

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**HOTÉIS OTHON S.A.**

**Av. Othon Lynch Bezerra de Mello, 358, 440, 490, 530, 570 e 600**

**Santo Aleixo – Magé - RJ**

**Determinação do valor de venda**

**Janeiro de 2019**



## Analítica – Engenharia de Avaliações

2

### **SUMÁRIO**

- |   |                                        |
|---|----------------------------------------|
| 1 | <b>INTRODUÇÃO</b>                      |
| 2 | <b>CONSIDERAÇÕES GERAIS</b>            |
| 3 | <b>METODOLOGIA E NÍVEL DE PRECISÃO</b> |
| 4 | <b>DESCRIÇÃO DO OBJETO</b>             |
| 5 | <b>DIAGNÓSTICO DE MERCADO</b>          |
| 6 | <b>AVALIAÇÃO</b>                       |
| 7 | <b>PARECER TÉCNICO</b>                 |
| 8 | <b>ANEXOS</b>                          |



## Analítica – Engenharia de Avaliações

3

### **1 – INTRODUÇÃO**

O presente trabalho tem por objetivo determinar o valor de mercado para fins de compra e venda da seguinte unidade:

**Terreno e Benfeitorias**  
**Av. Othon Lynch Bezerra de Mello, nº 358, 440, 490, 530, 570 e 600**  
**Santo Aleixo, Magé - RJ**

Foi solicitado pela **Hotéis Othon S.A.**, visando subsidiar uma possível negociação do imóvel.

Dentro do quadro imobiliário local, foram analisadas as utilidades, potencialidade e limitações da unidade avaliada.

Este laudo foi emitido em uma (01) via, destinado exclusivamente à Contratante.



## Analítica – Engenharia de Avaliações

4

### **2 – CONSIDERAÇÕES GERAIS**

O laudo de avaliação obedeceu aos seguintes princípios fundamentais:

O avaliador inspecionou pessoalmente a unidade objeto do presente trabalho no dia 22/01/2019;

O laudo foi elaborado de acordo com a Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e observando os postulados constantes do Código de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA;

A signatária assume responsabilidade sobre a matéria de engenharia utilizada, segundo a legislação em vigor;

No melhor conhecimento e crédito do avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas, levantamentos e documentos verdadeiros e corretos;

A unidade avalianda foi considerada livre de hipotecas, arrestos, usufruto, penhores ou quaisquer outros ônus;

A signatária não possui nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo e não tem interesse na unidade avalianda;



## Analítica – Engenharia de Avaliações

5

### **3 – METODOLOGIA E NÍVEL DE PRECISÃO**

Após a apreciação da metodologia básica pode-se concluir que todos os métodos são comparativos genericamente, isto porque, em qualquer um deles estaremos comparando elementos, sejam eles valores de venda ou oferta, taxas de renda ou mesmo a forma e aproveitamento eficiente do terreno.

No presente caso, tendo em vista a natureza da unidade avalianda, suas características construtivas, sua localização e a disponibilidade de dados seguros, utilizaremos o **Método Evolutivo**.

Os graus de fundamentação e precisão pretendidos estão diretamente relacionados com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações.

O presente trabalho é classificado como **Grau de Fundamentação II**, conforme o que dispõem as normas da ABNT (**Anexo 01**).



## Analítica – Engenharia de Avaliações

6

### **4 – DESCRIÇÃO DO OBJETO**

#### **4.1 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel avaliando localiza-se na Avenida Othon Lynch Bezerra de Mello, nº 358, 440, 490, 530, 570 e 600, zona urbana de Santo Aleixo, 2º Distrito do Município de Magé, RJ.

A Avenida Othon Lynch Bezerra de Mello, para a qual o imóvel apresenta sua testada principal, tem característica de via principal, atendendo a tráfego da região com pistas duplas asfaltadas nos dois sentidos.

A região em tela tem uma ocupação com uma densidade baixa, com poucas unidades residenciais e comerciais. O pequeno comércio localiza-se junto da via principal.

Quanto aos transportes coletivos, há poucas linhas de ônibus urbanos circulando pelas imediações proporcionando condução as regiões da cidade.

O local é servido pelos serviços básicos de melhoramentos públicos existentes na cidade.



## Analítica – Engenharia de Avaliações

7

Na planta abaixo, está indicada a localização do imóvel.



As imagens a seguir mostram o trecho da região onde o imóvel em estudo está localizado.



4

## Analítica – Engenharia de Avaliações

8



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' followed by a vertical line and a small loop.

## Analítica – Engenharia de Avaliações

9

### 4.2 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

#### 4.2.1 – TERRENO

|                    |                                                                                                                                                                         |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Situação</b>    | Frente para Avenida Othon Lynch Bezerra de Mello                                                                                                                        |
| <b>Formato</b>     | Polígono irregular                                                                                                                                                      |
| <b>Topografia</b>  | Plana e em aclive                                                                                                                                                       |
| <b>Superfície</b>  | Seca                                                                                                                                                                    |
| <b>Área</b>        | 26.660,00m <sup>2</sup> aproximadamente, referente aos galpões + 25.000,00 aproximadamente de mata.                                                                     |
| <b>Observações</b> | A área acima é formada pelo somatório de diversas áreas contidas nos documentos fornecidos pela Contratante.<br>A área acima é atingida por faixa de Reserva Florestal. |



## Analítica – Engenharia de Avaliações

10

### **4.2.2 – CONSTRUÇÕES**

As principais edificações são:

