

**ANEXO II – B. ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR PARA CONTRATAÇÃO DE OUTROS
SERVIÇOS.****1 – INTRODUÇÃO**

O presente documento visa analisar a viabilidade da presente contratação, bem como levantar os elementos essenciais que servirão para compor o Termo de Referência ou projeto Básico, de forma a melhor atender às necessidades da Administração.

2 – DADOS DO PROCESSO

Unidade funcional responsável pela Contratação:	Setor de Patrimônio
Objeto:	Contratação de Seguro Predial para os imóveis do Cofen na cidade do Rio de Janeiro
N° do Processo:	

3 – NORMATIVOS QUE DISCIPLINAM OS SERVIÇOS A SEREM CONTRATADOS

Lei n° 8.666/1990; Instrução normativa n° 05/2017 do MPOG; Lei n° 10.520/2002.

4 – NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação de seguro predial é decorrente da necessidade da Administração prevenir-se de riscos e eventuais sinistros causados por incêndios, raios, danos elétricos alagamentos, inundações, quebra de vidros, implosão e explosões de qualquer natureza que possam ocorrer no prédio. A contratação de seguro predial objetiva proteger o patrimônio público, prevenindo risco e eventuais sinistros que podem causar enorme dispêndio ao erário e garantir que este órgão seja indenizado na eventual ocorrência de tais sinistros.

5 - REFERÊNCIA AO PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO INSTITUCIONAL DO COFEN

OE06 – Manter a infraestrutura física, administrativa e tecnológica do Sistema Cofen-Conselhos Regionais

6 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**6.1. Natureza da Contratação:**

Trata-se de serviços de natureza continuada, por se tratar de uma proteção que deve ser 24h por dia, 7 dias da semana e a suspensão dele pode, em caso de sinistro, causar imensos prejuízos à administração.

6.2. Duração Inicial do Contrato:

12 meses com início o mais breve possível, JÁ PREVENDO RENOVAÇÃO, visando a não descontinuidade dos serviços.

6.3. Sustentabilidade:

Não se aplica.

6.4. Transição Contratual:

Não se aplica.

6.5. Relevância dos requisitos estipulados:

Todos os requisitos estipulados são necessários para uma definição precisa e completa do objeto, sem provocar restrição da quantidade de possíveis fornecedores dos serviços.

7 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

01 seguro predial para os seis imóveis da Autarquia localizados na Rua da Glória - 190, Glória, Rio de Janeiro/RJ.

8 – LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR

Por se tratar de serviço comum contratado em anos anteriores, cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos, por meio de especificações usuais de mercado, conclui-se que há diversas opções no mercado possíveis de serem contratadas pelo Cofen. Após a elaboração de Termo de Referência, serão estabelecidos os preços unitários máximos dos serviços, através do setor responsável (Compras e Contratações).

9 – ESTIMATIVAS DE PREÇOS OU PREÇOS REFERENCIAIS

Estimativa Orçamentária: R\$ 16.000,00 (trinta e dois mil reais) por ano.

O valor foi estabelecido com base na contratação anterior (PAD 1121/2019), no valor de R\$8.300,00 por ano e elevamos a estimativa primando pelo conservadorismo e considerando o cenário atual.

10 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Edifício Apicás, Rua da Glória, 190, Glória, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 20.241-180

UNIDADES /APTOS	ÁREA M²	VALOR DO IMÓVEL	VALOR DO CONTEÚDO	INFORMAR SE ESTÁ OCUPADO OU DESOCUPADO	VALOR SEGURADO POR UNIDADE INCENDIO RAIOS E EXPLOÇÃO	DANOS ELÉTRICOS "A"	QUEBRA DE MÁRMORES/VIDROS/ANTENAS/ESPELHOS "B"	RESPONSABILIDADE CIVIL "C"
301	208,37	1.110.000,00	n/a	desocupado	1.110.000,00	n/a	11.100,00	111.000,00
401	199,73	1.070.000,00	n/a	desocupado	1.070.000,00	n/a	10.700,00	107.000,00
402	209,73	1.120.000,00	n/a	desocupado	1.120.000,00	n/a	11.200,00	112.000,00
501	198,76	1.065.000,00	n/a	desocupado	1.065.000,00	n/a	10.650,00	106.500,00
801	200,18	1.070.000,00	n/a	desocupado	1.070.000,00	n/a	10.070,00	107.000,00
1201 e Cobertura	494,10	2.560.000,00	321.542,31	ocupado	2.881.542,31	50.000,00	28.815,42	288.154,23

Franquias para os itens "A" e "B": 10%

Seguro predial com proteção contra Incêndios, raios, explosões, queda de raio e danos elétricos com vigência de 12 meses.

Seguro contra desmoronamento, impacto de veículos/ queda de aeronave: sem cobertura

Itens de Proteção contra incêndio: Extintores e Hidrantes

Edifício com elevador e porteiro permanente. Possui quadro de energia geral, aterramento, sistema de água e esgoto, janelas com esquadrias de metal ou madeira, portas em madeira.

Não há torres de comunicação instaladas na edificação.

Visitas técnicas devem ser agendadas por meio do telefone (21) 3736-3100 ou 3739-3105 com Sr. Jorge Thomé.

11 - JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

O objeto não é divisível tendo que se trata de um mesmo objeto (seguro) para 06 imóveis, e a gestão de um único contrato com várias apólices é mais fácil e menos oneroso para a administração.

12 - RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS OU FINANCEIROS DISPONÍVEIS.

Manter o patrimônio do Cofen íntegro e afastado de riscos financeiros em caso de sinistro.

13 - PROVIDÊNCIAS PARA ADEQUAÇÃO DO AMBIENTE DO COFEN:

Não se aplica.

14 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não se aplica.

15 - DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Com base nos elementos anteriores do presente documento de Estudos Preliminares realizado por esta Equipe de Planejamento, **DECLARAMOS** que:

É VIÁVEL a contratação proposta pela unidade requisitante

NÃO É VIÁVEL a contratação proposta pela unidade requisitante

A Equipe de Planejamento identificada abaixo chegou à conclusão acima em razão do(s) seguinte(s) motivo(s):



Tal serviço é imprescindível para que o Cofen tenha garantido seu patrimônio em caso de sinistro.

16 - DO ACESSO ÀS INFORMAÇÕES CONTIDAS NOS PRESENTES ESTUDOS PRELIMINARES

Nos termos da Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011, esta Equipe de Planejamento entende que:

As informações contidas nos presentes Estudos Preliminares **DEVERÃO ESTAR DISPONÍVEIS** para qualquer interessado, pois não se caracterizam como sigilosas.

As informações contidas nos presentes Estudos Preliminares **ASSUMEM CARÁTER SIGILOSO**, nos termos do Art. 23 da Lei nº 12.527/2011, e, portanto, deverão ter acesso restrito.

17 - RESPONSABILIDADE DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO PELA ELABORAÇÃO E CONTEÚDO DO DOCUMENTO

Certificamos que somos responsáveis pela elaboração do presente documento que materializa os Estudos Preliminares da presente contratação e que o mesmo traz os conteúdos previstos na Instrução Normativa SEGES/MP nº 05/2017, conforme diretrizes estabelecidas no Anexo III da referida IN.

