

ATA DA QUINTA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 174ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (“CRI”), REALIZADA EM 23 DE SETEMBRO DE 2014 (“ATA DA QUINTA ASSEMBLEIA”)

DATA, HORÁRIO E LOCAL: Em 23 de setembro de 2014, às 10:00 horas, no endereço da Avenida Paulista, nº 1.374, 10º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, reuniram-se os investidores da 174ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, e na Comissão de Valores Mobiliários sob o nº 01.875-9 (“Securizadora”).

CONVOCAÇÃO: Dispensada nos termos do § 2º do artigo 71, e do § 4º do artigo 124, da Lei nº 6.404/76.

PRESENÇA: (i) representantes dos detentores de 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação (definido abaixo), conforme lista de presença constante no Anexo A à presente Ata da Quinta Assembleia (“Investidores”); (ii) representante da Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário”); (iii) representantes da Securizadora.

COMPOSIÇÃO DA MESA: Presidente da assembleia: Cleber Cavalcante Diniz; e Marcelo Takeshi Yano de Andrade - Secretário.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre a solicitação da Telemar Norte Leste S.A. (“Telemar”), enviada à Securizadora em 17 de julho de 2014 e constante no Anexo B da presente Ata

da Quinta Assembleia (“Correspondência”) para que: (i) em função dos laudos de avaliação anexados à Comunicação e encaminhados à Securitizadora, apresentados no Anexo C (“Laudos de Avaliação”), sejam atualizados os valores de mercado dos Imóveis, conforme definido no Termo de Securitização de Créditos da 174ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, celebrado em 9 de agosto de 2010 entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, conforme alterado (“Termo de Securitização”) para aqueles valores descritos no Anexo D (“Imóveis Atualizados”), e (ii) excluir da lista de imóveis que compõem o lastro, conforme Anexo I do Termo de Securitização, listados no Anexo E (“Lista de Imóveis Excluídos”).

DELIBERAÇÕES: Tomando a palavra, o Presidente da Assembleia deu início aos trabalhos, verificando a presença dos Investidores detentores de 100% (cem por cento) dos CRI. Após leitura da ordem do dia os Investidores deliberaram, sem quaisquer ressalvas, pela aprovação das matérias listadas na ordem do dia.

DISPOSIÇÕES FINAIS: Em virtude das deliberações acima e independentemente de quaisquer outras disposições nos documentos da emissão dos CRI, os Investidores, neste ato, eximem a Securitizadora e o Agente Fiduciário de qualquer responsabilidade em relação às deliberações e autorizações ora concedidas.

Os Investidores declaram formal e expressamente que são titulares de CRI em Circulação, conforme definido na Cláusula Primeira do Termo de Securitização.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos e lavrada a presente Ata da Quinta Assembleia, que, depois de lida e aprovada, foi assinada por todos os presentes, ficando aprovada a sua publicação no *website* da Securitizadora, assim como o envio desta à Comissão de Valores Mobiliários via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais - IPE.

ANEXO B À ATA DA QUINTA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 174ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, REALIZADA EM 23 DE SETEMBRO DE 2014 – CORRESPONDÊNCIA

(Restante da página deixado intencionalmente em branco.)



Rio de Janeiro, 17 de Julho de 2014.

À

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Paulista, nº 1.374, 10º andar

São Paulo – SP CEP: 01.310-916

At.: Sr. Frederico Pessoa Porto

Com cópia ao:

BANCO ITAÚ BBA S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3400, 4º andar, parte 04583-132

São Paulo, SP

At.: Sr. Gustavo Balassiano

Ref.: Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Direitos Creditórios e outras Avenças, celebrado entre COPART 4 / COPART 5 Participações S.A. ("**Companhia**"), Telemar Norte Leste S.A. ("**Telemar**") e Brazilian Securities Companhia de Securitização, em 09/08/2010 ("**Contrato de Cessão**"); Termo de Securitização de Créditos da 174ª Série firmado entre a Brazilian Securities Companhia de Securitização e a Oliveira Trust DTVM S.A ("**Termo de Securitização**");

Conforme entendimentos anteriores, considerando a atualização de laudos de 3 (três) imóveis pertencentes ao CRI, solicitamos à V. Sas. a liberação de outros 20 (vinte) imóveis da obrigação de transferência de titularidade para a Copart 4 e Copart 5 e, por conseguinte, a exclusão dos mesmos como parte integrante da lista total de imóveis da operação do CRI, conforme listados nos Anexos I e II.

Em função de atualização dos laudos de 3 imóveis do CRI já regularizados, temos um excedente de R\$ 251.400.000,00 (duzentos e cinquenta e um milhões e quatrocentos mil reais), volume este que será usado para suprir o déficit de R\$ 250.551.654,00 (duzentos e cinquenta milhões, quinhentos e cinquenta e um mil e seiscentos e cinquenta e quatro reais), correspondentes aos 20 imóveis que serão excluídos do CRI.



Considerando equivalentes os volumes supracitados, será mantido o percentual de 12,5% aplicado sobre o valor dos imóveis correspondente ao fluxo de recebíveis vinculados aos aluguéis dos imóveis, correspondentes ao lastro da operação. Segue lista atualizada de imóveis contida no ANEXO III.

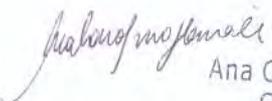
Aguardamos a formalização de V. Sas. através da elaboração de Aditivos aos Contratos relacionados à operação do CRI.

Atenciosamente,


Rodrigo Martins Gomes Leite
CPF: 055.098.927-73

COPART 4 \ COPART 5 Participações S.A.

Telemar Norte Leste S.A. \ Oi S.A.


Ana Carolina G. L. da Silveira
CPF: 021.132.077-37



ANEXO I

Novos Laudos 2013 – 3 imóveis:

Ordem	SCI	UF	Logradouro	Cidade	Valor do Imóvel - Projeto Original (R\$)	Novos Laudos de avaliação dos imóveis 2013 (R\$)	% de valorização	Diferença valores (Novos Laudos x Projeto Original)
1	5775	RJ	Praça Tiradentes, 39/41 - Centro	Rio de Janeiro	18.000.000,00	44.400.000,00	147%	26.400.000,00
2	5815	RJ	Rua Visconde de Pirajá - c/ Jangadeiros, 48 a 54 - Ipanema	Rio de Janeiro	90.900.000,00	211.800.000,00	133%	120.900.000,00
3	5832	RJ	Rua Humberto de Campos, 425 - Leblon	Rio de Janeiro	153.300.000,00	257.400.000,00	68%	104.100.000,00
					262.200.000,00	513.600.000,00		251.400.000,00



ANEXO II

Projeto Original – 20 imóveis:

Ordem	SCI	UF	Logradouro	Cidade	Valor do Imóvel - Projeto Original (R\$)
1	1125	CE	RUA DR. CARLOS RIBEIRO PAMPLONA, s/nº - Água Fria	FORTALEZA	820.000,00
2	2084	ES	RUA DO ROSARIO, 150 - 188 - Centro	VITÓRIA	8.400.000,00
3	2549	MG	RUA GOIAS, 41 - Centro	BELO HORIZONTE	5.080.000,00
4	2550	MG	RUA BERNARDO GUIMARÃES, 2258 - Lourdes	BELO HORIZONTE	1.390.000,00
5	2553	MG	RUA FORMIGA, 555 - São Cristóvão	BELO HORIZONTE	1.475.000,00
6	2554	MG	PRAÇA MILTON CAMPOS, 16 - Cruzeiro	BELO HORIZONTE	20.600.000,00
7	2572	MG	RUA TAMOIOS, 311 - Centro	BELO HORIZONTE	27.200.000,00
8	2577	MG	AV. DOM PEDRO II, 3110 - Urbano	BELO HORIZONTE	4.000.000,00
9	2578	MG	ALAMEDA DAS FALCATAS, 99 - São Luiz	BELO HORIZONTE	2.010.000,00
10	2586	MG	AV. PRUDENTE DE MORAIS, 1001 - Santo Antonio/São Bento	BELO HORIZONTE	4.522.000,00
11	2658	MG	PRAÇA CONDE PRADOS, 125 - Centro	BARBACENA	840.000,00
12	2794	MG	RUA RIO DE JANEIRO, 434 - Centro	DIVINÓPOLIS	2.260.000,00
13	4662	PB	AV. VISCONDE DE PELOTAS, 259 - Centro	JOÃO PESSOA	2.430.000,00
14	4898	PE	RUA FERNANDO CESAR, S/nº - Encruzilhada	RECIFE	1.980.000,00
15	4901	PE	RUA ISABEL DE SOUZA, 570 - Imbiribeira	RECIFE	910.000,00
16	5424	PI	AV. JÓQUEI CLUBE, 2138 - Jóquei Clube Zona Leste	TERESINA	1.200.000,00
17	5780	RJ	Rua Beneditinos, 23 - Centro	Rio de Janeiro	22.000.000,00
18	5783	RJ	Rua do Lavradio, 71 - Centro	Rio de Janeiro	135.850.000,00
19	BTSASC58	SC	RUA REPÚBLICA ARGENTINA, 351 - Ponta Aguda	BLUMENAU	4.300.000,00
20	3165	MG	AV. BARÃO DO RIO BRANCO, 2288 - Centro	JUIZ DE FORA	3.284.654,00

250.551.654,00



ANEXO III

Ordem	SCI	UF	Logradouro	Cidade	Valores de Imóveis atualizados* (R\$)	Novos valores de aluguéis ao ano (R\$)
1	5832*	RJ	Rua Humberto de Campos, 425 - Leblon	Rio de Janeiro	257.400.000,00	32.175.000,00
2	5815*	RJ	Rua Visconde de Pirajá - c/ Jangadeiros, 48 a 54 - Ipanema	Rio de Janeiro	211.800.000,00	26.475.000,00
3	BTSADF2	DF	SCN, QUADRA 03, BLOCO A, ASA NORTE (ANDARES: TERRENO, DEPÓSITO, SOBRELOJA, 1º, 4º, 5º PAVIMENTOS)	BRASÍLIA	76.343.000,00	9.542.875,00
4	5757	RJ	Praia de Botafogo, 166 - Botafogo	Rio de Janeiro	65.000.000,00	8.125.000,00
5	BTSADF1	DF	SCS, QUADRA 02, BLOCO E, EDIFÍCIO PROJEÇÃO 21, ASA SUL (ANDARES: TERRENO, 2º SS, 1º SS/PARTE, TÉRREO, MEZANINO, 2º, 3º, 5º, 8º, 9º, 10º, 11º, 14º/PARTE, COBERTURA)	BRASÍLIA	44.070.000,00	5.508.750,00
6	BTSARS448	RS	PORTO ALEGRE - AV. BORGES DE MEDEIROS	PORTO ALEGRE	41.200.000,00	5.150.000,00
7	5778	RJ	Rua Alexandre Mackenzie, S/N - Centro	Rio de Janeiro	28.400.000,00	3.550.000,00
8	5833	RJ	Av. Princesa Isabel, 320 - Copacabana	Rio de Janeiro	26.000.000,00	3.250.000,00
9	3111	MG	LADEIRA TENENTE VILLAS BOAS, S/Nº - Centro	SÃO JOÃO DEL REI	1.150.000,00	143.750,00
10	5660	RJ	LADEIRA TENENTE VILLAS BOAS, 450 - Centro	Nova Iguaçu	22.470.000,00	2.808.750,00
11	BTSAPR406	PR	AVENIDA MADRE LEONIA MELITO, 2100 - Bela Suíça	Londrina	20.080.000,00	2.510.000,00
12	5816	RJ	Rua Hanibal Porto, 450 - Irajá	RIO DE JANEIRO	18.500.000,00	2.312.500,00
13	5775*	RJ	Praça Tiradentes, 39/41 - Centro	Rio de Janeiro	44.400.000,00	5.550.000,00
14	BTSAPR235	PR	RUA VISCONDE DE NACAR, 1415 - Centro	CURITIBA	18.000.000,00	2.250.000,00
15	BTSASC158	SC	RUA DES. GIL COSTA, 472	FLORIANÓPOLIS	16.650.000,00	2.081.250,00
16	5863	RJ	Rua General Canabarro, 215 - Maracanã	Rio de Janeiro	13.400.000,00	1.675.000,00
17	5796	RJ	Rua Monsenhor Jerônimo, 146 - Engenho de Dentro	Rio de Janeiro	12.820.000,00	1.602.500,00
18	5635	RJ	Rua Cinco de Julho, 237 - Icaraí	Niterói	12.270.000,00	1.533.750,00
19	5802	RJ	Rua Dois de Dezembro 107/111, 107 e 111 - Flamengo	Rio de Janeiro	11.600.000,00	1.450.000,00
20	BTSAGO177	GO	RUA 3 ESQ. C/ RUA 7, Nº 700, QD. 8, LT. 65/41/67/43, --CENTRO	GOIÂNIA	10.907.000,00	1.363.375,00

D

f



Ordem	SCI	UF	Logradouro	Cidade	Valores de imóveis atualizados* (R\$)	Novos valores de aluguéis ao ano (R\$)
21	4903	PE	RUA JOAQUIM FELIPE,168-BOA VISTA	RECIFE	10.000.000,00	1.250.000,00
22	BTSAMS47	MS	RUA RUI BARBOSA, 3040 - CENTRO	CAMPO GRANDE	9.879.000,00	1.234.875,00
23	5856	RJ	Rua General Bruce,905 - São Cristóvão	Rio de Janeiro	9.600.000,00	1.200.000,00
24	374	BA	AV. ANTÔNIO CARLOS MAGALHÃES,881 - ITAIGARA	SALVADOR	9.470.000,00	1.183.750,00
25	5760	RJ	Rua Real Grandeza,210 - Botafogo	Rio de Janeiro	9.350.000,00	1.168.750,00
26	BTSAPR129	PR	RUA GENERAL OSORIO, 3442	CASCADEL	9.120.000,00	1.140.000,00
27	3162	MG	RUA MARIA PERPÉTUA,72 - LADEIRA	JUIZ DE FORA	8.600.000,00	1.075.000,00
28	BTSADF42	DF	EQ C-10 e EQ C-11, SETOR CENTRAL,TAGUATINGA	TAGUATINGA	8.520.000,00	1.065.000,00
29	649	RJ	Rua Siqueira Campos,37 - Copacabana	Rio de Janeiro	8.440.000,00	1.055.000,00
30	BTSADF5	DF	SEPN 508, LOTE 9, ASA NORTE	BRASÍLIA	8.370.000,00	1.046.250,00
31	BTSARSS24	RS	SANTA MARIA - RUA VENANCIO AIRES	SANTA MARIA	8.230.000,00	1.028.750,00
32	BTSADF4	DF	SCS 407, ENTRADA DA QUADRA - BRASÍLIA	BRASÍLIA	7.640.000,00	955.000,00
33	2888	MG	AV. BARÃO DO RIO BRANCO, 1680 - CENTRO	JUIZ DE FORA	7.560.000,00	945.000,00
34	BTSAPR607	PR	RUA SALDANHA MARINHO, 150	PONTA GROSSA	7.350.000,00	918.750,00
35	BTSAPR476	PR	FAZENDA APUCARANA GRANDE	MAUA DA SERRA	7.160.000,00	895.000,00
36	6000	RN	AV. PRUDENTE DE MORAES,757 - TIROL	NATAL	7.042.000,00	880.250,00
37	BTSARS440	RS	PORTO ALEGRE - AV PROTASIO ALVES - Alto Petrópolis	PORTO ALEGRE	6.760.000,00	845.000,00
38	2083	ES	RUA MOACIR AVIDOS,214-Praia do Canto	VITÓRIA	6.750.000,00	843.750,00
39	1099	CE	RUA SENA MADUREIRA - CLOVIS ALEXANDRINO,1020 - CENTRO	FORTALEZA	6.726.000,00	840.750,00
40	5869	RJ	Rua Teodoro da Silva,701/709-B - Vila Isabel	Rio de Janeiro	6.700.000,00	837.500,00



Ordem	SCI	UF	Logradouro	Cidade	Valores de imóveis atualizados* (R\$)	Novos valores de aluguéis ao ano (R\$)
41	2135	MA	RUA FREI HERMENEGILDO,S/Nº - AURORA	SÃO LUIS	6.660.000,00	832.500,00
42	BTSADF40	DF	LOTE 02, QMSW-04, SHCSW - SUDOESTE	SUDOESTE	6.650.000,00	831.250,00
43	358	BA	RUA EZEQUIEL PONDÉ - QUADRA B LOTES 9, 10, 11, 12 - JARDIM APIPEMA	SALVADOR	6.630.000,00	828.750,00
44	5204	PI	AV. FREI SERAFIM, 1782 - CENTRO	TERESINA	6.585.000,00	823.125,00
45	2917	MG	RUA PADRE AUGUSTO,164 - CENTRO	MONTES CLAROS	6.500.000,00	812.500,00
46	5684	RJ	Praça Dr. Sá Earp Filho,39 - Centro	PETRÓPOLIS	6.350.000,00	793.750,00
47	5790	RJ	Estr. do Colegio - C/Ana Câmara, 2.860 - Colégio	Rio de Janeiro	6.350.000,00	793.750,00
48	BTSASC42	SC	AV. BRASIL, 371- ESQ. REP. ARGENTINA - PRÉDIO ADMINISTRATIVO - PONTA AGUDA	BLUMENAU	6.340.000,00	792.500,00
49	BTSADF12	DF	QNN-33, ÁREA ESPECIAL E, SETOR N - CEILÂNDIA	CEILÂNDIA	6.130.000,00	766.250,00
50	373	BA	RUA PROF HUGO BALTHAZAR DA SILVEIRA,37 - NAZARÉ	SALVADOR	6.090.000,00	761.250,00
51	BTSARS425	RS	PELOTAS - RUA XV DE NOVEMBRO -SEDE - CTMR	PELOTAS	6.000.000,00	750.000,00
52	BTSADF18	DF	ÁREA ESPECIAL A, QE 22 - GUARÁ	GUARÁ	5.950.000,00	743.750,00
53	BTSARO18	AC	AVENIDA BRASIL, 378 - CENTRO	RIO BRANCO	5.950.000,00	743.750,00
54	2134	MA	AV. DANIEL DE LA TOUCHE,31-COHAMA	SÃO LUIS	5.925.000,00	740.625,00
55	5535	RJ	Rua Conde de Porto Alegre,515-Jardim 25 de Agosto	Duque de Caxias	5.725.000,00	715.625,00
56	BTSAPR195	PR	AVENIDA SILVA JÁRDIM, 3019 -AGUA VERDE	CURITIBA	5.720.000,00	715.000,00
57	5855	RJ	Estr. da Gávea, 589 - São Conrado	Rio de Janeiro	5.650.000,00	706.250,00
58	BTSAPR190	PR	AVENIDA ANITA GARIBALDI, 351 - JUVEVE	CURITIBA	5.530.000,00	691.250,00
59	BTSADF14	DF	SHC/AO-SUL, ÁREA ESPECIAL 02, EA-06/08 - CRUZEIRO	CRUZEIRO	5.322.000,00	665.250,00
60	5500	RJ	Rua Treze de Maio esquina com Ten. Cel Cardoso, 80/90 - Centro	Campos	5.320.000,00	665.000,00



Ordem	SCI	UF	Logradouro	Cidade	Valores de imóveis atualizados* (R\$)	Novos valores de aluguéis ao ano (R\$)
61	3146	MG	RUA DELFIM MOREIRA,407-CENTRO	VARGINHA	5.300.000,00	662.500,00
62	5809	RJ	Av. Maestro Paulo e Silva,500 - Ilha do Governador	Rio de Janeiro	5.300.000,00	662.500,00
63	BTSAGO548	TO	AV. NS-1 QD. ACSU SO-20, CONJ. 2, LT. 06 - CENTRO	PALMAS	5.250.000,00	656.250,00
64	BTSAPR792	PR	AVENIDA BRASIL, 4188	UMUARAMA	5.250.000,00	656.250,00
65	BTSASC276	SC	AV. PRESIDENTE NEREU RAMOS, Nº120 - CENTRO	LAGES	5.130.000,00	641.250,00
66	BTSAPR447	PR	RUA NEO ALVES MARTINS, 2250	MARINGA	5.080.000,00	635.000,00
67	BTSARS122	RS	CAXIAS DO SUL - RUA 20 DE SETEMBRO -CAXIAS DO SUL	CAXIAS DO SUL	5.040.000,00	630.000,00
68	375	BA	RUA DOS COLIBRIS,133/235-IMBUI	SALVADOR	5.000.000,00	625.000,00
69	4919	PE	RUA SETUBAL,1379-BOA VIAGEM	RECIFE	4.900.000,00	612.500,00
70	BTSADF3	DF	ENTREQUADRA EQS 112 E EQS 113, LOTE B, ASA SUL, -BRASÍLIA	BRASÍLIA	4.900.000,00	612.500,00
71	5732	RJ	Rua Cajaíba V. Teresinha,245-Bangu	Rio de Janeiro	4.850.000,00	606.250,00
72	BTSAPR559	PR	RUA TAMOIO, 684	PATO BRANCO	4.850.000,00	606.250,00
73	BTSADF13	DF	EQNP-10/14, ÁREA ESPECIAL A -CEILÂNDIA	CEILÂNDIA	4.750.000,00	593.750,00
74	BTSAPR804	PR	RUA PRUDENTE DE MORAES, 25	UNIÃO DA VITORIA	4.730.000,00	591.250,00
75	BTSADF30	DF	LOTE 01, QUADRA 113, AVENIDA RECANTO DAS EMAS -RECANTO DAS EMAS	RECANTO DAS EMAS	4.700.000,00	587.500,00
76	5568	RJ	Rua Dez de Maio, 512-Centro	Itaperuna	4.600.000,00	575.000,00
77	BTSADF29	DF	LOTE 01, QUADRA 103, AVENIDA RECANTO DAS EMAS -RECANTO DAS EMAS	RECANTO DAS EMAS	4.600.000,00	575.000,00
78	5584	RJ	Rua Teixeira de Gouveia,480/488-Centro	Macaé	4.530.000,00	566.250,00
79	5744	RJ	Rua Engenheiro Joathur Bueno, 350-Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	4.445.000,00	555.625,00
80	5787	RJ	Estr. Mal. Miguel Salazar Mendes de Moraes,1409/1375-Cidade de Deus	Rio de Janeiro	4.420.000,00	552.500,00



Ordem	SCI	UF	Logradouro	Cidade	Valores de imóveis atualizados* (R\$)	Novos valores de aluguéis ao ano (R\$)
81	BTSADF37	DF	QUADRAS 8 E 10, SETOR COMERCIAL-SOBRADINHO	SOBRADINHO	4.400.000,00	550.000,00
82	BTSARS442	RS	PORTO ALEGRE - AV. APARICIO BORGES -PARTENON	PORTO ALEGRE	4.380.000,00	547.500,00
83	5900	RJ	Av. Getúlio de Moura (c/ Luiz M. do Nascimento, 21), 191 - Centro	São João de Meriti	4.370.000,00	546.250,00
84	5713	RJ	Rua Dr. Cunha Ferreira, 68 - Resende	Resende	4.350.000,00	543.750,00
85	BTSAMS80	MS	RUA MAJOR CAPILE, 735 - JARIDM CARAMURU	DOURADOS	4.300.000,00	537.500,00
86	127	AM	AV. GETÚLIO VARGAS - BL C, 950 - CENTRO	MANAUS	4.290.000,00	536.250,00
87	5755	RJ	Rua Henrique Ferreira,101 - Bento Ribeiro	Rio de Janeiro	4.250.000,00	531.250,00
88	1079	BA	AV. PINTO DE AGUIAR,S/Nº - PITUAÇU	SALVADOR	4.173.000,00	521.625,00
89	1969	ES	RUA COSTA PEREIRA,110-CENTRO	CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM	4.165.000,00	520.625,00
90	6179	SE	RUA LAGARTO,1176-CENTRO	ARACAJU	4.110.000,00	513.750,00
91	BTSAPR29	PR	RUA NAGIB DAHER, 649	APUCARANA	4.040.000,00	505.000,00
92	5901	RJ	Av. Automóvel Club,2533-Vilar dos Teles	São João de Meriti	4.025.000,00	503.125,00
93	3596	PA	AV. TAVARES BASTOS,632-MARAMBAIA	BELÉM	4.000.000,00	500.000,00
94	5888	RJ	Rua João Caetano,56-Alcantara	São Gonçalo	4.000.000,00	500.000,00
95	BTSADF32	DF	LOTE 01, ÁREA CENTRAL 03, SETOR HABITACIONAL RIACHO FUNDO -RIACHO FUNDO I	RIACHO FUNDO I	4.000.000,00	500.000,00
96	BTSASC267	SC	RUA PRINCESA IZABEL, 157 - CENTRO	JOINVILLE	4.000.000,00	500.000,00
97	5470	RJ	Av. Joaquim Leite,568/572-Centro	Barra Mansa	3.920.000,00	490.000,00
98	7038	AL	DR. ZEFERINO RODRIGUES,207-POÇO	MACEIÓ	3.860.000,00	482.500,00
99	5464	RJ	Rua Paulo de Frontin,99/115-Centro	Barra do Pirai	3.825.000,00	478.125,00
100	2551	MG	AV. CARDEAL EUGENIO PASCELLI,1052-CIDADE INDUSTRIAL	CONTAGEM	3.810.000,00	476.250,00

D

#



Ordem	SCI	UF	Logradouro	Cidade	Valores de Imóveis atualizados* (R\$)	Novos valores de aluguéis ao ano (R\$)
101	5735	RJ	Av. Armando Lombardi,75-Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	3.800.000,00	475.000,00
102	5480	RJ	Rua Teixeira e Souza,1761-Braga	Cabo Frio	3.790.000,00	473.750,00
103	5617	RJ	Rua Baronesa de Mesquita, 4644 - Mesquita	Mesquita	3.784.000,00	473.000,00
104	BTSAPR230	PR	RUA PEDRO VIRIATO PARIGOT DE SOUZA, 4120 - ORLEANS	CURITIBA	3.750.000,00	468.750,00
105	1893	ES	RUA VIRGÍLIO GOMES BARRETO,S/Nº - ESPLANADA CENTRO	COLATINA	3.730.000,00	466.250,00
106	BTSADF17	DF	LOTE 16, PRAÇA 2, SETOR CENTRAL - GAMA	GAMA	3.700.000,00	462.500,00
107	5046	PE	RUA CORONEL ANTÔNIO JAPIASSU,701-CENTRO	ARCO VERDE	3.670.000,00	458.750,00
108	BTSAPR231	PR	RUA REINALDINO SCHAFFEMBERG QUADROS, 593 - CRISTO REI	CURITIBA	3.670.000,00	458.750,00
109	4676	PB	AV. FLORIANO PEIXOTO,410 - CENTRO	CAMPINA GRANDE	3.630.000,00	453.750,00
110	5961	RJ	Av. Almirante Adalberto Nunes,420-Retiro	Volta Redonda	3.440.000,00	430.000,00
111	2132	MA	AV. ALEXANDRE DE MOURA,86-CENTRO	SÃO LUIS	3.400.000,00	425.000,00
112	BTSAPR207	PR	RUA DEPUTADO ATILIO DE ALMEIDA BARBOSA, 154 - BOA VISTA	CURITIBA	3.400.000,00	425.000,00
113	BTSAGO14	GO	AV. 15 DE DEZEMBRO ESQ. C/ SÓCRATES DINIZ - CENTRO	ANÁPOUS	3.340.000,00	417.500,00
114	2995	MG	AV. JUSCELINO KUBITSCHEK,1157-VILA BRETAS	GOVERNADOR VALADARES	3.310.000,00	413.750,00
115	5962	RJ	Rua Trinta e Três (antiga Rua Alberto Pasqualine), 36 - Vila Santa Cecilia	Volta Redonda	3.290.000,00	411.250,00
116	BTSAPR320	PR	RUA VICENTE MACHADO, 1646	GUARAPUAVA	3.270.000,00	408.750,00
117	DF16	DF	RA II, EST. REP., GAMA		3.230.000,00	403.750,00
118	1100	CE	RUA DOMINGOS OLÍMPIO,2290 - OTAVIO BONFIM	FORTALEZA	3.170.000,00	396.250,00
119	2122	MA	RUA RIO GRANDE DO NORTE,740-CENTRO	IMPERATRIZ	3.150.000,00	393.750,00
120	5664	RJ	Rua Quintino Bocaiuva,42-CENTRO	Nova Iguaçu	3.100.000,00	387.500,00





