

NBA - NÚCLEO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES LTDA.

Centro Empresarial Mário Henrique Simonsen
Avenida das Américas nº 3.434 – Bloco nº 5 – Sala nº 311
Barra da Tijuca - Rio de Janeiro - Brasil - CEP 22.210-030
Tels. (21) 3431-3639 / 3431-3640
contato@nbainteligenciademercado.com.br
www.nbainteligenciademercado.com.br

*** LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 3.149/23***

Solicitante

OPPORTUNITY

**RUA PRUDENTE DE MORAIS 768/786
IPANEMA – RIO DE JANEIRO – RJ**



AVALIAÇÃO
Imóvel Urbano

IMÓVEL
Conjunto de Imóveis situado na Rua Prudente de Moraes n°s 768/786 - Ipanema - Rio de Janeiro – RJ

Interessado
OPPORTUNITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

VALOR VENAL DE MERCADO
SETEMBRO / 2023

● ● **INDICE**

03	Perfil da Empresa
03	Parceiros / Clientes
05	Objetivo da Análise
05	Metodologia
05	Princípios e Ressalvas
06	Documentação Consultada
06	Localização
07	Logradouros de Acesso
07	Serviços Públicos e Outros
08	Ocupação na Área de Influência do Imóvel
09	Características Gerais do Imóvel
10	Legislação de Uso do Solo
10	Projeto Referencial
16	Cálculo do Valor do Imóvel
22	Conclusão



●● PERFIL DA EMPRESA

A **NBA – INTELIGÊNCIA DE MERCADO** é uma empresa especializada em análises sobre o mercado imobiliário, com atuação em todo o território nacional, elaborando estudos técnicos que abrangem os mais variados segmentos desta atividade.

Com grande *expertise* na área imobiliária, atua em duas áreas principais, representadas por análises quantitativas voltadas para o segmento de incorporadores e investidores de mercado imobiliário e na elaboração de laudos técnicos de avaliação, além de outros estudos correlatos.

Desenvolve análises consistentes fundamentadas em pesquisa de mercado, sendo os estudos elaborados por um corpo técnico com larga experiência de atuação nesta área.

Na área de avaliação de bens, já produziu, desde a sua criação, milhares de laudos técnicos tendo como objetivos imóveis urbanos e rurais, envolvendo desde um simples apartamento, sala comercial ou terreno, até complexos industriais e fazendas de todos os portes.

Esses estudos estabelecem valores venal e locativo de mercado, passagem de ponto comercial, fundo de comércio e outros valores utilizados para lastrear operações de compra, venda e locação de imóveis.

Possui um dos mais importantes acervos de dados sobre valor imobiliário do país, o qual é atualizado cotidianamente, de forma organizada e objetiva, de modo a criar bases para análises fundamentadas e precisas.

Sua rede inclui grande número de operadores imobiliários, em todo o território nacional, garantindo, desta forma, elementos de mercado e as condições indispensáveis para a elaboração de laudos de avaliação precisos e amplamente fundamentados.

Os estudos produzidos são tratados de forma confidencial, garantindo o máximo aproveitamento de uso em transações propostas pelos seus Clientes.

Com um corpo profissional altamente técnico e experimentado, responsável pela determinação de milhares de valores nos últimos 30 anos, a NBA atua no âmbito da Engenharia de Avaliações, sem qualquer ligação com grupos comerciais, indústrias ou prestação de serviços. Garante, desta forma, uma postura da mais absoluta isenção e seriedade na execução de suas análises.

Conta em sua carteira, com centenas de clientes, entre pessoas físicas, instituições financeiras, órgãos governamentais, empresas comerciais e indústrias, consultorias tributárias, construtoras, incorporadores e fundos imobiliários nacionais e estrangeiros.

●● PARCEIROS E CLIENTES

Nesta página estão indicados alguns, entre centenas de Clientes/Parceiros que já utilizaram estudos da NBA para lastrear suas transações imobiliárias e tomadas de decisão sobre assuntos desta natureza.

NBA

inteligência de mercado

 CYRELA	 ROSSI	 Gafisa Grandes ideias para viver bem	 TEGRA INCORPORADORA	 e ren
 JOÃO FORTES ENGENHARIA	 PERFORMANCE EMPREENHISMO IMOBILIÁRIO	 DOMINUS	 TRISUL	 HDS
 bko	 W TORRE	 SERTENGE	 Diagonal	 GINCO
 WJ	 VIFRAN Construtora	 Ilha Pura	 Multiplan	 IJC
 TÊNCO Shopping Centers	 Jaraguá do Sul PARK SHOPPING	 J.P. Morgan	 CREDIT SUISSE	 BTGP Actual
 Banco Votorantim	 OPPORTUNITY	 GAP ASSET MANAGEMENT	 POLO capital management	 NOVERO INVESTIMENTOS
 HORUS GGR	 ATICO	 REIT soluções financeiras imobiliárias	 MODAL	 REICO CENTRO DE INVESTIMENTOS
 GTIS PARTNERS	 WALTON ST CAPITAL	 PARAMÍS CAPITAL	 OURINVEST REAL ESTATE	 BVEP cia. controlada do Banco Votorantim
 EY Building a better working world	 Hines	 FGV	 Sesc	 SEBRAE
 Embaixada e Consulados dos EUA no Brasil	 Coca-Cola	 MICHELIN O compromisso com a excelência	 Ipiranga	 FIAT
 Sotreq CAT	 extra	 PONTO FRIO	 Camil	 Lufthansa
 RIO PREFEITURA PREVI-RIO	 Concessionária NOVO RIO	 AAA	 L'ORÉAL PARIS	 BRAMIL SUPERMERCADOS Sempre Passando em Você!
 Gestetner	 TRANS MORENO	 EMBRAMAC®	 Breithaupt	 ALDEIAS INFANTIS SOS BRASIL
 CBF	 Grêmio	 Clube Naval	 GBX CAPITAL	 GRUPO REZEK

●● OBJETIVO DO ESTUDO

O presente estudo patrimonial, solicitado pelo OPPORTUNITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, tem por finalidade a determinação do valor venal de mercado, do conjunto de imóveis situado na Rua Prudente de Moraes n°s 768/786, no bairro de Ipanema - Rio de Janeiro – RJ.

●● METODOLOGIA

Conforme determina a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), através de sua NBR-14.653-2, que trata dos procedimentos e metodologia aplicáveis na avaliação de imóveis urbanos em todo o território nacional, foram procedidas vistoria no local, consultas junto a Prefeitura Municipal e outras repartições públicas a nível estadual e federal, bem como à ampla pesquisa de mercado, enfocando notadamente o segmento imobiliário em que se insere a propriedade em exame.

