

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS:

A presente avaliação tem por objetivo a obtenção do valor de mercado, pelo método involutivo, do terreno do imóvel sito a Rua Equador 80 a 108 - Santo Cristo.

$$\text{Área do terreno} = 4.902,50 \text{ m}^2$$

$$\text{CAB} = 1$$

$$\text{Área total Edificada (ATE)} = 4.902,50 \text{ m}^2$$

$$\text{CAM} = 8$$

$$\text{Área total Edificada (ATE)} = 39.220,00 \text{ m}^2$$

$$\text{TO} = 50\%$$

$$\text{N}^\circ \text{ de Pavimentos} = 40,0$$

Lamina	(T.O.)	Nº de Pav.
	2.451,25 m ²	980,50 m ²

$$\text{ATE Lojas} = 4.902,50 \text{ m}^2$$

$$\text{ATE Salas} = 34.317,50 \text{ m}^2$$

Processo nº	01/240.057/19
Data	05/07/19
Fl.	29
Rubrica:	

O Valor do Terreno será dado pela fórmula:

$$V_t = \text{P.G.V.} - (\text{C}_c + \text{BDI} + \text{D}_g + \text{D}_c + \text{D}_p + \text{L}_i + \text{D}_{\text{CEPAC}}) \text{ onde:}$$

$$V_t = \text{Valor do terreno}$$

P.G.V. = Produto Geral de Vendas, sendo no presente caso, a soma do PVG de Lojas com o PGV de Salas

$$V_t = (\text{P.G.V.}_{\text{Salas}} + \text{P.G.V.}_{\text{Lojas}}) - (\text{C}_c + \text{D}_g + \text{D}_c + \text{D}_p + \text{L}_i + \text{D}_{\text{CEPAC}})$$

$$\text{P.G.V.} = A_p \times V_U$$

$$A_p = \text{Área Privativa}$$

$$V_U = \text{Valor Unitário}$$

$$\text{C}_c = \text{Custo da Construção}$$

$$\text{D}_g = \text{Despesas Gerais}$$

$$\text{D}_c = \text{Despesas com Corretagem}$$

$$\text{D}_p = \text{Despesas com Publicidade e Vendas}$$

$$\text{L}_i = \text{Lucro do Incorporador}$$

$$\text{D}_{\text{CEPAC}} = \text{Despesa com CEPACs}$$

Cálculo do valor do PGV :

O PGV (Produto Geral de Vendas) final será a soma do PGV das Lojas com o PGV dos Apt^{os}

A_p = Área privativa = 80% do ATE p/ Lojas e 90% do ATE p/ Salas

$$A_{p \text{ Lojas}} = 3.922,00 \text{ m}^2$$

$$A_{p \text{ Salas}} = 30.885,75 \text{ m}^2$$

V_U = Valor Unitário definido nas avaliações pelo método Comparativo nº 122/2019-xls para salas e majorado em 25% para as lojas.

$$V_{U \text{ Lojas}} = 14.135,00 \text{ R\$/m}^2$$

$$V_{U \text{ Salas}} = 11.308,00 \text{ R\$/m}^2$$

SUBSECRETARIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO
COORD. DE AVALIAÇÕES E ANÁLISES TÉCNICAS

Processo: 01/240.038/2019

Dat. da aut.: 09/05/19 Fls.

Rubrica:

$$P.G.V.Lojas = 14.135,00 \times 3.922,00 = R\$ 55.437.470,00$$

$$P.G.V.Salas = 11.308,00 \times 30.885,75 = R\$ 349.256.061,00$$

$$\mathbf{P.G.V. = R\$ 404.693.531,00}$$

Custo da Construção "C_c"

$$C_c = ATC \times CUB \quad \text{Onde:}$$

$$ATC = \text{Área Total Construída} = ATE \times 1,15 = 50.740,88 \text{ m}^2$$

CUB = Custo Unitário Básico da construção fornecido pelo SINDUSCON.

Para CSL8-A = 1.606,87 e majorado em 83,00% para suprir
suprir itens não considerados no cálculo, conforme calculo abaixo:

$$CUB = 1.606,87 \times 1,83$$

$$CUB = 2.940,57 \text{ R\$/m}^2$$

$$C_c = 50.740,88 \times 2.940,57 = R\$ 149.207.094,80$$

B.D.I. = 15,00% do Custo da Construção =

$$B.D.I. = 149.207.094,80 \times 0,15 = R\$ 22.381.064,22$$

Despesas Gerais "D_g"

$$D_g = p \times P.G.V. \quad \text{Onde:}$$

$$\text{Desp. Administrativas (9 \%)} = 0,090$$

$$\text{Inst. de Condomínio (0,3\%)} = 0,003$$

$$\text{Ligações e Habite-se (0,2 \%)} = 0,002$$

$$\text{Impostos e Taxas (0,5 \%)} = 0,005$$

$$p = 0,100$$

$$D_g = 0,100 \times P.G.V. = R\$ 40.469.353,10$$

Despesas com Corretagem "D_c"

$$D_c = P.G.V. \times 5\% = R\$ 20.234.676,55$$

Despesas com publicidade e vendas "D_p"