#### **Galpão 01**

|                           |                                 |
|---------------------------|---------------------------------|
| <b>Denominação</b>        | Galpão principal                |
| <b>Uso</b>                | Industrial - lavanderia         |
| <b>Padrão construtivo</b> | Normal                          |
| <b>Estrutura</b>          | Concreto e metálica             |
| <b>Fechamento lateral</b> | Alvenaria                       |
| <b>Fachadas</b>           | Pintura sobre tijolo de cimento |
| <b>Cobertura</b>          | Telhas de fibrocimento          |
| <b>Nº de pavimentos</b>   | 01                              |
| <b>Conservação</b>        | Entre regular e reparos simples |
| <b>Idade aparente</b>     | 35 anos                         |
| <b>Área Construída</b>    | 7.646,99m <sup>2</sup>          |



4

## Analítica – Engenharia de Avaliações

11

### Galpão 02

| Denominação        | Apoio                              |
|--------------------|------------------------------------|
| Uso                | Atualmente vazio                   |
| Padrão construtivo | Normal                             |
| Estrutura          | Metálica                           |
| Fechamento lateral | Bloco de concreto e telha metálica |
| Fachadas           | Bloco aparente                     |
| Cobertura          | Telhas metálicas                   |
| Nº de pavimentos   | 01                                 |
| Conservação        | Precisando de reparos              |
| Idade aparente     | 15 anos                            |
| Área Construída    | 2.601,97m²                         |



*[Handwritten signature]*

## Analítica – Engenharia de Avaliações

12

### Galpão 03

| Denominação        | Apoio                         |
|--------------------|-------------------------------|
| Uso                | Atualmente vazio              |
| Padrão construtivo | Normal                        |
| Estrutura          | Concreto                      |
| Fechamento lateral | Alvenaria                     |
| Fachadas           | Pintura sobre massa           |
| Cobertura          | Telhas de fibrocimento        |
| Nº de pavimentos   | 01                            |
| Conservação        | Precisando de reparos (ruína) |
| Idade aparente     | 35 anos                       |
| Área Construída    | 2.892,30m²                    |



4

## Analítica – Engenharia de Avaliações

13

### Galpão 04

| Denominação        | Apoio                           |
|--------------------|---------------------------------|
| Uso                | Parte vazio e parte alugada     |
| Padrão construtivo | Normal                          |
| Estrutura          | Concreto                        |
| Fechamento lateral | Alvenaria                       |
| Fachadas           | Pintura sobre tijolo de cimento |
| Cobertura          | Telhas de fibrocimento          |
| Nº de pavimentos   | 01                              |
| Conservação        | Entre regular e reparos simples |
| Idade aparente     | 35 anos                         |
| Área Construída    | 2.691,06m²                      |



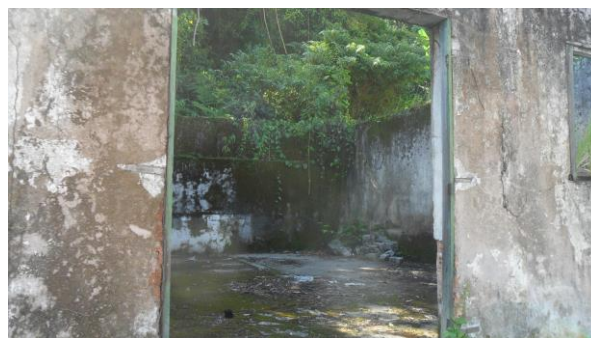
4

## Análítica – Engenharia de Avaliações

14

### Galpão 05

| Denominação        | Apoio                      |
|--------------------|----------------------------|
| Uso                | Vazio                      |
| Padrão construtivo | Normal                     |
| Estrutura          | Concreto                   |
| Fechamento lateral | Alvenaria                  |
| Fachadas           | Pintura sobre massa        |
| Cobertura          | Telhas de fibrocimento     |
| Nº de pavimentos   | 01                         |
| Conservação        | Em ruína e reparos simples |
| Idade aparente     | 35 anos                    |
| Área Construída    | 1.075,90m²                 |



*[Handwritten signature]*

## Analítica – Engenharia de Avaliações

15

### Galpão 06

| Denominação        | Apoio                                  |
|--------------------|----------------------------------------|
| Uso                | Vazio, fechado em recuperação judicial |
| Padrão construtivo | Normal                                 |
| Estrutura          | Concreto                               |
| Fechamento lateral | Alvenaria                              |
| Fachadas           | Pintura sobre massa                    |
| Cobertura          | Telhas de fibrocimento                 |
| Nº de pavimentos   | 01                                     |
| Conservação        | Em Ruína                               |
| Idade aparente     | 35 anos                                |
| Área Construída    | 512,19 m²                              |



4

## Analítica – Engenharia de Avaliações

16

### **5 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

Comparando os números existente sobre o segmento de mercado em análise (imóveis de grande porte), relativos ao presente ano, verificamos que a oferta, apesar de ser pouca expressiva, encontra-se com nível acima da demanda.

O mercado para esse tipo de imóvel foi afetado pela crise econômica gerada a partir de 2014, traduzindo uma queda nos preços das unidades ao longo dos últimos 12 (doze) meses.

Os preços para esse tipo de imóvel, descontada a inflação, manteve-se em queda ao longo do período anterior. A tendência é que permaneçam neste mesmo vetor no próximo período.

Em razão disso e da dificuldade de uso da área total pelas restrições existente, entendemos que a liquidez do imóvel, nos patamares de preços atualmente praticados, é baixa e sua absorção lenta pelo mercado imobiliário.



