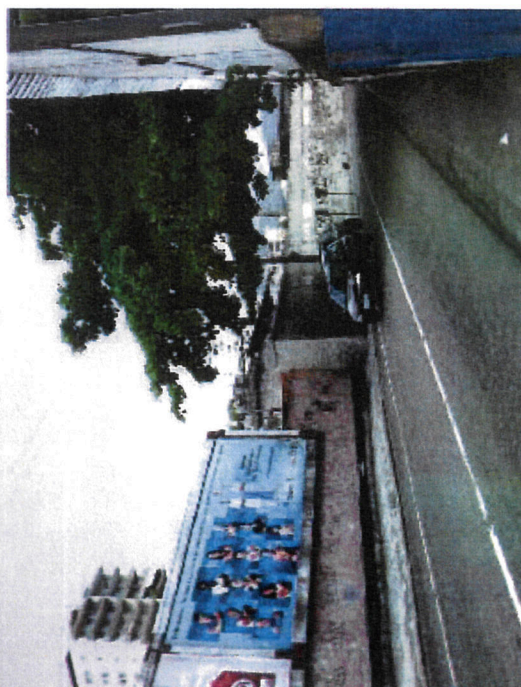
PROCESSO E-10/ 489, 2007
DATA 21/08/07 FLS. 626
RUBRICA *fls.*



Rua Arquias Cordeiro



Rua Arquias Cordeiro



Rua Arquias Cordeiro



Rua Arquias Cordeiro

PROCESSO E-10, 489, 2007
 DATA 27/08/07 FLS. 627
 RUBRICA A/B

01 - 01 - 01

ENERGICO

MAQU

000

14

500,4

500,4

500,4

500,4

500,4

500,4

500,4

500,4

Apsis



01 - ENGENHO NOVO

Rua Arquias Cordeiro, nº. 13

CÁLCULOS AVALIATIVOS

Quantidade

1

000

14

500,4

500,4

500,4

500,4

500,4

500,4

500,4

500,4

Valor

14000,00

14000,00

14000,00

14000,00

14000,00

14000,00

14000,00

14000,00

14000,00

14000,00

14000,00

Valor

14000,00

14000,00

14000,00

14000,00

14000,00

14000,00

14000,00

14000,00

14000,00

14000,00

14000,00

Valor

14000,00

14000,00

14000,00

14000,00

14000,00

14000,00

14000,00

14000,00

14000,00

14000,00

14000,00

Valor

14000,00

14000,00

14000,00

14000,00

14000,00

14000,00

14000,00

14000,00

14000,00

14000,00

14000,00

PROCESSO E-101 / 489 / 2007
 DATA 27 / 08 / 07 FLS. 628
 RUBRICA AB6

PROPS 0 E 10/ 489 / 2007
 DATA 27 / 08 / 07 FLS. 629
 RUBRICA *Plb.*

PESQUISA DE MERCADO

Nº	TIPO IMÓVEL	ENDEREÇO	BAIRRO	CIDADE	UF	VC	FRENTE	ÁREA (m²)	VALOR DE MERCADO	VALOR UNITÁRIO	FONTE DE INFORMAÇÃO	DDD	TELEFONE
1	terreno	Rua Pe. André Moreira	Grande Meier	Rio	RJ	560,4	12,00	420,00	R\$ 270.000,00	R\$ 642,86	Ética	(21)	2112-1000
2	terreno	Rua Carolina Santos	Grande Meier	Rio	RJ	560,4	15,00	616,00	R\$ 700.000,00	R\$ 1.136,36	Ética	(21)	2112-1000
3	terreno	Rua Vilela Tavares 89	Grande Meier	Rio	RJ	405,6	22,00	990,00	R\$ 720.000,00	R\$ 727,27	Carlos Baetas	(21)	2493-2785
4	terreno	Rua Ferreira de Andrade	Grande Meier	Rio	RJ	441,5	12,00	360,00	R\$ 200.000,00	R\$ 555,56	Ética	(21)	2112-1000
5	terreno	Rua Miguel Cervantes	Grande Meier	Rio	RJ	463,5	22,00	997,00	R\$ 650.000,00	R\$ 651,96	Ética	(21)	2112-1000
6	terreno	Rua Miguel Cervantes	Grande Meier	Rio	RJ	482,8	18,00	726,00	R\$ 650.000,00	R\$ 895,32	Ética	(21)	2112-1000
7	terreno	Rua Menezes Vieira (c/benfeitorais)	Grande Meier	Rio	RJ	482,8	18,00	630,00	R\$ 620.000,00	R\$ 984,13	Ética	(21)	2112-1000
8	terreno	Rua Basílio de Brito	Grande Meier	Rio	RJ	434,6	20,00	880,00	R\$ 350.000,00	R\$ 397,73	Ética	(21)	2112-1000

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO

Área	537,64 m ²
Local	90
Testada	1,00 única
Topografia	100 Plana

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Índice	Diferença		Valor Unitário	Fator Oferta	Fator Local	Fator Testada	Fator Topografia	Fator Área	Valor Homog.
		Testada	Área							
1	110,000	1,00	1100,0%	R\$ 642,86	0,90	0,82	1,00	1,00	0,94	R\$ 445,04
2	110,000	1,00	1400,0%	R\$ 1.136,36	0,90	0,82	1,00	1,00	1,03	R\$ 865,73
3	110,000	1,00	2100,0%	R\$ 727,27	0,90	0,82	1,00	1,00	1,08	R\$ 578,01
4	110,000	1,00	1100,0%	R\$ 555,56	0,90	0,82	1,00	1,00	0,95	R\$ 389,09
5	110,000	1,00	2100,0%	R\$ 651,96	0,90	0,82	1,00	1,00	1,08	R\$ 518,60
6	110,000	1,00	1700,0%	R\$ 895,32	0,90	0,82	1,00	1,00	1,04	R\$ 684,50
7	110,000	1,00	1700,0%	R\$ 984,13	0,90	0,82	1,00	1,00	1,04	R\$ 753,97
8	110,000	1,00	1900,0%	R\$ 397,73	0,90	0,82	1,00	1,00	1,06	R\$ 311,48

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Número de dados	8	R\$ 865,73
Gráus de Liberdade	7	R\$ 311,48
"t" de Student 80% b	1,4	R\$ 189,84
Valor máximo		R\$ 71,75
Valor mínimo		33,4%
Desvio padrão		
Erro padrão amostral		
Coefficiente de variaçã		

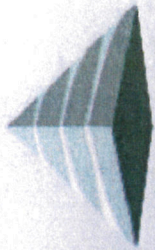
Limite inferior	R\$ 467,85
Média amostral	R\$ 568,30
Limite superior	R\$ 668,76

Valor unitário adotado	R\$ 467,85
Área	537,64 m ²
Valor final	R\$ 251.534,00
Na prática	R\$ 250.000,00

Chouvenet: Sup.=	R\$ 1,57
p/11=1,96	R\$ 1,35
Todos são pertinentes	

PROCESSO E-10/ 489 / 2007
 DATA 21/08/01 FLS. 630
 RUBRICA

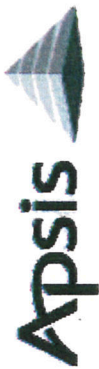
Apsis



02 - ENGENHO NOVO

Rua Arquias Cordeiro, nº. 85

PROCESSO	E.10 / 489	12007
DATA	27 / 08 / 07	FLS. 631
RUBRICA	RHO	



1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.

ENDEREÇO: Rua Arquias Cordeiro, nº. 85.

BAIRRO: Engenho Novo.

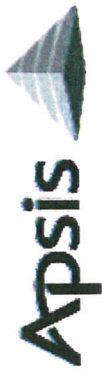
CIDADE: Rio de Janeiro.

ESTADO: RJ.

REFERÊNCIAS: Distância de 50m da Estação Engenho Novo e 3km do centro do Méier.

(*) Vide planta de localização em anexo.

PROCESSO	E-10 / 1489 / 2007		
DATA	27 / 08 / 07	FLS.	632
RUBRICA	APB		



2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

ASPECTOS FÍSICOS GERAIS

OCUPAÇÃO: Mediana.

NÍVEL: Médio.

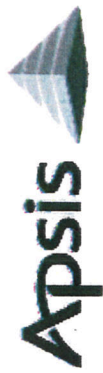
SOCIOECONÔMICO:

USO PREDOMINANTE: Comercial/residencial.

MEIO AMBIENTE: Sofre alguma influência da poluição ambiental.

TOPOGRAFIA: Plana.

PROCESSO	E 10 / 489 / 2004
DATA	27 / 08 / 04
RUBRICA	FLS. 633



INFRAESTRUTURA URBANA

ILUMINAÇÃO: Existente.

ENERGIA ELÉTRICA: Existente.

TELEFONE: Existente.

GÁS: Existente.

ÁGUA: Existente, tratada e canalizada.

ESGOTO SANITÁRIO: Existente.

ESGOTO PLUVIAL: Existente.

COLETA DE LIXO: Existente, regular.

SISTEMA VIÁRIO: Existente, destacando-se o próprio logradouro de situação.

SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

TRANSPORTES COLETIVOS: Existente, com ônibus de diversas linhas e os trens elétricos da Supervia.

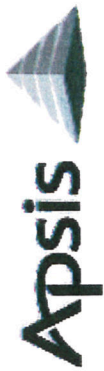
COMÉRCIO: Existente, com estabelecimentos de nível local em boa concentração.

RECREAÇÃO: Inexistente.

ENSINO/CULTURA: Existente, com estabelecimentos de todos os níveis.

REDE BANCÁRIA: Existente, com agências das principais instituições financeiras do país.

PROCESSO	E.10, 489	12007
DATA	27/08/07	FLS. 634
RUBRICA	[assinatura]	



DESCRIÇÃO DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

RUA ARQUIAS CORDEIRO

TOPOGRAFIA: Plana.

TRAÇADO: Em curva.

PAVIMENTAÇÃO: Asfáltica.

ARBORIZAÇÃO: Inexistente.

MOVIMENTO DE VEÍCULOS: Mediano.

PEDESTRES: 8.920,00m².

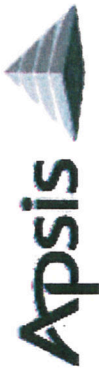
MOVIMENTO DE SERVIÇOS PÚBLICOS: Intenso.

VEÍCULOS:

GUIAS E SARJETAS: Existentes.

SERVIÇOS PÚBLICOS: Os mesmos existentes na região.

PROCESSO	E-10	489	12007
DATA	07/08/07	FLS	635
RUBRICA	APP.		



3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

TERRENO

CARACTERÍSTICAS: Posicionado de frente e ao nível do logradouro de situação, mede 260,85m de frente para o logradouro: 16,08m pela divisa direita; 26,40m pela divisa esquerda; e 220,69m de fundos medidos pela margem da ferrovia.

TOPOGRAFIA: Plana.

SOLO: Firme.

FORMATO: Quadrangular.

ÁREA: 8.920,00m².

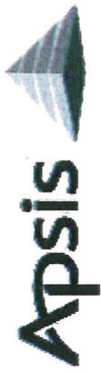
NOTA IMPORTANTE: As medidas e áreas acima tiveram por base a documentação fornecida pelo cliente que consistiu de croquis cotados, porém sem escala e laudos anteriores. Em função do escopo do trabalho definido em nossa proposta, não foram efetuadas pesquisas aprofundadas quanto ao reaproveitamento do terreno que está, de uma maneira geral, regulamentado por leis municipais, tais como o Plano Diretor e Leis de Uso e Ocupação do Solo, e por algumas outras leis federais.

Assim, para efeitos deste estudo, o terreno foi considerado com condições normais de aproveitamento, sendo que para melhor definição, deverá ser feita uma consulta específica junto aos órgãos competentes da prefeitura municipal.

CONSTRUÇÕES

No terreno acima descrito, há um conjunto de construções em ruínas que não serão consideradas neste laudo.

PROJ. Nº 0. E. 401 489	12/2007
DATA 10/08/07	FLS. 636
RUBRICA	AB



4. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Foi realizada uma pesquisa de mercado e consultas aos operadores de mercado da região em estudo, buscando a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando. Com base nos dados obtidos, os avaliadores concluem que o valor unitário do imóvel avaliando é de:

$$Vu = R\$ 293,68/m^2$$

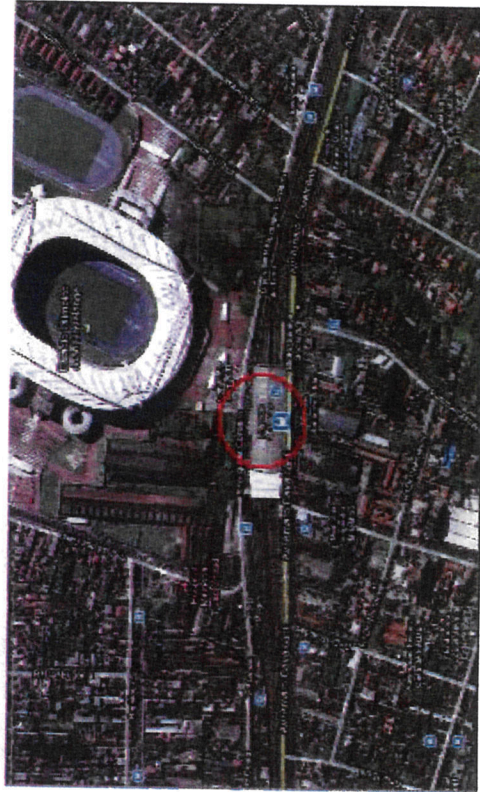
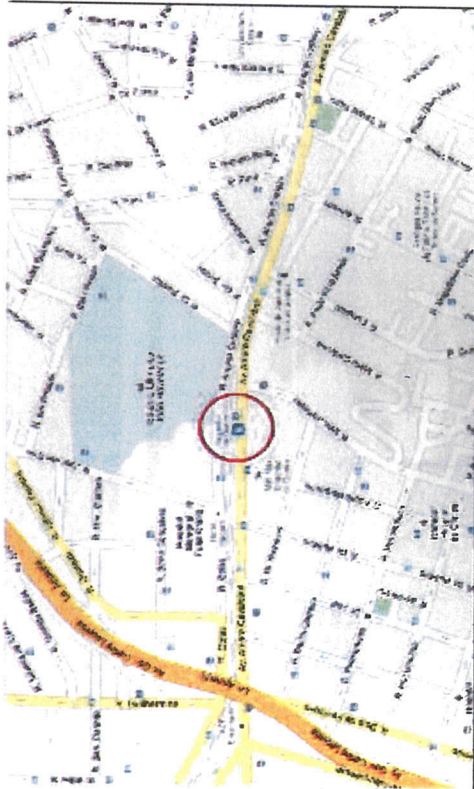
$$At = 8.920,00m^2$$

$$VI = R\$ 2.619.628,00, \text{ na prática:}$$

$$VI = R\$ 2.620.000,00 \text{ (valor de mercado para compra e venda do imóvel)}$$

PROCESSO	E-10, 489
DATA	27/08/07
FLS.	637
RUBRICA	

5. MAPAS E FOTOS



PROCESSO E-10/ 489 / 2007
DATA 27/08/07 FLS. 838
RUBRICA *fls*



Rua Arquias Cordeiro



Rua Arquias Cordeiro



Rua Arquias Cordeiro



Rua Arquias Cordeiro

PROCESSO E.10 / 489 / 2007
DATA 21 / 08 / 07 FLS. 639
HUBRICA *ff*



Rua Arquias Cordeiro

PROCES. O	6.10,	429	1004
DATA	27	08	07
FLS.	640		
RUBRICA	[Signature]		

Apsis



02 - ENGENHO NOVO

Rua Arquias Cordeiro, nº. 85

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

PROCESSO	E-10, 489, 2007
DATA	27/08/07
RUBRICA	FLS. 641
	AB.

PROCES DE F-101 489 / 2007
DATA 27 / 08 / 07 PLS.
RUBRICA P/B 642

PESQUISA DE MERCADO

Nº	TIPO IMÓVEL	ENDEREÇO	BAIRRO	CIDADE	UF	VC	FRENTE	ÁREA (m²)	VALOR DE MERCADO	VALOR UNITÁRIO	FONTE DE INFORMAÇÃO	DDD	TELEFONE
1	terreno	Rua Pe. André Moreira	Grande Meier	Rio	RJ	560,43	12,00	420,00	R\$ 270.000,00	R\$ 642,86	Ética	(21)	2112-1000
2	terreno	Rua Carolina Santos	Grande Meier	Rio	RJ	560,43	15,00	616,00	R\$ 700.000,00	R\$ 1.136,36	Ética	(21)	2112-1000
3	terreno	Rua Vilela Tavares 89	Grande Meier	Rio	RJ	405,58	22,00	990,00	R\$ 720.000,00	R\$ 727,27	Carlos Baetas	(21)	2493-2785
4	terreno	Rua Ferreira de Andrade	Grande Meier	Rio	RJ	441,45	12,00	360,00	R\$ 200.000,00	R\$ 555,56	Ética	(21)	2112-1000
5	terreno	Rua Miguel Cervantes	Grande Meier	Rio	RJ	463,52	22,00	997,00	R\$ 650.000,00	R\$ 651,96	Ética	(21)	2112-1000
6	terreno	Rua Miguel Cervantes	Grande Meier	Rio	RJ	482,84	18,00	726,00	R\$ 650.000,00	R\$ 895,32	Ética	(21)	2112-1000
7	terreno	Rua Menezes Vieira (c/benfeitorais)	Grande Meier	Rio	RJ	482,84	18,00	630,00	R\$ 620.000,00	R\$ 984,13	Ética	(21)	2112-1000
8	terreno	Rua Basílio de Brito	Grande Meier	Rio	RJ	434,55	20,00	880,00	R\$ 350.000,00	R\$ 397,73	Ética	(21)	2112-1000

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO

Área	8.920,00 m ²
Local	80
Testada	1,00 Única
Topografia	100 Plana

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Índice	Diferença		Valor Unitário	Fator Oferta	Fator Local	Fator Testada	Fator Topografia	Fator Área	Valor Homog.
		Testada	Área							
1	110,000	1,00	1100,0%	R\$ 642,86	0,90	0,73	1,00	1,00	0,68	R\$ 287,19
2	110,000	1,00	1400,0%	R\$ 1.136,36	0,90	0,73	1,00	1,00	0,72	R\$ 532,55
3	110,000	1,00	2100,0%	R\$ 727,27	0,90	0,73	1,00	1,00	0,76	R\$ 361,66
4	110,000	1,00	1100,0%	R\$ 555,56	0,90	0,73	1,00	1,00	0,67	R\$ 243,45
5	110,000	1,00	2100,0%	R\$ 651,96	0,90	0,73	1,00	1,00	0,76	R\$ 324,49
6	110,000	1,00	1700,0%	R\$ 895,32	0,90	0,73	1,00	1,00	0,73	R\$ 428,29
7	110,000	1,00	1700,0%	R\$ 984,13	0,90	0,73	1,00	1,00	0,72	R\$ 462,50
8	110,000	1,00	1900,0%	R\$ 397,73	0,90	0,73	1,00	1,00	0,75	R\$ 194,89

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Número de dados	8
Gráus de Liberdade	7
"t" de Student 80% b	1,4
Valor máximo	R\$ 532,55
Valor mínimo	R\$ 194,89
Desvio padrão	R\$ 114,71
Erro padrão amostral	R\$ 43,35
Coefficiente de variaçã	32,4%

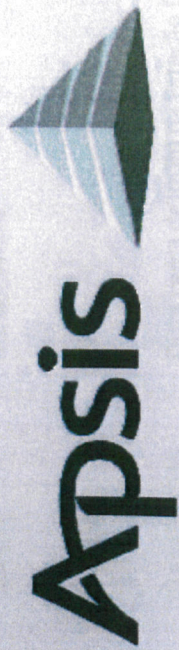
Limite inferior	R\$ 293,68
Média amostral	R\$ 354,38
Limite superior	R\$ 415,07

Valor unitário adotado	R\$ 293,68
Área	8.920,00 m ²
Valor final	R\$ 2.619.628,00
Na prática	R\$ 2.620.000,00

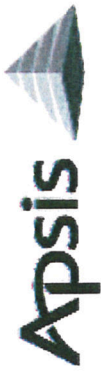
Chouvenet: Sup. =	R\$ 1,55
p/11=1,96	Inf.= R\$ 1,39
Todos são pertinentes	

PROCESSO E-10, 489, 2007
 DATA 27/08/07 FLS. 643
 RUBRICA P/B.