A vistoria ao local, realizada de forma parcial, buscou através do levantamento das características do imóvel e sua circunvizinhança imediata, criar o arcabouço necessário ao desenvolvimento da análise mercadológica.

As consultas realizadas junto aos órgãos públicos esclareceram a situação da propriedade face às restrições impostas pela Lei do Uso do Solo, de forma a apreciar o potencial de utilização do bem em questão.

A Consulente apresentou um estudo para a construção de um edifício de apartamentos no terreno que compõe o imóvel. Este fato, indica que eventuais potenciais compradores da propriedade são aqueles interessados em desenvolver um empreendimento imobiliário aproveitando o potencial construtivo do lote, desprezando a edificação existente sobre o mesmo.

Com base nesta análise, definiram-se, então, os avaliadores, pela utilização do *Método Involutivo* ou do *Máximo Aproveitamento Eficiente*, largamente utilizado na avaliação de lotes urbanos com alto potencial de aproveitamento.

Com este propósito, desenvolveu-se ampla pesquisa de mercado buscando fundamentar os raciocínios de valor que serão desenvolvidos no estudo. Esta amostra será representada por unidades do tipo apartamento, no segmento de lançamentos e ainda a venda pelo Incorporador ou no mercado secundário (revenda), em estado de primeira locação.

A partir desses dados foi possível estabelecer o Volume Geral de Vendas (VGV), que fundamentará os raciocínios de valor que irá determinar o valor mais provável do terreno.

Complementando este aspecto, foram compulsados os principais sites que ofertam imóveis, obtidos nosso banco de dados as mais recentes informações sobre transações ocorridas na região e ouvido o parecer de operadores do mercado, inclusive aqueles especializados na região enfocada.

●● PRINCIPIOS E RESSALVAS

As análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho, são baseadas em dados, diligências,

pesquisas e levantamentos efetuados por nossa equipe, admitindo-se, como verdadeiras as informações a nós prestadas por terceiros.

O laudo é elaborado com estrita observância aos postulados constantes no Código de Ética profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, bem como do CAU- Conselho Federal de Arquitetura e Urbanismo.

Não foram efetuadas investigações específicas no que se refere a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas e outros, por não integrarem o objetivo desta avaliação. No laudo, presume-se que as medidas indicadas na documentação utilizada estejam corretas e que o título de propriedade seja bom.

Finalizando, declaramos que para efeito da presente avaliação, o imóvel foi admitido como livre e desembaraçado de quaisquer impedimentos judiciais ou extrajudiciais, que possam vir a influir de algum modo na posse e usufruto imediato do mesmo, na eventualidade deste ser objeto de transação de compra e venda.

●● DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

Foram utilizados como elementos auxiliares na elaboração deste estudo, documentos fornecidos pela Consultante, bem como elementos de domínio público, tais como, plantas, mapas e fotografias aéreas colhidas junto a órgãos públicos e privados geradores de informações pertinentes aos objetivos deste estudo.

- Cópia de Certidão de Ônus Reais do Quinto Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (RJ), referente às seguintes matrículas:
 - Prudente de Moraes 768 – Casa II – 117.693;
 - Prudente de Moraes 768 – Casa III – 10.664;
 - Prudente de Moraes 768 – Casa IV – 127.288;
 - Prudente de Moraes 768 – Casa V – 9.108;
 - Prudente de Moraes 768 – Casa VI – 77.141;
 - Prudente de Moraes 768 – Casa VII – 19.776;
 - Prudente de Moraes 786 – 59.354;
 - ;
- Cópia de Certidão de Licença de Obra para construção de edificação residencial multifamiliar situada na Rua Prudente de Moraes - Rio de Janeiro (RJ), emitida pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro, sob o nº01/0154/2023, m 11/05/2023;
- Cópia de plantas de substituição de projeto aprovado para a construção de edificação residencial multifamiliar composta por 5 pavimentos de embasamento, 18 pavimentos tipo, 1 PUC e cobertura, com os favores da LC 192/2018, localizada na Rua Prudente de Moraes 786 – ZR-3 – VI RA – Ipanema – Rio de Janeiro – RJ, em meio digital;
- Cópia de planta do levantamento aerofotogramétrico da cidade do Rio de Janeiro, na escala de 1:1.000;
- Cópia de planta da cidade do Rio de Janeiro, na escala de 1:16.000;
- Fotografias aéreas da região, em meio digital.

●● LOCALIZAÇÃO

Endereço: Rua Prudente de Moraes n°s 768/786, entre as ruas Joana Angélica e Vinicius de Moraes, na quadra definida por esses logradouros e a Rua Visconde de Pirajá.

Bairro: Ipanema.

Cidade: Rio de Janeiro.

Região Administrativa: VI.

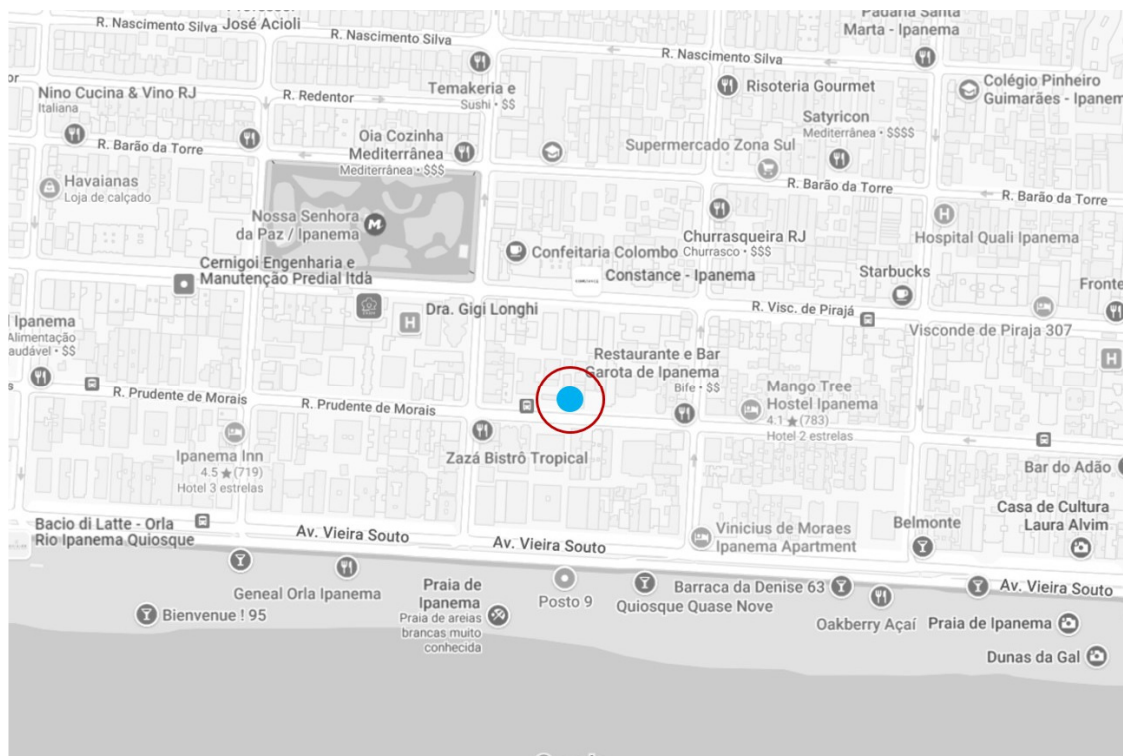
Município: Rio de Janeiro.

