

Rio de Janeiro, 16 de janeiro de 2018

## LAUDO TÉCNICO DE ENGENHARIA

**IDEIA E AÇÃO PERITOS ASSOCIADOS** vem, por meio de **Carlos Henrique R. de Sant'Anna**, Engenheiro, CREA/RJ nº 87.1.01843-9/D, após ter realizado a vistoria *in loco* em 4 de janeiro de 2018, apresentar Laudo Técnico na forma que se segue:

### 1.0 OBJETIVO

O presente Laudo Técnico de Engenharia tem como objetivo a determinação do valor venal das unidades 201, 202, 301, 401, 901 e 1001 do prédio situado na Rua Osvaldo Cruz nº 41, no bairro de Icaraí, Niterói - RJ, a partir do valor da unidade-tipo do prédio, de modo a constituir parâmetro de mercado para análise de valores históricos consignados para as unidades em contrato, com referência a janeiro de 2013.

### 2.0 PRINCÍPIOS E RESSALVAS

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

- Este perito inspecionou, pessoalmente, um dos imóveis objeto do presente trabalho.
- Os honorários deste perito não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.
- Este perito não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação.
- Este perito não tem qualquer inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo, tampouco dela auferir vantagem alguma.
- No melhor conhecimento e crédito deste perito, as análises e opiniões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

- Este laudo foi elaborado com estreita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional e Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA).
- As normas da ABNT abaixo relacionadas foram utilizadas na elaboração deste laudo:

(a) NBR 13752, Perícias de engenharia na construção civil;

(b) NBR 14653-1, Avaliação de bens (parte 1: procedimentos gerais);

(c) NBR 14653-2, Avaliação de bens (parte 2: imóveis urbanos);

### **3.0 DESCRIÇÃO**

#### **3.1 DA LOCALIZAÇÃO**

Os imóveis objeto da avaliação se inserem no Edifício Seletto, situado na Av. Osvaldo Cruz nº 41, no bairro de Icaraí, Niterói, na primeira quadra em relação à orla marítima, condição diferenciada em termos de *status* comercial.

O bairro, tradicional e de alto padrão socioeconômico, é dotado de toda a infraestrutura urbana implantada pelo Ente Público e de serviços disponíveis.

A circunvizinhança é caracterizada como zona mista, apresentando comércio e setor de serviços estabelecidos em lojas de rua e ocupação residencial em prédios multifamiliares.

#### **3.2 DO PRÉDIO**

O Edifício Seletto, recentemente construído e proposto a adquirentes de alto padrão socioeconômico, caracteriza-se como prédio residencial multifamiliar de elevado padrão construtivo, erigido encostado nas divisas, inserido em terreno plano e de conformação geométrica retangular.

Dispõe-se em pavimento de subsolo destinado a estacionamento de veículos; pavimento térreo com portaria e acessos, áreas comuns de lazer (*fitness* e sauna) e área de estacionamento aos fundos; e 10 pavimentos-tipo abrigando duas unidades por andar, do tipo lâmina, longitudinalmente simétricas.



## IDEIA E AÇÃO - PERITOS ASSOCIADOS

### Avaliações - Consultoria - Laudos Técnicos



### 3.3 DOS IMÓVEIS OBJETO DA AVALIAÇÃO

Trata-se de unidades-tipo com área construída útil de aproximadamente 202 m<sup>2</sup>, conforme projetos disponibilizados. Arranja-se em ampla sala e varanda gourmet, cozinha/área de serviço com dependências completas, circulação e quatro suítes, sendo a máster com varanda.



#### **4.0 METODOLOGIA E VARIÁVEIS UTILIZADAS**

Para determinação do valor venal dos imóveis, será adotada a Comparação Direta de Dados de Mercado.

**Observação nº 1:** o fator de fonte ou de oferta (Fo) considera o desejo de fechar o negócio e a negociação a ser realizada. Será igual a 0,95, por se tratar de amostra de imóveis em oferta.

**Observação nº 2:** as fontes dos dados são empresas imobiliárias, corretores e anúncios publicados em classificados de jornais ou na internet.

**Observação nº 3:** não houve necessidade de tratamentos quantitativos para as variáveis área e localização, posto que a amostra é constituída de elementos inseridos no próprio prédio e com a mesma projeção e arranjo físico.

**Observação nº 4:** Para abranger a variação em termos de valores de mercado existente para as unidades posicionadas em pavimentos distintos, consideramos amplitude de 20% do 2º ao 10º pavimento, distribuída tomando o 6º pavimento como referência, com variações de 2% na parte inferior e 3% na superior. A distribuição segue tabelada:

| <b>Pavimento</b> | <b>Variação</b> | <b>Fator</b> |
|------------------|-----------------|--------------|
| 2                | 1,00            | 0,926        |
| 3                | 1,02            | 0,944        |
| 4                | 1,04            | 0,963        |
| 5                | 1,06            | 0,981        |
| 6                | 1,08            | 1,000        |
| 7                | 1,11            | 1,028        |
| 8                | 1,14            | 1,056        |
| 9                | 1,17            | 1,083        |
| 10               | 1,20            | 1,111        |

#### 4.1 ELEMENTOS CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO

##### Elemento 01

Endereço: Av. Osvaldo Cruz nº 41 (Edifício Selete), Icaraí - Niterói.  
Fonte: Spin Imóveis  
Contato: 2703-1000

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| <b>Preço ofertado</b> | <b>R\$ 2.700.000,00</b> |
|-----------------------|-------------------------|

##### Elemento 02

Endereço: Av. Osvaldo Cruz nº 41 (Edifício Selete), Icaraí - Niterói.  
Fonte: Abidon Nazareth Imóveis  
Contato: 2710-4040

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| <b>Preço ofertado</b> | <b>R\$ 2.940.000,00</b> |
|-----------------------|-------------------------|

##### Elemento 03

Endereço: Av. Osvaldo Cruz nº 41 (Edifício Selete), Icaraí - Niterói.  
Fonte: IMOB 2000  
Contato: 2714-8822

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| <b>Preço ofertado</b> | <b>R\$ 3.000.000,00</b> |
|-----------------------|-------------------------|

##### Elemento 04

Endereço: Av. Osvaldo Cruz nº 41 (Edifício Selete), Icaraí - Niterói.  
Fonte: Ética  
Contato: 14.603,96

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| <b>Preço ofertado</b> | <b>R\$ 2.950.000,00</b> |
|-----------------------|-------------------------|

**Elemento 05**

Endereço: Av. Osvaldo Cruz nº 41 (Edifício Selete), Icaraí - Niterói.  
Fonte: Home Imóveis  
Contato: 98372-6737

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| <b>Preço ofertado</b> | <b>R\$ 2.580.000,00</b> |
|-----------------------|-------------------------|

**Elemento 06**

Endereço: Av. Osvaldo Cruz nº 41 (Edifício Selete), Icaraí - Niterói.  
Fonte: Home Imóveis  
Contato: 98372-6737

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| <b>Preço ofertado</b> | <b>R\$ 2.820.000,00</b> |
|-----------------------|-------------------------|

**Elemento 07**

Endereço: Av. Osvaldo Cruz nº 41 (Edifício Selete), Icaraí - Niterói.  
Fonte: Oceânica Imobiliária  
Contato: 2303-1526

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| <b>Preço ofertado</b> | <b>R\$ 2.940.000,00</b> |
|-----------------------|-------------------------|

**Elemento 08**

Endereço: Av. Osvaldo Cruz nº 41 (Edifício Selete), Icaraí - Niterói.  
Fonte: Kiffer Ferreira Soluções Imobiliárias  
Contato: 3165-4551

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| <b>Preço ofertado</b> | <b>R\$ 2.700.000,00</b> |
|-----------------------|-------------------------|

**Elemento 09**

Endereço: Av. Osvaldo Cruz nº 41 (Edifício Selete), Icaraí - Niterói.  
Fonte: Teto Imóveis  
Contato: 2704-5656

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| <b>Preço ofertado</b> | <b>R\$ 2.900.000,00</b> |
|-----------------------|-------------------------|

#### 4.3 RESUMO DOS VALORES HOMOGENEIZADOS

| Elem <sup>to</sup> | V<br>(R\$/m <sup>2</sup> ) | Fo   | V-h (R\$/m <sup>2</sup> ) | $\frac{V-h}{V}$ |
|--------------------|----------------------------|------|---------------------------|-----------------|
| 1                  | 2.700.000,00               | 0,95 | 2.565.000,00              | 0,95            |
| 2                  | 2.940.000,00               | 0,95 | 2.793.000,00              | 0,95            |
| 3                  | 3.000.000,00               | 0,95 | 2.850.000,00              | 0,95            |
| 4                  | 2.950.000,00               | 0,95 | 2.802.500,00              | 0,95            |
| 5                  | 2.580.000,00               | 0,95 | 2.451.000,00              | 0,95            |
| 6                  | 2.820.000,00               | 0,95 | 2.679.000,00              | 0,95            |
| 7                  | 2.940.000,00               | 0,95 | 2.793.000,00              | 0,95            |
| 8                  | 2.700.000,00               | 0,95 | 2.565.000,00              | 0,95            |
| 9                  | 2.900.000,00               | 0,95 | 2.755.000,00              | 0,95            |

##### Itens atendidos da NBR 14.653-2:

Item B.2.1 → **0,50** < Fatores de Homogeneização < **1,50**

Item B.2.2 → **0,40** < Preço Homogeneizado < **2,50**

Item 9.2.3 → Grau de fundamentação na utilização do tratamento: **Grau I**

Item 9.2.4 → Grau de precisão para o tratamento por fatores: **Grau III**

#### 4.4 TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Após a obtenção dos valores homogeneizados, em uma análise inicial, verificaremos se todos os elementos da amostra atendem ao "Critério de Chauvenet". Este Critério faz com que elementos com acentuada discrepância, que extrapolem aos valores críticos, sejam eliminados da amostra.