03 - COSMOS



PROCESSO	E.10, 489	12007
DATA	27/08/07	FLS. 644
RUBRICA	[Signature]	



1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.

ENDEREÇO: Rua Guarujá, s/nº.

BAIRRO: Cosmos.

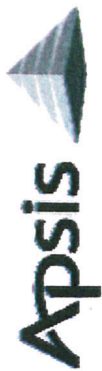
CIDADE: RIO DE JANEIRO.

ESTADO: RJ.

REFERÊNCIAS: Dista cerca de 100m da Estação Cosmos.

(*) Vide planta de localização em anexo.

PROCESSO	E-10, 179, 2007
DATA	27, 08, 07
RUBRICA	FLS. 645
	ABO



2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

ASPECTOS FÍSICOS GERAIS

OCUPAÇÃO: Mediana.

NÍVEL: Médio-baixo.

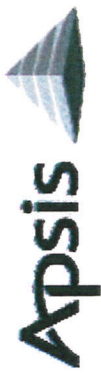
SOCIOECONÔMICO:

USO PREDOMINANTE: Comercial/residencial.

MEIO AMBIENTE: Sofre alguma influência da poluição ambiental.

TOPOGRAFIA: Plana.

PROCESSO	E-10/ 489 / 2007		
DATA	27/08/07	FLS.	646
RUBRICA	AB		



INFRAESTRUTURA URBANA

ILUMINAÇÃO: Existente.

ENERGIA ELÉTRICA: Existente.

TELEFONE: Existente.

GÁS: Existente.

ÁGUA: Existente, tratada e canalizada.

ESGOTO SANITÁRIO: Existente.

ESGOTO PLUVIAL: Existente.

COLETA DE LIXO: Existente, regular.

SISTEMA VIÁRIO: Existente, destacando-se o próprio logradouro de situação.

SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

TRANSPORTES COLETIVOS: Existente, com ônibus de diversas linhas e os trens elétricos da Supervia.

COMÉRCIO: Existente, com estabelecimentos de nível local e boa concentração.

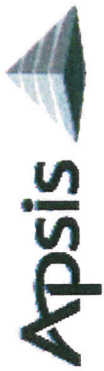
RECREAÇÃO: Inexistente.

ENSINO/CULTURA: Existente, com estabelecimentos de todos os níveis.

REDE BANCÁRIA: Existente, com agências das principais instituições financeiras do país.

PROCESSO	E.10/	189	12004
DATA	27	08	107
RUBRICA			FLS. 647

Handwritten signature: *AB*



DESCRIÇÃO DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

RUA GUARUJÁ

TOPOGRAFIA: Plana.

TRAÇADO: Em curva.

PAVIMENTAÇÃO: Asfáltica.

ARBORIZAÇÃO: Inexistente.

MOVIMENTO DE PEDESTRES: Mediano.

MOVIMENTO DE VEÍCULOS: Médio.

GUIAS E SARJETAS: Existentes.

SERVIÇOS PÚBLICOS: Os mesmos existentes na região.

PROCESSO	E-10 / 489 / 2007
DATA	21 / 08 / 07
FLS.	648
DUBRIDA	CPB

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

TERRENO

CARACTERÍSTICAS: Posicionado de frente e ao nível do logradouro de situação, mede 318,80m de frente para o logradouro:12,00m pela divisa direita; 14,00m pela divisa esquerda; e 310,00m de fundos medidos pela margem da ferrovia.

TOPOGRAFIA: Plana.

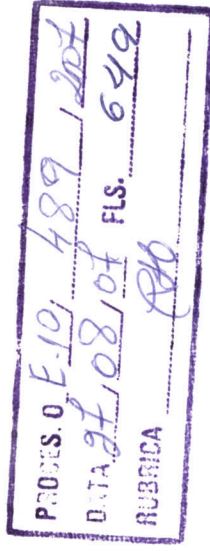
SOLO: Firme.

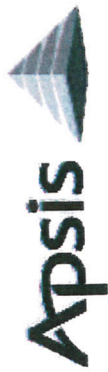
FORMATO: Quadrangular.

ÁREA: 9.155,00m².

NOTA IMPORTANTE: As medidas e áreas acima tiveram por base a documentação fornecida pelo cliente que consistiu de croquis cotados, porém sem escala e laudos anteriores. Em função do escopo do trabalho definido em nossa proposta, não foram efetuadas pesquisas aprofundadas quanto ao reaproveitamento do terreno que está, de uma maneira geral, regulamentado por leis municipais, tais como o Plano Diretor e Leis de Uso e Ocupação do Solo; e por algumas outras leis federais.

Assim, para efeitos deste estudo, o terreno foi considerado com condições normais de aproveitamento, sendo que para melhor definição, deverá ser feita uma consulta específica junto aos órgãos competentes da prefeitura municipal.





4. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Foi realizada uma pesquisa de mercado e consultas aos operadores de mercado da região em estudo, buscando a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando. Com base nos dados obtidos, os avaliadores concluem que o valor unitário do imóvel avaliando é de:

$$Vu = R\$ 76,90/m^2$$

$$At = 9.155,00m^2$$

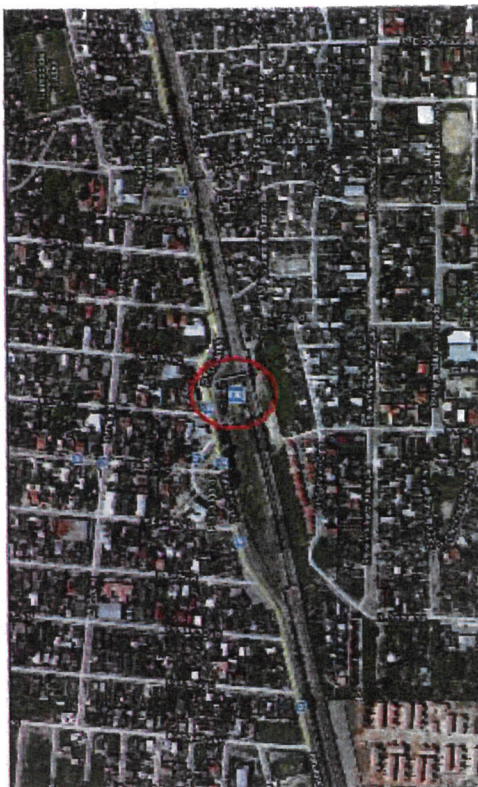
$$VI = R\$ 704.043,15, \text{ na prática:}$$

$$VI = R\$ 704.000,00 \text{ (valor de mercado para compra e venda do imóvel)}$$

PROCESSO	E-10 / 489 / 2007
DATA	07/08/07
FLS.	650
RUBRICA	

5. MAPAS E FOTOS

PROCESSO E.10, 489 2007
DATA 27/08/07 PLS. 651
RUBRICA *AB*





Rua Guarujá



Rua Guarujá



Frente do terreno



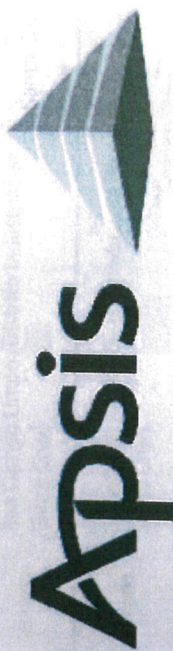
Vista da testada

PROCESSO E-10 / 489 / 2007
 DATA 27 / 08 / 07 PLS. 652
 RUBRICA *APB*



Vista parcial da testada

PROCESSO	E.10 / 189 / 2007		
DATA	27/08/07	FLS.	653
RUBRICA	AJO		



03 - COSMOS

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

PROCESSO	E-10 / 489 / 2004
DATA	27 / 08 / 07
RUBRICA	FLS. 654
	<i>[Signature]</i>

PROCES. 05.101.489 / 2007
DATA 27/08/07 FLS. 655
RUBRICA

PESQUISA DE MERCADO

Nº	TIPO IMÓVEL	ENDEREÇO	BAIRRO	CIDADE	UF	ÁREA (m²)	TESTADA	VALOR DE MERCADO	VALOR UNITÁRIO	FONTE DE INFORMAÇÃO	DDD	TELEFONE
1	terreno	Rua Campo Limpo (Distrito Industrial de Santa Cruz)	Santa Cruz	Rio de Janeiro	RJ	103.290,54	100,00	R\$ 962.667,83	R\$ 9,32	Codin (Sra. Julia)	(21)	2517-5417
2	terreno	Estrada João XXIII (Distrito Industrial de Santa Cruz)	Santa Cruz	Rio de Janeiro	RJ	442.360,00	220,00	R\$ 4.122.795,20	R\$ 9,32	Codin (Sra. Julia)	(21)	2517-5417
3	terreno	Rua Darcy Pereira (Distrito Industrial de Santa Cruz)	Santa Cruz	Rio de Janeiro	RJ	35.366,99	100,00	R\$ 329.620,35	R\$ 9,32	Codin (Sra. Julia)	(21)	2517-5417
4	terreno	Avenida Átila Temporal, esquina com Rua René Bitencourt (Distrito Industrial de Santa Cruz)	Santa Cruz	Rio de Janeiro	RJ	75.096,00	212,00	R\$ 1.877.400,00	R\$ 25,00	Oliveira Imóveis	(21)	9682-5199
5	terreno	BR 101 Rodovia Rio Santos (Distrito Industrial de Santa Cruz)	Santa Cruz	Rio de Janeiro	RJ	136.262,00	212,00	R\$ 3.406.550,00	R\$ 25,00	Oliveira Imóveis	(21)	9682-5199
6	terreno	Rodovia BR 101 (Rio Santos), sentido Mangaratiba - Antiga área da Block Editores (Distrito Industrial de Santa Cruz)	Santa Cruz	Rio de Janeiro	RJ	263.000,00	1.200,00	R\$ 5.260.000,00	R\$ 20,00	Produpec Industrial (Adamastor)	(21)	2757-1006

SUPERVIA

comparativo terreno

PESQUISA DE MERCADO

Área	9.155,00 m ²
Local	150 pontos
Testada	420,00 metros
Negócio	1,0 1,0 = CODIN e 2,0 = revenda

PROCES. O.E-10/ 489 2007
 DATA 27/07/07 FLS. 656
 RUBRICA R/R

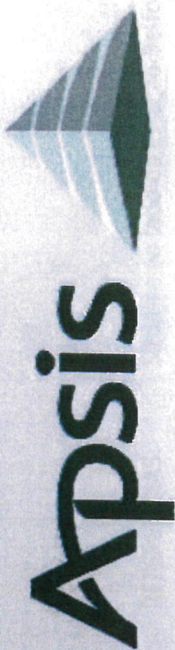
QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Índice Testada		Índice Negócio		Diferença Área	Valor Unitário	Fator Oferta	Fator Local	Fator Testada	Fator Negócio	Fator Área	Valor Homog.	
	Local	Área	Negócio	Área								Local	Área
1	50	100,00	1,0	1028,2%	R\$ 9,32	0,90	3,00	1,43	1,00	1,35	R\$ 48,77		
2	50	220,00	1,0	4731,9%	R\$ 9,32	0,90	3,00	1,18	1,00	1,62	R\$ 48,03		
3	50	100,00	1,0	286,3%	R\$ 9,32	0,90	3,00	1,43	1,00	1,18	R\$ 42,65		
4	50	212,00	2,0	720,3%	R\$ 25,00	0,90	3,00	1,19	0,84	1,30	R\$ 87,60		
5	50	212,00	2,0	1388,4%	R\$ 25,00	0,90	3,00	1,19	0,84	1,40	R\$ 94,38		
6	50	1.200,00	2,0	2772,7%	R\$ 20,00	0,90	3,00	0,77	0,84	1,52	R\$ 53,14		

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Número de dados	6
Graus de Liberdade	5
"t" de Student: 80% bicaud	1,44
Valor máximo	R\$ 94,38
Valor mínimo	R\$ 42,65
Desvio padrão	R\$ 22,48
Erro padrão da amostra	R\$ 10,05
Coefficiente de variação	36,0%

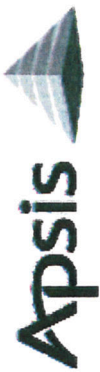
Limite inferior	R\$ 47,96
Média amostral	R\$ 62,43
Limite superior	R\$ 76,90
Valor unitário adotado	R\$ 76,90
Área	9.155,00
Valor final	R\$ 704.043,15
Na prática	R\$ 704.000,00



04 – BELFORD ROXO

Rua Florípes da Rocha

PROCESSO	E-10, 499	19007
DATA	27/08/07	FLS. 657
RUBRICA	f. 20	



1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.

ENDEREÇO: Avenida Floripes da Rocha, s/nº.

BAIRRO: Centro

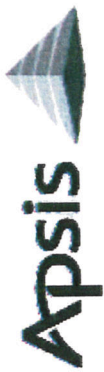
CIDADE: Belford Roxo,

ESTADO: RJ

REFERÊNCIAS: Situa-se ao lado da Estação Belford Roxo.

(*) Vide planta de localização em anexo.

PROCESSO	E.10,	489,	2007
DATA	27,	08/07	FLS. 658
RUBRICA	fjk		



2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

ASPECTOS FÍSICOS GERAIS

OCUPAÇÃO: Mediana.

NÍVEL: Médio.

SOCIOECONÔMICO:

USO PREDOMINANTE: Comercial/residencial.

MEIO AMBIENTE: Sofre alguma influência da poluição ambiental.

TOPOGRAFIA: Plana.

PROCESSO	E-10/ 489 / 2007
DATA	27/08/07
FLS.	659
RUBRICA	APB

INFRAESTRUTURA URBANA

ILUMINAÇÃO: Existente.

ENERGIA ELÉTRICA: Existente.

TELEFONE: Existente.

GÁS: Existente.

ÁGUA: Existente, tratada e canalizada.

ESGOTO SANITÁRIO: Existente.

ESGOTO PLUVIAL: Existente.

COLETA DE LIXO: Existente, regular.

SISTEMA VIÁRIO: Existente, destacando-se o próprio logradouro de situação.

SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

TRANSPORTES Existente, com ônibus de diversas linhas, vans e os trens elétricos da Supervia.

COLETIVOS:

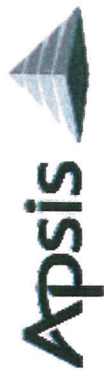
COMÉRCIO: Existente, com estabelecimentos de nível local em boa concentração.

RECREAÇÃO: Inexistente.

ENSINO/CULTURA: Existente, com estabelecimentos de todos os níveis.

REDE BANCÁRIA: Existente, com agências das principais instituições financeiras do país.

PROCESSO	E.10 / 489 / 2007
DATA	27 / 08 / 07 FLS. 660
RUBRICA	AB.



DESCRIÇÃO DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

RUA FLORIPES DA ROCHA

TOPOGRAFIA: Plana.

TRAÇADO: Em curva.

PAVIMENTAÇÃO: Asfáltica.

ARBORIZAÇÃO: Inexistente.

MOVIMENTO DE MEDIANAS: Mediano.

PEDESTRES:

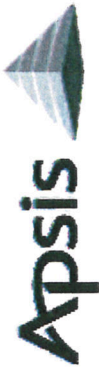
MOVIMENTO DE VEÍCULOS: Intenso.

VEÍCULOS:

GUIAS E SARJETAS: Existentes.

SERVIÇOS PÚBLICOS: Os mesmos existentes na região.

PROCLAMADO	E.10 / 489 / 2007
DATA	27/08/07
FLS.	661
RUBRICA	Atb



3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

TERRENO

CARACTERÍSTICAS:

Posicionado de frente e ao nível do logradouro de situação, mede 49,30m de frente para o logradouro: 8,50m pela divisa direita; 24,50m pela divisa esquerda; e 46,00m de fundos medidos pela margem da ferrovia.

Med: 8,50m

TOPOGRAFIA:

Plana.

SOLO:

Firme.

FORMATO:

Quadrangular.

ÁREA:

878.00m².

NOTA IMPORTANTE:

As medidas e áreas acima tiveram por base a documentação fornecida pelo cliente que consistiu de croquis cotados, porém sem escala e laudos anteriores. Em função do escopo do trabalho definido em nossa proposta, não foram efetuadas pesquisas aprofundadas quanto ao reaproveitamento do terreno que está, de uma maneira geral, regulamentado por leis municipais, tais como o Plano Diretor e Leis de Uso e Ocupação do Solo, e por algumas outras leis federais.

Assim, para efeitos deste estudo, o terreno foi considerado com condições normais de aproveitamento, sendo que para melhor definição, deverá ser feita uma consulta específica junto aos órgãos competentes da prefeitura municipal.

CONSTRUÇÕES

No terreno acima descrito, há um conjunto de construções que não serão consideradas neste laudo.