## Análítica – Engenharia de Avaliações

17

### **6 – AVALIAÇÃO**

Em razão da tipologia do imóvel avaliando e da inexistência no mercado imobiliário local de um número de eventos de comercialização, suficiente para a formação do rol amostral mínimo definido pela NBR 14653-2, utilizaremos o **Método Evolutivo**. Assim o valor do terreno será obtido através do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** e o valor das benfeitorias pelo **Método Comparativo Direto de Custo**.

Assim, a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = ( VT + VB ) . FC$$

onde:

$VI$  é o valor do imóvel;

$VT$  é o valor do terreno;

$VB$  é o valor da benfeitoria;

$FC$  é o fator de comercialização.



## Analítica – Engenharia de Avaliações

18

### **6.1 – VALOR DO TERRENO**

Para a determinação dos valores do imóvel, realizamos pesquisas com elementos que se enquadrassem dentro do mesmo segmento de mercado, através de anúncios de jornais, contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Não foram considerados os dados discrepantes ou de difícil comprovação.

Com base nos elementos acima citados, os cálculos avaliatórios foram desenvolvidos, conforme prescrito na Norma Brasileira 14.653-2/2011 da ABNT, com o **Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III da Estimativa do Valor**, para um intervalo de confiança matemático de 80%.

Para a definição do valor unitário a ser definido no tratamento estatístico, foi considerada como variável dependente (Vunit) a relação entre o valor e área plana do terreno, ou seja, a área utilizável.

Após análise do segmento de mercado e das amostras coletadas, foram definidos os respectivos parâmetros e os fatores de homogeneização.

# Fator de Fonte (Ff) - Exprime a elasticidade do valor, admitida na negociação em função de maior ou menor grau de especulação, com variação até 20% de deságio sobre o valor, no caso de ofertas.

# Fator de Localização (Fl) – A transposição que utilizamos no presente trabalho foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 em ordem crescente (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas a parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.



## Analítica – Engenharia de Avaliações

19

# Fator de Correção de Área (Fa) - Considera a influência da área, sendo representada pelas seguintes expressões:

$Fa = (Ae : Aa)^{0.125}$ , para a diferença > 30%

$Fa = (Ae : Aa)^{0.25}$ , para a diferença < 30%, onde :

Ae = área equivalente do elemento comparativo.

Aa = área equivalente do imóvel avaliando.

### **6.1.1 – PESQUISA IMOBILIÁRIA**

#### **Áreas em Santo Aleixo – Venda – Magé - RJ**

| Amostra | Localização                                                     | Área     | Valor       |                   | Fonte de Informação                    |
|---------|-----------------------------------------------------------------|----------|-------------|-------------------|----------------------------------------|
|         |                                                                 |          | Total (R\$) | Unitário (R\$/m²) |                                        |
| 01      | Rua Saquarema – Santo Aleixo                                    | 1.800,00 | 140.000,00  | 77,78             | Rocha Carvalho Imob.<br>(21) 2633-1683 |
| 02      | Rua Manoel dos Santos Pereira – Santo Aleixo                    | 2.230,00 | 80.000,00   | 35,87             | Rocha Carvalho Imob.<br>(21) 2633-1683 |
| 03      | Rua Quatro – Jardim Santo Antônio – Santo Aleixo                | 1.050,00 | 56.000,00   | 53,33             | Santana Corretor<br>(21) 99963-0466    |
| 04      | Rua Recanto Feliz – Santo Aleixo                                | 1.000,00 | 60.000,00   | 60,00             | Rodrigues<br>(21) 96838-0176           |
| 05      | Rua Laura Magalhães Teixeira, jt Est. Adam Blummer – Stº Aleixo | 3.050,00 | 200.000,00  | 65,57             | Gilberto<br>(21) 99769-8728            |



## Analítica – Engenharia de Avaliações

20

### **6.2 – TRATAMENTO ESTATÍSTICO**

| QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO |        |           |           |        |             |       |           |  |  |
|--------------------------|--------|-----------|-----------|--------|-------------|-------|-----------|--|--|
| Nº                       | Local  | Diferença | Valor     | Fator  | Fator       | Fator | Valor     |  |  |
|                          |        | Área      | Unitário  | Oferta | Localização | Área  | Homog.    |  |  |
| 1                        | 100,00 | 40,0%     | R\$ 77,78 | 0,90   | 1,00        | 0,94  | R\$ 65,67 |  |  |
| 2                        | 50,00  | 25,7%     | R\$ 35,87 | 0,90   | 2,00        | 0,93  | R\$ 59,96 |  |  |
| 3                        | 60,00  | 65,0%     | R\$ 53,33 | 0,90   | 1,67        | 0,88  | R\$ 70,16 |  |  |
| 4                        | 80,00  | 66,7%     | R\$ 60,00 | 0,90   | 1,25        | 0,87  | R\$ 58,84 |  |  |
| 5                        | 100,00 | 1,7%      | R\$ 65,57 | 0,90   | 1,00        | 1,00  | R\$ 59,26 |  |  |

### Estatísticas Básicas

Número de elementos .....: 05  
 Graus de liberdade .....: 04  
 Valor Superior .....: R\$ 66,58  
 Valor Central.....: R\$ 62,78  
 Valor Inferior.....: R\$ 58,98  
 Coeficiente de Variância.....: 7,9  
 Desvio padrão .....: R\$ 4,97  
 Erro padrão da amostra.....: R\$ 2,48  
 “t” de Student.....: 1,53  
 Chauvent.....: 1,65