Assim, utilizando a amostra homogeneizada, teremos:

- ✓ N: N<sup>o</sup> de elementos da amostra = 9
- ✓ v: N<sup>o</sup> de graus de liberdade = 8
- ✓ X: Média aritmética = R\$ 2.694.833,33
- ✓ S: Desvio padrão = R\$ 137.831,87
- ✓  $\frac{d}{S}$  crítico = 1,91
- ✓ tp (tabela de Student) = 1,40

Tomando os elementos extremos para saneamento da amostra:

- ELEMENTO 03: R\$ 2.850.000,00
- ELEMENTO 05: R\$ 2.451.000,00

Efetuando o teste para o elemento limítrofe inferior:

$$\frac{d}{S} = \frac{2.694.833,33 - 2.451.000,00}{137.831,87} = 1,77 (\leq 1,91) \rightarrow \text{OK !}$$

Efetuando o teste para o elemento limítrofe superior:

$$\frac{d}{S} = \frac{2.850.000,00 - 2.694.833,33}{137.831,87} = 1,13 (\leq 1,91) \rightarrow \text{OK !}$$

Logo a amostra está saneada e será mantida.

#### **4.5 DETERMINAÇÃO DO CAMPO DE ARBÍTRIO**

O campo de arbítrio é a faixa dentro da qual o avaliador pode decidir, de acordo com a probabilidade e o intervalo de confiança determinado. Adotaremos a teoria estatística das pequenas amostras, ou seja, a distribuição contínua de probabilidade "t" de Student, com um intervalo de confiança de 80% e probabilidade de acerto de 90%. Para  $\nu = 8$  "tp" equivale a 1,40.

Temos, então, para a definição do campo de arbítrio a seguinte expressão:

$$X(\text{max/min}) = X \pm \frac{tp \times S}{(N-1)^{0,5}}$$

- Para o cálculo do valor limite máximo:

$$X \text{ max} = 2.694.833,33 + \frac{(1,40 \times 137.831,87)}{(9,00 - 1,00)^{0,5}}$$

$$X \text{ max} = \text{R\$ } 2.763.056,62$$

- Para o cálculo do valor limite mínimo:

$$X \text{ min} = 2.694.833,33 - \frac{(1,40 \times 137.831,87)}{(9,00 - 1,00)^{0,5}}$$

$$X \text{ min} = \text{R\$ } 2.626.610,04$$

#### 4.6 - VALOR DE MERCADO (V)

Com base nos elementos pesquisados, estabelecemos que o valor locativo unitário, adequado para o imóvel, encontra-se dentro do intervalo delimitado pelo campo de arbítrio. De posse destes limites, obtemos a amplitude (A):

$$A = X_{\max} - X_{\min}$$

Amplitude (A) = R\$ 136.446,58. Dividindo-se a amplitude em três faixas, obtemos os Intervalos de Decisão:

#### QUADRO DE FREQUÊNCIAS

| Faixa (R\$)                 | Fi | Fri (%) | Fac (%) |
|-----------------------------|----|---------|---------|
| 2.626.610,04 a 2.672.092,23 | 0  | 0,0     | 0,0     |
| 2.672.092,23 a 2.717.574,42 | 1  | 50,0    | 50,0    |
| 2.717.574,42 a 2.763.056,61 | 1  | 100,0   | 100,0   |

Onde:

- Fi: frequência de ocorrência
- Fri: frequência de repetição (%)
- Fac: frequência acumulada (%)

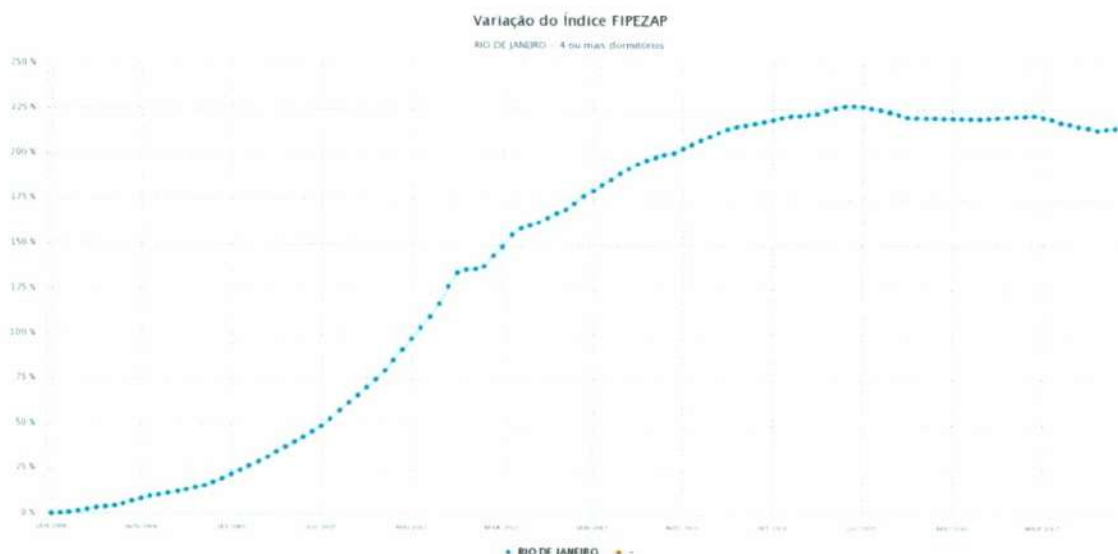
Esta ocorrência retrata que o valor correto a ser adotado, respeitando-se o intervalo de decisão, deverá ser a média aritmética simples entre os elementos que se encontram no campo de arbítrio:

- ELEMENTO 06: R\$ 2.679.000,00
- ELEMENTO 09: R\$ 2.755.000,00

$$V = R\$ 2.717.000,00$$

Para transposição do valor da unidade-tipo encontrado para janeiro de 2013, avaliamos a variação do índice FipeZap-RJ, para imóveis residenciais com 4 ou mais dormitórios, tecnicamente mais aplicável ao caso.

Conforme ilustrado no gráfico abaixo, os dados indicam constância nominal nos preços a partir da época de referência (queda real, considerando a inflação), motivo pelo qual consideraremos que o valor atual por unidade, de R\$ 2.717.000,00, equivaleria ao valor em janeiro de 2013.



## 5.0 - CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, mediante análise eminentemente técnica dos levantamentos efetuados, entendemos que o justo valor de mercado da unidade-tipo do prédio situado na Av. Osvaldo Cruz nº 41, no bairro de Icarai - Niterói, é, em números práticos de mercado, de:

**R\$ 2.720.000,00 (dois milhões, setecentos e vinte mil reais).**

**Data base de cálculo: janeiro de 2018, equivalente, nominalmente ao valor em janeiro de 2013.**

Assim, os valores das unidades em avaliação seriam:

| Unidade | Valor            |
|---------|------------------|
| 201     | R\$ 2.518.720,00 |
| 202     | R\$ 2.518.720,00 |
| 301     | R\$ 2.567.680,00 |
| 401     | R\$ 2.619.360,00 |
| 901     | R\$ 2.945.760,00 |
| 1001    | R\$ 3.021.920,00 |

#### **6.0 - ENCERRAMENTO**

Encerramos o presente parecer técnico, com 12 (doze) folhas de formato A4 digitadas em um só lado e 01 (um) anexo contendo relatório com 62 (sessenta e duas) fotografias.

Rio de Janeiro, 16 de janeiro de 2018.



**Carlos Henrique R. de Sant'Anna**  
Engenheiro - CREA nº 87.1.01843-9 D/RJ

## **ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

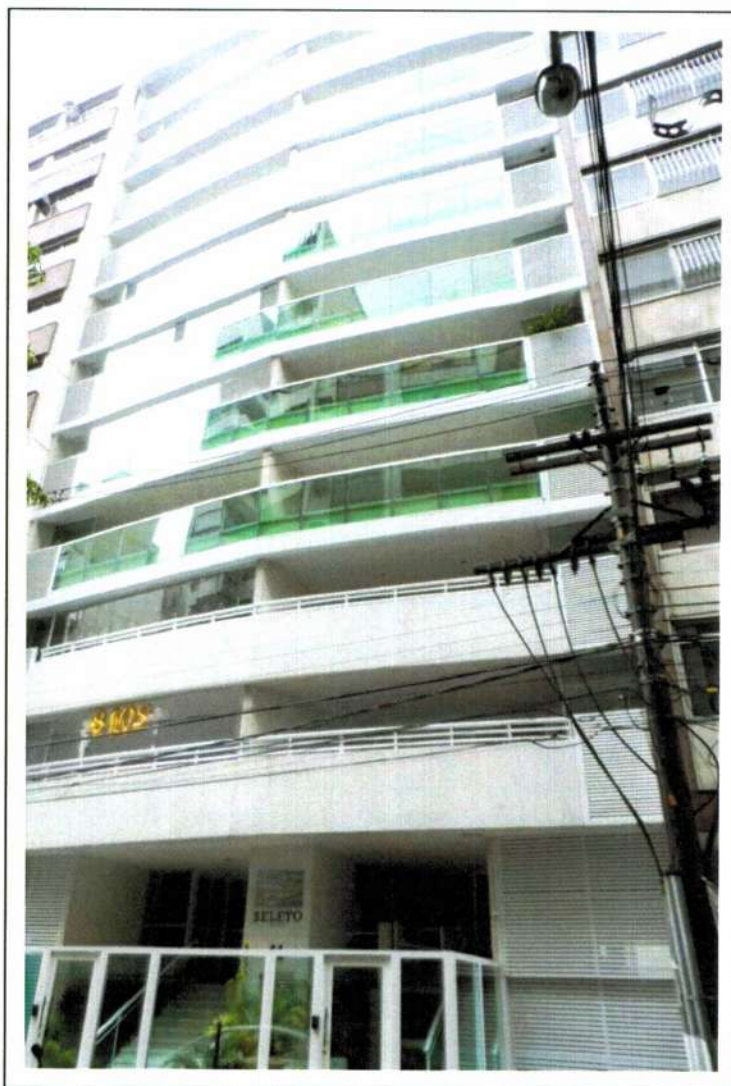


Foto 01 - Fachada frontal do prédio.