PROCES. O. E. 121 / 189 / 2004
DATA 21/08/07 FLS. 662
RUBRICA <i>RFB</i>

4. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Foi realizada uma pesquisa de mercado e consultas aos operadores de mercado da região em estudo, buscando a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando. Com base nos dados obtidos, os avaliadores concluem que o valor unitário do imóvel avaliando é de:

$$Vu = R\$ 245,00/m^2$$

$$At = 878,00m^2$$

$$Vi = R\$ 215.110,00, \text{ na prática:}$$

$$Vi = R\$ 215.000,00 \text{ (valor de mercado para compra e venda do imóvel)}$$

PROCESO	E-10 / 489 / 2007
DATA	21 / 08 / 07
FLS.	663
RUBRICA	AB

5. MAPAS E FOTOS

PROCESSO E-10, 489, 2004
DATA 24/02/07 FLS. 664
RUBRICA RB






Vista geral

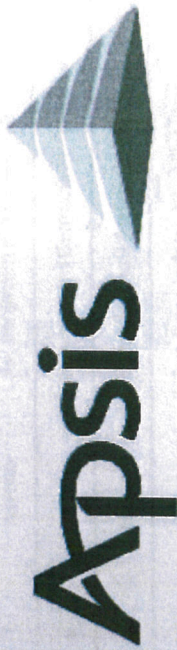


Terreno em sua parte mais estreita



Terreno em sua parte mais larga

PROCESSO	E-10/ 489 / 2007
DATA	27 / 08 / 07
FLS.	665
RUBRICA	



04 – BELFORD ROXO

Rua Florípes da Rocha

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

PROCESSO	E.10, 489	1907
DATA	27/08/07	FLS. 666
RUBRICA	[Signature]	

PROCESO E-10 / 489 / 2007
 DATA 27/02/07 FLS. 662
 RUBRICA 886

PESQUISA DE MERCADO

Nº	TIPO IMÓVEL	ENDEREÇO	BAIRRO	CIDADE	UF	TRANS.	ÁREA (m²)	VALOR DE MERCADO	VALOR UNITÁRIO	FONTE DE INFORMAÇÃO	DDD	TELEFONE
1	terreno	Av. Benjamim Pinto Dias - Centro	Belford Roxo	Rio	RJ	oferta	6.260,00	R\$ 280.000,00	R\$ 44,73	Casa Certa	(21)	2668-4143
2	terreno	Rua Maestro Germano D. Ferreira	Belford Roxo	Rio	RJ	oferta	30.000,00	R\$ 2.100.000,00	R\$ 70,00	Gil Imóveis	(21)	2761-5053
3	terreno	Rua Adaltina - Areia Branca	Belford Roxo	Rio	RJ	oferta	800	R\$ 60.000,00	R\$ 75,00	Sra. Leila	(21)	2779-6635
4	terreno	Rua Dona Iodete, 28 - Vilar Novo	Belford Roxo	Rio	RJ	oferta	136	R\$ 9.000,00	R\$ 66,18	Rodrigo José	(21)	2761-0013
5	terreno	Rua Vitorio 7	Belford Roxo	Rio	RJ	oferta	600	R\$ 70.000,00	R\$ 116,67	Reinaldo	(21)	2761-5035
6	terreno	Av. Joaquim da Costa Lima.	Belford Roxo	Rio	RJ	oferta	362	R\$ 30.000,00	R\$ 82,87	Reinaldo	(21)	2761-5035
7	terreno	Estr. do Babi	Belford Roxo	Rio	RJ	oferta	54300	R\$ 5.000.000,00	R\$ 92,08	Daniel	(21)	8146-3636
8	terreno	Av. Joaquim da Costa Lima - Areia Branca	Belford Roxo	Rio	RJ	oferta	750	R\$ 90.000,00	R\$ 120,00	Casa Certa	(21)	2668-4143
9	terreno	Av. Joaquim da Costa Lima - Areia Branca	Belford Roxo	Rio	RJ	oferta	360,00	R\$ 30.000,00	R\$ 83,33	Gil Imóveis	(21)	2761-5053
10	terreno	Rua Ernesto P. Barcelos, Lt. 3 Qd. 56	Belford Roxo	Rio	RJ	oferta	300	R\$ 40.000,00	R\$ 133,33	Gil Imóveis	(21)	2761-5053
11	terreno	Rua Alfredo Lt. 7 Qd. 1	Belford Roxo	Rio	RJ	oferta	600,00	R\$ 70.000,00	R\$ 116,67	Gil Imóveis	(21)	2761-5053

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO

Área	878,00 m ²
Local	130 pontos
Testada	100 pontos (única testada)
Topografia	100 pontos (plana)

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Índice		Diferença	Valor	Fator		Fator	Fator	Fator	Fator	Valor
	Local	Testada			Topografia	Área					
1	85	100	70	R\$ 116,67	0,90	1,53	1,00	1,43	0,95	R\$ 218,75	
2	85	100	70	R\$ 92,08	0,90	1,53	1,00	1,43	1,67	R\$ 303,22	
3	85	100	70	R\$ 120,00	0,90	1,53	1,00	1,43	0,96	R\$ 226,85	
4	85	100	70	R\$ 83,33	0,90	1,53	1,00	1,43	0,89	R\$ 146,58	
5	85	100	70	R\$ 133,33	0,90	1,53	1,00	1,43	0,87	R\$ 229,25	
6	85	100	70	R\$ 116,67	0,90	1,53	1,00	1,43	0,95	R\$ 218,75	

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

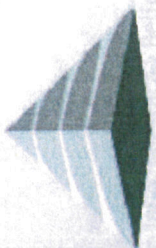
Número de dados	6
Graus de Liberdade	5
"t" de Student 80% bicauda	1,53
Valor máximo	R\$ 303,22
Valor mínimo	R\$ 146,58
Desvio padrão	R\$ 49,72
Erro padrão da amostra	R\$ 22,23
Coefficiente de variação	22,2%

Limite inferior	R\$ 189,88
Média amostral	R\$ 223,90
Limite superior	R\$ 257,92

Valor unitário adotado	R\$ 245,00
Área	878,00
Valor final	R\$ 215.110,00
Na prática	R\$ 215.000,00

PROCESSO E.10/ 489 / 2007
 DATA 27/08/07 FLS. 668
 RUBRICA PBO

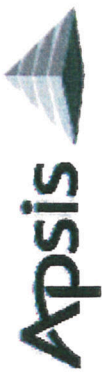
Apsis



05 - BELFORD ROXO

Rua Dr. Rangel Reis

PROCESSO	E-10,	489,	2007
DATA	27/08/07	FLS.	669
RUBRICA	[Signature]		



1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.

ENDEREÇO: Rua Dr. Rangel Reis, s/nº.

BAIRRO: Centro.

CIDADE: Belford Roxo.

ESTADO: RJ.

REFERÊNCIAS: Situa-se ao lado da Estação Belford Roxo.

(*) Vide planta de localização em anexo.

PROCES.º	E.10 / 489 / 2004
DATA	21 / 08 / 04
FLS.	670
RUBRICA	Abb.

2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

ASPECTOS FÍSICOS GERAIS

OCUPAÇÃO: Mediana.

NÍVEL: Médio.

SOCIOECONÔMICO:

USO PREDOMINANTE: Comercial/residencial.

MEIO AMBIENTE: Sofre alguma influência da poluição ambiental.

TOPOGRAFIA: Plana.

PROCESSO	E-10/ 489 / 2007
DATA	27/08/07
FLS.	671
RUBRICA	<i>AB</i>

INFRAESTRUTURA URBANA

ILUMINAÇÃO: Existente.

ENERGIA ELÉTRICA: Existente.

TELEFONE: Existente.

GÁS: Existente, engarrafado.

ÁGUA: Existente, tratada e canalizada.

ESGOTO SANITÁRIO: Existente.

ESGOTO PLUVIAL: Existente.

COLETA DE LIXO: Existente, regular.

SISTEMA VIÁRIO: Existente, destacando-se o próprio logradouro de situação.

SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

TRANSPORTES: Existente, com ônibus de diversas linhas, vans e os trens elétricos da Supervia.

COMÉRCIO: Existente, com estabelecimentos de nível local em boa concentração.

RECREAÇÃO: Inexistente.

ENSINO/CULTURA: Existente, com estabelecimentos de todos os níveis.

REDE BANCÁRIA: Existente, com agências das principais instituições financeiras do país.

PROCESSO	E.10 / 489 / 2007
DATA	27 / 08 / 07 FLS. 672
RUBRICA	PPB

DESCRIÇÃO DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

RUA DR RANGEL REIS

TOPOGRAFIA: Plana.

TRAÇADO: Em curva.

PAVIMENTAÇÃO: Asfáltica.

ARBORIZAÇÃO: Inexistente.

MOVIMENTO DE PEDESTRES: Mediano.

MOVIMENTO DE VEÍCULOS: Intenso.

GUIAS E SARJETAS: Existentes.

SERVIÇOS PÚBLICOS: Os mesmos existentes na região.

PROCESSO	E-10/	489	, 2007
DATA	27, 08, 07	FLS.	673
RUBRICA	RBO		

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

TERRENO

CARACTERÍSTICAS: Posicionado de frente e ao nível do logradouro de situação, mede 7,50m de frente para o logradouro: 8,50m pelas divisas laterais e 8,50m nos fundos onde confronta com a estação ferroviária.

TOPOGRAFIA: Plana.

SOLO: Firme.

FORMATO: Quadrangular.

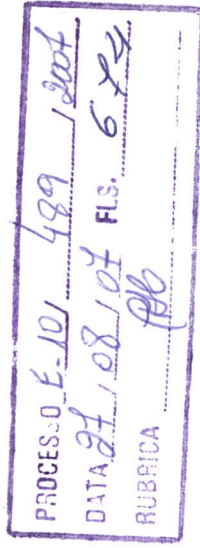
ÁREA: 63,75m².

NOTA IMPORTANTE: As medidas e áreas acima tiveram por base a documentação fornecida pelo cliente que consistiu de croquis cotados, porém sem escala e laudos anteriores. Em função do escopo do trabalho definido em nossa proposta, não foram efetuadas pesquisas aprofundadas quanto ao reaproveitamento do terreno que está, de uma maneira geral, regulamentado por leis municipais, tais como o Plano Diretor e Leis de Uso e Ocupação do Solo, e por algumas outras leis federais.

Assim, para efeitos deste estudo, o terreno foi considerado com condições normais de aproveitamento, sendo que para melhor definição, deverá ser feita uma consulta específica junto aos órgãos competentes da prefeitura municipal.

CONSTRUÇÕES

No terreno acima descrito, há uma estrutura de sustentação da rede elétrica ainda operacional e que prejudica a ocupação do terreno.



4. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Foi realizada uma pesquisa de mercado e consultas aos operadores de mercado da região em estudo, buscando a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando. Com base nos dados obtidos, os avaliadores concluem que o valor unitário do imóvel avaliando é de:

$$Vu = R\$ 471,89/m^2$$

$$At = 63,75m^2$$

$$VI = R\$ 30.082,87, \text{ na prática:}$$

$$VI = R\$ 30.000,00 \text{ (valor de mercado para compra e venda do imóvel)}$$

PROCESSO	E-10/	489	/	2007			
DATA	27	/	08	/	07	FLS.	675
RUBRICA	fjb						

5. MAPAS E FOTOS

PROCESSO E-10 / 489 / 2007
DATA 27 / 08 / 07 FL. 676
RUBRICA P/O





Rua Dr. Rangel Reis



Terreno e rua de pedestres



Vista interna do terreno



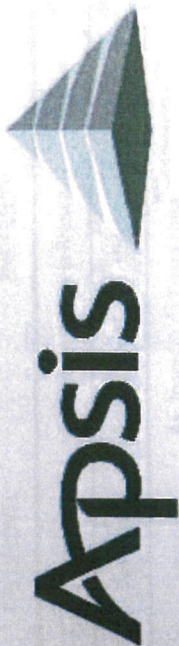
Terreno e final da linha férrea

PROCESSO E.10/ 489 / 2007
 DATA 27/08/07 FLS. 677
 RUBRICA P.S.O.



Linha férrea

PROCESSO E-10, 489, 2007
DATA 21/08/07, FLS. 678
RUBRICA *AKB*



05 - BELFORD ROXO

Rua Dr. Rangel Reis

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

PROCESSO	E-10, 489	12007
DATA	27/08/07	FLS. 679
RUBRICA	[Signature]	

PESQUISA DE MERCADO
maio-10

Nº	TIPO IMÓVEL	ENDEREÇO	BAIRRO	CIDADE	UF	TRANS.	ÁREA (m²)	VALOR DE MERCADO	VALOR UNITÁRIO	FONTE DE INFORMAÇÃO	DDD	TELEFONE
1	terreno	Rua Adaltina - Areia Branca	Belford Roxo	Rio	RJ	oferta	800,00	60.000,00	R\$ 75,00	Sra. Leila	(21)	2779-6635
2	terreno	Rua Vitorio 7	Belford Roxo	Rio	RJ	oferta	600,00	70.000,00	R\$ 116,67	Reinaldo	(21)	2761-5035
3	terreno	Av. Joaquim da Costa Lima.	Belford Roxo	Rio	RJ	oferta	362,00	30.000,00	R\$ 82,87	Reinaldo	(21)	2761-5035
4	terreno	Av. Joaquim da Costa Lima - Areia Branca	Belford Roxo	Rio	RJ	oferta	750,00	R\$ 90.000,00	R\$ 120,00	Casa Certa	(21)	2668-4143
5	terreno	Av. Joaquim da Costa Lima - Areia Branca	Belford Roxo	Rio	RJ	oferta	360,00	R\$ 30.000,00	R\$ 83,33	Gil Imóveis	(21)	2761-5053
6	terreno	Rua Ernesto P. Barcelos, Lt. 3 Qd. 56	Belford Roxo	Rio	RJ	oferta	300,00	R\$ 40.000,00	R\$ 133,33	Gil Imóveis	(21)	2761-5053
7	terreno	Rua Alfredo Lt. 7 Qd. 1	Belford Roxo	Rio	RJ	oferta	600,00	R\$ 70.000,00	R\$ 116,67	Gil Imóveis	(21)	2761-5053

PROCESSO E-10 / 489 / 2007
 DATA 27 / 08 / 07 FLS. 680
 RUBRICA *PH*

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO

Área	63,75 m ²
Local	100 pontos
Testada	2,00 pontos (duas testadas)
Topografia	100 pontos (plana)

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Índice Local	Índice Testada	Índice Topografia	Diferença Área	Valor Unitário	Fator Oferta	Fator Local	Fator Testada	Fator Topografia	Fator Área	Valor Homog.
1	66	1,00	66	1154,9%	R\$ 75,00	0,90	1,52	1,50	1,52	1,37	R\$ 318,88
2	66	1,00	66	841,2%	R\$ 116,67	0,90	1,52	1,50	1,52	1,32	R\$ 478,52
3	66	1,00	66	467,8%	R\$ 82,87	0,90	1,52	1,50	1,52	1,24	R\$ 319,11
4	66	1,00	66	1076,5%	R\$ 120,00	0,90	1,52	1,50	1,52	1,36	R\$ 506,12
5	66	1,00	66	464,7%	R\$ 83,33	0,90	1,52	1,50	1,52	1,24	R\$ 320,66
6	66	1,00	66	370,6%	R\$ 133,33	0,90	1,52	1,50	1,52	1,21	R\$ 501,49
7	66	1,00	66	841,2%	R\$ 116,67	0,90	1,52	1,50	1,52	1,32	R\$ 478,52

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Número de dados	7
Graus de Liberdade	6
"t" de Student 80% bit	1,44
Valor máximo	R\$ 506,12
Valor mínimo	R\$ 318,88
Desvio padrão	R\$ 92,32
Erro padrão da amostr	R\$ 37,69
Coefficiente de variaçã	22,1%

Limite inferior	R\$ 363,34
Média amostral	R\$ 417,61
Limite superior	R\$ 471,89

Valor unitário adotado	R\$ 471,89
Área	63,75
Valor final	R\$ 30.082,87
Na prática	R\$ 30.000,00

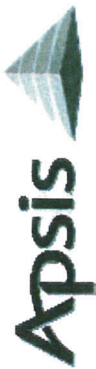
PROCESSO E-10, 489, 2007
 DATA 27, 08, 07 FLS. 681
 RUBRICA ABO

PROCESSO E-101 489 / 2007
DATA 27/08/07 FLS. 682
RUBRICA *AB*

06 - COELHO DA ROCHA



Apsis



1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.

ENDEREÇO: Rua da Matriz, s/ nº.
BAIRRO: Coelho da Rocha.
CIDADE: São João de Meriti.
ESTADO: RJ.
REFERÊNCIAS: Situa-se ao lado da Estação Coelho da Rocha.

(*) Vide planta de localização em anexo.

PROCESSO	E-10/	489	12007
DATA	27	10/10/07	FLS. 683
RUBRICA	[assinatura]		



2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

ASPECTOS FÍSICOS GERAIS

OCUPAÇÃO: Mediana.

NÍVEL: Médio.

SOCIOECONÔMICO:

USO PREDOMINANTE: Comercial/ residencial.

MEIO AMBIENTE: Sofre alguma influência da poluição ambiental.

TOPOGRAFIA: Plana.

PROCESSO	E-10/	489	/	2007			
DATA	27	/	08	/	07	FLS.	684
RUBRICA	PAB						

INFRAESTRUTURA URBANA

ILUMINAÇÃO: Existente.

ENERGIA ELÉTRICA: Existente.

TELEFONE: Existente.

GÁS: Existente.

ÁGUA: Existente, tratada e canalizada.

ESGOTO SANITÁRIO: Existente.

ESGOTO PLUVIAL: Existente.

COLETA DE LIXO: Existente, regular.

SISTEMA VIÁRIO: Existente, destacando-se o próprio logradouro de situação.

SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

TRANSPORTES: Existente, com ônibus de diversas linhas, vans e os trens elétricos da Supervia.

COMÉRCIO: Existente, com estabelecimentos de nível local em boa concentração.

RECREAÇÃO: Inexistente.

ENSINO/CULTURA: Existente, com estabelecimentos de todos os níveis.

REDE BANCÁRIA: Existente, com agências das principais instituições financeiras do país.

PROCESSO E.10, 489, 1207
DATA 26/08/07 FLS. 685
RUBRICA AB

DESCRIÇÃO DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

RUA DA MATRIZ

TOPOGRAFIA: Plana.

TRAÇADO: Reta.

PAVIMENTAÇÃO: Asfáltica.

ARBORIZAÇÃO: Inexistente.

MOVIMENTO DE PEDESTRES: Mediano.

MOVIMENTO DE VEÍCULOS: Intenso.

GUIAS E SARJETAS: Existentes.

SERVIÇOS PÚBLICOS: Os mesmos existentes na região.

PROCESSO	E-10/	489	12007
DATA	27/08/07	FLS.	686
RUBRICA	fll		

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

TERRENO

CARACTERÍSTICAS: Posicionado de frente e ao nível do logradouro de situação, mede 100,00m de frente para o logradouro: 17,00m pela divisa direita; 13,00m pela divisa esquerda; e 100,08m de fundos, medidos pela margem da ferrovia.

TOPOGRAFIA: Plana.

SOLO: Firme.

FORMATO: Quadrangular.

ÁREA: 1.500,00m².

NOTA IMPORTANTE: As medidas e áreas acima tiveram por base a documentação fornecida pelo cliente que consistiu de croquis cotados, porém sem escala e laudos anteriores. Em função do escopo do trabalho definido em nossa proposta, não foram efetuadas pesquisas aprofundadas quanto ao reaproveitamento do terreno que está, de uma maneira geral, regulamentado por leis municipais, tais como o Plano Diretor e Leis de Uso e Ocupação do Solo, e por algumas outras leis federais.

