

SUPORTE

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

LAUDOS DE AVALIAÇÃO

Nºs Nova York 14.001

Cliente: **NOVA YORK CIA DE SEGUROS S/A**
(Em Liquidação Extra-Judicial)

Avaliação: Terreno designado por Lotes 32 e 33
da Quadra 49 – 3ª Planta do
Loteamento Parque da Estrela,
Município de Magé – RJ.

SUPORTE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

Tel (21)2616-8183 - suporte.eng.ap@gmail.com - CNPJ 10.678.771-0001-96 - IM 142.590-9

www.suportepericiaseavaliacoes.com.br



Informações relevantes:	(existência de itens valorizantes/desvalorizantes tais como armários, revest.especiais, desgastes, infiltrações, etc.) Avaliando situado no bairro Parque Estrela – Planta 3, à esquerda da Rodovia Rio-Magé, no sentido Rio-Magé, conforme a citada planta, cuja cópia obtivemos através de consulta que fizemos à Prefeitura de Magé (segue anexa a 3ª Planta com indicação da Quadra 49 e também o trecho do loteamento onde estão situados os Lotes 32 e 33. Diante das dificuldades que estávamos encontrando para localizar o lote, colhendo informações na região, soubemos que a Rua Epitácio Pessoa não está ou não foi aberta e não existe qualquer infra-estrutura urbana na mesma, não havendo meios de acessar o terreno avaliando, pois inclusive não existem demarcações da citada rua nem dos terrenos nela situados, podendo-se observar ao longe que é uma região coberta por matagal. As informações foram colhidas com o Sr. Beto das Dragas, que presta serviços de terraplanagem na região, bem como com o Sr. Charles, da fábrica de pré-moldados, e ainda com o dono de uma das lojas de material de construção que faz serviços de entrega na região e com uma moradora antiga que reside na Estrada União e Indústria e que possui a 3ª Planta do Loteamento, onde está
	localizado o avaliando. Assim sendo, como não há acesso ao avaliando por ruas ou trilhas, foi impossível fazer medições ou fotografá-lo. Ainda segundo a referida moradora, a quadra onde se localiza o avaliando estaria dentro da fazenda dita de um senhor chamado Getúlio. De acordo também com o que disseram essas pessoas, o bairro possui muitos terrenos e áreas invadidas.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:			
Desempenho do mercado:	☒ recessivo	☐ normal	☐ aquecido
Número de ofertas:	☐ baixo	☒ médio	☐ alto
Liquidez e prazo provável de venda:	☒ baixa (superior a 6 meses) ☐ média (entre 3 e 6 meses) ☐ alta (inferior a 3 meses)		
Informações relevantes:	Salientamos que consultamos várias imobiliárias e corretores de imóveis da região de Magé, dos quais recebemos informação de que desconhecem o local e os lotes avaliandos. Pelo exposto e investigado / pesquisado na região, trata-se de terreno sem acesso, situado em via ainda não aberta e sem qualquer infra-estrutura (não tem rede elétrica ou qualquer outro serviço público). Portanto, trata-se de imóvel situado em trecho desabitado, sem acesso, em que existem imóveis invadidos, inferindo-se ser imóvel submetido a ingerências desvalorizantes e de difícil liquidez.		

6. CONDIÇÕES GERAIS:	
6.1 - As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria?	
☒ sim	Justifique em caso negativo:
☐ não	
6.2 - O imóvel, como um todo, aparenta condições de estabilidade e solidez?	
☐ sim	Justifique em caso negativo:
☐ não	
6.3 - O imóvel, como um todo, apresenta vícios de construção aparente?	
☐ sim	Em caso afirmativo, relatar problemas:
☐ não	
6.4 - O imóvel aparenta condições de habitabilidade?	
☐ sim	Justifique em caso negativo:
☐ não	
6.5 - O imóvel encontra-se em região de fatores desvalorizantes (climáticos, vizinhança, ambientais e outros)?	
☒ sim	Justifique em caso afirmativo:
☐ não	Conforme relatado nos itens 4 e 5, acima.