## **ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



Foto 02 - Acesso ao prédio.

## **ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



Foto 03 - Detalhe do acesso.

## **ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

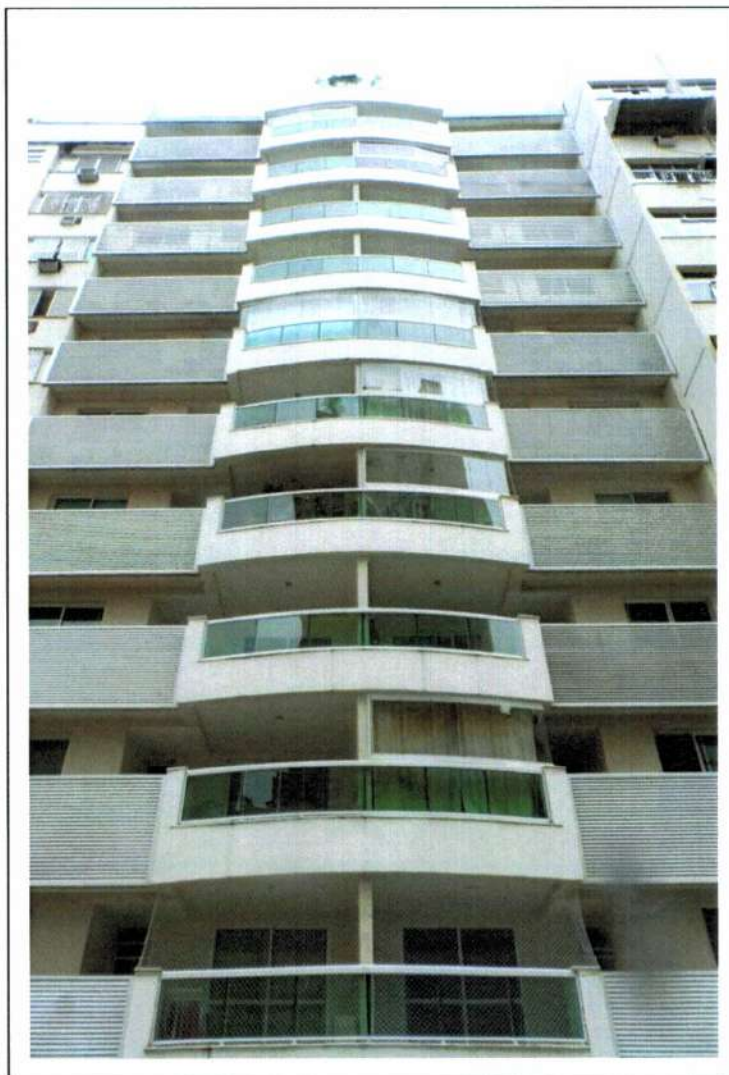


Foto 04 - Fachada dos fundos.

## **ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



Foto 05 - Vista da portaria para o logradouro.

## **ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



Foto 06 - Acessos à portaria.

## ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 07 - Elevador para pessoas portadoras de necessidades especiais, indicando boas condições de acessibilidade.

## **ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



Foto 08 - Vista geral da portaria.

## **ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



Foto 09 - Vista geral da portaria.

## **ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



Foto 10 - Hall de acesso à área de lazer comum.

## **ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

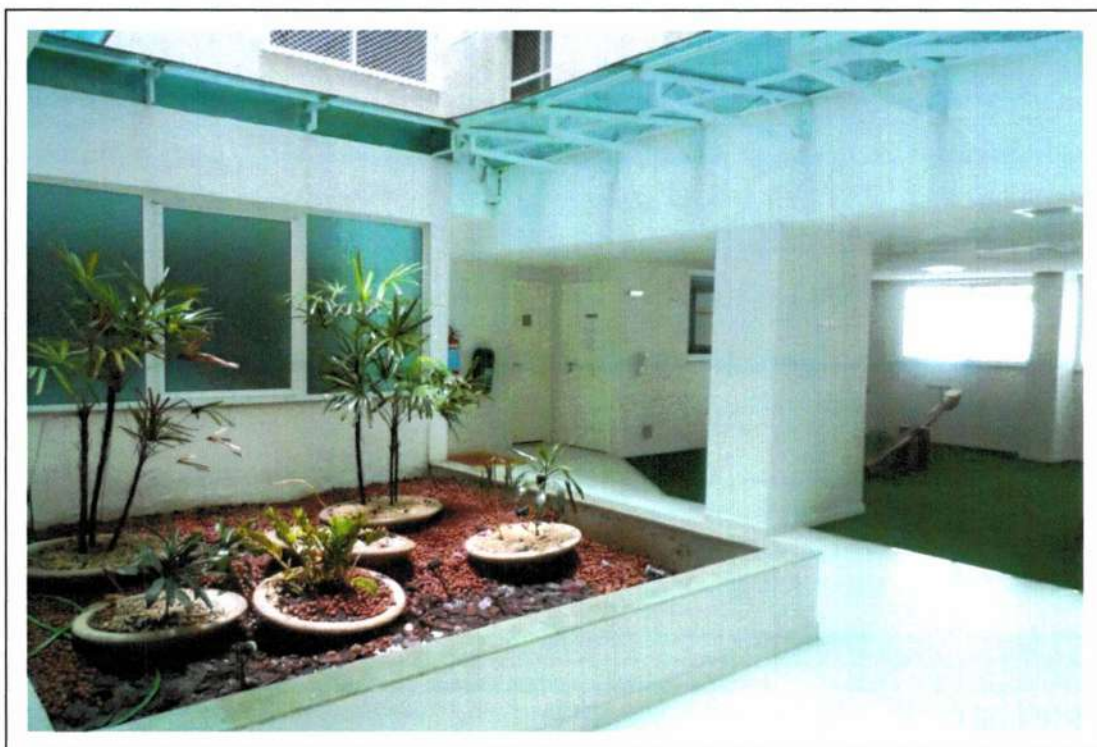


Foto 11 - Área de lazer comum.

## **ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



Foto 12 - Acesso à área para estacionamento de veículos ao nível térreo.

## **ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



Foto 13 - Elevador para acesso às áreas de estacionamento.

## **ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



Foto 14 - Área de estacionamento ao nível térreo.