Assim, para efeitos deste estudo, o terreno foi considerado com condições normais de aproveitamento, sendo que para melhor definição, deverá ser feita uma consulta específica junto aos órgãos competentes da prefeitura municipal. O terreno é atingido ainda por uma faixa não edificável ao longo da testada, correspondente a uma adutora da Cedae que cruza todo o terreno, sendo que este gravame não foi considerado na presente avaliação.

4. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Foi realizada uma pesquisa de mercado e consultas aos operadores de mercado da região em estudo, buscando a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando. Com base nos dados obtidos, os avaliadores concluem que o valor unitário do imóvel avaliando é de:

$$Vu = R\$ 146,11/m^2$$

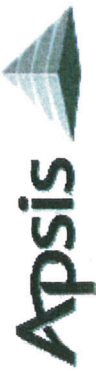
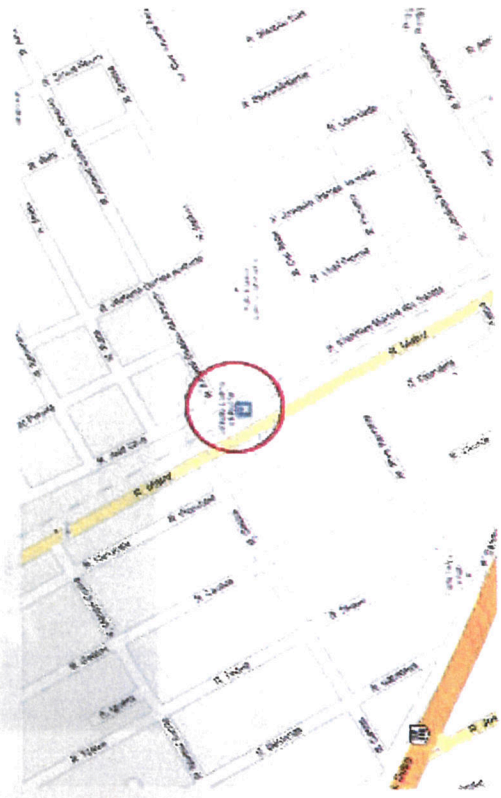
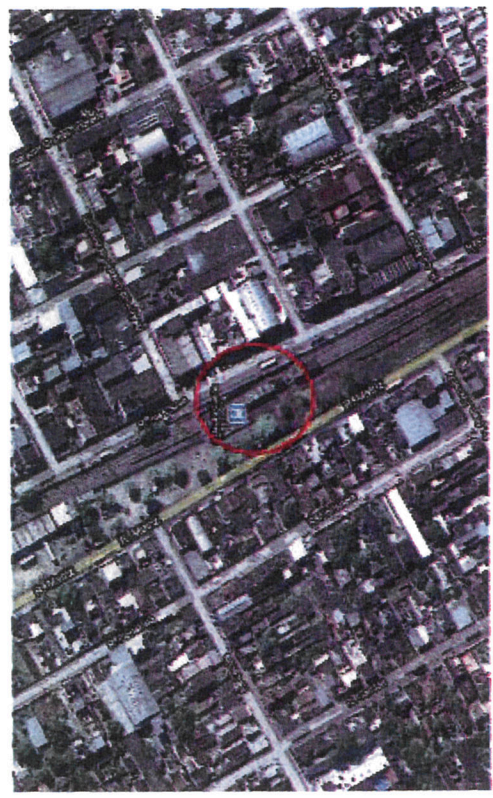
$$At = 1.500,00m^2$$

$$VI = R\$ 219.160,00, \text{ na prática:}$$

$$VI = R\$ 219.000,00 \text{ (valor de mercado para compra e venda do imóvel)}$$

PROCESSO	E-10 / 489 / 2007
DATA	27 / 08 / 07
FLS.	688
RUBRICA	AB

PROCESSO E-10/ 489 / 2007
DATA 27/08/07 FLS. 689
RUBRICA AB



5. MAPAS E FOTOS



Rua da Matriz



Rua da Matriz



Terreno e estação



Vista do terreno

PROCESSO E-10, 489, 2007
DATA 27/08/07 FLS. 690
RUBRICA *AB.*

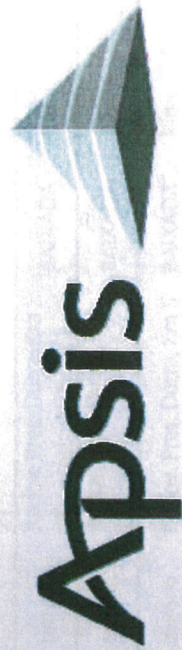


Vista do terreno



Adutora que cruza o terreno

PROCESSO	E.10/	499	12007
DATA	27/08/07	FLS.	691
RUBRICA	AB		



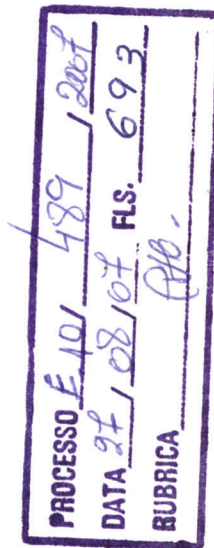
06 - COELHO DA ROCHA

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

PROCESSO E-10, 489, 2007
DATA 27, 08, 07 FLS. 692
SUBRICA FFB

PESQUISA DE MERCADO
maio-10

Nº	TIPO IMÓVEL	ENDEREÇO	BAIRRO	CIDADE	UF	TRANS.	ÁREA (m ²)	VALOR DE MERCADO	VALOR UNITÁRIO	FONTE DE INFORMAÇÃO	DDD	TELEFONE	DESCRIÇÃO
1	terreno	Rodov. Pres. Dutra, Km 14	BAIXADA	Rio	RJ	oferta	28.000,00	R\$ 7.000.000,00	R\$ 250,00	Doce Vam	(21)	2768-4804	Terreno pouco acid., próx. Rio Sampa
2	terreno	Rodov. Pres. Dutra, Km 21	BAIXADA	Rio	RJ	oferta	32.000,00	R\$ 6.000.000,00	R\$ 187,50	Weiscley Scherfflan	(21)	3264-5019	Terreno acidentado.
3	terreno	Rodov. Pres. Dutra, Km 13 - acesso N. Iguaçú	BAIXADA	Rio	RJ	oferta	13.000,00	R\$ 3.200.000,00	R\$ 246,15	Key Brazil Im.	(21)	2223-2807	Terreno plano, alt. Carrefour e Shopping Vida.
4	terreno	Rodov. Pres. Dutra, 13.680	BAIXADA	Rio	RJ	oferta	800,00	R\$ 200.000,00	R\$ 250,00	marina Oliveira	(21)	3899-1885	Terreno plano.
5	terreno	Rodov. Pres. Dutra, Km 5	BAIXADA	Rio	RJ	oferta	2.300,00	R\$ 750.000,00	R\$ 326,09	José Fortunato	(21)	9911-6876	Terreno prat. Plano, junto Motel Vogue.
6	terreno	Rua Com. Pinto	BAIXADA	Rio	RJ	oferta	2.158,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 463,39	Martinelli	(21)	2490-2521	Terreno plano 22 x 99, murado.
7	terreno	Rua Romana Guimarães	BAIXADA	Rio	RJ	oferta	360,00	R\$ 49.000,00	R\$ 136,11	Martinelli	(21)	2490-2521	Terreno plano.
8	terreno	Rodov. Pres. Dutra, Km 19	BAIXADA	Rio	RJ	oferta	697,00	R\$ 160.000,00	R\$ 229,56	Igor	(21)	3091-1227	Terreno plano, murado.
9	terreno	Rodov. Pres. Dutra, Km 19 - pista subida	BAIXADA	Rio	RJ	oferta	10.000,00	R\$ 4.000.000,00	R\$ 400,00	João Deró	(21)		Terreno prat. Plano, junto Cargil
10	terreno	Rua Tomas Fonseca	BAIXADA	Rio	RJ	oferta	32.000,00	R\$ 10.240.000,00	R\$ 320,00	João Deró	(21)		Granja Carolina, esq. Rodov. Pres. Dutra.
11	terreno	Rodov. Pres. Dutra, Km 22 - pista subida	BAIXADA	Rio	RJ	oferta	5.000,00	R\$ 1.250.000,00	R\$ 250,00	João Deró	(21)	2490-2521	Terreno plano.
(*)	Avaliando	Rodov. Pres. Dutra, Km 22 - pista descida	BAIXADA	Rio	RJ	-	1.802,00	-	-	-	-	-	-



PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO

Área	1.500,00	m ²
Local	70	pontos
Testada	1,00	(testada única)
Topografia	100	pontos (plana)

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Índice Local	Índice Testada	Índice Topografia	Diferença Área	Valor Unitário	Fator Oferta	Fator Local	Fator Testada	Fator Topografia	Fator Área	Valor Homog.
1	135	1,00	100	1766,7%	R\$ 250,00	0,80	0,52	1,00	1,00	1,44	R\$ 149,51
2	135	1,00	100	2033,3%	R\$ 187,50	0,80	0,52	1,00	1,00	1,47	R\$ 114,02
3	135	1,00	100	766,7%	R\$ 246,15	0,80	0,52	1,00	1,00	1,31	R\$ 133,75
4	135	1,00	100	46,7%	R\$ 250,00	0,80	0,52	1,00	1,00	0,92	R\$ 95,87
5	135	1,00	100	53,3%	R\$ 326,09	0,80	0,52	1,00	1,00	1,05	R\$ 142,69
9	135	1,00	100	566,7%	R\$ 400,00	0,80	0,52	1,00	1,00	1,27	R\$ 210,33
10	135	1,00	100	2033,3%	R\$ 320,00	0,80	0,52	1,00	1,00	1,47	R\$ 194,60
11	135	1,00	100	233,3%	R\$ 250,00	0,85	0,52	1,00	1,00	1,16	R\$ 128,08

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Número de dados	8
Graus de Liberdade	7
"t" de Student 80% bil	1,42
Valor máximo	R\$ 210,33
Valor mínimo	R\$ 95,87
Desvio padrão	R\$ 38,79
Erro padrão da amostr	R\$ 14,66
Coefficiente de variaçã	26,5%

Limite inferior	R\$ 125,29
Média amostral	R\$ 146,11
Limite superior	R\$ 166,92

Valor unitário adotado	R\$ 146,11
Área	1.500,00
Valor final	R\$ 219.160,00
Na prática	R\$ 219.000,00

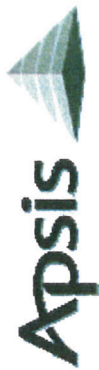
PROCESSO F.10, 489 / 2007
 DATA 27, 08, 07 FLS. 694
 RUBRICA FA6

Apsis



07 - SÃO JOÃO DE MERITI

PROCESSO	<u>2.10, 489, 2007</u>		
DATA	<u>27, 08, 07</u>	FLS.	<u>695</u>
RUBRICA	<u>AB</u>		



1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.

ENDEREÇO: Avenida Nossa Senhora das Graças, s/nº.

BAIRRO: Centro.

CIDADE: São João de Meriti,.

ESTADO: RJ

REFERÊNCIAS: Dista cerca de 200 m da Estação de São João de Meriti.

(*) Vide planta de localização em anexo.

PROCESSO	E-10,	489,	2007
DATA	27,	08/07	FLS. 696
RUBRICA	[assinatura]		

2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

ASPECTOS FÍSICOS GERAIS

OCUPAÇÃO: Mediana.

NÍVEL

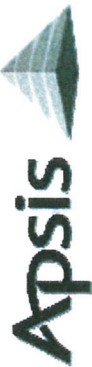
SOCIOECONÔMICO: Médio.

USO PREDOMINANTE: Comercial/ residencial.

MEIO AMBIENTE: Sofre alguma influência da poluição ambiental.

TOPOGRAFIA: Plana.

PROCESSO	E-10/	429	/	2007
DATA	27,	08,	07	FLS. 697
RUBRICA	[Assinatura]			



DESCRIÇÃO DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

AVENIDA NOSSA SENHORA DAS GRA'CAS

TOPOGRAFIA: Plana.

TRAÇADO: Em curva.

PAVIMENTAÇÃO: Asfáltica.

ARBORIZAÇÃO: Inexistente.

MOVIMENTO DE PEDESTRES: Mediano.

MOVIMENTO DE VEÍCULOS: Intenso.

GUIAS E SARJETAS: Existentes.

SERVIÇOS PÚBLICOS: Os mesmos existentes na região.

PROCESSO	E-101	489	12007
DATA	27	08	01
FLS.	699		
RUBRICA	[assinatura]		

INFRAESTRUTURA URBANA

ILUMINAÇÃO: Existente

ENERGIA ELÉTRICA: Existente

TELEFONE: Existente

GÁS: Existente

ÁGUA: Existente, tratada e canalizada

ESGOTO SANITÁRIO: Existente

ESGOTO PLUVIAL: Existente

COLETA DE LIXO: Existente, regular.

SISTEMA VIÁRIO: Existente destacando-se o próprio logradouro de situação.

SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

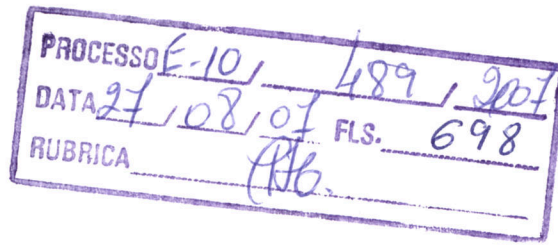
TRANSPORTES: Existente com ônibus de diversas linhas e os trens coletivos: elétricos da Supervia

COMÉRCIO: Existente com estabelecimentos de nível local e boa concentração

RECREAÇÃO: Inexistente

ENSINO/CULTURA: Existente com estabelecimentos de todos os níveis.

REDE BANCÁRIA: Existente com agências das principais instituições financeiras do país.



3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

TERRENO

CARACTERÍSTICAS: Posicionado de frente e ao nível do logradouro de situação mede 67,00 m de frente para o logradouro, 7,70 m pela divisa direita; 7,70 m pela divisa esquerda; e 66,00 m de fundos medidos pela margem da ferrovia.

TOPOGRAFIA: Plana.

SOLO: Firme

FORMATO: Quadrangular

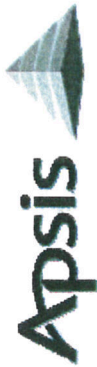
ÁREA: 240,00 m².

NOTA IMPORTANTE: As medidas e áreas acima tiveram por base a documentação fornecida pelo cliente que consistiu de croquis cotados porém sem escala e laudos anteriores. Em função do escopo do trabalho, definido em nossa proposta, não foram efetuadas pesquisas aprofundadas quanto ao reaproveitamento do terreno que está de uma maneira geral regulamentado por leis municipais tais como o Plano Diretor e Leis de Uso e Ocupação do Solo e por algumas outras leis federais.

Assim para efeitos deste estudo o terreno foi considerado com condições normais de aproveitamento, sendo que para melhor definição deverá ser feita uma consulta específica junto aos órgãos competentes da Prefeitura Municipal.

CONSTRUÇÕES

No terreno acima descrito há um conjunto de construções que não serão consideradas neste laudo.



4. CALCULOS AVALIATÓRIOS

Foi realizada uma pesquisa de mercado e consultas aos operadores de mercado da região em estudo, buscando a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando. Com base nos dados obtidos, os avaliadores concluem que o valor unitário do imóvel avaliando é de:

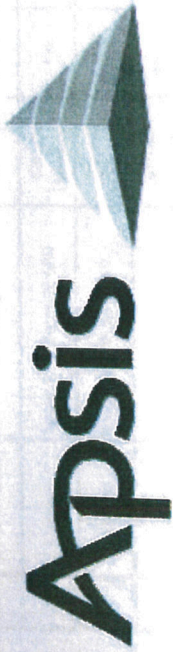
$$Vu = R\$ 573,67/m^2$$

$$At = 240,00m^2$$

$$VI = R\$ 137.657,33, \text{ na prática:}$$

$$VI = R\$ 138.000,00 \text{ (valor de mercado para compra e venda do imóvel)}$$

PROCESSO	E-10/	489	/	2007			
DATA	27	/	08	/	07	FLS.	701
RUBRICA	ABP						



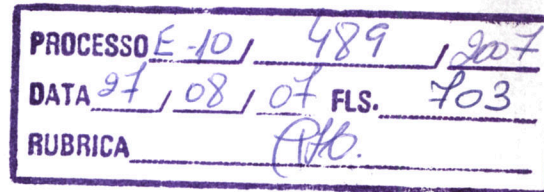
07 - SÃO JOÃO DE MERITI

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

PROCESSO	E-10/ 489, 2007
DATA	27, 08, 07
FLS.	702
RUBRICA	elo.

PESQUISA DE MERCADO
maio-10

Nº	TIPO IMÓVEL	ENDEREÇO	BAIRRO	CIDADE	UF	TRANS.	ÁREA (m2)	VALOR DE MERCADO	VALOR UNITÁRIO	FONTE DE INFORMAÇÃO	DDD	TELEFONE	DESCRIÇÃO
1	terreno	Rodov. Pres. Dutra, 13.680	Baixada Fluminense	Rio	RJ	oferta	800,00	R\$ 200.000,00	R\$ 250,00	marina Oliveira	(21)	3899-1885	Terreno plano.
2	terreno	Rodov. Pres. Dutra, Km 5	Baixada Fluminense	Rio	RJ	oferta	2.300,00	R\$ 750.000,00	R\$ 326,09	José Fortunato	(21)	9911-6876	Terreno prat. Plano, junto Motel Vogue.
3	terreno	Rua Com. Pinto	Baixada Fluminense	Rio	RJ	oferta	2.158,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 463,39	Martinelli	(21)	2490-2521	Terreno plano 22 x 99, murado.
4	terreno	Rua Romana Guimaraães	Baixada Fluminense	Rio	RJ	oferta	360,00	R\$ 49.000,00	R\$ 136,11	Martinelli	(21)	2490-2521	Terreno plano.
5	terreno	Rodov. Pres. Dutra, Km 19	Baixada Fluminense	Rio	RJ	oferta	697,00	R\$ 160.000,00	R\$ 229,56	Igor	(21)	3091-1227	Terreno plano, murado.
6	terreno	Rodov. Pres. Dutra, Km 19 - pista subida	Baixada Fluminense	Rio	RJ	oferta	10.000,00	R\$ 4.000.000,00	R\$ 400,00	João Deró	(21)		Terreno prat. Plano, junto Cargil
7	terreno	Rodov. Pres. Dutra, Km 22 - pista subida	Baixada Fluminense	Rio	RJ	oferta	5.000,00	R\$ 1.250.000,00	R\$ 250,00	João Deró	(21)	2490-2521	Terreno plano.



PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO

Área	240,00 m ²
Local	100 pontos
Testada	1,00 pontos (frente única)
Topografia	100 pontos (plana)

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Índice		Diferença Área	Valor Unitário	Fator Oferta	Fator Local	Fator Testada	Fator Topografia	Valor Homog.	
	Local	Testada							Fator Área	Homog.
1	70	1,00	100	R\$ 250,00	0,80	1,43	1,00	1,00	1,16	R\$ 332,12
2	70	1,00	100	R\$ 326,09	0,80	1,43	1,00	1,00	1,33	R\$ 494,33
3	70	1,00	100	R\$ 463,39	0,80	1,43	1,00	1,00	1,32	R\$ 696,90
4	65	1,00	100	R\$ 136,11	0,80	1,54	1,00	1,00	1,05	R\$ 176,23
5	70	1,00	100	R\$ 229,56	0,80	1,43	1,00	1,00	1,14	R\$ 299,75
6	70	1,00	100	R\$ 400,00	0,80	1,43	1,00	1,00	1,59	R\$ 728,66
7	70	1,00	100	R\$ 250,00	0,85	1,43	1,00	1,00	1,46	R\$ 443,72

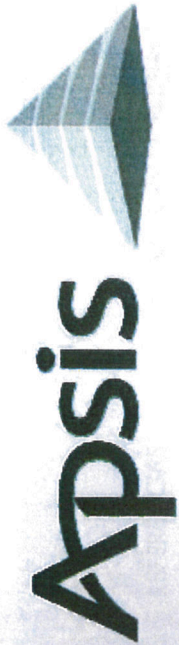
CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Número de dados	7
Graus de liberdade	6
"t" de Student 80% bicauda	1,44
Valor máximo	R\$ 728,66
Valor mínimo	R\$ 176,23
Desvio padrão	R\$ 204,93
Erro padrão da amostra	R\$ 83,66
Coefficiente de variação	45,2%

Limite inferior	R\$ 332,63
Média amostral	R\$ 453,10
Limite superior	R\$ 573,57

Valor unitário adotado	R\$ 573,57
Área	240,00
Valor final	R\$ 137.657,33
Na prática	R\$ 138.000,00

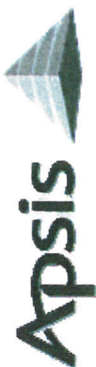
PROCESSO E-10/ 489 12007
 DATA 27/08/07 FLS. 704
 RUBRICA AB



08 - PARACAMBI

PROCESSO	E-10/	489	/	2007			
DATA	27	/	08	/	07	FLS.	705
RUBRICA	P/B						

PROCESSO E-10/ 489 / 2007
DATA 27/08/07 FLS. 706
RUBRICA Rlo



1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.

ENDEREÇO: Rua Ministro Sebastião de Lacerda,

BAIRRO: Centro

CIDADE: Paracambi,

ESTADO: RJ

REFERÊNCIAS: Dista cerca de 20 m da Estação de Paracambi.

(*) Vide planta de localização em anexo.

2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

ASPECTOS FÍSICOS GERAIS

OCUPAÇÃO: Mediana.

NÍVEL: Médio.

SOCIOECONÔMICO:

USO PREDOMINANTE: Comercial/ residencial

MEIO AMBIENTE: Sofre alguma influência da poluição ambiental.

TOPOGRAFIA: Plana

PROCESSO	E-10,	489	12007
DATA	27,	08,	07
RUBRICA		FLS.	707

INFRAESTRUTURA URBANA

ILUMINAÇÃO: Existente

ENERGIA ELÉTRICA: Existente

TELEFONE: Existente

GÁS: Existente

ÁGUA: Existente, tratada e canalizada

ESGOTO SANITÁRIO: Existente

ESGOTO PLUVIAL: Existente

COLETA DE LIXO: Existente, regular.

SISTEMA VIÁRIO: Existente destacando-se o próprio logradouro de situação

SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

TRANSPORTES: Existente com ônibus de diversas linhas e os trens coletivos: elétricos da Supervia

COMÉRCIO: Existente com estabelecimentos de nível local e boa concentração

RECREAÇÃO: Inexistente

ENSINO/CULTURA: Existente com estabelecimentos de todos os níveis.

REDE BANCÁRIA: Existente com agências das principais instituições financeiras do país.

PROCESSO	E-10/	489	2007
DATA	27/08/07	FLS.	708
RUBRICA	AB		

DESCRIÇÃO DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

RUA MINISTRO SEBASTIÃO DE LACERDA

TOPOGRAFIA: Plana

TRAÇADO: Reto acompanhando a via férrea

PAVIMENTAÇÃO: Asfáltica

ARBORIZAÇÃO: Inexistente

MOVIMENTO DE PEDESTRES: Mediano

MOVIMENTO DE VEÍCULOS: Intenso

GUIAS E SARJETAS: Existentes

SERVIÇOS PÚBLICOS: Os mesmos existentes na região.

PROCESSO E-10 / 489 / 2007
DATA 27/08/07 FLS. 709
RUBRICA *RLB*

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

TERRENO

CARACTERÍSTICAS: Posicionado de frente e ao nível do logradouro de situação, mede 225,00 m de frente para o logradouro:13,00 m pela divisa direita 13,00 m pela divisa esquerda; e 225,00 m de fundos medidos pela margem da ferrovia.

TOPOGRAFIA: Plana.

SOLO: Firme

FORMATO: Quadrangular

ÁREA: 2.925,00 m².

NOTA IMPORTANTE: As medidas e áreas acima tiveram por base o documentação fornecida pelo cliente que consistiu de croquis cotados porém sem escala e laudos anteriores. Em função do escopo do trabalho, definido em nossa proposta, não foram efetuadas pesquisas aprofundadas quanto ao reaproveitamento do terreno que está de uma maneira geral regulamentado por leis municipais tais como o Plano Diretor e Leis de Uso e Ocupação do Solo e por algumas outras leis federais.

Assim para efeitos deste estudo o terreno foi considerado com condições normais de aproveitamento, sendo que para melhor definição deverá ser feita uma consulta específica junto aos órgãos competentes da Prefeitura Municipal.

CONSTRUÇÕES

No terreno acima descrito há um conjunto de construções que não serão consideradas neste laudo.

PROCESSO	E-10/ 489 / 2007
DATA	27/08/07
FLS.	710
RUBRICA	AB

4. CALCULOS AVALIATÓRIOS

Foi realizada uma pesquisa de mercado e consultas aos operadores de mercado da região em estudo, buscando a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando. Com base nos dados obtidos, os avaliadores concluem que o valor unitário do imóvel avaliando é de:

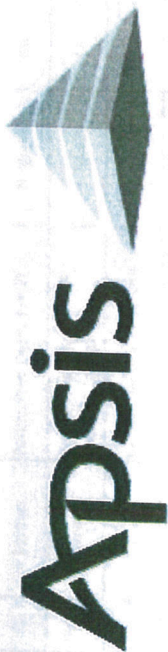
$$Vu = R\$ 364,59/m^2$$

$$At = 2.925,00m^2$$

$$VI = R\$ 1.066.417,04, \text{ na prática:}$$

$$VI = R\$ 1.066.000,00 \text{ (valor de mercado para compra e venda do imóvel)}$$

PROCESSO	E-10/	489	12007
DATA	27/08/07	FLS.	711
RUBRICA	[assinatura]		



08 - PARACAMBI

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

PROCESSO	E-10 / 489 / 2007
DATA	21/08/07
FLS.	712
RUBRICA	fb.

PESQUISA DE MERCADO
maio-10

Nº	TIPO IMÓVEL	ENDEREÇO	BAIRRO	CIDADE	UF	TRANS.	ÁREA (m2)	VALOR DE MERCADO	VALOR UNITÁRIO	FONTE DE INFORMAÇÃO	DDD	TELEFONE	DESCRIÇÃO
1	terreno	Rodov. Pres. Dutra, Km 14	N. Iguaçú	Rio	RJ	oferta	28.000,00	R\$ 7.000.000,00	R\$ 250,00	Doce Varn	(21)	2768-4804	Terreno pouco acid., próx. Rio Sampa
2	terreno	Rodov. Pres. Dutra, Km 21	N. Iguaçú	Rio	RJ	oferta	32.000,00	R\$ 6.000.000,00	R\$ 187,50	Weiscley Scherflan	(21)	3264-5019	Terreno acidantado.
3	terreno	Rodov. Pres. Dutra, Km 13 - acesso N. Iguaçú	N. Iguaçú	Rio	RJ	oferta	13.000,00	R\$ 3.200.000,00	R\$ 246,15	Key Brazil Im.	(21)	2223-2807	Terreno plana, alt. Carreefour e Shopping Vida.
4	terreno	Rodov. Pres. Dutra, 13.680	N. Iguaçú	Rio	RJ	oferta	800,00	R\$ 200.000,00	R\$ 250,00	marina Oliveira	(21)	3899-1885	Terreno plano.
5	terreno	Rodov. Pres. Dutra, Km 5	N. Iguaçú	Rio	RJ	oferta	2.300,00	R\$ 750.000,00	R\$ 326,09	José Fortunato	(21)	9911-6876	Terreno prat. Plano, junto Motel Vogue.
6	terreno	Rua Com. Pinto	N. Iguaçú	Rio	RJ	oferta	2.158,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 463,39	Martinelli	(21)	2490-2521	Terreno plano 22 x 99, murado.
7	terreno	Rodov. Pres. Dutra, Km 19	N. Iguaçú	Rio	RJ	oferta	697,00	R\$ 160.000,00	R\$ 229,56	Igor	(21)	3091-1227	Terreno plano, murado.
8	terreno	Rodov. Pres. Dutra, Km 19 - pista subida	N. Iguaçú	Rio	RJ	oferta	10.000,00	R\$ 4.000.000,00	R\$ 400,00	João Deró	(21)		Terreno prat. Plano, junto Cargil
9	terreno	Rua Tomas Fonseca	N. Iguaçú	Rio	RJ	oferta	32.000,00	R\$ 10.240.000,00	R\$ 320,00	João Deró	(21)		Granja Carolina, esq. Rodov. Pres. Dutra.
10	terreno	Rodov. Pres. Dutra, Km 22 - pista subida	N. Iguaçú	Rio	RJ	oferta	5.000,00	R\$ 1.250.000,00	R\$ 250,00	João Deró	(21)	2490-2521	Terreno plano.

PROCESSO E-10, 489, 2007
 DATA 27/08/07 FLS. 713
 RUBRICA *AB*

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO

Área	2.925,00 m ²
Local	130 pontos
Testada	1,00 pontos (frente única)
Topografia	100 pontos (plana)

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Índice		Diferença	Valor	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Valor
	Local	Testada										
1	100	1,00	100	R\$ 250,00	0,80	1,30	1,00	1,00	1,00	1,00	1,33	R\$ 344,83
2	100	1,00	100	R\$ 187,50	0,80	1,30	1,00	1,00	1,00	1,00	1,35	R\$ 262,97
3	100	1,00	100	R\$ 246,15	0,80	1,30	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	R\$ 308,47
4	100	1,00	100	R\$ 250,00	0,80	1,30	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	R\$ 221,10
5	100	1,00	100	R\$ 326,09	0,80	1,30	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	R\$ 319,35
6	110	1,00	100	R\$ 463,39	0,80	1,18	1,00	1,00	1,00	1,00	0,93	R\$ 406,04
7	100	1,00	100	R\$ 229,56	0,80	1,30	1,00	1,00	1,00	1,00	0,84	R\$ 199,55
8	100	1,00	100	R\$ 400,00	0,80	1,30	1,00	1,00	1,00	1,00	1,17	R\$ 485,10
9	110	1,00	100	R\$ 320,00	0,80	1,18	1,00	1,00	1,00	1,00	1,35	R\$ 408,01
10	100	1,00	100	R\$ 250,00	0,80	1,30	1,00	1,00	1,00	1,00	1,07	R\$ 278,02

CÁLCULOS AVALIATIVOS

Número de dados	10	R\$ 282,10
Graus de Liberdade	9	R\$ 323,34
"t" de Student 80% bicauda	1,38	R\$ 364,59
Valor máximo	R\$ 485,10	R\$ 364,59
Valor mínimo	R\$ 199,55	2.925,00
Desvio padrão	R\$ 89,66	R\$ 1.066.417,04
Erro padrão da amostra	R\$ 29,89	R\$ 1.066.000,00
Coefficiente de variação	27,7%	
Limite inferior	R\$ 282,10	
Média amostral	R\$ 323,34	
Limite superior	R\$ 364,59	
Valor unitário adotado	R\$ 364,59	
Área	2.925,00	
Valor final	R\$ 1.066.417,04	
Na prática	R\$ 1.066.000,00	

PROCESSO E-10, 489 12007
 DATA 27.08.10 FLS. 714
 RUBRICA APO



09 – COMENDADOR SOARES

Rua Lafaiete Pimenta

PROCESSO	E.10, 489	2007
DATA	27/08/07	FLS. 715
RUBRICA	<i>[Signature]</i>	



1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.

ENDEREÇO: Rua Lafaiete Pimenta.

BAIRRO: Morro Agudo, atualmente Comendador Soares.

CIDADE: Nova Iguaçu.

ESTADO: RJ.

REFERÊNCIAS: Situa-se ao lado da Estação Comendador Soares.

(*) Vide planta de localização em anexo.

PROCESSO	E-10/	489	/	2007
DATA	27	108	107	FLS. 716
RUBRICA	flb			

2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

ASPECTOS FÍSICOS GERAIS

OCUPAÇÃO: Mediana.

NÍVEL: Médio.

SOCIOECONÔMICO:

USO PREDOMINANTE: Comercial/ residencial.

MEIO AMBIENTE: Sofre alguma influência da poluição ambiental.

TOPOGRAFIA: Plana.

PROCESSO	E-10/ 429	12007
DATA	21/08/07	FLS. 717
RUBRICA	[assinatura]	

INFRAESTRUTURA URBANA

ILUMINAÇÃO: Existente.

ENERGIA ELÉTRICA: Existente.

TELEFONE: Existente.

GÁS: Existente.

ÁGUA: Existente, tratada e canalizada.

ESGOTO SANITÁRIO: Existente.

ESGOTO PLUVIAL: Existente.

COLETA DE LIXO: Existente, regular.

SISTEMA VIÁRIO: Existente, destacando-se o próprio logradouro de situação.

SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

TRANSPORTES: Existente, com ônibus de diversas linhas, vans e os trens elétricos da Supervia.

COLETIVOS:

COMÉRCIO: Existente, com estabelecimentos de nível local em boa concentração.

RECREAÇÃO: Inexistente.

ENSINO/CULTURA: Existente, com estabelecimentos de todos os níveis.

REDE BANCÁRIA: Existente, com agências das principais instituições financeiras do país.

PROCESSO	E-10/ 489 / 2007
DATA	27/08/07
FLS.	118
RUBRICA	PHB

DESCRIÇÃO DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

RUA LAFAIETE PIMENTA

TOPOGRAFIA: Plana.

TRAÇADO: Reta.

PAVIMENTAÇÃO: Asfáltica.

ARBORIZAÇÃO: Inexistente.

MOVIMENTO DE PEDESTRES: Mediano.

MOVIMENTO DE VEÍCULOS: Mediano.

GUIAS E SARJETAS: Existentes.

SERVIÇOS PÚBLICOS: Os mesmos existentes na região.

PROCESSO E-10 / 489 / 2004
DATA 27 / 08 / 07 FLS. 719
RUBRICA

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

TERRENO

CARACTERÍSTICAS: Posicionado de frente e ao nível do logradouro de situação, mede 109,55m de frente para o logradouro: 22,00m pela divisa direita; 22,00m pela divisa esquerda; e 109,55m de fundos, medidos pela margem da ferrovia.

TOPOGRAFIA: Plana.

SOLO: Firme.

FORMATO: Quadrangular.

ÁREA: 2.390,48m².

CONDIÇÕES DE

REAPROVEITAMENTO:

O aproveitamento do terreno está, de uma maneira geral, regulamentado pelas leis municipais, tais como o Plano Diretor e Leis de Uso e Ocupação do Solo e pela Lei Federal 6.766 de 19 de dezembro de 1979, a qual, entre outros requisitos urbanísticos, em seu capítulo 2, artigo 4, item III, determina que ao longo das águas correntes e das faixas de domínio público de rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 15,00m de cada lado, salvo maiores exigências da legislação municipal. O terreno é ocupado ainda junto ao alinhamento, pela passarela de acesso à estação com 4m de profundidade ao longo de aproximadamente metade da testada.

Assim, observados ainda os índices urbanísticos definidos pela legislação municipal quanto a eventuais recuos e respectivos afastamentos frontais, laterais e de fundos, entendemos que não haverá área remanescente para um novo empreendimento.