Ordem	SCI	UF	Logradouro	Cidade	Valores de imóveis atualizados* (R\$)	Novos valores de aluguéis ao ano (R\$)
121	130	AM	AV. EFIGENIO SALES (PRÉDIO GARAJÃO),116-ADRIANÓPOLIS	MANAUS	3.070.000,00	383.750,00
122	5558	RJ	Rua General Bocaiuva,166-Itaguaí	Itaguaí	3.060.000,00	382.500,00
123	BTSAPR196	PR	AVENIDA VEREADOR TOALDO TUJO, 2119 - SANTA FELICIDADE	CURITIBA	3.030.000,00	378.750,00
124	5435	RJ	Av. Raul Pompeia,97 - Centro	Angra dos Reis	3.000.000,00	375.000,00
125	BTSAPR284	PR	RUA MARECHAL FLORIANO, 1037	FOZ DO IGUAÇU	2.970.000,00	371.250,00
126	2845	MG	AV. JOÃO VALENTIM PASCOAL, 2100 - CENTRO	IPATINGA	2.950.000,00	368.750,00
127	4920	PE	RUA MARIA CAROLINA,475 - BOA VIAGEM	RECIFE	2.900.000,00	362.500,00
128	4663	PB	AV. EPITACIO PESSOA,1487 - BAIRRO DOS ESTADOS	JOÃO PESSOA	2.875.000,00	359.375,00
129	2103	ES	AV. JOÃO FELIPE CALMON C/ AV. GOVERNADOR LINDEMBERG., 820 - CENTRO	LINHARES	2.870.000,00	358.750,00
130	2576	MG	RUA SAU NAS,1639 -SANTA TEREZA	BELO HORIZONTE	2.870.000,00	358.750,00
131	BTSAPR295	PR	RUA VEREADOR ROMEU LAURO WERLANG, 1055	FRANCISCO BELTRAO	2.870.000,00	358.750,00
132	BTSAPR216	PR	RUA GUSTAVO SCHIER, 216 - PINHEIRINHO	CURITIBA	2.820.000,00	352.500,00
133	2575	MG	AV. JOÃO CESAR DE OLIVEIRA,3800-PARQUE BELO HORIZONTE INDUSTRIAL	CONTAGEM	2.800.000,00	350.000,00
134	BTSADF19	DF	ÁREA ESPECIAL 04, QE 44, SRIA, GUARÁ II - GUARÁ	GUARÁ	2.780.000,00	347.500,00
135	4665	PB	AV. INFANTE DOM HENRIQUE,650-TAMBAU	JOÃO PESSOA	2.750.000,00	343.750,00
136	BTSAPR223	PR	RUA LUIZ FRANÇA, 170 -CAJURU	CURITIBA	2.710.000,00	338.750,00
137	4946	PE	RUA PADRE ROCHA,307-CENTRO	CARPINA	2.700.000,00	337.500,00
138	BTSAPR202	PR	RUA ANNE FRANK, 687 -BOQUEIRAO	CURITIBA	2.660.000,00	332.500,00
139	BTSADF24	DF	SHI/SUL, QI 21, CONJUNTO G -LAGO SUL	LAGO SUL	2.650.000,00	331.250,00
140	5890	RJ	Rua Dr. Francisco Portela,2603-Zé Garoto	São Gonçalo	2.560.000,00	320.000,00



Ordem	SCI	UF	Logradouro	Cidade	Valores de Imóveis atualizados* (R\$)	Novos valores de aluguéis ao ano (R\$)
141	4996	PE	TRAV. JOSÉ MARTINS,82-CENTRO	CARUARU	2.470.000,00	308.750,00
142	4914	PE	AV. GASPAR PERES,500-IPUTINGA	RECIFE	2.400.000,00	300.000,00
143	BTSADF21	DF	SHI/NORTE, CA 08, CONJUNTO 06, BLOCO A -LAGO NORTE	LAGO NORTE	2.340.000,00	292.500,00
144	4713	PB	RUA CORONEL JOSÉ VICENTE,39-CENTRO	SOUZA	2.305.000,00	288.125,00
145	360	BA	RUA DO BALNEARIO,174-AMARALINA	SALVADOR	2.275.000,00	284.375,00
146	BTSAPR409	PR	RUA PROFESSOR JOAO CANDIDO, 556	LONDRINA	2.270.705,42	283.838,18
147	BTSAGO169	GO	AV. T-2 Nº 1270, QD. 55, LT. 4/5 -ST. BUENO	GOIÂNIA	2.228.768,60	278.596,08
148	BTSASC119	SC	AV. GETÚLIO VARGAS, 222 - CENTRO	CRICIÚMA	2.156.906,10	269.613,26
149	BTSAPR228	PR	RUA NUNES MACHADO, 1891 -PAROLIN	CURITIBA	2.156.214,89	269.526,86
150	BTSADF28	DF	BLOCO C, QUADRA 02, SETOR COMERCIAL CENTRAL - PLANALTINA	PLANALTINA	2.154.773,04	269.346,63
151	1992	ES	RUA ZULEIMA F. FARIAS C/ LINDOLFO SOUZA MASCARENHAS,S/Nº - GUARAPARI	GUARAPARI	2.150.000,00	268.750,00
152	1108	CE	RUA DR. PERGENTINO MAIA,364 - MESSEJANA	FORTALEZA	2.137.000,00	267.125,00
153	6180	SE	AV. HERMES FONTES,2150-GRAGERU	ARACAJU	2.137.000,00	267.125,00
154	5692	RJ	Rua Mosela,1854-Petropolis	PETRÓPOLIS	2.130.000,00	266.250,00
155	BTSASC32	SC	AV BRASIL, Nº 1.420 - CENTRO	BALNEÁRIO CAMBORIÚ	2.111.351,44	263.918,93
156	BTSADF35	DF	LOTES C1 E C2 DO COMÉRCIO LOCAL 204 -SANTA MARIA	SANTA MARIA	2.110.461,89	263.807,74
157	BTSASC107	SC	RUA MARECHAL JOSÉ B. BORMANN, 72 E -CENTRO	CHAPECÓ	2.101.491,70	262.686,46
158	5634	RJ	Rua São Januário,240/244/248, It A, B-Fonseca	Niterói	2.100.000,00	262.500,00
159	5950	RJ	Av. Nilo Pecanha, 504 e Cel Benjamim Guimaraes, 20 - Centro	Valença	2.100.000,00	262.500,00
160	BTSADF26	DF	ÁREA ESPECIAL F, SETOR 3ª AVENIDA - NÚCLEO BANDEIRANTE	NÚCLEO BANDEIRANTE	2.100.000,00	262.500,00



Ordem	SCI	UF	Logradouro	Cidade	Valores de imóveis atualizados* (R\$)	Novos valores de aluguéis ao ano (R\$)
161	5636	RJ	Estr. Francisco da Cruz Nunes (Antiga Estr. Gov. Celso Peçanha 2656),9586 - Itaipu	Niterói	2.095.000,00	261.875,00
162	5895	RJ	Rua Floriano Peixoto,864-Neves	São Gonçalo	2.090.000,00	261.250,00
163	5934	RJ	Av. Oliveira Botelho,73, It. 100-Alto	Teresópolis	2.090.000,00	261.250,00
164	5142	PE	RUA ARY BARROSO,s/n	GARANHUNS	2.090.000,00	261.250,00
165	BTSADF11	DF	QNM-2, CONJUNTO F, LOTES 2, 4, 6, 8, 10, 12 E 14. QNM-2, CONJUNTO G, LOTES 1, 3, 5, 7, 9, 11 E 13 - CEILÂNDIA	CEILÂNDIA	2.085.930,90	260.741,36
166	BTSASC377	SC	RUA XV DE NOVEMBRO, 142 - CENTRO	RIO DO SUL	2.045.031,66	255.628,96
167	BTSAPR442	PR	GLEBA RIBEIRAO COLOMBO	MARINGA	2.041.300,03	255.162,50
168	BTSAGO180	GO	RUA 9, QD. 579 LT. 10 A 13 - ST. AEROVIÁRIO	GOIÂNIA	2.036.315,60	254.539,45
169	3491	MG	PRAÇA PROFESSOR MARIO MAIA,122 - CENTRO	ITAJUBÁ	2.030.000,00	253.750,00
170	383	BA	RUA BERNARDO SPECTOR,80 - VILA LAURA	SALVADOR	1.940.000,00	242.500,00
171	BTSAGO411	GO	PRAÇA JOAQUIM DA S. LEÃO (RUA JOAQUIM PEDRO), 324 - RIO VERDE	RIO VERDE	1.902.813,52	237.851,69
172	2346	MA	AV. DAS CONTELAÇÕES,S/Nº	IMPERATRIZ	1.900.000,00	237.500,00
173	3623	PA	AV. MAXIMINO PORPINA,1518-CENTRO	CASTANHAL	1.900.000,00	237.500,00
174	BTSAPR106	PR	RUA IRMAOS PEREIRA, 1031	CAMPO MOURAO	1.874.066,98	234.258,37
175	BTSARS457	RS	PORTO ALEGRE - ESTRADA JUCA BATISTA - IPANEMA	PORTO ALEGRE	1.854.126,00	231.765,75
176	BTSAMS37	MS	RUA ELESBAO MURTINHO, 380 -UNIVERSITARIO	CAMPO GRANDE	1.815.018,46	226.877,31
177	BTSASC216	SC	RUA BRUSQUE ESQ. RUA JOÃO BAUER - CENTRO	ITAJAÍ	1.807.611,40	225.951,43
178	5849	RJ	Rua Alberto Cavalcanti (Antiga Rua M. Aliomar Baleeiro),105 - Recreio dos Bandeirantes	Rio de Janeiro	1.800.000,00	225.000,00
179	3684	PA	AV. SAO SEBASTIÃO,913 - CENTRO	SANTARÉM	1.760.000,00	220.000,00
180	BTSAMS48	MS	AV MARECHAL DEODORO, 3246 - JARDIM TIJUCA	CAMPO GRANDE	1.722.617,30	215.327,16



Ordem	SCI	UF	Logradouro	Cidade	Valores de imóveis atualizados* (R\$)	Novos valores de aluguéis ao ano (R\$)
181	BTSAPR723	PR	RUA VISCONDE DO RIO BRANCO, 1839	SÃO JOSE DOS PINHAIS	1.714.355,89	214.294,49
182	BTSAPR601	PR	RUA ENGENHEIRO SCHAMBER, 477	PONTA GROSSA	1.705.917,17	213.239,65
183	BTSAPR443	PR	RUA DOMINGOS MIAO, 81 - RIBEIRAO MARINGA	MARINGA	1.670.117,85	208.764,73
184	BTSARS132	RS	CAXIAS DO SUL - RUA OS 18 DO FORTE - IMIGRANTES	CAXIAS DO SUL	1.605.856,53	200.732,07
185	5205	PI	AV. PRESIDENTE VARGAS,390 - CENTRO	PARNAÍBA	1.600.000,00	200.000,00
186	5655	RJ	Av. Engenheiro Hans Geiser,74/78 - DUAS PEDRAS	NOVA FRIBURGO	1.600.000,00	200.000,00
187	BTSAPR287	PR	RUA TEODORO RISDEN, 670 - IMPERATRIZ	FOZ DO IGUAÇU	1.586.579,70	198.322,46
188	BTSAPR445	PR	RUA MIGUEL JOSE JORGE ABRAAO, 306	MARINGA	1.523.720,53	190.465,07
189	BTSADF20	DF	ÁREA ESPECIAL A, TRECHO 10, SHI NORTE - LAGO NORTE	LAGO NORTE	1.520.000,00	190.000,00
190	BTSADF25	DF	SHI/SUL, QI 26, CONJUNTO A - LAGO SUL	LAGO SUL	1.520.000,00	190.000,00
191	7193	BA	RUA OSCAR RIBEIRO	JUAZEIRO	1.500.000,00	187.500,00
192	BTSAGO317	GO	RUA PARÁ ESQ. C/ CEL. JOÃO LOPES ZEDES Nº 432 - MORRINHOS	MORRINHOS	1.486.679,50	185.834,94
193	BTSAPR98	PR	RUA PRESIDENTE KENNEDY, 170	CAMPO LARGO	1.474.969,90	184.371,24
194	BTSAPR551	PR	RUA SERAFIN AFONSO COSTA, 1973	PARANAVAI	1.474.339,30	184.292,41
195	4706	PB	AV. EPITÁCIO PESSOA,48-CENTRO	PATOS	1.460.000,00	182.500,00
196	BTSADF44	DF	ÁREA ESPECIAL 19, SETOR E SUL,--TAGUATINGA	TAGUATINGA	1.443.611,92	180.451,49
197	BTSAGO549	TO	AV. NS-1 QD. ACSU SO-50, CONJ. 2, LT. 15 - CENTRO	PALMAS	1.438.862,14	179.857,77
198	BTSAPR132	PR	RUA ROCHA POMBO, 242	CASCADEL	1.433.815,99	179.227,00
199	BTSAPR609	PR	RUA THEODORO GUIMARAES, 242	PONTA GROSSA	1.430.362,94	178.795,37
200	BTSASC241	SC	AV. BARÃO DO RIO BRANCO Nº477 - CENTRO	JOAÇABA	1.414.829,40	176.853,68



Ordem	SCI	UF	Logradouro	Cidade	Valores de imóveis atualizados* (R\$)	Novos valores de aluguéis ao ano (R\$)
201	5933	RJ	Av. Almirante Lucio Meira,77 -Teresópolis	Teresópolis	1.410.000,00	176.250,00
202	BTSAPR605	PR	RUA MARGARIDA SLAVIEIRO, 285	PONTA GROSSA	1.406.193,10	175.774,14
203	2559	MG	RUA JAPÃO,74-BARROCA	BELO HORIZONTE	1.350.000,00	168.750,00
204	1116	CE	RUA PROF. TEODORICO,20-MONTESE	FORTALEZA	1.310.000,00	163.750,00
205	3019	MG	RUA SETE DE SETEMBRO,940-BELO HORIZONTE	PASSOS	1.280.000,00	160.000,00
206	5474	RJ	Av. Retiro da Imprensa,595-Belford Roxo	Belford Roxo	1.220.000,00	152.500,00
207	4915	PE	RUA CEL. LAMENHA,146-AREIAS	RECIFE	1.200.000,00	150.000,00
208	381	BA	AV. TANCREDO NEVES,1981-IGUATEMI	SALVADOR	1.190.000,00	148.750,00
209	4900	PE	ESTRADA DO ARRAIAL,2641-TAMARINEIRA	RECIFE	1.190.000,00	148.750,00
210	5023	PE	AV. MANOEL BORBA,168-CENTRO	GARANHUNS	1.186.000,00	148.250,00
211	2091	ES	RUA CABO AYLSON SIMÕES,306-CENTRO	VILA VELHA	1.180.000,00	147.500,00
212	2618	MG	AV. TEODOLINO PEREIRA ARAUJO,1243-CENTRO	ARAGUARI	1.160.000,00	145.000,00
213	2623	MG	AV. GETULIO VARGAS,373-CENTRO	ARAXÁ	1.150.000,00	143.750,00
214	3111	MG	LADEIRA TENENTE VILLAS BOAS,S/Nº-CENTRO	SÃO JOÃO DEL REI	1.150.000,00	143.750,00
215	306	AP	AV. DUQUE DE CAXIAS,106-CENTRAL	MACAPÁ	1.140.000,00	142.500,00
216	128	AM	AV. PARAÍBA - PRÉDIO GARAJINHA,154-ADRIANÓPOLIS	MANAUS	1.123.000,00	140.375,00
217	2623	MG	AV. GETULIO VARGAS,2089-CENTRO	JOÃO MONLEVADE	1.100.000,00	137.500,00
218	2136	MA	AV. COLARES MOREIRA,S/Nº-RENASCENÇA	SÃO LUIS	1.080.000,00	135.000,00
219	BTSADF6	DF	TRECHO 02 DO SETOR SMPW/SUL, ÁREA ESPECIAL - PARK WAY	BRASÍLIA	1.000.000,00	125.000,00
220	2899	MG	RUA SATURNINO DE PADUA,287-CENTRO	LAVRAS	960.000,00	120.000,00



Ordem	SCI	UF	Logradouro	Cidade	Valores de imóveis atualizados* (R\$)	Novos valores de aluguéis ao ano (R\$)
221	4911	PE	AV. CAXANGÁ,272-MADALENA	RECIFE	960.000,00	120.000,00
222	2967	MG	RUA MONSENHOR GONZALES,355-CENTRO	MANHUAÇU	940.000,00	117.500,00
223	2766	MG	RUA JOAQUIM FELICIO,154-CENTRO	CURVELO	910.000,00	113.750,00
224	3112	MG	RUA DR. ONOFRE,496-CENTRO	TEÓFILO OTONI	910.000,00	113.750,00
225	9	AL	AV. EMPRESARIO CARLOS DA SILVA NOGUEIRA,990-JATIUCA / STELA MARIS	MACEIÓ	860.000,00	107.500,00
226	2715	MG	AV. CATARINA CIMINI,264-CENTRO	CARATINGA	860.000,00	107.500,00
227	2	AL	RUA ARSENIÓ FORTE,S/Nº-FAROL	MACEIÓ	850.000,00	106.250,00
228	3075	MG	RUA CEL. JOSÉ JUSTINO ,647-CENTRO	SÃO LOURENÇO	840.000,00	105.000,00
229	3196	MG	RUA TEODORO GONCALVES,226-CENTRO	PATROCÍNIO	840.000,00	105.000,00
230	BTSAPR121	PR	AVENIDA LAGOA VERMELHA	CASCADEL	840.000,00	105.000,00
231	2112	MA	RUA OSVALDO CRUZ,745-CENTRO	BACABAL	810.000,00	101.250,00
232	3017	MG	RUA JOÃO BASÍLIO,403-CENTRO	POUSO ALEGRE	805.000,00	100.625,00
233	3000	MG	RUA SAO JOSÉ,584-COUNTRY CLUB	POÇOS DE CALDAS	690.000,00	86.250,00
234	5533	RJ	Praça Benzo Cavour (Jardim Primavera),25-Campos Elísios	Duque de Caxias	688.000,00	86.000,00
235	453	BA	RUA LEILA DINIZ,150-CABULA	SALVADOR	665.000,00	83.125,00
236	5924	RJ	Rua Alfredo Chaves ,junto do 111-Sumidouro	Sumidouro	52.600,00	6.575,00
TOTAL:					1.693.240.316,79	211.655.039,60

* Laudos de avaliação de imóveis atualizados em setembro de 2013, mas o percentual para cálculo do valor anual de aluguéis permaneceu o mesmo de 12,5%.

P

f

**ANEXO C À ATA DA QUINTA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 174ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BRAZILIAN SECURITIES
COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, REALIZADA EM 23 DE SETEMBRO DE 2014 – LAUDOS
DE AVALIAÇÃO**

(Restante da página deixado intencionalmente em branco.)

FICHA DE AVALIAÇÃO



Adviser Consultores de Propriedades

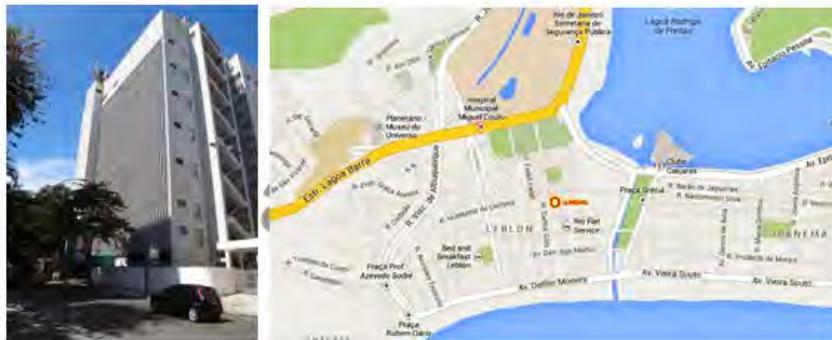
Laudo: OI_SCI 5832 - LAUDO 100.3288
 Cliente: Oi - Brasil Telecom
 Identificação: OI_SCI 5832

RESUMO - MÉDIA DE VALORES

IDENTIFICAÇÃO	CIDADE	VALOR DE LOCAÇÃO	VALOR DE LOCAÇÃO - R\$/M ²
LEBLON	RIO DE JANEIRO	R\$ 2.440.000,00	R\$ 187,56
IDENTIFICAÇÃO	CIDADE	VALOR DE COMPRA E VENDA	VALOR DE CV - R\$/M ²
LEBLON	RIO DE JANEIRO	R\$ 257.400.000,00	R\$ 19.785,65
IDENTIFICAÇÃO	CIDADE	VALOR DE SEGURO	
LEBLON	RIO DE JANEIRO	R\$ 32.840.000,00	

Fundamentação: II Grau Precisão: III

FOTOS



Idade aparente: 15 ANOS

Padrão de acabamento: Médio/Alto

Resumo das Áreas

Área Construída	15.355,68 m ²
Área Privativa	13.009,43 m ²

PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUIDA (m ²)			ÁREA PRIVATIVA (m ²)
	TOTAL	shafts, elevadores, escadas, etc.	Hais de elevadores e de escadas	
Subsolo	181,77	181,77	0,00	0,00
Térreo (1º pavimento)	1.633,82	358,85	58,85	1.220,29
2º pavimento	1.281,88	45,85	37,85	1.178,13
3º pavimento	1.425,05	55,51	21,88	1.347,88
3º pavimento - entrepiso	354,05	55,51	33,87	284,87
4º pavimento	1.425,05	55,51	20,32	1.349,22
4º pavimento - entrepiso	781,70	55,51	31,45	874,74
5º pavimento	1.425,05	55,51	22,59	1.348,95
5º pavimento - entrepiso	781,70	55,51	36,33	869,88
6º pavimento	1.425,05	55,51	36,33	1.333,21
6º pavimento - entrepiso	281,11	55,51	23,94	201,88
7º pavimento	1.425,05	55,51	23,67	1.345,87
7º pavimento - entrepiso	354,05	55,29	79,94	219,82
8º pavimento	1.425,05	55,51	21,82	1.347,82
8º pavimento - entrepiso	612,70	74,34	25,25	510,11
Cobertura	802,75	802,75	0,00	0,00
Total	15.355,68	1.871,85	474,40	13.009,43

Nome da empresa:
 Responsável Técnico:

Adviser Consultores de Propriedades Ltda.
 José Antônio Marques CREA: 5.060.708.335/D



LAUDO DE AVALIAÇÃO nº 100.3288

ELABORADO PELA ADVISER CONSULTORES LTDA.

POR SOLICITAÇÃO DE

TELEMAR NORTE LESTE S/A

SETEMBRO/2013



ÍNDICE

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
1.1. Objetivos	4
1.2. Solicitante	4
1.3. Documentação	5
1.4. Informações básicas do objeto	5
2. METODOLOGIA E CRITÉRIOS	6
2.1. Método Comparativo - Aplicação prática	6
2.2. Método Involutivo	7
2.3. Método Evolutivo	7
2.4. Métodos de Identificação do Custo	7
2.5. Valor de mercado - conceituação	8
3. CARACTERÍSTICAS DA PROPRIEDADE	9
3.1. O Bairro Leblon	9
3.2. Localização	11
3.3. Serviços públicos e acessibilidade	12
3.4. O Entorno	13
4. DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE	14
4.2. A edificação	15
5. SITUAÇÃO FACE AO PLANEJAMENTO PÚBLICO	19
6. ESTUDO DE VALORES	21
6.1. Metodologia	21
6.2. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Desenvolvimento	21
6.3. Elementos Comparativos – Escritórios – Locação	22
6.4. Cálculos de Valor	22
7. AVALIAÇÃO	26
7.1. Valor de Mercado para Locação	26
7.2. Valor de Mercado para Compra e Venda	26
7.3. Segregação das Cotas de Valor de Terreno e de Construções	27
7.4. Valor de Seguro	29
8. CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES	30
9. ENCERRAMENTO	31



São Paulo, 16 de setembro de 2013

À
OI - TELEMAR NORTE LESTE S.A.
Rua General Polidoro, nº 99 - 3º Andar
Botafogo – Rio de Janeiro - RJ
carloso.accenture@contratada.oi.net.br

A.C. Sr. Carlos Eduardo Varela de Oliveira

Ref.: Determinação dos valores de mercado para compra e venda – com separação das quotas de terreno e benfeitorias – e para locação, e do valor de seguro do imóvel localizado na Rua Humberto de Campos nº 425 - Leblon - Rio de Janeiro-RJ.

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V. Sas., estivemos analisando o assunto em referência e é com prazer que reportamos nossas conclusões.

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.

1.1. Objetivos

Conforme caracterizado em nossa proposta de serviços, o objetivo do presente trabalho é a avaliação dos Justos Valores de Mercado para Compra e Venda – com separação das quotas de terreno e benfeitorias – e para Locação, e do Valor para Seguro do imóvel localizado na Rua Humberto de Campos nº 425 – Leblon, Rio de Janeiro-RJ, utilizando, fundamentalmente, os Métodos Comparativo Direto de Dados de Mercado, da Renda e da Quantificação do Custo.

1.2. Solicitante

TELEMAR NORTE LESTE



1.3. Documentação

Os elementos documentais necessários à elaboração, fornecidos pela contratante (cópia da certidão da matrícula nº 84.669 do 2º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, datada de 25.11.2009 e do carnê de IPTU/2011) ou obtidas de fontes diversas e informações dos representantes indicados para acompanhamento das vistorias, foram considerados, por premissa, como válidos e corretos, não tendo sido aferidos, no campo, pelos nossos técnicos.