## **ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



**Foto 15 - Fundos da construção.**

## **ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

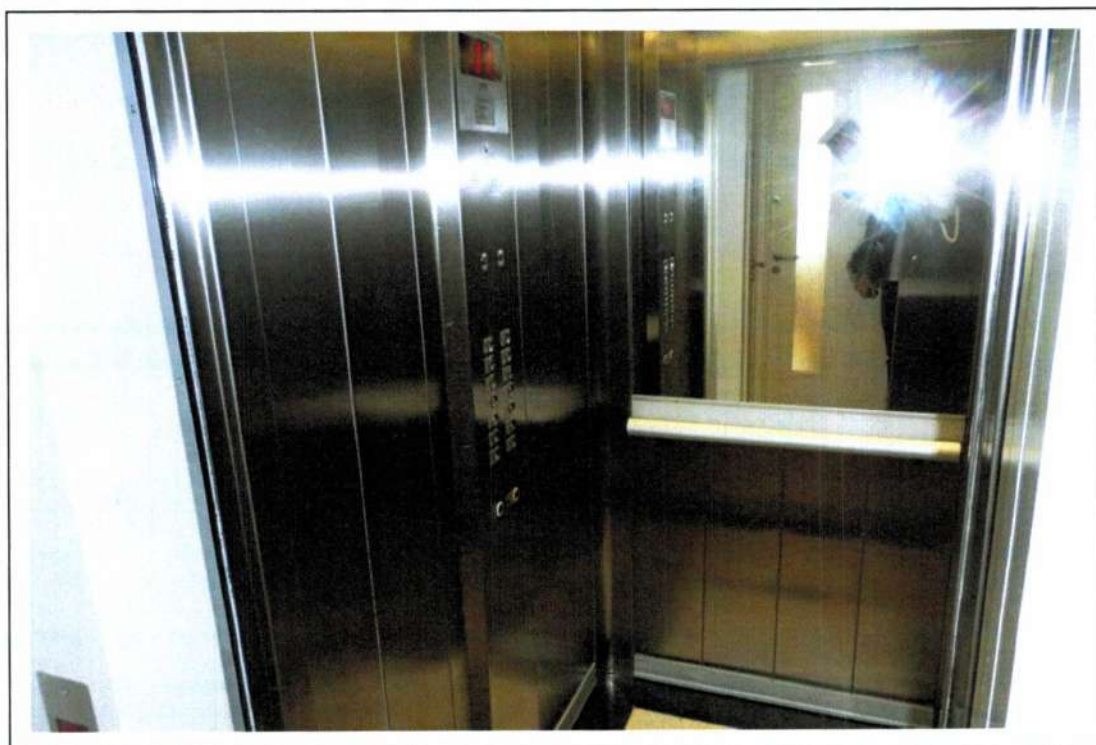


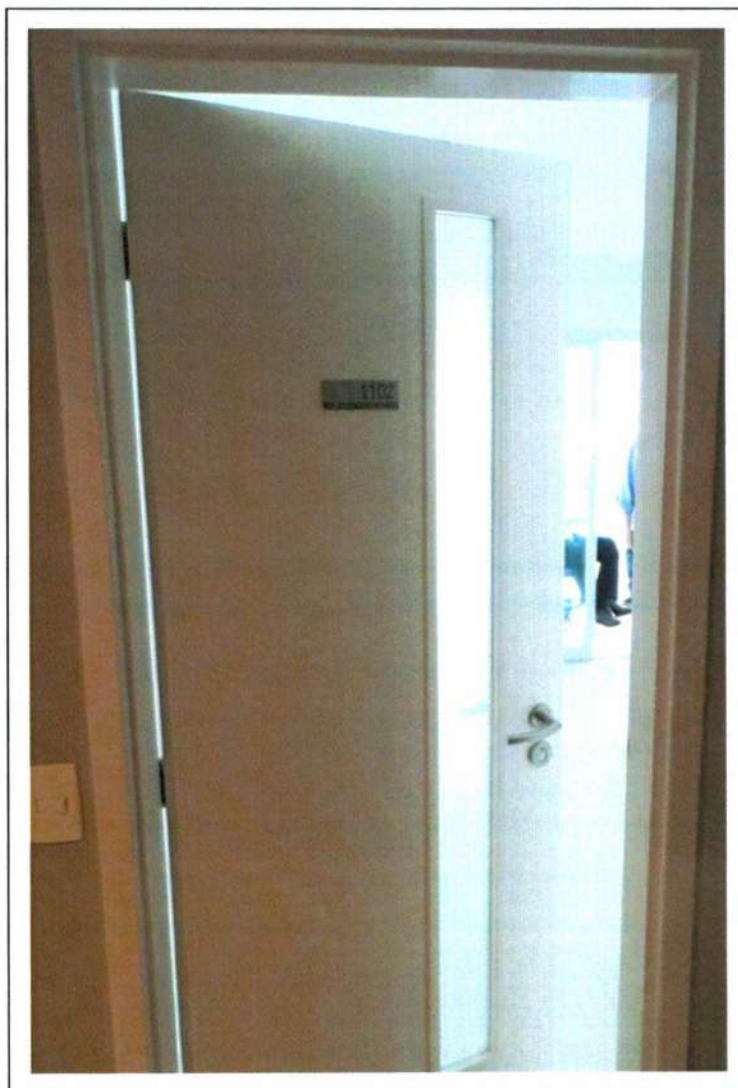
Foto 16 - Elevador social.

## **ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



Foto 17 - Detalhe do painel do elevador e distribuição de pavimentos.

## **ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



**Foto 18 - Acesso à unidade 1102.**

## **ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



Foto 19 - Identificação da unidade 1102.

## **ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



Foto 20 - Acesso.

## **ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

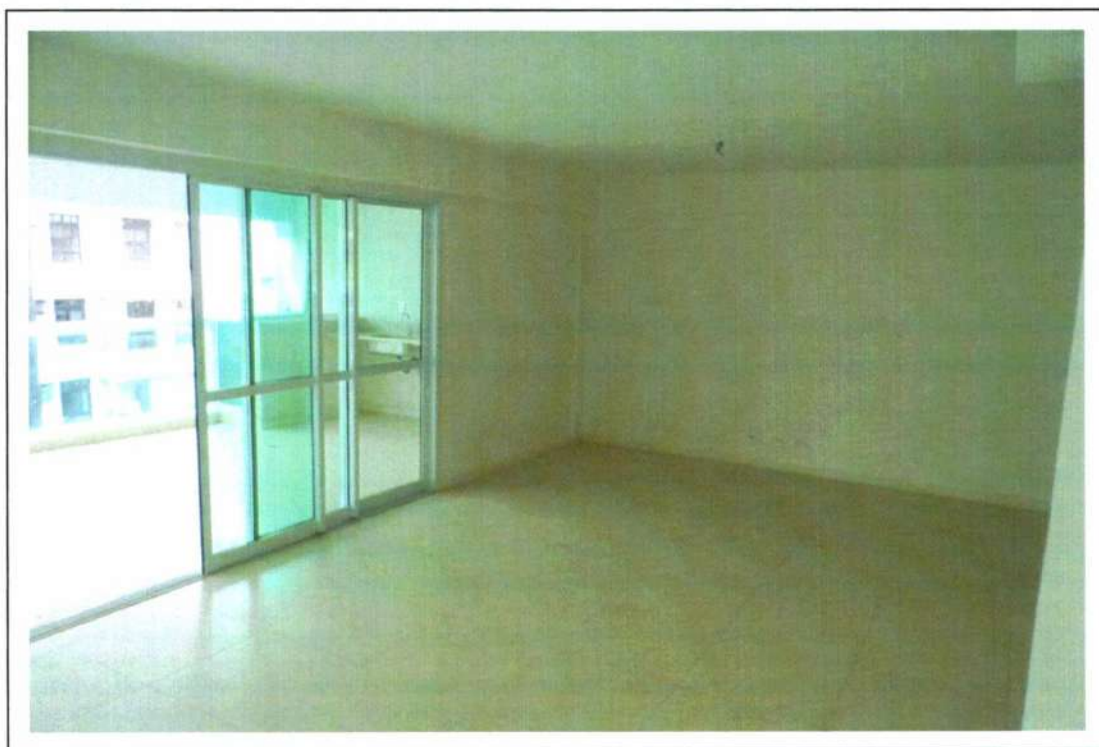


Foto 21 - Sala.

## **ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



Foto 22 - Varanda.

## **ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



**Foto 23 - Varanda gourmet.**

**ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



Foto 24 - Vista lateral para a Praia de Icaraí.

## **ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



Foto 25 - Vista da sala a partir da varanda.

## **ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

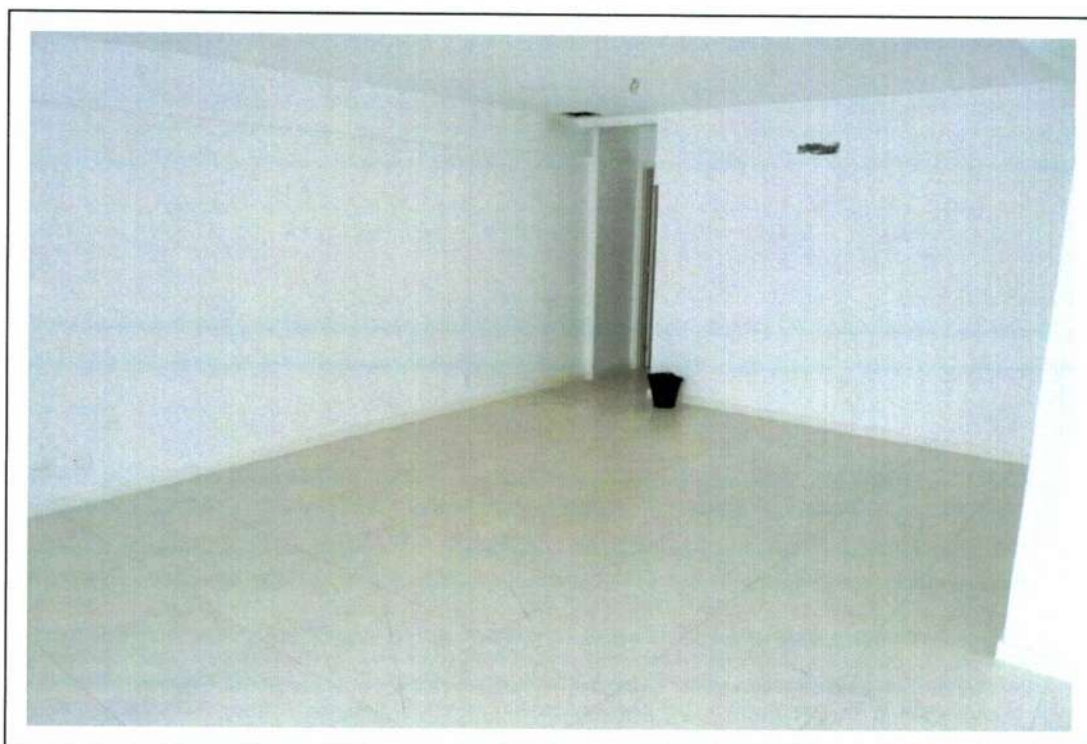


Foto 26 - Salão.

**ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



Foto 27 - Banheiro.

## **ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



Foto 28 - Cozinha.

## **ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



Foto 29 - Cozinha.

## **ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



Foto 30 - Cozinha.

## **ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



**Foto 31 - Prisma de ventilação e iluminação central.**

## **ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



Foto 32 - Acesso de serviço.

**ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

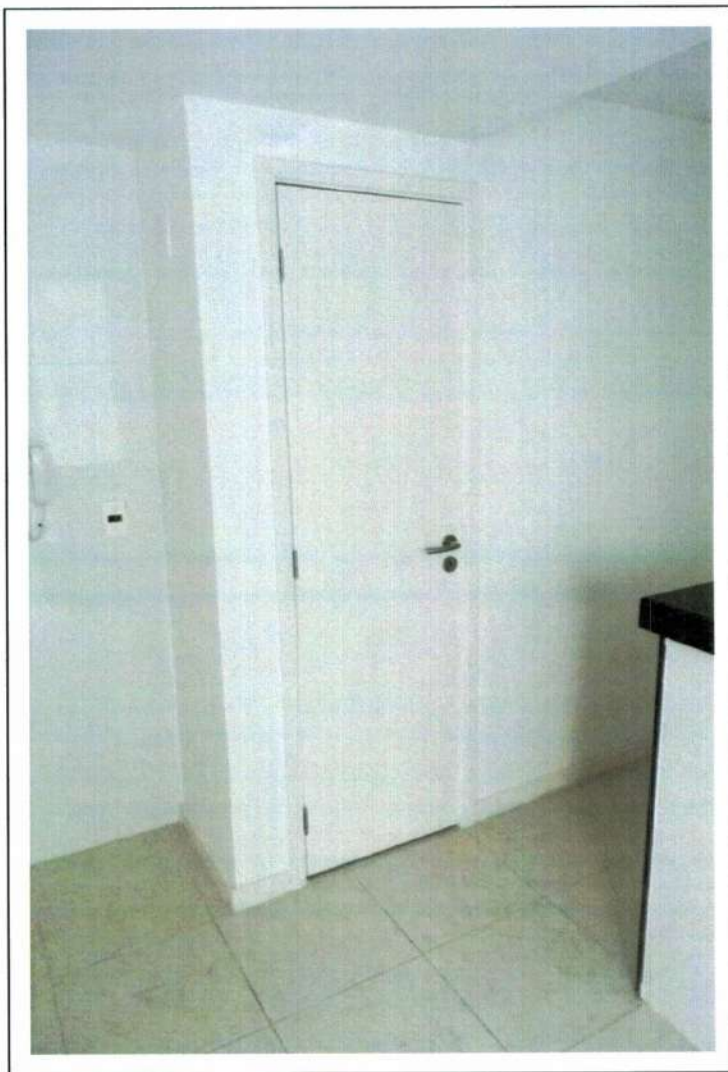


Foto 33 - Depósito.

## ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 34 - Quadro de distribuição de luz da unidade.

**ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

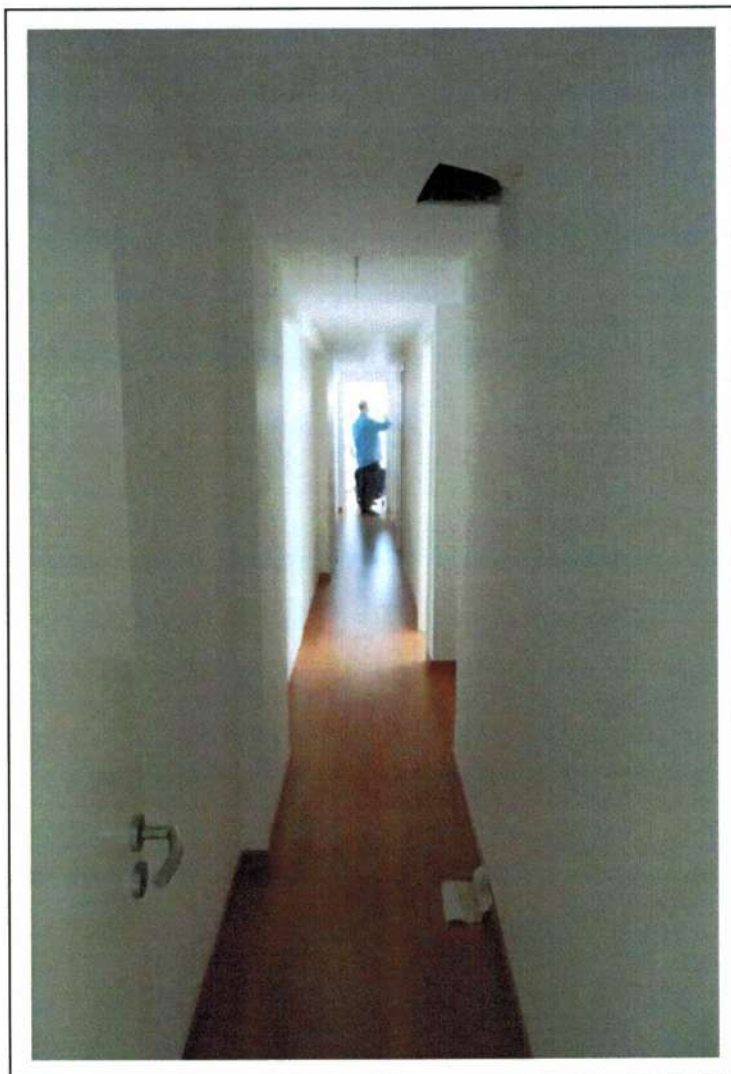


Foto 35 - Corredor das suítes.

**ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



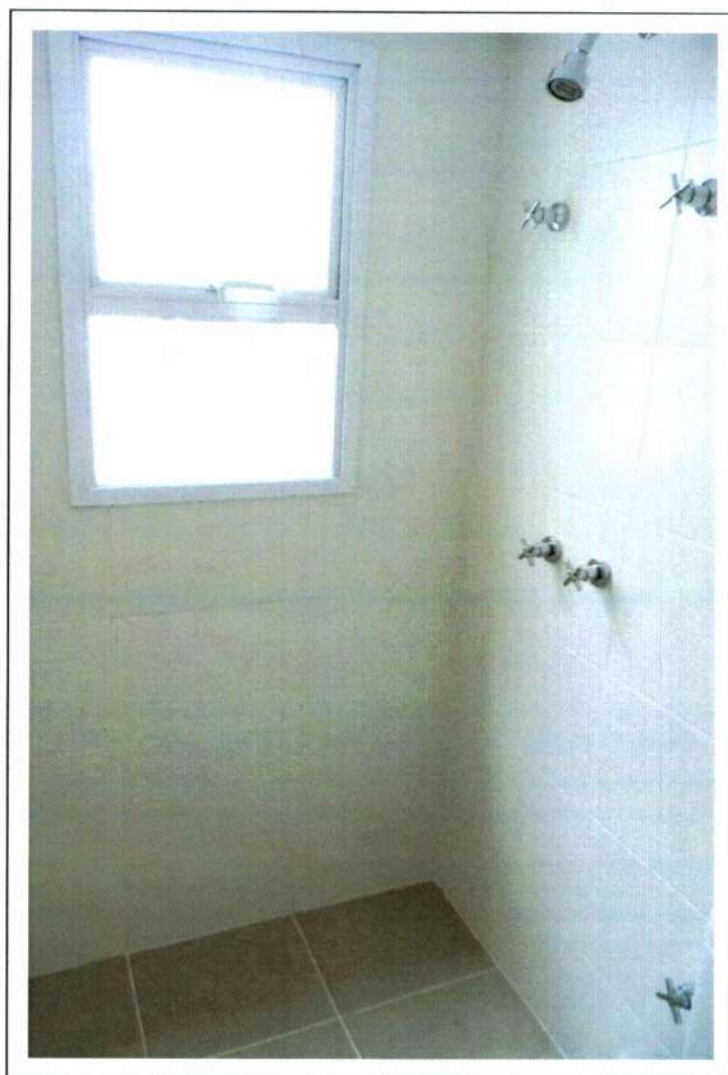
Foto 36 - Suíte 01.

**ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



Foto 37 - Banheiro da Suíte 01.

**ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



**Foto 38 - Box do banheiro da Suíte 01.**

**ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



Foto 39 - Vista da suíte para o PVI central.

**ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

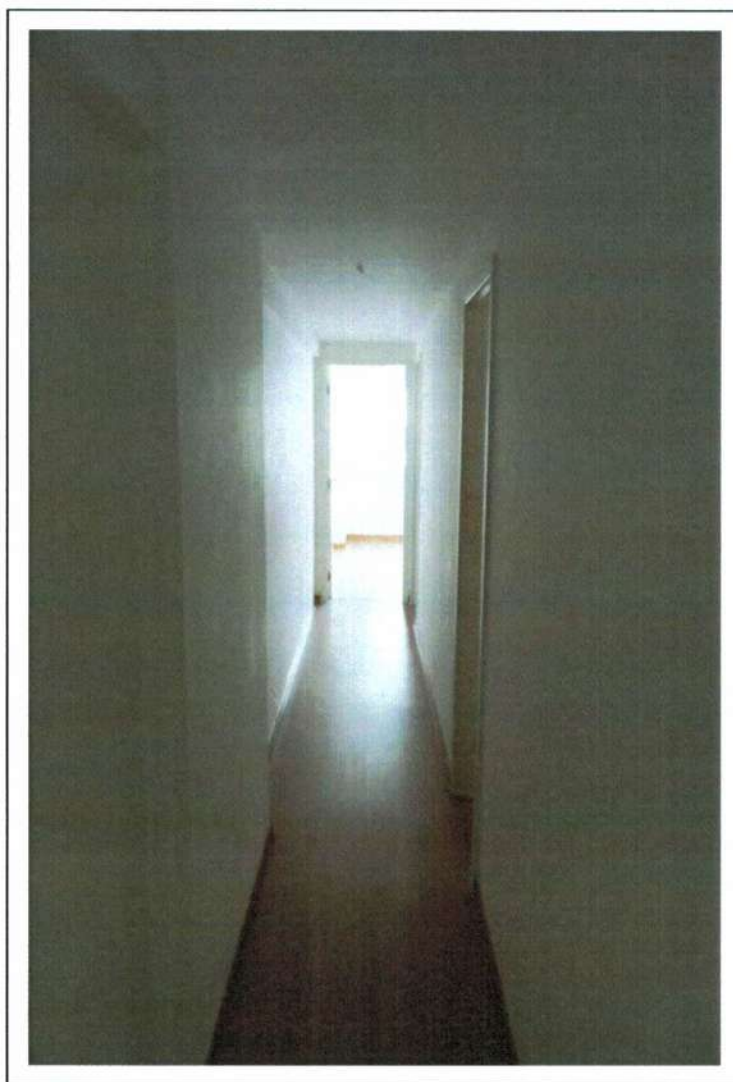


Foto 40 - Corredor das suítes.

**ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



Foto 41 - Suíte 02.

**ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



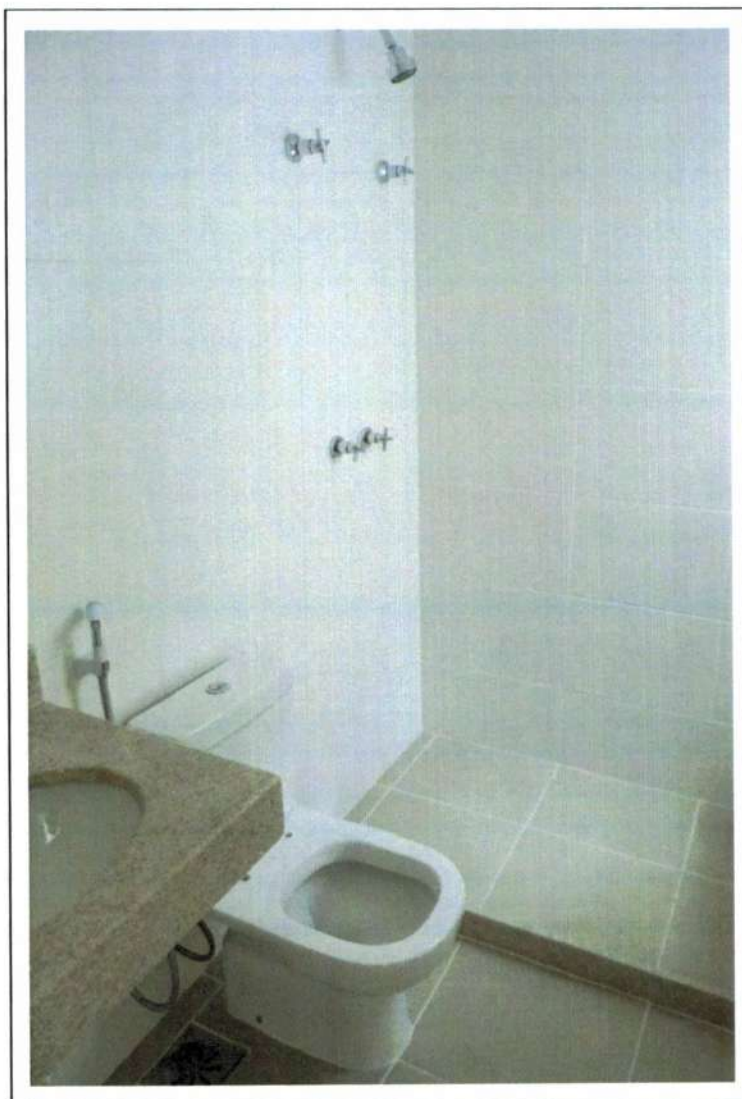
Foto 42 - Vista para o prisma.

