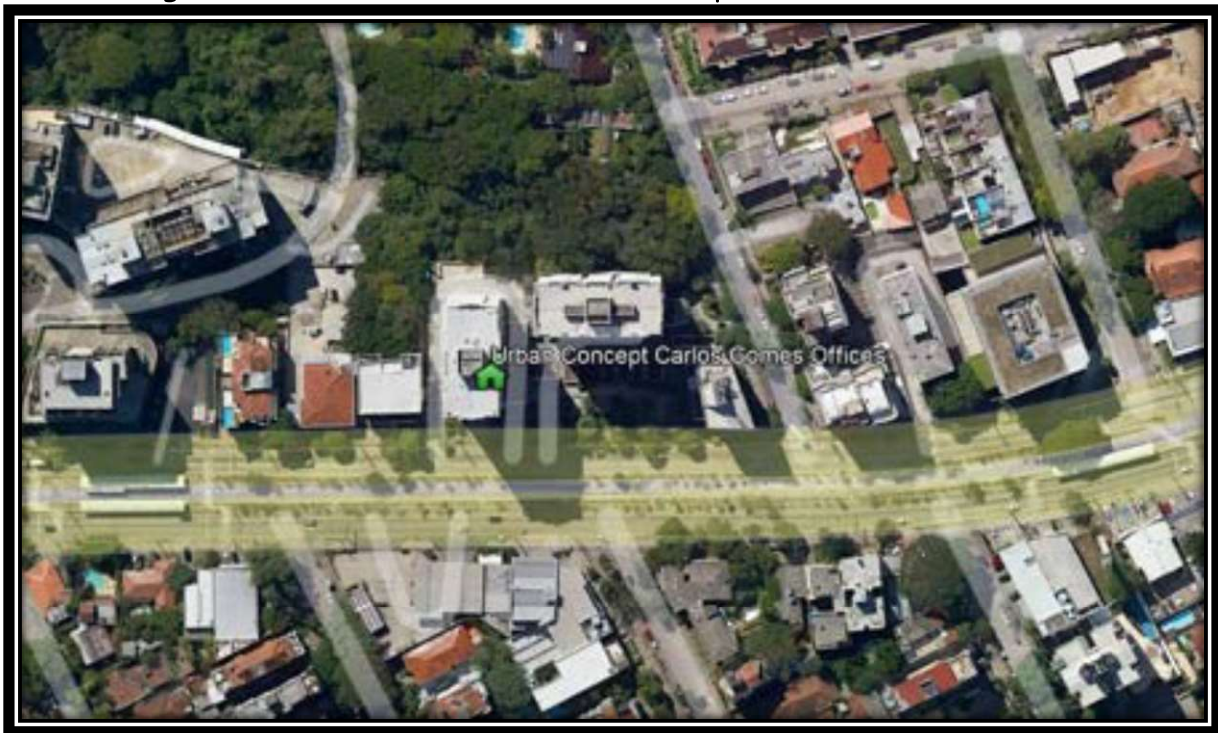


### **8.8) Imóvel matrícula n.º 155.530:**

A fração ideal de 0,002099, do terreno abaixo descrito, que corresponderá ao conjunto 503 do empreendimento denominado Urban Concept, a ser construído nos termos da incorporação registra sob n.º 03 na matrícula n.º 147.994, em data de 08/12/2008, na torre denominada Urban Concept Carlos Gomes Offices, que é a primeira torre contada da esquerda para a direita de quem da Avenida Carlos Gomes olhar o edifício, com acesso pela dita avenida, localizado no sétimo pavimento, na circulação à direita de quem chega pela escada, o segundo contado à direita de quem entra nessa circulação, possuindo 44,08m<sup>2</sup> de área real privativa, 46,11m<sup>2</sup> de área real de uso comum de divisão não proporcional, e 90,19m<sup>2</sup> de área real total, correspondendo-lhe a fração ideal equivalente a 0,002099 no terreno e nas coisas de uso comum, conforme a matrícula n.º 155.530.

Figura 08 - Foto aérea do Urban Concept Carlos Gomes Offices.



### **Características do Urban Concept Carlos Gomes Offices:**

- ≠ Edificação com frente para a Avenida Carlos Gomes;
- ≠ Rede elétrica, rede d'água e rede telefônica na testada da edificação;
- ≠ Escolas distando menos de 500,00m da edificação;

- ≠ Comércio intenso nas imediações da edificação;
- ≠ Rede bancária distando menos de 500,00m da edificação;
- ≠ Hospital distando mais de 500,00m da edificação;
- ≠ Transporte coletivo na testada da edificação;
- ≠ Pavimentação asfáltica na testada da edificação;
- ≠ Praça de lazer distando menos de 500,00m da edificação;
- ≠ Igreja comunitária distando menos de 500,00m da edificação;
- ≠ Terreno situado abaixo do nível da Avenida Carlos Gomes, possuindo um desnível pouco acentuado;
- ≠ Passeio público revestido com pedras de basalto;
- ≠ Imóvel contendo recuo frontal.

#### Restrições condicionantes ao aproveitamento:

- Não foram identificadas restrições quanto ao uso do imóvel.

#### Natureza predominante do solo:

- Areno argiloso.

#### Sistema de coleta de lixo:

- Em frente periodicamente.

#### Rede de abastecimento de GLP (canalizado):

- Não possui rede pública de GLP canalizado, porém é servido de sistema de distribuição de botijões pelas companhias distribuidoras, por transporte rodoviário com entrega a domicílio.

#### Rede coletora de esgoto pluvial:

- Possui rede coletora canalizada.