## Analítica – Engenharia de Avaliações

21

### **Critério de Exclusão de Chauvenet**

|                       |                |       |
|-----------------------|----------------|-------|
| Valor máximo          | R\$            | 70,16 |
| Valor mínimo          | R\$            | 58,84 |
| Desvio padrão         | R\$            | 4,97  |
| <hr/>                 |                |       |
| Chauvenet:            | El. Sup. = R\$ | 1,49  |
| p/ 10 = 1,65          | El. Inf. = R\$ | 0,79  |
| <hr/>                 |                |       |
| Todos são pertinentes |                |       |

### **Intervalos de Confiança**

#### *VALORES DO INTERVALO DE CONFIANÇA A 80%*

| <b>Pontos Notáveis</b> | <b>Valores (R\$/m<sup>2</sup>)</b> | <b>Liquidez</b> |
|------------------------|------------------------------------|-----------------|
| Limite Inferior        | 58,98                              | Máxima          |
| Valor Central          | 62,78                              | Média           |
| Limite Superior        | 66,58                              | Mínima          |

### **Valor da Área**

Tendo em vista que as variáveis independentes formadoras de valores foram consideradas e o mercado atual. Atribuímos ao imóvel em tela o Valor Superior do Intervalo de Confiança, ou seja:

- 1- Consideramos a área de cada galpão, sendo que no galpão 01 consideramos 14.023,99m<sup>2</sup> e o restante de 25.000,00m<sup>2</sup>, como mata, com o valor unitário de 30% do valor unitário: R\$ 17,69/m<sup>2</sup>.



## Analítica – Engenharia de Avaliações

22

1.1 – Área do galpão 01:

Área do galpão:  $14.023,99\text{m}^2 \times \text{R\$ } 58,98 = \text{R\$ } 827,134,93$

Área da mata:  $25.000,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 17,69 = \text{R\$ } 442,350,00$

**Totalizando:  $39.023,99\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.269.484,93$**

1.2 – Área do galpão 02:  $2.812,22\text{m}^2 \times \text{R\$ } 58,98 = \text{R\$ } 165.864,74$

1.3 – Área do galpão 03:  $2.965,25\text{m}^2 \times \text{R\$ } 58,98 = \text{R\$ } 174.890,45$

1.4 - Área do galpão 04:  $2.735,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 58,98 = \text{R\$ } 161.310,30$

1.5 - Área do galpão 05:  $1.720,54\text{m}^2 \times \text{R\$ } 58,98 = \text{R\$ } 101.477,55$

1.6 - Área do galpão 06:  $2.403,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 58,98 = \text{R\$ } 141.728,94$

Totalizando:

**Valor total das áreas: R\$ 2.014.756,80 (Dois milhões; quatorze mil, setecentos e cinquenta e seis reais e oitenta centavos).**



## Analítica – Engenharia de Avaliações

23

### **6.3– VALOR DAS CONSTRUÇÕES**

O valor das construções existentes será calculado pelo método comparativo de custo de reprodução de benfeitorias, através da seguinte expressão:

$V_c = A_c \times C_{ub} \times K_p \times d$ , onde:

$A_c$  área construída da edificação

$C_{ub}$  custo unitário referente à edificação

$K_p$  coeficiente de valor pleno

$d$  depreciação física

O custo unitário básico ( $C_{ub}$ ) para a edificação será definido conforme publicação do Sinduscon para o estado do Rio de Janeiro, considerando o tipo de edificação.

O  $K_p$  será estimado em 1,60 para fazer face às despesas não computadas na pesquisa do  $C_{ub}$ .

A depreciação física será diretamente proporcional à idade aparente da construção e sua vida útil, considerando uma idade aparente de 35 anos e uma vida útil de 70 anos.

Assim, os valores dos galpões serão:

1 – Galpão 01:  $7.646,99m^2 \times R\$ 495,69 = R\$ 3.790.502,00$ .

|            |        |
|------------|--------|
| Cub Galpão | 823,61 |
| Kp         | 1,40   |
| d          | 0,43   |
| Unit       | 495,69 |

Estado de conservação: reparos entre simples e importantes.

## Analítica – Engenharia de Avaliações

24

2 – Galpão 02:  $2.601,97\text{m}^2 \times \text{R\$ } 230,55 = \text{R\$ } 599.889,39$ .

|            |        |
|------------|--------|
| Cub Galpão | 823,61 |
| Kp         | 1,40   |
| d          | 0,20   |
| Unit       | 230,55 |

Estado de conservação: reparos importantes.

3 – Galpão 03:  $2.892,30\text{m}^2 \times \text{R\$ } 172,91 = \text{R\$ } 500.119,16$ .

|            |        |
|------------|--------|
| Cub Galpão | 823,61 |
| Kp         | 1,60   |
| d          | 0,15   |
| Unit       | 172,91 |

Estado de conservação: reparos importantes.

4 – Galpão 04:  $2.691,06\text{m}^2 \times \text{R\$ } 253,61 = \text{R\$ } 682.472,19$ .

|            |        |
|------------|--------|
| Cub Galpão | 823,61 |
| Kp         | 1,40   |
| d          | 0,22   |
| Unit       | 253,61 |

Estado de conservação: reparos importantes.