## **ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



Foto 43 - Suíte 02.

## **ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



**Foto 44 - Banheiro da Suíte 02.**

## **ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

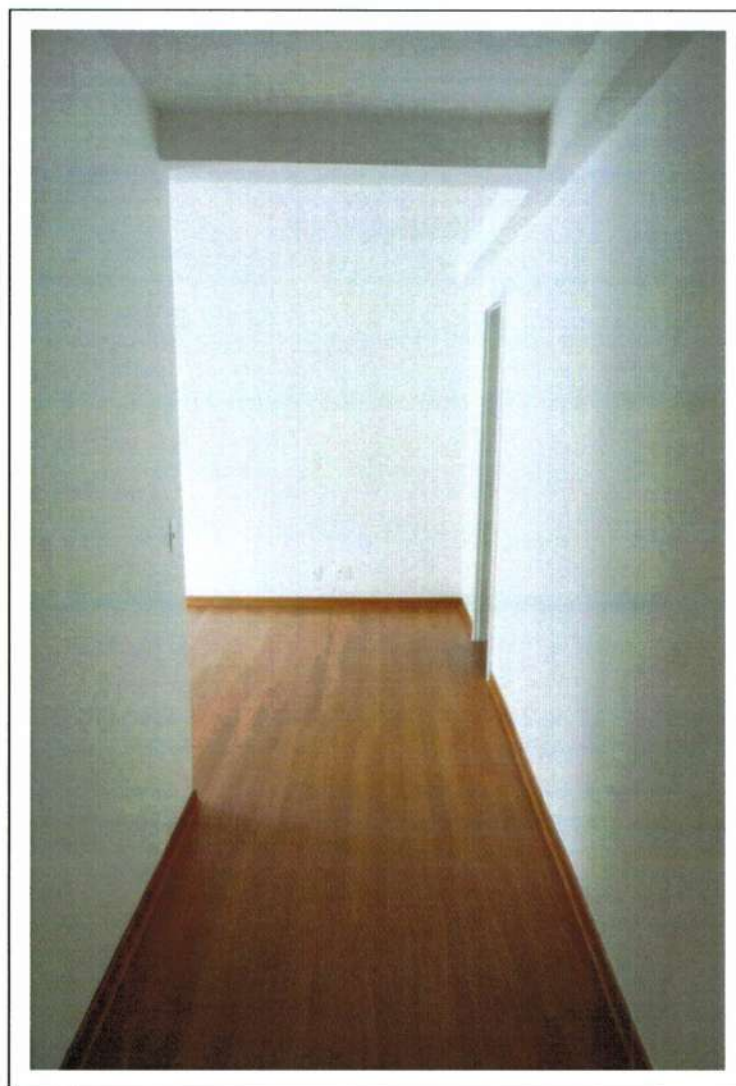


Foto 45 - Suíte 03 (máster).

**ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



Foto 46 - Suíte 03 (máster).

**ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

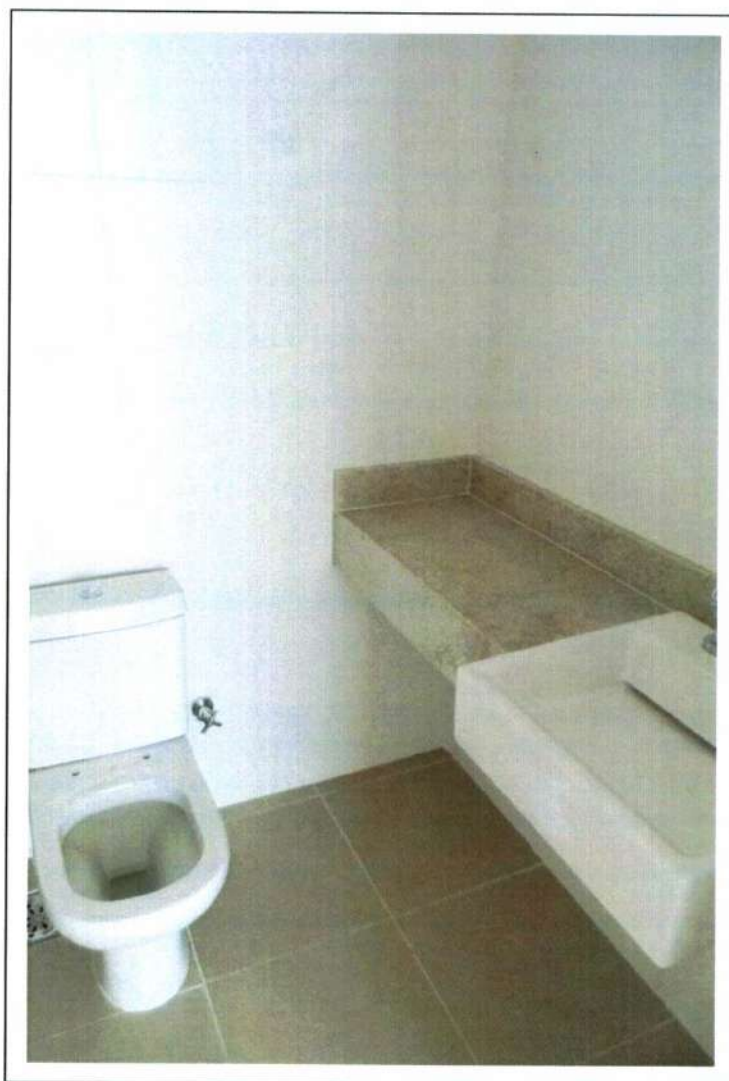


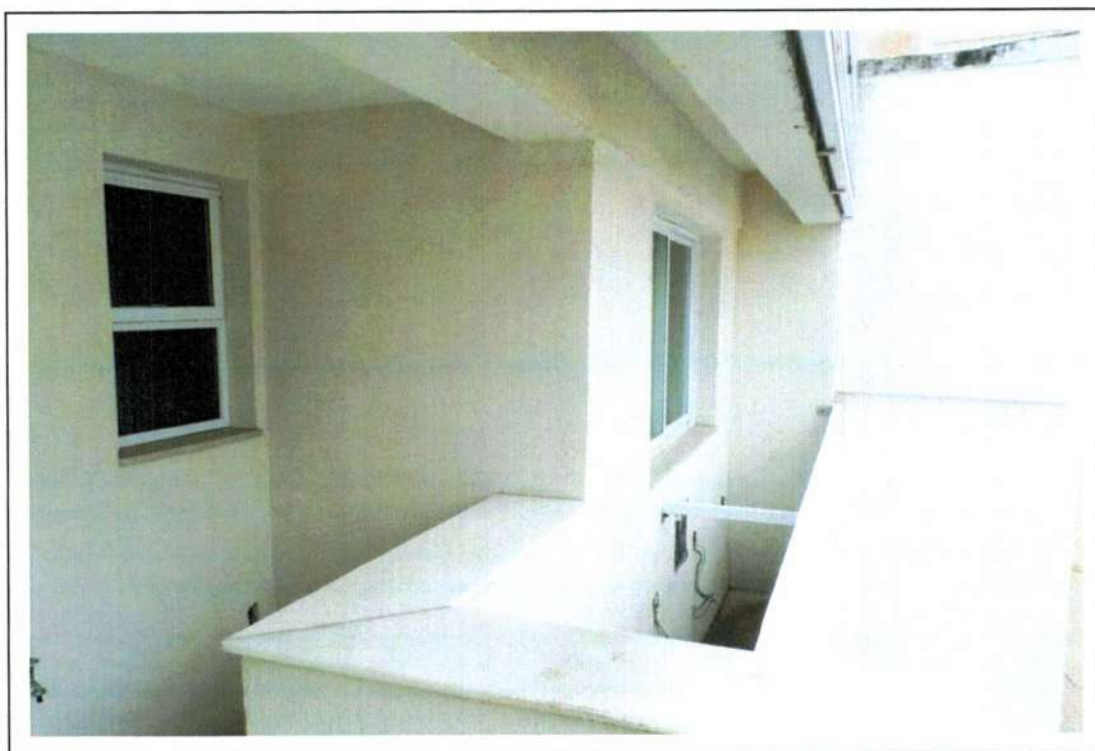
Foto 47 - Banheiro da Suíte 03 (máster).