Dada a natureza do trabalho contratado, o bem foi considerado livre de hipotecas, penhores, arrestos ou ônus de qualquer natureza.

1.4. Informações básicas do objeto

* Tipo do Imóvel:	Prédio comercial de uso exclusivo, de padrão geral médio-alto (B).
* Localização:	Rua Humberto de Campos nº 425, esquina com a Rua Almirante Guilhem, Leblon – Rio de Janeiro/RJ.
* Área Total do Terreno:	2.295,00 m ²
* Área Total de Construção:	15.355,68 m ²



2. METODOLOGIA E CRITÉRIOS

Como mencionado anteriormente, o objetivo do presente trabalho foi a determinação dos valores de mercado para compra e venda e para locação do bem em questão, em sua configuração atual .

A metodologia básica aplicável, fixada na Norma Brasileira nº NB 14.653/2004, relativa a avaliações de imóveis, admite avaliações por métodos diretos e/ou indiretos.

Os métodos diretos podem ser Método Comparativo de Dados de Mercado e Método Comparativo de Custo. Nos métodos indiretos, por sua vez, incluem-se os Métodos Involutivo, da Renda e da Quantificação do Custo.

2.1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Fundamentalmente, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado consiste na determinação do valor de um bem, o qual, em tese, é desconhecido, pela sua comparação com outros similares cujos valores são, em tese, identificados através de pesquisa efetuada no mercado livre.

A correta aplicação deste Método exige, pois, que os elementos utilizados, que fornecerão os parâmetros de comparação, sejam tratados segundo procedimentos de Norma, até representarem padrões adequados de similitude com o objeto da avaliação.

Conhecidas então as ofertas e transações realizadas naquele universo, comparar o bem em exame com os dados obtidos pela pesquisa é a tarefa de ponderação e sensibilidade a que se obriga um profissional do mercado imobiliário.

Para a correta aplicação do Método Comparativo é indispensável, portanto, que os elementos de comparação sejam similares ao objeto de avaliação, e que sejam homogeneizados nas fórmulas fixadas em Norma, de sorte a representar parâmetros adequados para a comparação com a propriedade em avaliação.

Finalmente, sob este tópico, há que se registrar também que uma pesquisa direta junto a corretores e a outros agentes do mercado, identificados no transcorrer do trabalho, dá acesso a uma possível estimativa da demanda que nos garante confiabilidade quanto à análise da liquidez que o provável valor de venda/locação deve exprimir.



2.2. Método Involutivo

O Método Involutivo consiste na determinação do valor de um bem tomando por base o estudo do melhor aproveitamento das potencialidades para desenvolvimento, perante à legislação interferente e às condições do mercado, e deduzindo-se da receita bruta provável de comercialização ou exploração do produto final todas as despesas, diretas e indiretas, para transformação da unidade primitiva no produto final e para sua comercialização.

As principais variáveis correspondem à estimativa da receita provável – via de regra obtida com a aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – e as despesas, obtidas por Métodos de Identificação do Custo – no caso dos itens de obras e serviços de construção civil – ou estabelecidas como premissas de mercado – como o prazo de execução, taxas, impostos, etc.

2.3. Método Evolutivo

O Método Evolutivo é aquele que identifica o valor de um bem a partir da soma de valores de todas as parcelas componentes. No caso de imóveis, pode ser expresso pela soma do capital-terreno, do capital-construção e do “terceiro componente”, representado pelo lucro imobiliário, ou “vantagem da coisa feita” ou “fator de comercialização”, entre outras denominações.

Nesse critério também as parcelas referentes a terrenos são geralmente obtidas pelo Método Comparativo Direto ou Involutivo, e as referentes a benfeitorias por Métodos de Identificação do Custo de Reprodução.

2.4. Métodos de Identificação do Custo

Consistem basicamente de dois métodos: O Comparativo Direto de Custo e o da Quantificação do Custo.

Tais critérios diferenciam-se, basicamente, pela origem e tratamento da base de informação, sendo o Método Comparativo de Custo baseado na análise e tratamentos técnicos de amostras de custo de construções semelhantes, enquanto o Método da Quantificação do Custo baseia-se em orçamentos, sintéticos ou analíticos, dos quantitativos de obras/serviços de construção civil.

No presente caso, considerando a base de dados disponíveis e a modalidade dos imóveis envolvidos, foram aplicados os Métodos Comparativo Direto de Dados de



Mercado e Evolutivo, buscando atingir o mais elevado grau de enquadramento possível quanto à fundamentação e à precisão da estimativa de valor, conforme critério de classificação estabelecidos na NB-14.653/2204.

2.5. Valor de mercado - conceituação

Entende-se como valor de mercado, ou valor de venda/locação de um bem, a importância em dinheiro que se poderia obter no mercado livre, numa certa data, desde que tenha havido o emprego de meios de divulgação e técnicas adequadas, por um tempo razoável.

Como pressuposto, também, o comprador/locatário deveria conhecer todas as características e peculiaridades do bem e sua situação legal, não estando de nenhuma forma compelido à realização da negociação.

Por igual, o vendedor/locador, conhecendo as nuances próprias do mercado, e tendo se utilizado dos meios adequados para a promoção do seu desejo de vender/alugar, não se encontra obrigado a tal procedimento.

Como cada bem tem a sua peculiaridade e especificidade, caracterizá-lo corretamente será o primeiro passo para que se possa efetivamente proceder às comparações com outros bens cujo valor se conhece. Assim, há que se relatar os seus aspectos físicos, de dimensionamento, materiais empregados para caracterizar seu acabamento, dependências e potenciais modificações viárias que alterem a situação de acesso, os melhoramentos públicos, etc.

Após a caracterização do bem e da definição do que possa vir a ser a sua utilização mais racional, é possível identificar o segmento de mercado no qual ele se insere.

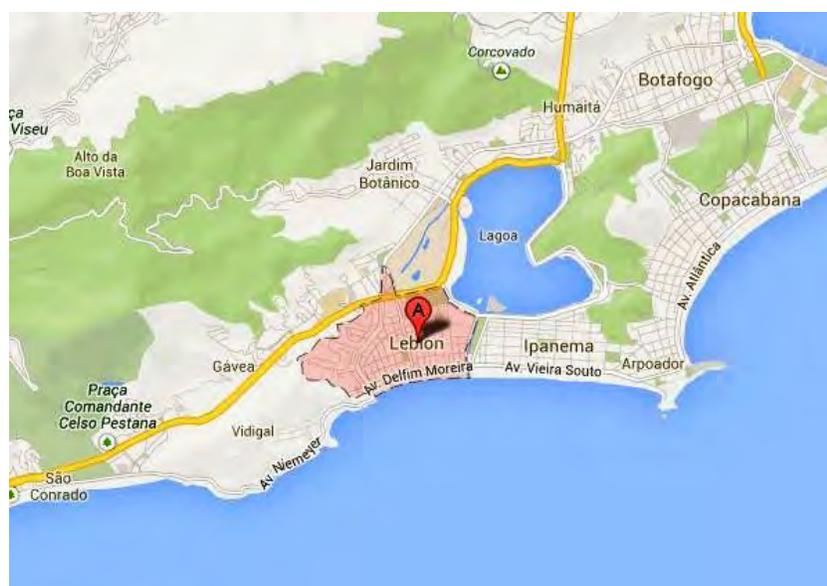
Finalmente, sob este tópico, há que se registrar também que uma pesquisa direta junto a corretores e a outros agentes do mercado, identificados no transcorrer do trabalho, deu acesso a uma possível estimativa da demanda que nos garante confiabilidade quanto à análise da liquidez que o provável valor de venda/locação deve exprimir.

3. CARACTERÍSTICAS DA PROPRIEDADE

Os elementos fornecidos pela Contratante, as inspeções procedidas no local e os dados coletados junto a diversas fontes habilitaram-nos a definir as principais características do imóvel em questão.

3.1. O Bairro Leblon

Leblon é um bairro nobre da zona sul da cidade do Rio de Janeiro. Localiza-se entre a Lagoa Rodrigo de Freitas, o Oceano Atlântico, o Morro Dois Irmãos e o Canal do Jardim de Alá. O bairro faz divisa com a Gávea, a Lagoa, Ipanema e o Vidigal.



Seus habitantes pertencem, majoritariamente, à classe alta, incluindo alguns dos nomes da elite cultural, econômica e política carioca. No entanto, há também moradores de classe média, especialmente aqueles que vivem no bairro há muitos anos, além dos moradores da comunidade da Cruzada São Sebastião.

Algumas das suas ruas mais tradicionais são a Avenida Delfim Moreira, Avenida Ataulfo de Paiva, Rua Rainha Guilhermina, Avenida Bartolomeu Mitre e Avenida Afrânio de Mello Franco. Esse bairro, de acordo com o projeto do



governo estadual, possuirá uma estação de metrô a ser chamada de Estação Antero de Quental.

O bairro abriga a sede do clube de futebol com maior número de torcedores do Brasil, o Clube de Regatas do Flamengo.

Até as últimas décadas do século XIX, era um território arenoso ocupado por algumas chácaras. O francês conhecido por Carlos Leblon, possuidor de uma empresa de pesca de baleias, tinha ali uma dessas chácaras desde 1845, razão pela qual a região ficou sendo conhecida como Campo do Leblon, denominação informal que acabou fixada ao bairro.

O rendimento nominal médio mensal das pessoas de 10 anos ou mais de idade (com rendimento) do Leblon é de R\$ 6.844,63 Reais (segundo o censo de 2010 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística).

<u>Área</u>	215,31 <u>ha</u> (em 2003)
<u>Fundação</u>	26 de julho de 1919
<u>IDH</u>	0,967 (em 2000)
<u>Habitantes</u>	46 044 (em 2010)
<u>Domicílios</u>	22 259 (em 2010)
<u>Limites</u>	<u>Gávea, Lagoa, Ipanema e Vidigal</u>
<u>Subprefeitura</u>	Subprefeitura da Zona Sul
<u>Região Administrativa</u>	<u>VI Região administrativa (Lagoa)</u>
<u>Localização</u>	<u>Zona Sul</u>

O Leblon é um dos bairros mais cobiçados da cidade e o que mais valoriza a cada ano. Tem o metro quadrado mais caro do país, custando R\$ 18.332. Nas áreas próximas à praia, no entanto, esse valor pode chegar a 20 000 reais.

Algumas das causas dessa valorização exorbitante dos imóveis na região foram o projeto urbanístico Rio Cidade na Avenida Ataulfo de Paiva e as Áreas de Proteção ao Ambiente Cultural. Além destes fatores, o déficit habitacional e de

transportes, problemas mais graves da cidade, contribuem fortemente nesse aspecto.



3.2. Localização

O imóvel objeto deste estudo está localizado na Rua Humberto de Campos nº 425, esquina com a Rua Almirante Guilhem, na quadra formada ainda pela Avenida Ataulfo de Paiva e Rua Carlos Góes, no bairro do Leblon, Zona Sul do Município do Rio de Janeiro/RJ.

Dista cerca de 130m da Avenida Afrânio de Melo Franco, 230m da Avenida Ataulfo de Paiva, 430m do Jardim de Alah, 500m da orla da Lagoa Rodrigo de Freitas (Av. Borges de Medeiros), 550m da Avenida Delfim Moreira, 550m da Rua Professor Mário Ribeiro (acesso à Auto-estrada Lagoa-Barra), 13 Km do Aeroporto Santos Dumont e Centro da Cidade, 25,0 km do Aeroporto do Galeão.





A Rua Humberto de Campos, de traçado suavemente curvilíneo e perfil plano, apresenta-se com tráfego moderado, em único sentido, estando disposta em pista única de rolamento asfaltada. O logradouro é dotado de passeios laterais em mosaicos de pedras portuguesas, arborização uniforme e iluminação a vapor de sódio.

A Almirante Guilhem, perpendicular à Praia do Leblon, desenvolve-se com traçado retilíneo e perfil plano, em pista única de rolamento asfaltada com tráfego em único sentido. É dotada de passeios em mosaicos de pedras portuguesas, arborização uniforme e iluminação a vapor de sódio.

3.3. Serviços públicos e acessibilidade

Tratando-se de bairro residencial nobre e consolidado com forte influência comercial e empresarial nos principais eixos de circulação, o Leblon figura entre os mais valorizados da cidade, sendo, evidentemente, servido por todos os serviços públicos e melhoramentos existentes na cidade.



O sistema de transportes públicos que serve o local é representado por diversas linhas regulares de ônibus - convencionais e especiais - que trafegam pelas Avenidas Afrânio de Melo Franco, Ataulfo de Paiva, Delfim Moreira, Borges de Medeiros, além de logradouros periféricos.

São também de especial importância na acessibilidade local os ônibus de integração do Metrô, que fazem transporte de superfície até a Estação mais próxima em funcionamento – Cantagalo. O sistema metroviário oferece ainda integrações, por meio de ônibus especiais, permitindo ligações com bairros não atendidos diretamente pelas estações.

3.4. O Entorno

O bairro do Leblon é eminentemente um bairro residencial nobre, com forte influência turística e comercial. Alternam-se ocupações residenciais de padrões diversos, abrangendo desde apartamentos de alto luxo ao longo das Avenidas Delfim Moreira e Borges de Medeiros, até conjuntos habitacionais populares – como é o caso da Cruzada São Sebastião – passando por prédios multifamiliares de médio padrão e residências unifamiliares de até 3 pavimentos – essas na maioria adaptadas a prestações de serviço, unidades institucionais (igrejas, delegacias de polícia), edifícios comerciais de uso exclusivo ou múltiplo, centros médicos, hotéis, unidades comerciais de uso exclusivo ou agrupadas em centros comerciais, como é o caso do Leblon Shopping e do Rio Design Center.

Há também importante concentração de comércio varejista, em lojas sob prédios residenciais ou comerciais, no que destacam agências bancárias, restaurantes, boutiques e joalherias, entre outros.

A paisagem urbana do bairro abrange diversos destaques naturais como a Lagoa Rodrigo de Freitas, a Pedra Dois Irmãos e a própria Praia do Leblon.



4. DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

4.1. O Terreno

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando, tem configuração trapezoidal e apresenta-se terraplenado, ao nível dos logradouros públicos de situação.

De acordo com a documentação fornecida e laudo anterior, o terreno encerra uma área de 2.295,00m². Realizamos medições expeditas sobre plantas de levantamento aerofotogramétrico do local, onde identificamos as seguintes dimensões aproximadas:

- ✓ Frente: 55,00m em segmento retilíneo, onde confronta com Rua Humberto de Campos, mais 8,60m em curva de concordância desta com a Rua Almirante Guilhem;
- ✓ Fundos: 61,10m em segmento retilíneo, onde confronta com o prédio n° 421 da Rua Almirante Guilhem – sede da Light Serviços de Eletricidade);
- ✓ Direita: 35,80m em segmento retilíneo, onde confronta com os n° 472, 492 e 496 da Rua Carlos Góes;
- ✓ Esquerda: 32,90m em segmento retilíneo, onde confronta com a Rua Almirante Guilhem.

A forma de redação dada na matrícula do Registro de Imóveis não nos pareceu clara para identificação das dimensões perimetrais, em que pese algumas das medidas apresentem-se aproximadas às adotadas em nossa descrição acima.

Para efeito desta avaliação, consideramos a área constante da guia do IPTU fornecida, de 2.295,00m².



4.2. A Edificação

Sobre o terreno acima descrito foi implantada uma edificação, concebida como sede comercial e operacional de telefonia, executado em estrutura de concreto armado, fechamentos de alvenaria de tijolos e cobertura em lajes planas e telhados de fibrocimento.

O prédio constitui-se de bloco único, com um total de 16 níveis, sendo um porão (porão de cabos), 8 pavimentos, dos quais seis contém entre-pisos, e pavimento de cobertura, envolvendo uma área total construída, conforme laudo anterior, de 15.355,68 m².

A edificação é parcialmente afastada das divisas ocupando quase a totalidade da projeção do terreno.

A distribuição interna é a seguinte:

Pavimentos	Composição básica
Porão de Cabos	Área livre de passagem de cabos e 2 cisternas.
Térreo	Saguão de entrada, hall de elevadores, área de “coffee break”, circulação, sala de escritório, 2 sanitários coletivos, posto bancário, casa de máquinas de ar condicionado, salão de escritório, 2 saletas, área operacional (DG de telefonia, sala de pressurização), sala de brigada de incêndio, subestação, sala de administração predial, área de depósito, nova área para a sala de geradores, sala de tanques de óleo diesel, casa de bombas, 2 salas de apoio, pátio de serviços (antiga área de estacionamento coberta), 2 vestiários coletivos, refeitório de tereirizados e área descoberta com guarita;
2º Pavimento	Hall de elevadores e escadas, área de “coffee break”, 2 casas de máquinas de ar condicionado, salão de escritório, circulação, 2 sanitários coletivos.
3º Pavimento	Hall de elevadores e escadas, área de “coffee break”, 2 casas de máquinas de ar condicionado, salão de escritório, área operacional, circulação e 2 vestiários coletivos.
Entre-piso do 3º Pavimento	Hall de escadas, 2 salas de video-conferência, sala de massagens, 2 sanitários coletivos, casa de máquinas de ar condicionado e salas de escritório com acesso pelo salão do 3º pavimento.
4º Pavimento	Hall de elevadores e escadas, recepção, área de “coffee break”, salão de escritórios, com parte em mezanino, área operacional, 2 casas de máquinas de ar condicionado, circulação e 2 sanitários coletivos.
Entre-piso do 4º Pavimento	Hall de escadas, salão de escritórios e área aberta de mezanino, sala de relaxamento e depósito, com acesso pelo 4º pavimento.



5° Pavimento	Hall de elevadores e escadas, recepção, área de “coffee break”, salão de escritório, com parte em mezanino, salas de reunião, biblioteca, hall, casa de máquinas de ar condicionado, circulação e 2 sanitários coletivos.
Entre-piso do 5° Pavimento	Hall de escadas, 2 salas escritório e área aberta de mezanino com acesso pelo 5° pavimento.
6° Pavimento	Hall de elevadores e escadas, recepção depósito, 2 casas de máquinas de ar condicionado, salão de escritórios, área operacional, 2 sanitários coletivos e 1 sanitário privativo para deficientes físicos.
Entre-piso do 6° Pavimento	Hall de escadas, sala de espera e 4 salas de trabalho.
7° Pavimento	Hall de elevadores e escadas, recepção, sala de “coffee break”, salão de escritórios, 2 sanitários coletivos e casa de máquinas de ar condicionado.
Entre-piso do 7° Pavimento	Hall de escadas, 2 salas de escritório e área aberta de mezanino com acesso pelo salão do 7° pavimento.
8° Pavimento	Hall de elevadores e escadas, área de “coffee break” 2 sanitários coletivos, recepção, salão de escritório inclusive espaço destinado a auditório, copa e 3 w.c's e casa de máquinas de ar condicionado. É ocupado pela diretoria, sendo que parte está sendo adaptado para o gabinete da presidência.
Entre-piso do 8° Pavimento	Hall de escadas, circulação, 2 saletas, depósito, copa, refeitório de diretoria com 2 w.c's acessível pelo salão do 8° pavimento.
Pavimento de Cobertura	Casas de máquinas de ar condicionado central, casa de máquinas de elevadores, caixas d'água; terraços descobertos com torres de arrefecimento do sistema de climatização, e, em nível superior apenas terraços descobertos com antenas de telecomunicações.

As fachadas da edificação são acabadas em pintura sobre massa com esquadrias de alumínio com vidros lisos.

O acesso vertical é realizado através de um total de 4 elevadores, sendo 2 da marca Otis e 2 Thyssen, do tipo microprocessado, todos com capacidade para 15 passageiros (1050 Kg). Há uma escadaria geral de ligação interna entre os andares, do tipo enclausurada, com dutos de exaustão e dotada de portas corta-fogo, e uma escada de emergência, externa e aberta, dotada de portas corta-fogo.

Conta com sistema de segurança patrimonial dotado de circuito fechado de TV, vigilância pessoal, monitoramento de acesso com identificação e captura de imagem, torniquetes eletrônicos com acionamento por crachás magnético e áreas de restrição.

Para proteção e combate a incêndio, o imóvel conta com redes de hidrantes, detectores de fumaça, alarmes, extintores, brigada de incêndio e sinalizadores.



O sistema de ar condicionado central predominante é do tipo água gelada, com chillers e respectivas torres de arrefecimento, sendo distribuído nos pavimentos através de máquinas tipo “fan coil”, havendo também espaços com máquinas tipo self contained ou aparelhos tipo split.

Acabamentos Internos:

os acabamentos internos alternam materiais de alto padrão nas áreas de escritório com outros de padrão normal e simples nas áreas operacionais e de apoio; destacam-se:

Pisos em granito polido no saguão de acesso e hall de elevadores do térreo; porcelanato nos halls de elevadores dos andares tipo, parte dos halls de escadas dos entrepisos, áreas de “coffee break”, circulações e parte dos sanitários; carpete modular ou corrido sobre piso elevado ou sobre contra-piso regularizado nos salões de escritório, parte dos halls de elevadores dos pavimentos-tipo e parte dos halls de escadas dos entrepisos; placas vinílicas nas salas de apoio e serviços, e nas áreas operacionais; cerâmica lisa ou decorativa em parte dos sanitários, casas de máquinas de ar condicionado; copa e parte dos halls de escadas dos entrepisos; cimentado na área descoberta, pátio de serviços, compartimentos de utilidades;

Paredes em pintura sobre massa texturizada no saguão de entrada e halls de elevadores do térreo e de parte dos pavimentos-tipo; laminado melamínico nos sanitários privativos no 8º pavimento; azulejos brancos ou de cor nos demais sanitários e na copa; revestimento anti-acústico na casas de máquinas de ar condicionado e sala de geradores; pintura sobre massa no restante;

Tetos em rebaixo de gesso no saguão de entrada, parte dos halls de elevadores dos pavimentos-tipo, recepções, áreas de “coffee break”, circulações, sanitários, posto bancário,



halls e salas dos entrepisos, restaurante de diretoria; em rebaixo de placas termo-acústicas ou pintura sobre massa nos salões de escritórios; pintura sobre massa ou sobre lage aparente nas áreas operacionais e áreas de apoio; em revestimento anti-acústico na casas de máquinas de ar condicionado e sala de geradores.

Estado de Conservação:

a construção tem idade real aproximada de 30 anos, tendo sido objeto de reformas e adaptações internas no período, refletindo bom estado geral de conservação atual, sendo necessários reparos simples em algumas áreas operacionais e de apoio, pelo que adotamos uma idade aparente média de 20 anos

Áreas:

de acordo com laudo anterior o edifício possui uma área construída total de 15.355,68m², conforme a tabela abaixo.

PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (m ²)			ÁREA PRIVATIVA (m ²)
	TOTAL	shafts, elevadores, escadas, etc.	Halls de elevadores e de escadas	
Subsolo	181,77	181,77	0,00	0,00
Térreo (1º pavimento)	1.633,62	356,65	56,68	1.220,29
2º pavimento	1.261,93	45,95	37,85	1.178,13
3º pavimento	1.425,05	55,51	21,66	1.347,88
3º pavimento - entrepiso	354,05	55,51	33,87	264,67
4º pavimento	1.425,05	55,51	20,32	1.349,22
4º pavimento - entrepiso	761,70	55,51	31,45	674,74
5º pavimento	1.425,05	55,51	22,59	1.346,95
5º pavimento - entrepiso	761,70	55,51	36,33	669,86
6º pavimento	1.425,05	55,51	36,33	1.333,21
6º pavimento - entrepiso	281,11	55,51	23,94	201,66
7º pavimento	1.425,05	55,51	23,67	1.345,87
7º pavimento - entrepiso	354,05	55,29	79,84	218,92
8º pavimento	1.425,05	55,51	21,62	1.347,92
8º pavimento - entrepiso	612,70	74,34	28,25	510,11
Cobertura	602,75	602,75	0,00	0,00
Total	15.355,68	1.871,85	474,40	13.009,43

Obs.: Ainda que o edifício seja de uso exclusivo e, portanto, privativo de todos os espaços, o cálculo da área privativa – pelos critérios da norma técnica NBR-12.721 - tornou-se necessário para efeito de comparação com os dados de mercado e para os cálculos de valor.



Vagas de Garagem: o imóvel conta com pequenos espaços operacionais onde há possibilidade de estacionamento, não havendo porém área própria para estacionamento capaz de atender ao edifício.

Vistas obtidas: Apenas nos andares mais altos é possível usufruir de vista que envolve a paisagem urbana vizinha e abrangente, sendo possível visualizar em parte a Lagoa Rodrigo de Freitas, o Morro Dois Irmãos e o mar do Leblon.

5. SITUAÇÃO FACE AO PLANEJAMENTO PÚBLICO

Consultas realizadas junto à Prefeitura não revelaram a existência de projetos que possam implicar em desapropriações do edifício ou em modificações significativas do sistema viário da região.

De acordo com o Decreto nº 322/76 que regulamenta o uso e a ocupação do solo no Rio de Janeiro, os principais parâmetros de aproveitamento são os seguintes:

Zoneamento:	ZR-3 – Zona Residencial 3;
Coeficiente de Aproveitamento	3,5;
Taxa de ocupação:	70%;
Afastamento mínimo frontal:	3,00 m
Lote mínimo:	4ª categoria - 600 m ² e testada mínima de 20,0m

Em face da tipologia e da massa edificada do imóvel, não nos estenderemos quanto aos parâmetros urbanísticos, percebida a remota probabilidade de que o valor do terreno admitido como livre supere o valor do imóvel em sua forma atual e que seja economicamente viável a demolição do prédio existente para reaproveitamento do terreno.

De toda forma, cabe comentar que a massa construtiva existente supera consideravelmente o previsto na legislação urbanística, o que reforça a idéia de a manutenção da edificação existente tende a ser mais interessante do que sua demolição para uso alternativo do terreno.





6. ESTUDO DE VALORES

6.1. Metodologia

Observadas as características gerais do local e do objeto da avaliação e tendo em vista o reduzido volume de dados de mercado comparáveis ao imóvel em avaliação, empregou-se para obtenção dos valores de mercado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (valor de locação) e o Método da Renda (valor de venda). Para a identificação do valor de seguro e das cotas de terreno e construção, adotou-se o Método da Quantificação do Custo, tal como já apresentado.

6.2. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Desenvolvimento

O processo consiste na apuração do valor de um imóvel através da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, recentemente transacionados ou em oferta, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidas no mercado.

Para o perfeito emprego da metodologia proposta, os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos valores devem ser ponderados tecnicamente, de forma a emprestar o maior grau de confiabilidade possível à apuração do valor.

Como já mencionado, considerando a base de dados disponíveis e a modalidade do imóvel envolvido, utilizou-se a Estatística Descritiva ou Dedutiva, através da qual é o valor calculado a partir do Tratamento por Fatores, tal como descrito na norma técnica vigente.