7. AVALIAÇÃO:			
Metodologia:	☒ Método Compartivo Direto de Dados de Mercado ☐ Outras Metodologias, definidas na NBR-14653. Justificar:		Nº de dados utilizados: 110 12
Tratamento de dados:	☐ estatística inferencial ☒ tratamento por fatores ☐ nº de dados insuficientes		
Especificação da avaliação:	Fundamentação:	☐ Grau I ☒ Grau II ☐ Grau III ☐ sem classificação	
	Precisão:	☐ Grau I ☐ Grau II ☒ Grau III ☐ sem classificação	
8. RESULTADO:			
Valor de mercado (R\$):	R\$ 17.000,00 para o terreno formado pelos LOTES 32 e 33		
Valor unitário (R\$/m²):	17,00	Área de referência (m²):	1.000,00
Informações relevantes:	PLANILHA DE PESQUISA DE MERCADO E CÁLCULOS, EM ANEXO.		
9. PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS:			
Empresa:	Suporte Eng. de Avaliações e Perícias	CNPJ:	10.678.771/0001-96 CREA:
Resp. Técnico:	Mucio Fernando de Melo Martins	CPF:	422.219.697-00 CREA:
Vistoriador:	Luiz Henrique Soares Carpi	CPF:	519.221.507-20 CAU:
NITERÓI, 14/08/2014 Local e data  Assinatura da Empresa  Assinatura do Responsável Técnico			
10. ANEXOS:			
☒ Relatório Fotográfico ☒ Pesquisa de Mercado e Memória de Cálculos ☐ Divisão Interna do Imóvel ☒ Documentação do imóvel.			

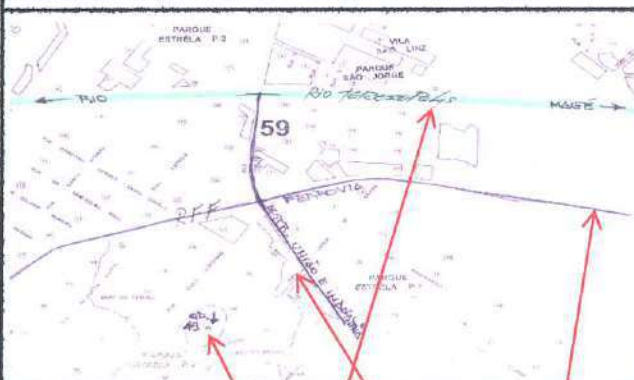
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Região - Entrada do Loteamento Parque Estrela
- Estr. União e Indústria



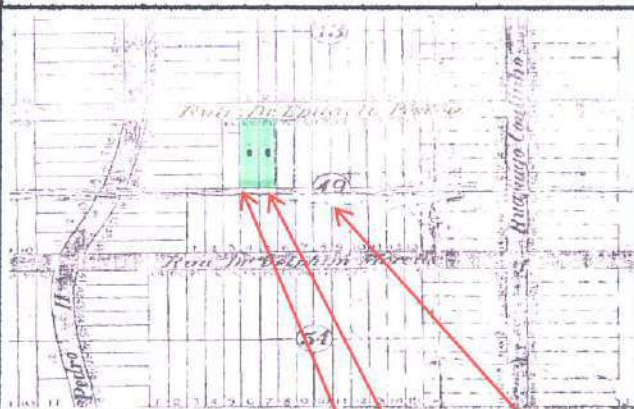
Rodovia Rio-Teresópolis (sentido Magé)
- Entrada do Loteamento Parque Estrela



Planta Prefeitura - Qd. 49 - Estr. União e Ind. - Ferrovia -
Rodovia



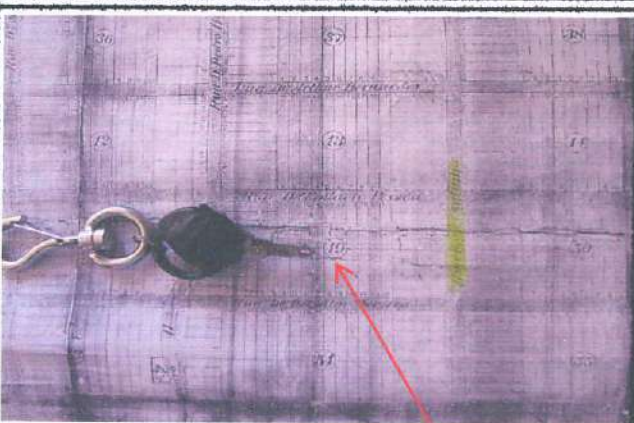
Foto - Qd. 49 - Estr. União e Indústria - Ferrovia - Rodovia