$$D_p = P.G.V. \times 5\% = R\$ 20.234.676,55$$

Lucro do Incorporador "L_i" (de 15 a 30%)

$$L_i = P.G.V. \times 20\% = R\$ 80.938.706,20$$

Despesas com aquisição dos CEPACs - D_{CEPAC}

$$D_{CEPAC} = N_{CEPAC} \times PU \quad \text{onde:}$$

$$N_{CEPAC} = \text{Numero de CEPACs} = [A \times (CAM - CAB)] \div EC \quad \text{onde:}$$

$$A = \text{Área} = 4.902,50 \text{ m}^2$$

$$CAM = \text{Coeficiente de Aproveitamento Máximo} = 8$$

$$CAB = \text{Coeficiente de Aproveitamento Básico} = 1$$

$$EC (C2) = \text{Equivalência Comercial} = 0,6$$

$$PU = \text{Preço Unitário da CEPAC} = R\$ 1.312,21$$

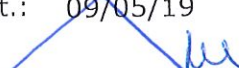
$$N_{CEPAC} (C2) = (4.902,50 \times 7,00) \div 0,60$$

$$N_{CEPAC} = 57.195,83 \text{ CEPACs}$$

$$PU (CEPAC) = R\$ 1.044,65 \quad (\text{último valor de CEPAC})$$

$$D_{CEPAC} = 57.195,83 \times 1.044,65$$


SUBSECRETARIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO
COORD. DE AVALIAÇÕES E ANÁLISES TÉCNICAS

Processo: 01/240.038/2019
Dat. da aut.: 09/05/19 Fls. 23
Rubrica: 

$D_{CEPAC} = R\$ 59.749.627,29$

Valor do Terreno

$$V_t = P.G.V. - (C_c + D_g + D_c + D_p + L_i + C + D_{CEPAC}) =$$
$$V_t = 404.693.531,00 - 393.216.243,36 =$$

Processo nº	01/240.057/19
Data	05/07/19
Fl.	30
Rubrica:	

$V_t = R\$11.477.287,64$

Valor do imóvel, correspondente aos 83% do domínio útil:

$$VI = V_t \times 0,83 = R\$ 9.526.148,74$$

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Pelas considerações expressas, avaliamos, em n^{os} redondos, do imóvel sito a Rua Equador 80 a 108 - Santo Cristo, em:

R\$ 9.530.000,00 (nove milhões, quinhentos e trinta mil reais), em números redondos.

Esclarecemos que este valor considera a propriedade livre e desembaraçada de todo e qualquer ônus, restrição legal e/ou passivo ambiental.

Rio de Janeiro, 19 de junho de 2019


ALESSANDRA ELIAS MONTEIRO

SMF - Subsecretaria de Patrimônio Imobiliário
Coordenadora de Análises e Avaliações Técnicas
Arquiteta - CAU A 34369-2 Mat.: 11/248.535-7

ANTONIO CARLOS R. DE CARVALHO

SMF - Subsecretaria de Patrimônio Imobiliário
Coordenadoria de Análises e Avaliações Técnicas
Eng^o Mat.:10/150.296-2 - CREA 86103529-2



MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

Imóvel - Rua Equador 80 a 108 - Santo Cristo

Área Média = 31,00 m²

Nº	Data	Elemento		Valor (R\$)	Área (m ²)	Valor Unitário Inicial (R\$/m ²)	Fatores de Homogeneização				Valor Unitário Final (R\$/m ²)
		Endereço	Nº				Compl.	Ff	Fa	Ftrans	
1	09/01/19	RUA DA ASSEMBLEIA	10	SAL 1407	335.553,99	7.989,38	1,00	1,04	1,00	1,15	9.555,30
2	13/03/19	RUA DO OUVIDOR	161	SAL 310	400.000,00	9.523,81	1,00	1,04	1,00	1,10	10.895,24
3	30/04/19	RUA RIACHUELO	366	SAL 0425	295.000,00	10.535,71	1,00	0,97	1,00	1,05	10.730,63
4	22/05/19	RUA ALVARO ALVIM	33	37 CONJ 1719	190.000,00	8.636,36	1,00	0,92	1,00	1,30	10.329,09
5	16/01/19	RUA DOS INVALIDOS	185	SAL 712	190.000,00	10.000,00	1,00	0,94	1,00	1,15	10.810,00
6	30/04/19	RUA RIACHUELO	366	SAL 0426	311.599,20	11.128,54	1,00	0,97	1,00	1,05	11.308,41
7	16/04/19	RUA DA ASSEMBLEIA	85	SAL 1907	662.064,69	11.615,17	1,00	1,08	1,00	1,05	13.171,60
8	29/03/19	RUA DOS INVALIDOS	123	SAL 0327	344.294,71	12.751,66	1,00	0,97	1,00	1,05	12.987,56
9	02/04/19	RUA DOS INVALIDOS	123	SAL 0326	362.546,64	13.427,65	1,00	0,97	1,00	1,05	13.676,06
10	04/12/18	RUA REPUBLICA DO LIBANO	22	GRP 804	189.160,43	10.508,91	1,00	0,93	1,00	1,25	12.216,61