Tal processo consiste na ponderação dos diversos atributos formadores de valores dos elementos de comparação, em relação ao objeto avaliando, adotando-se o procedimento conhecido como homogeneização.



6.3. Elementos Comparativos – Escritórios – Locação

Nº	Localização	Unidade	Características	Idade	Vagas de Garagem	Área Privativa (m²)	Preço Pedido (R\$)				Tipo	Fonte de Informação
							Total	Estimado por garagem	Preço das garagens	p/m² global		
1	Av. Ataulfo de Paiva, Leblon	conjunto	conjunto comercial de padrão médio inferior	30	0	30,00	5.000,00		166,67	oferta	Apsa Centro (21) 3233-3002	
2	Av. Ataulfo de Paiva, Leblon	conjunto	conjunto comercial de padrão médio	30	1	90,00	15.000,00		166,67	oferta	Casa Nossa Imóveis (21) 2239-3000	
3	Av. Ataulfo de Paiva	conjunto	conjunto comercial de padrão muito bom	25	0	25,00	5.300,00		212,00	oferta	Kaic Imobiliária (21) 2509-3649	
4	Av. Afranio de Melo Franco	conjunto	junção de conjuntos de padrão muito bom	15	3	201,00	50.232,00		249,91	oferta	Julio Borgoricin (21) 2187-3500	
5	Av. Ataulfo de Paiva	conjunto	junção de quatro salas de padrão muito bom	20	0	150,00	32.000,00		213,33	oferta	Rede Corretores Associados (21) 7637-0758	
6	Av. Ataulfo de Paiva	conjunto	conjunto comercial de padrão médio	25	0	100,00	18.000,00		180,00	oferta	Rede Corretores Associados (21) 7637-0758	
7	Av. Ataulfo de Paiva	andar	andar inteiro de padrão médio	30	8	1.160,00	255.200,00		220,00	oferta	Arbitral Finance do Brasil (21) 3509-2000	
8	Av. Ataulfo de Paiva	conjunto	conjunto comercial de padrão médio inferior	30	0	40,00	5.500,00		137,50	oferta	J.Tavares Administradora (21) 3261-4250	
9	Av. Afranio de Melo Franco	conjunto	junção de conjuntos comerciais de padrão muito bom	10	3	186,00	43.000,00		231,18	oferta	Office (21) 2529-5900	
10	Av. Afranio de Melo Franco	conjunto	junção de conjuntos comerciais de padrão muito bom	10	4	280,00	67.000,00		239,29	oferta	Patrimovel (21) 3152-5985	

6.4. Cálculos de Valor

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário aplicável às unidades avaliadas procedemos o ajuste da amostra a partir do “Tratamento por Fatores” previsto na norma técnica vigente, tendo sido empregados os seguintes fatores de ponderação:

- . **Fator de Fonte (F.Fo)** - aplicado nos valores dos imóveis em oferta para compensar a elasticidade natural de negociação, em geral da ordem de até 20%, podendo ser



um pouco mais acentuado em caso de amostras com preços nitidamente especulativos.

- . **Fator de Transposição (F.Tr.)** - usado para "transpor" os elementos comparativos para o local do imóvel avaliando, podendo majorar, reduzir ou manter seus valores, de acordo com a expressão comercial e, portanto, com os índices de valorização inerentes a cada local.
- . **Fator de Padrão Construtivo (F.Pc.)** - leva em consideração a influência na formação dos valores unitários do padrão construtivo, especificações, aspectos funcionais, obsolescência e outros aspectos qualitativos dos imóveis (idade, disponibilidade de estacionamento, conservação).

Nota: No presente caso deixamos de empregar o Fator de Porte (F.Po.), uma vez que o perfil dos elementos comparativos de mercado disponíveis referem-se a imóveis de porte pequeno e médio, mesmo se comparados a um andar do edifício em questão. Além disso, a demanda para prédios inteiros na região é bastante acentuada para grandes espaços, mormente para prédios inteiro. Ainda que efetivamente aconteça redução de escala nos preços de mercado, acreditamos que, na hipótese de se levar o prédio inteiro a mercado, o baixo grau de concorrência direta levaria anular argumentos desse deságio.

- . **Campo de Arbítrio** - de acordo com a distribuição "t" de Student, entra-se na coluna +/- 0,90 (intervalo de confiança de 80%) da tabela, para os graus de liberdade (número de elementos dentro do intervalo de confiança +/- 20%). O valor obtido (tp) é o que define o intervalo de confiança, expresso através da seguinte fórmula:

$$MAs = \pm tp \times \frac{S}{\sqrt{n^{\circ} \text{ elementos} - 1}}$$

onde: MAs = média aritmética saneada
 tp = valor da tabela de Student
 S = desvio padrão

Os elementos comparativos levantados foram considerados como válidos por se referirem a espaços de escritórios compatíveis para efeito de comparação, sendo



necessário, no entanto, proceder aos ajustes indispensáveis para homogeneizar as amostras até representarem as condições do objeto da avaliação.

Nº	Localização	Fatores de Ajuste			Total Fatores	Valor Homog. (R\$/m²)
		Fonte	Transposição	Padrão		
1	Av. Ataulfo de Paiva, Leblon	0,90	0,95	1,15	0,98	163,88
2	Av. Ataulfo de Paiva, Leblon	0,90	0,95	1,10	0,94	156,75
3	Av. Ataulfo de Paiva	0,90	0,95	1,00	0,86	181,26
4	Av. Afranio de Melo Franco	0,90	1,05	1,00	0,95	236,17
5	Av. Ataulfo de Paiva	0,90	0,95	1,00	0,86	182,40
6	Av. Ataulfo de Paiva	0,90	0,95	1,10	0,94	169,29
7	Av. Ataulfo de Paiva	0,90	0,95	1,10	0,94	206,91
8	Av. Ataulfo de Paiva	0,90	0,95	1,15	0,98	135,20
9	Av. Afranio de Melo Franco	0,90	1,05	1,00	0,95	218,47
10	Av. Afranio de Melo Franco	0,90	1,05	1,00	0,95	226,13



Planilha de Homogeneização – Tratamento por Fatores

DADOS		ESTATÍSTICAS BÁSICAS	
área =	13.009,43	X = R\$	187,64
n =	10	S =	33,05
tp =	1,38	CV =	17,61%
d/s =	1,96		

TESTE DE CHAUVENET			
El.Superior	1,47	Aceito	R\$ 236,17
El.Inferior	1,59	Aceito	R\$ 135,20
LIMITES DE CONFIANÇA		AMPLITUDE DO INTERVALO	
LCmáx =	R\$202,84	16,20%	
LCmin =	R\$172,44	Grau de Precisão	III

INTERVALO DE VALORES	
LCmáx =	R\$ 2.638.832,78
Média =	R\$ 2.441.089,45
LCmin =	R\$ 2.243.346,11

Graus de Fundamentação e Precisão Alcançados

De acordo com os resultados acima obtidos, embora tenham sido atendidas em quase todos os parâmetros as exigências da norma avaliatória para enquadramento em Graus “II e III” quanto à Fundamentação, a classificação final da avaliação recaiu em “Grau I”, de acordo com o estabelecido na NBR-14.653/2004, em vista de que a área privativa do pavimento extrapola a amplitude do universo amostral e que alguns dos elementos comparativos exigiram fatores de ponderação de até abaixo de 0,80, tal como vemos na tabela abaixo. Quanto ao nível de Precisão, a avaliação enquadrou-se em “Grau III”.

Tabela 1 – Grau de Fundamentação

Item	Descrição dos Requisitos	Pontuação
1	Caracterização do imóvel	3 pontos
2	Coleta de dados do mercado	3 pontos
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	2 pontos
4	Identificação dos dados de mercado	3 pontos
5	Extrapolação conforme B.5.2	2 pontos
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	1 ponto
Pontuação Total		14 pontos
Enquadramento Conforme Pontuação		Mínimo para Enquadramento em Grau III – 15 pontos Grau II
Enquadramento Conforme Requisitos Mínimos		Exceto o item 6, todos os demais enquadram-se acima de Grau I Grau I

Tabela 2 – Grau de Precisão

Item	Descrição dos Requisitos	
1	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	< 30%
Enquadramento Alcançado		Grau III

Valores Unitários Adotados

Dentro do intervalo de confiança indicado pelo tratamento estatístico aplicado à amostra e considerando-se o quadro atual de mercado, totalmente favorável aos ofertantes, em face da escassez de ofertas e da forte pressão da demanda e ainda o estreito campo de arbítrio verificado entre os limites de confiança, entendemos como adequada a adoção do valor unitário correspondente ao Valor Médio do Campo de Arbítrio de área privativa.

7. AVALIAÇÃO

7.1. Valor de Mercado para Locação

À luz do exposto, com base na análise das amostras coletadas e na experiência acumulada da equipe, permitimo-nos manifestar nossa opinião de que o valor de locação do objeto em análise seria:

INTERVALO DE VALORES	
LCmáx =	R\$ 2.640.000,00
Média =	R\$ 2.440.000,00
LCmin =	R\$ 2.240.000,00

7.2. Valor de Mercado para Compra e Venda

Conforme mencionado em nosso capítulo de metodologia, calculamos o valor de compra e venda do imóvel a partir do Método da Renda, por meio da capitalização direta da renda prevista (valor locativo). Nesse caso partimos da aplicação direta de taxas de rentabilidade que acreditamos tendam a ser exigidas por eventuais investidores para operações de porte e segmento comparáveis ao avaliando.



Entendemos no caso de uma aquisição por investidor profissional, tenderiam a ser cogitadas taxas entre 9% e 13% ao ano, sobre expectativas de locação entre o valor médio avaliado e o limite inferior do intervalo de confiança.

CÁLCULO DE VALOR DE VENDA PARA INVESTIMENTO

Valores de Locação	Taxas de Renda					
	9,0%	10,0%	11,0%	12,0%	13,0%	
Limite Superior	2.640.000,00	352.000.000,00	316.800.000,00	288.000.000,00	264.000.000,00	243.692.307,69
Valor Médio	2.440.000,00	325.333.333,33	292.800.000,00	266.181.818,18	244.000.000,00	225.230.769,23
Limite Inferior	2.240.000,00	298.666.666,67	268.800.000,00	244.363.636,36	224.000.000,00	206.769.230,77

		Estimada	
		10,0%	12,0%
Intervalo de locação estimado R\$	2.440.000,00	292.800.000,00	244.000.000,00
	2.240.000,00	268.800.000,00	224.000.000,00

Nuvem de valor representada na matriz principal

Valor de Avaliação para Investimento na condição de VAGO 257.400.000,00

Assim, temos:

INTERVALO DE VALORES		
LCmáx =	R\$	268.800.000,00
Média =	R\$	257.400.000,00
LCmin =	R\$	244.000.000,00

7.3. Segregação das Cotas de Valor de Terreno e de Construções

Conforme mencionado em nosso capítulo de metodologia, procedemos o cálculo de individualização das rubricas de terreno e construção, a partir do Método da Quantificação do Custo.

Para a determinação dos custos unitários básicos da construção, baseamo-nos na opinião dos principais agentes do mercado local, em consultas feitas a construtoras especializadas na execução de edifícios residenciais e na



publicação de revistas especializadas como a revista “Construção”, publicada pela Editora Pini – Rio de Janeiro e entidades de classe como o SINDUSCON-RJ.

Calculando, temos:

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
			MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO
2. COMERCIAL - SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1. ESCRITÓRIO	2.1.1. Padrão Econômico	0,50	0,650	0,80
		2.1.2 Padrão Simples sem elevador	0,81	1,000	1,20
		com elevador	1,00	1,150	1,35
		2.1.3 Padrão Médio sem elevador	1,21	1,400	1,55
		com elevador	1,36	1,500	1,70
		2.1.4. Padrão Superior sem elevador	1,56	1,700	1,85
	com elevador	1,71	1,900	2,10	
	2.1.5. Padrão Fino	2,11	2,550	3,00	
	2.1.6. Padrão Luxo	acima de 3,01			
	GRUPO 2.2. GALPÃO	2.2.1. Padrão Econômico	0,20	0,350	0,40
		2.2.2. Padrão Simples	0,41	0,600	0,80
		2.2.3. Padrão Médio	0,81	1,100	1,40
2.2.4. Padrão Superior		acima de 1,41			
3. ESPECIAL	GRUPO 3.1 COBERTURA	3.1.1 Padrão Simples	0,05	0,100	0,15
		3.1.2. Padrão Médio	0,16	0,200	0,25
		V.3. Padrão Superior	0,26	0,350	0,50

REFERÊNCIA	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIÇÃO (%)	CARACTERÍSTICAS
d	entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e tricas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.

Imóvel:	5832 - Rua Humberto de Campos, 425 - Leblon - RJ		
Área construída	15.355,68		
Valor da Construção - CAL8-a Sinduscon-RJ	R\$ 1.184,89		
Edificação - Classificação			
Tipologia	Padrão	Intervalo Adotado	
ESCRITÓRIO	2.1.4 Padrão Superior com elevador	1,9	
Depreciação pelo Obsoleto - Ross/Heidecke			
Foc = R + K * (1-R)			
Foc = Obsoleto			
R = residual (%)			
K = coeficiente de Ross/Heidecke			
Valores Adotados			
R	20%		
K	0,74		
Linha	0,30		
Idade Aparente / Vida Referencial			
IA	15		
VR	50		
Coluna			
Estado de Conservação	d		
Valor R\$/m² depreciado =			1.783,02
Valor da Construção - depreciado			27.379.522,51



Para a segregação do valor relativo à cota de terreno, optamos pela reprodução do objeto, assumindo como correto o seu valor de compra e venda, apontado no item supra, deduzindo-se então as despesas estimadas de implantação, chegando-se ao valor do terreno incorporado, a partir do qual foi possível estabelecer os pesos relativos, conforme se segue:

Valor de Mercado Adotado	Cota Percentual do Terreno	Cota Percentual da Benfeitoria
	87,45%	12,55%
R\$ 257.400.000,00	225.092.163,43	32.307.836,57

7.4. Valor de Seguro

O valor de seguro do imóvel foi calculado a partir do valores de reedição da construção, calculado pelo Método da Quantificação do Custo, descontada a parcela de infra-estrutura (fundações), no presente caso, estimadas em 5% sobre os valores consignados.

O valor final adotado obedeceu ao critério do mercado de seguros, pelo qual o valor de seguro corresponde alternativamente ao valor novo sempre que o valor depreciado (valor atual) for superior a 50% do custo novo ou ao valor atual quando este não alcançar mais que 50% do valor novo.

Assim, temos:

Valor Para Seguro	
Valor de Reedição Novo (VN)	34.570.104,18
Valor de Reedição Atual (VA)	27.379.522,51
Relação VA/VN	79%
Percentual Adotado para Fundações	5%
Valor de Seguro	32.841.598,97
VALOR ADOTADO PARA SEGURO	R\$ 32.840.000,00



8. CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

- a) O cenário físico atual da região demonstra que o local tem pouca perspectiva de desenvolvimento, sendo pouco provável o surgimento de novos empreendimentos de vulto, desenhando uma concorrência de mercado local em declínio.
- b) O objeto do presente estudo consiste de uma sede operacional e administrativa de padrão que envolve áreas de alta qualificação e outras de especificações mais simples para abrigar equipamentos.
- c) A ausência de vagas de garagem é uma desvantagem importante diante da competição de mercado.
- d) A localização é secundária no contexto do bairro, o que não chega a ser o aspecto mais significativo para espaços de alto padrão, havendo exemplos de outros empreendimentos em posição secundária com boa aceitação alavancada pela qualidade predial.
- e) Com relação ao desempenho do mercado imobiliário do segmento, podemos comentar que até o atual momento, o setor tem sido extremamente favorável, em função da baixa vacância e da intensa demanda, tanto para locação quanto para aquisição, nesse último caso com intensa participação de investidores profissionais.
- f) Finalizando, e à luz de tudo o que comentamos, somos de opinião de que o imóvel em questão têm boa qualidade em termos de projeto e especificações técnicas, e, embora disponha de uma localização secundária e lhe faltem alguns atributos de melhor padrão – especialmente estacionamento próprio condizente com o porte – enquadra-se em segmento de mercado que vem tendo forte demanda e, conseqüentemente, alta liquidez, especialmente por parte de investidores, interessados na geração renda e elevação de níveis de preços.
- g) O cenário mercadológico futuro ainda não tem indicadores significativos, mas pode-se prever que a pressão do capital disponível sobre a demanda tende a reduzir-se e que a aquisição de ativos imobiliários para investimentos pode revestir-se de taxas mais protetoras.

9. ENCERRAMENTO

Antes de encerrar, julgamos importante mencionar que este relatório constitui um todo homogêneo e qualquer inferência proveniente de informações fragmentadas não deve ser considerada válida. Ademais, estar de posse do mesmo, ou de suas cópias, não acarreta o direito de publicação, total ou parcial, sem prévia autorização formal da Adviser.

Concluindo, gostaríamos de enfatizar que o trabalho realizado apontou uma opinião de valor, ancorada em fatos e interpretações da equipe responsável e, por ser virtualmente impossível, deixamos de apensar todas as evidências e dados levantados que, a qualquer tempo, teremos imenso prazer em apresentar a V.Sas.

Solicitamos, finalmente, a especial deferência de sermos notificados de quaisquer dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

Responsável Técnico:
Arqº José Antonio Marques
CREA nº 5060708335/D

Atenciosamente,

Luis Alvaro de Oliveira Ribeiro

LAUDO 100.3288 – OI –
LEBLON - RJ

ADVISER CONSULTORES DE PROPRIEDADES LTDA.



001 - RUA HUMBERTO DE CAMPOS



002 - RUA HUMBERTO DE CAMPOS



003 - RUA ALMIRANTE GUILHERME



004 - RUA ALMIRANTE GUILHERME



005 - FACHADA



006 - FACHADA



007 - FACHADA



008 - ENTORNO



009 - ENTORNO



010 - ENTORNO



011 - ACESSO AO PRÉDIO



012 - ACESSO DE VEÍCULOS



013 - SUBSOLO



014 - SUBSOLO



015 - ÁREA EXTERNA



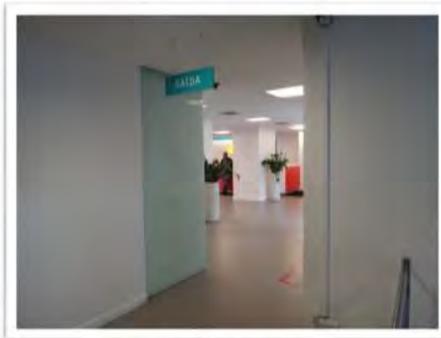
016 - ÁREA EXTERNA



017 - ÁREA EXTERNA



018 - TÉRREO



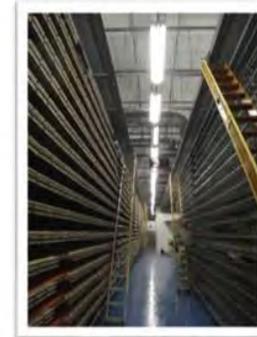
019 - TÉRREO



020 - TÉRREO



021 - TÉRREO



022 - TÉRREO



023 - 2º PAVIMENTO



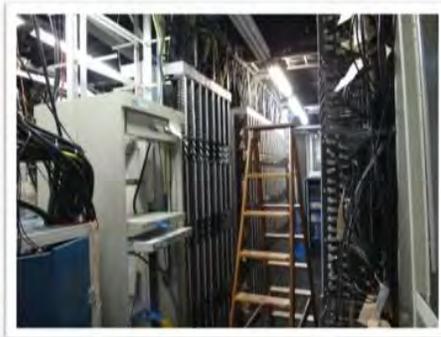
024 - 2º PAVIMENTO



025 - 2º PAVIMENTO



026 - 3º PAVIMENTO



027 - 3º PAVIMENTO



028 - 3º PAVIMENTO



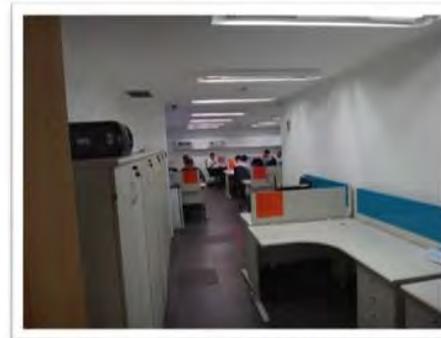
029 - 3º PAVIMENTO



030 - 4º PAVIMENTO



031 - 4º PAVIMENTO



032 - 4º PAVIMENTO



033 - 5º PAVIMENTO



034 - 5º PAVIMENTO



035 - 5º PAVIMENTO



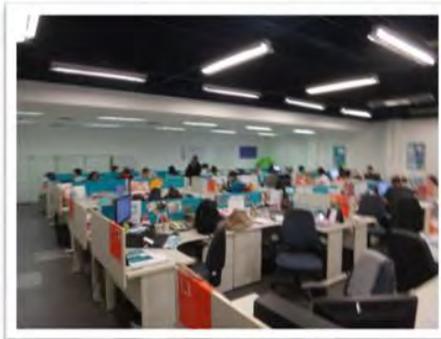
036 - 5º PAVIMENTO



037 - 6º PAVIMENTO



038 - 6º PAVIMENTO



039 - 6º PAVIMENTO



040 - 6º PAVIMENTO



041 - 6º PAVIMENTO



042 - 6º PAVIMENTO



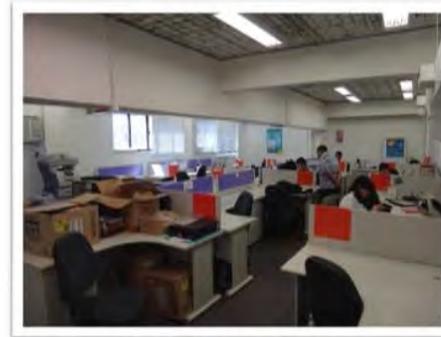
043 - 6º PAVIMENTO



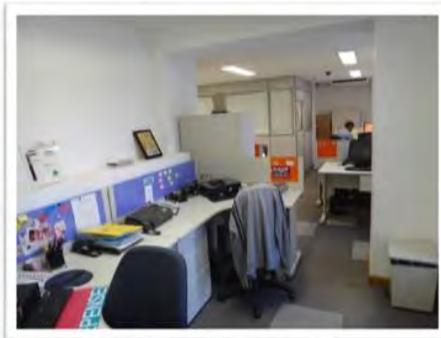
044 - 7º PAVIMENTO



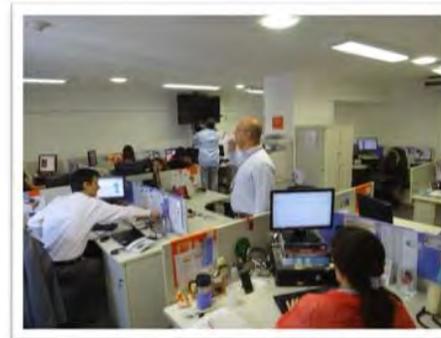
045 - 7º PAVIMENTO



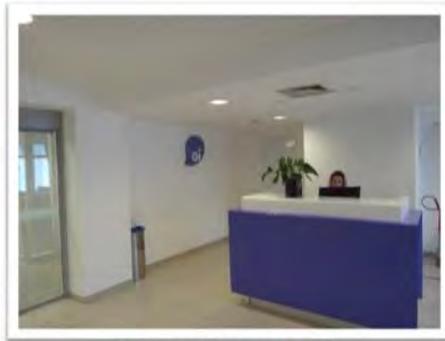
046 - 7º PAVIMENTO



047 - 7º PAVIMENTO



048 - 7º PAVIMENTO



049 - 8º PAVIMENTO



050 - 8º PAVIMENTO



051 - 8º PAVIMENTO



052 - 8º PAVIMENTO



053 - 8º PAVIMENTO



054 - 8º PAVIMENTO



055 - 8º PAVIMENTO



056 - 8º PAVIMENTO



057 - 8º PAVIMENTO



058 - COBERTURA



059 - COBERTURA



060 - COBERTURA



Laudo: [OI_SCI 5815 - LAUDO 100.3289](#)
 Cliente: [Oi - Brasil Telecom](#)
 Identificação: [OI_SCI 5815](#)

RESUMO - MÉDIA DE VALORES

IDENTIFICAÇÃO	CIDADE	VALOR DE LOCAÇÃO	VALOR DE LOCAÇÃO - R\$/M ²
IPANEMA	RIO DE JANEIRO	R\$ 1.950.000,00	R\$ 177,50
IDENTIFICAÇÃO	CIDADE	VALOR DE COMPRA E VENDA	VALOR DE CV - R\$/M ²
IPANEMA	RIO DE JANEIRO	R\$ 211.800.000,00	R\$ 19.279,05
IDENTIFICAÇÃO	CIDADE	VALOR DE SEGURO	
IPANEMA	RIO DE JANEIRO	R\$ 26.530.000,00	

Grau

Fundamentação: II

Precisão: III

FOTOS



Idade aparente: 15 ANOS

Padrão de acabamento: Médio/Alto

Resumo das Áreas

Área Construída	13.500,16 m ²
Área Privativa	10.986,02 m ²

PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUIDA (m ²)			ÁREA PRIVATIVA (m ²)
	TOTAL	shafts, elevadores, escadas, etc.	Halls de elevadores e de escadas	
Rua Jangadeiros, 48	11.258,93	1.257,42	253,18	9.548,33
Rua Visconde de Pirajá, 54	2.241,23	272,52	0,00	1.437,69
Total	13.500,16	1.529,94	253,18	10.986,02

Nome da empresa:
 Responsável Técnico:

[Adviser Consultores de Propriedades Ltda.](#)
 José Antônio Marques

CREA: 5.060.708.335/D



LAUDO DE AVALIAÇÃO nº 100.3289

ELABORADO PELA ADVISER CONSULTORES LTDA.