Zona: Sul.

Estado: Rio de Janeiro.



REFERÊNCIAS IMPORTANTES		
Pontos de Interesse	Relevância	Distância (m)
Visconde de Pirajá	Comércio Principal/Transporte Coletivo	215
Praça Nossa Senhora da Paz	Lazer	225
Estação do Metrô	Transporte Coletivo	225
Avenida Vieira Souto	Via Principal/Transporte coletivo	230
Praia de Ipanema	Lazer	250



Localização do Imóvel / Sem Escala

●● **LOGRADOURO DE SITUAÇÃO**

RUA PRUDENTE DE MORAIS

Artéria Principal no Bairro: sim.



Rua Prudente de Moraes

Traçado: retilíneo.

Perfil Longitudinal: plano e praticamente horizontal.

Perfil Transversal: em arco suave.

Pista de Rolamento: asfaltada.

Passeios: cimentados ou calçados em pedras portuguesas.

Arborização: farta, de pequeno e médio portes.

Iluminação: lâmpadas a vapor de mercúrio.

Largura: cerca de 17m.

Fluxo de Veículos: moderado/reduzido.

Fluxo de Pedestres: reduzido.

●● **SERVIÇOS PÚBLICOS E OUTROS DISPONÍVEIS**

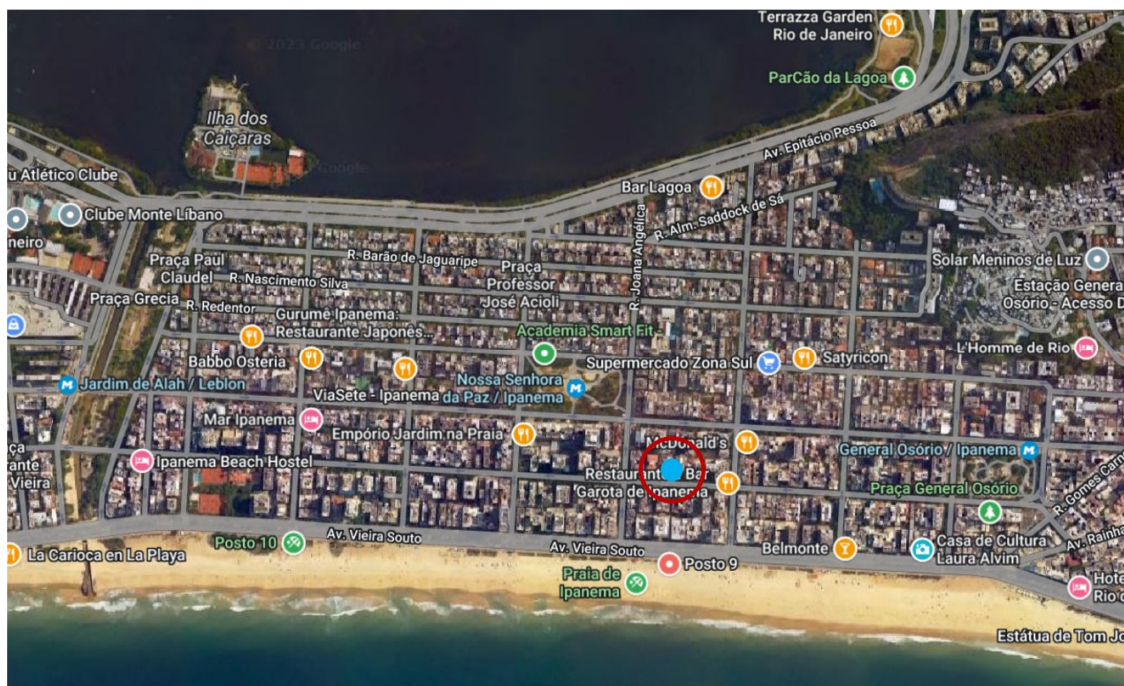
Básicos: a região beneficia-se de todos os serviços disponíveis na cidade, tais como, rede distribuidora de água e energia elétrica (luz e força), gás, telefone, coleta de lixo, entrega postal, escolas, delegacia e ronda policial, além de pronto atendimento do Corpo de Bombeiros.

Comerciais: ao longo da Rua Visconde de Pirajá e algumas de suas transversais existe excelente concentração comercial de expressão regional, formada por estabelecimentos de praticamente todos os ramos desta atividade, inclusive agências dos principais bancos que atuam na cidade e supermercados.

Transportes Coletivos: pelas ruas Prudente de Moraes, Visconde de Pirajá e logradouros próximos, circulam numerosas linhas de ônibus, comuns e especiais, promovendo ligações frequentes com o Centro e grande número de outros bairros da cidade. Vale destacar a proximidade da Estação Nossa Senhora da Paz do Metrô, por onde transitam composições, em horários regulares, facilitando o acesso a vários pontos da cidade, dentro da malha existente entre Pavuna, Tijuca e Barra da Tijuca.

●● OCUPAÇÃO NA ÁREA DE INFLUÊNCIA DO IMÓVEL

Ocupação Predominante: basicamente residencial, formada por edifícios de apartamentos de bom padrão, com até 12 pavimentos. Além de algumas casas antigas, em sua maioria reformadas e adaptadas para uso como sedes de empresas, escolas infantis, clínicas médicas, cursos e restaurantes.