PROCESSO	E.10/ 489 / 2007
DATA	21/08/07 FLS. 720
RUBRICA	[assinatura]

4. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Foi realizada uma pesquisa de mercado e consultas aos operadores de mercado da região em estudo, buscando a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando. Com base nos dados obtidos, os avaliadores concluem que o valor unitário do imóvel avaliando é de:

$$Vu = R\$ 134,90/m^2$$

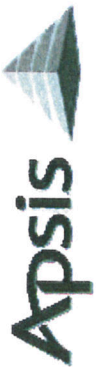
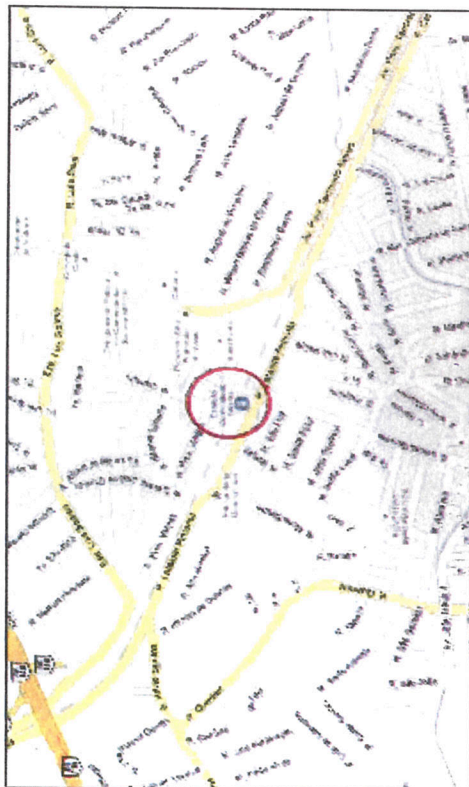
$$At = 2.390,48 m^2$$

$$VI = R\$ 322.485,42, \text{ na prática:}$$

$$VI = R\$ 322.000,00 \text{ (valor de mercado para compra e venda do imóvel)}$$

PROCESSO	E-10, 489, 2007
DATA	21/08/07
FLS.	721
RUBRICA	AB

PROCESSO E-10, 489, 2007
DATA 27, 08, 07 FLS. 722
RUBRICA *ABO*



5. MAPAS E FOTOS



Rua Lafaiete Pimentá



Terreno e passarela



Vista do terreno



Vista do terreno

PROCESSO	E-10, 489, 1, 2007		
DATA	27/08/07	FLS.	723
RUBRICA	P/B		



Caixa de brita

PROCESSO E-101 429 / 2007
DATA 27 / 08 / 07 FLS. 724
RUBRICA PHB

Apsis



09 – COMENDADOR SOARES

Rua Lafaiete Pimenta

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

PROCESSO	<u>6-10/ 489 / 2007</u>
DATA	<u>27 / 08 / 07</u>
FLS.	<u>125</u>
RUBRICA	<u>AB</u>

PESQUISA DE MERCADO
maio-10

Nº	TIPO IMÓVEL	ENDEREÇO	BAIRRO	CIDADE	UF	TRANS.	ÁREA (m ²)	VALOR DE MERCADO	VALOR UNITÁRIO	FONTE DE INFORMAÇÃO	DDD	TELEFONE	DESCRIÇÃO
1	terreno	Rodov. Pres. Dutra, Km 14	N. Iguaçú	Rio	RJ	oferta	28.000,00	R\$ 7.000.000,00	R\$ 250,00	Doce Vam	(21)	2768-4804	Terreno pouco acid., próx. Rio Sampa
2	terreno	Rodov. Pres. Dutra, Km 21	N. Iguaçú	Rio	RJ	oferta	32.000,00	R\$ 6.000.000,00	R\$ 187,50	Weiscley Scherflan	(21)	3264-5019	Terreno acidentado.
3	terreno	Rodov. Pres. Dutra, Km 13 - acesso N. Iguaçú	N. Iguaçú	Rio	RJ	oferta	13.000,00	R\$ 3.200.000,00	R\$ 246,15	Key Brazil Im.	(21)	2223-2807	Terreno plana, alt. Carrefour e Shopping Vida.
4	terreno	Rodov. Pres. Dutra, Km 13,680	N. Iguaçú	Rio	RJ	oferta	800,00	R\$ 200.000,00	R\$ 250,00	marina Oliveira	(21)	3899-1885	Terreno plano.
5	terreno	Rodov. Pres. Dutra, Km 5	N. Iguaçú	Rio	RJ	oferta	2.300,00	R\$ 750.000,00	R\$ 326,09	José Fortunato	(21)	9911-6876	Terreno prat. Plano, junto Motel Vogue.
6	terreno	Rua Com. Pinto	N. Iguaçú	Rio	RJ	oferta	2.158,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 463,39	Martinelli	(21)	2490-2521	Terreno plano 22 x 99, murado.
7	terreno	Rua Romana Guimaraes	N. Iguaçú	Rio	RJ	oferta	360,00	R\$ 49.000,00	R\$ 136,11	Martinelli	(21)	2490-2521	Terreno plano.
8	terreno	Rodov. Pres. Dutra, Km 19	N. Iguaçú	Rio	RJ	oferta	697,00	R\$ 160.000,00	R\$ 229,56	Igor	(21)	3091-1227	Terreno plano, murado.
9	terreno	Rodov. Pres. Dutra, Km 19 - pista subida	N. Iguaçú	Rio	RJ	oferta	10.000,00	R\$ 4.000.000,00	R\$ 400,00	João Deró	(21)		Terreno prat. Plano, junto Cargil
10	terreno	Rua Tomas Fonseca	N. Iguaçú	Rio	RJ	oferta	32.000,00	R\$ 10.240.000,00	R\$ 320,00	João Deró	(21)		Granja Carolina, esq. Rodov. Pres. Dutra.
11	terreno	Rodov. Pres. Dutra, Km 22 - pista subida	N. Iguaçú	Rio	RJ	oferta	5.000,00	R\$ 1.250.000,00	R\$ 250,00	João Deró	(21)	2490-2521	Terreno plano.

PROCESSO E-10/ 489, 2007
 DATA 27/08/07 FLS. 726
 RUBRICA *Ab6*

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO

Área	2.390,48 m ²
Local	70 pontos
Testada	1,00 pontos (frente única)
Topografia	100 pontos (plana)

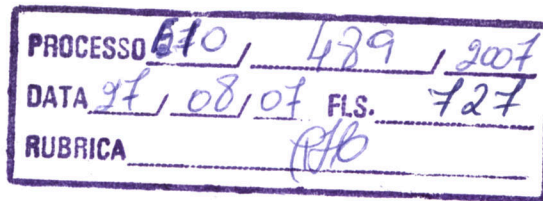
QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

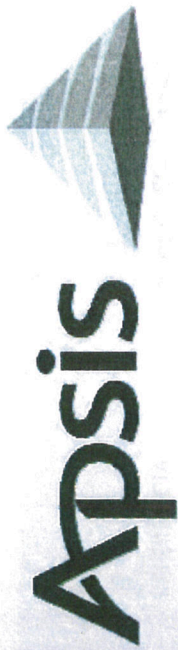
Nº	Índice Local	Índice Testada	Índice Topografia	Diferença Área	Valor Unitário	Fator Oferta	Fator Local	Fator Testada	Fator Topografia	Fator Área	Valor Homog.
1	130	1,00	100	1071,3%	R\$ 250,00	0,80	0,54	1,00	1,00	1,36	R\$ 146,48
2	130	1,00	100	1238,6%	R\$ 187,50	0,80	0,54	1,00	1,00	1,38	R\$ 111,71
3	130	1,00	100	443,8%	R\$ 246,15	0,80	0,54	1,00	1,00	1,24	R\$ 131,03
4	130	1,00	100	66,5%	R\$ 250,00	0,80	0,54	1,00	1,00	0,87	R\$ 93,92
5	130	1,00	100	3,8%	R\$ 326,09	0,80	0,54	1,00	1,00	0,99	R\$ 139,12
6	130	1,00	100	9,7%	R\$ 463,39	0,80	0,54	1,00	1,00	0,97	R\$ 194,57
7	100	1,00	100	80,0%	R\$ 136,11	0,80	0,70	1,00	1,00	0,79	R\$ 60,16
8	130	1,00	100	70,8%	R\$ 229,56	0,80	0,54	1,00	1,00	0,86	R\$ 84,77
9	130	1,00	100	318,3%	R\$ 400,00	0,80	0,54	1,00	1,00	1,20	R\$ 206,06
10	130	1,00	100	1238,6%	R\$ 320,00	0,80	0,54	1,00	1,00	1,38	R\$ 190,65
11	130	1,00	100	109,2%	R\$ 250,00	0,85	0,54	1,00	1,00	1,10	R\$ 125,48

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Número de dados	11	Limite inferior	R\$ 114,44
Graus de Liberdade	10	Média amostral	R\$ 134,90
"t" de Student 80% bi	1,37	Limite superior	R\$ 155,36

Valor máximo	R\$ 206,06	Valor unitário adotado	R\$ 134,90
Valor mínimo	R\$ 60,16	Área	2.390,48
Desvio padrão	R\$ 47,23	Valor final	R\$ 322.485,42
Erro padrão da amostr	R\$ 14,93	Na prática	R\$ 322.000,00
Coefficiente de variação	35,0%		

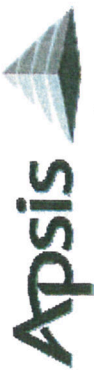




10 - COMENDADOR SOARES

Avenida Presidente Vargas

PROCESO	E-101	489	2007
DATA	27/08/07	FLS.	728
RUBRICA	[Signature]		



1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.

ENDEREÇO: Avenida Presidente Vargas.

BAIRRO: Morro Agudo, atualmente Comendador Soares.

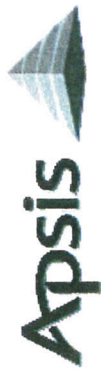
CIDADE: Nova Iguaçu.

ESTADO: RJ.

REFERÊNCIAS: Dista cerca de 50m da Estação Comendador Soares.

(*) Vide planta de localização em anexo.

PROCESSO	E-10/ 489	12007
DATA	27/08/07	FLS. 729
RUBRICA	AB	



2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

ASPECTOS FÍSICOS GERAIS

OCUPAÇÃO: Mediana.

NÍVEL: Médio-baixo.

SOCIOECONÔMICO:

USO PREDOMINANTE: Comercial/ residencial.

MEIO AMBIENTE: Sofre alguma influência da poluição ambiental.

TOPOGRAFIA: Plana.

PROCESSO	E.10, 489, 2007
DATA	27, 08/07
FLS.	730
RUBRICA	AB

INFRAESTRUTURA URBANA

ILUMINAÇÃO: Existente.
ENERGIA ELÉTRICA: Existente.
TELEFONE: Existente.
GÁS: Existente.
ÁGUA: Existente, tratada e canalizada.
ESGOTO SANITÁRIO: Existente.
ESGOTO PLUVIAL: Existente.
COLETA DE LIXO: Existente, regular.
SISTEMA VIÁRIO: Existente, destacando-se o próprio logradouro de situação.

SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

TRANSPORTES: Existente, com ônibus de diversas linhas e os trens elétricos da Supervia.
COLETIVOS:
COMÉRCIO: Existente, com estabelecimentos de nível local e boa concentração.
RECREAÇÃO: Inexistente.
ENSINO/CULTURA: Existente, com estabelecimentos de todos os níveis.
REDE BANCÁRIA: Existente, com agências das principais instituições financeiras do país.

PROCESSO	E-10, 489, 2007
DATA	27, 08, 07
FLS.	731
RUBRICA	AB

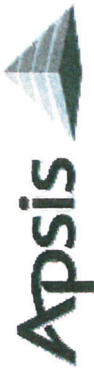


DESCRIÇÃO DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

RUA PRESIDENTE VARGAS

TOPOGRAFIA: Plana.
TRAÇADO: Reto.
PAVIMENTAÇÃO: Asfáltica.
ARBORIZAÇÃO: Inexistente.
MOVIMENTO DE PEDESTRES: Mediano.
MOVIMENTO DE VEÍCULOS: Intenso.
GUIAS E SARJETAS: Existentes.
SERVIÇOS PÚBLICOS: Os mesmos existentes na região.

PROCESSO	E-10 / 489 / 2007
DATA	27 / 08 / 07
FLS.	732
RUBRICA	<i>[assinatura]</i>



3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

TERRENO

CARACTERÍSTICAS: Posicionado de frente e ao nível do logradouro de situação, mede 31,63m de frente para o logradouro: 15,67m pela divisa direita; 15,67m pela divisa esquerda; e 31,63m de fundos medidos pela margem da ferrovia.

TOPOGRAFIA: Plana.

SOLO: Firme.

FORMATO: Quadrangular.

ÁREA: 486,15m².

NOTA IMPORTANTE: As medidas e áreas acima tiveram por base a documentação fornecida pelo cliente que consistiu de croquis cotados, porém sem escala e laudos anteriores. Em função do escopo do trabalho definido em nossa proposta, não foram efetuadas pesquisas aprofundadas quanto ao reaproveitamento do terreno que está, de uma maneira geral, regulamentado por leis municipais, tais como o Plano Diretor e Leis de Uso e Ocupação do Solo, e por algumas outras leis federais.

Assim, para efeitos deste estudo, o terreno foi considerado com condições normais de aproveitamento, sendo que para melhor definição, deverá ser feita uma consulta específica junto aos órgãos competentes da prefeitura municipal.

PROCESSO	1.10	489	2004
DATA	21/08/01	FLS.	733
RUBRICA	A/B		

4. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Foi realizada uma pesquisa de mercado e consultas aos operadores de mercado da região em estudo, buscando a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando. Com base nos dados obtidos, os avaliadores concluem que o valor unitário do imóvel avaliando é de:

$$Vu = R\$ 192,16/m^2$$

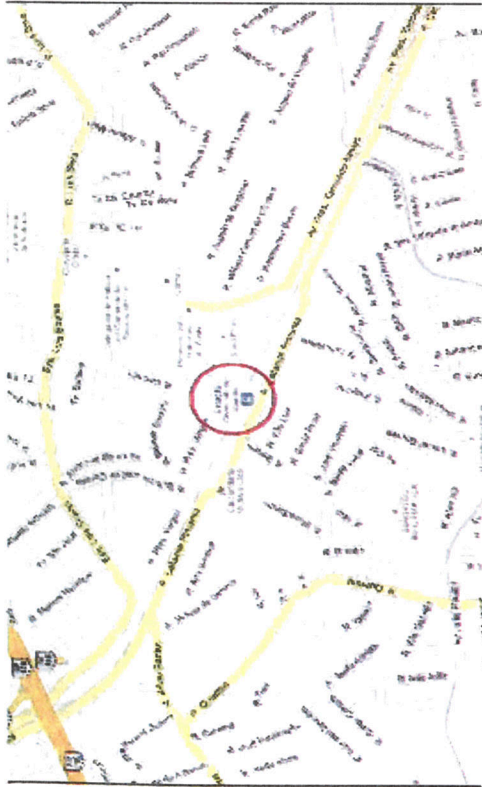
$$At = 486,15m^2$$

$$VI = R\$ 93.419,99, \text{ na prática:}$$

$$VI = R\$ 93.000,00 \text{ (valor de mercado para compra e venda do imóvel)}$$

PROCESSO	E-101	489	12007
DATA	27	10/08/07	FLS. 734
RUBRICA	AB		

PROCESSO E-10/ 489 / 2007
DATA 27 / 08 / 07 FLS. 735
RUBRICA AB



5. MAPAS E FOTOS

PROCESSO F.101 489 / 2007
DATA 27, 08/07 FLS. 736
RUBRICA DT



Testada



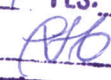
Vista do terreno



Avenida Presidente Vargas

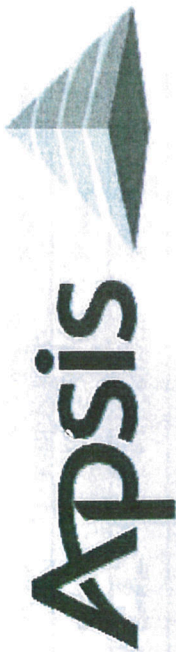


Acesso à estação

PROCESSO E-10/ 489 / 2007
DATA 27, 08 / 07 FLS. 737
RUBRICA 



Vista do terreno



10 - COMENDADOR SOARES

Avenida Presidente Vargas

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

PROCESSO	E10/ 489	1201
DATA	27, 08, 07	FLS. 738
RUBRICA	<i>AB</i>	

PESQUISA DE MERCADO

maio-10

Nº	TIPO IMÓVEL	ENDEREÇO	BAIRRO	CIDADE	UF	TRANS.	ÁREA (m²)	VALOR DE MERCADO	VALOR UNITÁRIO	FONTE DE INFORMAÇÃO	DDD	TELEFONE	DESCRIÇÃO
1	terreno	Rodov. Pres. Dutra, Km 13 - acesso N. Iguazu	N. Iguazu	Rio	RJ	oferta	13.000,00	R\$ 3.200.000,00	R\$ 246,15	Key Brazil Im.	(21)	2223-2807	Terreno plana, alt. Carrefour e Shopping Vida.
2	terreno	Rodov. Pres. Dutra, 13.680	N. Iguazu	Rio	RJ	oferta	800,00	R\$ 200.000,00	R\$ 250,00	marina Oliveira	(21)	3899-1885	Terreno plano.
3	terreno	Rodov. Pres. Dutra, Km 5	N. Iguazu	Rio	RJ	oferta	2.300,00	R\$ 750.000,00	R\$ 326,09	José Fortunato	(21)	9911-6876	Terreno prat. Plano, junto Motel Vogue.
4	terreno	Rua Com. Pinto	N. Iguazu	Rio	RJ	oferta	2.158,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 463,39	Martinelli	(21)	2490-2521	Terreno plano 22 x 99, murado.
5	terreno	Rua Romana Guimarães	N. Iguazu	Rio	RJ	oferta	360,00	R\$ 49.000,00	R\$ 136,11	Martinelli	(21)	2490-2521	Terreno plano.
6	terreno	Rodov. Pres. Dutra, Km 19	N. Iguazu	Rio	RJ	oferta	697,00	R\$ 160.000,00	R\$ 229,56	Igor	(21)	3091-1227	Terreno plano, murado.
7	terreno	Rodov. Pres. Dutra, Km 19 - pista subida	N. Iguazu	Rio	RJ	oferta	10.000,00	R\$ 4.000.000,00	R\$ 400,00	João Deró	(21)		Terreno prat. Plano, junto Cargil
8	terreno	Rodov. Pres. Dutra, Km 22 - pista subida	N. Iguazu	Rio	RJ	oferta	5.000,00	R\$ 1.250.000,00	R\$ 250,00	João Deró	(21)	2490-2521	Terreno plano.

PROCESSO E-10 / 489 / 2007
 DATA 27 / 08 / 07 FLS. 739
 RUBRICA PHB

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO

Área	486,15 m ²
Local	70 pontos
Testada	1,00 pontos (frente única)
Topografia	100 pontos (plana)

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Índice Local	Índice Testada	Índice Topografia	Diferença Área	Valor Unitário	Fator Oferta	Fator Local	Fator Testada	Fator Topografic	Fator Área	Valor Homog.
1	130	1,00	100	2574,1%	R\$ 246,15	0,80	0,54	1,00	1,00	1,51	R\$ 159,90
2	130	1,00	100	64,6%	R\$ 250,00	0,80	0,54	1,00	1,00	1,06	R\$ 114,61
3	130	1,00	100	373,1%	R\$ 326,09	0,80	0,54	1,00	1,00	1,21	R\$ 170,59
4	130	1,00	100	343,9%	R\$ 463,39	0,80	0,54	1,00	1,00	1,20	R\$ 240,49
5	100	1,00	100	80,0%	R\$ 136,11	0,80	0,70	1,00	1,00	0,96	R\$ 73,41
6	130	1,00	100	43,4%	R\$ 229,56	0,80	0,54	1,00	1,00	1,05	R\$ 103,44
7	130	1,00	100	1957,0%	R\$ 400,00	0,80	0,54	1,00	1,00	1,46	R\$ 251,45
8	130	1,00	100	928,5%	R\$ 250,00	0,85	0,54	1,00	1,00	1,34	R\$ 153,12

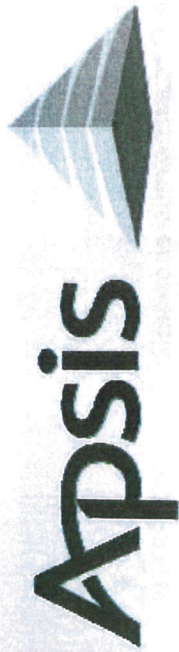
CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Número de dados	8
Graus de Liberdade	7
"t" de Student 80% bi	1,42
Valor máximo	R\$ 251,45
Valor mínimo	R\$ 73,41
Desvio padrão	R\$ 62,95
Erro padrão da amostr	R\$ 23,79
Coefficiente de variaçã	39,7%

Limite inferior	R\$ 124,59
Média amostral	R\$ 158,38
Limite superior	R\$ 192,16

Valor unitário adotado	R\$ 192,16
Área	486,15
Valor final	R\$ 93.419,99
Na prática	R\$ 93.000,00

PROCESSO E-10/ 489 / 2007
 DATA 21/08/07 FLS. 740
 RUBRICA PAB



11 - QUEIMADOS

PROCESSO	E.101	489	, 2007
DATA	27	08/07	FLS. 721
RUBRICA	[Signature]		



1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.

ENDEREÇO: Rua Elói Teixeira.

BAIRRO: Centro.

CIDADE: Queimados.

ESTADO: RJ.

REFERÊNCIAS: Situa-se ao lado da Estação Queimados.

(*) Vide planta de localização em anexo.