## **ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



**Foto 48 - Varanda da Suíte 03 (máster).**

## **ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



**Foto 49 - Varanda da Suíte 03 (máster).**

## **ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

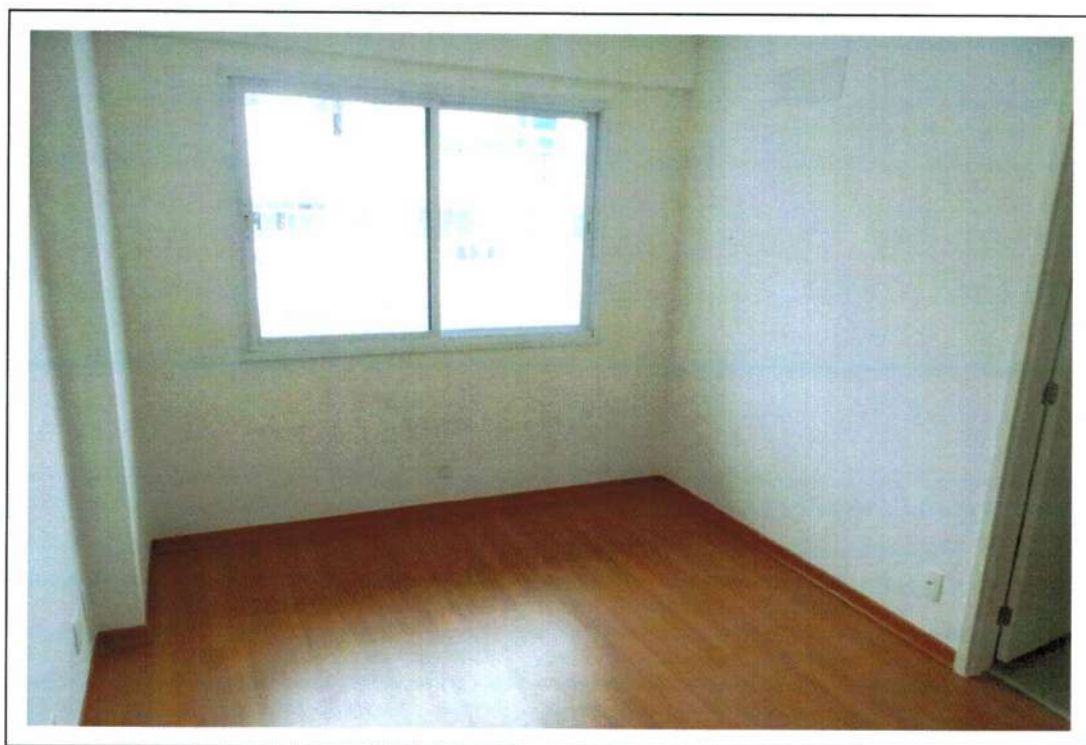


Foto 50 - Suíte 04.

**ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



Foto 51 - Banheiro da Suíte 04.

## **ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



Foto 52 - Banheiro da Suíte 04.

**ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



Foto 53 - Suíte 04.

## **ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



Foto 54 - Suíte 04.

**ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

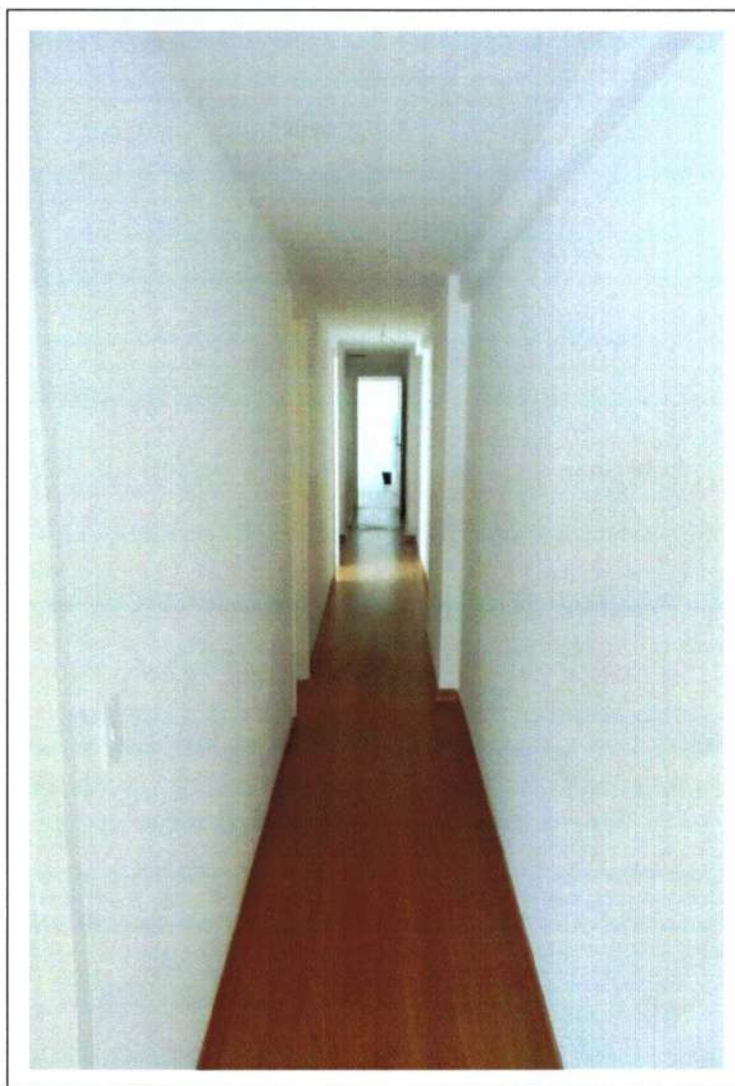


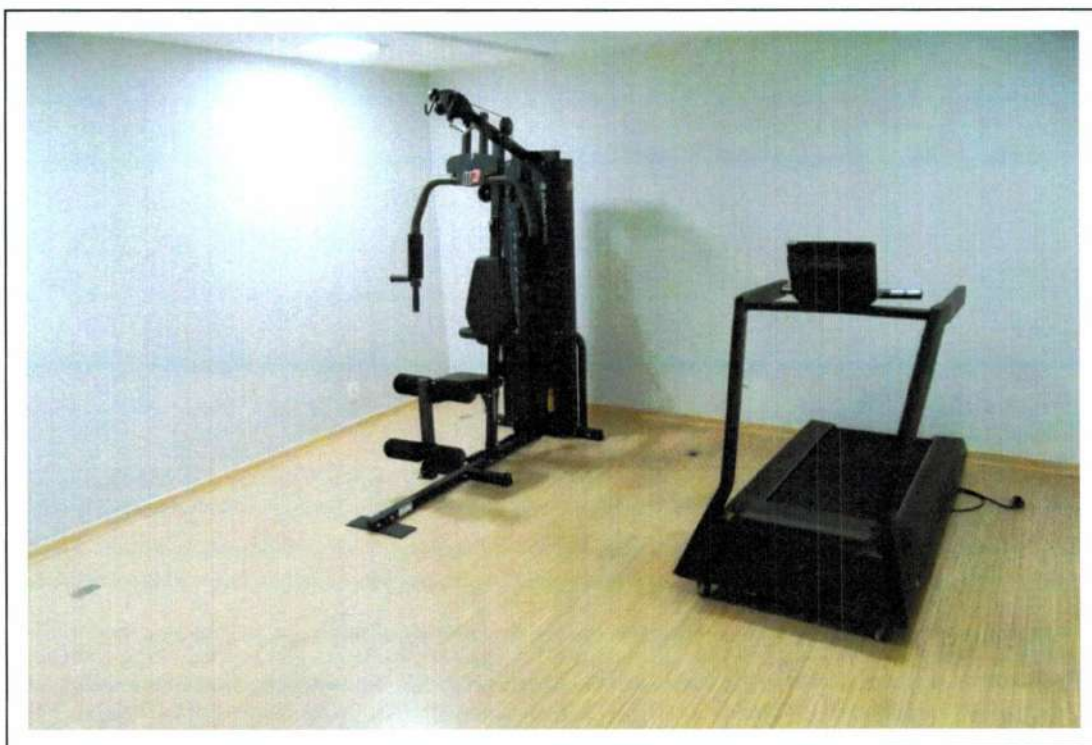
Foto 55 - Corredor das suítes.

## ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 56 - Salão comum para ginástica e musculação.

## **ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



**Foto 57 - Salão comum para ginástica e musculação.**

**IDEIA E AÇÃO - PERITOS ASSOCIADOS**  
**Avaliações - Consultoria - Laudos Técnicos**

**ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



Foto 58 - Salão comum para ginástica e musculação.

**IDEIA E AÇÃO - PERITOS ASSOCIADOS**  
**Avaliações - Consultoria - Laudos Técnicos**

**ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



Foto 59 - Sauna.

**IDEIA E AÇÃO - PERITOS ASSOCIADOS**  
**Avaliações - Consultoria - Laudos Técnicos**

**ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

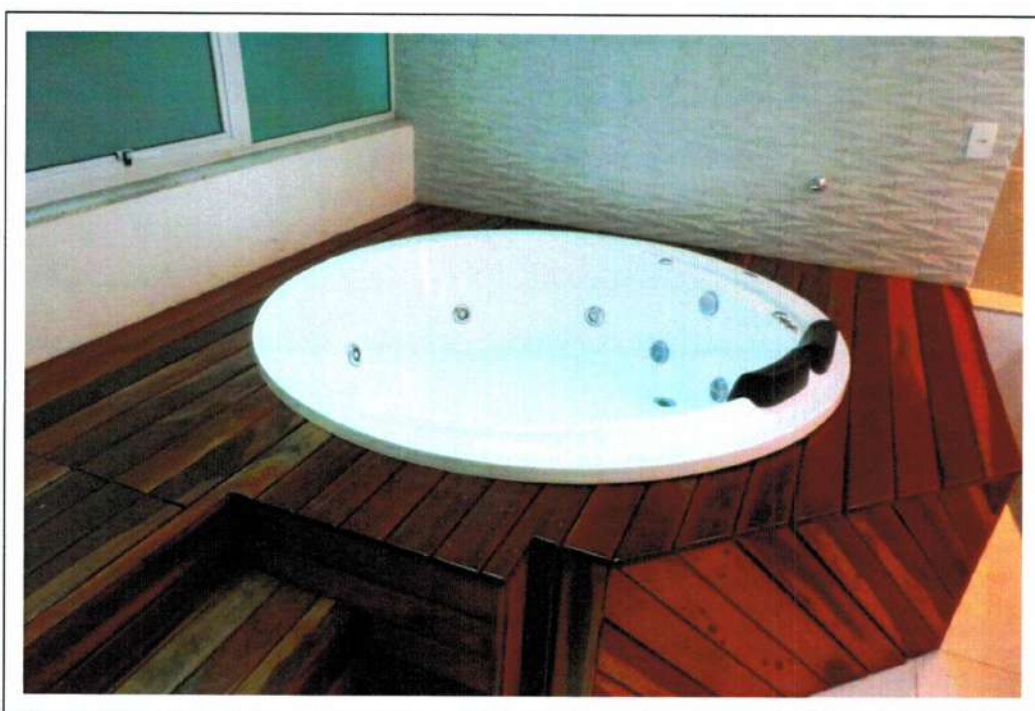


Foto 60 - Ofurô.

