

**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**

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

**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.

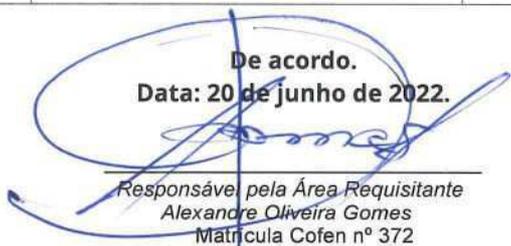
\_\_\_\_\_  
Alexandre Oliveira Gomes  
Matrícula Cofen nº 372

  
\_\_\_\_\_  
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**

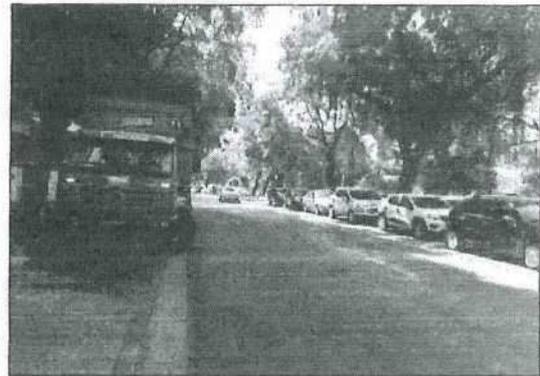
Tipo:  CEP:  Nº  Unidade

Endereço:

Bairro:  Cidade:  UF:



Fachada do Imóvel



Logradouro

**AVALIAÇÃO**

**Valor Final da avaliação conforme o mercado**

**VF =**

**R\$ 1.110.000,00**

**Área Construída(m<sup>2</sup>)**

**208,37**

**Valor / m<sup>2</sup>**

**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
Estatística Inferencial		21	Máximo	R\$ 1.276.500,00
		Grau de Precisão		
		Grau III		

**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, 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.



### 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
<b>Infraestrutura</b>	<b>Serviços públicos</b>
<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 <sup>2</sup>		
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		
<b>INFRAESTRUTURA</b>		Área Total Averbada 236,75		Área Não Averbada -
<input type="checkbox"/> Climatização	<input type="checkbox"/> Conveniências	<input type="checkbox"/> Academia	<input type="checkbox"/> Sist. de combate à incêndio	Área utilizada para cálculo: Informada pelo Solicitante 208,37
<input type="checkbox"/> Portaria 24horas	<input type="checkbox"/> Gás canalizado	<input type="checkbox"/> Vestiários	<input type="checkbox"/> Gerador/ Transformador	
<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.		
<b>DIVISÃO INTERNA E ACABAMENTOS</b>				
	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

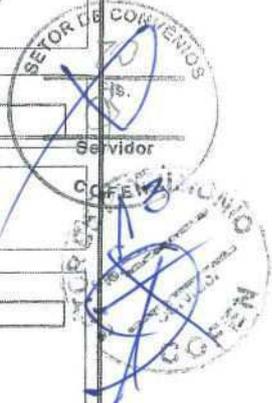
RRT  
7483066

São Paulo, 26 de Setembro de 2018.

Nome do Profissional  
Isis Souza Cardoso



R739  
2018



NOME DO SOLICITANTE

COFEN - Conselho Federal de Enfermagem

Servidor

OBJETIVO E FINALIDADE

Objetivo

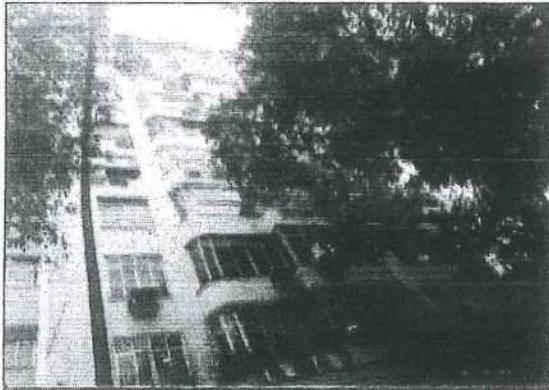
Valor de Mercado

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(m<sup>2</sup>)

199,73

Valor / m<sup>2</sup>

R\$ 5.357,23

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\$ 1.070.000,00
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

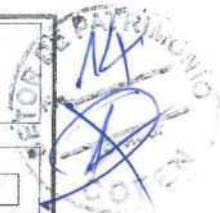
CONSIDERAÇÕES GERAIS

- \*Obtenção técnica do valor de mercado mais provável para o imóvel localizado Rua da Glória, Ed. Apiacás, 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