PROCESSO	E-10/ 489	1.2007
DATA	27/08/07	FLS. 742
RUBRICA	RFB	

2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

ASPECTOS FÍSICOS GERAIS

OCUPAÇÃO: Mediana.

NÍVEL: Médio.

SOCIOECONÔMICO:

USO PREDOMINANTE: Comercial/ residencial.

MEIO AMBIENTE: Sofre alguma influência da poluição ambiental.

TOPOGRAFIA: Plana.

PROCESSO	E.101	489	1	2007
DATA	24	08	07	FLS. 743
RUBRICA	AJO			

INFRAESTRUTURA URBANA

ILUMINAÇÃO: Existente.

ENERGIA ELÉTRICA: Existente.

TELEFONE: Existente.

GÁS: Existente.

ÁGUA: Existente, tratada e canalizada.

ESGOTO SANITÁRIO: Existente.

ESGOTO PLUVIAL: Existente.

COLETA DE LIXO: Existente, regular.

SISTEMA VIÁRIO: Existente, destacando-se o próprio logradouro de situação.

SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

TRANSPORTES: Existente com ônibus de diversas linhas, vans e os trens elétricos da Supervia.

COLETIVOS:

COMÉRCIO: Existente, com estabelecimentos de nível local em boa concentração.

RECREAÇÃO: Inexistente.

ENSINO/CULTURA: Existente, com estabelecimentos de todos os níveis.

REDE BANCÁRIA: Existente, com agências das principais instituições financeiras do país.

PROCESSO E-10, 489 / 2007
 DATA 27/08/07 FLS. 724
 RUBRICA Alc.

DESCRIÇÃO DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

RUA ELÓI TEIXEIRA

TOPOGRAFIA: Plana.

TRAÇADO: Reta.

PAVIMENTAÇÃO: Asfáltica.

ARBORIZAÇÃO: Inexistente.

MOVIMENTO DE PEDESTRES: Mediano.

MOVIMENTO DE VEÍCULOS: Intenso.

GUIAS E SARJETAS: Existentes.

SERVIÇOS PÚBLICOS: Os mesmos existentes na região.

PROCESSO E-101 489 12007
DATA 27, 08/07 FLS. 745
RUBRICA

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

TERRENO

CARACTERÍSTICAS: Posicionado de frente e ao nível do logradouro de situação, mede 131,09m de frente para o logradouro: 143,29m pela divisa direita em 3 lances retos; 22,79m pela divisa esquerda; e 58,90m de fundos, medidos pela margem da ferrovia.

TOPOGRAFIA: Plana.

SOLO: Firme.

FORMATO: Quadrangular.

ÁREA: 2.419,35m².

NOTA IMPORTANTE: As medidas e áreas acima tiveram por base a documentação fornecida pelo cliente que consistiu de croquis cotados, porém sem escala e laudos anteriores. Em função do escopo do trabalho definido em nossa proposta, não foram efetuadas pesquisas aprofundadas quanto ao reaproveitamento do terreno que está, de uma maneira geral, regulamentado por leis municipais, tais como o Plano Diretor e Leis de Uso e Ocupação do Solo, e por algumas outras leis federais.

Assim, para efeitos deste estudo, o terreno foi considerado com condições normais de aproveitamento, sendo que para melhor definição, deverá ser feita uma consulta específica junto aos órgãos competentes da prefeitura municipal. O terreno encontra-se ocupado por uma construção em andamento que não será considerada na presente avaliação.

PROCESSO	E-101	489	2007
DATA	27	08	07
FLS.	746		
RUBRICA	RAB		

4. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Foi realizada uma pesquisa de mercado e consultas aos operadores de mercado da região em estudo, buscando a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando. Com base nos dados obtidos, os avaliadores concluem que o valor unitário do imóvel avaliando é de:

$$Vu = R\$ 289,46/m^2$$

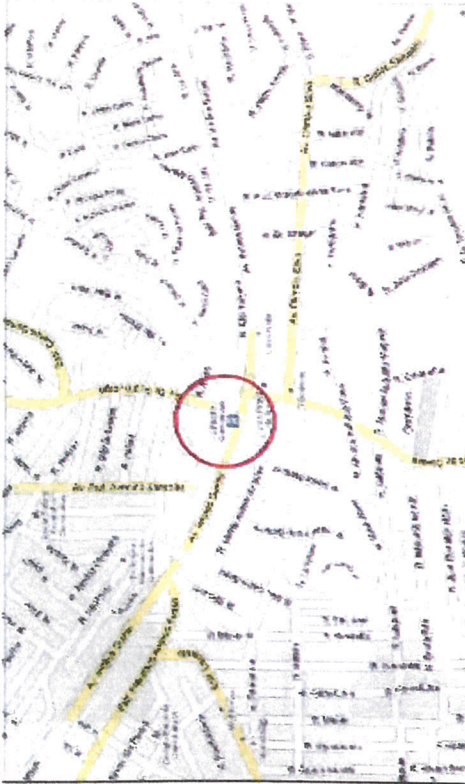
$$At = 2.419,35m^2$$

$$VI = R\$ 700.303,49, \text{ na prática:}$$

$$VI = R\$ 700.000,00 \text{ (valor de mercado para compra e venda do imóvel)}$$

PROCESSO	E-10, 489	12007
DATA	21, 08, 07	FLS. 747
RUBRICA	AB	

5. MAPAS E FOTOS

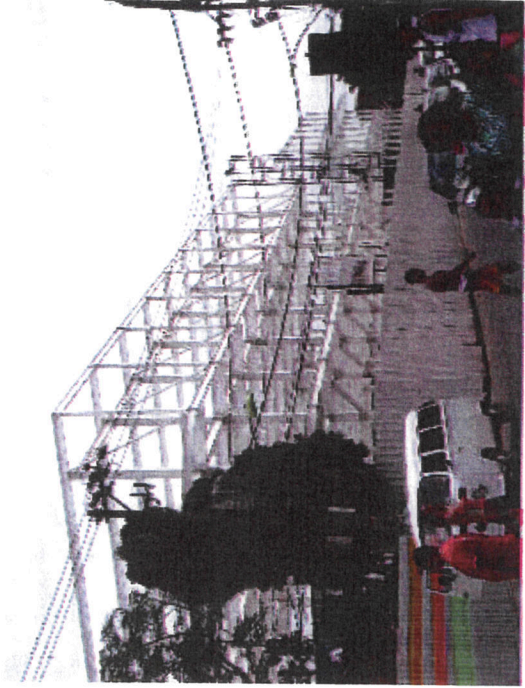


PROCESSO 12-10 / 489 / 2007
DATA 27/08/07 FLS. 748
RUBRICA PHB

PROCESSO E-10 / 489 / 2007
DATA 27 / 08 / 07 FLS. 7219
RUBRICA AB



Vista do imóvel



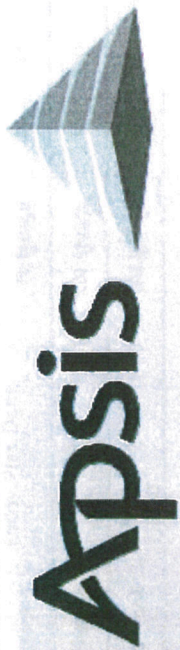
Vista do imóvel



Vista do imóvel



Vista do imóvel



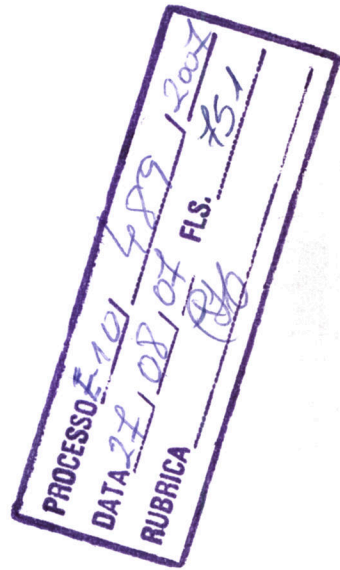
11 - QUEIMADOS

CÁLCULOS AVALIATIVÓRIOS

PROCESSO	E-10, 489	12007
DATA	27,08,07	FLS. 750
RUBRICA		

PESQUISA DE MERCADO
maio-10

Nº	TIPO IMÓVEL	ENDEREÇO	BAIRRO	CIDADE	UF	TRANS.	ÁREA (m²)	VALOR DE MERCADO	VALOR UNITÁRIO	FONTE DE INFORMAÇÃO	DDD	TELEFONE	DESCRIÇÃO
1	terreno	Rodov. Pres. Dutra, Km 14	N. Iguaçú	Rio	RJ	oferta	28.000,00 R\$	7.000.000,00 R\$	250,00	Doce Vam	(21)	2768-4804	Terreno pouco acid., próx. Rio Sampa
2	terreno	Rodov. Pres. Dutra, Km 21	N. Iguaçú	Rio	RJ	oferta	32.000,00 R\$	6.000.000,00 R\$	187,50	Weisdley Scherflan	(21)	3264-5019	Terreno acidatado.
3	terreno	Rodov. Pres. Dutra, Km 13 - acesso N. Iguaçú	N. Iguaçú	Rio	RJ	oferta	13.000,00 R\$	3.200.000,00 R\$	246,15	Key Brazil Im.	(21)	2223-2807	Terreno plana, alt. Carrefour e Shopping Vida.
4	terreno	Rodov. Pres. Dutra, 13.680	N. Iguaçú	Rio	RJ	oferta	800,00 R\$	200.000,00 R\$	250,00	marina Oliveira	(21)	3899-1885	Terreno plano.
5	terreno	Rodov. Pres. Dutra, Km 5	N. Iguaçú	Rio	RJ	oferta	2.300,00 R\$	750.000,00 R\$	326,09	José Fortunato	(21)	9911-6876	Terreno prat. Plano, junto Motel Vogue.
6	terreno	Rua Com. Pinto	N. Iguaçú	Rio	RJ	oferta	2.158,00 R\$	1.000.000,00 R\$	463,39	Martinelli	(21)	2490-2521	Terreno plano 22 x 99, murado.
7	terreno	Rua Romana Guimarães	N. Iguaçú	Rio	RJ	oferta	360,00 R\$	49.000,00 R\$	136,11	Martinelli	(21)	2490-2521	Terreno plano.
8	terreno	Rodov. Pres. Dutra, Km 19	N. Iguaçú	Rio	RJ	oferta	697,00 R\$	160.000,00 R\$	229,56	Igor	(21)	3091-1227	Terreno plano, murado.
9	terreno	Rodov. Pres. Dutra, Km 19 - pista subida	N. Iguaçú	Rio	RJ	oferta	10.000,00 R\$	4.000.000,00 R\$	400,00	João Deró	(21)		Terreno prat. Plano, junto Cargil
10	terreno	Rua Tomas Fonseca	N. Iguaçú	Rio	RJ	oferta	32.000,00 R\$	10.240.000,00 R\$	320,00	João Deró	(21)		Granja Carolina, esq. Rodov. Pres. Dutra.
11	terreno	Rodov. Pres. Dutra, Km 22 - pista subida	N. Iguaçú	Rio	RJ	oferta	5.000,00 R\$	1.250.000,00 R\$	250,00	João Deró	(21)	2490-2521	Terreno plano.



PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO

Área	2.419,35 m ²
Local	130 pontos
Testada	1,00 pontos (frente única)
Topografia	100 pontos (plana)

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Índice Local	Índice Testada	Índice Topografia	Diferença Área	Valor Unitário	Fator Oferta	Fator Local	Fator Testada	Fator Topografia	Fator Área	Valor Homog.
1	130	1,00	100	1057,3%	R\$ 250,00	0,80	1,00	1,00	1,00	1,36	R\$ 271,62
2	130	1,00	100	1222,7%	R\$ 187,50	0,80	1,00	1,00	1,00	1,38	R\$ 207,14
3	130	1,00	100	437,3%	R\$ 246,15	0,80	1,00	1,00	1,00	1,23	R\$ 242,98
4	130	1,00	100	66,9%	R\$ 250,00	0,80	1,00	1,00	1,00	0,87	R\$ 174,16
5	130	1,00	100	4,9%	R\$ 326,09	0,80	1,00	1,00	1,00	0,99	R\$ 257,59
6	130	1,00	100	10,8%	R\$ 463,39	0,80	1,00	1,00	1,00	0,97	R\$ 360,27
7	70	1,00	100	80,0%	R\$ 136,11	0,80	1,86	1,00	1,00	0,79	R\$ 159,37
8	130	1,00	100	71,2%	R\$ 229,56	0,80	1,00	1,00	1,00	0,86	R\$ 157,19
9	130	1,00	100	313,3%	R\$ 400,00	0,80	1,00	1,00	1,00	1,19	R\$ 382,11
10	130	1,00	100	1222,7%	R\$ 320,00	0,80	1,00	1,00	1,00	1,38	R\$ 353,53
11	130	1,00	100	106,7%	R\$ 250,00	0,85	1,00	1,00	1,00	1,09	R\$ 232,68

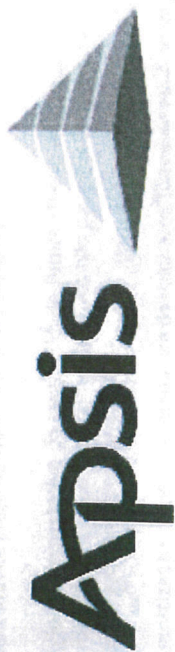
CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Número de dados	11
Graus de Liberdade	10
"t" de Student 80% bicauda	1,37
Valor máximo	R\$ 382,11
Valor mínimo	R\$ 157,19
Desvio padrão	R\$ 80,87
Erro padrão da amostra	R\$ 25,57
Coefficiente de variação	31,8%

Limite inferior	R\$ 219,39
Média amostral	R\$ 254,42
Limite superior	R\$ 289,46

Valor unitário adotado	R\$ 289,46
Área	2.419,35
Valor final	R\$ 700.303,49
Na prática	R\$ 700.000,00

PROCESSO E-10, 489, 2007
 DATA 21/08/07 FLS. 752
 RUBRICA *Alb*



ANEXO 2

PROCESSO	10 / 489	1900
DATA	21 / 08 / 07	FLS. 753
RUBRICA	[Signature]	

ABL – área bruta locável.

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas

Abordagem da renda – método de avaliação pela conversão a valor presente de benefícios econômicos esperados.

Abordagem de ativos – método de avaliação de empresas onde todos os ativos e passivos (incluindo os não contabilizados) têm seus valores ajustados aos de mercado. Também conhecido como patrimônio líquido a mercado.

Abordagem de mercado – método de avaliação no qual são adotados múltiplos comparativos derivados de preço de vendas de ativos similares.

Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill) – benefícios econômicos futuros decorrentes de ativos não passíveis de serem individualmente identificados nem separadamente reconhecidos.

Amortização – alocação sistemática do valor amortizável de ativo ao longo de sua vida útil.

Amostra – conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

Aproveitamento eficiente – aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunstâncias, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Área equivalente de construção – área construída sobre a qual é aplicada a equivalência de custo unitário de construção correspondente, de acordo com os postulados da ABNT.

Área homogeneizada – área útil, privativa ou construída com tratamentos matemáticos, para fins de avaliação, segundo critérios baseados no mercado imobiliário.

Área privativa – área útil acrescida de elementos construtivos (tais como paredes, pilares etc.) e hall de elevadores (em casos particulares).

Área total de construção – resultante do somatório da área real privativa e da área comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme a ABNT.

Área útil – área real privativa subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Arrendamento mercantil financeiro – o que transfere substancialmente todos os riscos e benefícios vinculados à posse do ativo, o qual pode ou não ser futuramente transferido. O arrendamento que não for financeiro é operacional.

Arrendamento mercantil operacional – o que não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à posse do ativo. O arrendamento que não for operacional é financeiro.

Ativo – recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados dos quais se esperam benefícios econômicos futuros para a entidade.

Ativo imobilizado – ativos tangíveis disponibilizados para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, na locação por outros, investimento, ou fins administrativos, esperando-se que sejam usados por mais de um período contábil.

Ativo intangível – ativo identificável não monetário sem substância física. Tal ativo é identificável quando: for separável, isto é, capaz de ser separado ou dividido da entidade e vendido, transferido, licenciado, alugado ou trocado, tanto individualmente quanto junto com contrato, ativo ou passivo relacionados; ou origina direitos contratuais ou outros direitos legais, independente desses serem transferidos, separáveis da entidade ou de outros direitos e obrigações.

Ativos não operacionais – aqueles não ligados diretamente às atividades de operação da empresa (podem ou não gerar receitas) e que podem ser alienados sem prejuízo do seu funcionamento.

Ativos operacionais – bens fundamentais ao funcionamento da empresa.

Ativo tangível – ativo de existência física como terreno, construção, máquina, equipamento, móvel e utensílio.

Avaliação – ato ou processo de determinar o valor de um ativo.

BDI – percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.

Bem – coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

Benefícios econômicos – benefícios tais como receitas, lucro líquido, fluxo de caixa líquido etc.

Beta – medida de risco sistemático de uma ação; tendência do preço de determinada ação a estar correlacionado com mudanças em determinado índice.

Beta avançado – valor de beta refletindo o endividamento na estrutura de capital.

Campo de arbítrio – intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

CAPEX (Capital Expenditure) – investimento em ativo permanente.

CAPM (Capital Asset Pricing Model) - modelo no qual o custo de capital para qualquer ação ou lote de ações equivale à taxa livre de risco acrescida de prêmio de risco proporcionado pelo risco sistemático da ação ou lote de ações em estudo. Geralmente utilizado para calcular o Custo de Capital Próprio ou Custo de Capital do Acionista.

Capital investido – somatório de capital próprio e de terceiros investidos em uma empresa. O capital de terceiros geralmente está relacionado a dívidas com juros (curto e longo prazo) devendo ser especificadas dentro do contexto da avaliação.

Capitalização - conversão de um período simples de benefícios econômicos em valor.

Códigos alocados – ordenação numeral (notas ou pesos) para diferenciar as características qualitativas dos imóveis.

Combinação de negócios - união de entidades ou negócios separados produzindo demonstrações contábeis de uma única entidade que reporta. Operação ou outro evento por meio do qual um adquirente obtém o controle de um ou mais negócios, independente da forma jurídica da operação.

Controlada - entidade, incluindo aquela sem personalidade jurídica, tal como uma associação, controlada por outra entidade (conhecida como controladora).

Controladora - entidade que possui uma ou mais controladas.

Controle - poder de direcionar a gestão estratégica política e administrativa de uma empresa.

CPC - Comitê de Pronunciamentos Contábeis

Custo – total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem em uma determinada data e situação.

Custo de capital - taxa de retorno esperado requerida pelo mercado como atrativa de fundos para determinado investimento.

Custo de reedição – custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

Custo de reprodução – gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

Custo de substituição – custo de reedição de um bem, com a mesma função e características assemelhadas ao avaliando.

Custo direto de produção – gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

Custo indireto de produção – despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos necessários à produção de um bem.

CVM – Comissão de Valores Mobiliários.

Dado de mercado – conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.