POR SOLICITAÇÃO DE

TELEMAR NORTE LESTE PARTICIPAÇÕES S/A

SETEMBRO/2013



ÍNDICE

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
1.1. Objetivos	4
1.2. Solicitante	5
1.3. Documentação	5
1.4. Informações básicas do objeto	5
2. METODOLOGIA E CRITÉRIOS	6
2.1. Método Comparativo - Aplicação prática	6
2.2. Método Involutivo	7
2.3. Método Evolutivo	7
2.4. Métodos de Identificação do Custo	7
2.5. Valor de mercado - conceituação	8
3. CARACTERÍSTICAS DA PROPRIEDADE	9
3.1. O Bairro de Ipanema	9
3.2. Localização	12
3.2. Serviços públicos e acessibilidade	13
3.3. O Entorno	13
4. DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE	15
4.1. O terreno	15
4.2. A edificação	16
5. SITUAÇÃO FACE AO PLANEJAMENTO PÚBLICO	22
6. ESTUDO DE VALORES	23
6.1. Metodologia	23
6.2. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Desenvolvimento	23
6.3. Elementos Comparativos – Escritórios – Locação	24
6.4. Cálculos de Valor	24
7. AVALIAÇÃO	28
7.1. Valor de Mercado para Locação	28
7.2. Valor de Mercado para Compra e Venda	28
7.3. Segregação das Cotas de Valor de Terreno e de Construções	29
7.4. Valor de Seguro	31
8. CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES	32
9. ENCERRAMENTO	33



São Paulo, 16 de setembro de 2013

À
OI - TELEMAR NORTE LESTE S.A.
Rua General Polidoro, nº 99 - 3º Andar
Botafogo – Rio de Janeiro - RJ
carloso.accenture@contratada.oi.net.br

A.C. Sr. Carlos Eduardo Varela de Oliveira

Ref.: Determinação dos valores de mercado para compra e venda – com separação das quotas de terreno e benfeitorias – e para locação, e do valor de seguro do imóvel localizado na Rua Jangadeiros nº 48, com frente suplementar pela Rua Visconde de Pirajá 54 - Ipanema - Rio de Janeiro/RJ.

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V. Sas., estivemos analisando o assunto em referência e é com prazer que reportamos nossas conclusões.

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.

1.1. Objetivos

Conforme caracterizado em nossa proposta de serviços, o objetivo do presente trabalho é a avaliação dos Justos Valores de Mercado para Compra e Venda – com separação das quotas de terreno e benfeitorias – e para Locação, e do Valor para Seguro do imóvel localizado na Rua Jangadeiros nº 48, com frente suplementar pela Rua Visconde de Pirajá 54 - Ipanema, Rio de Janeiro/RJ, utilizando, fundamentalmente, os Métodos Comparativo Direto de Dados de Mercado, da Renda e da Quantificação do Custo.



1.2. Solicitante

TELEMAR NORTE LESTE

1.3. Documentação

Como elementos documentais necessários à elaboração deste trabalho, foram fornecidos pela contratante cópia da certidão de inteiro teor do 5º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (matrícula imobiliária nº 106.781), datada de 22.06.2010 e do IPTU.2011.

Os documentos coletados foram considerados, por premissa, como válidos e corretos, não tendo sido aferidos no campo pelos nossos técnicos.

Dada a natureza do trabalho contratado, o bem foi considerado livre de hipotecas, penhores, arrestos ou ônus de qualquer natureza.

1.4. Informações básicas do objeto

* Tipo do Imóvel:	Prédio comercial de uso exclusivo, de padrão geral médio-alto (B).
* Localização:	Rua Jangadeiros nº 48, esquina com a Rua Antônio Parreira, e com frente suplementar pela Rua Visconde de Pirajá 54, Ipanema – Rio de Janeiro/RJ.
* Área Total do Terreno:	1.844,00 m ² (conforme registro de imóveis e laudo anterior)
* Área Total de Construção:	13.500,16 m ² (conforme laudo anterior)



2. METODOLOGIA E CRITÉRIOS

Como mencionado anteriormente, o objetivo do presente trabalho foi a determinação dos valores de mercado para compra e venda e para locação do bem em questão, em sua configuração atual .

A metodologia básica aplicável, fixada na Norma Brasileira nº NB 14.653/2004, relativa a avaliações de imóveis, admite avaliações por métodos diretos e/ou indiretos.

Os métodos diretos podem ser Método Comparativo de Dados de Mercado e Método Comparativo de Custo. Nos métodos indiretos, por sua vez, incluem-se os Métodos Involutivo, da Renda e da Quantificação do Custo.

2.1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Fundamentalmente, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado consiste na determinação do valor de um bem, o qual, em tese, é desconhecido, pela sua comparação com outros similares cujos valores são, em tese, identificados através de pesquisa efetuada no mercado livre.

A correta aplicação deste Método exige, pois, que os elementos utilizados, que fornecerão os parâmetros de comparação, sejam tratados segundo procedimentos de Norma, até representarem padrões adequados de similitude com o objeto da avaliação.

Conhecidas então as ofertas e transações realizadas naquele universo, comparar o bem em exame com os dados obtidos pela pesquisa é a tarefa de ponderação e sensibilidade a que se obriga um profissional do mercado imobiliário.

Para a correta aplicação do Método Comparativo é indispensável, portanto, que os elementos de comparação sejam similares ao objeto de avaliação, e que sejam homogeneizados nas fórmulas fixadas em Norma, de sorte a representar parâmetros adequados para a comparação com a propriedade em avaliação.

Finalmente, sob este tópico, há que se registrar também que uma pesquisa direta junto a corretores e a outros agentes do mercado, identificados no transcorrer do trabalho, dá acesso a uma possível estimativa da demanda que nos garante confiabilidade quanto à análise da liquidez que o provável valor de venda/locação deve exprimir.



2.2. Método Involutivo

O Método Involutivo consiste na determinação do valor de um bem tomando por base o estudo do melhor aproveitamento das potencialidades para desenvolvimento, perante à legislação interferente e às condições do mercado, e deduzindo-se da receita bruta provável de comercialização ou exploração do produto final todas as despesas, diretas e indiretas, para transformação da unidade primitiva no produto final e para sua comercialização.

As principais variáveis correspondem à estimativa da receita provável – via de regra obtida com a aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – e as despesas, obtidas por Métodos de Identificação do Custo – no caso dos itens de obras e serviços de construção civil – ou estabelecidas como premissas de mercado – como o prazo de execução, taxas, impostos, etc.

2.3. Método Evolutivo

O Método Evolutivo é aquele que identifica o valor de um bem a partir da soma de valores de todas as parcelas componentes. No caso de imóveis, pode ser expresso pela soma do capital-terreno, do capital-construção e do “terceiro componente”, representado pelo lucro imobiliário, ou “vantagem da coisa feita” ou “fator de comercialização”, entre outras denominações.

Nesse critério também as parcelas referentes a terrenos são geralmente obtidas pelo Método Comparativo Direto ou Involutivo, e as referentes a benfeitorias por Métodos de Identificação do Custo de Reprodução.

2.4. Métodos de Identificação do Custo

Consistem basicamente de dois métodos: O Comparativo Direto de Custo e o da Quantificação do Custo.

Tais critérios diferenciam-se, basicamente, pela origem e tratamento da base de informação, sendo o Método Comparativo de Custo baseado na análise e tratamentos técnicos de amostras de custo de construções semelhantes, enquanto o Método da Quantificação do Custo baseia-se em orçamentos, sintéticos ou analíticos, dos quantitativos de obras/serviços de construção civil.

No presente caso, considerando a base de dados disponíveis e a modalidade dos imóveis envolvidos, foram aplicados os Métodos Comparativo Direto de Dados de



Mercado e Evolutivo, buscando atingir o mais elevado grau de enquadramento possível quanto à fundamentação e à precisão da estimativa de valor, conforme critério de classificação estabelecidos na NB-14.653/2204.

2.5. Valor de mercado - conceituação

Entende-se como valor de mercado, ou valor de venda/locação de um bem, a importância em dinheiro que se poderia obter no mercado livre, numa certa data, desde que tenha havido o emprego de meios de divulgação e técnicas adequadas, por um tempo razoável.

Como pressuposto, também, o comprador/locatário deveria conhecer todas as características e peculiaridades do bem e sua situação legal, não estando de nenhuma forma compelido à realização da negociação.

Por igual, o vendedor/locador, conhecendo as nuances próprias do mercado, e tendo se utilizado dos meios adequados para a promoção do seu desejo de vender/alugar, não se encontra obrigado a tal procedimento.

Como cada bem tem a sua peculiaridade e especificidade, caracterizá-lo corretamente será o primeiro passo para que se possa efetivamente proceder às comparações com outros bens cujo valor se conhece. Assim, há que se relatar os seus aspectos físicos, de dimensionamento, materiais empregados para caracterizar seu acabamento, dependências e potenciais modificações viárias que alterem a situação de acesso, os melhoramentos públicos, etc.

Após a caracterização do bem e da definição do que possa vir a ser a sua utilização mais racional, é possível identificar o segmento de mercado no qual ele se insere.

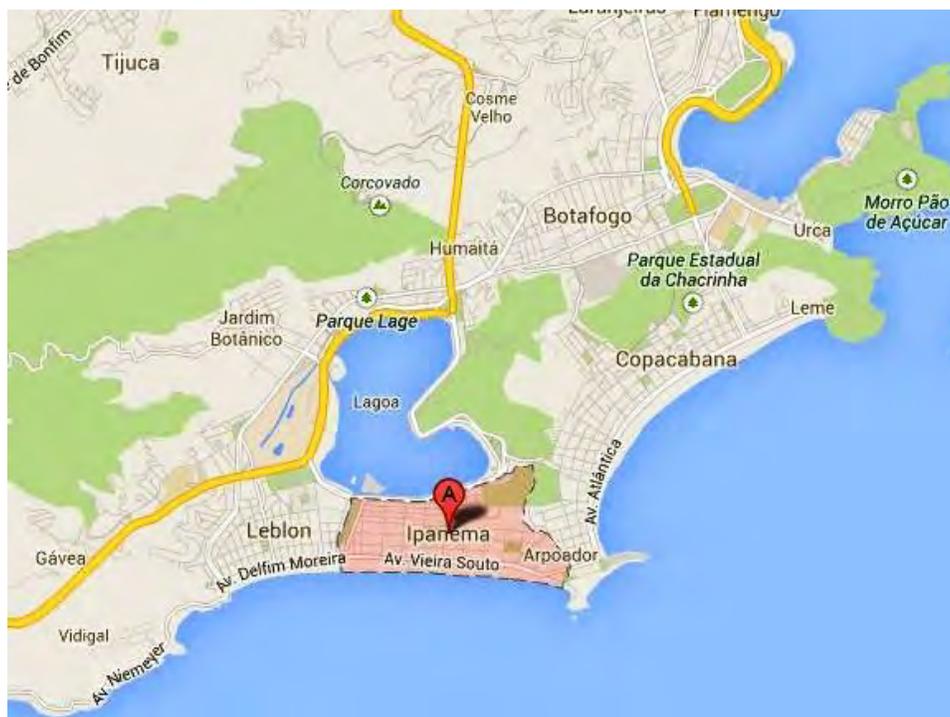
Finalmente, sob este tópico, há que se registrar também que uma pesquisa direta junto a corretores e a outros agentes do mercado, identificados no transcorrer do trabalho, deu acesso a uma possível estimativa da demanda que nos garante confiabilidade quanto à análise da liquidez que o provável valor de venda/locação deve exprimir.

3. CARACTERÍSTICAS DA PROPRIEDADE

Os elementos fornecidos pela Contratante, as inspeções procedidas no local e os dados coletados junto a diversas fontes habilitaram-nos a definir as principais características do imóvel em questão.

3.1. O Bairro de Ipanema

Ipanema é um bairro nobre da cidade do Rio de Janeiro, fundado em 1894 por José Antônio Moreira, conde de Ipanema. Faz divisa com os bairros de Copacabana, Leblon e Lagoa.





O nome faz referência a uma região do atual município de Iperó, no estado brasileiro de São Paulo, onde José Antônio Moreira Filho (1830-1899), feito segundo Barão de Ipanema em 1847 (e conde em 1868), tinha uma metalúrgica. Essa metalúrgica, chamada Real Fábrica de Ferro São João do Ipanema, se localizava aos pés do Morro de Ipanema e havia sido fundada por seu pai, o primeiro Barão de Ipanema. José Antônio Moreira Filho investiu seu capital na região atualmente ocupada pelo bairro de Ipanema, fundando a Villa Ipanema.

<u>Area</u>	308,49 <u>ha</u>
<u>Fundação</u>	1894
<u>Imigração predominante</u>	 Portugal
<u>IDH</u>	0,962 (em 2000)
<u>Habitantes</u>	42 743 (em 2010)
<u>Domicílios</u>	23 018 (em 2010)
<u>Limites</u>	Copacabana, <u>Leblon</u> e <u>Lagoa</u> .
<u>Subprefeitura</u>	Subprefeitura da Zona Sul
<u>Região Administrativa</u>	<u>VI Região administrativa</u> (Lagoa)
<u>Localização</u>	<u>Zona Sul</u>

O desenvolvimento da Zona Sul foi forçado pela chegada da corte portuguesa no século XIX, quando a população da cidade passou de 60 000 para 500 000 habitantes. A corte preferiu seguir rumo norte, em direção à Floresta da Tijuca, enquanto o corpo diplomático e os ingleses preferiram a Zona Sul, onde só havia vilas de pescadores.

O período de maior adensamento de Ipanema se deu a partir da década de 1960, quando houve o avanço da especulação imobiliária sobre o bairro, substituindo-se casas por edifícios. Os preços dos imóveis dispararam e Ipanema passa a ser um dos bairros mais caros do Rio de Janeiro. Sinônimo de vanguarda, nos anos 1960 e 1970, Ipanema foi palco do tropicalismo, da bossa nova, do Pasquim, do Teatro de Ipanema, da tanga e do topless.

O rendimento nominal médio mensal das pessoas de 10 anos ou mais de idade (com rendimento) do bairro é de R\$ 6.533,14 Reais (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, censo do ano de 2010).

O comércio de luxo é uma das características do bairro, lojas e butiques como Osklen e Farm têm suas origens ligadas Ipanema. As sedes de grandes joalherias como Amsterdam Sauer e H. Stern também são localizadas em Ipanema. Grandes marcas internacionais como Mont Blanc e Louis Vuitton também escolheram lojas em pontos do bairro. Estas lojas se concentram nas ruas Garcia D'Avila e Visconde de Pirajá (principalmente na Galeria Forum de Ipanema) e Maria Quitéria.

O bairro ainda possui alguns dos melhores e mais tradicionais bares e restaurantes do Rio de Janeiro, como o Bar Garota de Ipanema, onde Vinícius de Moraes criou a famosa canção homônima. Podemos citar, também, o Bar Vinte, na Rua Visconde de Pirajá, onde antigamente o bonde fazia a volta e o bar Paz e Amor, na esquina das ruas Garcia D'ávila e Nascimento Silva.

Ipanema figura entre os principais pontos turísticos da cidade do Rio de Janeiro, tanto para turistas brasileiros quanto internacionais. Todo ano, turistas lotam o tradicional bairro e sua praia, que conta com infraestrutura hoteleira de qualidade.

A população que habita e que frequenta Ipanema é de classe média alta à classe alta.



3.2. Localização

O imóvel objeto deste estudo está localizado na Rua Jangadeiros nº 48, esquina com a Rua Antônio Parreira, e com frente suplementar pela Rua Visconde de Pirajá 54, na quadra formada ainda pelas Ruas Gomes Carneiro e Piragibe Frota Aguiar, no bairro de Ipanema, Zona Sul do Município do Rio de Janeiro/RJ.

Dista cerca de 140m da Rua Gomes Carneiro, 150 m da Rua Prudente de Moraes, 300 m da Avenida Rainha Elisabeth, 340 m da Avenida Vieira Souto, 700 m da Avenida Atlântica, 900 m da Rua Joana Angélica (Praça Nossa Senhora da Paz), 5,2 Km do acesso ao Túnel Rebouças, 17 Km do Aeroporto Santos Dumont e Centro da Cidade, 25,0 km do Aeroporto do Galeão, medidas tomadas em linha reta.





A Rua Jangadeiros, de traçado retilíneo e perfil plano, no trecho, apresenta-se com tráfego moderado, em único sentido, estando disposta em pista única de rolamento asfaltada. O logradouro é dotado de passeios laterais em mosaicos de pedras portuguesas, arborização regular e iluminação a vapor de sódio.

A Rua Visconde de Pirajá, um dos principais endereços do bairro, desenvolve-se com traçado retilíneo e perfil plano, em pista única de rolamento asfaltada com tráfego expressivo em único sentido. É dotada de passeios em mosaicos de pedras portuguesas, arborização uniforme e iluminação a vapor de sódio.

A Rua Antônio Parreira, desenvolve-se com traçado retilíneo e perfil plano, no trecho, em pista única de rolamento asfaltada com tráfego reduzido em único sentido. É dotada de passeios em mosaicos de pedras portuguesas, arborização uniforme e iluminação a vapor de sódio.

3.2. Serviços públicos e acessibilidade

Tratando-se de bairro residencial nobre e consolidado, com forte influência turística, comercial e empresarial nos principais eixos de circulação, Ipanema figura entre os mais valorizados da cidade, sendo, evidentemente, servido por todos os serviços públicos e melhoramentos existentes na cidade.

O sistema de transportes públicos que serve o local é representado por diversas linhas regulares de ônibus - convencionais e especiais - que trafegam principalmente pelas Visconde de Pirajá, Prudente de Moraes e Garcia D'Ávila, além de logradouros periféricos.

São também de especial importância na acessibilidade local os trens do Metrô, sendo a Estação Cantagalo – recém inaugurada – a mais próxima do imóvel (a curta distância). O sistema metroviário oferece ainda integrações, por meio de ônibus especiais, permitindo ligações com bairros não atendidos diretamente pelas estações.

3.3. O Entorno

O bairro de Ipanema é eminentemente um bairro residencial nobre, com forte influência turística e comercial. Alternam-se ocupações residenciais de padrões diversos, abrangendo desde apartamentos de alto luxo ao longo da Avenida

Vieira Souto, Garcia D'Ávila, Aníbal de Mendonça, até comunidades carentes – como é o caso dos Morros do Cantagalo, Pavão e Pavãozinho – passando por prédios multifamiliares de médio padrão e raras residências unifamiliares de até 3 pavimentos – essas na maioria adaptadas a prestações de serviço, unidades institucionais (igrejas, delegacias de polícia), edifícios comerciais de uso exclusivo ou múltiplo, centros médicos, hotéis, unidades comerciais de uso exclusivo ou agrupadas em centros comerciais, havendo grande número de galerias nos embasamentos de prédios comerciais e residenciais nos trechos mais movimentados.

Há também importante concentração de comércio varejista, em lojas independentes sob prédios residenciais ou comerciais, no que destacam agências bancárias, restaurantes, butiques e joalherias, entre outros.

A paisagem urbana do bairro abrange diversos destaques naturais como a Praia de Ipanema, as Praças General Osório e Nossa Senhora da Paz.





4. DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

4.1. O Terreno

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando, tem configuração trapezoidal e apresenta-se terraplenado, ao nível dos logradouros públicos de situação.

De acordo com a documentação fornecida e/ou obtida, o terreno encerra uma área aproximada de 1.844,00m². Em laudo anterior, foi analisada a certidão de inteiro teor do Registro de Imóveis, cujas metragens são incompletas para o terreno, e realizamos medições expeditas complementares sobre plantas de levantamento aerofotogramétrico do local, onde foram identificadas as seguintes dimensões aproximadas:

- ✓ Frente: 20,00m em segmento retilíneo, pela Rua Visconde de Pirajá;
- ✓ Fundos: 39,12m em 2 segmentos – o primeiro retilíneo, com 14,00m, pela Rua Antônio Parreira, e o segundo curvilíneo, com 25,12m, na concordância desta com a Rua Jangadeiros;
- ✓ Direita: 78,10m em 3 segmentos retilíneos (3,65 + 68,00 + 10,10), sendo o primeiro pelo alinhamento da Rua Jangadeiros e os demais confrontando com propriedades de terceiros;
- ✓ Esquerda: 85,00m em segmento retilíneo, onde confronta com propriedades de terceiros.



4.2. A Edificação

Sobre o terreno acima descrito encontram-se implantadas duas edificações, uma principal concebida como sede comercial e operacional de telefonia, executado em estrutura de concreto armado, fechamentos de alvenaria de tijolos e cobertura em lajes planas e telhados de fibrocimento, e outra muito antiga, também originalmente de mesma finalidade, mas modificada internamente e adaptada uso institucional, executada em estrutura de concreto armado, fechamentos de alvenaria de tijolos e cobertura em lajes planas e telhados cerâmicos.

O prédio principal constitui-se de bloco único, com um total de 14 níveis, sendo um pavimento térreo, 7 pavimentos superiores, todos com entre-pisos, e pavimento de cobertura, envolvendo uma área total construída, segundo nossas medições em plantas fornecidas, de 11.058,93 m².

O prédio institucional constitui-se de bloco único, com um total de 6 níveis, sendo um subsolo (porão de cabos e cisternas), pavimento térreo, 2 pavimentos superiores e pavimento de cobertura em 2 pisos, envolvendo uma área total construída, segundo nossas medições em plantas fornecidas, de 2.241,23 m².

Os prédios interligam-se apenas por passagens na caixa de escadas de serviços existente no prédio principal.



PRÉDIO PRINCIPAL

A edificação é colada às divisas ocupando quase a totalidade da projeção do terreno.

A distribuição interna é a seguinte:

Pavimentos	Composição básica
Subsolo	Área livre de passagem de cabos.
Térreo	Hall de entrada e de elevadores/escada, área operacional (DG, pressurização, baterias, depósito e vestiário), área de utilidades (subestação, geradores, ar condicionado) acesso de veículos (carga/descarga), e depósito de óleo diesel;
Pavimentos-tipo (2º ao 7º)	Hall de elevadores e escadas, salão de escritório, 3 salas, cabine de força, circulação e 2 sanitários coletivos. No 4º andar está instalado o CPD. O 5º andar é ocupado por área operacional. No 2º (parcial), 3º, 6º e 7º andares foram implantados mezaninos em estrutura metálica
Entre-pisos do 2º ao 6º Pavimentos	Ligados aos salões dos respectivos pavimentos, abrigam salão de escritório e uma sala, 2 sanitários coletivos e casa de máquinas de ar condicionado. O mezanino do 4º pavimento tem ainda uma área adicional, que avança sobre o vazio central e sobre a projeção do hall de elevadores.
Pavimento de Cobertura	Hall de escada, circulação, salão de escritórios, 2 sanitários coletivos, caixas d'água; central de água gelada do sistema de climatização e terraço descobertos com torres de arrefecimento do sistema de climatização.

A fachada da edificação é acabada em pintura sobre massa texturizada com esquadrias de alumínio com vidros lisos bronze.

O acesso vertical é realizado através de um total de 4 elevadores com sistema hidráulico, sendo 2 com capacidade para 8 passageiros (560 Kg) e 2 para 13 passageiros (910 Kg). Há duas escadarias gerais de ligação interna entre os andares, do tipo enclausuradas, com dutos de exaustão e dotada de portas corta-fogo.

Conta com sistema de segurança patrimonial dotado de circuito fechado de TV, vigilância pessoal, monitoramento de acesso com identificação e captura de



imagem, torniquetes eletrônicos com acionamento por crachás magnético e áreas de restrição.

Para proteção e combate a incêndio, o imóvel conta com redes de hidrantes, detectores de fumaça, alarmes, extintores, brigada de incêndio e sinalizadores.

O sistema de ar condicionado central predominante é do tipo água gelada, com chillers e respectivas torres de arrefecimento, sendo distribuído nos pavimentos através de máquinas tipo “fan coil”, havendo também espaços com máquinas tipo self contained ou aparelhos tipo split.

Acabamentos Internos:

os acabamentos internos alternam materiais de alto padrão nas áreas de escritório com outros de padrão normal e simples nas áreas operacionais e de apoio; destacam-se:

Pisos em granito polido no hall de acesso e de elevadores do térreo e halls de elevadores/escadas dos andares tipo; carpete modular ou corrido sobre piso elevado ou sobre contra-piso regularizado nos salões de escritório; placas vinílicas nas salas de apoio e serviços, e nas áreas operacionais; cerâmica lisa ou decorativa nos sanitários; cimentado nas áreas de serviços e de utilidades;

Paredes em pintura na maior parte dos espaços, massa texturizada em parte dos halls de elevadores dos pavimentos-tipo; azulejos de cor nos sanitários e na copa;

Tetos em pintura sobre massa nas áreas operacionais e áreas de apoio; em rebaixos de gesso plano nas demais áreas.



PRÉDIO INSTITUCIONAL

A edificação é afastada das divisas ocupando quase a totalidade da projeção do terreno.

A distribuição interna é a seguinte:

Pavimentos	Composição básica
Subsolo	Área livre de passagem de cabos e 2 cisternas.
Térreo	Recepção/portaria, bilheteria, 2 sanitários coletivos e área de equipamentos de telefonia;
2º Pavimento	Salão (acesso/biblioteca), circulação, 5 salas de aula, saletas de equipamentos, laboratório fotográfico, sala de reunião, sala de escritório, 3 sanitários coletivos, área de refeitório e copa, além de área externa em plataforma metálica (hall de elevador).
3º Pavimento	Salão (foyer/exposição), sala de espetáculos (com área de acesso, platéia – 120 lugares, cabine de projeção, palco, depósito e 2 camarins com banheiro), área de estar, circulação, copa, 2 sanitários coletivos e 1 privativo (para portadores de necessidades especiais), além de área externa em plataforma metálica (hall de elevador/estar).
Cobertura – nível 1	2 casas de máquinas de ar condicionado central e circulações..
Cobertura – nível 2	Caixa d'água, depósito e área de condensadores do sistema de climatização.

As fachadas da edificação são acabadas em pintura sobre massa com esquadrias de ferro e madeira com vidros lisos.

O acesso vertical é realizado através de um módulo externo acrescido em construção metálica com fechamentos parciais em vidro temperado decorativo, contendo um elevador com sistema hidráulico da marca Schindler, com capacidade para 9 passageiros (675 Kg), e uma escadaria geral não enclausurada.

Para proteção e combate a incêndio, o imóvel conta com redes de hidrantes, detectores de fumaça, alarmes, extintores e sinalizadores.

O sistema de ar condicionado central é do tipo self contained refrigerado a ar, distribuído diretamente nos pavimentos, com condensadores instalados no 2º piso da cobertura.



Acabamentos Internos:

os acabamentos internos alternam materiais de alto padrão nas áreas de escritório com outros de padrão normal e simples nas áreas operacionais e de apoio; destacam-se:

Pisos em placas vinílicas nas áreas do pavimento térreo, cerâmica decorativa ou isa nos sanitários, e cimentado liso resinado nas áreas dos 2º e 3º pavimentos;

Paredes azulejos brancos ou de cor nos sanitários, em pintura sobre massa pintura sobre massa no restante;

Tetos em pintura sobre massa n o pavimento térreo, rebaixos de gesso ou de malha de perfis metálicos com iluminação embutida nos 2º e 3º pavimentos.

Estado de Conservação:

O conjunto construtivo tem idades diferenciadas para o prédio principal - idade real de cerca de 15 anos – e o prédio institucional - superior a 60 anos. O prédio principal, encontra-se em muito bom estado geral e o prédio institucional vem sendo objeto de reformas e adaptações internas, refletindo muito bom estado geral de conservação atual, sendo necessários reparos simples em algumas áreas operacionais e de apoio. Adotamos uma idade aparente média geral de 15 anos

Áreas:

de acordo com as plantas fornecidas, sobre as uais realizamos medições, complementadas por medições expeditas baseadas em nossa inspeção local, o conjunto construtivo possui uma área construída total de 13.500,16m², sendo 11.258,03m² do prédio principal e 2.241,23m² do prédio institucional, conforme as tabela abaixo.