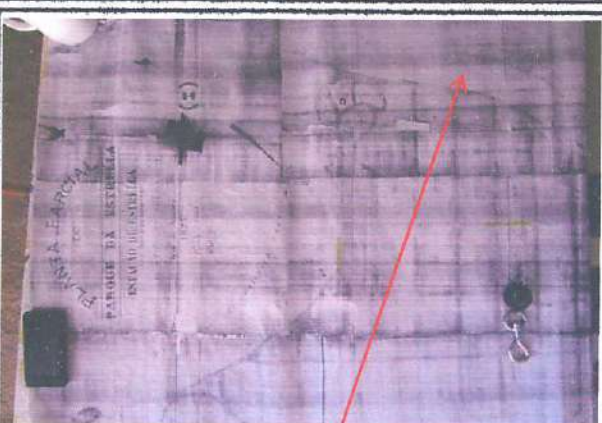
Planta Prefeitura - Lotes 33 e 32 da Quadra 49



Região - 3ª Planta - Ferrovia



Planta Prefeitura - Quadra 49



Planta Prefeitura - 3ª Planta -
Ferrovia (no limite da 3ª Planta)

Proponente:		NOVA YORK CIA DE SEGUROS S/A-Em Liq.Extrajudicial		Laudo Nº:		Nova York-14.001		Data do Laudo:		14/6/2014		
Amostra				Critério utilizado:		Área privativa		Área total				
1	Endereço:		Rua Estrela, Lote 17 da Quadra 34		Status:		oferta		Bairro:		Parque Estrela	
	Composição básica:		Nº Dorm: Nº Suite: Nº Vaga:		Fonte de informação:		Emani da Silva Imóveis		Telefone:		(21) 2633-1293	
	Outras informações:		Terreno plano, murado na frente,fundo e lado direito. Em rua asfaltada com iluminação pública.		Idade Aparente:		Conservação:		Padrão:			
	Valor de venda: R\$		20.000,00		Preço por m²		#DIV/0!		Frente:		10	
2	Endereço:		Rua Estrela, Lote 18 da Quadra 34		Status:		oferta		Bairro:		Parque Estrela	
	Composição básica:		Nº Dorm: Nº Suite: Nº Vaga:		Fonte de informação:		Emani da Silva Imóveis		Telefone:		(21) 2633-1293	
	Outras informações:		Terreno plano, murado na frente e no fundo. Em rua asfaltada com iluminação pública.		Idade Aparente:		Conservação:		Padrão:			
	Valor de venda: R\$		20.000,00		Preço por m²		#DIV/0!		Frente:		10	
3	Endereço:		Rua Estrela, Lote 19 da Quadra 34		Status:		oferta		Bairro:		Parque Estrela	
	Composição básica:		Nº Dorm: Nº Suite: Nº Vaga:		Fonte de informação:		Emani da Silva Imóveis		Telefone:		(21) 2633-1293	
	Outras informações:		Terreno plano, murado na frente e no fundo. Em rua asfaltada com iluminação pública.		Idade Aparente:		Conservação:		Padrão:			
	Valor de venda: R\$		20.000,00		Preço por m²		#DIV/0!		Frente:		10	
4	Endereço:		Rua Estrela, Lote 20 da Quadra 34		Status:		oferta		Bairro:		Parque Estrela	
	Composição básica:		Nº Dorm: Nº Suite: Nº Vaga:		Fonte de informação:		Emani da Silva Imóveis		Telefone:		(21) 2633-1293	
	Outras informações:		Terreno plano, murado na frente e no fundo. Em rua asfaltada com iluminação pública.		Idade Aparente:		Conservação:		Padrão:			
	Valor de venda: R\$		20.000,00		Preço por m²		#DIV/0!		Frente:		10	
5	Endereço:		Rua Estrela, Lote 21 da Quadra 34		Status:		oferta		Bairro:		Parque Estrela	
	Composição básica:		Nº Dorm: Nº Suite: Nº Vaga:		Fonte de informação:		Emani da Silva Imóveis		Telefone:		(21) 2633-1293	
	Outras informações:		Terreno plano, murado na frente,fundo e lado esquerdo. Em rua asfaltada com iluminação pública.		Idade Aparente:		Conservação:		Padrão:			
	Valor de venda: R\$		20.000,00		Preço por m²		#DIV/0!		Frente:		10	
6	Endereço:		Rua Dr. Arnolphi, Lote 16 da Quadra 25		Status:		oferta		Bairro:		Parque Estrela	
	Composição básica:		Nº Dorm: Nº Suite: Nº Vaga:		Fonte de informação:		Roberto da Silva Alves		Telefone:		(21) 99871-8337	
	Outras informações:		Terreno plano, murado no fundo e nas laterais. Em rua asfaltada com iluminação pública.		Idade Aparente:		Conservação:		Padrão:			
	Valor de venda: R\$		25.000,00		Preço por m²		#DIV/0!		Frente:		10	
7	Endereço:		Rua Marechal Hermes, Lote 43 da Quadra 10		Status:		oferta		Bairro:		Parque Estrela	
	Composição básica:		Nº Dorm: Nº Suite: Nº Vaga:		Fonte de informação:		Cominat		Telefone:		(21) 2221-3020	
	Outras informações:		Terreno plano, cercado na frente, em rua de terra e sem rede elétrica.		Idade Aparente:		Conservação:		Padrão:			
	Valor de venda: R\$		15.000,00		Preço por m²		#DIV/0!		Frente:		10	
8	Endereço:		Rua Marechal Hermes, Lote 13 da Quadra 11		Status:		oferta		Bairro:		Parque Estrela	
	Composição básica:		Nº Dorm: Nº Suite: Nº Vaga:		Fonte de informação:		Cominat		Telefone:		(21) 2221-3020	
	Outras informações:		Terreno plano, cercado na frente, em rua de terra e sem rede elétrica.		Idade Aparente:		Conservação:		Padrão:			
	Valor de venda: R\$		15.000,00		Preço por m²		#DIV/0!		Frente:		10	