5 – Galpão 05:  $1.075,90\text{m}^2 \times \text{R\$ } 449,58 = \text{R\$ } 483.699,25$ .

|            |        |
|------------|--------|
| Cub Galpão | 823,61 |
| Kp         | 1,40   |
| d          | 0,39   |
| Unit       | 449,58 |

Estado de conservação: reparos entre simples e importantes.

## Analítica – Engenharia de Avaliações

25

6 – Galpão 06:  $512,19\text{m}^2 \times \text{R\$ } 691,66 = \text{R\$ } 354.258,29$ .

|            |        |
|------------|--------|
| Cub Galpão | 823,61 |
| Kp         | 1,60   |
| d          | 0,60   |
| Unit       | 691,66 |

Estado de conservação: reparos importantes.

**Valor Total dos Galpões: R\$ 6.420.951,28**  
(Seis milhões; quatrocentos e vinte mil; novecentos e cinquenta e um reais e vinte e oito centavos).

### **6.4 – VALOR DE VENDA DO IMÓVEL**

$$Vi = (Vt + Vc) \times Fc$$

$$Fc = \text{Fator de comercialização} = 0,60$$

$$Vi = (\text{R\$ } 2.014.756,80 + \text{R\$ } 6.420.951,28) \times 0,60$$

**$Vi = \text{R\$ } 5.061.424,85$ , valor adotado: R\$ 5.000.000,00**  
(Cinco milhões de reais)

**Observações:** O fator de comercialização utilizado deveu-se aos seguintes fatores: o imóvel em questão possui restrições que impedem a sua plena utilização por um novo negócio a ser instalado; sua volumetria acima da média da região e à necessidade de elevado investimento para sua utilização. Aliado aos fatores acima, ainda podemos citar a baixa liquidez citada no diagnóstico de mercado.



## Analítica – Engenharia de Avaliações

26

Na tabela abaixo estão discriminados os valores individualizados de cada galpão:

| VALORES INDIVIUALIZADOS |              |              |      |                     |
|-------------------------|--------------|--------------|------|---------------------|
| Unidade                 | Terreno      | Construção   | Fc   | Valor (R\$)         |
| Galpão 1                | 1.269.484,93 | 3.790.512,00 | 0,60 | 3.035.998,16        |
| Galpão 2                | 165.864,74   | 599.889,39   | 0,60 | 459.452,47          |
| Galpão 3                | 174.890,45   | 500.119,16   | 0,60 | 405.005,76          |
| Galpão 4                | 161.310,30   | 682.472,19   | 0,60 | 506.269,49          |
| Galpão 5                | 101.477,45   | 483.699,25   | 0,60 | 351.106,02          |
| Galpão 6                | 141.728,94   | 354.259,29   | 0,60 | 297.592,94          |
| <b>TOTAL</b>            |              |              |      | <b>5.055.424,85</b> |

O valor acima definido poderá sofrer pequenas oscilações, em razão de sua liquidez e absorção pelo mercado, dentro dos seguintes parâmetros:

Inferior: R\$4.500.000,00

**Valor de Venda:**

Estimado: R\$5.000.000,00

Superior: R\$5.500.000,00

## Analítica – Engenharia de Avaliações

27

### **7 – PARECER TÉCNICO**

O valor de mercado para venda da unidade, localizada na **Avenida Othon Lynch Bezerra de Mello, nº 358, 440, 490, 530, 570 e 600 – Santo Aleixo – Magé - RJ**, a seguir especificada, é de:

| Unidade            | Valor de Venda |
|--------------------|----------------|
| Santo Aleixo       | 5.000.000,00   |
| Observações        |                |
| Data de referência | Janeiro 2019   |

### **8 - ANEXOS**

|           |                                   |
|-----------|-----------------------------------|
| <b>01</b> | Graus de Fundamentação e Precisão |
| <b>02</b> | Documentação                      |



## Analítica – Engenharia de Avaliações

28

Este laudo de avaliação compõe-se de 28 (vinte e oito) folhas digitadas e 02 (dois) anexos, tudo por nós rubricado, sendo a última folha assinada.

Nada mais tendo a informar, encerramos o presente laudo de avaliação e colocamo-nos ao inteiro dispor para quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários.

Rio de Janeiro, 31 de janeiro de 2019.

**Analítica - Engenharia de Avaliações Ltda.**

  
**Paulo Roberto Furtado Junger**  
Engenheiro Civil - CREA 46.053-D-RJ

## Analítica – Engenharia de Avaliações

29

### **ANEXO 01**

#### **GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO**



## Analítica – Engenharia de Avaliações

30

### Graus de Fundamentação Compra/Venda - Terreno

| Item | Descrição                                                      | Grau |    |   |
|------|----------------------------------------------------------------|------|----|---|
|      |                                                                | III  | II | I |
| 1    | Caracterização do imóvel avaliando                             | X    |    |   |
| 2    | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados |      | X  |   |
| 3    | Identificação dos dados de mercado                             |      | X  |   |
| 4    | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores      |      | X  |   |

Números de Pontos: 9

### Enquadramento

| Graus              | III                                                   | <b>II</b>                                                  | I                          |
|--------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Pontos Mínimos     | 10                                                    | 6                                                          | 4                          |
| Itens obrigatórios | 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II | 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I | Todos, no mínimo no grau I |

Grau de precisão da estimativa do valor = 7,90%

| Descrição                                                                          | Grau       |       |       |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------|-------|
|                                                                                    | <b>III</b> | II    | I     |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa | ≤ 30%      | ≤ 40% | ≤ 50% |

## Analítica – Engenharia de Avaliações

31

**ANEXO 02**

**DOCUMENTAÇÃO**



## Analítica – Engenharia de Avaliações

32

### 3.<sup>o</sup> OFÍCIO DE NOTAS

LÊA VIEIRA MEIRELLES DIAS - R/E ATO EXEC. 1286/09 DA CGJ  
SOFIA MARTINS LAGE - SUBSTITUTA  
JOAQUIM BATAGIA CARVALHO - AUTORIZADO



Oficial dos Registros de Imóveis, Títulos e Documentos, e Pessoas Jurídicas da Comarca de Magé, Estado do Rio de Janeiro, por nomeação na forma da Lei e etc.