Prédio Principal



PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (m ²)			ÁREA PRIVATIVA (m ²)
	TOTAL	shafts, elevadores, escadas, etc.	Halls de elevadores e de escadas	
Subsolo (túnel de cabos)	200,00	0,00	0,00	0,00
Térreo (1º pavimento)	1.017,59	529,55	31,13	456,91
2º pavimento	962,82	49,69	31,43	881,70
2º pavimento - entrepiso	548,09	23,82	0,00	524,27
3º pavimento	962,82	49,69	31,43	881,70
3º pavimento - entrepiso	548,09	23,82	0,00	524,27
4º pavimento	957,16	49,69	31,43	876,04
4º pavimento - entrepiso	690,55	23,82	0,00	666,73
5º pavimento	957,16	49,69	31,43	876,04
5º pavimento - entrepiso	690,55	23,82	0,00	666,73
6º pavimento	957,16	49,69	31,43	876,04
6º pavimento - entrepiso	542,43	23,82	0,00	518,61
7º pavimento	957,16	47,25	33,87	876,04
7º pavimento - entrepiso	542,43	23,82	0,00	518,61
Cobertura	724,92	289,25	31,03	404,64
Total	11.258,93	1.257,42	253,18	9.548,33

Prédio Institucional

PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (m ²)			ÁREA PRIVATIVA (m ²)
	TOTAL	shafts, elevadores, escadas, etc.	Halls de elevadores e de escadas	
Subsolo (túnel de cabos)	531,02	0,00	0,00	0,00
Térreo (1º pavimento)	507,02	27,79	0,00	479,23
2º pavimento	507,02	27,79	0,00	479,23
3º pavimento	507,02	27,79	0,00	479,23
Pavimento técnico 1	135,45	135,45	0,00	0,00
Pavimento técnico 2	53,70	53,70	0,00	0,00
Total	2.241,23	272,52	0,00	1.437,69

Áreas Consolidadas

PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (m ²)			ÁREA PRIVATIVA (m ²)
	TOTAL	shafts, elevadores, escadas, etc.	Halls de elevadores e de escadas	
Rua Jangadeiros, 48	11.258,93	1.257,42	253,18	9.548,33
Rua Visconde de Pirajá, 54	2.241,23	272,52	0,00	1.437,69
Total	13.500,16	1.529,94	253,18	10.986,02

Obs.: Ainda que o imóvel seja de uso exclusivo e, portanto, privativo de todos os espaços, o cálculo da área privativa – pelos critérios da norma técnica NBR-12.721 - tornou-se necessário para efeito de comparação com os dados de mercado e para os cálculos de valor.



Vagas de Garagem: o imóvel não conta com espaços próprios de estacionamento, havendo porém entrada para veículos em área descoberta lateral no prédio da Rua Visconde de Pirajá nº 54.

5. SITUAÇÃO FACE AO PLANEJAMENTO PÚBLICO

Consultas realizadas junto à Prefeitura não revelaram a existência de projetos que possam implicar em desapropriações do edifício ou em modificações significativas do sistema viário da região.

De acordo com o Decreto nº 322/76 que regulamenta o uso e a ocupação do solo no Rio de Janeiro, os principais parâmetros de aproveitamento são os seguintes:

Zoneamento:	ZR-3 – Zona Residencial 3, sendo Centro de Bairro 3 (CB-3) pela Rua Visconde de Pirajá.;
Coeficiente de Aproveitamento	4,0;
Taxa de ocupação:	70%;
Afastamento mínimo frontal:	3,00 m
Lote mínimo:	4ª categoria - 600 m ² e testada mínima de 20,0m

Em face da tipologia e da massa edificada do imóvel, não nos estenderemos quanto aos parâmetros urbanísticos, percebida a remota probabilidade de que o valor do terreno admitido como livre supere o valor do imóvel em sua forma atual e que seja economicamente viável a demolição do prédio existente para reaproveitamento do terreno.



6. ESTUDO DE VALORES

6.1. Metodologia

Observadas as características gerais do local e do objeto da avaliação e tendo em vista o reduzido volume de dados de mercado comparáveis ao imóvel em avaliação, empregou-se para obtenção dos valores de mercado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (valor de locação) e o Método da Renda (valor de venda). Para a identificação do valor de seguro e das cotas de terreno e construção, adotou-se o Método da Quantificação do Custo, tal como já apresentado.

6.2. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Desenvolvimento

O processo consiste na apuração do valor de um imóvel através da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, recentemente transacionados ou em oferta, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidas no mercado.

Para o perfeito emprego da metodologia proposta, os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos valores devem ser ponderados tecnicamente, de forma a emprestar o maior grau de confiabilidade possível à apuração do valor.

Como já mencionado, considerando a base de dados disponíveis e a modalidade do imóvel envolvido, utilizou-se a Estatística Descritiva ou Dedutiva, através da qual é o valor calculado a partir do Tratamento por Fatores, tal como descrito na norma técnica vigente.

Tal processo consiste na ponderação dos diversos atributos formadores de valores dos elementos de comparação, em relação ao objeto avaliando, adotando-se o procedimento conhecido como homogeneização.



6.3. Elementos Comparativos – Escritórios – Locação

Nº	Localização	Unidade	Características	Idade	Vagas de Garagem	Área Privativa (m²)	Preço Pedido (R\$)				Tipo	Fonte de Informação
							Total	Estimado por garagem	Preço das garagens	p/m² global		
1	Rua Visconde de Pirajá	conjunto	conjunto de salas comerciais de padrão médio	30	4	173,00	35.000,00	0,00	202,31	oferta	R.Gentil Imóveis (21) 2523-1499	
2	Rua Visconde de Pirajá	conjunto	conjunto de salas comerciais de padrão médio	20	5	220,00	43.000,00	0,00	195,45	oferta	Casa Nossa Imóveis (21) 2239-3000	
3	Rua Visconde de Pirajá	conjunto	conjunto de salas de padrão inferior	30	5	300,00	55.000,00	0,00	183,33	oferta	AGL Empreendimentos (21) 8769-1882	
4	Rua Visconde de Pirajá	conjunto	conjunto de quatro salas de padrão médio inferior	30	4	100,00	20.000,00	0,00	200,00	oferta	Glatt Imóveis (21) 9982-3461	
5	Rua Visconde de Pirajá	conjunto	conjunto de salas de padrão médio superior	25	5	200,00	43.000,00	0,00	215,00	oferta	Julio Bogorocim Imóveis (21) 2187-3500	
6	Rua Farne de Amoedo	conjunto	conjunto comercial de padrão médio	25	0	75,00	15.000,00	0,00	200,00	oferta	Movimento Imóveis (21) 9984-0477	
7	Rua Visconde de Pirajá	conjunto	conjunto comercial de junção de salas padrão médio inferior	25	4	161,00	30.000,00	0,00	186,34	oferta	J.Tavares Administradora (21) 3261-4250	
8	Rua Farne de Amoedo	conjunto	conjunto comercial de junção de salas de padrão superior	15	0	165,00	38.000,00	0,00	230,30	oferta	Office Imóveis (21) 2529-5900	
9	Rua Vinicius de Moraes	andar	andar comercial de padrão médio superior	15	0	154,00	33.000,00	0,00	214,29	oferta	TGB Imóveis (21) 2239-7366	
10	Rua Farne de Amoedo	andar	andar comercial de padrão médio	15	2	160,00	33.000,00	0,00	206,25	oferta	Sérgio Castro Imóveis (21) 2272-4422	

6.4. Cálculos de Valor

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário aplicável às unidades avaliadas procedemos o ajuste da amostra a partir do “Tratamento por Fatores” previsto na norma técnica vigente, tendo sido empregados os seguintes fatores de ponderação:

- **Fator de Fonte (F.Fo)** - aplicado nos valores dos imóveis em oferta para compensar a elasticidade natural de negociação, em geral da ordem de até 20%, podendo ser um pouco mais acentuado em caso de amostras com preços nitidamente especulativos.



- . **Fator de Transposição (F.Tr.)** - usado para "transportar" os elementos comparativos para o local do imóvel avaliando, podendo majorar, reduzir ou manter seus valores, de acordo com a expressão comercial e, portanto, com os índices de valorização inerentes a cada local.
- . **Fator de Padrão Construtivo (F.Pc.)** - leva em consideração a influência na formação dos valores unitários do padrão construtivo, especificações, aspectos funcionais, obsolescência e outros aspectos qualitativos dos imóveis (idade, disponibilidade de estacionamento, conservação).

Nota: No presente caso deixamos de empregar o Fator de Porte (F.Po.), uma vez que o perfil dos elementos comparativos de mercado disponíveis referem-se a imóveis de porte pequeno e médio, mesmo se comparados a um andar do edifício em questão. Além disso, a demanda para prédios inteiros na região é bastante acentuada para grandes espaços, mormente para prédios inteiro. Ainda que efetivamente aconteça redução de escala nos preços de mercado, acreditamos que, na hipótese de se levar o prédio inteiro a mercado, o baixo grau de concorrência direta levaria anular argumentos desse deságio.

- . **Campo de Arbítrio** - de acordo com a distribuição "t" de Student, entra-se na coluna +/- 0,90 (intervalo de confiança de 80%) da tabela, para os graus de liberdade (número de elementos dentro do intervalo de confiança +/- 20%). O valor obtido (tp) é o que define o intervalo de confiança, expresso através da seguinte fórmula:

$$MA_s = \pm tp \times \frac{S}{\sqrt{n^\circ \text{ elementos} - 1}}$$

onde: MA_s = média aritmética saneada
 tp = valor da tabela de Student
 S = desvio padrão

Os elementos comparativos levantados foram considerados como válidos por se referirem a espaços de escritórios compatíveis para efeito de comparação, sendo necessário, no entanto, proceder aos ajustes indispensáveis para homogeneizar as amostras até representarem as condições do objeto da avaliação.



Planilha de Homogeneização – Tratamento por Fatores

Nº	Localização	Fatores de Ajuste			Total Fatores	Valor Homog. (R\$/m²)
		Fonte	Transposição	Padrão		
1	Rua Visconde de Pirajá	0,90	0,90	1,05	0,85	172,07
2	Rua Visconde de Pirajá	0,90	0,90	1,05	0,85	166,23
3	Rua Visconde de Pirajá	0,90	0,90	1,15	0,93	170,78
4	Rua Visconde de Pirajá	0,90	0,90	1,10	0,89	178,20
5	Rua Visconde de Pirajá	0,90	0,90	1,00	0,81	174,15
6	Rua Farme de Amoedo	0,90	0,95	1,05	0,90	179,55
7	Rua Visconde de Pirajá	0,90	0,90	1,10	0,89	166,02
8	Rua Farme de Amoedo	0,90	0,95	0,95	0,81	187,06
9	Rua Vinicius de Moraes	0,90	1,00	1,00	0,90	192,86
10	Rua Farme de Amoedo	0,90	0,95	1,05	0,90	185,16



DADOS		ESTATÍSTICAS BÁSICAS	
área =	10.986,02	X =	R\$ 177,65
n =	10	S =	10,69
tp =	1,38	CV =	6,02%
d/s =	1,96		

TESTE DE CHAUVENET			
El.Superior	1,42	Aceito	R\$ 192,86
El.Inferior	1,09	Aceito	R\$ 166,02
LIMITE DE CONFIANÇA		AMPLITUDE DO INTERVALO	
LCmáx =	R\$182,57	5,54%	
LCmin =	R\$172,73	Grau de Precisão III	

INTERVALO DE VALORES	
LCmáx =	R\$ 2.005.717,67
Média =	R\$ 1.951.666,45
LCmin =	R\$ 1.897.615,23

Graus de Fundamentação e Precisão Alcançados

De acordo com os resultados acima obtidos, embora tenham sido atendidas em quase todos os parâmetros as exigências da norma avaliatória para enquadramento em Graus “II e III” quanto à Fundamentação, a classificação final da avaliação recaiu em “Grau I”, de acordo com o estabelecido na NBR-14.653/2004, em vista de que a área privativa do pavimento extrapola a amplitude do universo amostral e que alguns dos elementos compartivos exigiram fatores de ponderação de até abaixo de 0,80, tal como vemos na tabela abaixo. Quanto ao nível de Precisão, a avaliação enquadrou-se em “Grau III”.

Tabela 1 – Grau de Fundamentação

Item	Descrição dos Requisitos	Pontuação
1	Caracterização do imóvel	3 pontos
2	Coleta de dados do mercado	3 pontos
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	2 pontos
4	Identificação dos dados de mercado	3 pontos
5	Extrapolação conforme B.5.2	2 pontos
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	1 ponto
Pontuação Total		14 pontos

Enquadramento Conforme Pontuação	Mínimo para Enquadramento em Grau III – 15 pontos	Grau II
Enquadramento Conforme Requisitos Mínimos	Exceto o item 6, todos os demais enquadram-se acima de Grau I	Grau I



Tabela 2 – Grau de Precisão

Item	Descrição dos Requisitos	
1	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	< 30%
Enquadramento Alcançado		Grau III

Valores Unitários Adotados

Dentro do intervalo de confiança indicado pelo tratamento estatístico aplicado à amostra e considerando-se o quadro atual de mercado, totalmente favorável aos ofertantes, em face da escassez de ofertas e da forte pressão da demanda e ainda o estreito campo de arbitrio verificado entre os limites de confiança, entendemos como adequada a adoção do valor unitário correspondente ao Valor Médio do Campo de Arbitrio de área privativa.

7. AVALIAÇÃO

7.1. Valor de Mercado para Locação

À luz do exposto, com base na análise das amostras coletadas e na experiência acumulada da equipe, permitimo-nos manifestar nossa opinião de que o valor de locação do objeto em análise seria

INTERVALO DE VALORES	
LCmáx =	R\$ 2.010.000,00
Média =	R\$ 1.950.000,00
LCmín =	R\$ 1.900.000,00

7.2. Valor de Mercado para Compra e Venda

Conforme mencionado em nosso capítulo de metodologia, calculamos o valor de compra e venda do imóvel a partir do Método da Renda, por meio da capitalização direta da renda prevista (valor locativo). Nesse caso partimos da aplicação direta de taxas de rentabilidade que acreditamos tendam a ser exigidas por eventuais investidores para operações de porte e segmento comparáveis ao avaliando.



Entendemos no caso de uma aquisição por investidor profissional, tenderiam a ser cogitadas taxas entre 8% e 12% a0 ano, sobre expectativas de locação entre o valor médio avaliado e o limite inferior do intervalo de confiança.

CÁLCULO DE VALOR DE VENDA PARA INVESTIMENTO

Valores de Locação		Taxas de Renda				
		9,0%	10,0%	11,0%	12,0%	13,0%
Limite Superior	2.010.000,00	268.000.000,00	241.200.000,00	219.272.727,27	201.000.000,00	185.538.461,54
Valor Médio	1.950.000,00	260.000.000,00	234.000.000,00	212.727.272,73	195.000.000,00	180.000.000,00
Limite Inferior	1.900.000,00	253.333.333,33	228.000.000,00	207.272.727,27	190.000.000,00	175.384.615,38

		Estimada	
		10,0%	12,0%
Intervalo de locação estimado R\$	1.950.000,00	234.000.000,00	195.000.000,00
	1.900.000,00	228.000.000,00	190.000.000,00
Nuvem de valor representada na matriz principal			
Valor de Avaliação para Investimento na condição de VAGO		211.800.000,00	

Assim, temos:

INTERVALO DE VALORES		
LCmáx =	R\$	228.000.000,00
Média =	R\$	211.800.000,00
LCmin =	R\$	195.000.000,00

7.3. Segregação das Cotas de Valor de Terreno e de Construções

Conforme mencionado em nosso capítulo de metodologia, procedemos o cálculo de individualização das rubricas de terreno e construção, a partir do Método da Quantificação do Custo.

Para a determinação dos custos unitários básicos da construção, baseamo-nos na opinião dos principais agentes do mercado local, em consultas feitas a construtoras especializadas na execução de edifícios residenciais e na publicação de revistas especializadas como a revista “Construção”, publicada pela Editora Pini – Rio de Janeiro e entidades de classe como o SINDUSCON-RJ.



Calculando, temos:

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
			MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO
2. COMERCIAL - SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1. ESCRITÓRIO	2.1.1. Padrão Econômico	0,50	0,650	0,80
		2.1.2 Padrão Simples sem elevador	0,81	1,000	1,20
		com elevador	1,00	1,150	1,35
		2.1.3 Padrão Médio sem elevador	1,21	1,400	1,55
		com elevador	1,36	1,500	1,70
		2.1.4. Padrão Superior sem elevador	1,56	1,700	1,85
	com elevador	1,71	1,900	2,10	
	2.1.5. Padrão Fino	2,11	2,550	3,00	
	2.1.6. Padrão Luxo	acima de 3,01			
	GRUPO 2.2. GALPÃO	2.2.1. Padrão Econômico	0,20	0,350	0,40
		2.2.2. Padrão Simples	0,41	0,600	0,80
		2.2.3. Padrão Médio	0,81	1,100	1,40
2.2.4. Padrão Superior		acima de 1,41			
3. ESPECIAL	GRUPO 3.1 COBERTURA	3.1.1 Padrão Simples	0,05	0,100	0,15
		3.1.2. Padrão Médio	0,16	0,200	0,25
		V.3. Padrão Superior	0,26	0,350	0,50

REFERÊNCIA	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIÇÃO (%)	CARACTERÍSTICAS
d	entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e tricas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.

Imóvel:	5815 - Rua Jangadeiros 48/Visc Pirajá, 54 - Ipanema - RJ		
Área construída	11.258,93		
Valor da Construção - CAL8-a	R\$ 1.305,28		
Sinduscon-RJ -			
Edificação - Classificação			
Tipologia	Padrão	Intervalo Adotado	
ESCRITÓRIO	2.1.4. Padrão Superior com elevador	1,9	
Depreciação pelo Obsolescimento - Ross/Heidecke			
Foc = R + K * (1-R)			
Foc = Obsolescimento			
R = residual (%)			
K = coeficiente de Ross/Heidecke			
Valores Adotados			
R	20%		
K	0,74		
Linha	0,30		
Idade Aparente / Vida Referencial			
IA	15		
VR	50		
Coluna			
Estado de Conservação	d		
Valor R\$/m² depreciado = 1.964,19			
Valor da Construção - depreciado 22.114.625,30			

Página 1



Para a segregação do valor relativo à cota de terreno, optamos pela reprodução do objeto, assumindo como correto o seu valor de compra e venda, apontado no item supra, deduzindo-se então as despesas estimadas de implantação, chegando-se ao valor do terreno incorporado, a partir do qual foi possível estabelecer os pesos relativos, conforme se segue:

Valor de Mercado Adotado	Cota Percentual do Terreno	Cota Percentual da Benfeitoria
	87,68%	12,32%
R\$ 211.800.000,00	185.704.742,15	26.095.257,85

7.4. Valor de Seguro

O valor de seguro do imóvel foi calculado a partir do valores de reedição da construção, calculado pelo Método da Quantificação do Custo, descontada a parcela de infra-estrutura (fundações), no presente caso, estimadas em 5% sobre os valores consignados.

O valor final adotado obedeceu ao critério do mercado de seguros, pelo qual o valor de seguro corresponde alternativamente ao valor novo sempre que o valor depreciado (valor atual) for superior a 50% do custo novo ou ao valor atual quando este não alcançar mais que 50% do valor novo.

Assim, temos:

Valor Para Seguro	
Valor de Reedição Novo (VN)	27.922.506,69
Valor de Reedição Atual (VA)	22.114.625,30
Relação VA/VN	79%
Percentual Adotado para Fundações	5%
Valor de Seguro	26.526.381,35
VALOR ADOTADO PARA SEGURO	R\$ 26.530.000,00



8. CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

- a) O cenário físico atual da região demonstra que o local tem pouca perspectiva de desenvolvimento, sendo pouco provável o surgimento de novos empreendimentos de vulto, desenhando uma concorrência de mercado local em declínio.
- b) O objeto do presente estudo consiste de uma sede operacional e administrativa de padrão que envolve áreas de alta qualificação e outras de especificações mais simples para abrigar equipamentos.
- c) A ausência de vagas de garagem é uma desvantagem importante diante da competição de mercado.
- d) A localização é secundária no contexto do bairro, mesmo considerando a frente voltada para a Rua Visconde de Pirajá, tendo em vista o trecho de situação. O prédio principal situa-se muito próximo às comunidades do complexo Pavão-Pavãozinho, o que tende a limitar uma aceitação mais ampla no mercado.
- e) Com relação ao desempenho do mercado imobiliário do segmento, podemos comentar que até o atual momento, o setor tem sido extremamente favorável, em função da baixa vacância e da intensa demanda, tanto para locação quanto para aquisição, nesse último caso com intensa participação de investidores profissionais.
- f) Finalizando, e à luz de tudo o que comentamos, somos de opinião de que o imóvel em questão tem boa qualidade em termos de projeto e especificações técnicas, e, embora disponha de uma localização prejudicada e lhe faltem alguns atributos de melhor padrão – especialmente estacionamento próprio condizente com o porte – enquadra-se em segmento de mercado que vem tendo forte demanda e, conseqüentemente, boa liquidez, especialmente por parte de investidores, interessados na geração renda e elevação de níveis de preços.

9. ENCERRAMENTO

Antes de encerrar, julgamos importante mencionar que este relatório constitui um todo homogêneo e qualquer inferência proveniente de informações fragmentadas não deve ser considerada válida. Ademais, estar de posse do mesmo, ou de suas cópias, não acarreta o direito de publicação, total ou parcial, sem prévia autorização formal da Adviser.

Concluindo, gostaríamos de enfatizar que o trabalho realizado apontou uma opinião de valor, ancorada em fatos e interpretações da equipe responsável e, por ser virtualmente impossível, deixamos de apensar todas as evidências e dados levantados que, a qualquer tempo, teremos imenso prazer em apresentar a V.Sas.

Solicitamos, finalmente, a especial deferência de sermos notificados de quaisquer dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

Responsável Técnico:
Arqº José Antonio Marques
CREA nº 5060708335/D

Atenciosamente,

Luis Alvaro de Oliveira Ribeiro



Adviser Consultores de Propriedades

LAUDO 100.3289 – OI –
IPANEMA – RJ

ADVISER CONSULTORES DE PROPRIEDADES LTDA.

*Av. Brigadeiro Faria Lima, 1853 – 6º andar
C E P 01451-001 – São Paulo – SP
Fax: 381 5 - 2026 – Tel.: 3813 – 3755*

e-mail: adviserconsultores@adviserbrasil.com.br



001 - RUA ANTONIO PARREIRAS



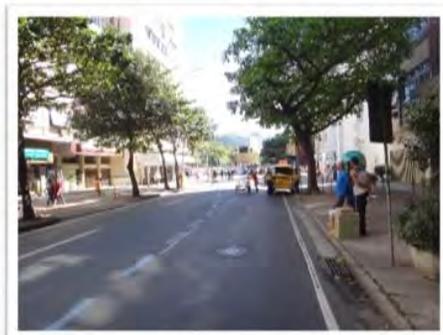
002 - RUA ANTONIO PARREIRAS



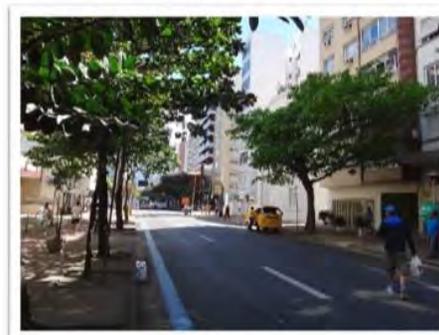
003 - RUA JANGADEIROS



004 - RUA JANGADEIROS



005 - RUA VISCONDE DE PIRAJÁ



006 - RUA VISCONDE DE PIRAJÁ



007 - RUA VISCONDE DE PIRAJÁ



008 - PRAÇA GENERAL. OSÓRIO



009 - ENTORNO



010 - ENTORNO



011 - ENTORNO



012 - FACHADA DO PRÉDIO
PRINCIPAL



013 - FACHADA DO PRÉDIO INSTITUCIONAL



014 - FACHADA DO PRÉDIO INSTITUCIONAL



PRÉDIO PRINCIPAL



015 - SUBSOLO



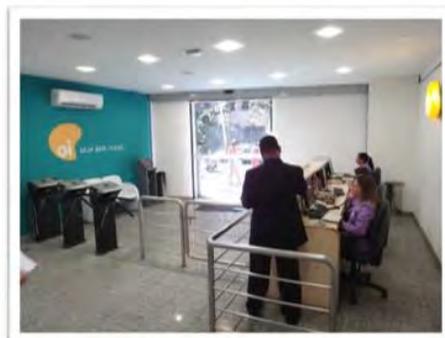
016 - SUBSOLO



017 - SUBSOLO



018 - 1º DG



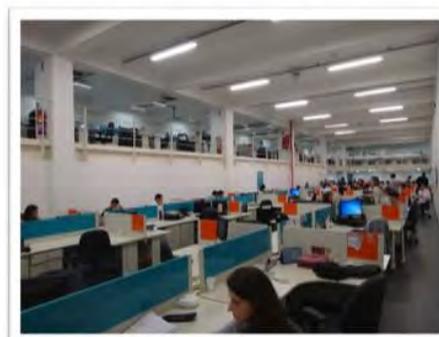
019 - 1ª RECEPÇÃO



020 - 1º PAVIMENTO



021 - 1º PAVIMENTO



022 - 2º PAVIMENTO



023 - 2º PAVIMENTO



024 - 3º PAVIMENTO



025 - 3º PAVIMENTO



026 - 4º PAVIMENTO



027 - 4º PAVIMENTO



028 - 4º PAVIMENTO



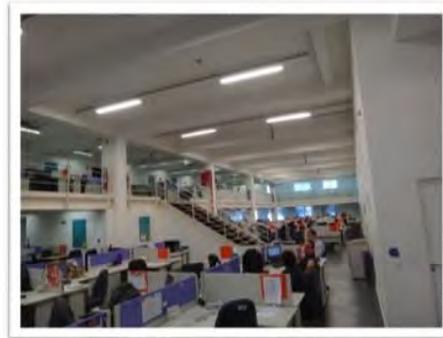
029 - 5º PAVIMENTO



030 - 5º PAVIMENTO



031 - 6º PAVIMENTO



032 - 7º PAVIMENTO



033 - 7º PAVIMENTO



034 - COBERTURA



035 - COBERTURA



036 - COBERTURA



037 - COBERTURA



038 - TORRE



039 - ESCADARIA



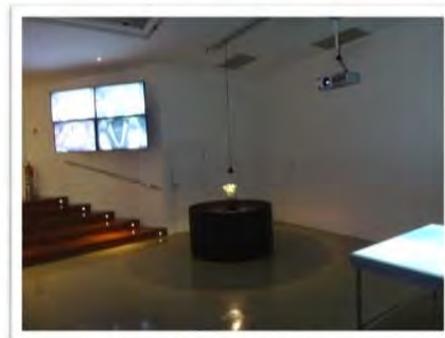
PRÉDIO INSTITUCIONAL



040 - OCUPAÇÃO



041 - ACESSO



042 - 1º PAVIMENTO



043 - 1º PAVIMENTO



044 - 1º PAVIMENTO



045 - 2º PAVIMENTO



046 - 2º PAVIMENTO



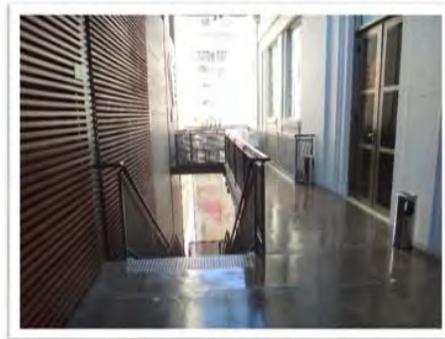
047 - 3º PAVIMENTO



048 - 3º PAVIMENTO



049 - 3º PAVIMENTO



050 - ESCADARIA



051 - ESCADARIA

Laudo: OI_SCI 5775 - LAUDO 100.3295
 Cliente: Oi - Brasil Telecom
 Identificação: OI_SCI 5775

RESUMO - MÉDIA DE VALORES

IDENTIFICAÇÃO	CIDADE	VALOR DE LOCAÇÃO	VALOR DE LOCAÇÃO - R\$/M²
BENEDITINOS	RIO DE JANEIRO	R\$ 473.000,00	R\$ 56,96
IDENTIFICAÇÃO	CIDADE	VALOR DE COMPRA E VENDA	VALOR DE CV - R\$/M²
BENEDITINOS	RIO DE JANEIRO	R\$ 44.400.000,00	R\$ 5.346,80
IDENTIFICAÇÃO	CIDADE	VALOR DE SEGURO	
BENEDITINOS	RIO DE JANEIRO	R\$ 6.140.000,00	

Fundamentação: II Grau Precisão: III

FOTOS



Idade aparente: 35 ANOS

Padrão de acabamento: Médio/Baixo

Resumo das Áreas

Área Construída	11.076,24 m²
Área Privativa	8.304,04 m²

PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)			ÁREA PRIVATIVA (m²)
	TOTAL	shafts, elevadores, escadas, etc.	Halls de elevadores e de escadas	
Subsolo	777,53	777,53	0,00	0,00
Térreo	1.299,73	364,20	46,23	889,30
Sobreloja	484,54	454,77	29,77	0,00
2º pavimento	1.272,29	58,94	29,77	1.183,58
3º pavimento	1.272,29	58,94	29,77	1.183,58
4º pavimento	1.272,29	58,94	29,77	1.183,58
5º pavimento	1.272,29	58,94	29,77	1.183,58
6º pavimento	1.272,29	58,94	29,77	1.183,58
7º pavimento	938,05	121,80	11,04	805,21
8º pavimento	905,72	202,73	11,36	691,63
Cobertura	309,22	309,22	0,00	0,00
Total	11.076,24	2.524,95	247,25	8.304,04

Nome da empresa:
 Responsável Técnico:

Adviser Consultores de Propriedades Ltda.
 José Antônio Marques CREA: 5.060.708.335/D



LAUDO DE AVALIAÇÃO 100.3295

ELABORADO PELA ADVISER CONSULTORES LTDA.