Página 113
Criminado Eletronicamente

9	Endereço:	Rua Marechal Hermes, Lote 14 da Quadra 11	Status	oferta	Bairro:	Parque Estrela	Cidade:	Magé	UF	RJ
	Composição básica:	Nº Dorm: Nº Suite: Nº Vaga:			Fonte de informação:	Cominat		Telefone:	(21) 2221-3020	
	Outras informações:	Terreno plano, cercado na frente, em rua de terra e sem rede elétrica.			Idade Aparente	Conservação	Padrão			
	Valor de venda: R\$	15.000,00	Preço por m²	#DIV/0!	Frente	10	Área terreno	500	Área edificação	
10	Endereço:	Rua Marechal Hermes, Lote 15 da Quadra 11	Status	oferta	Bairro:	Parque Estrela	Cidade:	Magé	UF	RJ
	Composição básica:	Nº Dorm: Nº Suite: Nº Vaga:			Fonte de informação:	Cominat		Telefone:	(21) 2221-3020	
	Outras informações:	Terreno plano, cercado na frente, em rua de terra e sem rede elétrica.			Idade Aparente	Conservação	Padrão			
	Valor de venda: R\$	15.000,00	Preço por m²	#DIV/0!	Frente	10	Área terreno	500	Área edificação	
11	Endereço:	Rua Wencesleu Bras, Lotes 44 da Quadra 11	Status	oferta	Bairro:	Parque Estrela	Cidade:	Magé	UF	RJ
	Composição básica:	Nº Dorm: Nº Suite: Nº Vaga:			Fonte de informação:	Cominat		Telefone:	(21) 2221-3020	
	Outras informações:	Terreno plano, cercado na frente, sem rua aberta e sem rede elétrica.			Idade Aparente	Conservação	Padrão			
	Valor de venda: R\$	15.000,00	Preço por m²	#DIV/0!	Frente	10	Área terreno	500	Área edificação	
12	Endereço:	Rua Wencesleu Bras, Lotes 45 da Quadra 11	Status	oferta	Bairro:	Parque Estrela	Cidade:	Magé	UF	RJ
	Composição básica:	Nº Dorm: Nº Suite: Nº Vaga:			Fonte de informação:	Cominat		Telefone:	(21) 2221-3020	
	Outras informações:	Terreno plano, cercado na frente, sem rua aberta e sem rede elétrica.			Idade Aparente	Conservação	Padrão			
	Valor de venda: R\$	15.000,00	Preço por m²	#DIV/0!	Frente	10	Área terreno	500	Área edificação	

1º QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO E CÁLCULOS:

Cálculos Avaliatórios através de Tabela de Homogeneização:

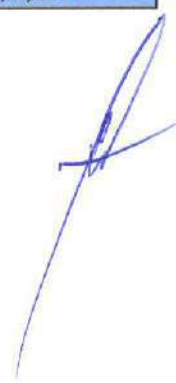
Elementos	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Ff (1)	Fl (2)	Fa (3)	F Inf. (4)	F Ac. (5)	Fb (6)	Homogeneização R\$/m²
1	500,00	20.000,00	40,00	0,90	0,80	0,92	0,75	0,60	0,95	11,29
2	500,00	20.000,00	40,00	0,90	0,80	0,92	0,75	0,60	0,95	11,29
3	500,00	20.000,00	40,00	0,90	0,80	0,92	0,75	0,60	0,95	11,29
4	500,00	20.000,00	40,00	0,90	0,80	0,92	0,75	0,60	0,95	11,29
5	500,00	20.000,00	40,00	0,90	0,80	0,92	0,75	0,60	0,95	11,29
6	500,00	25.000,00	50,00	0,90	0,80	0,92	0,75	0,60	0,95	14,11
7	500,00	15.000,00	30,00	0,90	0,85	0,92	1,00	0,75	0,99	15,63
8	500,00	15.000,00	30,00	0,90	0,85	0,92	1,00	0,75	0,99	15,63
9	500,00	15.000,00	30,00	0,90	0,85	0,92	1,00	0,75	0,99	15,63
10	500,00	15.000,00	30,00	0,90	0,85	0,92	1,00	0,75	0,99	15,63
11	500,00	15.000,00	30,00	0,90	0,85	0,92	1,00	1,00	0,99	20,83
12	500,00	15.000,00	30,00	0,90	0,85	0,92	1,00	1,00	0,99	20,83

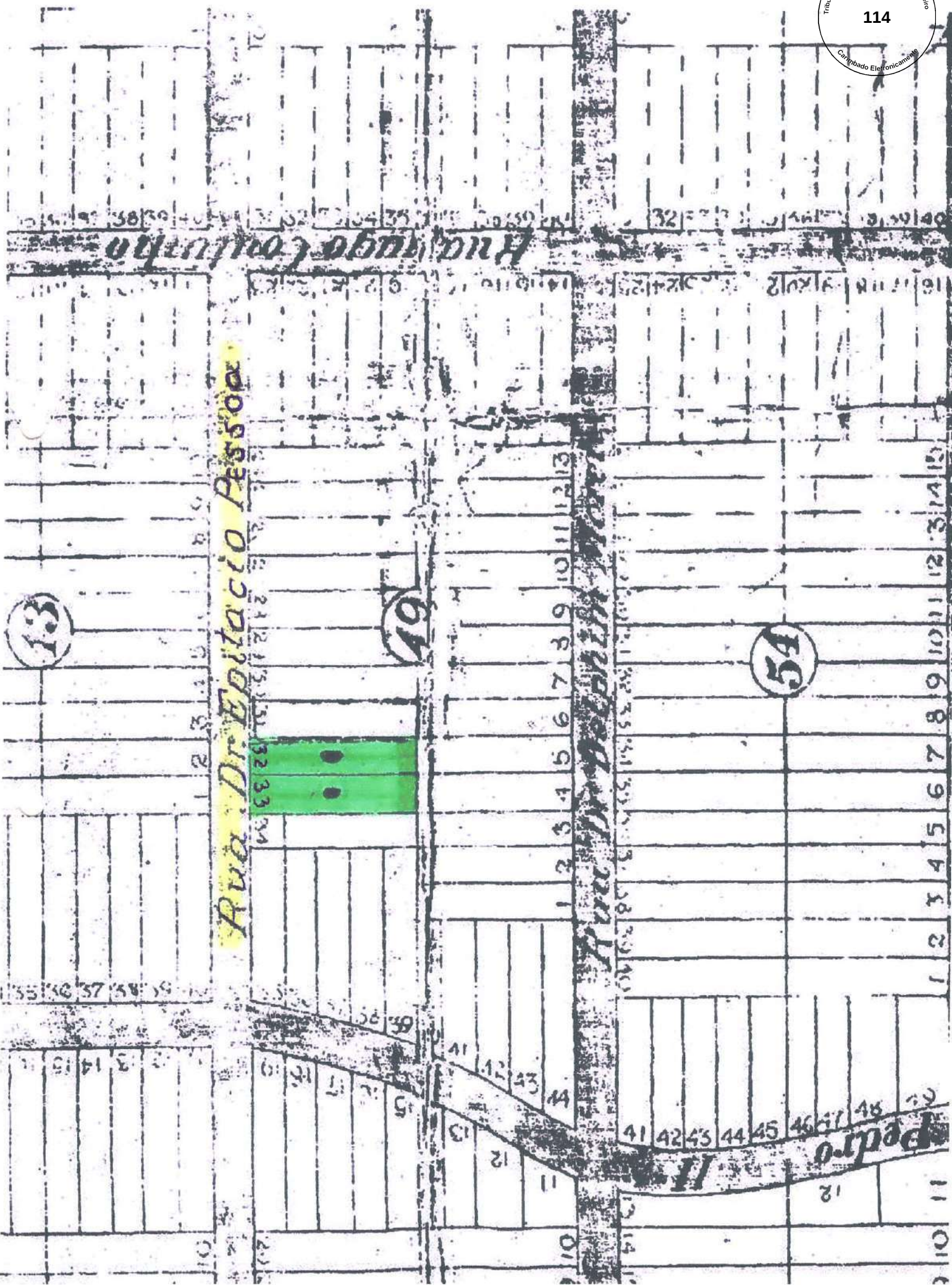
- (1) - Fator Fonte (2) - Fator Localização
(3) - Fator de Área (4) - Fator Infra-Estr. Urbana
(5) - Fator Acesso (6) - Fator Benfeitoria