Alexandre Oliveira Gomes
Matrícula Cofen nº 372

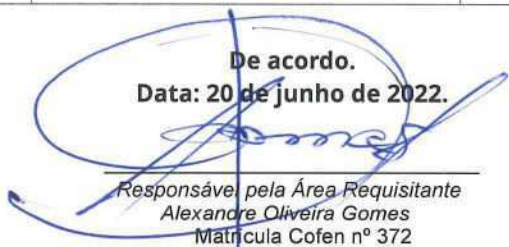


Alexandre Tadeu Horsts Barreira
Matrícula Cofen nº 283

<Integrante Técnico II – se houver>
Nome
Matrícula Cofen

De acordo.

Data: 20 de junho de 2022.



Responsável pela Área Requisitante
Alexandre Oliveira Gomes
Matrícula Cofen nº 372

18 - AUTORIDADE COMPETENTE PARA APROVAÇÃO DO TR/PB

A autoridade competente para aprovar o Termo de Referência/Projeto Básico é responsável por aferir a conformidade dos Estudos Preliminares, de acordo com o exigido na IN 05/17 e publicações/alterações posteriores e considerando as necessidades técnicas, operacionais e estratégicas do órgão. Além de analisar acerca do atendimento adequado às demandas de negócio formuladas, à adequação dos benefícios pretendidos, à administração dos riscos e à previsão de custos compatíveis e que caracterizam a economicidade da contratação.



NOME DO SOLICITANTE

COFEN - Conselho Federal de Enfermagem

OBJETIVO E FINALIDADE

Objetivo

Valor de Mercado

Finalidade

Aferir valor atual

DADOS DO IMÓVEL

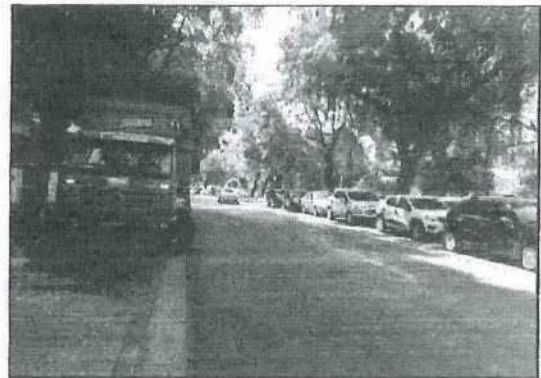
Tipo: CEP: Nº Unidade

Endereço:

Bairro: Cidade: UF:



Fachada do Imóvel



Logradouro

AVALIAÇÃO

Valor Final da avaliação conforme o mercado

VF =

R\$ 1.110.000,00

Área Construída(m²)

208,37

Valor / m²

R\$ 5.327,06

RESUMO ESPECIFICAÇÃO

Metodologia Utilizada:		Grau de Fundamentação:	Valores Unitários para campo de arbítrio:	
MCDDM - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado		Grau II	Médio	R\$ 1.110.000,00
Tratamento de Dados:		Nº de Dados de Mercado:	Mínimo	R\$ 943.500,00
Estadística Inferencial		21	Máximo	R\$ 1.276.500,00

CONSIDERAÇÕES GERAIS

- *Obtenção técnica do valor de mercado mais provável para o imóvel localizado Rua da Glória, Ed. Apicás, Nº 190, Ap.: 301, Glória, Rio de Janeiro - RJ
- *Avaliação realizada pelo Método comparativo direto de dados de mercado com tratamento por Inferência estatística.
- *Observamos que o imóvel possui uma idade aparente estimada de 20 anos com estado de conservação classificado como sendo regular. Essa idade arbitramos conforme verificado as condições do avallando in loco durante a vistoria.
- *Foi disponibilizada pelo Solicitante a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula de Nº 178.775, registrada no 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, expedida dia 01 de outubro de 2014
- *A vistoria do imóvel avallando foi realizada em 13/09/2018.

CONSUL PATRIMONIAL LTDA.

São Paulo, 26 de Setembro de 2018

Isis Souza Cardoso
Isis Souza Cardoso, Arquiteta, CAU: A.75421-8

METODOLOGIA, PRESSUPOSTOS, RESALVAS E FATORES LIMITANTES

*A metodologia aplicada é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha está justificada e atem-se ao estabelecido na norma brasileira para avaliação de bens imóveis - NBR 14.653 (Parte 1 a 4) da ABNT, com adoção dos critérios da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE.

*No presente caso, optamos pelo Método comparativo direto de dados de mercado previsto no subitem 8.2.1 da NBR 14653-2 com tratamento por Inferência estatística.

*Foi considerado para efeito de avaliação, que toda a informação e documentação pertinente ao imóvel encontram-se corretas e regularizadas, e que o imóvel está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, e em condição de ser imediatamente comercializadas ou locadas.

Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado. Por premissa, o imóvel foi considerado livre de quaisquer ônus, litígios, desapropriações, pois a pesquisa sobre os títulos de posse ou domínio não foi realizada por não ser objeto e de responsabilidade dos avaliadores.

Para efeito de cálculo, foi utilizado áreas informadas e confirmadas durante a vistoria no local.

Os procedimentos e metodologias adotados estão de acordo com a norma brasileira para avaliação de bens imóveis - NBR 14.653 (Parte 1 e 2) da ABNT.

*A valoração baseia-se no conceito de "Valor de Mercado", definido pelo Red Book como: "O valor de mercado pelo qual um imóvel poderia ser transacionado na data de valoração após tempo apropriado de exposição ao mercado, atingindo prudentemente e sem compulsão ou interesses especiais".

*Certificamos que de acordo com a nossa melhor prática, os fatos e evidências contidos neste relatório são verdadeiros e estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir.

1. Não foram consideradas quaisquer despesas de venda nem de tributação que possam surgir em caso de alienação. Do mesmo modo não foram consideradas despesas de aquisição em nossa avaliação;
2. Não consideramos algum saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o imóvel, sejam em termos de principal ou dos juros relativos ao mesmo;
3. Não consideramos quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos;
4. Não foram considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos Federal, Estadual ou Municipal. Foi assumido que o imóvel cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde e segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil;
5. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas do imóvel em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel. Os detalhes do imóvel em que cada avaliação se baseia, são os estabelecidos no presente relatório;
6. Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou é posteriormente considerado como incorretos, os valores de avaliação também podem ser e devem ser reconsiderados;
7. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:
 - a) Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e o desenvolvimento ou o valor do imóvel;
 - b) Atualmente não há conhecimento de materiais nocivos ou perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção, ou a posteriores alterações ou adições ao imóvel;
 - c) O imóvel possui um título firme e alienável, livre de qualquer ônus ou restrições;
 - d) Todas as edificações foram concebidas antes de qualquer controle de planejamento, ou de acordo com a legislação de uso e ocupação, com as devidas licenças de construção, permanente ou direitos de uso existentes para a sua utilização corrente;
 - e) O imóvel não é adversamente afetado por propostas de planejamento urbano;
 - f) Todas as edificações cumprem os requisitos estatutários e de autoridades legais, incluindo normas construtivas, de segurança contra incêndio, salubridade e segurança;
8. Não realizamos nenhum levantamento topográfico ou avaliação ambiental e não investigamos dados históricos para poder determinar se o terreno está ou esteve contaminado. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:
 - a) O imóvel é livre de contaminação e não é adversamente afetado por qualquer lei em vigor ou propostas ambientais;
 - b) Qualquer atividade realizada no imóvel é regulada pela legislação ambiental e devidamente licenciada pelas autoridades competentes;
9. Realizamos nosso trabalho com base nas informações fornecidas a nós pelo cliente, que assumimos como corretas e completas;
 - a) Atestamos que não temos interesse presente ou futuro no imóvel objeto de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução desta avaliação estão condicionados a nossa opinião de valor sobre o imóvel aqui expressa.
 - b) Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho.