POR SOLICITAÇÃO DE

TELEMAR NORTE LESTE S/A

SETEMBRO/2013



ÍNDICE

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
1.1. Objetivos	4
1.2. Solicitante	4
1.3. Documentação	5
1.4. Informações básicas do objeto	5
2. METODOLOGIA E CRITÉRIOS	6
2.1. Método Comparativo - Aplicação prática	6
2.2. Método Involutivo	7
2.3. Método Evolutivo	7
2.4. Métodos de Identificação do Custo	7
2.5. Valor de mercado - conceituação	8
3. CARACTERÍSTICAS DA PROPRIEDADE	9
3.1. Centro	9
3.2. Localização	12
3.3. Serviços públicos e acessibilidade	14
3.4. O Entorno	14
4. DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE	16
4.1. O terreno	16
4.2. A edificação	17
5. SITUAÇÃO FACE AO PLANEJAMENTO PÚBLICO	20
6. ESTUDO DE VALORES	20
6.1. Metodologia	20
6.2. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Desenvolvimento	20
6.3. Elementos Comparativos – Escritórios – Locação	21
6.4. Cálculos de Valor	22
7. AVALIAÇÃO	25
7.1. Valor de Mercado para Locação	25
7.2. Valor de Mercado para Compra e Venda	25
7.3. Segregação das Cotas de Valor de Terreno e de Construções	26
7.4. Valor de Seguro	28
8. CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES	29
9. ENCERRAMENTO	30



São Paulo, 16 de setembro de 2013

À
OI - TELEMAR NORTE LESTE S.A.
Rua General Polidoro, nº 99 - 3º Andar
Botafogo – Rio de Janeiro - RJ
carloso.accenture@contratada.oi.net.br

A.C. Sr. Carlos Eduardo Varela de Oliveira

Ref.: Determinação dos valores de mercado para compra e venda – com separação das quotas de terreno e benfeitorias – e para locação, e do valor de seguro do imóvel localizado na Praça Tiradentes nº 39/41 - Centro - Rio de Janeiro-RJ.

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V. Sas., estivemos analisando o assunto em referência e é com prazer que reportamos nossas conclusões.

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.

1.1. Objetivos

Conforme caracterizado em nossa proposta de serviços, o objetivo do presente trabalho é a avaliação dos Justos Valores de Mercado para Compra e Venda – com separação das quotas de terreno e benfeitorias – e para Locação, e do Valor para Seguro do imóvel localizado na Praça Tiradentes nº 39/41 – Centro, Rio de Janeiro-RJ, utilizando, fundamentalmente, os Métodos Comparativo Direto de Dados de Mercado, da Renda e da Quantificação do Custo.

1.2. Solicitante

TELEMAR NORTE LESTE



1.3. Documentação

Como elementos documentais necessários à elaboração deste trabalho, foram fornecidas pela contratante xerox das certidões das matrículas de 88050 a 880671, do 2º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, datadas de 22.12.2009.

Os documentos coletados foram considerados, por premissa, como válidos e corretos, não tendo sido aferidos no campo pelos nossos técnicos.

Dada a natureza do trabalho contratado, o bem foi considerado livre de hipotecas, penhores, arrestos ou ônus de qualquer natureza.

1.4. Informações básicas do objeto

* Tipo do Imóvel:	Prédio comercial de uso exclusivo, de padrão geral médio (B/C).
* Localização:	Praça Tiradentes nº 39/41, Centro – Rio de Janeiro-RJ.
* Área Total do Terreno:	1.388,24 m ² (conforme medições em planta fornecidas, constantes de laudo anterior)
* Área Total de Construção:	11.076,24 m ² (conforme medições em plantas fornecidas, constantes de laudo anterior)



2. METODOLOGIA E CRITÉRIOS

Como mencionado anteriormente, o objetivo do presente trabalho foi a determinação dos valores de mercado para compra e venda e para locação do bem em questão, em sua configuração atual .

A metodologia básica aplicável, fixada na Norma Brasileira nº NB 14.653/2004, relativa a avaliações de imóveis, admite avaliações por métodos diretos e/ou indiretos.

Os métodos diretos podem ser Método Comparativo de Dados de Mercado e Método Comparativo de Custo. Nos métodos indiretos, por sua vez, incluem-se os Métodos Involutivo, da Renda e da Quantificação do Custo.

2.1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Fundamentalmente, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado consiste na determinação do valor de um bem, o qual, em tese, é desconhecido, pela sua comparação com outros similares cujos valores são, em tese, identificados através de pesquisa efetuada no mercado livre.

A correta aplicação deste Método exige, pois, que os elementos utilizados, que fornecerão os parâmetros de comparação, sejam tratados segundo procedimentos de Norma, até representarem padrões adequados de similitude com o objeto da avaliação.

Conhecidas então as ofertas e transações realizadas naquele universo, comparar o bem em exame com os dados obtidos pela pesquisa é a tarefa de ponderação e sensibilidade a que se obriga um profissional do mercado imobiliário.

Para a correta aplicação do Método Comparativo é indispensável, portanto, que os elementos de comparação sejam similares ao objeto de avaliação, e que sejam homogeneizados nas fórmulas fixadas em Norma, de sorte a representar parâmetros adequados para a comparação com a propriedade em avaliação.

Finalmente, sob este tópico, há que se registrar também que uma pesquisa direta junto a corretores e a outros agentes do mercado, identificados no transcorrer do trabalho, dá acesso a uma possível estimativa da demanda que nos garante confiabilidade quanto à análise da liquidez que o provável valor de venda/locação deve exprimir.



2.2. Método Involutivo

O Método Involutivo consiste na determinação do valor de um bem tomando por base o estudo do melhor aproveitamento das potencialidades para desenvolvimento, perante à legislação interferente e às condições do mercado, e deduzindo-se da receita bruta provável de comercialização ou exploração do produto final todas as despesas, diretas e indiretas, para transformação da unidade primitiva no produto final e para sua comercialização.

As principais variáveis correspondem à estimativa da receita provável – via de regra obtida com a aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – e as despesas, obtidas por Métodos de Identificação do Custo – no caso dos itens de obras e serviços de construção civil – ou estabelecidas como premissas de mercado – como o prazo de execução, taxas, impostos, etc.

2.3. Método Evolutivo

O Método Evolutivo é aquele que identifica o valor de um bem a partir da soma de valores de todas as parcelas componentes. No caso de imóveis, pode ser expresso pela soma do capital-terreno, do capital-construção e do “terceiro componente”, representado pelo lucro imobiliário, ou “vantagem da coisa feita” ou “fator de comercialização”, entre outras denominações.

Nesse critério também as parcelas referentes a terrenos são geralmente obtidas pelo Método Comparativo Direto ou Involutivo, e as referentes a benfeitorias por Métodos de Identificação do Custo de Reprodução.

2.4. Métodos de Identificação do Custo

Consistem basicamente de dois métodos: O Comparativo Direto de Custo e o da Quantificação do Custo.

Tais critérios diferenciam-se, basicamente, pela origem e tratamento da base de informação, sendo o Método Comparativo de Custo baseado na análise e tratamentos técnicos de amostras de custo de construções semelhantes, enquanto o Método da Quantificação do Custo baseia-se em orçamentos, sintéticos ou analíticos, dos quantitativos de obras/serviços de construção civil.

No presente caso, considerando a base de dados disponíveis e a modalidade dos imóveis envolvidos, foram aplicados os Métodos Comparativo Direto de Dados de



Mercado e Evolutivo, buscando atingir o mais elevado grau de enquadramento possível quanto à fundamentação e à precisão da estimativa de valor, conforme critério de classificação estabelecidos na NB-14.653/2204.

2.5. Valor de mercado - conceituação

Entende-se como valor de mercado, ou valor de venda/locação de um bem, a importância em dinheiro que se poderia obter no mercado livre, numa certa data, desde que tenha havido o emprego de meios de divulgação e técnicas adequadas, por um tempo razoável.

Como pressuposto, também, o comprador/locatário deveria conhecer todas as características e peculiaridades do bem e sua situação legal, não estando de nenhuma forma compelido à realização da negociação.

Por igual, o vendedor/locador, conhecendo as nuances próprias do mercado, e tendo se utilizado dos meios adequados para a promoção do seu desejo de vender/alugar, não se encontra obrigado a tal procedimento.

Como cada bem tem a sua peculiaridade e especificidade, caracterizá-lo corretamente será o primeiro passo para que se possa efetivamente proceder às comparações com outros bens cujo valor se conhece. Assim, há que se relatar os seus aspectos físicos, de dimensionamento, materiais empregados para caracterizar seu acabamento, dependências e potenciais modificações viárias que alterem a situação de acesso, os melhoramentos públicos, etc.

Após a caracterização do bem e da definição do que possa vir a ser a sua utilização mais racional, é possível identificar o segmento de mercado no qual ele se insere.

Finalmente, sob este tópico, há que se registrar também que uma pesquisa direta junto a corretores e a outros agentes do mercado, identificados no transcorrer do trabalho, deu acesso a uma possível estimativa da demanda que nos garante confiabilidade quanto à análise da liquidez que o provável valor de venda/locação deve exprimir.

3. CARACTERÍSTICAS DA PROPRIEDADE

Os elementos fornecidos pela Contratante, as inspeções procedidas no local e os dados coletados junto a diversas fontes habilitaram-nos a definir as principais características do imóvel em questão.

3.1. Centro

O Centro da cidade do Rio de Janeiro, é um bairro de classe média. Apesar de possuir edifícios residenciais, o bairro é eminentemente comercial e turístico. Abriga a maior concentração de edifícios financeiros e de escritórios da cidade. Possui desde prédios históricos até modernos arranha-céus.

Seus limites incluem os sub-bairros de Fátima, Castelo, Cinelândia, Largo da Carioca, Livramento, Praça XV e Uruguaiana; além das ilhas de Cobras, Fiscal, Villegaignon e o aeroporto Santos Dumont.





Seu índice de qualidade de vida, no ano 2000, era de 0,894: o 32º melhor entre 126 bairros da cidade, sendo considerado alto.

Área	572,31 ha
Fundação	23 de julho de 1981
Imigração predominante	 Portuguesa
IDH	0,952 (em 2011)
Habitantes	41.142 (em 2010)
Domicílios	22.646 (em 2010)
Limites	Catumbi , Cidade Nova , Gamboa , Glória , Lapa , Santa Teresa , Saúde e Santo Cristo
Subprefeitura	Centro e Centro Histórico
Região Administrativa	II (Centro)
Localização	Zona Central •

Desde 1763, quando a cidade de São Sebastião do Rio de Janeiro foi elevada à condição de sede administrativa da colônia do Brasil, até 1960, quando a cidade perdeu a condição de distrito federal para Brasília, o Centro foi palco de algumas das mais importantes decisões e eventos da história do país. Restos arquitetônicos desse passado persistem até hoje, tendo se convertido em importantes atrações turísticas.

A partir de 1980, o Centro entrou em um declínio socioeconômico com o início da "euforia" imobiliária da Barra da Tijuca; mas, desde 2009, o vem passando por um intenso e rápido processo de valorização e revitalização através do programa Porto Maravilha, comandado pela prefeitura e com apoio do Ministério das Cidades e do setor privado. Preterido em favor da Zona Sul da cidade durante a maior parte do século XX, passou a receber crescentes investimentos por parte de empreendedores do mercado imobiliário. Tem assistido a um grande

número de obras de restauração e de modernização de velhos edifícios, bem como à construção de novos edifícios, visando, entre outros motivos, a superar seu atual deficit na hotelaria.

É limitado em todos os lados por bairros centrais (com exceção da baía de Guanabara). Seus bairros vizinhos são: Catumbi, Cidade Nova, Gamboa, Glória, Lapa, Santa Teresa, Saúde e Santo Cristo. Não limita com as zonas Norte e Sul da cidade.

Naturalmente, é uma grande área plana com alguns morros baixos, seu litoral original não existe mais, devido a diversos e graduais aterros, principalmente para a modelação atual do porto. É cortado pela Avenida Presidente Vargas, Avenida Rio Branco e Avenida Rodrigues Alves.

Possui ativo mercado imobiliário, atrações turísticas, ótima gastronomia e excelentes opções para quem gosta de comprar, seja em lojas de rua ou em centros comerciais para este fim.



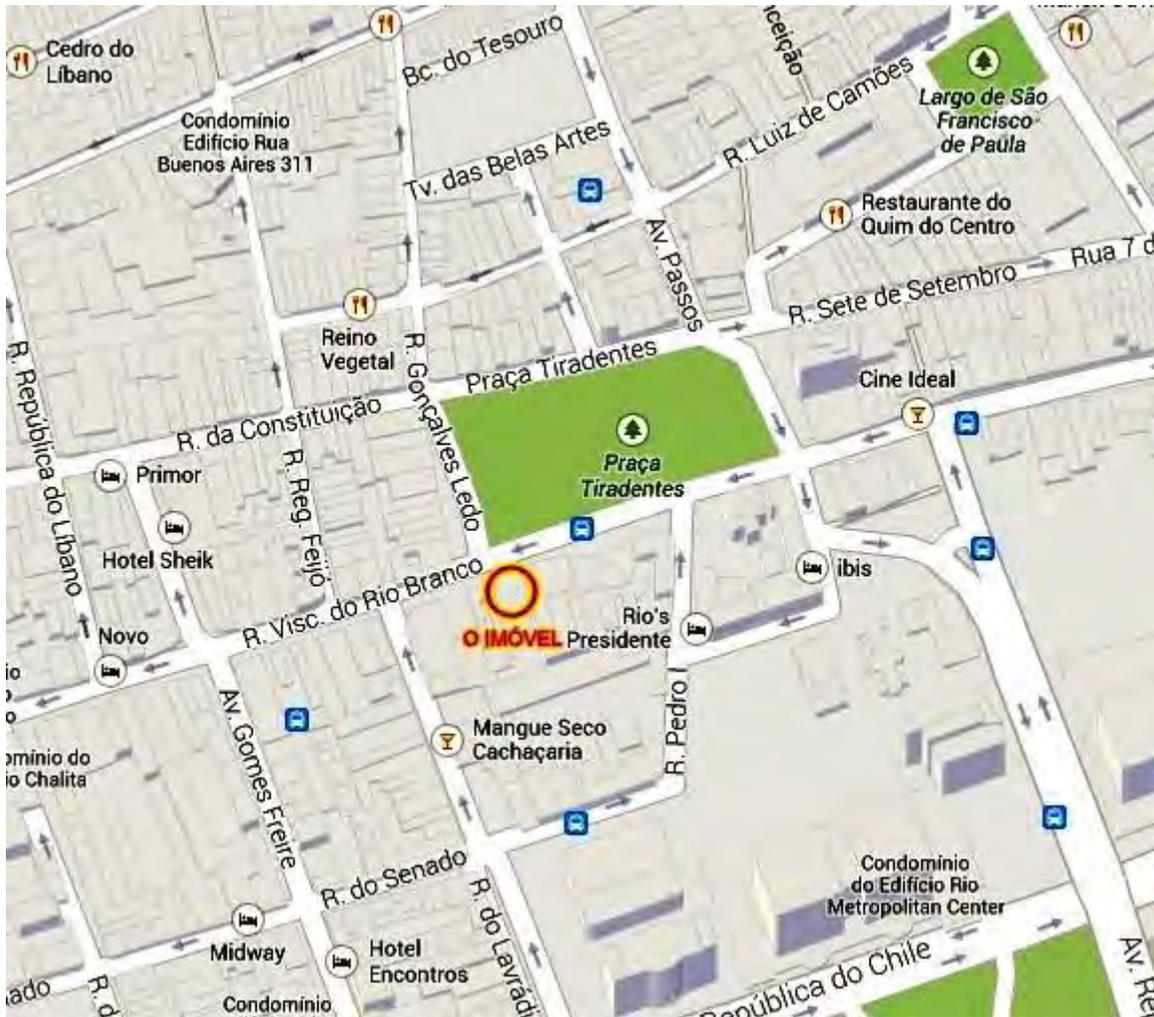
Fonte: Wikipidia

3.2. Localização

O imóvel objeto deste estudo está localizado na Praça Tiradentes n° 39/41, no trecho entre as Ruas do Lavradio e Pedro I, na quadra formada ainda pela Rua do Senando, no Centro, Município do Rio de Janeiro/RJ.

Dista cerca de 80 m da Rua do Lavradio, 150 m da Avenida Passos, 370 m da Avenida República do Chile, 380 m da Praça da República (Campo de Santana), 500 m do Largo da Carioca, 630 m da Avenida Rio Branco, 600 m da Av. Presidente Vargas, 1,2 Km da Central do Brasil (Estação Ferroviária Dom Pedro II e Estação Metrô Central), 1,3 Km da Praça XV de Novembro (Estação das Barcas), 3,0 Km do Aeroporto Santos Dumont e 17,0 km do Aeroporto do Galeão.







A Praça Tiradentes, formada entre as Ruas da Carioca, Sete de Setembro, Visconde do Rio Branco, da Constituição e Avenida Passos é contornada por pistas de perfil plano, pavimentadas em paralelepípedos ou asfaltadas, apresenta-se com tráfego moderado a intenso, em único sentido. O logradouro é dotado de pavimentação em mosaicos de pedras portuguesas, arborização, urbanização, iluminação a vapor de sódio e monumento a Pedro I.

3.3. Serviços públicos e acessibilidade

Tratando-se do principal núcleo comércio-financeiro da cidade, o local é evidentemente servido por todos os serviços públicos existentes na cidade.

O sistema de transportes públicos que serve o local é representado por diversas linhas regulares de ônibus - convencionais e especiais - e vans que trafegam pelas Avenidas Passos, República do Paraguai e Rio Branco, Ruas da Carioca e da Constituição, havendo pontos terminais na própria Praça Tiradentes, além de logradouros periféricos.

São também de essencial importância na acessibilidade local os trens do Metrô, cuja estação mais próxima é a da Carioca. As barcas, aerobarcos e catamarãs do Terminal Hidroviário da Praça XV de Novembro e as ligações indiretas com os trens ferroviários da Estação Terminal D. Pedro II (Central do Brasil).

3.4. O Entorno

No entorno imediato do imóvel predominam edificações antigas e/ou assobradadas, alguns prédios verticalizados, e em curta distância, sedes administrativas de grandes empresas ou instituições (BNDES, Telemar, Petrobrás, Banco do Brasil, CEF, TRT – Tribunal Regional do Trabalho) e representada por prédios de escritórios de até 30 pavimentos, no que se destacam Ed. Presidente Castello Branco e o Rio Metropolitan Center, além do mais recente empreendimento, o Ventura Towers, em final de construção, que terá a primeira torre ocupada pela Petrobrás e pelo BNDES e a segunda ainda sem definição.

Como dito, há grande concentração de sobrados e prédios antigos ou de concepção especial, em grande parte preservados ou tombados por interesses históricos, artísticos ou arquitetônicos, destacando-se a Catedral Metropolitana



4.2. A Edificação

Sobre o terreno acima descrito foi implantada uma edificação, concebida como sede comercial e operacional de telefonia, executada em estrutura de concreto armado, fechamentos de alvenaria de tijolos e cobertura em lajes planas e telhados de fibrocimento.

O prédio constitui-se de bloco único, com um total de 11 níveis, sendo um subsolo, pavimento térreo, sobreloja, 7 pavimentos superiores (2º ao 8º) e pavimento de cobertura (9º), envolvendo uma área total construída, de 11.076,24m², segundo nossas medições sobre as plantas fornecidas.

A edificação é executada em uma torre colada às divisas ocupando quase a totalidade da projeção do terreno.

O subsolo abriga túnel de passagem de cabos, circulações, cisternas e depósitos.

No pavimento térreo existe um hall de entrada, salão de escritório, portaria, dois halls de elevadores e escadas (social e serviço), circulação, 2 sanitários coletivos, salão de equipamentos (DG, pressurização), vestiário, e acesso de veículos para carga/descarga.

A sobreloja compõe-se de dois halls de elevadores e escadas, circulações, área de utilidades (subestação, depósito, casas de máquinas de ar condicionado).

Os pavimentos-tipo (2º ao 5º) compõem-se de dois halls de elevadores e escadas, circulações, 2 sanitários coletivos, salões e salas de equipamentos de telefonia, havendo em alguns casos salões desocupados. 2 depósitos e casas de máquinas de ar condicionado.

O 6º pavimento tem disposição semelhante aos demais, havendo uma área coberta com torres de arrefecimento do sistema de ar condicionado e casa de máquinas do elevador de serviço. A partir desse andar apenas o elevador social faz paradas.

O 7º pavimento abriga hall de elevador e escada social, circulações, sanitário coletivo, depósitos e salas de equipamentos e escritórios.



O 8º pavimento, acessível apenas por escadas, abriga casa de máquinas do elevador social, circulações, 2 sanitários coletivos, salas de equipamentos e escritórios.

Não tivemos acesso ao 4º e 5º andares e área de equipamentos do térreo.

A cobertura abriga hall de escada, circulações, refeitório, cozinha, área livre com torres de arrefecimento do sistema de ar condicionado, compartimento de máquinas de ar condicionado depósito, 2 caixas d'água e terraço descoberto.

O padrão de acabamento interno é normal, definido por pisos predominantemente em placas vinílicas, parcialmente elevado nas salas de equipamentos de telefonia, cerâmica em halls de escadas, sanitários, refeitórios e parte dos depósitos; paredes predominantemente em pintura sobre massa, havendo azulejos brancos nos sanitários; predominantemente em pintura sobre massa, havendo trechos com rebaixos de gesso, em placas termo-acústicas e do tipo colméia metálica.

As fachadas são executadas em pintura sobre massa com esquadrias de alumínio com vidros lisos, com portões de ferro no nível térreo.

A circulação vertical é realizada por meio de 2 elevadores de marcas e capacidades não identificadas, estando o elevador de serviço fora de funcionamento, além de uma escada geral não enclausurada até o 5º pavimento e enclausurada e dotada de portas corta-fogo a partir desse pavimento, e uma escada de emergência enclausurada e dotada de portas corta-fogo.

O prédio conta com sistema de ar condicionado central composto de chillers e respectivas torres de arrefecimento e equipamentos complementares.

O abastecimento de energia é feito em média tensão, com rebaixamento por uma subestação localizada na sobrelojade cujos equipamentos não obtivemos informações. O abastecimento de água é realizado pela rede pública com armazenamento em cisternas situadas no subsolo e caixas d'água situadas na cobertura.

O prédio conta com grupos-geradores cuja potência não obtivemos informação. O sistema de gerenciamento predial conta com controle mecânico de acesso, além de CFTV, integrados por uma central de segurança.

A prevenção e o combate a incêndio contam com redes de hidrantes, além de detectores de calor e fumaça e extintores.



Estado de Conservação: construção tem idade real de cerca de 45 anos, encontrando-se em estado de conservação que requer reparos simples e importantes. Adotamos 35 anos como expressão da idade aparente média.

Áreas: com base nas plantas de arquitetura fornecidas, sobre as quais realizamos medições, o edifício possui uma área construída total de 11.076,24m², conforme a tabela abaixo.

PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (m ²)			ÁREA PRIVATIVA (m ²)
	TOTAL	shafts, elevadores, escadas, etc.	Halls de elevadores e de escadas	
Subsolo	777,53	777,53	0,00	0,00
Térreo	1.299,73	364,20	46,23	889,30
Sobreloja	484,54	454,77	29,77	0,00
2º pavimento	1.272,29	58,94	29,77	1.183,58
3º pavimento	1.272,29	58,94	29,77	1.183,58
4º pavimento	1.272,29	58,94	29,77	1.183,58
5º pavimento	1.272,29	58,94	29,77	1.183,58
6º pavimento	1.272,29	58,94	29,77	1.183,58
7º pavimento	938,05	121,80	11,04	805,21
8º pavimento	905,72	202,73	11,36	691,63
Cobertura	309,22	309,22	0,00	0,00
Total	11.076,24	2.524,95	247,25	8.304,04

Obs.: Ainda que o edifício seja de uso exclusivo e, portanto, privativo de todos os espaços, o cálculo da área privativa – pelos critérios da norma técnica NBR-12.721 - tornou-se necessário para efeito de comparação com os dados de mercado e para os cálculos de valor.

Vagas de Garagem: o imóvel não conta com áreas próprias de estacionamento.



5. SITUAÇÃO FACE AO PLANEJAMENTO PÚBLICO

Consultas realizadas junto à Prefeitura não revelaram a existência de projetos que possam implicar em desapropriações do edifício ou em modificações significativas do sistema viário da região.

De acordo com o Decreto nº 322/76 que regulamenta o uso e a ocupação do solo no Rio de Janeiro, o local é classificado como Área Central 2 (AC-2), onde o uso comercial, exclusivo ou múltiplo, é adequado.

Em face da tipologia e da massa edificada do imóvel, não nos estenderemos quanto aos parâmetros urbanísticos, percebida a remota probabilidade de que o valor do terreno admitido como livre supere o valor do imóvel em sua forma atual e que seja economicamente viável a demolição do prédio existente para reaproveitamento do terreno.

6. ESTUDO DE VALORES

6.1. Metodologia

Observadas as características gerais do local e do objeto da avaliação e tendo em vista o reduzido volume de dados de mercado comparáveis ao imóvel em avaliação, empregou-se para obtenção dos valores de mercado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (valor de locação) e o Método da Renda (valor de venda). Para a identificação do valor de seguro e das cotas de terreno e construção, adotou-se o Método da Quantificação do Custo, tal como já apresentado.

6.2. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Desenvolvimento

O processo consiste na apuração do valor de um imóvel através da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, recentemente transacionados ou em oferta, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidas no mercado.

Para o perfeito emprego da metodologia proposta, os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na



formação dos valores devem ser ponderados tecnicamente, de forma a emprestar o maior grau de confiabilidade possível à apuração do valor.

Como já mencionado, considerando a base de dados disponíveis e a modalidade do imóvel envolvido, utilizou-se a Estatística Descritiva ou Dedutiva, através da qual é o valor calculado a partir do Tratamento por Fatores, tal como descrito na norma técnica vigente.

Tal processo consiste na ponderação dos diversos atributos formadores de valores dos elementos de comparação, em relação ao objeto avaliando, adotando-se o procedimento conhecido como homogeneização.

6.3. Elementos Comparativos – Escritórios – Locação

ANÁLISE CONSIDERANDO COMPARATIVOS DIRETOS DE LOCAÇÃO

Nº	Localização	Unidade	Características	Padrão	Vagas de Garagem	Área Privativa (m²)	Preço Pedido (R\$)				Tipo	Fonte de Informação
							Total	Estimado por garagem	Preço das garagens	p/m² global		
1	Av. Rio Branco		andar comercial	B	0	450,00	45.000,00	0,00	100,00	100,00	oferta	RDC Imobiliária (21) 2532-0120
2	Rua Visconde de Inhauma		andar comercial	B	0	406,00	35.000,00	0,00	86,21	86,21	oferta	DENB (21) 2221-6060
3	Av. Rio Branco		andar comercial	B	0	750,00	68.000,00	0,00	90,67	90,67	oferta	Unimar Empreend. Imob. (21) 2518-4181
4	Av. Rio Branco		andar comercial	R	0	400,00	25.000,00	0,00	62,50	62,50	oferta	LRB Imóveis (21) 2101-1850
5	Av. Rio Branco		andar comercial	B	0	540,00	45.000,00	0,00	83,33	83,33	oferta	RF Frade Imóveis (21) 3736-7080
6	Av. Presidente Vargas		conjunto comercial	MB	1	260,00	28.500,00	0,00	109,62	109,62	oferta	RDC Imobiliária (21) 2532-0120
7	Av. Rio Branco		andar comercial	R	0	540,00	40.000,00	0,00	74,07	74,07	oferta	Benjô Imóveis (21) 2531-2570
8	Praça Pio X			R	0	460,00	35.000,00	0,00	76,09	76,09		Imobiliária Gustavo Rocha (21) 7119-1323
9	Rua da Assembléia		andar comercial	O	0	305,00	40.000,00	0,00	131,15	131,15	oferta	Samuel Uderman (21) 2532-5918
10	Av. Rio Branco		conjunto comercial	B	7	580,00	52.300,00	0,00	90,17	90,17	oferta	Conac Adm. (21) 3797-3797



6.4. Cálculos de Valor

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário aplicável às unidades avaliadas procedemos o ajuste da amostra a partir do “Tratamento por Fatores” previsto na norma técnica vigente, tendo sido empregados os seguintes fatores de ponderação:

- . **Fator de Fonte (F.Fo)** - aplicado nos valores dos imóveis em oferta para compensar a elasticidade natural de negociação, em geral da ordem de até 20%, podendo ser um pouco mais acentuado em caso de amostras com preços nitidamente especulativos.
- . **Fator de Transposição (F.Tr.)** - usado para "transportar" os elementos comparativos para o local do imóvel avaliando, podendo majorar, reduzir ou manter seus valores, de acordo com a expressão comercial e, portanto, com os índices de valorização inerentes a cada local.
- . **Fator de Porte (F.Po.)** - utilizado para ajustar o valor unitário das amostras em função das diferenças das grandezas (área) em proporção à objeto.
- . **Fator de Padrão Construtivo (F.Pc.)** - leva em consideração a influência na formação dos valores unitários do padrão construtivo, especificações, aspectos funcionais, obsolescência e outros aspectos qualitativos dos imóveis (idade, disponibilidade de estacionamento, conservação).
- . **Campo de Arbítrio** - de acordo com a distribuição "t" de Student, entra-se na coluna +/- 0,90 (intervalo de confiança de 80%) da tabela, para os graus de liberdade (número de elementos dentro do intervalo de confiança +/- 20%). O valor obtido (tp) é o que define o intervalo de confiança, expresso através da seguinte fórmula:

$$MA_s = \sqrt{\pm tp \times (S / n^{\circ} \text{ elementos} - 1)}$$

onde: MAs = média aritmética saneada
 tp = valor da tabela de Student
 S = desvio padrão



Os elementos comparativos levantados foram considerados como válidos por se referirem a espaços de escritórios compatíveis para efeito de comparação, sendo necessário, no entanto, proceder aos ajustes indispensáveis para homogeneizar as amostras até representarem as condições do objeto da avaliação.

Planilha de Homogeneização – Tratamento por Fatores

Nº	Localização	Fatores de Ajuste				Total Fatores	Valor Homog. (R\$/m²)
		Fonte	Transposição	Porte	Padrão		
1	Av. Rio Branco	0,90	0,80	0,91	0,90	0,59	58,64
2	Rua Visconde de Inhauma	0,90	1,30	0,89	0,90	0,94	81,10
3	Av. Rio Branco	0,90	0,80	0,93	0,60	0,40	36,45
4	Av. Rio Branco	0,90	0,80	0,89	1,10	0,71	44,14
5	Av. Rio Branco	0,90	0,80	0,93	0,80	0,53	44,44
6	Av. Presidente Vargas	0,90	0,90	0,85	0,85	0,58	63,77
7	Av. Rio Branco	0,90	.8	0,93	0,85	0,71	52,47
8	Praça Pio X	0,90	0,90	0,91	0,85	0,62	47,54
9	Rua da Assembléia	0,90	0,80	0,86	1,10	0,68	89,54
10	Av. Rio Branco	0,90	0,85	0,93	0,80	0,57	51,55

DADOS		ESTATÍSTICAS BÁSICAS	
área =	1.000,00	X =	R\$ 56,97
n =	10	S =	16,91
tp =	1,40	CV =	29,68%
d/s =	1,92		

TESTE DE CHAUVENET			
El. Superior	1,93	eliminado	R\$ 89,54
El. Inferior	1,21	Aceito	R\$ 36,45
LIMITES DE CONFIANÇA		AMPLITUDE DO INTERVALO	
LCmáx =	R\$ 64,86		27,70%
LCmín =	R\$ 49,08	Grau de Precisão	III



Graus de Fundamentação e Precisão Alcançados

De acordo com os resultados acima obtidos, embora tenham sido atendidas em quase todos os parâmetros as exigências da norma avaliatória para enquadramento em Graus “II e III” quanto à Fundamentação, a classificação final da avaliação recaiu em “Grau I”, de acordo com o estabelecido na NBR-14.653/2004, em vista de que a área privativa do pavimento extrapola a amplitude do universo amostral e que alguns dos elementos comparativos exigiram fatores de ponderação de até 0,5, tal como vemos na tabela abaixo. Quanto ao nível de Precisão, a avaliação enquadrou-se em “Grau III”.

Tabela 1 – Grau de Fundamentação

Item	Descrição dos Requisitos	Pontuação
1	Caracterização do imóvel	3 pontos
2	Coleta de dados do mercado	3 pontos
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	2 pontos
4	Identificação dos dados de mercado	3 pontos
5	Extrapolação conforme B.5.2	2 pontos
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	1 ponto
Pontuação Total		14 pontos

Enquadramento Conforme Pontuação	Mínimo para Enquadramento em Grau III – 15 pontos	Grau II
Enquadramento Conforme Requisitos Mínimos	Exceto o item 6, todos os demais enquadram-se acima de Grau I	Grau I

Tabela 2 – Grau de Precisão

Item	Descrição dos Requisitos	
1	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	< 30%
Enquadramento Alcançado		Grau III

Valores Unitários Adotados

Dentro do intervalo de confiança indicado pelo tratamento estatístico aplicado à amostra e considerando-se o quadro atual de mercado, totalmente favorável aos ofertantes, em face da escassez de ofertas e da forte pressão da demanda e ainda o estreito campo de arbitrio verificado entre os limites de confiança, entendemos como adequada a adoção do valor unitário correspondente ao Valor Médio do Campo de Arbitrio de área privativa.

Vale comentar que, tendo sido o cálculo de homogeneização efetuado em relação a um módulo básico de 1.000m², o valor do edifício para comercialização



integral poderia ensejar um desconto em função do porte; por outro lado, o uso exclusivo permite a utilização de espaços normalmente não-privativos, o que indica uma vantagem sobre a média calculada. Adotamos o valor médio como ponto de equilíbrio de ambos os fundamentos.

INTERVALO DE VALORES		
LCmáx =	R\$	64.860,00
Média =	R\$	56.970,00
LCmin =	R\$	49.080,00

7. AVALIAÇÃO

7.1. Valor de Mercado para Locação

À luz do exposto, com base na análise das amostras coletadas e na experiência acumulada da equipe, permitimo-nos manifestar nossa opinião de que o valor de locação do objeto em análise seria :

INTERVALO DE VALORES		
LCmáx =	R\$	539.000,00
Média =	R\$	473.000,00
LCmin =	R\$	408.000,00

7.2. Valor de Mercado para Compra e Venda

Conforme mencionado em nosso capítulo de metodologia, calculamos o valor de compra e venda do imóvel a partir do Método da Renda, por meio da capitalização direta da renda prevista (valor locativo). Nesse caso partimos da aplicação direta de taxas de rentabilidade que acreditamos tendam a ser exigidas por eventuais investidores para operações de porte e segmento comparáveis ao avaliando.

Entendemos no caso de uma aquisição por investidor profissional, tenderiam a ser cogitadas taxas entre 10% e 14% a0 ano, sobre expectativas de locação entre o valor médio avaliado e o limite inferior do intervalo de confiança.



CÁLCULO DE VALOR DE VENDA PARA INVESTIMENTO

Valores de Locação	Taxas de Renda					
	10,0%	11,0%	12,0%	13,0%	14,0%	
Limite Superior	539.000,00	64.680.000,00	58.800.000,00	53.900.000,00	49.753.846,15	46.200.000,00
Valor Médio	473.000,00	56.760.000,00	51.600.000,00	47.300.000,00	43.661.538,46	40.542.857,14
Limite Inferior	408.000,00	48.960.000,00	44.509.090,91	40.800.000,00	37.661.538,46	34.971.428,57

		Intervalo de Taxa de Renda Anual	
		11,0%	13,0%
Intervalo de locação estimado R\$	473.000,00	51.600.000,00	43.661.538,46
	408.000,00	44.509.090,91	37.661.538,46
Nuvem de valor representada na matriz principal			
Valor de Avaliação para Investimento na condição de VAGO			44.400.000,00

Assim, temos:

INTERVALO DE VALORES		
LCmáx =	R\$	44.509.090,91
Média =	R\$	44.400.000,00
LCmin =	R\$	43.661.538,46

7.3. Segregação das Cotas de Valor de Terreno e de Construções

Conforme mencionado em nosso capítulo de metodologia, procedemos o cálculo de individualização das rubricas de terreno e construção, a partir do Método da Quantificação do Custo.

Para a determinação dos custos unitários básicos da construção, baseamo-nos na opinião dos principais agentes do mercado local, em consultas feitas a construtoras especializadas na execução de edifícios residenciais e na publicação de revistas especializadas como a revista “Construção”, publicada pela Editora Pini – Rio de Janeiro e entidades de classe como o SINDUSCON-RJ.

Calculando, temos:



CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
			MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO
2. COMERCIAL - SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1. ESCRITÓRIO	2.1.1. Padrão Econômico	0,50	0,650	0,80
		2.1.2. Padrão Simples sem elevador	0,81	1,000	1,20
		com elevador	1,00	1,150	1,35
		2.1.3. Padrão Médio sem elevador	1,21	1,400	1,55
		com elevador	1,36	1,500	1,70
		2.1.4. Padrão Superior sem elevador	1,56	1,700	1,85
	com elevador	1,71	1,900	2,10	
	2.1.5. Padrão Fino	2,11	2,550	3,00	
	2.1.6. Padrão Luxo	acima de 3,01			
	GRUPO 2.2. GALPÃO	2.2.1. Padrão Econômico	0,20	0,350	0,40
		2.2.2. Padrão Simples	0,41	0,600	0,80
		2.2.3. Padrão Médio	0,81	1,100	1,40
2.2.4. Padrão Superior		acima de 1,41			
3. ESPECIAL	GRUPO 3.1 COBERTURA	3.1.1. Padrão Simples	0,05	0,100	0,15
		3.1.2. Padrão Médio	0,16	0,200	0,25
		V.3. Padrão Superior	0,26	0,350	0,50

REFERÊNCIA	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIÇÃO (%)	CARACTERÍSTICAS
f	necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.

Imóvel:	5775 - Praça Tiradentes, 39/41 - Centro - RJ		
Área construída	11.076,24		
Valor da Construção - CAL8-n Sinduscon-RJ	R\$ 1.305,28		
Edificação - Classificação			
Tipologia	Padrão	Intervalo Adotado	
ESCRITÓRIO	2.1.3 Padrão Médio com elevador	1,36	
Depreciação pelo Obsolescência - Ross/Heidecke			
Foc = R + K * (1-R)			
Foc = Obsolescência			
R = residual (%)			
K = coeficiente de Ross/Heidecke			
Valores Adotados			
R	20%		
K	0,271		
Linha	0,70		
Idade Aparente / Vida Referencial			
IA	35		
VR	50		
Coluna			
Estado de Conservação	f		
Valor R\$/m² depreciado = 739,90			
Valor da Construção - depreciado 8.195.258,55			

Página 1



Para a segregação do valor relativo à cota de terreno, optamos pela reprodução do objeto, assumindo como correto o seu valor de compra e venda, apontado no item supra, deduzindo-se então as despesas estimadas de implantação, chegando-se ao valor do terreno incorporado, a partir do qual foi possível estabelecer os pesos relativos, conforme se segue:

Valor de Mercado Adotado	Cota Percentual do Terreno	Cota Percentual da Benfeitoria
R\$ 44.400.000,00	78,22%	21,78%
	34.729.594,91	9.670.405,09

7.4. Valor de Seguro

O valor de seguro do imóvel foi calculado a partir do valores de reedição da construção, calculado pelo Método da Quantificação do Custo, descontada a parcela de infra-estrutura (fundações), no presente caso, estimadas em 5% sobre os valores consignados.

O valor final adotado obedeceu ao critério do mercado de seguros, pelo qual o valor de seguro corresponde alternativamente ao valor novo sempre que o valor depreciado (valor atual) for superior a 50% do custo novo ou ao valor atual quando este não alcançar mais que 50% do valor novo.

Assim, temos:

Valor Para Seguro	
Valor de Reedição Novo (VN)	19.662.328,58
Valor de Reedição Atual (VA)	8.195.258,55
Relação VA/VN	42%
Percentual Adotado para Fundações	5%
Valor de Seguro	7.785.495,63
VALOR ADOTADO PARA SEGURO	R\$ 7.790.000,00



8. CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

- a. O cenário físico atual da região demonstra que o local tem perspectivas de desenvolvimento, sendo de maior vulto foi aquisição do edifício que abrigou a sede da empresa S/A White Martins, por investidor internacional, com objetivo de retrofitá-lo e incorporar ao mercado de alto padrão. A conclusão das obras do Ventura Tower, na Avenida República do Chile nº 330 – próximo ao objeto – e a sua ocupação por instituições e empresas de alto padrão consolidarão o local como pólo empresarial de primeira linha.
- b. O imóvel objeto do presente estudo não está entre as opções de melhor padrão construtivo e de especificações técnicas diante do estoque de prédios empresariais de alto padrão, mas representa uma opção, em princípio, para eventual reforma para reenquadramento de mercado.
- c. A localização é secundária mas em transformação, com iniciativas de escritórios de alto padrão a curta distância..
- d. Com relação ao desempenho do mercado imobiliário do segmento, podemos comentar que o atual momento é extremamente favorável, em função da vacância praticamente nula e da intensa demanda.
- e. Finalizando, e à luz de tudo o que comentamos, somos de opinião de que o imóvel em questão tem regular qualidade em termos de projeto e especificações técnicas, e, embora disponha de uma localização secundária, enquadra-se em segmento de mercado que vem tendo forte demanda, sendo, conseqüentemente, de fácil liquidez, especialmene para projeto de “retrofit”.

9. ENCERRAMENTO

Antes de encerrar, julgamos importante mencionar que este relatório constitui um todo homogêneo e qualquer inferência proveniente de informações fragmentadas não deve ser considerada válida. Ademais, estar de posse do mesmo, ou de suas cópias, não acarreta o direito de publicação, total ou parcial, sem prévia autorização formal da Adviser.

Concluindo, gostaríamos de enfatizar que o trabalho realizado apontou uma opinião de valor, ancorada em fatos e interpretações da equipe responsável e, por ser virtualmente impossível, deixamos de apensar todas as evidências e dados levantados que, a qualquer tempo, teremos imenso prazer em apresentar a V.Sas.

Solicitamos, finalmente, a especial deferência de sermos notificados de quaisquer dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

Responsável Técnico:
Arqº José Antonio Marques
CREA nº 5060708335/D

Atenciosamente,

Luis Alvaro de Oliveira Ribeiro



Adviser Consultores de Propriedades

LAUDO 100.3295 – OI – PRAÇA TIRADENTES – CENTRO – RJ

ADVISER CONSULTORES DE PROPRIEDADES LTDA.

*Av. Brigadeiro Faria Lima, 1853 – 6º andar
C E P 01451-001 – São Paulo – SP
Fax: 381 5 - 2026 – Tel.: 3813 – 3755*

e-mail: adviserconsultores@adviserbrasil.com.br



001 - PRAÇA TIRADENTES



002 - PRAÇA TIRADENTES



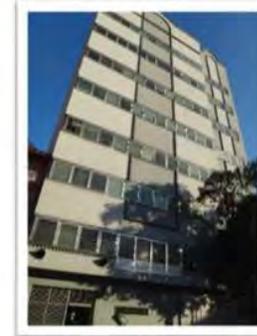
003 - PRAÇA TIRADENTES



004 - PRAÇA TIRADENTES



005 - FACHADA



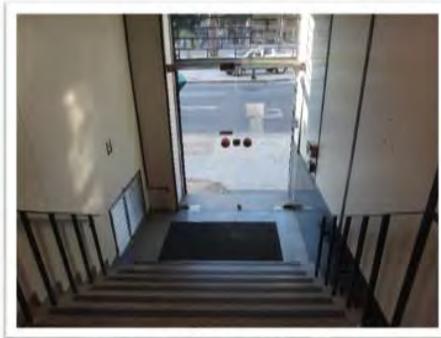
006 - FACHADA



007 - ACESSO AO PRÉDIO



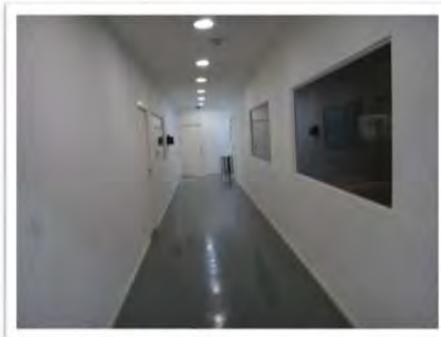
008 - ACESSO AO PRÉDIO



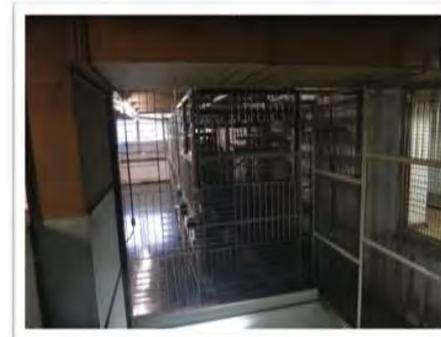
009 - ACESSO AO PRÉDIO



010 - RECEPÇÃO



011 - 2º PAVIMENTO



012 - 2º PAVIMENTO



013 - 2º PAVIMENTO



014 - 3º PAVIMENTO



015 - 3º PAVIMENTO



016 - 3º PAVIMENTO



017 - 6º PAVIMENTO



018 - 6º PAVIMENTO



019 - 6º PAVIMENTO



020 - 7º PAVIMENTO



021 - 7º PAVIMENTO



022 - 8º PAVIMENTO



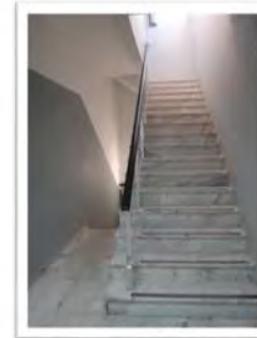
023 - 8º PAVIMENTO



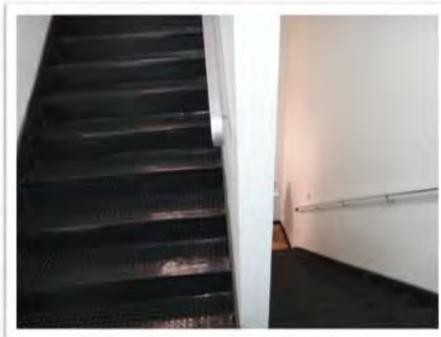
024 - COBERTURA



025 - COBERTURA



026 - ESCADARIA



027 - ESCADARIA

ANEXO D À ATA DA QUINTA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 174ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, REALIZADA EM 23 DE SETEMBRO DE 2014 – VALOR ATUALIZADOS DOS IMÓVEIS

Ordem	SCI	UF	Logradouro	Cidade	Valor do Imóvel - Projeto Original (R\$)	Novos Laudos de avaliação dos Imóveis 2013 (R\$)	% de valorização	Diferença valores (Novos Laudos x Projeto Original)
1	5775	RJ	Praça Tiradentes, 39/41 - Centro	Rio de Janeiro	18.000.000,00	44.400.000,00	147%	26.400.000,00
2	5815	RJ	Rua Visconde de Pirajá - c/ Jangadeiros, 48 a 54 - Ipanema	Rio de Janeiro	90.900.000,00	211.800.000,00	133%	120.900.000,00
3	5832	RJ	Rua Humberto de Campos, 425 - Leblon	Rio de Janeiro	153.300.000,00	257.400.000,00	68%	104.100.000,00
					262.200.000,00	513.600.000,00		251.400.000,00

ANEXO E À ATA DA QUINTA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 174ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, REALIZADA EM 23 DE SETEMBRO DE 2014 – IMÓVEIS EXCLUÍDOS

Ordem	SCI	UF	Logradouro	Cidade	Valor do Imóvel - Projeto Original (R\$)
1	1125	CE	Rua Dr. Carlos Ribeiro Pamplona, s/nº - Água Fria	FORTALEZA	820.000,00
2	2084	ES	Rua do Rosário, 150 - 188 - Centro	VITÓRIA	8.400.000,00
3	2549	MG	Rua Goiás, 41 - Centro	BELO HORIZONTE	5.080.000,00
4	2550	MG	Rua Bernardo Guimarães, 2258 - Lourdes	BELO HORIZONTE	1.390.000,00
5	2553	MG	Rua Formiga, 555 - São Cristóvão	BELO HORIZONTE	1.475.000,00
6	2554	MG	Praça Milton Campos, 16 - Cruzeiro	BELO HORIZONTE	20.600.000,00
7	2572	MG	Rua Tamoios, 311 - Centro	BELO HORIZONTE	27.200.000,00
8	2577	MG	Av, Dom Pedro II, 3110 - Urbano	BELO HORIZONTE	4.000.000,00
9	2578	MG	Alameda das Falcadas, 99 - São Luiz	BELO HORIZONTE	2.010.000,00
10	2586	MG	Av. Prudente Moraes, 1001 - Santo Antonio/São Bento	BELO HORIZONTE	4.522.000,00
11	2685	MG	Praça Conde Prados, 125 - Centro	BARBACENA	840.000,00
12	2794	MG	Rua Rio de Janeiro, 434 - Centro	DIVINÓPOLIS	2.260.000,00
13	4662	PB	Av. Visconde de Pelotas, 259 - Centro	JOÃO PESSOA	2.430.000,00
14	4898	PE	Rua Fernando Cesar S/nº - Encruzilhada	RECIFE	1.980.000,00
15	4901	PE	Rua Isabel de Souza, 570 - Imbiribeira	RECIFE	910.000,00
16	5424	PI	Av. Jóquei Clube, 2138 - Jóquei Clube Zona Leste	TERESINA	1.200.000,00
17	5780	RJ	Rua Beneditinos, 23 - Centro	RIO DE JANEIRO	22.000.000,00
18	5783	RJ	Rua do Lavradio, 71 - Centro	RIO DE JANEIRO	135.850.000,00
19	BTSASC58	SC	Rua República Argentina, 351 - Ponta Aguda	BLUMENAU	4.300.000,00
20	3165	MG	Av. Barão do Rio Branco, 2288 - Centro	JUIZ DE FORA	3.284.654,00
					250.551.654,00