**IDEIA E AÇÃO - PERITOS ASSOCIADOS**  
**Avaliações - Consultoria - Laudos Técnicos**

**ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



Foto 61 - Área da sauna.

**IDEIA E AÇÃO - PERITOS ASSOCIADOS**  
**Avaliações - Consultoria - Laudos Técnicos**

**ANEXO 01 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

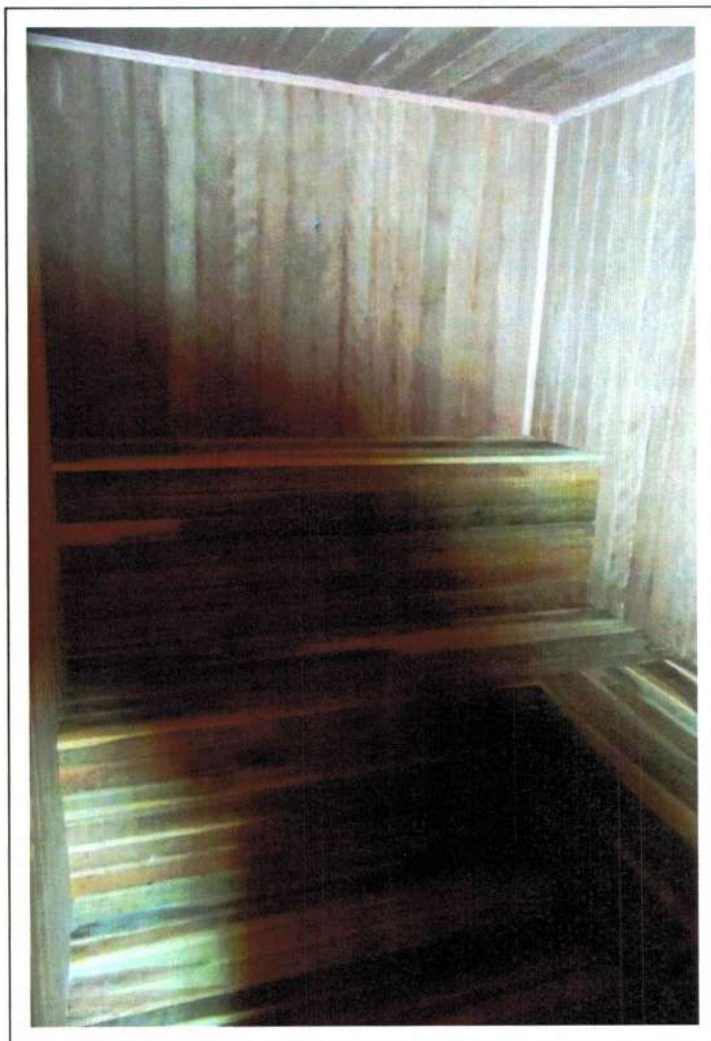
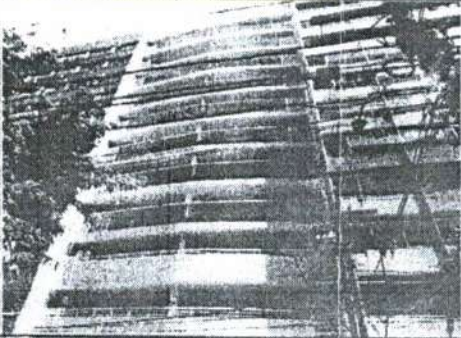


Foto 62 - Sauna.

**LAUDO DE AVALIAÇÃO MODELO SIMPLIFICADO**

|                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |                                                                                    |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| SOLICITANTE<br><b>BANCO SAFRA S/A</b>                                                                                                                                                                                                                     |                  | Número<br><b>C27561/15</b>                                                         |              |
| NOME DO CLIENTE<br><b>NISKIER CONSTRUTORA LTDA</b>                                                                                                                                                                                                        |                  | DATA DA VISTORIA<br><b>09/10/2015</b>                                              |              |
| TIPO DE BEM<br><b>Rua Oswaldo Cruz 41</b>                                                                                                                                                                                                                 |                  | COMPLEMENTO<br><b>APTO 1102</b>                                                    |              |
| <b>Icarai</b>                                                                                                                                                                                                                                             | <b>24230-21</b>  | <b>Niteroi</b>                                                                     | <b>RJ</b>    |
|                                                                                                                                                                          |                  |  |              |
| DETALHES DE ÁREAS (PARA TERCEIROS) - AVALIAÇÃO                                                                                                                                                                                                            |                  |                                                                                    |              |
| Área                                                                                                                                                                                                                                                      | Topografia       | Área                                                                               | Condição     |
| <b>708,40</b>                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Plana</b>     | <b>Via secundária</b>                                                              | <b>Área</b>  |
| Reatamento/Condição Comercial/Loja                                                                                                                                                                                                                        |                  | Reatamento/Condição Comercial/Loja                                                 |              |
| <b>195,17</b>                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Comum</b>     | <b>Total</b>                                                                       | <b>Andar</b> |
| <b>195,17</b>                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Comum</b>     | <b>199,17</b>                                                                      | <b>3,000</b> |
| Padrão                                                                                                                                                                                                                                                    |                  | Padrão                                                                             |              |
| <b>Apartamento Médio e Elevado</b>                                                                                                                                                                                                                        |                  | <b>Apartamento Médio e Elevado</b>                                                 |              |
| <b>1</b>                                                                                                                                                                                                                                                  |                  | <b>1</b>                                                                           |              |
| <b>(a) Novo</b>                                                                                                                                                                                                                                           |                  | <b>(a) Novo</b>                                                                    |              |
| B. AVALIAÇÃO                                                                                                                                                                                                                                              |                  |                                                                                    |              |
| Área terreno =                                                                                                                                                                                                                                            | <b>0,00</b> m²   | X                                                                                  | Valor / m²   |
| Área útil / privativa =                                                                                                                                                                                                                                   | <b>198,17</b> m² | X                                                                                  | Valor / m²   |
| Área construída =                                                                                                                                                                                                                                         | <b>0,00</b> m²   | X                                                                                  | Valor / m²   |
|                                                                                                                                                                                                                                                           |                  | <b>TOTAL</b>                                                                       |              |
|                                                                                                                                                                                                                                                           |                  | <b>R\$ 2.657.426,56</b>                                                            |              |
| VALOR DO IMÓVEL (MERCADO)                                                                                                                                                                                                                                 |                  | <b>R\$ 2.657.000,00</b>                                                            |              |
| VALOR DO IMÓVEL (LIQUIDACÃO FORÇADA)                                                                                                                                                                                                                      |                  | <b>R\$ 1.860.000,00</b>                                                            |              |
| C. CONSIDERAÇÕES GERAIS                                                                                                                                                                                                                                   |                  |                                                                                    |              |
| Ocupação: Próprio? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Alugado <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não Qual segmento? <input type="text"/> Qual empresa? <input type="text"/> |                  |                                                                                    |              |
| Imóvel é operacional? Trata-se do imóvel principal para a geração da receita? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não                                                                                                        |                  |                                                                                    |              |
| Foi realizado vistoria interna? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não                                                                                                                                                      |                  |                                                                                    |              |
| O imóvel é tombado? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não                                                                                                                                                                  |                  |                                                                                    |              |
| O imóvel possui visualmente vícios de construção? Em caso afirmativo justifique. <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não                                                                                                     |                  |                                                                                    |              |
| Considerando-se o estado de conservação do imóvel e sua localização, o mesmo apresenta visualmente condições satisfatórias? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não                                                          |                  |                                                                                    |              |
| O imóvel possui indícios de contaminação? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não                                                                                                                                            |                  |                                                                                    |              |
| O imóvel sofre alguma influência de favela, inundação ou invasão? Em caso afirmativo justifique se é uma boa garantia <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não                                                                |                  |                                                                                    |              |
| Considerando-se as atuais condições do mercado imobiliário local e liquidez do imóvel avaliado, o mesmo constitui uma boa garantia? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não                                                  |                  |                                                                                    |              |
| COMENTÁRIOS (Documentação anexada, áreas irregulares, restrição legal, contaminação, etc.)                                                                                                                                                                |                  |                                                                                    |              |
| Foram fornecidos o habite-se e matrícula do empreendimento (13471) onde constam as informações do da unidade em avaliação (área privativa, número de vagas e fração ideal). Não foi fornecida a matrícula da unidade 1102 e o IPTU.                       |                  |                                                                                    |              |
| NOME DA EMPRESA                                                                                                                                                                                                                                           |                  | ENGENHEIRO AVALIADOR RESPONSÁVEL PELA VISTORIA/LAUDO                               |              |
| <b>PRAXIS AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA</b>                                                                                                                                                                                                                  |                  | <b>PAULO TABAH DE ALMEIDA</b>                                                      |              |
| CNPJ                                                                                                                                                                                                                                                      |                  | CNPJ                                                                               |              |
| <b>16.9201687</b>                                                                                                                                                                                                                                         |                  | <b>66.1013018/D-RJ</b>                                                             |              |
| LOCALIDADE                                                                                                                                                                                                                                                |                  | LOCALIDADE                                                                         |              |
| <b>Rio de Janeiro, 06 de Agosto de 2015</b>                                                                                                                                                                                                               |                  | <b>66.1013018/D-RJ</b>                                                             |              |