#### CERTIDÃO

Certifico e dou fé, que revendo em meu poder e Cartório, a pedido por requerimento da parte interessada, após as necessárias buscas nos Livros de Registro de Imóveis, deles no de numero **2-G, Folha 95, Matrícula 2170, em 21 de agosto de 1996**, constatei a existência do seguinte Registro: **IMÓVEL: Galpão nº01 da Av. Othon Lynch Bezerra de Mello nº358, na zona urbana de Santo Aleixo, 2º distrito de Magé**, medindo o terreno 169,85m para Av. Othon Lynch Bezerra de Mello e 21,00m concordando em curva com a Rua Itaguaí; com 195,00m nos fundos com a área da Reserva Florestal e Othon Empreendimentos Hoteleiros S/A; com 353,55m pelo lado direito em sete segmentos, de 39,00m; 3,45m; 20,20m; 38,50m; 82,90m e 84,50m respectivamente, confrontando com os Galpões 02, 03, 04, 05 e 06, com o córrego existente, e com a Reserva Florestal de propriedade de Othon Empreendimentos Hoteleiros S/A, e com 267,00m pelo lado esquerdo com a Rua Itaguaí, lote 46-G da Rua Pirai, de propriedade de Othon Empreendimentos S/A, e para Reserva Florestal de Othon Empreendimentos Hoteleiros S/A, tendo o Galpão a área construída de 7.646,99m², e o respectivo terreno, a área de 39.023,99m², inscrito na PMM sob o nº1218/2º/1. Proprietário: **OTHON EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS S/A**, CGC nº29.979.440/0001-14. Certifico ainda, que o imóvel encontra-se Hipotecado ao INSS, conforme transcrição número 81 do Lº03 Auxiliar, em 09 de agosto de 1993. O referido é verdade e dou fé. É o que me compete Certificar em relação ao pedido feito. Extraído por certidão aos vinte e seis dias do mês de setembro do ano de dois mil e doze. Eu Sofia Martins Lage, Sofia Martins Lage, Tabeliã Substituta, que fiz digitar, subscrevo e assino.

SOFIA MARTINS LAGE  
Tabeliã Substituta – Matrícula 94/7522



Emolumento R\$33,81  
FETJ R\$6,76  
FUNPERJ R\$1,69  
FUNDPERJ R\$1,69  
TOTAL R\$43,95

## Analítica – Engenharia de Avaliações

33

# 3. OFÍCIO DE NOTAS

LÉA VIEIRA MEIRELLES DIAS - R/E ATO EXEC. 1286/09 DA CGJ  
SOFIA MARTINS LAGE - SUBSTITUTA  
JOAQUIM BATAGIA CARVALHO - AUTORIZADO

Oficial dos Registros de Imóveis, Títulos e Documentos, e Pessoas Jurídicas da  
Comarca de Magé, Estado do Rio de Janeiro, por nomeação na forma da Lei e etc.

### CERTIDÃO

Certifico e dou fé, que revendo em meu poder e Cartório, a pedido por requerimento da parte interessada, após as necessárias buscas nos Livros de Registro de Imóveis, deles no de numero 2-G, Folha 96, Matrícula 2171, em 21 de agosto de 1996, constatei a existência do seguinte Registro: IMÓVEL: Galpão nº02 da Av. Othon Lynch Bezerra de Mello nº440, na zona urbana de Santo Aleixo, 2º distrito de Magé, medindo o terreno 45,90m de frente para Av. Othon Lynch Bezerra de Mello; 50,40m na linha dos fundos em dois segmentos, respectivamente, de 38,50m e 11,90m, limitando-se com o Galpão 01: com 65,50m pelo lado direito, em três segmentos, sendo 28,50m; 7,50m e 29,50m, respectivamente, confrontando com o Galpão 03, finalmente, pelo lado esquerdo, com 62,65m em três segmentos de 39,00m; 3,45m e 20,20m, respectivamente, confrontando com o Galpão nº01, tendo o referido Galpão, a área construída de 2.601,97m², e respectivo terreno, a área de 2.812,22m², inscrita na PMM nº101410/2/1. Proprietário: OTHON EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS S/A, CGC nº29.979.440/0001-14. Certifico ainda, que o imóvel encontra-se Hipotecado ao INSS, conforme transcrição número 81 do 1º03 Auxiliar, em 09 de agosto de 1993. O referido é verdade e dou fé. É o que me compete Certificar em relação ao pedido feito. Extraído por certidão ao primeiro dia do mês de novembro do ano de dois mil e onze. Eu *[assinatura]* Sofia Martins Lage, Tabeliã Substituta, que fiz digitar, subscrevo e assino.