Obs. 1 - Utilizamos o Fator Equiv. para adequar o imóvel a condição de novo, tendo como base o fator idade do cadastro do IPTU.
 Obs.: 2 - Para fins de cálculo do fator área, utilizamos a área média das áreas das amostras.

tc = 1,38

LEGENDA	
Ff	= Fator fonte
Fa	= Fator área
F _{Trans}	= Fator Transposição
F _{Equi}	= Fator Equivalência

Campo de Arbítrio do Avaliador

Limite Inferior = 10.938,96 R\$/m²
 Limite Superior = 12.197,14 R\$/m²

Média Ponderada = 11.308,41 R\$/m²

Média Adotada = 11.308,00 R\$/m²

Média 1 = 11.568,05
Desv.Pad. = 1.367,60
Média 2 = 11.568,05
Desv.Pad. = 1.367,60
Coefficiente = 0,118 ou 12%

Em, 19 de junho de 2019

ALESSANDRA ELIAS MONTEIRO
 SMF - Subsecretaria de Patrimônio Imobiliário
 Coordenadora de Avaliações e Análises Técnicas
 Arquiteta - CAU A 34369-2 - Mat. 11/248.535-7

01/240.057/19
 Data: 05/07/19 Fls. 31
 Rubrica:

DELIBERAÇÃO CEA Nº 1200 , 19 de junho de 2019.

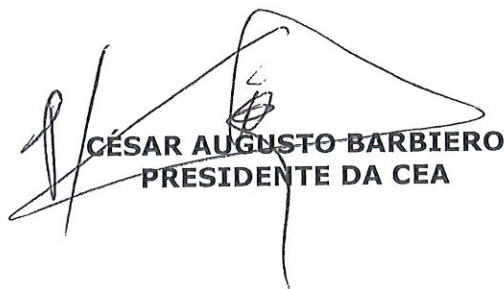
REF.: RUA EQUADOR, Nº 80 A 108, SANTO CRISTO.

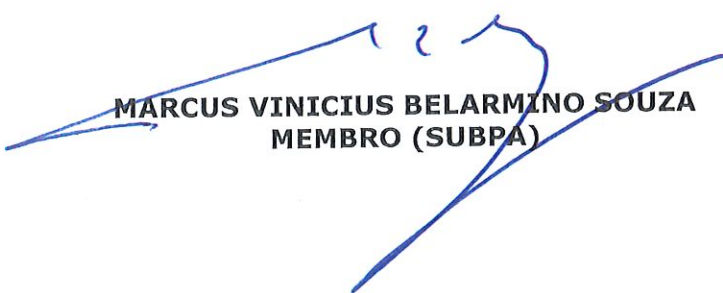
A COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO, criada pelo Decreto nº 87/75, e alterada pelos Decretos nº 5.670/86, nº 12.057/93, nº 13.527/94, nº 19.667/2001, nº 31.044/2009, nº 36.566/2012, nº 38.398/2014, nº 38.674/2014, nº 42.821/2017, nº 42.856/2017, nº 43.218/2017, regida pelo Anexo da Resolução SMF nº 2.941/2017, examinando os dados e elementos que instruem o presente processo, para fins de obtenção de valor de mercado, delibera pela aprovação do Laudo de Avaliação nº 121/2019-xls, às fls *22/24*, para o imóvel em referência, considerando os 83% correspondentes ao domínio útil, onde:

**Valor Total da Área com 4.902,50 m² =
R\$ 9.530.000,00 (nove milhões, quinhentos e trinta mil reais, em números redondos).**

A presente deliberação tem validade pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, conforme artigo 14 da Resolução SMF nº 2.941/2017.

Em *19* de *JUNHO* de 2019.


**CÉSAR AUGUSTO BARBIERO
PRESIDENTE DA CEA**



**MARCUS VINICIUS BELARMINO SOUZA
MEMBRO (SUBPA)**


**ALESSANDRA ELIAS MONTEIRO
MEMBRO (SUBPA)**

DELIBERAÇÃO CEA Nº 1200 , 19 de junho de 2019.


MARCELO BRAGA MOLÉRI
MEMBRO (SUBPA)


RENATA MACIEL JARDIM
MEMBRO (SUBPA)


MÁRCIO CASTELLO BRANCO LOUREIRO
MEMBRO (SMF)


MEMBRO (SMU)

ELIANA SILVA CAMPOS
MEMBRO (PGM)


OSWALDO LOUREIRO ROQUETTE
MEMBRO (PREVI-RIO)

Nos termos do artigo 2º da Resolução SMF nº 2733, de 03/07/12, com a redação dada pela Resolução SMF nº 2941, de 08/06/17, a atribuição da Comissão Especial de Avaliação é eminentemente técnica, se limitando à apreciação de laudos de avaliação e de réplicas relacionadas a pareceres emitidos pela própria Comissão. Os membros da CEA não se responsabilizam por qualquer decisão ou ato de gestão que venha a ser tomado ou praticado com base nos laudos apreciados pela Comissão, nem pelo uso inadequado deles.