Cálculo do Valor de Avaliação:

Avaliação do Terreno:

Área do terreno	1.000,00	m²	Valor do m²:	Valor terreno:	0,00
Área da edificação		m²	Valor do m²:	Valor edificação:	
Valor Imóvel (por extenso)					
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:					R\$ 0,00







Análise e tratamento dos resultados apresentados no 1º Quadro de Homogeneização e Cálculos:

1. No saneamento dos dados, observando-se que os limites homogêneos de confiança de +ou- 30%, conclui-se que os elementos 11 e 12 não se comportam dentro desses limites.
2. Quanto ao Fator Área, todos comportam-se dentro dos parâmetros definidos em Norma, entre 0,80 e 1,20 Segundo recomenda a NBR-14653-2, o campo de arbítrio dos preços homogeneizados, efetivamente
3. Ainda segundo a Norma, os valores homogeneizados devem representar até + ou - 50% do valor de oferta. Observa-se que somente os dados de mercado de nºs 7 a 10 se comportam dentro desse parâmetro. Portanto, os demais dados ficam excluídos dos cálculos.
4. Passamos então ao 2º Quadro de Homogeneização e Cálculos.

2º QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO E CÁLCULOS:

Cálculos Avaliatórios através de Tabela de Homogeneização:

Elementos	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Ff (1)	Fi (2)	Fa (3)	F inf. (4)	F Ac. (5)	Fb (6)	Homogeneização R\$/m²
7	500,00	15.000,00	30,00	0,90	0,85	0,92	1,00	0,75	0,99	15,63
8	500,00	15.000,00	30,00	0,90	0,85	0,92	1,00	0,75	0,99	15,63
9	500,00	15.000,00	30,00	0,90	0,85	0,92	1,00	0,75	0,99	15,63
10	500,00	15.000,00	30,00	0,90	0,85	0,92	1,00	0,75	0,99	15,63

- (1) - Fator Fonte (2) - Fator Localização
(3) - Fator de Área (4) - Fator Infra-Estr. Urbana
(5) - Fator Acesso (6) - Fator Beneficência

Cálculo do Valor de Avaliação:

Avaliação do Terreno:

MÉDIA DA AMOSTRA	
Saneamento das Amostras (+/- 30%)	Limite Inferior
Elementos fora dos limites:	Limite Superior

Área do terreno	1.000,00 m²	Valor do m²:	17,19	Valor terreno:	17.190,00
Área da edificação	m²	Valor do m²:		Valor edificação:	
Valor Imóvel (por extenso)					
Valor Final da Avaliação, conforme o mercado:					R\$ 17.000,00

Análise e tratamento dos resultados apresentados no 2º Quadro de Homogeneização e Cálculos:

1. No saneamento dos dados, observando-se que os limites homogêneos de confiança de +ou- 30%, conclui-se que todos os dados comportam-se dentro desses limites.
2. Quanto ao Fator Área, todos comportam-se dentro dos parâmetros definidos em Norma, entre 0,80 e 1,20 Segundo recomenda a NBR-14653-2, o campo de arbítrio dos preços homogeneizados, efetivamente
3. Ainda segundo a Norma, os valores homogeneizados devem representar até 50% do valor de oferta. Observa-se que todos os dados comportam-se dentro desse limite.
4. Aplicando-se o campo de arbítrio de + ou - 10% sobre o novo resultado (R\$15,63/m²), segundo a Norma, passamos a ter como limite inferior R\$14,06/m² e como limite superior R\$17,19/m². Segundo a Norma, o valor unitário a ser adotado será aquele que seja o mais representativo do mercado local para o objeto avaliando, que entendemos ser o limite superior de R\$17,19/m².