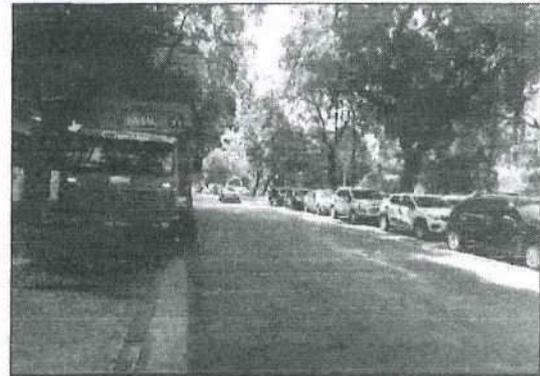
Aferir valor atual

**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(m<sup>2</sup>)**
**209,73**
**Valor / m<sup>2</sup>**
**R\$ 5.340,20**
**RESUMO ESPECIFICAÇÃO**

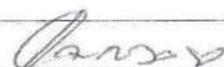
Metodologia Utilizada:		Grau de Fundamentação:		Valores Unitários para campo de arbitrio:	
MCDDM - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado		Grau II		Médio	R\$ 1.120.000,00
Tratamento de Dados:		Grau de Precisão		Mínimo	R\$ 952.000,00
Estatística Inferencial		Grau III		Máximo	R\$ 1.288.000,00
Nº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

**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, 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 esta 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		Nº Matrícula do Imóvel	
COFEN - Conselho Federal de Enfermagem		177.582	
Proprietário		Matrícula Individualizada 1	
COFEN - Conselho Federal de Enfermagem		-	
Endereço do imóvel avaliando		Matrícula Individualizada 2	
Rua da Glória, Ed. Apicás		-	
Bairro		Complemento	
Glória	Cidade	Ap.: 402	
	Rio de Janeiro	UF	
	RJ	CEP	
		20241-180	

## CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Utilização Predominante	Padrão da região
Residencial	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	Topografia	Área Averbada em Matrícula		
Regular	Plana	- m <sup>2</sup>		
Fração Ideal	Frente (m)	Fundo (m)	Lado Esq.(m)	Lado Dir.(m)
-	-	-	-	-
Situação	Nº de Frentes	Zoneamento		
Meio de Quadra	1	Urbano		

## VAGAS DE GARAGEM

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

## DEPÓSITOS, BOX OU SIMILARES

Área Privativa	Área Comum	Área Total
-	-	-

## EDIFICAÇÃO

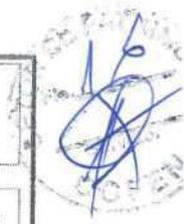
Tipo	Padrão de Acabamento	Estado de Conservação (Ross Heidecke)		Área Privativa Informada
Apartamento	Médio	Regular		209,73
Fachada (predominante)	Esquadrias	Nº de Pav. na Unid.	Idade Aparente	Área Comum Informada
Textura	Alumínio	1	20 Anos	-
Nº de Torres	Nº de Pav. Tipo	Nº Pav. Total	Unid. / Pav. Tipo	Área Edificada Informada
1	12	13	2	209,73
INFRAESTRUTURA				Área Total Averbada
<input type="checkbox"/> Climatização	<input type="checkbox"/> Conveniências	<input type="checkbox"/> Academia	<input type="checkbox"/> Sist. de combate à incêndio	237,14
<input type="checkbox"/> Portaria 24horas	<input type="checkbox"/> Gás canalizado	<input type="checkbox"/> Vestiários	<input type="checkbox"/> Gerador/ Transformador	Área Não Averbada
<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.		Área utilizada para cálculo:
DIVISÃO INTERNA E ACABAMENTOS				Informada pelo Solicitante
	Quantidade	Piso	Parede	209,73
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	<b>VF = R\$ 1.120.000,00</b>		
Nome da empresa	CAU Nº	RRT	São Paulo, 26 de Setembro de 2018
CONSUL PATRIMONIAL LTDA.	A.75421-8	7483066	
Nome do Profissional	Isis Souza Cardoso		



**NOME DO SOLICITANTE**

COFEN - Conselho Federal de Enfermagem

**OBJETIVO E FINALIDADE**

Objetivo

Valor de Mercado

Finalidade

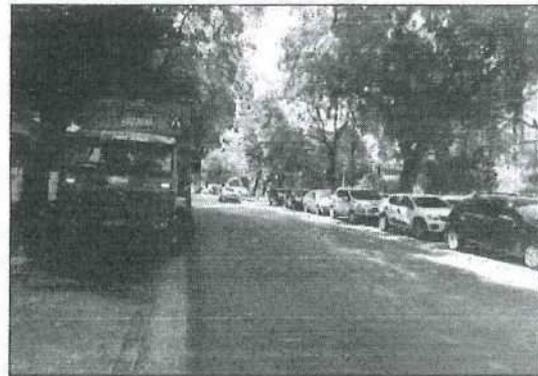
Aferir valor atual

**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(m<sup>2</sup>)**

**198,76**

**Valor / m<sup>2</sup>**

**R\$ 5.358,22**

**RESUMO ESPECIFICAÇÃO**

Metodologia Utilizada:

MCDDM - 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, Arquitecta, 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**

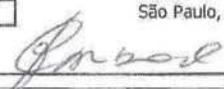
Nome da empresa: **CONSUL PATRIMONIAL LTDA.**