Vista Aérea da Região

Ocupação Complementar: ao longo da Rua Visconde de Pirajá, existe excelente núcleo comercial de expressão regional, com estabelecimentos que abrangem praticamente todos os ramos desta atividade. São Lojas, algumas sofisticadas, de rua ou agrupada em galerias de centros comerciais. Observa-se, ainda, edifícios de fins comerciais abrigando escritórios e consultórios médicos. Merece destaque, também, num raio pequeno em relação ao imóvel em exame, a Praia de Ipanema, cartão postal da cidade e um pouco mais distante, a Praia de Copacabana, igualmente uma das principais áreas de lazer da região.

●● CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

Para efeito do presente estudo os imóveis sob os números 768, Casas II a VII e 786 serão avaliados como uma só propriedade, ou seja, como se os terrenos pertencentes aos mesmo fossem lembrados para receber nova construção.

● CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Configuração: quadrangular;

Testada: 15,53m, segundo o alinhamento da Rua Prudente de Moraes;

Divisa Lateral Direita: 51,11m, em linha perpendicular à testada;

Divisa Lateral Esquerda: 51,11m, também em linha ortogonal à testada;

Linha dos Fundos: 15,07m, fechando o perímetro.

Área: 800,00m².

Topografia: apresenta-se plano, com perfil horizontal e situado levemente acima do nível do logradouro.



Vista da Testada do Terreno

● CARACTERÍSTICAS DAS CONSTRUÇÕES

Ocupando a maior parte do terreno acima descrito há um conjunto de edificações de fins residenciais, antigas, formado por uma construção frontal de 3 pavimentos, aos fundos das quais, coladas na divisa direita do lote e acessíveis através de uma servidão de vila, seis outras casas. Atualmente desocupadas e em estado de conservação entre regular e ruim, não serão detalhadas no corpo do laudo por se encontrarem, na visão dos avaliadores, totalmente absorvidas pelo alto valor do terreno.

●● LEGISLAÇÃO DE USO DO SOLO

As consultas de praxe realizadas junto à Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro, não indicaram nenhum dispositivo legal que afete o imóvel ou suas cercanias imediatas.

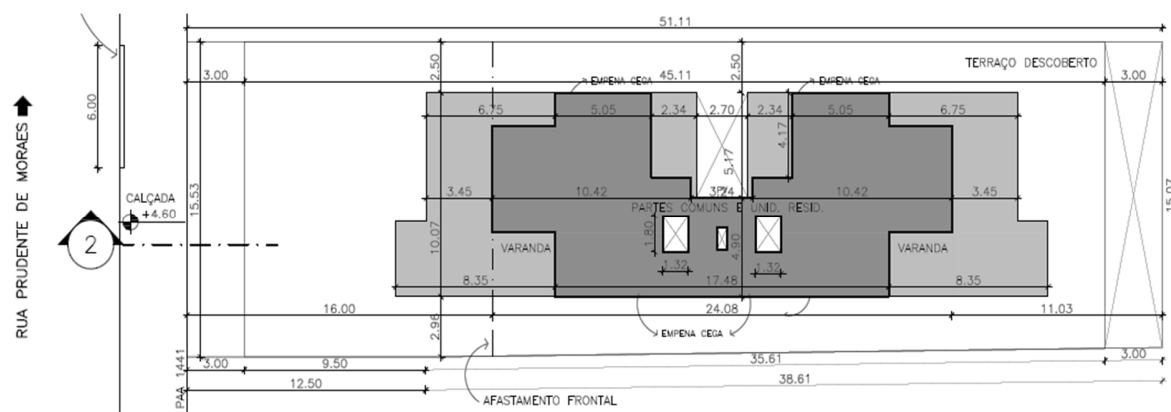
O local onde o mesmo está localizado classifica-se, segundo a legislação de uso do solo em vigor, como Zona Residencial 3 (ZR3).

●● PROJETO REFERENCIAL

Em função da premissa de determinar o valor do terreno através do Método Involutivo ou do Máximo

Aproveitamento Eficiente, serão adotadas com esta finalidade as informações constantes do projeto fornecido pelo Consultante, que aproveita ao máximo a Área Total Edificável (ATE) permitida pela legislação em vigor.

Este projeto define a ocupação do terreno, admitidos como lembrados, através de uma edificação de fins exclusivamente residenciais, formada por dois subsolos, um pavimento semienterrado, um embasamento, em cinco níveis (acesso/apartamentos/PUC e garagens), e uma lâmina superior, afastada das divisas, composta de 20 pavimentos e cobertura, além de telhado.



Implantação / Sem Escala

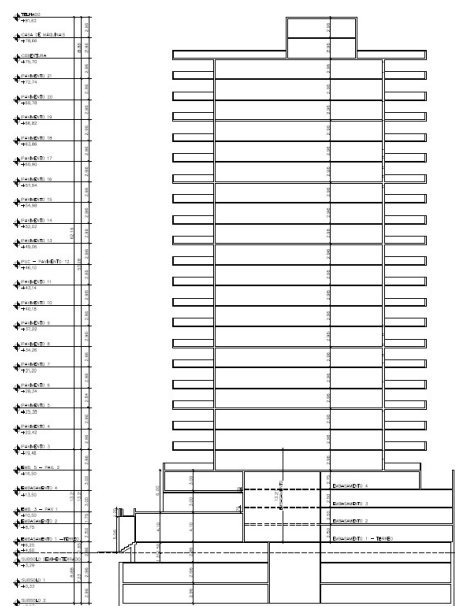
A edificação abrigará um total de 42 apartamentos, dois por andar, inclusive na cobertura, todos com três dormitórios. Os apartamentos localizados no terceiro embasamento serão do tipo Duplex. As unidades do primeiro andar da torre serão do tipo *Garden* e aquelas do vigésimo primeiro andar, duplex de cobertura.

Os subsolos e pavimento semienterrado, acessíveis por meio de um conjunto de rampas a partir do andar térreo, abrigarão basicamente áreas para estacionamento de veículos, num total de 74 vagas.

O pavimento térreo será dividido em espaços de acesso, com portaria; saguão, compartimento de facilidade condominiais, estacionamento com 14 vagas para veículos.

Dois dos apartamentos, do tipo duplex, ocuparão setores dos níveis dos embasamentos 2 e 3. Neste último, com acesso independente, haverá ainda uma área coberta de lazer condominial.

O quinto nível do embasamento abrigará dois apartamentos do tipo *Garden*.



Corte/Sem Escala

Os andares tipo, do 3º ao 20º também abrigarão dois apartamentos por andar, sendo que as unidades do 21º pavimento serão do tipo Duplex, com dependência na cobertura.

APARTAMENTOS 101/102

Serão compostos, no primeiro nível, de salão em dois ambientes, lavabo, cozinha do tipo americana, área de serviço, dois pátios e uma piscina.

No segundo, acessível por meio de escada interna, de circulação e três suítes divididas em dormitório e banheiro, sendo uma delas dotada de *closet*.

APARTAMENTOS 201/202

Serão compostos de vestíbulo, salão em dois ambientes, lavabo, três suítes de dormitório e banheiro, cozinha do tipo americana e banheiro de serviço, além de amplo terraço.

APARTAMENTOS 301/302 a 2.001/2.002

Serão compostos de vestíbulo, salão em dois ambientes, lavabo, três suítes de dormitório e banheiro, cozinha do tipo americana e banheiro de serviço, além de varandão.

Serão dois elevadores, um por coluna, com capacidades para atender à demanda calculada em função do número de unidades projetadas.

As escadas de comunicação entre os pavimentos serão enclausuradas e dotada de portas do tipo corta-fogo e corrimãos metálicos

As áreas de uso comum serão tratadas com acabamento de primeira qualidade, estando previsto mobiliário para a portaria.

As fachadas serão tratadas, pintadas e dotadas de s esquadrias externas executadas em perfil de alumínio anodizado e vidro.

As áreas de uso comum serão tratadas com acabamento de primeira qualidade, estando previsto mobiliário para a portaria.

O padrão de acabamento das unidades será admitido como semelhante àquele especificados para, na média, os apartamentos dos empreendimentos que servirão como referenciais de preços no cálculo do valor do Volume Geral de Vendas (VGV) a ser utilizado.

As áreas construídas, privativas e ponderadas das unidades que compõem a edificação estão listadas nos quadros a seguir.

É importante informar que para efeito do cálculo das áreas construídas privativas ponderadas que serão utilizadas nos cálculos relativos à determinação do Volume Geral de Vendas (VGV), foi admitida equivalência de 60% para os terraços dos apartamentos 201, 202, 2.101 e 2.102.

APARTAMENTOS – ÁREAS CONSTRUÍDAS PRIVATIVAS E PONDERADAS (m²)									
Unidade	Área Coberta	Varanda	Terraço	Área Técnica	Dependência	Área Total	Área Ponderada	Total Unidades	Total Ponderada
101	70,62	-	47,65	-	89,04	207,31	188,25	01	188,25
102	70,6	-	44,74	-	80,89	196,23	178,33	01	178,33
201	97,36	69,53	117,06	-	-	283,95	237,13	01	237,13
202	97,36	69,71	61,48	-	-	228,55	203,96	01	203,96
301/2.001	97,36	65,71	-	4	-	167,07	167,07	18	3.007,26
302/2.002	97,36	65,71	-	4	-	167,07	167,07	18	3.007,26
2.101	97,36	65,71	124,14	4	38,92	330,13	280,47	01	280,47
2.102	97,36	65,71	124,14	4	38,92	330,13	280,47	01	280,47
Total									7.383,13

A área construída privativa total é de 7.590,82m² e a área construída privativa ponderada total de 7.383,13m².

As discriminações das áreas construídas, por pavimento e total, estão indicadas no quadro a seguir.

QUADRO DE ÁREAS CONSTRUÍDAS (m²)		
Níveis	Quantidade	Áreas
Subsolo 1 e 2	02	1.567,28
Subsolo Semienterrado	01	721,60
Embasamento 1 (Térreo)	01	737,05
Embasamento 2	01	466,11
Embasamento 3 (Pavimento 1)	01	653,13
Embasamento 4	01	543,60
Embasamento 5 (Pavimento 2)	01	372,95
Pavimento Tipo (Colunas 01 e 02)	19	7.089,47
Cobertura	01	116,84
Casa de Máquina	01	116,84
Total		12.384,87

●● CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O bairro de Ipanema, situado na Zona Sul da Cidade, tem uma ocupação residencial bastante densa e verticalizada, sendo considerado uma das áreas mais nobres da orla marítima do Rio de Janeiro.

Seus principais atrativos são a Praia de Ipanema e Lagoa Rodrigo de Freitas, importantes áreas de lazer da região. Abriga, ainda, um dos principais núcleos comerciais da cidade, formado por estabelecimentos dos mais variados ramos desta atividade, assim como grande número de bares e restaurantes, muito procurados por moradores locais e de outras regiões da capital.

Conta, ainda, com dezenas de edifícios comerciais, em cujas salas e espaços corporativos estão

instalados numerosos consultórios e clínicas voltadas para a área médica, assim como escritórios atendendo a empresas de prestação de serviços.

Cartão postal da cidade, é bastante procurado por turistas do Brasil e do Exterior, que são atendidos por bom número de hotéis de bom padrão.

A boa infraestrutura de transportes coletivos, coberta por dezenas de linhas de ônibus e pelos trens do metrô, completa o bom perfil do bairro.

Esses predicados tornam o bairro, sob a ótica do mercado imobiliário, bastante atrativo para potenciais compradores que buscam este perfil de moradia.

Como foi dito é altamente adensado e verticalizado, sendo cada vez mais raras as incorporações imobiliárias, as quais vão substituindo aos poucos as antigas residências e prédios comerciais menores, caracterizando uma oferta cada vez menor de apartamentos novos

Nos últimos anos o segmento de lançamentos imobiliários tem sido representado em sua grande parcela por empreendimentos de pequeno porte, com um número entre 6 e 15 unidades. Nos últimos três a quatro anos foram ofertados lançamentos de maior porte, com até 40 unidades, porém em número reduzido.

Entre novembro de 2021 e junho de 23 foram lançados 12 novos empreendimentos, ofertando ao mercado um total de 550 novas unidades, dentro dos sistemas de incorporação e obra por administração. Deste total foram comercializados cerca de 70% das unidades que compõem os mesmos.

Projetando o futuro é razoável se avaliar que num bairro onde os valores unitários de venda situam-se numa faixa entre R\$ 30.000/m² e R\$ 45.000/m², com a elevação observada nos últimos 12 meses, a tendência seja de que o novo estoque que será ofertado no mercado primário deva ser absorvido nos próximos 12 a 18 meses.

Uma característica importante seja pelas dimensões dos terrenos disponíveis, seja pelo alto valor por metro quadrado praticado e absorvido pelo mercado, é que o produto imobiliário largamente predominante sejam os apartamentos do tipo estúdio ou de um dormitório, com áreas construídas privativas que vão de aproximadamente 40m² a 60m², podendo haver, entretanto, exceções, face a disponibilidade de terrenos maiores e mais bem localizados.

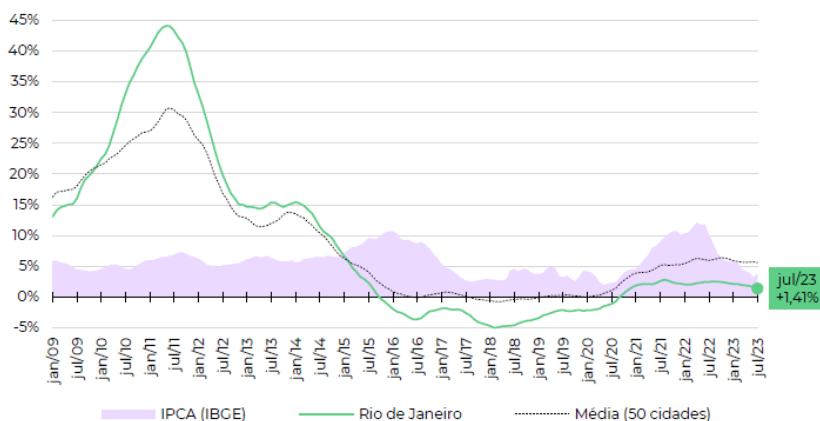
Complementando as informações acima específicas sobre o bairro, vale mencionar que os preços de imóveis residenciais na cidade do Rio de Janeiro, no ano de 2023, evoluíram positivamente em relação ao ano anterior

No mercado secundário, de revenda, que pode ser apreciado como uma tendência, dados divulgados pelo acompanhamento de mercado FipeZap+, indicaram que os preços ofertados acumularam na cidade como um todo, um crescimento de 1,41% em 12 meses e 0,0,79% no ano, alcançando na média, no mês de junho de R\$ 9.926/m².

No gráfico a seguir é possível se observar a evolução do mercado como um todo na cidade do Rio de Janeiro, segundo os dados apurados pelo FipeZap+, desde o mês de janeiro de 2009.

■ Variação acumulada do Índice FipeZAP+ em 12 meses

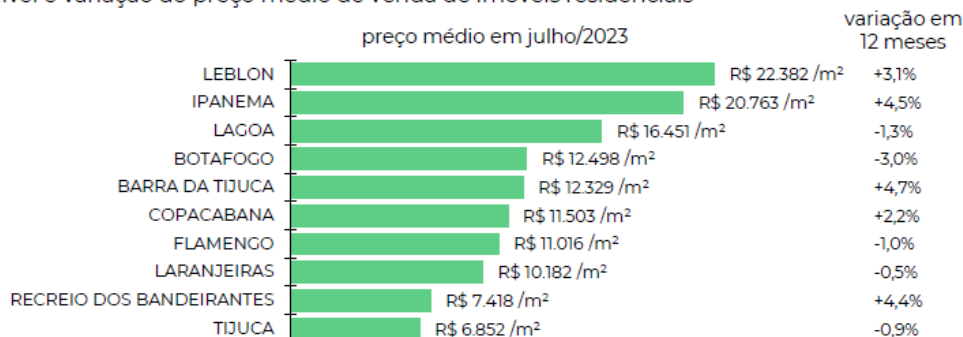
Série histórica do comportamento de preço médio de venda de imóveis residenciais (%)



Especificamente no bairro de Ipanema, houve uma variação positiva de pouco mais de três vezes à média da cidade, alcançando +4,5 nos últimos doze meses. O preço médio elevou-se para R\$ 20.721/m².

■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no cálculo do Índice FipeZAP+*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis residenciais



É importante esclarecer que os valores cima apontados resultaram de ofertas, no mercado secundário, de revenda, não devendo ser confundidos com o segmento de lançamentos. Foi incluído no comentário para ampliar a visão do mercado como um todo.

● ● CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Como já foi mencionado nas preliminares do estudo, o valor do terreno será determinado através da utilização do Método Involutivo ou do Máximo Aproveitamento Eficiente, preconizado pela ABNT e largamente utilizado para a avaliação de terrenos urbanos com apreciável potencial de utilização.

Este método simula o raciocínio normalmente utilizado pelo incorporador na tomada de decisão sobre

a viabilidade econômica de um empreendimento imobiliário de seu interesse, baseado nas receitas estimadas com as vendas das unidades finais e nas despesas necessárias à sua realização, inclusive projetos, taxas, corretagem e outros incidentes sobre negócios desta natureza. Permite ao incorporador, diante de uma expectativa de rentabilidade minimamente atraente, determinar o valor máximo que seria possível pagar na aquisição do imóvel no qual pretende incorporar.

Para a definição do valor mais provável do imóvel foram utilizados procedimentos técnicos fundamentados e procedidas pesquisas específicas sobre valor e custos junto aos especialistas do setor em exame. Foram adotados para tanto, os usos e áreas construídas e construídas privativas definidas nos projetos apresentados, os quais realizam o potencial de aproveitamento máximo em face da legislação de uso do solo em vigor. Admitiu-se que o terreno foi comprado no mês de agosto de 2023.

Será utilizado um modelo estático para verificar o valor do imóvel em função das premissas estabelecidas. Este método admite que tanto os preços de vendas, como os custos necessários à realização do empreendimento, são realizados num mesmo momento e o valor do terreno sendo pago à vista.

O Volume Geral de Vendas (VGV), será determinado através de Método Comparativo de Dados de Mercado, a partir de pesquisa de mercado realizada na região em que se encontra o terreno, suportado por imóveis ofertados ao mercado em empreendimentos da mesma natureza daquele imaginados para o imóvel em exame.

Assim, atendendo aos procedimentos recomendados pela NBR-14.653-2, serão desenvolvidos, a seguir, os cálculos necessários à definição do valor unitário que determinará o do Volume Geral de Vendas do empreendimento projetado.

Para tanto, foram selecionados, dentro do universo pesquisado, aqueles dados comparativos de mercado, que, por sua natureza de uso e similaridade, representassem base confiável para a determinação do valor mais provável do Volume Geral de Vendas buscado.