*[assinatura]*  
SOFIA MARTINS LAGE  
Tabeliã Substituta – Matrícula 94/7522

IMÓV. R\$32,15 FETI R\$6,43 FUNPERJ R\$1,60 FUNDPERJ R\$1,60 TOTAL R\$41,78



## Analítica – Engenharia de Avaliações

34

# 3.º OFÍCIO DE NOTAS

LÉA VIEIRA MEIRELLES DIAS - R/E ATO EXEC. 1286/09 DA CGJ  
SOFIA MARTINS LAGE - SUBSTITUTA  
JOAQUIM BATAGIA CARVALHO - AUTORIZADO

Oficial dos Registros de Imóveis, Títulos e Documentos, e Pessoas Jurídicas da Comarca de Magé, Estado do Rio de Janeiro, por nomeação na forma da Lei e etc.

### CERTIDÃO

Certifico e dou fé, que revendo em meu poder e Cartório, a pedido por requerimento da parte interessada, após as necessárias buscas nos Livros de Registro de Imóveis, deles no de numero 2-G, Folha 97, Matrícula 2172, em 21 de agosto de 1996, constatei a existência do seguinte Registro: IMÓVEL: Galpão nº03 da Av. Othon Lynch Bezerra de Mello nº490, na zona urbana de Santo Aleixo, 2º distrito de Magé, medindo o terreno 53,20m de frente para Av. Othon Lynch Bezerra de Mello, 49,30m na linha dos fundos, limitando-se com o galpão nº01: com 67,50m pelo lado direito com o Lote nº04, e pelo lado esquerdo, com 65,50m em três segmentos, de 28,50m, 7,50m e 29,50m, respectivamente com o galpão nº02, tendo o referido galpão a área construída de 2.892,30m², e o respectivo terreno a área de 2.965,25m², inscrição na PMM nº101417/2/1. Proprietário: OTHON EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS S/A, CGC nº29.979.440/0001-14. Certifico ainda, que o imóvel encontra-se Hipotecado ao INSS, conforme transcrição número 81 do 1º03 Auxiliar, em 09 de agosto de 1993. O referido é verdade e dou fé. É o que me compete Certificar em relação ao pedido feito. Extraído por certidão ao primeiro dia do mês de novembro do ano de dois mil e onze. Eu *[assinatura]* Sofia Martins Lage, Tabeliã Substituta, que fiz digitar, subscrevo e assino.

*[assinatura]*  
SOFIA MARTINS LAGE  
Tabeliã Substituta – Matrícula 94/7522



EMOL R\$32,15 TI TJ R\$6,43 FUNPERJ R\$1,60 FUNDPERJ R\$1,60 TOTAL R\$41,78

## Analítica – Engenharia de Avaliações

35

# 3.º OFÍCIO DE NOTAS

LÊA VIEIRA MEIRELLES DIAS - R/E ATO EXEC. 1286/09 DA CGJ  
SOFIA MARTINS LAGE - SUBSTITUTA  
JOAQUIM BATAGIA CARVALHO - AUTORIZADO

Oficial dos Registros de Imóveis, Títulos e Documentos, e Pessoas Jurídicas da Comarca de Magé, Estado do Rio de Janeiro, por nomeação na forma da Lei e etc.

### CERTIDÃO

Certifico e dou fê, que revendo em meu poder e Cartório, a pedido por requerimento da parte interessada, após as necessárias buscas nos Livros de Registro de Imóveis, deles no de numero **2-G, Folha 98, Matricula 2173**, em 21 de agosto de 1996, constatei a existência do seguinte Registro: **IMÓVEL: Galpão nº04 da Av. Othon Lynch Bezerra de Mello nº530, na zona urbana de Santo Aleixo, 2º distrito de Magé**, medindo o terreno 38,90m de frente para a referida Av. Othon Lynch Bezerra de Mello, com 43,40 na linha dos fundos limitando-se com o Galpão nº01, em dois segmentos de 21,70m cada, com 70,20m pelo lado direito, confrontando com o galpão nº05, em três segmentos, de 58,50m; 1,70m e 10,00m, respectivamente, e, finalmente, pelo lado esquerdo com 67,50m, confrontando com o galpão nº05, tendo o referido galpão a área construída de 2.691,60m² e o respectivo terreno área de 2.735,00m², inscrição na PMM nº101425/2/1, Proprietário: **OTHON EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS S/A**, CGC nº29.979.440/0001-14. Certifico ainda, que o imóvel encontra-se Hipotecado ao INSS, conforme transcrição número 81 do L-03 Auxiliar, em 09 de agosto de 1993. O referido é verdade e dou fê. É o que me compete Certificar em relação ao pedido feito. Extraído por certidão aos dezesseis dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e doze. Eu Sofia Martins Lage, Tabeliã Substituta, que fiz dignar, subscrevo e assino.

Sofia Martins Lage  
**SOFIA MARTINS LAGE**  
Tabeliã Substituta – Matricula 94/7522

IMÓVEL R\$53.81 FEE R\$6,76 FUNDEPERJ R\$1,69 FUNDPERJ R\$1,69 TOTAL R\$43,95



## Analítica – Engenharia de Avaliações

36

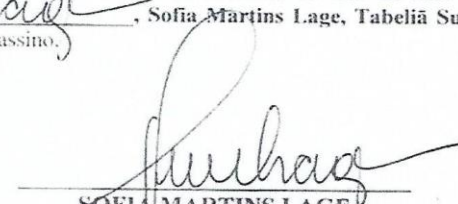
# 3.º OFÍCIO DE NOTAS

LÊA VIEIRA MEIRELLES DIAS - R/E ATO EXEC. 1286/09 DA CGJ  
SOFIA MARTINS LAGE - SUBSTITUTA  
JOAQUIM BATAGIA CARVALHO - AUTORIZADO

Oficial dos Registros de Imóveis, Títulos e Documentos, e Pessoas Jurídicas da Comarca de Magé, Estado do Rio de Janeiro, por nomeação na forma da Lei e etc.

### CERTIDÃO

Certifico e dou fé, que revendo em meu poder e Cartório, a pedido por requerimento da parte interessada, após as necessárias buscas nos Livros de Registro de Imóveis, deles no de numero **2-G, Folha 99, Matrícula 2174**, em 21 de agosto de 1996, constatei a existência do seguinte Registro: **IMÓVEL: Galpão nº05 da Av. Othon Lynch Bezerra de Mello nº570, na zona urbana de Santo Aleixo, 2º distrito de Magé**, medindo o terreno 30,35m de frente para a Av. Othon Lynch Bezerra de Mello; 26,70m na linha dos fundos com o Galpão nº01, com 61,50m pelo lado direito, confrontando com o galpão nº06; e 70,20m pelo lado esquerdo, confrontando com o galpão nº04, em três segmentos, respectivamente, de 58,50m; 1,70m e 10,00m, tendo o respectivo galpão a área construída de 1.075,90m², e o respectivo terreno com a área de 1.720,54m², e inscrição na PMM 101433/2/1. Proprietário: **OTHON EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS S/A**, C'GC nº29.979.440/0001-14. Certifico ainda, que o imóvel encontra-se Hipotecado ao INSS, conforme transcrição numero 81 do 1º03 Auxiliar, em 09 de agosto de 1993. O referido é verdade e dou fé. E o que me compete Certificar em relação ao pedido feito. Extraído por certidão nos dezesseis dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e doze. Eu \_\_\_\_\_, Sofia Martins Lage, Tabeliã Substituta, que \_\_\_\_\_, digitar, subscrevo e assino.

  
**SOFIA MARTINS LAGE**  
Tabeliã Substituta – Matrícula 94/7522



IMOB: R\$33,81 TI: R\$6,76 FUNPER: R\$1,69 FUNDPER: R\$1,69 TOTAL: R\$43,95

## Analítica – Engenharia de Avaliações

37

**Registro Geral**

Matrícula: 2175      Folia: 01



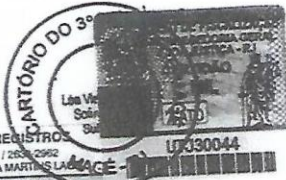
**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**MUNICÍPIO DE MAGÉ**  
Registro de Imóveis – Cartório do 3º Ofício

**IMÓVEL:** Galpão nº 06 da Av. Othon Lynch Bezerra de Mello, nº 600, na zona urbana de Santo Aleixo, 2º distrito de Magé-RJ, com 36,80m de frente para a referida Av. Othon Lynch Bezerra de Mello, 36,80m na linha dos fundos com o Galpão nº 01; com 53,50m pelo lado direito com o córrego existente, e pelo lado esquerdo, com 61,50m, confrontando com o Galpão nº 05, tendo o referido Galpão, a área construída de 512,19m², e o respectivo terreno, a área de 2.043,00m². insc. PMM nº 101434 2ª 1. Proprietário Othon Empreendimentos Hoteleiros S/A. EGC nº 29.979.440/0001-14. Título anterior L 2-F nº 422, destas notas. O referido é verdade e dou fê. Magé, 21/08/96. Eu, Oficial)

AV1 2175- Certifico que o imóvel encontra-se hipotecado ao INSS, conforme transcrição número 81 do 1º Auxiliar, em 09/08/93. Magé, 21/08/96. Eu, (Oficial)

Transferência de Matrícula do Lº2-G, Fls 100, em 02/09/2011. Eu, *Lea Vieira*  
R.F. Matr. 94 7.

AV2 2175- PENHORA- Em cumprimento a determinação do juízo do Cartório da Dívida ativa, assinado pelo MM. Juiz em Exercício, Marcelo Borges Barbosa (Ofício número 418/2011 MD (Processo nº 0014584-15.2002.8.19.00290 (2002.029.014906-3), em data de 08/08/2011, protocolado sob o número 2970, procedi nesta data a anotação da referida Penhora. NIHIL. O referido é verdade e dou fê. Magé, 02 de setembro de 2011. Eu, *Lea Vieira*  
R.F. Matr. 94 7. (R). 1 ato  
RRS79349 XUP



**CARTÓRIO LAGE - 3º OFÍCIO DE MAGÉ - NOTAS E REGISTROS**  
Praça Getúlio Vargas, Nº 09 - Magé - RJ - TELEFAX: (21) 2633-1364 / 2633-2992  
R/E (Ato Ext 1266/09) LEA VIEIRA MEIRELLES DIAS - Substituta, SOFIA MARTINS LAGE - LAGE

Esta fotocópia corresponde a CERTIDÃO do imóvel registrado neste Cartório no livro/Fic. 1 Matr. 2175 em 16/02/2012 TENDO VALOR DE ORIGINAL, sendo fornecida com base do art. 37 e seguintes do prov. 03/99 da OJ 3-1/93. MAGÉ - RJ, 16/02/2012 Custas: 43,95

*Sofia Martins Lago*  
Sofia Martins Lago  
Tabelião Substituta  
Mat. 947522

## Análítica – Engenharia de Avaliações

38