#### Rede de Coletor de Esgoto Sanitário:

- Possui rede coletora pública canalizada da DMAE.

#### Ocupação existente na região:

- Comercial.

**Mercado de trabalho:**

- Observada a infraestrutura da região, sua diversidade e porte, pode-se concluir que o mercado de trabalho da região apresenta satisfatória expectativa.

**Grau de concorrência imperfeita do mercado (onde se situa o imóvel):**

- Não existem indícios de fatores que levassem a níveis de concorrência imperfeita do mercado imobiliário.



**Nível de representatividade dos preços praticados (referente ao valor do imóvel):**

- Normal.

**Estrutura:**

- A própria estrutura do mercado local possui coligação entre as imobiliárias.

**Conduta:**

- Equilibrada no que se refere à oferta e procura.

**Desempenho:**

- Equilibrado no que se refere à oferta e procura.

**Descrição da benfeitoria:**

A edificação (Urban Concept Carlos Gomes Offices) é composta por um total de 18 pavimentos, executada em estrutura de concreto armado, paredes em alvenaria rebocada e pintada, esquadrias em alumínio, contendo 04 elevadores sociais, 01 elevador de serviço (até as garagens), boxes de estacionamento, porteiro humano, catracas de cadastramento para acesso, com infraestrutura no mezanino.

Hall de entrada da edificação:

Possui piso em porcelanato, paredes em alvenaria rebocada e pintada, esquadrias de alumínio com vidro, forro em gesso pintado e pé direito duplo.

Hall de acesso as salas:

Possui piso cerâmico, paredes em alvenaria rebocada e pintada, e forro em gesso pintado.

Sala/conjunto 503:

- ≠ Sala: Possui piso revestido com carpete, paredes parte em alvenaria rebocada e pintada, e parte em gesso acartonado pintado, esquadria interna de madeira e forro em gesso pintado;
- ≠ Banheiro: Possui piso cerâmico, paredes parte em alvenaria rebocada e pintada, e parte em gesso acartonado, esquadria interna de madeira e forro em gesso pintado.

Quadro 46 - Características da benfeitoria.

Áreas	Global	90,19m <sup>2</sup>
	De uso comum	46,11m <sup>2</sup>
	Privativa	44,08m <sup>2</sup>
Estado de conservação	Bom	
Idade aparente	12 anos	

Registro fotográfico:

Foto 323 - Avenida Carlos Gomes.



Foto 324 - Avenida Carlos Gomes.



Foto 325 - Urban Concept Carlos Gomes Offices.



Foto 326 - Urban Concept Carlos Gomes Offices.



Foto 327 - Hall de entrada.



Foto 328 - Hall de entrada.



Foto 329 - Hall de entrada.

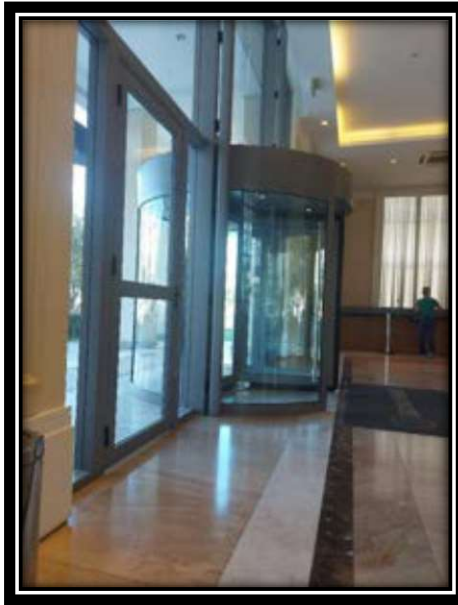


Foto 330 - Hall de entrada.



Foto 331 - Hall de acesso as salas.



Foto 332 - Hall de acesso as salas.



Foto 333 - Imóvel avaliado.



Foto 334 - Imóvel avaliado.

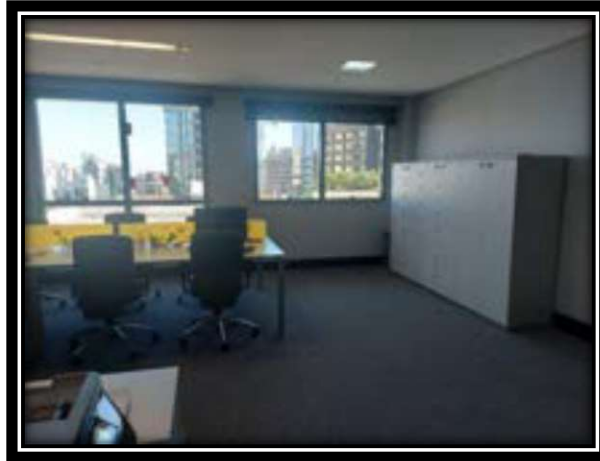


Foto 335 - Imóvel avaliado.



Foto 336 - Imóvel avaliado.



Foto 337 - Imóvel avaliado.



## 9. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Deve-se salientar que o presente Engenheiro Avaliador desenvolveu o presente trabalho seguindo os critérios estabelecidos na Norma Brasileira Regulamentadora, NBR 14.653 - "Avaliação de Bens", Parte 02 - "Imóveis urbanos", Parte 03 - "Imóveis rurais", e Parte 05 - "Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral", utilizando para isto a Tabela 04 do item n.º 09 - "Especificação das avaliações", que elenca os "graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores", como é o caso em lide.

### a) Gráus de fundamentação e precisão - terrenos e áreas de terras:

O grau de fundamentação com o uso do tratamento por fatores deve estar em conformidade com a tabela abaixo.