RESUMO DA AVALIAÇÃO

Revisão: 1
OS 1895.6

IDENTIFICAÇÃO

Solicitante COFEN - Conselho Federal de Enfermagem		Nº Matrícula do Imóvel 178.775	
Proprietário COFEN - Conselho Federal de Enfermagem		Matrícula Individualizada 1 -	Matrícula Individualizada 2 -
Endereço do imóvel avaliando Rua da Glória, Ed. Apiacás		Nº 190	Complemento Ap.: 301
Bairro Glória	Cidade Rio de Janeiro	UF RJ	CEP 20241-180

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Utilização Predominante Residencial	Padrão da região Médio
Infraestrutura	Serviços públicos
<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input checked="" type="checkbox"/> Metrô
<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário	<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus
<input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Comércio
<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Rede bancária
<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> Escola
<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Lazer
<input checked="" type="checkbox"/> Gás canalizado	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança
<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública	<input checked="" type="checkbox"/> Hospital

TERRENO

Formato Regular	Topografia Plana	Área Averbada em Matrícula - m ²		
Fração Ideal -	Frente (m) -	Fundo (m) -	Lado Esq.(m) -	Lado Dir.(m) -
Situação Meio de Quadra	Nº de Frentes 1	Zoneamento Urbano		

VAGAS DE GARAGEM

Total de Vagas 0	Área Privativa -	Área Comum -	Área Total -
Número das vagas -			
0	Coberta	0	Averbada com Matrícula Individualizada
0	Descoberta	0	Averbada na mesma Matrícula do Imóvel
0	Rotativa	0	Não Averbada em matrícula

DEPÓSITOS, BOX OU SIMILARES

Área Privativa -	Área Comum -	Área Total -
---------------------	-----------------	-----------------

EDIFICAÇÃO

Tipo Apartamento	Padrão de Acabamento Médio	Estado de Conservação (Ross Heidecke) Regular		Área Privativa Informada 208,37
Fachada (predominante) Textura	Esquadrias Alumínio	Nº de Pav. na Unid. 1	Idade Aparente 20 Anos	Área Comum Informada -
Nº de Torres 1	Nº de Pav. Tipo 12	Nº Pav. Total 13	Unid. / Pav. Tipo 2	Total Unidades 22
Nº Elevador/Torre 2		Área Edificada Informada 208,37		
INFRAESTRUTURA				Área Total Averbada 236,75
<input type="checkbox"/> Climatização	<input type="checkbox"/> Conveniências	<input type="checkbox"/> Academia	<input type="checkbox"/> Sist. de combate à incêndio	Área Não Averbada -
<input type="checkbox"/> Portaria 24horas	<input type="checkbox"/> Gás canalizado	<input type="checkbox"/> Vestiários	<input type="checkbox"/> Gerador/ Transformador	Área utilizada para cálculo: Informada pelo Solicitante 208,37
<input checked="" type="checkbox"/> Interfone	<input type="checkbox"/> Auditório	<input type="checkbox"/> Controle de Acesso	<input type="checkbox"/> Poço Artesiano	
<input checked="" type="checkbox"/> Ctv	<input type="checkbox"/> Churrasqueira	<input type="checkbox"/> Hidrômetro Individ.		
DIVISÃO INTERNA E ACABAMENTOS				
	Quantidade	Piso	Parede	Forro
Sala	8	Cerâmica	Pintura	Gesso
Sanitário	2	Cerâmica	Cerâmica	Gesso
Cozinha	1	Cerâmica	Cerâmica	Gesso

Observações Gerais

O imóvel foi adaptado para uma unidade com vocação comercial.

AVALIAÇÃO

Valor Final de Avaliação

VF = R\$ 1.110.000,00

Nome da empresa
CONSUL PATRIMONIAL LTDA.

CALU Nº
A.75421-8

RRT
7483066

São Paulo, 26 de Setembro de 2018.

Nome do Profissional
Isis Souza Cardoso

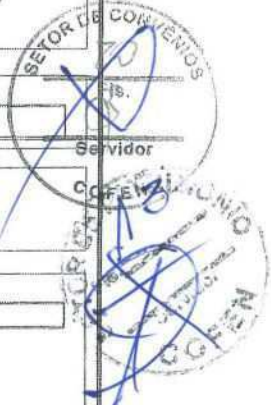
R739
2018



CONSUL
engenharia

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1895.7



NOME DO SOLICITANTE

COFEN - Conselho Federal de Enfermagem

Servidor

OBJETIVO E FINALIDADE

Objetivo

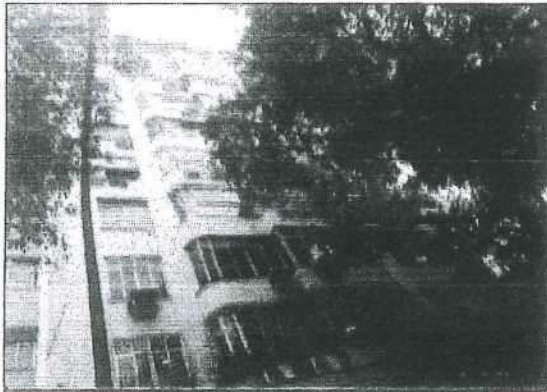
Valor de Mercado

Finalidade

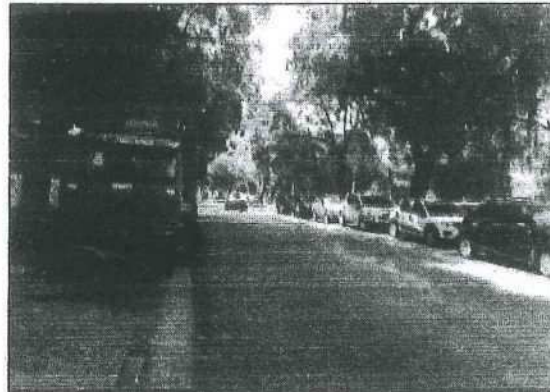
Aferir valor atual

DADOS DO IMÓVEL

Tipo: CEP: Nº Unidade
 Endereço:
 Bairro: Cidade: UF:



Fachada do Imóvel



Logradouro

AVALIAÇÃO

Valor Final da avaliação conforme o mercado

VF =

R\$ 1.070.000,00

Área Construída(m²)

199,73

Valor / m²

R\$ 5.357,23

RESUMO ESPECIFICAÇÃO

Metodologia Utilizada:		Grau de Fundamentação:	Valores Unitários para campo de arbitrio:	
MCDOM - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado		Grau II	Médio	R\$ 1.070.000,00
Tratamento de Dados:		Grau de Precisão	Mínimo	R\$ 909.500,00
Estatística Inferencial	Nº de Dados de Mercado: 21	Grau III	Máximo	R\$ 1.230.500,00

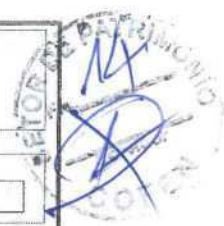
CONSIDERAÇÕES GERAIS

- *Obtenção técnica do valor de mercado mais provável para o imóvel localizado Rua da Glória, Ed. Apicás, Nº 190, Ap.: 401, Glória, Rio de Janeiro - RJ
- *Avaliação realizada pelo Método comparativo direto de dados de mercado com tratamento por Inferência estatística.
- *Observamos que o imóvel possui uma idade aparente estimada de 20 anos com estado de conservação classificado como sendo regular. Essa idade arbitramos conforme verificado as condições do avaliando in loco durante a vistoria.
- *Foi disponibilizada pelo Solicitante a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula de Nº 78.029, registrada no 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, expedida dia 01 de outubro de 2014
- *A vistoria do imóvel avaliando foi realizada em 13/09/2018.