Dano – prejuízo causado a outrem pela ocorrência de vícios, defeitos, sinistros e delitos, entre outros.

Data base – data específica (dia, mês e ano) de aplicação do valor da avaliação.

Data de emissão – data de encerramento do laudo de avaliação, quando as conclusões da avaliação são transmitidas ao cliente.

DCF (Discounted Cash Flow) - fluxo de caixa descontado.

D&A – Depreciação e Amortização.

Depreciação - alocação sistemática do valor depreciável de ativo durante a sua vida útil.

Desconto por falta de controle - valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de parte ou da totalidade de controle.

Desconto por falta de liquidez - valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de liquidez.

Dívida líquida – caixa e equivalentes, posição líquida em derivativos, dívidas financeiras de curto e longo prazo, dividendos a receber e a pagar, recebíveis e contas a pagar relacionadas a

PROCESSO 11.10/ 489 1207
 DATA 21/08/07 FLS. 755
 RUBRICA

debêntures, déficits de curto e longo prazo com fundos de pensão, provisões, outros créditos e obrigações com pessoas vinculadas, incluindo bônus de subscrição.

Documentação de suporte – documentação levantada e fornecida pelo cliente na qual estão baseadas as premissas do laudo.

Drivers – direcionadores de valor ou variáveis-chave.

EBIT (Earnings Before Interests and Taxes) - lucro antes de juros e impostos.

EBTIDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization) - lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

Empreendimento – conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (ex.: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.

Empresa - entidade comercial, industrial, prestadora de serviços ou de investimento detentora de atividade econômica.

Enterprise value – valor econômico da empresa.

Equity value – valor econômico do patrimônio líquido.

Estado de conservação – situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.

Estrutura de capital - composição do capital investido de uma empresa entre capital próprio (patrimônio) e capital de terceiros (endividamento).

Fator de comercialização – razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo de reedição ou substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um).

FCFF (Free Cash Flow to Firm) - fluxo de caixa livre para a firma, ou fluxo de caixa livre desalavancado.

Fluxo de caixa - caixa gerado por um ativo, grupo de ativos ou empresa durante determinado período de tempo. Geralmente o termo é complementado por uma qualificação referente ao contexto (operacional, não operacional etc.).

Fluxo de caixa do capital investido – fluxo gerado pela empresa a ser revertido aos financiadores (juros e amortizações) e acionistas (dividendos) depois de considerados custo e despesas operacionais e investimentos de capital.

Fração ideal – percentual pertencente a cada um dos compradores (condôminos) no terreno e nas coisas comuns da edificação.

Free float – percentual de ações em circulação sobre o capital total da empresa.

Frente real – projeção horizontal da linha divisória do imóvel com a via de acesso.

Gleba urbanizável – terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando o seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.

Goodwill – ver Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou *goodwill*)

Hipótese nula em um modelo de regressão – hipótese em que uma ou um conjunto de variáveis independentes envolvidas no modelo de regressão não é importante para explicar a variação do fenômeno em relação a um nível de significância pré-estabelecido.

Homogeneização – tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

IAS (International Accounting Standard) – Normas Internacionais de Contabilidade.

IASB (International Accounting Standards Board) – Junta Internacional de Normas Contábeis.

Idade aparente - idade estimada de um bem em função de suas características e estado de conservação no momento da vistoria.

IFRS (International Financial Reporting Standard) – Normas Internacionais de Relatórios Financeiros, conjunto de pronunciamentos de contabilidade internacionais publicados e revisados pelo IASB.

Imóvel – bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

Imóvel de referência – dado de mercado com características comparáveis às do imóvel avaliando.

Impairment – ver Perdas por desvalorização

Inferência estatística – parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra.

Infraestrutura básica – equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de acesso.

Instalações – conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou unidade industrial, conforme grau de agregação.

Liquidação forçada – condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que a média de absorção pelo mercado.

Liquidez – capacidade de rápida conversão de determinado ativo em dinheiro ou em pagamento de determinada dívida.

Loteamento – subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

Luvas – quantia paga pelo futuro inquilino para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial.

Metodologia de avaliação – uma ou mais abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de um ativo.

Modelo de regressão – modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base em uma amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

Múltiplo – valor de mercado de uma empresa, ação ou capital investido, dividido por uma medida da empresa (EBITDA, receita, volume de clientes etc.).

Normas Internacionais de Contabilidade – normas e interpretações adotadas pela IASB. Elas englobam: Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS); Normas Internacionais de Contabilidade (IAS); e interpretações desenvolvidas pelo Comitê de Interpretações das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRIC) ou pelo antigo Comitê Permanente de Interpretações (SIC).

Padrão construtivo – qualidade das benfeitorias em função das especificações dos projetos, de materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

Parecer técnico – relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico, emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado, sobre assunto de sua especificidade.

Passivo – obrigação presente que resulta de acontecimentos passados, em que se espera que a liquidação desta resulte em afluxo de recursos da entidade que incorporam benefícios econômicos.

Patrimônio líquido a mercado - ver Abordagem de ativos.

Perdas por desvalorização (impairment) - valor contábil do ativo que excede, no caso de estoques, seu preço de venda menos o custo para completá-lo e despesa de vendê-lo; ou, no caso de outros ativos, seu valor justo menos a despesa para a venda.

Perícia – atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

Pesquisa de mercado – conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

Planta de valores – representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel em uma mesma data.

Ponto comercial – bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial, decorrente de sua localização e expectativa de exploração comercial.

Ponto influente – ponto atípico que, quando retirado da amostra, altera significativamente os parâmetros estimados ou a estrutura linear do modelo.

População – totalidade de dados de mercado do segmento que se pretende analisar.

Preço – quantia pela qual se efetua uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

Prêmio de controle - valor ou percentual de um valor pró-rata de lote de ações controladoras sobre o valor pró-rata de ações sem controle, que refletem o poder do controle.

Profundidade equivalente – resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada principal.

Propriedade para investimento - imóvel (terreno, construção ou parte de construção, ou ambos) mantido pelo proprietário ou arrendatário sob arrendamento, tanto para receber pagamento de aluguel quanto para valorização de capital, ou ambos, que não seja para: uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, como também para fins administrativos.

Rd (Custo da Dívida) – medida do valor pago pelo capital provindo de terceiros, sob a forma de empréstimos, financiamentos, captações no mercado, entre outros.

Re (Custo de Capital Próprio) – retorno requerido pelo acionista pelo capital investido.

Risco do negócio – grau de incerteza de realização de retornos futuros esperados do negócio, resultantes de fatores que não alavancagem financeira.

Seguro – transferência de risco garantida por contrato, pelo qual uma das partes se obriga, mediante cobrança de prêmio, a indenizar a outra pela ocorrência de sinistro coberto pela apólice.

Sinistro – evento que causa perda financeira.

Taxa de capitalização – qualquer divisor usado para a conversão de benefícios econômicos em valor em um período simples.

Taxa de desconto – qualquer divisor usado para a conversão de um fluxo de benefícios econômicos futuros em valor presente.

Taxa interna de retorno – taxa de desconto onde o valor presente do fluxo de caixa futuro é equivalente ao custo do investimento.

Testada – medida da frente de um imóvel.

Tratamento de dados – aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

Unidade geradora de caixa – menor grupo de ativos identificáveis gerador de entradas de caixa que são, em grande parte, independentes de entradas geradas por outros ativos ou grupos de ativos.

Valor atual – valor de reposição por novo depreciado em função do estado físico em que se encontra o bem.

Valor contábil – valor em que um ativo ou passivo é reconhecido no balanço patrimonial.

Valor da perpetuidade – valor ao final do período projetivo a ser adicionado no fluxo de caixa.

Valor de dano elétrico – estimativa do custo do reparo ou reposição de peças, quando ocorre um dano elétrico no bem. Os valores são tabelados em percentuais do Valor de Reposição e

foram calculados através de estudos dos manuais dos equipamentos e da experiência em manutenção corretiva dos técnicos da Apsis.

Valor de investimento – valor para um investidor em particular, baseado em interesses particulares no bem em análise. No caso de avaliação de negócios, este valor pode ser analisado por diferentes situações tais como sinergia com demais empresas de um investidor, percepções de risco, desempenhos futuros e planejamentos tributários.

Valor de liquidação – valor de um bem colocado à venda no mercado fora do processo normal, ou seja, aquele que se apuraria caso o bem fosse colocado à venda separadamente, levando-se em consideração os custos envolvidos e o desconto necessário para uma venda em um prazo reduzido.

Valor de reposição por novo – valor baseado no que o bem custaria (geralmente em relação a preços correntes de mercado) para ser repostado ou substituído por outro novo, igual ou similar.

Valor de seguro – valor pelo qual uma companhia de seguros assume os riscos e não se aplica ao terreno e fundações, exceto em casos especiais.

Valor de sucata – valor de mercado dos materiais reaproveitáveis de um bem, na condição de desativação, sem que estes sejam utilizados para fins produtivos.

Valor depreciável – custo do ativo, ou outra quantia substituta do custo (nas demonstrações contábeis), menos o seu valor residual.

Valor em risco – valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável.

Valor em uso – valor de um bem em condições de operação no estado atual, como uma parte integrante útil de uma indústria, incluídas, quando pertinentes, as despesas de projeto, embalagem, impostos, fretes e montagem.

Valor (justo) de mercado – valor pelo qual um ativo pode ser trocado de propriedade entre um potencial vendedor e um potencial comprador, quando ambas as partes têm conhecimento razoável dos fatos relevantes e nenhuma está sob pressão de fazê-lo.

Valor justo menos despesa para vender – valor que pode ser obtido com a venda de ativo ou unidade geradora de caixa menos as despesas da venda, em uma transação entre partes conhecedoras, dispostas a tal e isentas de interesse.

Valor máximo de seguro – valor máximo do bem pelo qual é recomendável que seja segurado. Este critério estabelece que o bem com depreciação maior que 50% deverá ter o Valor Máximo

DATA 27/08/07 FLS. 758
 RUBRICA AB

de Seguro igual a duas vezes o Valor Atual; e aquele com depreciação menor que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual ao Valor de Reposição.

Valor presente - estimativa do valor presente descontado de fluxos de caixa líquidos no curso normal dos negócios.

Valor recuperável - valor justo mais alto de ativo (ou unidade geradora de caixa) menos as despesas de venda comparado com seu valor em uso.

Valor residual - valor do bem novo ou usado projetado para uma data, limitada àquela em que o mesmo se torna sucata, considerando estar em operação durante o período.

Valor residual de ativo - valor estimado que a entidade obterá no presente com a alienação do ativo, após deduzir as despesas estimadas desta, se o ativo já estivesse com a idade e condição esperadas no fim de sua vida útil.

Variáveis independentes - variáveis que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel objeto da avaliação.

Variáveis qualitativas - variáveis que não podem ser medidas ou contadas, apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem (por exemplo, padrão construtivo, estado de conservação e qualidade do solo).

Variáveis quantitativas - variáveis que podem ser medidas ou contadas (por exemplo, área privativa, número de quartos e vagas de garagem).

Variáveis-chave - variáveis que, a priori e tradicionalmente, são importantes para a formação do valor do imóvel.

Variável dependente - variável que se pretende explicar pelas independentes.

Variável dicotômica - variável que assume apenas dois valores.

Vício - anomalia que afeta o desempenho de produtos e serviços, ou os torna inadequados aos fins a que se destinam, causando transtorno ou prejuízo material ao consumidor.

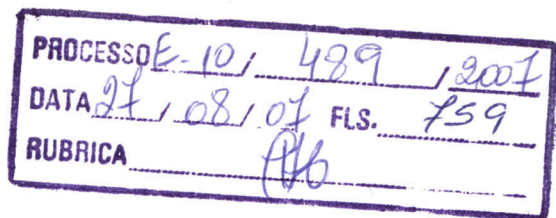
Vida remanescente - vida útil que resta a um bem.

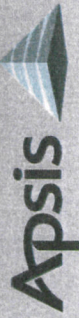
Vida útil econômica - período no qual se espera que um ativo esteja disponível para uso, ou o número de unidades de produção ou similares que se espera obter do ativo pela entidade.

Vistoria - constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam.

Vocação do imóvel - uso economicamente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.

WACC (Weighted Average Cost of Capital) - modelo no qual o custo de capital é determinado pela média ponderada do valor de mercado dos componentes da estrutura de capital (próprio e de terceiros).





Há mais de 30 anos a Apsis presta consultoria a diversas empresas no Brasil, América Latina e Europa. Oferece uma gama de serviços integrados em gestão empresarial visando mensurar, gerir e otimizar o patrimônio dos seus clientes, agregando VALOR aos seus negócios. Com atendimento ágil e personalizado, a equipe de consultores é formada por profissionais experientes, altamente qualificados e atualizados com as mudanças do mercado e da legislação.

Apsis, a diferença na conquista de grandes negócios.

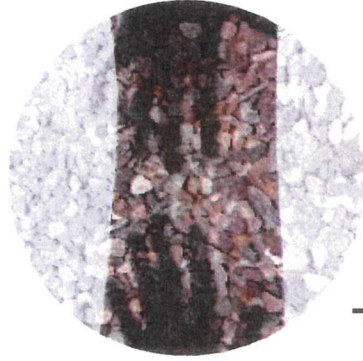
avaliação de empresas

- Assessoria a Investidores e Fundos
- Estudos de Vocação e Viabilidade de Empreendimentos
- Busca de Novos Investidores
- Fundamentação de Ágio (Regulamento da Receita Federal e CPC - Comitê de Pronunciamentos Contábeis)
- Fusões e Aquisições (M&A)
- Reestruturação Societária (Lei das S/A)
- Acompanhamento de Resultados e Desempenho Econômico



IFRS adoção das normas internacionais

- Teste de Impairment - Redução ao Valor Recuperável de Ativos
- Avaliação para Alocação de Preço de Aquisição (PPA - Purchase Price Allocation)
- Combinação de Negócios
- Propriedade para Investimento
- Cálculo de Vida Útil Econômica e Valor Residual



avaliação de marcas e outros intangíveis

- Avaliação para Alocação de Preço de Aquisição (PPA - Purchase Price Allocation)
- Alocação de Valores de Ativos Intangíveis
- Avaliação de Softwares



ativo imobilizado

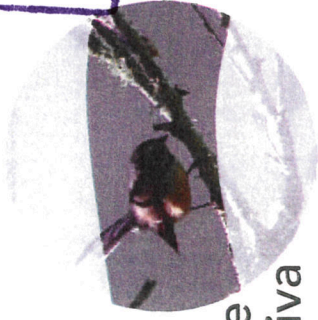
- Gestão de Ativo Imobilizado
- Outsourcing Patrimonial
- Cálculo de Vida Útil Econômica e Valor Residual
- Inventário e Emplacamento de Bens
- Avaliação para Fins de Seguro



negócios imobiliários

- Avaliação Imobiliária e Pesquisa de Mercado
- Renegociação de Aluguéis
- Prospeção de Produtos Imobiliários (Tenant Representation)
- Imóveis Sob Medida (Built-to-suit)
- Desmobilização e Locação de Imóveis (Sale & Leaseback)

PROCESSO	1210 / 489 / 2007
DATA	27/08/07
FLS.	760
RUBRICA	



sustentabilidade corporativa

O mundo empresarial entrou na era do DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL, através do tripé fundamental PATRIMONIAL, AMBIENTAL E SOCIAL, que acentua a percepção da empresa, sua imagem e reputação, onde atuamos de forma estratégica, agregando aos serviços patrimoniais e financeiros, novos serviços nas áreas de GESTÃO AMBIENTAL E GESTÃO SOCIAL.



ALL - AMÉRICA LATINA LOGÍSTICA
 ALLIANT ENERGY
 ALIANSCÉ SHOPPING CENTERS
 ANDRADE GUTIERREZ
 ANGRA PARTNERS
 ANHANGUERA EDUCACIONAL PARTICIPAÇÕES
 AMBEV
 ARCELOR MITTAL
 AXON GROUP
 BMA - BARBOSA, MÜSSNICH & ARAGÃO ADVOGADOS
 B2W - AMERICANAS.COM, SUBMARINO, SHOPTIME
 BANCO BRADESCO
 BANCO DO BRASIL
 BANCO ITAÚ
 BHP BILLITON METAIS
 BMF BOVESPA
 BNDES
 BORIS LERNER, FRAZÃO, GARCIA, MALVAR E CONSULTORES
 BRASIL FOODS - SADIA, PERDIGÃO
 BRASKEM
 BR MALLS
 BR - PETROBRÁS DISTRIBUIDORA
 BTG PACTUAL
 CARREFOUR
 CIELO
 CLARO
 COCA-COLA
 COTEMINAS - COMPANHIA DE TECIDOS NORTE DE MINAS
 CREDICARD
 CREDIT SUISSE FIRST BOSTON
 CSN - COMPANHIA SIDERÚRGICA NACIONAL
 CYRELA BRASIL REALTY
 EDP ENERGIAS DO BRASIL

EMBRATEL - EMPRESA BRASILEIRA DE TELECOMUNICAÇÕES
 ELETROBRÁS
 ESSO - EXXON MOBIL
 ESTÁCIO PARTICIPAÇÕES
 FEMSA BRASIL
 FGV - FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS
 FRESH START BAKERIES
 FURNAS CENTRAIS ELÉTRICAS
 GAFISA
 GOUVÊA VIEIRA ADVOGADOS
 GP INVESTIMENTOS
 GRUPO BRASCAN
 GRUPO BUNGEGRUPO COSAN
 GRUPO GERDAU
 GRUPO EBX - MMX
 GRUPO ETERNIT
 GRUPO MULTIPLAN
 GRUPO OI TELEMAR
 GRUPO QUATTOR
 GRUPO ULTRAPAR ULTRAGAZ, IPIRANGA
 GRUPO VOTORANTIM
 HSBC BANK BRASIL
 IBMEC EDUCACIONAL
 IDEIASNET
 IMC DO BRASIL
 INTELIG TELECOM
 IOCHPE MAXION
 KRAFT FOODS
 LOBO & IBEAS ADVOGADOS
 LOJAS AMERICANAS
 LOJAS RENNER
 MAGNESITA
 MATTOS FILHO ADVOGADOS
 MICHELIN

MITSUBISHI
 NESTLÉ
 PETROBRÁS - PETRÓLEO BRASILEIRO
 PINHEIRO NETO ADVOGADOS
 PONTO FRIO - GLOBEX UTILIDADES
 PREVI-CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL
 REPOL YPF
 ROTSCCHILD & SONS
 SHELL BRASIL
 SOUZA, CESCON AVEDESSIAN, BARRIEU E FLESCH ADVOGADOS
 TIM BRASIL
 TOTVS
 T4F
 TRENCH, ROSSI E WATANABE ADVOGADOS
 ULHÔA CANTO, REZENDE E GUERRA ADVOGADOS
 VALE
 VEIRANO ADVOGADOS
 VIVO
 XAVIER, BERNARDES, BRAGANÇA ADVOGADOS

PROCESSO E-101 489 1207
 DATA 24.08.07 FLS. 761
 RUBRICA