CAU Nº: **A.75421-8**

RRT: **7483066**

São Paulo, 26 de Setembro de 2018

Nome do Profissional: **Isis Souza Cardoso**



18  
[Handwritten signature]

**NOME DO SOLICITANTE**

COFEN - Conselho Federal de Enfermagem

**OBJETIVO E FINALIDADE**

Objetivo

Valor de Mercado

Finalidade

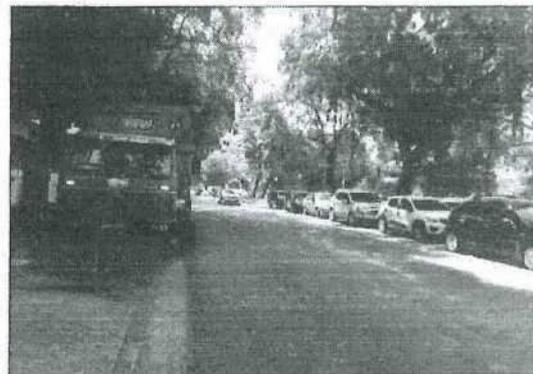
Aferir valor atual

**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(m<sup>2</sup>)**

**200,18**

**Valor / m<sup>2</sup>**

**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:	Nº de Dados de Mercado:	Grau de Precisão		Mínimo	R\$ 909.500,00
Estatística Inferencial	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, SUPORTOS, 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**

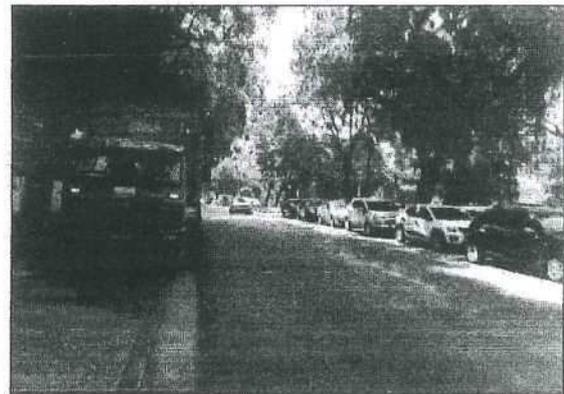
Tipo:  CEP:  Nº  Unidade

Endereço:

Bairro:  Cidade:  UF:



**Fachada do Imóvel**



**Logradouro**

**AVALIAÇÃO**

**Valor Final da avaliação conforme o mercado**

**VF =**

**R\$ 1.860.000,00**

**Área Construída(m<sup>2</sup>)**

**367,71**

**Valor / m<sup>2</sup>**

**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:	Mínimo	R\$ 1.581.000,00
Estatística Inferencial		21	Máximo	R\$ 2.139.000,00
		Grau de Precisão		
		Grau III		

**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 avaliando 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 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





**CONSUL**  
engenharia

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

1895.4

## NOME DO SOLICITANTE

COFEN - Conselho Federal de Enfermagem

## OBJETIVO E FINALIDADE

Objetivo

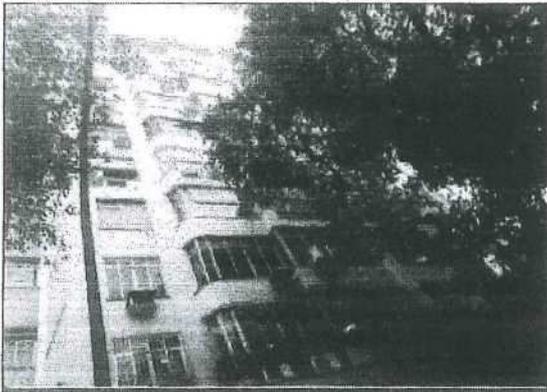
Valor de Mercado

Finalidade

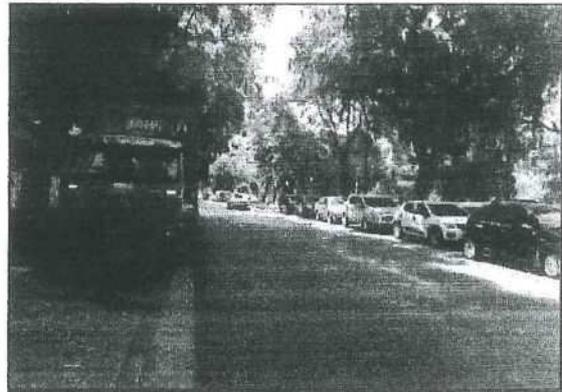
Aferir valor atual

## 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(m<sup>2</sup>)

126,30

Valor / m<sup>2</sup>

R\$ 5.542,36

## RESUMO ESPECIFICAÇÃO

Metodologia Utilizada:

MCDDM - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Grau de Fundamentação:

Grau II

Valores Unitários para campo de arbítrio:

Médio R\$ 700.000,00

Tratamento de Dados:

Estatística Inferencial

Nº de Dados de Mercado:

21

Grau de Precisão

Grau III

Mínimo

R\$ 595.000,00

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