Esses elementos comparativos, fundamentos principais desta análise, receberam o tratamento matemático e estatístico adequados a análises desta natureza, de forma a que a conclusão do estudo, espelhe o real valor de mercado praticado na região para imóveis integrantes de empreendimentos ofertados em empreendimentos em fase de lançamento ou novos de primeira locação, ainda sendo comercializado pelo incorporador.

As informações ora apresentadas foram colhidas junto às fontes citadas, referindo-se dentro do possível a ofertas existentes em época a mais próxima possível daquela base para a elaboração deste laudo, sendo importante salientar que no tratamento dos elementos comparativos foram agregados e dados recentes sobre a situação atual, produtos de acurado acompanhamento realizado por nossa equipe junto aos principais operadores imobiliários que atuam neste segmento.

●● CÁLCULO DO VOLUME GERAL DE VENDAS (VGV)

Amostra Selecionada

O quadro a seguir relaciona os elementos comparativos que servirão como base para o procedimento de

homogeneização para os cálculos do Volume Geral de Vendas do empreendimento proposto. As informações que constam do mesmo são básicas, limitando-se aos parâmetros mais importantes que serão ponderados.

QUADRO RESUMO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS				
Comparativo	Endereço	Preço (R\$)	Área Construída Privativa (m²)	Fonte da Informação
01	R. Anibal de Mendonça 221	2.308.400	55,96	Brix - 3593-3394
02	R. Redentor 112	6.439.000	195,58	Cope - 2294-0395
03	R. Visconde de Pirajá 141	2.558.100	58,33	Opportunity - 3804-3700
04	R. Alberto de Campos 100	1.851.000	82,73	Opportunity - 3804-3700
05	R. Prudente de Moraes 1.117	3.921.383	81,49	SIG - 3883-2400



Localização da Amostra / Sem Escala

Homogeneização dos Valores de Referência

A amostra acima será homogeneizada em relação ao empreendimento imaginado, obedecendo aos seguintes fatores de comparação:

F1 - Fator de Fonte: representa a margem de negociação normalmente admitida em transações imobiliárias dentro do segmento aqui abordado;

F2 - Fator de Localização: representa uma eventual valorização ou desvalorização do imóvel avaliando, quando considerada a sua localização, em relação ao comparativo utilizado;

F2 - Fator de Localização: representa uma eventual valorização ou desvalorização do imóvel avaliando, quando considerada a sua localização, em relação ao comparativo utilizado;

F3 – Fator de Área: representa uma eventual valorização ou desvalorização do imóvel em avaliação quando considerada a dispersão do valor unitário com base na sua área, em relação àquela do comparativo utilizado.

F4 – Fator de Padrão do Edifício: representa uma eventual valorização ou desvalorização do imóvel em avaliação, quando considerado o seu padrão construtivo, em relação ao elemento comparativo utilizado;

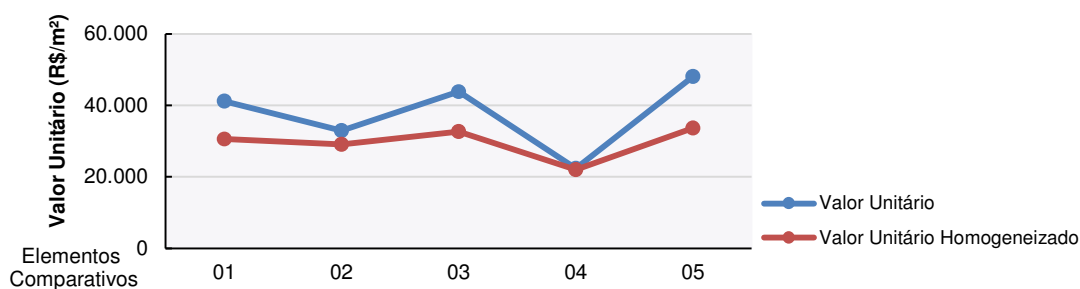
F5 – Fator de Padrão da Unidade: representa uma eventual valorização ou desvalorização do imóvel em avaliação, quando considerado o seu padrão construtivo, em relação ao elemento comparativo utilizado;

F6 – Fator de Vaga de Garagem: representa uma eventual valorização ou desvalorização da unidade em estudo, quando considerado o número de vagas de garagem, em relação ao elemento comparativo utilizado;

Será calculado o valor unitário tomando como base as unidades tipo da coluna 01, o qual será extrapolado para as demais unidades aplicando-se fatores de adequação no que diz respeito às diferenças entre as áreas construídas privativas ponderadas. No quadro a seguir foram organizadas as informações com os cálculos.

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO										
Comparativo	Valor (R\$)	Área (m²)	Unitário (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	Unitário Homogeneizado (R\$/m²)
01	2.308.400	55,96	41.250,89	0,85	1,00	0,87	1,00	1,00	1,00	30.582,62
02	6.439.000	195,58	32.922,59	0,85	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	29.108,47
03	2.558.100	58,33	43.855,65	0,85	1,00	0,88	1,00	1,00	1,00	32.682,75
04	1.851.000	82,73	22.373,99	0,85	1,00	0,92	1,00	1,15	1,10	22.034,26
05	3.921.383	81,49	48.121,03	0,85	1,00	0,91	0,90	1,00	1,00	33.652,87

Gráfico Resumo da Homogeneização



Determinação do Campo de Arbítrio

Utilizando os valores unitários homogeneizados acima determinados, definiremos, a seguir, o campo de arbítrio a ser adotado, que será calculado a partir da fórmula a seguir.

$$\text{Campo de Arbítrio} = \bar{x} \pm t_c \frac{s}{\sqrt{n-1}}$$

A simbologia adotada pode ser identificada no quadro a seguir, onde o limite superior e inferior, calculados a partir da aplicação da fórmula utilizada.

DETERMINAÇÃO DO CAMPO DE ARBÍTRIO			
Número de Amostra [n]:	5	Limite Superior	
Grau de Liberdade (n-1):	4		R\$ 33.133,07
Percentil (tc):	1,533		
Média Aritmética (x):	R\$ 29.612,19	Limite Inferior	
Desvio Padrão (s):	R\$ 4.592,82		R\$ 26.091,32

Determinação do Valor Unitário Aplicável

O valor Unitário encontrado para a unidade referencial será determinado pela média aritmética dos valores pertencentes ao campo de arbitrio acima definido. Desta forma teremos:

$$\text{Vuapl} = \frac{\text{R\$ (30.582,62 + 29.108,47 + 32.682,75)}}{3} = \text{R\$ 30.791,28}$$

Determinação do Volume Geral de Vendas (VGV)

Para efeito do cálculo do Volume Geral de Vendas será admitida a área construída privativa ponderada, a qual foi estabelecida a partir da aplicação de pesos proporcionais, basicamente áreas coberta e descoberta, visando facilitar os cálculos. Serão realizadas, como já foi anteriormente mencionado adequações no valor referencial em função da aplicação individualizada do fator de área. O quadro a seguir contém essas ponderações.

RESUMO DOS VALORES						
Unidade	Área Privativa. Ponderada (m²)	Valor Unitário (R\$/m²)	Ponderação (%)	Valor Ponderado (R\$/m²)	Quantidade	Valor (R\$)
101	188,25	30.791,28	0,98	30.193,73	01	5.683.970,20
102	178,33	30.791,28	0,99	30.463,12	01	5.432.488,40
201	237,13	30.791,28	0,94	29.074,71	01	6.894.486,30
202	203,96	30.791,28	0,97	29.799,78	01	6.077.963,03
301/2.001	167,07	30.791,28	1,00	30.791,28	18	92.597.391,06
302/2.002	167,07	30.791,28	1,00	30.791,28	18	92.597.391,06
2.101	280,47	30.791,28	0,93	28.683,17	01	8.044.768,73
2.102	280,47	30.791,28	0,93	28.683,17	01	8.044.768,73
VOLUME GERAL DE VENDAS						225.373.227,51

●● RESUMO DOS CÁLCULO MÉTODO INVOLUTIVO

As premissas de custos necessários à realização e atratividade do empreendimento, estão listadas no quadro a seguir:

As premissas de custos necessários à realização e atratividade do empreendimento, estão listadas no quadro a seguir:

RESUMO DOS CUSTOS DA INCORPORAÇÃO		
Despesas	Incidência (%)	Valor (R\$)
Comissão sobre venda do terreno (incide sobre o valor do terreno)	6	4.167.000,00
Projetos e Licenças (incide sobre o custo de construção)	2	1.033.638,20
Marketing e Publicidade (incide sobre o VGV)	5	11.268.661,38
Corretagem (incide sobre o VGV)	4,5	10.141.795,24
Despesas com Impostos Sobre a Venda (incide sobre o VGV)	4	9.014.929,10
Despesa com Fundo de Inadimplência (incide sobre o VGV)	1	2.253.732,28
Incorporação (incide sobre o custo de construção)	1	516.819,10
Gerenciamento (incide sobre o VGV)	1	2.253.732,28
Manutenção (incide sobre o custo de construção)	1	516.819,10
Despesas com BDI Gerenciamento e Seguro (incide sobre o custo de construção)	9	4.651.371,90
ITBI (incide sobre o valor do terreno)	3	2.083.500,00
TOTAL		47.901.998,56

RESUMO DOS CÁLCULOS MÉTODO INVOLUTIVO		
Receitas	Valor Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)
VGV	Ver quadro resumo dos valores	225.373.227,51
Despesas (R\$)	Participação (R\$/m²)	Totais (R\$)
Terreno	-	69.450.000,00
Construção	7.000,00	51.681.910,00
Custo Incorporação	-	47.901.998,56
Total das Despesas	-	169.033.908,56
Lucro (R\$)	-	56.339.318,94
Coverage	-	1,33
Margem	-	25,00%

Admitindo as premissas adotadas, o valor do terreno é de **R\$ 69.450.000,00**

●● GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

●● GRAUS DE PRECISÃO

METODO COMPARATIVO

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO – MÉTODO COMPARATIVO		
Descrição	Amplitude Atingida	Grau de Precisão Atingido
Amplitude do Intervalo de confiança de 80% em torno do valor da estimativa.	≤30%	Grau III

METODO INVOLUTIVO

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO – MÉTODO INVOLUTIVO		
Descrição	Amplitude Atingida	Grau de Precisão Atingido
Amplitude do Intervalo de confiança de 80% em torno do valor da estimativa.	≤30%	Grau III

●● GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO

METODO COMPARATIVO

TABELA 1 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO			
Item	Descrição	Pontos	Grau Atingido na Avaliação
1	Caracterização do Imóvel avaliando	3	Completa quanto a todas as variáveis analisadas
2	Coleta de dados de mercado	3	Características conferidas pelo autor do laudo
3	Quantidade mínima de dados de mercado utilizados	1	4(k-1), onde k é o número de valores independentes
4	Identificação dos dados de mercado	2	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
5	Extrapolação conforme B 5.2	3	Não admitida
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	3	0,80 a 1,20
Total de Pontos		15	
Pontuação Mínima para atingir o Grau		9	
Grau atingido na avaliação		II	

METODO INVOLUTIVO

TABELA 8 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - MÉTODO INVOLUTIVO			
Item	Descrição	Pontos	Grau Atingido na Avaliação
1	Nível de detalhamento do projeto hipotético	3	Anteprojeto ou projeto básico
2	Preço de venda das unidades do projeto hipotético	3	No mínimo grau II de fundamentação no método comparativo
3	Estimativas dos custos de produção	1	Grau I de fundamentação no método da quantificação de custos
4	Prazos	1	Arbitrados
5	Taxas	1	Arbitrados
6	Modelo	1	Estático
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado	1	Sintéticos de conjuntura
8	Cenários	1	1
9	Análises de sensibilidade do modelo	2	Simulações com identificação das variáveis mais significativas
Total de Pontos		14	
Pontuação Mínima para atingir o Grau		13	Enquadramento atingido na Avaliação: Grau II

●● CONCLUSÃO

Baseados nos levantamentos realizados no local e principalmente na ampla pesquisa de mercado por nós desenvolvida, adotando-se, ainda, todos os procedimentos recomendados pelas normas oficiais para a elaboração de laudos desta natureza, **AVALIAMOS** o imóvel situado na Rua Prudente de Moraes n°s 768/786, no bairro de Ipanema - Rio de Janeiro – Estado do Rio de Janeiro, para pagamento à vista, nesta data em R\$ 69.450.000,00 (SESSENTA E NOVE MILHÕES, QUATROCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS).

Rio de Janeiro, 01 de setembro de 2023.

NBA - NÚCLEO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES LTDA.
Departamento de Avaliações Imobiliárias
CAU-RJ-2700



Jorge Roberto Lebrege
CAU RJ - A86895-7

Obs.: este estudo é constituído de 22 páginas digitadas em uma só das faces, numeradas em sequência de 1 a 22, todas devidamente rubricadas ou assinadas.