CONSUL PATRIMONIAL LTDA.

São Paulo, 26 de Setembro de 2018

Isis Souza Cardoso, Arquiteta, CAU: A.75421-8



NOME DO SOLICITANTE

COFEN - Conselho Federal de Enfermagem

OBJETIVO E FINALIDADE

Objetivo

Valor de Mercado

Finalidade

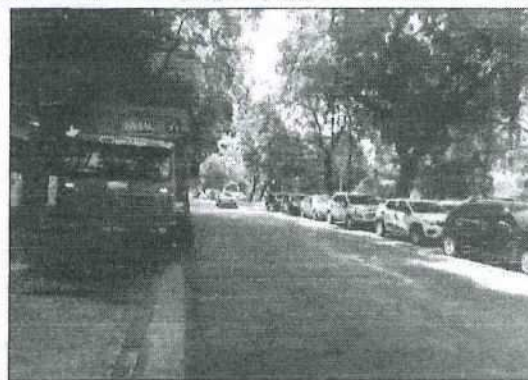
Aferir valor atual

DADOS DO IMÓVEL

Tipo: CEP: Nº Unidade
 Endereço:
 Bairro: Cidade: UF:



Fachada do Imóvel



Logradouro

AVALIAÇÃO

Valor Final da avaliação conforme o mercado

VF =

R\$ 1.120.000,00

Área Construída(m²)

209,73

Valor / m²

R\$ 5.340,20

RESUMO ESPECIFICAÇÃO

Metodologia Utilizada:	Nº de Dados de Mercado:	Grau de Fundamentação:	Valores Unitários para campo de arbitrio:	
MCCDM - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	21	Grau II	Médio	R\$ 1.120.000,00
Tratamento de Dados:		Grau de Precisão	Mínimo	R\$ 952.000,00
Estatística Inferencial		Grau III	Máximo	R\$ 1.288.000,00

CONSIDERAÇÕES GERAIS

- *Obtenção técnica do valor de mercado mais provável para o imóvel localizado Rua da Glória, Ed. Apicás, Nº 190, Ap.: 402, Glória, Rio de Janeiro - RJ
- *Avaliação realizada pelo Método comparativo direto de dados de mercado com tratamento por Inferência estatística.
- *Observamos que o imóvel possui uma idade aparente estimada de 20 anos com estado de conservação classificado como sendo regular. Essa idade arbitramos conforme verificado as condições do avallando in loco durante a vistoria.
- *Foi disponibilizada pelo Solicitante a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula de Nº 177582, registrada no 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, expedida dia 01 de outubro de 2014
- *A vistoria do imóvel avallando foi realizada em 13/09/2018.

CONSUL PATRIMONIAL LTDA.

São Paulo, 26 de Setembro de 2018

Isis Souza Cardoso
Isis Souza Cardoso, Arquiteta, CAU: A.75421-8

METODOLOGIA, PRESSUPOSTOS, RESERVAS E FATORES DIFERENTES

*A metodologia aplicada é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha está justificada e atem-se ao estabelecido na norma brasileira para avaliação de bens imóveis - NBR 14.653 (Parte 1 a 4) da ABNT, com adoção dos critérios da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE.

*No presente caso, optamos pelo Método comparativo direto de dados de mercado previsto no subitem 8.2.1 da NBR 14653-2 com tratamento por Inferência estatística.

*Foi considerado para efeito de avaliação, que toda a informação e documentação pertinente ao imóvel encontram-se corretas e regularizadas, e que o imóvel está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, e em condição de ser imediatamente comercializadas ou focados.

Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado. Por premissa o imóvel foi considerado livre de quaisquer ônus, litígios, desapropriações, pois a pesquisa sobre os títulos de posse ou domínio não foi realizada por não ser objeto e de responsabilidade dos avaliadores.

Para efeito de cálculo, foi utilizado áreas informadas e confirmadas durante a vistoria no local.

Os procedimentos e metodologias adotados estão de acordo com a norma brasileira para avaliação de bens imóveis - NBR 14.653 (Parte 1 e 2) da ABNT.

*A valoração baseia-se no conceito de "Valor de Mercado", definido pelo Red Book como: "O valor de mercado pelo qual um imóvel poderia ser transacionado na data de valoração após tempo apropriado de exposição ao mercado, atingindo prudentemente e sem compulsão ou interesses especiais".

*Certificamos que de acordo com a nossa melhor prática, os fatos e evidências contidos neste relatório são verdadeiros e estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir.

1. Não foram consideradas quaisquer despesas de venda nem de tributação que possam surgir em caso de alienação. Do mesmo modo não foram consideradas despesas de aquisição em nossa avaliação;
2. Não consideramos algum saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o imóvel, sejam em termos de principal ou dos juros relativos ao mesmo;
3. Não consideramos quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos;
4. Não foram considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos Federal, Estadual ou Municipal. Foi assumido que o imóvel cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde e segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil;
5. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas do imóvel em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel. Os detalhes do imóvel em que cada avaliação se baseia, são os estabelecidos no presente relatório;
6. Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou é posteriormente considerado como incorretos, os valores de avaliação também podem ser e devem ser reconsiderados;
7. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:
 - a) Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e o desenvolvimento ou o valor do imóvel;
 - b) Atualmente não há conhecimento de materiais nocivos ou perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção, ou a posteriores alterações ou adições ao imóvel;
 - c) O imóvel possui um título firme e alienável, livre de qualquer ônus ou restrições;
 - d) Todas as edificações foram concebidas antes de qualquer controle de planejamento, ou de acordo com a legislação de uso e ocupação, com as devidas licenças de construção, permanente ou direitos de uso existentes para a sua utilização corrente;
 - e) O imóvel não é adversamente afetado por propostas de planejamento urbano;
 - f) Todas as edificações cumprem os requisitos estatutários e de autoridades legais, incluindo normas construtivas, de segurança contra incêndio, salubridade e segurança;
8. Não realizamos nenhum levantamento topográfico ou avaliação ambiental e não investigamos dados históricos para poder determinar se o terreno está ou esteve contaminado. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:
 - a) O imóvel é livre de contaminação e não é adversamente afetado por qualquer lei em vigor ou propostas ambientais;
 - b) Qualquer atividade realizada no imóvel é regulada pela legislação ambiental e devidamente licenciada pelas autoridades competentes;
9. Realizamos nosso trabalho com base nas informações fornecidas a nós pelo cliente, que assumimos como corretas e completas;
 - a) Atestamos que não temos interesse presente ou futuro no imóvel objeto de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução desta avaliação estão condicionados a nossa opinião de valor sobre o imóvel aqui expressa.
 - b) Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho.



IDENTIFICAÇÃO

Solicitante: **COFEN - Conselho Federal de Enfermagem** Nº Matrícula do Imóvel: **177.582**

Proprietário: **COFEN - Conselho Federal de Enfermagem** Matrícula Individualizada 1: **-** Matrícula Individualizada 2: **-**

Endereço do imóvel avaliando: **Rua da Glória, Ed. Apicás** Nº: **190** Complemento: **Ap.: 402**

Bairro: **Glória** Cidade: **Rio de Janeiro** UF: **RJ** CEP: **20241-180**

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Utilização Predominante: **Residencial** Padrão da região: **Médio**

Infraestrutura: Água Esgoto sanitário Energia Elétrica Telefone Pavimentação Esgoto Pluvial Gás canalizado Iluminação pública

Serviços públicos: Metrô Ônibus Comércio Rede bancária Escola Lazer Segurança Hospital

TERRENO

Formato: **Regular** Topografia: **Plana** Área Averbada em Matrícula: **- m²**

Fração Ideal: **-** Frente (m): **-** Fundo (m): **-** Lado Esq.(m): **-** Lado Dir.(m): **-**

Situação: **Meio de Quadra** Nº de Frentes: **1** Zoneamento: **Urbano**

VAGAS DE GARAGEM

Total de Vagas: **0** Área Privativa: **-** Área Comum: **-** Área Total: **-**

Número das vagas: **-**

0 Coberta **0** Averbada com Matrícula Individualizada
0 Descoberta **0** Averbada na mesma Matrícula do Imóvel
0 Rotativa **0** Não Averbada em matrícula

DEPÓSITOS, BOX OU SIMILARES

Área Privativa: **-** Área Comum: **-** Área Total: **-**

EDIFICAÇÃO

Tipo: **Apartamento** Padrão de Acabamento: **Médio** Estado de Conservação (Ross Heidecke): **Regular** Área Privativa Informada: **209,73**

Fachada (predominante): **Textura** Esquadrias: **Alumínio** Nº de Pav. na Unid.: **1** Idade Aparente: **20** Anos Área Comum Informada: **-**

Nº de Torres: **1** Nº de Pav. Tipo: **12** Nº Pav. Total: **13** Unid. / Pav. Tipo: **2** Total Unidades: **22** Nº Elevador/Torre: **2** Área Edificada Informada: **209,73**

INFRAESTRUTURA: Climatização Conveniências Academia Sist. de combate à incêndio **Área Total Averbada: 237,14** **Área Não Averbada: -**

Portaria 24horas Gás canalizado Vestiários Gerador/ Transformador

Interfone Auditório Controle de Acesso Poço Artesiano

Cív Churrasqueira Hidrômetro Individ.

Área utilizada para cálculo: **Informada pelo Solicitante: 209,73**

DIVISÃO INTERNA E ACABAMENTOS

	Quantidade	Piso	Parede	Forro
Sala	5	Cerâmica	Pintura	Gesso
Sanitário	3	Cerâmica	Cerâmica	Gesso
Cozinha	1	Cerâmica	Cerâmica	Gesso

Observações Gerais

O Imóvel foi adaptado para uma unidade com vocação comercial.

AVALIAÇÃO

Valor Final de Avaliação **VF = R\$ 1.120.000,00**

Nome da empresa: **CONSUL PATRIMONIAL LTDA.** CAU Nº: **A.75421-8** RRT: **7483066** São Paulo, 26 de Setembro de 2018

Nome do Profissional: **Isis Souza Cardoso**



NOME DO SOLICITANTE

COFEN - Conselho Federal de Enfermagem

OBJETIVO E FINALIDADE

Objetivo

Valor de Mercado

Finalidade

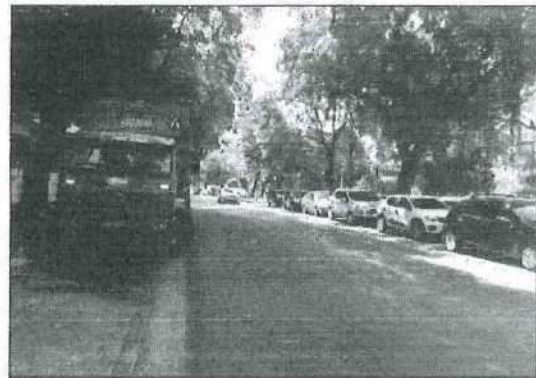
Aferir valor atual

DADOS DO IMÓVEL

Tipo: CEP: Nº: Unidade:
 Endereço:
 Bairro: Cidade: UF:



Fachada do Imóvel



Logradouro

AVALIAÇÃO

Valor Final da avaliação conforme o mercado

VF =

R\$ 1.065.000,00

Área Construída(m²)

198,76

Valor / m²

R\$ 5.358,22

RESUMO ESPECIFICAÇÃO

Metodologia Utilizada:

MCCDM - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Grau de Fundamentação:

Grau II

Valores Unitários para campo de arbitrio:

Médio

R\$ 1.065.000,00

Tratamento de Dados:

Estatística Inferencial

Nº de Dados de Mercado:

21

Grau de Precisão

Grau III

Mínimo

R\$ 905.250,00

Máximo

R\$ 1.224.750,00

CONSIDERAÇÕES GERAIS

*Obtenção técnica do valor de mercado mais provável para o imóvel localizado Rua da Glória, Ed. Apiacás, Nº 190, Ap.: 501, Glória, Rio de Janeiro - RJ

*Avaliação realizada pelo Método comparativo direto de dados de mercado com tratamento por Inferência estatística.

*Observamos que o imóvel possui uma idade aparente estimada de 20 anos com estado de conservação classificado como sendo regular. Essa idade arbitramos conforme verificado as condições do avaliando in loco durante a vistoria.

*Foi disponibilizada pelo Solicitante a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula de Nº 41.992, registrada no 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, expedida dia 01 de outubro de 2014

*A vistoria do imóvel avaliando foi realizada em 13/09/2018.

CONSUL PATRIMONIAL LTDA.

São Paulo, 26 de Setembro de 2018

Isis Souza Cardoso
Isis Souza Cardoso, Arquiteta, CAU: A.75421-8

METODOLOGIA, PRESSUPOSTOS, OBSERVAÇÕES E LIMITAÇÕES

*A metodologia aplicada é função, basicamente, da natureza do bem avallando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha está justificada e atem-se ao estabelecido na norma brasileira para avaliação de bens imóveis – NBR 14.653 (Parte 1 a 4) da ABNT, com adoção dos critérios da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE.

*No presente caso, optamos pelo Método comparativo direto de dados de mercado previsto no subitem 8.2.1 da NBR 14653-2 com tratamento por Inferência estatística.

*Foi considerado para efeito de avaliação, que toda a informação e documentação pertinente ao imóvel encontram-se corretas e regularizadas, e que o imóvel está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, e em condição de ser imediatamente comercializadas ou locadas.

Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado. Por premissa o imóvel foi considerado livre de quaisquer ônus, litígios, desapropriações, pois a pesquisa sobre os títulos de posse ou domínio não foi realizada por não ser objeto e de responsabilidade dos avaliadores.

Para efeito de cálculo, foi utilizado áreas informadas e confirmadas durante a vistoria no local.

Os procedimentos e metodologias adotados estão de acordo com a norma brasileira para avaliação de bens imóveis – NBR 14.653 (Parte 1 e 2) da ABNT.

*A valoração baseia-se no conceito de "Valor de Mercado", definido pelo Red Book como: "O valor de mercado pelo qual um imóvel poderia ser transacionado na data de valoração após tempo apropriado de exposição ao mercado, atingindo prudentemente e sem compulsão ou interesses especiais".

*Certificamos que de acordo com a nossa melhor prática, os fatos e evidências contidos neste relatório são verdadeiros e estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir.

1. Não foram consideradas quaisquer despesas de venda nem de tributação que possam surgir em caso de alienação. Do mesmo modo não foram consideradas despesas de aquisição em nossa avaliação;
2. Não consideramos algum saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o imóvel, sejam em termos de principal ou dos juros relativos ao mesmo;
3. Não consideramos quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos;
4. Não foram considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos Federal, Estadual ou Municipal. Foi considerado que o imóvel cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde e segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil;
5. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas do imóvel em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel. Os detalhes do imóvel em que cada avaliação se baseia, são os estabelecidos no presente relatório;
6. Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou é posteriormente considerado como incorretos, os valores de avaliação também podem ser e devem ser reconsiderados;
7. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:
 - a) Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e o desenvolvimento ou o valor do imóvel;
 - b) Atualmente não há conhecimento de materiais nocivos ou perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção, ou a posteriores alterações ou adições ao imóvel;
 - c) O imóvel possui um título firme e alienável, livre de qualquer ônus ou restrições;
 - d) Todas as edificações foram concebidas antes de qualquer controle de planejamento, ou de acordo com a legislação de uso e ocupação, com as devidas licenças de construção, permanente ou direitos de uso existentes para a sua utilização corrente;
 - e) O imóvel não é adversamente afetado por propostas de planejamento urbano;
 - f) Todas as edificações cumprem os requisitos estatutários e de autoridades legais, incluindo normas construtivas, de segurança contra incêndio, salubridade e segurança;
8. Não realizamos nenhum levantamento topográfico ou avaliação ambiental e não investigamos dados históricos para poder determinar se o terreno está ou esteve contaminado. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:
 - a) O imóvel é livre de contaminação e não é adversamente afetado por qualquer lei em vigor ou propostas ambientais;
 - b) Qualquer atividade realizada no imóvel é regulada pela legislação ambiental e devidamente licenciada pelas autoridades competentes;
9. Realizamos nosso trabalho com base nas informações fornecidas a nós pelo cliente, que assumimos como corretas e completas;
 - a) Atestamos que não temos interesse presente ou futuro no imóvel objeto de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução desta avaliação estão condicionados a nossa opinião de valor sobre o imóvel aqui expressa.
 - b) Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho.

IDENTIFICAÇÃO

Solicitante: **COFEN - Conselho Federal de Enfermagem** Nº Matrícula do Imóvel: **41.992**

Proprietário: **COFEN - Conselho Federal de Enfermagem** Matrícula Individualizada 1: **-** Matrícula Individualizada 2: **-**

Endereço do imóvel avaliando: **Rua da Glória, Ed. Apiacás** Nº: **190** Complemento: **Ap.: 501**

Bairro: **Glória** Cidade: **Rio de Janeiro** UF: **RJ** CEP: **20241-180**

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Utilização Predominante: **Residencial** Padrão da região: **Médio**

Infraestrutura: Água Esgoto sanitário Energia Elétrica Telefone Pavimentação Esgoto Pluvial Gás canalizado Iluminação pública

Serviços públicos: Metrô Ônibus Comércio Rede bancária Escola Lazer Segurança Hospital

TERRENO

Formato: **Regular** Topografia: **Plana** Área Averbada em Matrícula: **- m²**

Fração Ideal: **-** Frente (m): **-** Fundo (m): **-** Lado Esq.(m): **-** Lado Dir.(m): **-**

Situação: **Meio de Quadra** Nº de Frentes: **1** Zoneamento: **Urbano**

VAGAS DE GARAGEM

Total de Vagas: **0** Área Privativa: **-** Área Comum: **-** Área Total: **-**

Número das vagas: **-**

0 Coberta **0** Averbada com Matrícula Individualizada
0 Descoberta **0** Averbada na mesma Matrícula do imóvel
0 Rotativa **0** Não Averbada em matrícula

DEPÓSITOS, BOX OU SIMILARES

Área Privativa: **-** Área Comum: **-** Área Total: **-**

EDIFICAÇÃO

Tipo: **Apartamento** Padrão de Acabamento: **Médio** Estado de Conservação (Ross Heidecke): **Regular** Área Privativa Informada: **198,76**

Fachada (predominante): **Textura** Esquadrias: **Alumínio** Nº de Pav. na Unid.: **1** Idade Aparente: **20** Anos Área Comum Informada: **-**

Nº de Torres: **1** Nº de Pav. Tipo: **12** Nº Pav. Total: **13** Unid. / Pav. Tipo: **2** Total Unidades: **22** Nº Elevador/Torre: **2** Área Edificada Informada: **198,76**

INFRAESTRUTURA: Climatização Portaria 24horas Interfone CTV Conveniências Gás canalizado Auditório Churrasqueira Academia Vestiários Controle de Acesso Hidrômetro Individ. Sist. de combate à incêndio Gerador/ Transformador Poço Artesiano

Área Total Averbada: **230,09** Área Não Averbada: **-**

Área utilizada para cálculo: **Informada pelo Solicitante** **198,76**

DIVISÃO INTERNA E ACABAMENTOS

	Quantidade	Piso	Parede	Forro
Sala	8	Carpete	Pintura	Gesso
Sanitário	2	Cerâmica	Cerâmica	Gesso
Varanda	1	Carpete	Pintura	Gesso
Cozinha	1	Cerâmica	Cerâmica	Gesso
Área de Serviço	1	Cerâmica	Cerâmica	Gesso

Observações Gerais

O imóvel foi adaptado para uma unidade com vocação comercial.

AVALIAÇÃO

Valor Final de Avaliação

VF = R\$ 1.065.000,00

Nome da empresa: **CONSUL PATRIMONIAL LTDA.**

CAU Nº: **A.75421-8**

RRT: **7483066**

São Paulo, 26 de Setembro de 2018

Nome do Profissional: **Isis Souza Cardoso**

Isis Souza Cardoso

18
[Handwritten signature]

NOME DO SOLICITANTE

COFEN - Conselho Federal de Enfermagem

OBJETIVO E FINALIDADE

Objetivo

Valor de Mercado

Finalidade

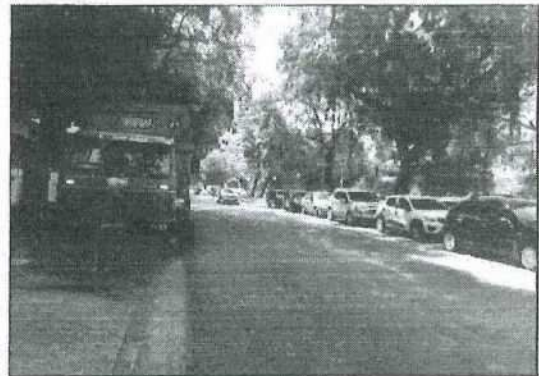
Aferir valor atual

DADOS DO IMÓVEL

Tipo: CEP: Nº: Unidade:
Endereço:
Bairro: Cidade: UF:



Fachada do Imóvel



Logradouro

AVALIAÇÃO

Valor Final da avaliação conforme o mercado

VF =

R\$ 1.070.000,00

Área Construída(m²)

200,18

Valor / m²

R\$ 5.345,19

RESUMO ESPECIFICAÇÃO

Metodologia Utilizada:		Grau de Fundamentação:	Valores Unitários para campo de arbítrio:	
MCDDM - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado		Grau II	Médio	R\$ 1.070.000,00
Tratamento de Dados:		Grau de Precisão	Mínimo	R\$ 909.500,00
Estatística Inferencial	Nº de Dados de Mercado: 21	Grau III	Máximo	R\$ 1.230.500,00

CONSIDERAÇÕES GERAIS

- *Obtenção técnica do valor de mercado mais provável para o Imóvel localizado Rua da Glória, Ed. Apicás, Nº 190, Ap.: 801, Glória, Rio de Janeiro - RJ
- *Avaliação realizada pelo Método comparativo direto de dados de mercado com tratamento por Inferência estatística.
- *Observamos que o Imóvel possui uma idade aparente estimada de 20 anos com estado de conservação classificado como sendo regular. Essa idade arbitramos conforme verificado as condições do avaliando in loco durante a vistoria.
- *Foi disponibilizada pelo Solicitante a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula de Nº 168.236, registrada no 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, expedida dia 01 de outubro de 2014
- *A vistoria do imóvel avaliando foi realizada em 13/09/2018.

CONSUL PATRIMONIAL LTDA.

São Paulo, 26 de Setembro de 2018

[Handwritten Signature]
Isis Souza Cardoso, Arquiteta, CAU: A.75421-8

METODOLOGIA, SUPPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

*A metodologia aplicada é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha está justificada e atem-se ao estabelecido na norma brasileira para avaliação de bens imóveis - NBR 14.653 (Parte 1 a 4) da ABNT, com adoção dos critérios da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE.

*No presente caso, optamos pelo Método comparativo direto de dados de mercado previsto no subitem 8.2.1 da NBR 14653-2 com tratamento por Inferência estatística.

*Foi considerado para efeito de avaliação, que toda a informação e documentação pertinente ao imóvel encontram-se corretas e regularizadas, e que o imóvel está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, e em condição de ser imediatamente comercializadas ou locados.

Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado. Por premissa o imóvel foi considerado livre de quaisquer ônus, litígios, desapropriações, pois a pesquisa sobre os títulos de posse ou domínio não foi realizada por não ser objeto de responsabilidade dos avaliadores.

Para efeito de cálculo, foi utilizado áreas informadas e confirmadas durante a vistoria no local.

Os procedimentos e metodologias adotados estão de acordo com a norma brasileira para avaliação de bens imóveis - NBR 14.653 (Parte 1 e 2) da ABNT.

*A valoração baseia-se no conceito de "Valor de Mercado", definido pelo Red Book como: "O valor de mercado pelo qual um imóvel poderia ser transacionado na data de valoração após tempo apropriado de exposição ao mercado, atingindo prudentemente e sem compulsão ou interesses especiais".

*Certificamos que de acordo com a nossa melhor prática, os fatos e evidências contidos neste relatório são verdadeiros e estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir.

1. Não foram consideradas quaisquer despesas de venda nem de tributação que possam surgir em caso de alienação. Do mesmo modo não foram consideradas despesas de aquisição em nossa avaliação;
2. Não consideramos algum saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o imóvel, sejam em termos de principal ou dos juros relativos ao mesmo;
3. Não consideramos quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos;
4. Não foram considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos Federal, Estadual ou Municipal. Foi assumido que o imóvel cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde e segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil;
5. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas do imóvel em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel. Os detalhes do imóvel em que cada avaliação se baseia, são os estabelecidos no presente relatório;
6. Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou é posteriormente considerado como incorretos, os valores de avaliação também podem ser e devem ser reconsiderados;
7. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:
 - a) Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e o desenvolvimento ou o valor do imóvel;
 - b) Atualmente não há conhecimento de materiais nocivos ou perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção, ou a posteriores alterações ou adições ao imóvel;
 - c) O imóvel possui um título firme e alienável, livre de qualquer ônus ou restrições;
 - d) Todas as edificações foram concebidas antes de qualquer controle de planejamento, ou de acordo com a legislação de uso e ocupação, com as devidas licenças de construção, permanente ou direitos de uso existentes para a sua utilização corrente;
 - e) O imóvel não é adversamente afetado por propostas de planejamento urbano;
 - f) Todas as edificações cumprem os requisitos estatutários e de autoridades legais, incluindo normas construtivas, de segurança contra incêndio, salubridade e segurança;
8. Não realizamos nenhum levantamento topográfico ou avaliação ambiental e não investigamos dados históricos para poder determinar se o terreno está ou esteve contaminado. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:
 - a) O imóvel é livre de contaminação e não é adversamente afetado por qualquer lei em vigor ou propostas ambientais;
 - b) Qualquer atividade realizada no imóvel é regulada pela legislação ambiental e devidamente licenciada pelas autoridades competentes;
9. Realizamos nosso trabalho com base nas informações fornecidas a nós pelo cliente, que assumimos como corretas e completas;
 - a) Atestamos que não temos interesse presente ou futuro no imóvel objeto de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução desta avaliação estão condicionados a nossa opinião de valor sobre o imóvel aqui expressa.
 - b) Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho.

IDENTIFICAÇÃO

Solicitante: **COFEN - Conselho Federal de Enfermagem** Nº Matrícula do Imóvel: **168.236**

Proprietário: **COFEN - Conselho Federal de Enfermagem** Matrícula Individualizada 1: **-** Matrícula Individualizada 2: **-**

Endereço do imóvel avaliando: **Rua da Glória, Ed. Apiacás** Nº: **190** Complemento: **Ap.: 801**

Bairro: **Glória** Cidade: **Rio de Janeiro** UF: **RJ** CEP: **20241-180**

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Utilização Predominante: **Residencial** Padrão da região: **Médio**

Infraestrutura: Água Esgoto sanitário Energia Elétrica Telefone Pavimentação Esgoto Pluvial Gás canalizado Iluminação pública

Serviços públicos: Metrô Ônibus Comércio Rede bancária Escola Lazer Segurança Hospital

TERRENO

Formato: **Regular** Topografia: **Plana** Área Averbada em Matrícula: **- m²**

Fração Ideal: **-** Frente (m): **-** Fundo (m): **-** Lado Esq. (m): **-** Lado Dir. (m): **-**

Situação: **Meio de Quadra** Nº de Frontes: **1** Zoneamento: **Urbano**

VAGAS DE GARAGEM

Total de Vagas: **0** Área Privativa: **-** Área Comum: **-** Área Total: **-**

Número das vagas: **-**

Coberta Descoberta Rotativa

Averbada com Matrícula Individualizada
 Averbada na mesma Matrícula do Imóvel
 Não Averbada em matrícula

DEPÓSITOS, BOX OU SIMILARES

Área Privativa: **-** Área Comum: **-** Área Total: **-**

EDIFICAÇÃO

Tipo: **Apartamento** Padrão de Acabamento: **Médio** Estado de Conservação (Ross Heidecke): **Regular** Área Privativa Informada: **200,18**

Fachada (predominante): **Textura** Esquadrias: **Alumínio** Nº de Pav. na Unid.: **1** Idade Aparente: **20** Anos Área Comum Informada: **-**

Nº de Torres: **1** Nº de Pav. Tipo: **12** Nº Pav. Total: **13** Unid. / Pav. Tipo: **2** Total Unidades: **2** Nº Elevador/Torre: **22** Área Edificada Informada: **200,18**

INFRAESTRUTURA: Climatização Portaria 24 horas Interfone Cftv Conveniências Gás canalizado Auditório Churrasqueira Academia Vestiários Controle de Acesso Hidrômetro Individ. Sist. de combate à incêndio Gerador/ Transformador Poço Artesiano

Área Total Averbada: **230,09** Área Não Averbada: **-**

Área utilizada para cálculo: **200,18**

DIVISÃO INTERNA E ACABAMENTOS

	Quantidade	Piso	Parede	Forro
Sala	9	Carpete	Pintura	Gesso
Sanitário	3	Cerâmica	Cerâmica	Gesso
Varanda	1	Carpete	Pintura	Gesso
Área de Serviço	1	Cerâmica	Cerâmica	Gesso
Cozinha	1	Cerâmica	Cerâmica	Gesso

Observações Gerais

O imóvel foi adaptado para uma unidade com vocação comercial.

AVALIAÇÃO

Valor Final de Avaliação

VF = R\$ 1.070.000,00

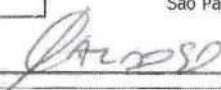
Nome da empresa: **CONSUL PATRIMONIAL LTDA.**

CAU Nº: **A.75421-8**

RRT: **7483066**

São Paulo, 26 de Setembro de 2018

Nome do Profissional: **Isis Souza Cardoso**



NOME DO SOLICITANTE

COFEN - Conselho Federal de Enfermagem

OBJETIVO E FINALIDADE

Objetivo

Valor de Mercado

Finalidade

Aferir valor atual

DADOS DO IMÓVEL

Tipo: Apartamento CEP: 20241-180 Nº 190 Unidade Ap.: 1201

Endereço: Rua da Glória, Ed. Aplacás

Bairro: Glória Cidade: Rio de Janeiro UF: RJ



Fachada do Imóvel



Logradouro

AVALIAÇÃO

Valor Final da avaliação conforme o mercado

VF =

R\$ 1.860.000,00

Área Construída(m²)

367,71

Valor / m²

R\$ 5.058,33

RESUMO ESPECIFICAÇÃO

Metodologia Utilizada:		Grau de Fundamentação:	Valores Unitários para campo de arbitrio:	
MCDDM - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado		Grau II	Médio	R\$ 1.860.000,00
Tratamento de Dados:	Nº de Dados de Mercado:	Grau de Precisão	Mínimo	R\$ 1.581.000,00
Estatística Inferencial	21	Grau III	Máximo	R\$ 2.139.000,00

CONSIDERAÇÕES GERAIS

- *Obtenção técnica do valor de mercado mais provável para o imóvel localizado Rua da Glória, Ed. Aplacás, Nº 190, Ap.: 1201, Glória, Rio de Janeiro - RJ
- *Avaliação realizada pelo Método comparativo direto de dados de mercado com tratamento por Inferência estatística.
- *Observamos que o imóvel possui uma idade aparente estimada de 20 anos com estado de conservação classificado como sendo regular. Essa idade arbitramos conforme verificado as condições do avallando in loco durante a vistoria.
- *Foi disponibilizada pelo Solicitante a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula de Nº 188.102, registrada no 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, expedida dia 01 de outubro de 2014
- *A vistoria do imóvel avallando foi realizada em 13/09/2018.

CONSUL PATRIMONIAL LTDA.

São Paulo, 26 de Setembro de 2018

Isis Souza Cardoso, Arquifeta, CAU: A.75421-8

NOME DO SOLICITANTE

COFEN - Conselho Federal de Enfermagem

OBJETIVO E FINALIDADE

Objetivo

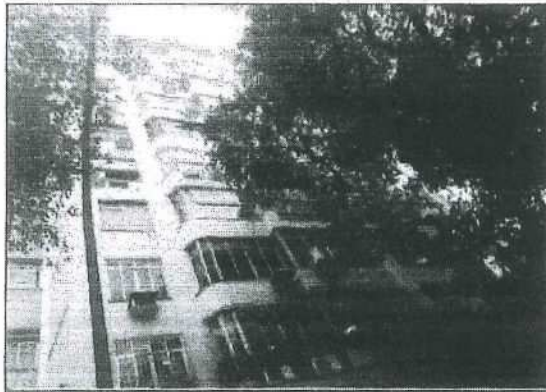
Valor de Mercado

Finalidade

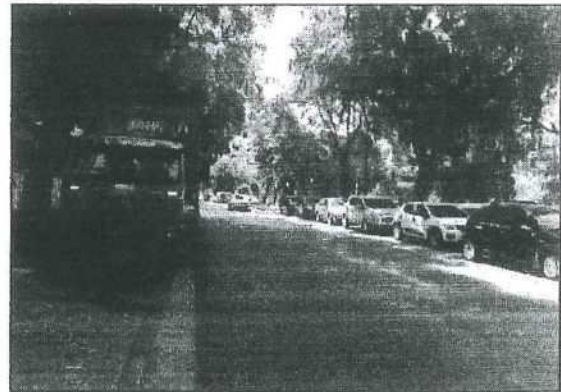
Aferir valor atual

DADOS DO IMÓVEL

Tipo: CEP: Nº Unidade
 Endereço:
 Bairro: Cidade: UF:



Fachada do Imóvel



Logradouro

AVALIAÇÃO

Valor Final da avaliação conforme o mercado

VF =

R\$ 700.000,00

Área Construída(m²)

126,30

Valor / m²

R\$ 5.542,36

RESUMO ESPECIFICAÇÃO

Metodologia Utilizada:		Grau de Fundamentação:	Valores Unitários para campo de arbítrio:	
MCDDM - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado		Grau II	Médio	R\$ 700.000,00
Tratamento de Dados:		Grau de Precisão	Mínimo	R\$ 595.000,00
Estatística Inferencial	Nº de Dados de Mercado: 21	Grau III	Máximo	R\$ 805.000,00

CONSIDERAÇÕES GERAIS

- *Obtenção técnica do valor de mercado mais provável para o imóvel localizado Rua da Glória, Ed. Apiacás, Nº 190, Ap.: 1201 (Cobertura), Glória, Rio de Janeiro - RJ
- *Avaliação realizada pelo Método comparativo direto de dados de mercado com tratamento por Inferência estatística.
- *Foi disponibilizada pelo Solicitante a Certidão de Intelo Teor da Matrícula de Nº 188.102, registrada no 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, expedida dia 01 de outubro de 2014
- *A vistoria do imóvel avaliando foi realizada em 13/09/2018.

CONSUL PATRIMONIAL LTDA.

São Paulo, 26 de Setembro de 2018

Isis Souza Cardoso, Arquiteta, CAU: A.75421-8