AVALIAÇÃO = R\$ 17,19 / m² x 1.000,00 m² = R\$17.190,00, que submetido ao arredondamento facultado pela Norma:

VALOR DE AVALIAÇÃO ADOPTADO = R\$17.000,00

REGISTRO GERALX

MATRÍCULA	FICHA
1.113	01



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DE MAGÉ

REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 2.º OFÍCIO



IMÓVEL: Lotes de terreno nºs 32 e 33 da quadra 49, 3ª Planta do Parque da Estrela, 6º distrito deste município, medindo 20m de frente e largura pela rua Dr. Epitácio Pessoa por 50m de extensão, confrontando pelos lados, com os lotes 31 e 34 e pelos fundos com os lotes 4 e 5. ADQUIRENTE: Alípio Pinto da Fonseca, casado, do comércio. TRANSMITENTE: Affonso de Oliveira Santos, viúvo, proprietário, conforme escritura de 02.09.1930 das Notas do 12º Ofício do Rio de Janeiro, transcrito no livro 3-F, fls.35, nº5104 em 09.09.30. VALOR: dois contos de réis. Averbções: em branco. Magé, 25 de novembro de 1977. O Oficial *[assinatura]*
Assinada em 14.08.86

R-1-1.113- Certifico que é registrada a escritura de Compra e Venda, celebra da em 28.02.67, no livro 1.311 às fls.69, referente ao imóvel acima descrito e caracterizado, na qual figuram como TRANSMITENTE: Alípio Pinto da Fonseca, brasileiro, do comércio, e s/m Dª Amélia Martins da Fonseca, do lar, residentes, digo, residentes na rua Carlos de Carvalho, 60/803. ADQUIRENTE: Aliança de Goiás-Cia de Seguros, com sede em Goiânia-Estado de Goiás e sucursal na Av. 13 de Maio, 13 grupo 1.913/15, representado por seu procurador Sr. - Arthur da Silva Fernandes, pelo preço de R\$3.000.000,00. Foram apresentados as certidões de praxe e comprovado o pagamento do imposto de transmissão nesta data. O referido é verdade e dou fé. Magé, 25 de novembro de 1977. O Oficial *[assinatura]*
Assinada em 14.08.86

AV-2-1.113- Certifico que é averbada a requerimento de 22.11.82, a mudança de denominação social para Capemi Seguradora S/A Capesa, conforme ata da Assembleia Geral Extraordinária da Aliança de Goiás C. Seguros, realizada em 26.03.77, publicada no Diário Oficial em 26.05.77 portaria nº99 arquivada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, sob o nº33.394, por despacho de 26.03.77, fazendo-se a presente para todos os fins e efeitos de direito. O referido é verdade e dou fé. Magé, 14 de dezembro de 1982. O Oficial *[assinatura]*
Assinada em 14.08.86

AV-3-1.113- MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO SOCIAL: Nos termos do Requerimento de 07.08.86 é averbada a mudança de denominação social para "VOX SEGURADORA S/A" conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 14.10.85, publicada no Diário Oficial em 29.11.85, arquivada na Junta Comercial, digo, Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o nº 139.100 por despacho de 28.01.86. O referido é verdade e dou fé. Magé, 14 de agosto de 1986. O Oficial *[assinatura]*

AV-4-1.113- MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO SOCIAL- Nos termos do requerimento de 18.09.1992, é averbada a mudança de denominação social para "NOVA YORK CIA. DE SEGUROS EM LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL" conforme Ata da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 17.01.1990, publicada no Diário Oficial em 02.02.1990, arquivada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob nº16.859, digo, sob nº 190.589 por despacho de 21.02.1990. O referido é verdade e dou fé. Magé, 21 de setembro de 1992. O Oficial *[assinatura]*

VERSÖ

Poder Judiciário – TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônica
EACH 85832 RAC
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublica>