

4391



Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações



(21) 96840.5681 (tim)

Imobiliárias



<http://www.atimoveisrj.com>

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI 22.506)



[atasmconsultor@gmail.com](mailto:atasmconsultor@gmail.com)



ANDERSON TADEU/  
(CRECI/RJ 047.109)  
99889-0523/96840-5681



Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações



(21) 96840.5681 (tim)

Imobiliárias



<http://www.atimoveisrj.com>

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI  
22.506)

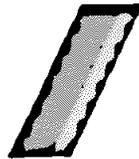


[atasmconsultor@gmail.com](mailto:atasmconsultor@gmail.com)

4392



  
ANDERSON TADEU  
(CRECI/RJ 047.109)  
99889-0523/96840-5681  
[atasmconsultor@gmail.com](mailto:atasmconsultor@gmail.com)



Anderson Tadeu S. Mala

Consultoria e Avaliações

Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109 & CNAJ  
22.506)

 (21) 99889.0523 (vivo)

 (21) 96840.5681 (tim)

 <http://www.atimovelsrj.com>

 [atasmconsultor@gmail.com](mailto:atasmconsultor@gmail.com)

4393

**Anexo 3**

**Espelho do IPTU, RGI conforme página 4101 dos autos.**

  
ANDERSON TADEU  
(CRECI/RJ 047.109)  
99889-0523/96840-5681  
[atasmconsultor@gmail.com](mailto:atasmconsultor@gmail.com)



Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações



(21) 96840.5681 (tim)

Imobiliárias



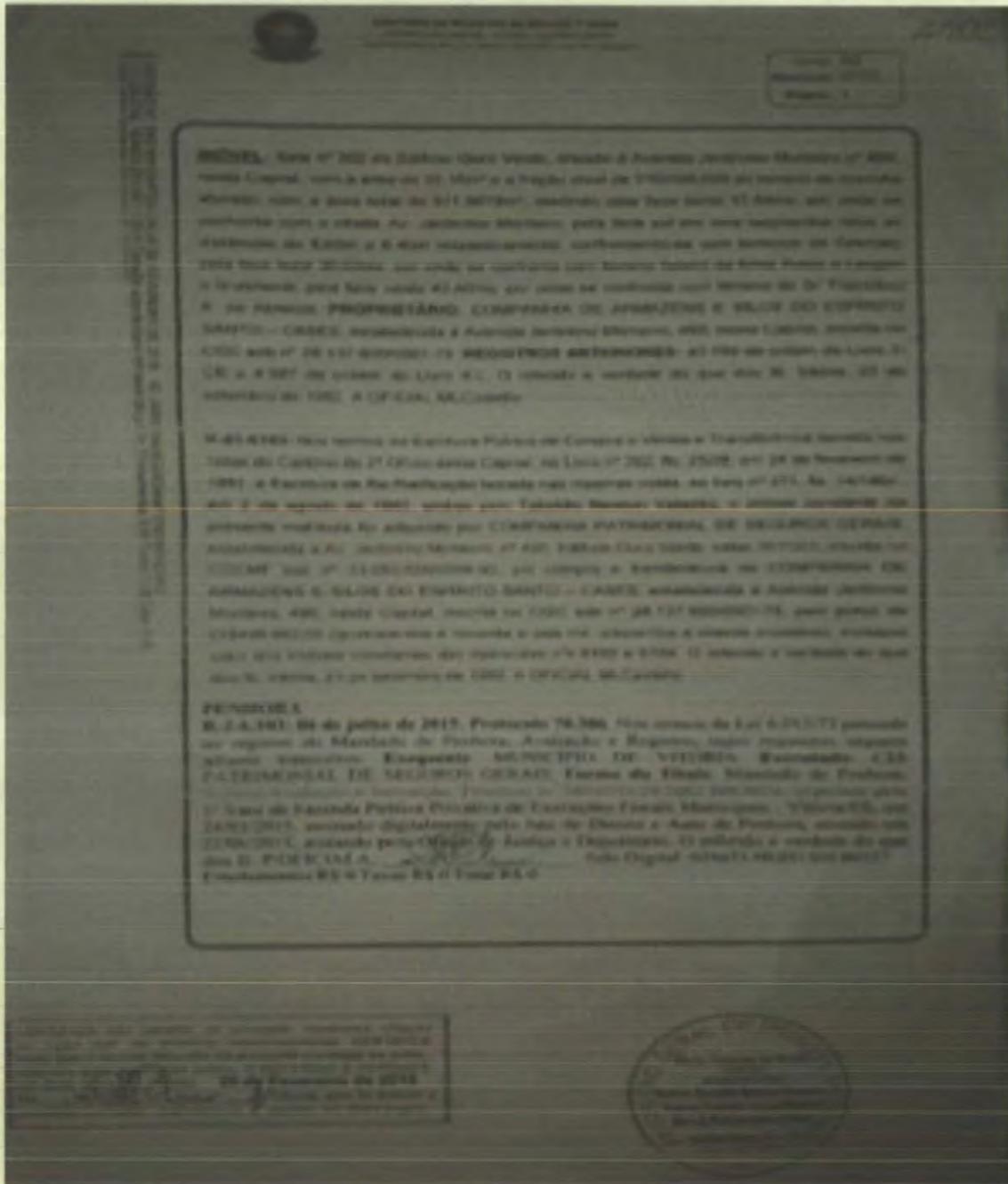
<http://www.atimoveisrj.com>

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI 22.506)

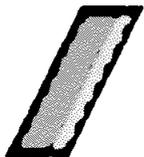


atasmconsultor@gmail.com

4394



ANDERSON TADEU  
(CRECI/RJ 047.109)  
99889-0523/96840-5681  
atasmconsultor@gmail.com



Anderson Tadeu S. Maia

(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações

(21) 96840.5681 (tim)

Imobiliárias

http://www.atimoveisrj.com

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI 22.506)

atmconsultor@gmail.com

4395



### Prefeitura Municipal de Vitória

Secretaria Municipal de Fazenda - Coordenação de Cadastro Imobiliário

#### Espelho Cadastral da Unidade

Inscrição Fiscal 2 279941      Inscrição Imobiliária: 01 01 010 0020 037      Parcela 1  
Situação Cadastral: Normal      Com Pendência(s)

#### IMÓVEL DE INTERESSE HISTÓRICO - CULTURAL - SUJEITO À RESTRIÇÃO

Numero Referencial Tipo de Proteção

PCIC      Proteção: Imóvel em processo de inventário - tombamento

Obs.: Para qualquer tipo de obra neste imóvel, deve-se obter um processo de pendência autorização

#### Localização da Propriedade

Endereço: AV JERÔNIMO MONTEIRO 498 Ed OURO VERDE Bl. 303 - CENTRO CEP 29 010-002

Município: VITÓRIA - ESPÍRITO SANTO

#### Identificação do Responsável

Nome: CIA PATRIMONIAL DE BENS CULTURAIS EM LIQUIDAÇÃO      Inscrição: CNPJ 33.063.620/0001-40

Endereço: AV JERÔNIMO MONTEIRO 498 N. 303 - CENTRO

Município: Vitória - ES      CEP: 29 010-002

#### Responsável(ia) Fiscal(ia)

Nome: CIA PATRIMONIAL DE BENS CULTURAIS EM LIQUIDAÇÃO      Documento: CNPJ 33.063.620/0001-40      Situação: Regular      Condição:

#### Informações do Lote

|                                 |          |                    |            |                   |                |
|---------------------------------|----------|--------------------|------------|-------------------|----------------|
| Área do Terreno:                | 011 00   | Testada Principal: | 17,09      | Situação do Lote: | Meio de quadra |
| Área externa da Casa Ed:        | 0 00     | Localização:       | Comum      | Topografia:       | Plano          |
| Área Não Aproveitada:           | 0 00     | Caracterização:    | Construído | Morfo:            | Sim            |
| Área Preservada:                | 0 00     | Condição do Lote:  | Normal     | Catadas:          | Sim            |
| Área Total Edificada:           | 3 606 00 | Bombar Testadas:   |            | Ref. Lotamentos:  | 000 0000       |
| Porcentagem de Área Preservada: | 0 00%    |                    |            | DI de Lançamento: | 01/01/1988     |

#### Informações da Unidade

Escrituras: 1928

Ocupação: Comércio-Serviço      Patrimônio: Particular      Numeração Oficial: Sim

#### Informações da Edificação

|                      |            |                   |                  |                         |                 |
|----------------------|------------|-------------------|------------------|-------------------------|-----------------|
| Área da Edificação:  | 37 30      | Conservação:      | Bom              | Ar Condicionado:        | Não             |
| Fração Ideal:        | 0,637037   | Paredes:          | Laje             | Sistema Plac Privetral: | Não             |
| Área das Terras:     | 3,91       | Piso:             | Cerâmica Simples | Sistema Plac Comum:     | Não             |
| Área Terreno Escuro: | 0 00       | Incl. Sanitários: | Até 2 banheiros  | IP de Quartos:          | Não Aproveitado |
| Estrutura:           | Concreto   | Quant. Quartos:   | 6                | IP de Suíte:            | Não Aproveitado |
| Elevadores:          | Moderno    | IP Pavimentos:    | 3                | IP Vagas Garagem:       | Não Aproveitado |
| Revest. Exteriores:  | Pedra      | Platibond:        | Sim              | Sal de Marinha:         | Não Aproveitado |
| Revest. Internos:    | Reboco     | Escada Rotativa:  | Não              | Varandas:               | Não Aproveitado |
| Data Construção:     | 01/01/1988 | Tipo Construção:  | Res - Conjunto   | Postagem Via Pública:   | Não Aproveitado |

ANDERSON TADEU  
(CRECI/RJ 047.109)  
99889-0523/96840-5681  
atmconsultor@atimoveisrj.com

4396



Anderson Tadeu S. Maia  
Consultoria e Avaliações  
Imobiliárias  
(CRECI/RJ 047.109 & CNAI  
22.506)

☎ (21) 99889.0523 (vivo)  
🕒 (21) 96840.5681 (tim)  
🌐 <http://www.atimoveisrj.com>  
✉ [atsmconsultor@gmail.com](mailto:atsmconsultor@gmail.com)

**Anexo 4 -**

**Apresentação do avaliador, Diplomas / certificado do avaliador e corretor de imóveis.**

  
ANDERSON TADEU  
(CRECI/RJ 047.109)  
99889-0523/96840-5681  
[atsmconsultor@gmail.com](mailto:atsmconsultor@gmail.com)

4397



Anderson Tadeu S. Maia (21) 99889.0523 (vivo)  
 Consultoria e Avaliações (21) 96840.5681 (tim)  
 Imobiliárias <http://www.atimoveisrj.com>  
 (CRECI/RJ 047.109 & CNAI 22.506) [atasmconsultor@gmail.com](mailto:atasmconsultor@gmail.com)

**Apresentação do Perito em Avaliação Imobiliária.**



**ANDERSON TADEU DA SILVA MAIA**  
 Brasileiro, casado, 38 anos  
 Rua: Carolina Amado, 121, Casa – Irajá / Vaz Lobo  
 Telefone: (21) 99889-0523 vivo e WhatsApp / (21) 96840-5681 Tim  
 e-mail: [atasmconsultor@gmail.com](mailto:atasmconsultor@gmail.com) / [www.atimoveisrj.com](http://www.atimoveisrj.com)

**OBJETIVO**

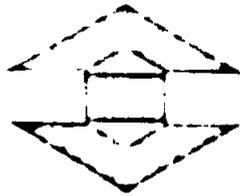
Atuar como perito avaliador imobiliário e colaborar com ética e imparcialidade em favor da verdade, da justiça e de bons serviços prestados. Me destaco pela agilidade, transparência e eficácia.

**RESUMO DE FORMAÇÃO PROFISSIONAL**

- ✓ **Escolaridade: Superior Incompleto** (8º período do Curso Direito não cursando no momento) - Instituição é a extinta Universidade da Cidade, Campus Madureira.
- ✓ **Cursos: Técnico em transações imobiliárias (TTI)** - Formado em 10/09/2010 – (CRECI/RJ 047.109), formado em 2010 no Sindicato dos Corretores de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro (Trabalhei na Patrimovel, BrasilBrokers, Inova e autônomo como corretor e avaliador).
- ✓ **Cursos: Avaliador Imobiliário (CNAI 22506)** - Reconhecido pelo COFECI através da portaria nº 021.2015, formado em 15/10/2015, pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis **Creci** – Av. Presidente Vargas, 417 – 19º Andar – Centro.
- ✓ **Curso de Perito Judicial: Perito formado pelo IPJUD** – Instituto de Perícias Judiciais, formado em 27/01/2018, com carga horária de 23h, quando o mínimo exigido são 21h, com registro **IPJUD nº 01.0232.**

**NOTA:** Estou devidamente cadastrado como perito no sistema DGJUR-DEINP-SEJUD do Tribunal de Justiça do RJ sob a Conta: 1270628-0, no sistema AJG / CJF da Justiça Federal e também com inscrição no e-CAGE do Tribunal Regional do Trabalho do Rio de Janeiro e como corretor a 10 anos no mercado.

  
 ANDERSON TADEU  
 (CRECI/RJ 047.109)  
 99889-0523/96840-5681  
[atasmconsultor@gmail.com](mailto:atasmconsultor@gmail.com)



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
COLÉGIO ARNALDO PRIETO

CAPIA

SINDICATO DOS CORRETORES DE IMÓVEIS  
DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

R. Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro, 572 - 6º andar  
Centro - Niterói - RJ

# DIPLOMA

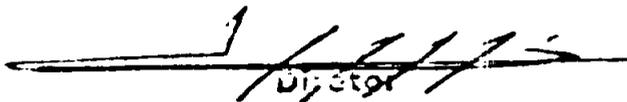
O Diretor do Colégio Arnaldo Prieto, confere a ANDERSON TADEU DA SILVA MAIA

Nacionalidade BRASILEIRA Naturalidade RIO DE JANEIRO/RJ Identidade

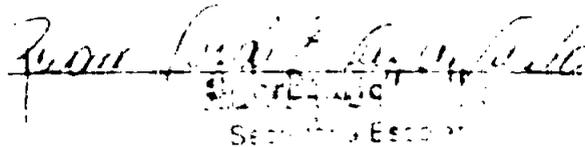
75339/121 Órgão Emissor CTPS Unidade de Federação RJ Nascimento

em 30 / 03 / 1981 o presente **DIPLOMA**, por haver concluído em 10 / 09 / 2010 o Curso de Técnico em Transações Imobiliárias, na Área de Comércio.

Niterói, 04 de JULHO de 2011

  
Diretor

João Francisco Maranhão  
Diretor

  
Secretaria Escolar

  
Presidente



10/11



# Avaliador Imobiliário

**CERTIFICADO**

A Associação Regional de Corretores de Imóveis – CRECI 1ª Região/RJ, Órgão de Registro e Fiscalização Profissional, confere este certificado ao (à) Sr. (a) **ANDERSON TADEU DA SILVA MAIA**, CRECI n.º 47109, habilitando-o como Avaliador Imobiliário, com carga horária de 30 horas, reconhecido pelo COFECI através da Portaria nº 021/2015, publicada em 19 de março de 2015, segundo a NBR 14.653 da ABNT, na modalidade presencial.

Rio de Janeiro, 15 de outubro de 2015.

*Manoel da Silveira Maia*  
**MANOEL DA SILVEIRA MAIA**  
Presidente



SISTEMA COFECRI-CRECI  
**CRECI-RJ**  
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 1ª REGIÃO/RJ

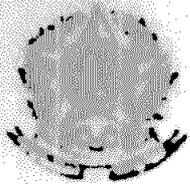
SISTEMA  
**COFECI-CRECI**

ANDERSON TADEU DA SILVA MAIA  
(CRECI RJ 47.109)  
99585-3333

ENTRADA

2470

0055



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI



**CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO**

O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis Nº 22510

**Anderson Tadeu da Silva Maia**

inscrito em 21/10/2010 no CRECI 1º Região/RJ sob o nº 47.109 está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Habilitação Profissional  
Técnico em Transações Imobiliárias  
Certificado de Avaliação Expedido por:  
CRECI 1º REGIÃO / RJ

Brasília (DF), 18 de setembro de 2017.

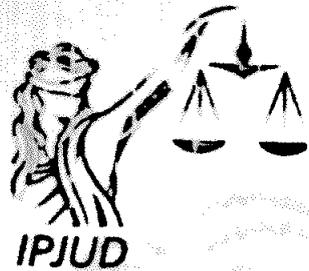
**JOÃO TEODORO DA SILVA**  
Presidente

*Anderson Tadeu da Silva Maia*  
Assinatura do Avaliador

**SÉRGIO WALLEMIER FERREIRA VIEIRA**  
Diretor Secretário

Registro válido por três anos a partir da data de emissão acima.  
Chave de Autenticação: 7b3a482765f433bcd975a5fcaf395637ee1af3bf

4401



# Certificado

O INSTITUTO DE PERÍCIAS JUDICIAIS - IPJUD CERTIFICA QUE

## ANDERSON TADEU DA SILVA MAIA

CONCLUIU COM ÊXITO O

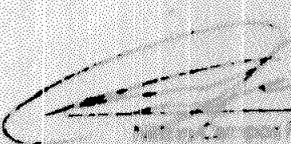
**CURSO DE PERÍCIAS JUDICIAIS COM ÊNFASE  
NO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL**

REALIZADO NOS DIAS 26 E 27/01/2018, NUM TOTAL DE 23 (VINTE E TRÊS) HORAS AULA

RIO DE JANEIRO, 27 DE JANEIRO DE 2018

  
Jaqueline da Faveri Araújo  
Vice-Presidente  
Mat. nº 1.0012  
Vice-Presidente IPJUD

  
Amândia Araújo Campos  
Secretária Geral  
Secretária Geral IPJUD

  
Amândia Araújo Campos  
Presidente  
Presidente IPJUD



Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações



(21) 96840.5681 (tim)

Imobiliárias



<http://www.atimoveisrj.com>

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI  
22.506)



[atasmconsultor@gmail.com](mailto:atasmconsultor@gmail.com)

440.

**AVALIAÇÃO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL**

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PARA IMÓVEIS.**

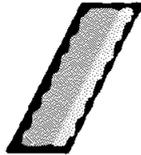


**METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO - PTAM 07/2019**

Avenida Jeronimo Monteiro, 490 salas 301, Centro de Vitoria - Espírito Santo.

Ed. Ouro Verde

  
ANDERSON TADEU  
(CRECI/RJ 047.109)  
99889-0523/96840-5681  
[atasmconsultor@gmail.com](mailto:atasmconsultor@gmail.com)



Anderson Tadeu S. Mala

(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações

(21) 96840.5681 (tim)

Imobiliárias

<http://www.atimoveisrj.com>

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI  
22.506)

atasmconsultor@gmail.com

4403

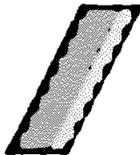
### Índice resumido da avaliação.

- Finalidade, legislação e composição das normas ABNT.....Páginas 3;
- Objetivo e Princípios e Ressalvas..... Página 4;
- Identificação do Solicitante e do Imóvel..... Páginas 5
- Vistoria do Imóvel, contexto urbano e infraestrutura do logradouro ..... Páginas 6 a 8;
- Dos anexos, da análise mercadológica e metodologia utilizada, ..... Página 9;
- Núcleo e fatores de homogeneização .....Páginas 10;
- Planilha com identificação da pesquisa de mercado ..... Páginas 11;
- Evolução dos cálculos parte .. .....Páginas 12 a 14;
- Conclusão e encerramento.....Páginas 15 a 16;
- Anexo 1 - Informações e fontes de pesquisa usada para chegar ao valor de m<sup>2</sup> da região,  
.....Página 17 a 21;

---

- Anexo 2 - Mapa com localização e fotos do Imóvel..... Páginas 22 a 30;
- Anexo 3 - Espelho do IPTU, RGI conforme página 4101 dos autos..... Página 31 a 33;
- Anexo 4 - Apresentação resumida do avaliador, Diplomas / certificado do avaliador e corretor  
de Imóveis. ....Páginas 34 a 39;

  
ANDERSON TADEU  
(CRECI/RJ 047.109)  
99889-0523/96840-5681  
atasmconsultor@gmail.com



Anderson Tadeu S. Maia

(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações

(21) 96840.5681 (tim)

Imobiliárias

<http://www.atimoveisrj.com>

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI  
22.508)

atasmconsultor@gmail.com

4404

### > Da Finalidade

A finalidade de o presente parecer é a determinação do valor de mercado do Imóvel avaliando para fins de comercialização, Renovatórias, Revisionais, Avaliação de Prédios, Avaliação de Bens, Perdas e Danos com Cálculo do Valor de Indenização, Vícios de Contrato e Avaliação de Sinistros de Incêndio em Edificações Prediais, determinação de valores para locação e/ou arrendamento, contestações, ou seja ações judiciais e extrajudiciais em geral.

### > **LEGISLAÇÃO E NORMAS APLICÁVEIS E UTILIZADAS EM AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS POR CORRETORES DE IMÓVEIS - RESOLUÇÃO COFECI Nº 1066/2007.**

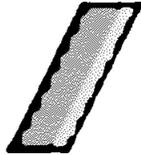
Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regula a profissão de corretor de Imóveis, e com as resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066 de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõe sobre a competência do corretor de Imóveis para elaboração de Parecer técnico de avaliação mercadológica e regulamentam sua forma de elaboração. Publicada no D.O.U. de 29/11/07, Seção 1, págs. 191/192 com Ato Normativo - COFECI nº 001/2011.

- Composição do parecer técnico / laudo de avaliação, esta em conformidade com as normas técnicas da ABNT:

No mínimo, Parecer técnico (laudo) de avaliação deve ser elaborado contemplando os seguintes tópicos:

- I - Identificação do solicitante
- II - Identificação do proprietário se diferente do solicitante
- III - Objetivo da avaliação
- IV - Ressalvas e fatores limitantes
- V - Identificação e caracterização do bem avaliando
- VI - Indicação dos métodos e procedimentos utilizados (com justificativa)
- VII - Pesquisas de valores

  
ANDERSON TADEU  
(CRECI/RJ 047.109)  
99889-0523/96840-5681  
atasmconsultor@gmail.com



Anderson Tadeu S. Maia

Consultoria e Avaliações

Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI  
22.506)



(21) 99889.0523 (vivo)



(21) 96840.5681 (tim)



<http://www.atlmoveisrj.com>



[atmconsultor@gmail.com](mailto:atmconsultor@gmail.com)

4405

VIII - Tratamento dos dados

IX - Identificação do resultado

X - Memória de cálculo

XI - Especificação da avaliação

XII - Local e data da avaliação

XII - Qualificação e assinatura dos responsáveis pela avaliação

XIV - Anexos:

Documentos fornecidos pelo cliente

Relatório fotográfico

ART quitada dos profissionais responsáveis

> **Objetivo**

Apurar o valor mercadológico, referente à imóvel sala comercial, situada a Avenida Jerônimo Monteiro, 490 salas 301, Centro de Vitória - Espírito Santo, conforme solicitado por este juízo, para que seja dado os devidos procedimentos.

> **Princípios e Ressalvas**

a) O profissional envolvido nesta PTAM - parecer técnico de avaliação mercadológica/ Laudo, não tem no presente, nem contempnia no futuro interesse sobre o bem objeto deste laudo.

b) Na Melhor forma técnica e a critério deste perito avaliador, as análises, opiniões e conclusões Expressas neste parecer técnico, são baseadas em dados diligências e levantamentos tidos como corretos e Verdadeiros.

c) Foram levadas em consideração na elaboração do presente parecer, apenas características tangíveis.

d) O presente Laudo limitou se a pesquisa de dados de mercado e valoração do imóvel, não opinando de forma direta ou indireta sobre os débitos de qualquer natureza (propter rem ou não), ou quanto a

ANDERSON TADEU  
(CRECI/RJ 047.109)  
99889-0523/96840-5681  
[atmconsultor@ameil.com.br](mailto:atmconsultor@ameil.com.br)



Anderson Tadeu S. Maia

(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações

(21) 96840.5681 (tim)

Imobiliárias

<http://www.atimovelsrj.com>

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI  
22.506)

atasmconsultor@gmail.com

4406

legitimidade de propriedade, posse e demais fatores inerentes.

e) O presente parecer foi elaborado respeitando todas as condições necessárias pela metodologia utilizada, sendo essa a mais indicada e adequada aos questionamentos originais.

f) O presente parecer técnico foi elaborado com estreita observância dos códigos de ética profissional, bem como, utilizou as técnicas estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) na NBR 14.653, além das exigências impostas por diferentes órgãos, tais como: Tribunal de Justiça, Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, CVM (Comissão de Valores Mobiliários, SESEP (Superintendência de Seguros Privados - Circulares nº 260 de 8 de julho de 2004 e 284 de 15 de fevereiro de 2005), dentre outros.

g) Este parecer técnico / laudo constitui uma peça única, não devendo nenhuma informação isolada ser objeto parcial ou de conclusões antecipadas, sendo o conceito de valor de mercado, conforme a finalidade deste, a expressão Monetária de bem, na data de referência desta avaliação, representando o mais provável valor auferido em livre negociação.

> **Solicitante desta Avaliação**

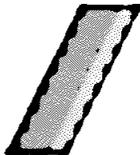
JUIZO DA 6ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL, REFERENTE A AÇÃO DE FALENCIA CIA PATRIMONIAL DE SEGUROS GERAIS, SOBRE O PROCESSO Nº 0119809-79.2000.8.19.0001.

> **Da Identificação e caracterização do imóvel.**

O imóvel avaliando trata-se de uma sala comercial que se encontra em um prédio medindo em seu total 3.585,08 m<sup>2</sup>, frontal a praça Costa Pereira, construído em um terreno medindo 511,96m<sup>2</sup>, com 17m de testada, com topografia plana, meio de quadra, com habite-se emitido em 01/01/1968 (51 anos) composto por 8 andares, com elevador, porteiro em horário comercial e com fachada pastilhada.

Sala comercial frontal rua, situada Avenida Jerônimo Monteiro, 490 salas 301, Centro de Vitória - Espírito Santo, medindo 26,90m<sup>2</sup>, com piso frio, paredes em textura e janelão de alumínio. A sala 301, sofreu junção com as salas 302 e 303, ou seja, as paredes de concreto foram removidas para que elas se interligassem entre si, porém as salas contam com divisórias de madeira e vidro, formando pequenas repartições com copa e 2 banheiros.

ANDERSON TADEU  
(CRECI/RJ 047.109)  
99889-0523/96840-5681  
atasmconsultor@gmail.com



Anderson Tadeu S. Maia

(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações

(21) 96840.5681 (tim)

Imobiliárias

<http://www.atimoveisrj.com>

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI  
22.506)

atasmconsultor@gmail.com

4407

Imóvel devidamente matriculado 6102 no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª zona da comarca da capital de Vitória e inscrito na prefeitura de Vassouras sobre o número de inscrição imobiliária 01.01.019.0028.036.

**NOTA: Imóvel se encontra desocupado.**

> **Da Vistoria.**

Após vistoria realizada em 09 de julho de 2019, às 12h30m, foram feitas visitas e pesquisas à região circunvizinha, consultas aos nossos arquivos e diversas fontes cadastrais, bem como pesquisas on line e as principais características do imóvel:

> **Do contexto urbano, características do logradouro, zoneamento, vizinhança, e sua infraestrutura.**

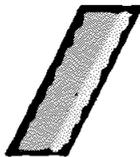
O Centro Vitória é um município brasileiro, capital do estado do Espírito Santo, na Região Sudeste do país. É uma das três capitais do país cujo centro administrativo e a maior parte do município estão localizados em uma ilha, no caso, a Ilha de Vitória<sup>(1)</sup> (as outras ilhas-capitais são Florianópolis, em Santa Catarina, e São Luís, no Maranhão). Situada a 20°19'09" de latitude sul e 40°20'50" de longitude oeste, Vitória limita-se ao norte com o município da Serra, ao sul com Vila Velha, a leste com o Oceano Atlântico e a oeste com Cariacica.

Com uma população de 358 267 habitantes, segundo estimativas de 2018 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a cidade é a quarta mais populosa do estado (atrás dos municípios limítrofes de sua região metropolitana: Vila Velha, Serra e Cariacica) e integra uma metrópole denominada Grande Vitória, com cerca de 2 milhões de habitantes. Vitória é cercada pela Baía de Vitória e é uma ilha de tipo fluviomarinho, mas outras 34 ilhas e uma porção continental também fazem parte do município, perfazendo um total de 93,381 km<sup>2</sup>.<sup>(2)</sup> Originalmente eram 50 ilhas, muitas das quais foram agregadas por meio de aterro à ilha maior.

A cidade tem o 5.º melhor índice de desenvolvimento humano (IDH) entre todos os municípios brasileiros. Em 2015, foi considerada a 2.ª melhor cidade para se viver no Brasil pela Organização das Nações Unidas (ONU).<sup>(3)</sup> Em uma pesquisa de 2017, Vitória foi classificada como a terceira melhor capital brasileira para se viver.<sup>(4)</sup>

A capital capixaba também foi eleita a cidade com o melhor capital humano do Brasil, segundo a revista Exame.<sup>(5)</sup> Segundo estudo do Instituto de Longevidade Mongeral Aegon feito em

ANDERSON TADEU  
(CRECI/RJ 047.109)  
99889-0523/96840-5681  
atasmconsultor@gmail.com



Anderson Tadeu S. Maia

(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações

(21) 96840.5681 (tim)

Imobiliárias

<http://www.atimoveisrj.com>

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI  
22.506)

atmconsultor@gmail.com

4408

2017, a cidade é a 9ª melhor cidade para se envelhecer no país.<sup>[11]</sup> Além disso, Vitória tem o melhor índice de bem-estar urbano entre as capitais brasileiras e possui sete entre os 20 melhores bairros de todo país por IDH-M

**Geografia** Seu litoral é bem recortado e, além de larga costa, Vitória possui 40% do território coberto por morros, dificultando o crescimento das áreas urbanizadas do município e fazendo com que o município tenha muitos bairros nobres e as cidades vizinhas, que possuem menor índice de desenvolvimento humano, mais regiões suburbanas.<sup>[12]</sup>

O relevo das ilhas é um prolongamento do continente, de constituição granítica, circundado pelo mar e áreas de mangue e restinga. O maciço central da ilha de Vitória, o Morro da Fonte Grande, possui altitude de 308,8 metros. Os principais afloramentos graníticos são a Pedra dos Dois Olhos, com 296 metros, e o Morro de São Benedito, com 194 metros de altitude. O ponto mais alto da cidade é o Pico do Desejado, na ilha de Trindade, com 601 metros de altitude.<sup>[13]</sup>

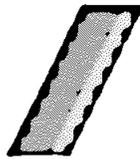
A ilha das Caleiras teve origem com o primeiro donatário da capitania do Espírito Santo, Vasco Fernandes Coutinho, durante a colonização do estado. O Penedo de Vitória, com 136 metros de altura, é o símbolo máximo da baía de Vitória. A cidade administra a ilha de Trindade e a ilha de Martin Vaz, a 1100 km da costa, que são importantes bases meteorológicas por causa de sua posição estratégica: localizam-se em área de dispersão de massas de ar.<sup>[14]</sup>

De acordo com a divisão regional vigente desde 2017, instituída pelo IBGE,<sup>[15]</sup> o município pertence às Regiões Geográficas Intermediária e Imediata de Vitória.<sup>[16]</sup> Até então, com a vigência das divisões em microrregiões e mesorregiões, fazia parte da microrregião de Vitória, que por sua vez estava incluída na mesorregião Central Espírito-Santense.<sup>[17]</sup>

**Clima** - O clima da cidade é tropical, com temperatura média anual de 25 °C e ocorrência de precipitações pluviométricas, principalmente nos meses de outubro a janeiro. As temperaturas podem variar muito no inverno, podendo chegar aos 30 °C em épocas de grande seca, e 20 °C quando ocorrem tempestades. Devido à Corrente Fria das Malvinas, Vitória empata com o Rio de Janeiro como a capital brasileira com menores taxas de precipitação pluviométrica, sendo que na cidade é de 1 300 milímetros. Vitória também é a cidade que apresenta as menores amplitudes térmicas de todo o Espírito Santo.<sup>[18]</sup>

**Parques e litoral** - A vegetação da ilha é composta por floresta tropical, tendo também uma vegetação litorânea, com espécies de fauna e flora. Parques, como o Augusto Ruschi, com uma vegetação de Mata Atlântica, contam com diversas espécies de plantas. A capital capixaba conta com diversas praias, as quais não são extensas em razão do tamanho da ilha. Entre as mais conhecidas, está a Praia de Camburi, na parte continental da cidade. Com seis quilômetros de extensão, é a maior praia de Vitória, sendo totalmente urbanizada e possui um belo calçadão, sendo a mais frequentada pelos turistas ao longo dos bairros de Jardim da Penha, Mata da Praia e Jardim Camburi. Atualmente, conta com seis quiosques em

ANDERSON TADEU  
(CRECI/RJ 047.109)  
99889-0523/96840-5681  
atmconsultor@gmail.com



Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações



(21) 96840.5681 (tim)

Imobiliárias



<http://www.atlmoveisrj.com>

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI 22.506)



[atmconsultor@gmail.com](mailto:atmconsultor@gmail.com)

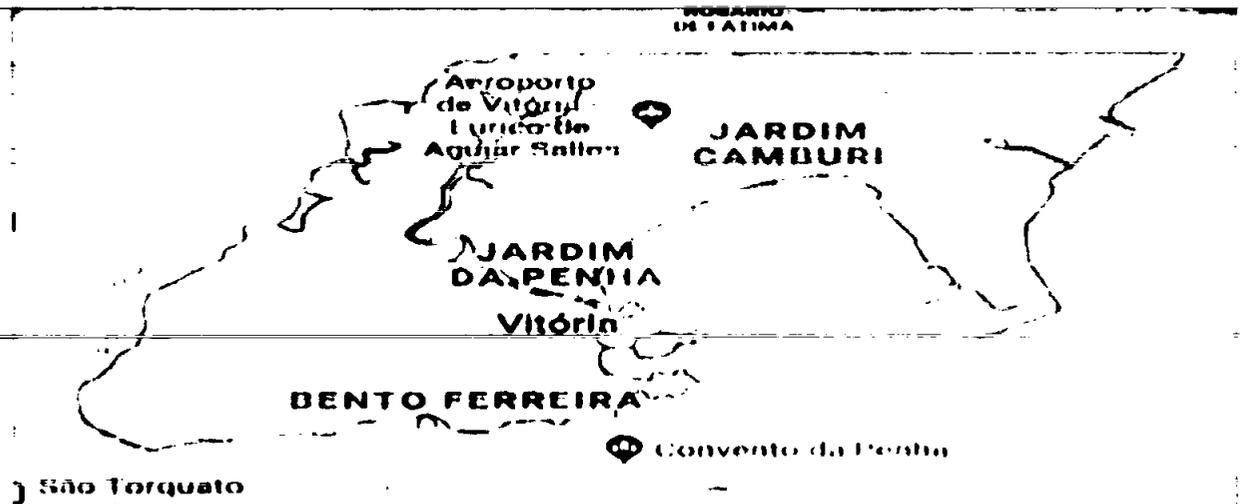
4409

funcionamento e um Posto de Informações Turísticas durante a temporada de veraneio. Outras praias são a Curva da Jurema, a qual também conta com excelentes quiosques, as praias da Ilha do Bol, Castanheira, Canto, entre outras. Vitória possui dois grandes portos: o Porto de Vitória e o Porto de Tubarão. Esses portos fazem parte do maior complexo portuário do Brasil, que inclui vários portos do estado e que são considerados os melhores em qualidade do Brasil. A cidade, que se encontra no litoral, possui proximidade com a região de montanhas capixabas. (Caracas de Santos)

A cidade possui várias áreas verdes, como o Parque Moscoso, o primeiro parque de Vitória, construído no fim do século XIX e inaugurado no ano de 1912. O Parque Pedra da Cebola foi implantado em novembro de 1997, num local onde, até 1978, existiu a Pedreira de Golabelras, de propriedade da mineradora Vale. O nome do parque deriva de uma grande pedra esculpida pela natureza que repousa sobre outra rocha. Devido a seu comportamento geológico, a pedra se "descama" de maneira similar às palhas de uma cebola. Localiza-se próximo do prédio da Petrobrás e da UFES. Entre outros parques, estão: Parque Mata da Praia; Parque Municipal da Pedra da Cebola; Parque Municipal Horto de Maruípa; Parque Municipal Gruta da Onça; Parque Moscoso; Parque da Fonte Grande; Parque Municipal de Tabuazeiro; Parque Municipal de Barreiros e Parque Municipal da Fazendinha.

**Demografia** - Vitória é a segunda capital brasileira com a melhor qualidade de vida, de acordo com as pesquisas da Fundação Getúlio Vargas (Caracas de Santos), esta mesma instituição de pesquisa também afirma que Vitória é a 9ª melhor cidade do Brasil para trabalhar. A capital do Espírito Santo tem a maior renda *per capita* entre as capitais do Brasil. Vitória e Florianópolis, em Santa Catarina, são as únicas capitais estaduais no Brasil que não são as cidades mais populosas de seus respectivos estados. (Caracas de Santos)

Segundo o censo de 2010, 158.179 vitorienenses (48%) se autodeclararam como brancos, 136.704 (42%) como pardos, 29.653 (9%) como negros, 2.062 (0,62%) como amarelos e 1.203 (0,38%) como indígenas



**FONTE:** Wikipédia [https://pt.wikipedia.org/wiki/Vit%C3%B3ria\\_\(Esp%C3%ADrito\\_Santo\)](https://pt.wikipedia.org/wiki/Vit%C3%B3ria_(Esp%C3%ADrito_Santo))

ANDERSON TADEU  
(CRECI/RJ 047.109)  
99889-0523/96840-5681  
[atmconsultor@gmail.com](mailto:atmconsultor@gmail.com)



Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações



(21) 96840.5681 (tim)

Imobiliárias



<http://www.atimovelsrj.com>

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI  
22.506)



[atasmconsultor@gmail.com](mailto:atasmconsultor@gmail.com)

4410

> **Dos anexos que acompanham esta Avaliação:**

- **Anexo 1** - Informações e fontes de pesquisa usada para chegar ao valor de m<sup>2</sup> da região;
- **Anexo 2** - Mapa aéreo, localização e seus acessos, além de fotos do imóvel;
- > **Anexo 3** - Espelho do IPTU, RGI conforme página 4101 dos autos.
- **Anexo 4** - Apresentação do avaliador, Diplomas / certificado do avaliador e corretor de Imóveis.

> **Da Análise Mercadológica.**

Conforme informações de imobiliárias que atuam no bairro, corretores autônomos e pesquisas online, é constante a procura por imóveis semelhantes ao objeto desta avaliação, desde que ele esteja devidamente enquadrado no valor real de avaliação, ou seja, sem superfaturamento ou especulação.

> **Metodologia Utilizada**

Para a realização deste trabalho utilizou-se o Método Comparativo de Dados do Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do mercado imobiliário, normalmente diferente das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso, o mais recomendado e usado nas avaliações de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando, resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado.

  
ANDERSON TADEU  
(CRECI/RJ 047.109)  
99809-0523/96840-5681  
[atasmconsultor@gmail.com](mailto:atasmconsultor@gmail.com)



Anderson Tadeu S. Maia

(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações

(21) 96840.5681 (tim)

Imobiliárias

<http://www.atimoveisrj.com>

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI  
22.506)

atasmconsultor@gmail.com

4411

## NÚCLEO COMUM PARA HOMOGENEIZAÇÃO.

São várias as variáveis a serem considerados nas avaliações mercadológicas.

### Consideramos indispensáveis as variáveis a seguir:

- a) Fator Fonte (FF)
- b) Fator de Equivalência (FE)
- c) Fator de Área (FA)

#### a) Fator Fonte (FF) ou Fator de Euforia.

É mais que natural nas transações imobiliárias o valor de venda ser diferente do valor inicialmente proposto, a famosa "queima de gordura". Isto não se dá unicamente por imobiliárias, também as ofertas particulares estão sujeitas a essa negociação. Geralmente quem compra quer fazer o melhor negócio e, acredita o comprador ter feito bom negócio quando recebe um desconto da ordem de 10, 20 ou até 50% do valor pedido. Assim após longos levantamentos, estudiosos chegaram aos seguintes números:

Quando se tratar de venda, fator igual a 1,00 Quando for oferta de particular, fator variando entre 0,85 a 1,00.

Normalmente trabalha-se com os fatores 0,90, para imóveis ofertados e 1,00 para imóveis vendidos.

#### b) Fator de Equivalência (FE).

É empregado quando o padrão construtivo da amostra difere daquele do imóvel avaliando. Aplica-se:

- > Menor do que 1 (um) quando a amostra possui melhor padrão do que o avaliando.
- > Maior do que 1 (um) quando a amostra possui padrão inferior ao imóvel avaliando.

Para esse cálculo, recorreremos ao CUB. Principal Indicador do setor da construção, o Custo Unitário Básico (CUB) é calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país (<http://www.cub.org.br/>).

ANDERSON TADEU  
(CRECI/RJ 047.109)  
99889-0523/96840-5681  
atasmconsultor@gmail.com



Anderson Tadeu S. Maia

(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações

(21) 96840.5681 (tim)

Imobiliárias

<http://www.atimovelsrj.com>

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI  
22.506)

atasmconsultor@gmail.com

4412

### c) Fator de Área (FA)

Para uma diferença de áreas (entre amostra e avaliando) de até 30% emprega-se a fórmula: área da amostra / área do imóvel avaliando e calcula-se a raiz quarta.

$$FA = (\text{Área amostra} / \text{área avaliando})^{1/4}$$

Para uma diferença de áreas (entre amostra e avaliando) superior a 30% emprega-se a fórmula: área da amostra / área do imóvel avaliando e calcula-se a raiz oitava.

$$FA = (\text{Área amostra} / \text{área avaliando})^{1/8}$$

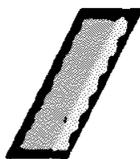
NOTA: Fórmula empírica de Sérgio Antonio Abunahman (In ABUNAHMAN, Sérgio Antônio, Curso Básico Engenharia Legal e de avaliações, 4ª edição revista e ampliada, São Paulo: Ed. Pini).

### > Pesquisa de mercado de Imóveis

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 8 (oito) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 1(hum).

| Referências | Endereço                 | Fonte de Informação | Preço         | Área             | R\$/ m <sup>2</sup> |
|-------------|--------------------------|---------------------|---------------|------------------|---------------------|
| R-1         | R. Jeronimo Monteiro-490 | Ubratan Miranda     | R\$ 28.000,00 | 30m <sup>2</sup> | R\$ 933,33          |
| R-2         | R. Jeronimo Monteiro     | Kasa Imóveis        | R\$ 22.000,00 | 30m <sup>2</sup> | R\$ 733,33          |
| R-3         | Av. Princesa Isabel      | ACD Imóveis         | R\$ 35.000,00 | 40m <sup>2</sup> | R\$ 875,00          |
| R-4         | R do Rosário             | Del Credere Imóveis | R\$ 48.000,00 | 55m <sup>2</sup> | R\$ 872,72          |
| R-5         | R. Graciano Neves        | ACD Imóveis         | R\$ 30.000,00 | 35m <sup>2</sup> | R\$ 857,14          |
| R-6         | R. Nestor Gomes          | ACD Imóveis         | R\$ 25.000,00 | 20m <sup>2</sup> | R\$ 1.250,00        |

ANDERSON TADEU  
(CRECI/RJ 047.109)  
99889-0523/96840-5681  
atasmconsultor@gmail.com



Anderson Tadeu S. Mala

(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações

(21) 96840.5681 (tim)

Imobiliárias

<http://www.atimoveisrj.com>

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI  
22.506)

atmconsultor@gmail.com

4413

|     |                             |                      |                |                  |                     |
|-----|-----------------------------|----------------------|----------------|------------------|---------------------|
| R-7 | R. Jeronimo Monteiro, 1.000 | Visão Imóveis        | R\$ 150.000,00 | 60m <sup>2</sup> | R\$ 2.500,00        |
| R-8 | R. Jeronimo Monteiro, 124   | <u>Izabela Drach</u> | R\$ 85.000,00  | 58m <sup>2</sup> | R\$ 1.465,51        |
|     |                             |                      | <b>TOTAL</b>   |                  | <b>R\$ 9.487,03</b> |

Identificamos que o valor médio de m<sup>2</sup> apurado acima é de R\$ 1.185,88 (R\$ 9.487,03 : 8 = R\$ 1.185,88). Usaremos ele, no cálculo do fator área da planilha a seguir.

**ABAIXO TABELA COM M<sup>2</sup> HOMOGENEIZADOS, DESTACANDO EM VERMELHO AS AMOSTRAS QUE SERÃO EXCLUÍDAS NA PRÓXIMA PLANILHA, CONFORME CÁLCULO**

| Amostras | R\$/ m <sup>2</sup> | Fator Fonte | Fator Padrão Equiparado. | Fator Área   | Dados Finais        |
|----------|---------------------|-------------|--------------------------|--------------|---------------------|
| R-1      | R\$ 933,33          | 0,90        | 1,00                     | 0,9418       | R\$ 791,11          |
| R-2      | R\$ 733,33          | 0,90        | 1,00                     | 0,8867       | R\$ 585,22          |
| R-3      | R\$ 875,00          | 0,90        | 1,00                     | 0,9592       | R\$ 755,37          |
| R-4      | R\$ 872,72          | 0,90        | 1,00                     | 0,9623       | R\$ 755,84          |
| R-5      | R\$ 857,14          | 0,90        | 1,00                     | 0,9602       | R\$ 740,60          |
| R-6      | R\$ 1.250,00        | 0,90        | 1,00                     | 1,013        | R\$ 1.139,63        |
| R-7      | R\$ 2.500,00        | 0,90        | 0,9171                   | 1,097        | R\$ 2.263,63        |
| R-8      | R\$ 1.465,51        | 0,90        | 0,9171                   | 1,026        | R\$ 1.241,07        |
|          |                     |             |                          | <b>TOTAL</b> | <b>R\$ 8.272,47</b> |

Identificamos que o valor médio de m<sup>2</sup> apurado acima é de R\$ 1.034,06 (R\$ 8.272,47 : 8 = R\$ 1.034,06).

ANDERSON TADEU  
(CRECI/RJ 047.109)  
99889-0523/96840-5681  
atmconsultor@gmail.com



Anderson Tadeu S. Maia

(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações

(21) 96840.5681 (tim)

Imobiliárias

http://www.atimoveisrj.com

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI 22.506)

atmconsultor@gmail.com

2419

### EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS:

#### 1) Cálculo da Média Aritmética:

|                    |   |
|--------------------|---|
| Média Aritmética = | $\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados}}{\text{Número de valores pesquisados}}$ |
|--------------------|---|

R\$ 8.272,47

Média Aritmética =

8

Média Aritmética =

R\$ 1.034,06 /m<sup>2</sup>

#### ➤ Cálculo da Média Ponderada (Cálculo da homogeneização):

Adotou-se 30% (trinta por cento), 15% para mais ou para menos com relação ao m<sup>2</sup> apurado como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m<sup>2</sup> inferiores à R\$ 878,95 (média aritmética - 15%) e superiores à R\$ 1.189,17 (média aritmética + 15%).

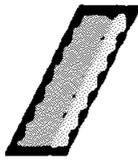
◆ R\$ 1.034,06 /m<sup>2</sup> + 15% = R\$ 1.189,17

◆ R\$ 1.034,06 / m<sup>2</sup> - 15% = R\$ 878,95

#### 2) Cálculo da Média Aritmética:

|                    |   |
|--------------------|---|
| Média Aritmética = | $\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados}}{\text{Número de valores pesquisados}}$ |
|--------------------|---|

ANDERSON TADEU -  
(CRECI/RJ 047.109)  
99889-0523/96840-5681  
atmconsultor@gmail.com



Anderson Tadeu S. Maia  
 Consultoria e Avaliações  
 Imobiliárias  
 (CRECI/RJ 047.109 & CNAI  
 22.506)

(21) 99889.0523 (vivo)  
 (21) 96840.5681 (tim)  
<http://www.atimoveisrj.com>  
 atsmconsultor@gmail.com

4415

R\$ 1.139,63

Média Aritmética =  $\frac{\quad}{1}$

Média Aritmética = R\$ 1.139,63 /m<sup>2</sup>

Vale ressaltar que, na planilha acima, somente a referência 6 (R6), ficou dentro do intervalo de 30%, conforme cálculo de ponderação elencado acima, com isso, segue abaixo cálculo final e conclusão dos valores.

NOTA: Com a eliminação da amostra, R1, R2, R3, R4, R5, R7 e R8, novo cálculo da média deve ser realizado.

| Amostras | R\$/ m <sup>2</sup> | Fator Fonte | Fator Padrão Equiparado. | Fator Área | Dados Finais |
|----------|---------------------|-------------|--------------------------|------------|--------------|
| R-6      | R\$ 1.250,00        | 0,90        | 1,00                     | 1,013      | R\$ 1.139,63 |
|          |                     |             |                          | TOTAL      | R\$ 1.139,63 |

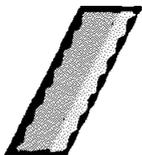
|             |   |
|-------------|---|
| Média       | Somatório dos valores pesquisados, após ponderação                    |
| Ponderada = | $\frac{\quad}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação}}$ |

R\$ 1.139,63

Média Aritmética =  $\frac{\quad}{1}$

Média Aritmética = R\$ 1.139,63/ m<sup>2</sup>

  
 ANDERSON TADEU  
 (CRECI/RJ 047.109)  
 99889-0523/96840-5681  
 atsmconsultor@amall.com.br



Anderson Tadeu S. Mala

Consultoria e Avaliações

Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI  
22.506)

(21) 99889.0523 (vivo)

(21) 96840.5681 (tim)

<http://www.atlmoveisrj.com>

atasmconsultor@gmail.com

2416

**Média ponderada = R\$ 1.139,63/ m<sup>2</sup>(valor médio do m<sup>2</sup>) DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO.**

**Valor do Imóvel avaliando = Área total do Imóvel avaliando X Valor médio do m<sup>2</sup>**

**Valor do Imóvel avaliando = 26,90m<sup>2</sup> X R\$ 1.139,63 = R\$ 30.656,05**

Assim sendo, o valor de Imóvel avaliado é de R\$ 30.656,05 (Trinta mil seiscentos e cinquenta e seis reais e cinco centavos).

Pode-se arredondar no máximo em 1% (Item 7.7.1.a, NBR 14653-1).

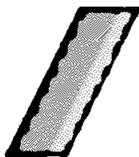
Logo, passamos a ter o valor arredondado de R\$ 30.500,00 (Trinta mil e quinhentos reais).

## **CONCLUSÃO**

Com base em pesquisa de Imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que:

**O Valor de Mercado do Imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadoológica é de R\$ 30.500,00 (Trinta mil e quinhentos reais).**

ANDERSON TADEU  
(CRECI/RJ 047.109)  
99889-0523/96840-5681  
atasmconsultor@gmail.com



Anderson Tadeu S. Mala



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações



(21) 96840.5681 (tim)

Imobiliárias



<http://www.atlmoveisrj.com>

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI  
22.506)



[atasmconsultor@gmail.com](mailto:atasmconsultor@gmail.com)

4447

> **Encerramento:**

O presente parecer é composto por 39 (trinta e nove) páginas de um só lado, rubricadas e carimbada pelos avaliadores, que subscrevem esta última.

... Rio de Janeiro, 11 de julho de 2019.

Anderson Tadeu da Silva Mala

Consultoria e Perícia em Avaliações Imobiliárias  
(CRECI / RJ: 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 010232)

ANDERSON TADEU  
(CRECI/RJ 047.109)  
99889-0523/96840-5681  
[atasmconsultor@gmail.com](mailto:atasmconsultor@gmail.com)



Anderson Tadeu S. Maia

Consultoria e Avaliações

Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109 & CNAJ  
22.506)

(21) 99889.0523 (vivo)

(21) 96840.5681 (tim)

<http://www.atimoveisrj.com>

atasmconsultor@gmail.com

2419

### Anexo 1

Informações e fontes de pesquisa usada para chegar ao valor de m<sup>2</sup> da região;

  
ANDERSON TADEU  
(CRECI/RJ 047.109)  
99889-0523/96840-5681  
atasmconsultor@gmail.com



Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações



(21) 96840.5681 (tim)

Imobiliárias



http://www.atimoveisrj.com

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI  
22.506)



atasmconsultor@gmail.com

4419

### Referência 1 (R - 1)

**Anunciante:** Ubiratan Miranda - **Contato:** (27) 99883-9874

**Link:** <https://es.olx.com.br/norte-do-espirito-santo/comercio-e-industria/sala-comercial-ed-ouro-verde-533222004>

OLX

Buscar Ajuda Mais Anúncios CNR Minha conta Inserir anúncio

**PAPEL SULFITE HP OFFICE**  
16% OFF  
Cada folha R\$ 24,90 por R\$ 20,90  
COMPRAR

ES - Norte do Espírito Santo - Comércio e Indústria - Europa - Vitória - Centro

**Sala Comercial - Ed Ouro Verde**

**R\$ 28.000**

Ubiratan Miranda  
(27) 99883-9874

Verificar perfil

Verificado com

No OLX Brasil você compra mais seguro

Ver todos os anúncios

\*\*\*\*\*

### Referência 2 (R - 2)

**Anunciante:** Kasa Imóveis LTDA. - **Contato:** (27) 3314-4001 ou (27) 99959-1249

**Link:** [https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-centro-zona-central-rio-de-janeiro-500m2-venda-RS6000000-id-1313695474/?\\_vt=rpmmcmy:a](https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-centro-zona-central-rio-de-janeiro-500m2-venda-RS6000000-id-1313695474/?_vt=rpmmcmy:a)



Avenida Jerônimo Monteiro - Centro, Vitória - ES

**Sala/Conjunto à Venda, 30m<sup>2</sup>**

30 m<sup>2</sup> -- Quarto 1 Banheiro -- Vaga

SALA COMERCIAL SÓ 23 MIL!!! AGENDE SUA VISITA AGORA PELO  
WHATSAPP 27-9-8-8-3-9-2-6-9-0 ALEXANDRE RAELIMÓVEL- SALA

**R\$ 22.000**

VER TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM

ANDERSON TADEU  
(CRECI/RJ 047.109)  
99889-0523/96840-5681  
atasmconsultor@gmail.com



Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações



(21) 96840.5681 (tim)

Imobiliárias



<http://www.atimoveisrj.com>

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI  
22.506)



[atasmconsultor@gmail.com](mailto:atasmconsultor@gmail.com)

4420

### Referência 3 (R - 3)

**Anunciante:** ACD Imóveis - **Contato:** [\(27\) 3325-2800](tel:(27)3325-2800) [\(27\) 99969-2484](tel:(27)99969-2484)

**Link:** [https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-vitoria-40m2-venda-RS35000-id-81973465/?\\_vt=rpca:a](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-vitoria-40m2-venda-RS35000-id-81973465/?_vt=rpca:a)



Avenida Princesa Isabel - Centro, Vitória - ES

**Sala/Conjunto à Venda, 40m<sup>2</sup>**

40 m<sup>2</sup> -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Comercial / Escritório - For Sale ()

**R\$ 35.000**

[VER TELEFONE](#)

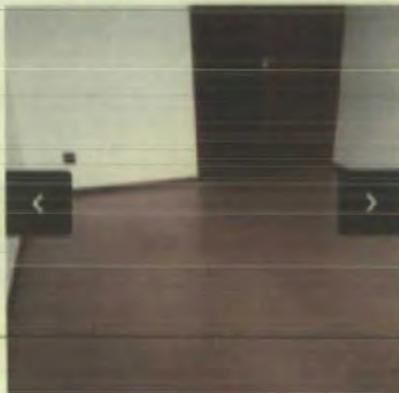
[ENVIAR MENSAGEM](#)

\*\*\*\*\*

### Referência 4 (R - 4)

**Anunciante:** Del Credere Imóveis Ltda - ME - **Contato:** [\(27\) 3272-1050](tel:(27)3272-1050) [\(27\) 99983-3663](tel:(27)99983-3663)

**Link:** [https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-vitoria-55m2-venda-RS48000-id-2448922667/?\\_vt=rpca:a](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-vitoria-55m2-venda-RS48000-id-2448922667/?_vt=rpca:a)



Rua do Rosário - Centro, Vitória - ES

**Sala/Conjunto à Venda, 55m<sup>2</sup>**

55 m<sup>2</sup> -- Quarto 1 Banheiro -- Vaga

Sala Comercial 55m<sup>2</sup> com Localização Privilegiada Atrás do Teatro Carlos Gomes, -

**R\$ 48.000**

[VER TELEFONE](#)

[ENVIAR MENSAGEM](#)



  
ANDERSON TADEU  
(CRECI/RJ 047.109)  
99889-0523/96840-5681  
[atasmconsultor@gmail.com](mailto:atasmconsultor@gmail.com)



Anderson Tadeu S. Mala



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações



(21) 96840.5681 (tim)

Imobiliárias



<http://www.atimoveisrj.com>

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI  
22.506)



[atmconsultor@gmail.com](mailto:atmconsultor@gmail.com)

4421

### Referência 5 (R - 5)

**Anunciante:** ACD Imóveis - **Contato:** [\(27\) 3325-2800](tel:(27)3325-2800) [\(27\) 99969-2484](tel:(27)99969-2484)

**Link:** [https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-vitoria-35m2-venda-RS30000-id-81973466/?\\_vt=rpca:a](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-vitoria-35m2-venda-RS30000-id-81973466/?_vt=rpca:a)



Rua Graciano Neves - Centro, Vitória - ES

**Sala/Conjunto à Venda, 35m<sup>2</sup>**

35 m<sup>2</sup> -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Comercial / Escritório - For Sale ()

**R\$ 30.000**

[VER TELEFONE](#)

[ENVIAR MENSAGEM](#)

\*\*\*\*\*

### Referência 6 (R - 6)

**Anunciante:** Anunciante: ACD Imóveis - **Contato:** [\(27\) 3325-2800](tel:(27)3325-2800) [\(27\) 99969-2484](tel:(27)99969-2484)

**Link:** [https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-vitoria-20m2-venda-RS25000-id-83082366/?\\_vt=rpca:a](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-vitoria-20m2-venda-RS25000-id-83082366/?_vt=rpca:a)



Rua Nestor Gomes - Centro, Vitória - ES

**Sala/Conjunto à Venda, 20m<sup>2</sup>**

20 m<sup>2</sup> -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Comercial / Escritório - For Sale ()

**R\$ 25.000**

[VER TELEFONE](#)

[ENVIAR MENSAGEM](#)

### Referência 7 (R - 7)

**ANDERSON TADEU**  
(CRECI/RJ 047.109)  
99889-0523/96840-5681  
[atmconsultor@gmail.com](mailto:atmconsultor@gmail.com)



Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações



(21) 96840.5681 (tim)

Imobiliárias



<http://www.atimoveisrj.com>

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI  
22.506)



[atasmconsultor@gmail.com](mailto:atasmconsultor@gmail.com)

4422

**Anunciante:** Visão Imóveis - **Contato:** (27) 3395-1900 (27) 99661-1900

**Link:** [https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-vitoria-60m2-venda-RS150000-id-2436719488/?\\_vt=rpca:a](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-vitoria-60m2-venda-RS150000-id-2436719488/?_vt=rpca:a)



Avenida Jerônimo Monteiro, 1000 - Centro, Vitória - ES

**Sala/Conjunto para Venda/Aluguel 60m<sup>2</sup>**

60 m<sup>2</sup> -- Quarto 1 Banheiro -- Vaga

Excelente conjunto salas comerciais com total de 60m<sup>2</sup> localizado no Centro de Vitória. Trata-se de salas com ar condicionado

R\$ 150.000

VER TELEFONE

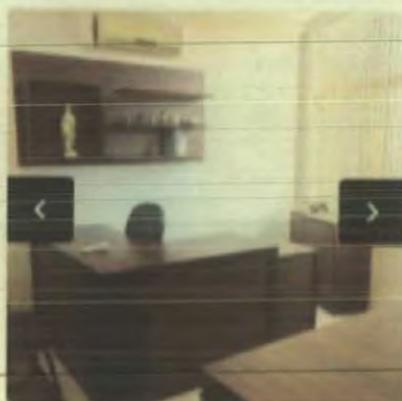
ENVIAR MENSAGEM

\*\*\*\*\*

**Referência 8 (R - 8)**

**Anunciante:** Izabela Drach - **Contato:** (27) 3019-5020 (27) 99651-0740

**Link:** [https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-vitoria-58m2-venda-RS85000-id-2450235130/?\\_vt=rpca:a](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-vitoria-58m2-venda-RS85000-id-2450235130/?_vt=rpca:a)



Avenida Jerônimo Monteiro, 124 - Centro, Vitória - ES

**Sala/Conjunto à Venda, 58m<sup>2</sup>**

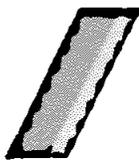
58 m<sup>2</sup> -- Quarto 1 Banheiro -- Vaga

Sala no Centro de Vitória para alugar, são duas salas conjugadas. Conforme fotos esta sala esta toda montada: # Cozinha com

R\$ 85.000



ANDERSON TADEU  
(CRECI/RJ 047.109)  
99889-0523/96840-5681  
[atasmconsultor@gmail.com](mailto:atasmconsultor@gmail.com)



Anderson Tadeu S. Mala

Consultoria e Avaliações

Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI  
22.506)

(21) 99889.0523 (vivo)

(21) 96840.5681 (tim)

<http://www.atimoveisrj.com>

[atmconsultor@gmail.com](mailto:atmconsultor@gmail.com)

4423

## Anexo 2

**Mapa aéreo, localização e seus acessos, além de fotos do imóvel;**

**Mapa aéreo, localização e seus acessos.**

  
ANDERSON TADEU  
(CRECI/RJ 047.109)  
99889-0523/96840-5681  
[atmconsultor@gmail.com](mailto:atmconsultor@gmail.com)



Anderson Tadeu S. Maia

(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações

(21) 96840.5681 (tim)

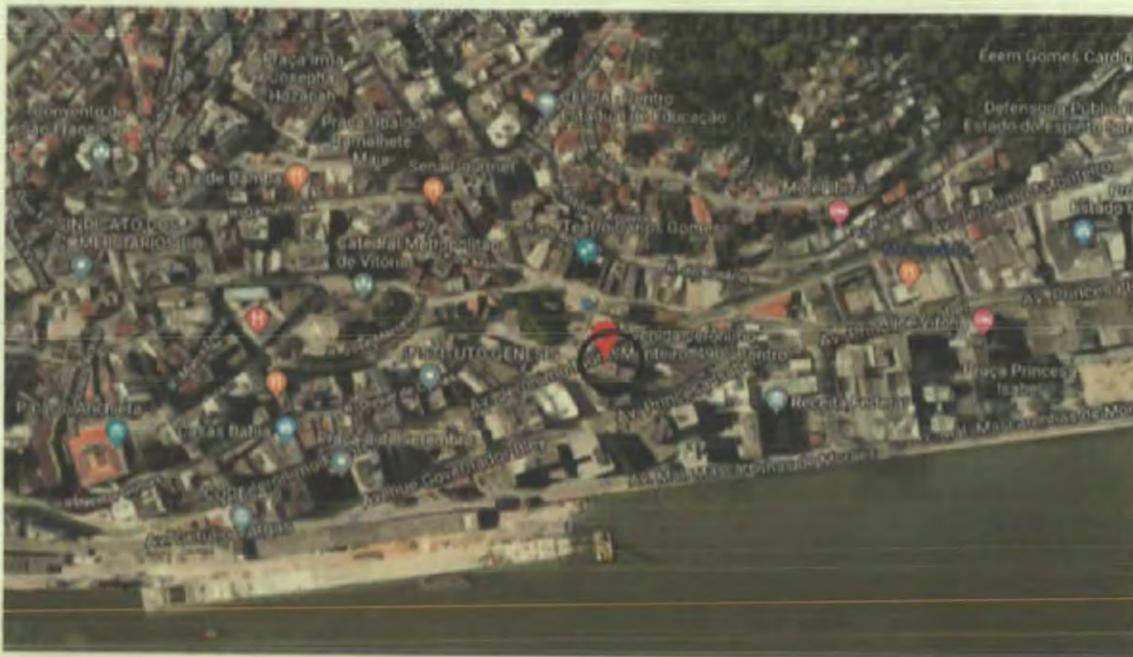
Imobiliárias

<http://www.atimoveisrj.com>

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI  
22.506)

[atmsconsultor@gmail.com](mailto:atmsconsultor@gmail.com)

2424



  
ANDERSON TADEU  
(CRECI/RJ 047.109)  
99889-0523/96840-5681  
[atmsconsultor@gmail.com](mailto:atmsconsultor@gmail.com)



Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações



(21) 96840.5681 (tim)

Imobiliárias



<http://www.atimoveisrj.com>

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI  
22.506)



[atmconsultor@gmail.com](mailto:atmconsultor@gmail.com)

4425



**ANDERSON TADEU**  
(CRECI/RJ 047.109)  
99889-0523/96840-5681  
[atmconsultor@gmail.com](mailto:atmconsultor@gmail.com)

4426



Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações



(21) 96840.5681 (tim)

Imobiliárias



<http://www.atimoveisrj.com>

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI  
22.506)



[atmconsultor@gmail.com](mailto:atmconsultor@gmail.com)



  
ANDERSON TADEU  
(CRECI/RJ 047.109)  
99889-0523/96840-5681  
[atmconsultor@gmail.com](mailto:atmconsultor@gmail.com)



Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações



(21) 96840.5681 (tim)

Imobiliárias



<http://www.atimoveisrj.com>

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI  
22.506)



[atasmconsultor@gmail.com](mailto:atasmconsultor@gmail.com)

4427



  
ANDERSON TADEU  
(CRECI/RJ 047.109)  
99889-0523/96840-5681  
[atasmconsultor@gmail.com](mailto:atasmconsultor@gmail.com)



Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações



(21) 96840.5681 (tim)

Imobiliárias



<http://www.atimoveisrj.com>

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI  
22.506)



[atasmconsultor@gmail.com](mailto:atasmconsultor@gmail.com)

2428



ANDERSON TADEU  
(CRECI/RJ 047.109)  
99889-0523/96840-5681  
[atasmconsultor@gmail.com](mailto:atasmconsultor@gmail.com)

4429



Anderson Tadeu S. Maia

(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações

(21) 96840.5681 (tim)

Imobiliárias

<http://www.atimoveisrj.com>

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI  
22.506)

[atasmconsultor@gmail.com](mailto:atasmconsultor@gmail.com)



ANDERSON TADEU  
(CRECI/RJ 047.109)  
99889-0523/96840-5681  
[atasmconsultor@gmail.com](mailto:atasmconsultor@gmail.com)



Anderson Tadeu S. Maia

Consultoria e Avaliações

Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI  
22.506)



(21) 99889.0523 (vivo)



(21) 96840.5681 (tim)



<http://www.atimoveisrj.com>



[atasmconsultor@gmail.com](mailto:atasmconsultor@gmail.com)

4430



  
ANDERSON TADEU  
(CRECI/RJ 047.109)  
99889-0523/96840-5681  
[atasmconsultor@gmail.com](mailto:atasmconsultor@gmail.com)

2431



Anderson Tadeu S. Maia

(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações

(21) 96840.5681 (tim)

Imobiliárias

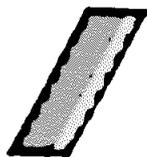
<http://www.atimoveisrj.com>

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI 22.506)

[atasmconsultor@gmail.com](mailto:atasmconsultor@gmail.com)



ANDERSON TADEU  
(CRECI/RJ 047.109)  
99889-0523/96840-5681  
[atasmconsultor@gmail.com](mailto:atasmconsultor@gmail.com)



Anderson Tadeu S. Maia

Consultoria e Avaliações

Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI  
22.506)

 (21) 99889.0523 (vivo)

 (21) 96840.5681 (tím)

 <http://www.atimoveisrj.com>

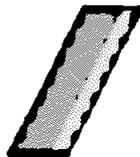
 [atmconsultor@gmail.com](mailto:atmconsultor@gmail.com)

4432

**Anexo 3**

**Espelho do IPTU, RGI conforme página 4101 dos autos.**

  
**ANDERSON TADEU**  
(CRECI/RJ 047.109 &  
99889-0523/96840-5681  
[atmconsultor@gmail.com](mailto:atmconsultor@gmail.com))



Anderson Tadeu S. Maia

(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações

(21) 96840.5681 (tim)

Imobiliárias

<http://www.atimoveisrj.com>

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI 22.506)

atasmconsultor@gmail.com

4433



**Prefeitura Municipal de Vitória**

Secretaria Municipal de Fazenda - Coordenação de Cadastro Imobiliário

**Espelho Cadastral da Unidade**

Inscrição Fiscal 2 21048 Inscrição Imobiliária 01 01 019 0020 030 Parcel 1  
 Situação Cadastral Normal Com Pendência(s)

**IMÓVEL DE INTERESSE HISTÓRICO - CULTURAL - SUJEITO À RESTRIÇÃO**

Numero Referencia Tipo de Proteção  
 P93C Patrimônio em processo de classificação - tombamento

Obs.: Para qualquer tipo de obra neste imóvel, deve-se abrir um processo pedindo autorização.

**Localização da Propriedade**

Endereço: AV. HERÓDOTO MONTEIRO 498 (L. OURO VERDE) - BL. 301 - CENTRO - CEP 29 018-002  
 Município: VITÓRIA - ESPÍRITO SANTO

**Identificação do Responsável**

Nome: CIA PATRIMONIAL DE SEQUÍCIAS OBRAS EM LIQUIDACAO Doc. Identif: CNPJ 33 013 820 0001-48  
 Endereço: AV. HERÓDOTO MONTEIRO 498 BL. 301 - CENTRO  
 Município: Vitória - ES C/P: 79 018-002

**Responsável(is) Fiscal(is)**

| Nome   | Documento               | Situação     | Condição |
|--|-------------------------|--------------|----------|
| CIA PATRIMONIAL DE SEQUÍCIAS OBRAS EM LIQUIDACAO | CNPJ 33 013 820 0001-48 | Proprietário |          |

**Informações do Lote**

| Área do Terreno:                | 111,00   | Testada Principal: | 17,00     | Situação do Lote: | Met. de quads: |
|---------------------------------|----------|--------------------|-----------|-------------------|----------------|
| Área comum da Cota 60:          | 0,00     | Localização:       | Desenv.   | Topografia:       | Plano          |
| Área Não Apropriada:            | 0,00     | Caracterização:    | Carretado | Muros:            | Sim            |
| Área Preservada:                | 0,00     | Condição do Lote:  | Normal    | Calçada:          | Sim            |
| Área Total Edificada:           | 3 245,00 | Demais Testadas:   |           | Red. Lotamentos:  | 000 0000       |
| Porcentagem de Área Preservada: | 0,00%    |                    |           | DI de Lançamento: | 01/01/1978     |

**Informações da Unidade**

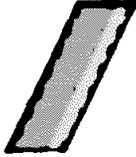
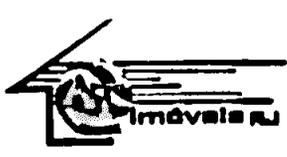
Escritura: 1988  
 Groupagem: Comércio-Serviço Matrícula: Particular Numeração Oficial: Sim

**Informações da Edificação**

| Área da Edificação: | 20,00      | Conservação:       | Bom             | Ar Condicionado:      | Não          |
|---------------------|------------|--------------------|-----------------|-----------------------|--------------|
| Preço Ideal:        | 0 097003   | Paredes:           | Especiais       | Soma-Piso Privativos: | Não          |
| Área Free Terreno:  | 3,84       | Pisos:             | Especiais       | Soma-Piso Comuns:     | Não          |
| Área Terreno (mód): | 0,83       | Met. Sanitário:    | Até 2 banheiros | Nº do Quarto:         | Não Avaliada |
| Estrutura:          | Concreto   | Quant. Pavimentos: | 0               | Nº da Suíte:          | Não Avaliada |
| Acabamento:         | Módico     | Nº Pavimentos:     | 2               | Nº Vagas Garagem:     | Não Avaliada |
| Revest. Fachada:    | Pedra      | Elevador:          | Sim             | Set de Marcha:        | Não Avaliada |
| Revest. Interno:    | Reboco     | Escada Rotativa:   | Não             | Várzea:               | Não Avaliada |
| Data Construção:    | 01/01/1988 | Tipo Construção:   | Sub - Conjunto  | Posição Via Pública:  | Não Avaliada |

ANDERSON TADEU  
 (CRECI/RJ 047.109)  
 9089-0523/96840-5681  
 atasmconsultor@gmail.com





Anderson Tadeu S. Maia  
 Consultoria e Avaliações  
 Imobiliárias  
 (CRECI/RJ 047.109 & CNAI  
 22.506)

(21) 99889.0523 (vivo)  
 (21) 96840.5681 (tim)  
<http://www.atimoveisrj.com>  
[atmconsultor@gmail.com](mailto:atmconsultor@gmail.com)

**Anexo 4 -**

Apresentação do avaliador, Diplomas / certificado do avaliador e corretor de imóveis.

ANDERSON TADEU  
 (CRECI/RJ 047.109)  
 99889-0523/96840-5681  
 atmconsultor@gmail.com



Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações



(21) 96840.5681 (tim)

Imobiliárias



<http://www.atimoveisrj.com>

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI  
22.506)



[atmconsultor@gmail.com](mailto:atmconsultor@gmail.com)

4456

### **Apresentação do Perito em Avaliação Imobiliária.**



**ANDERSON TADEU DA SILVA MAIA**

Brasileiro, casado, 38 anos

Rua: Carolina Amado, 121, Casa – Irajá / Vaz Lobo

Telefone: (21) 99889-0523 vivo e WhatsApp / (21) 96840-5681 Tim

e-mail: [atmconsultor@gmail.com](mailto:atmconsultor@gmail.com) / [www.atimoveisrj.com](http://www.atimoveisrj.com)

### **OBJETIVO**

Atuar como perito avaliador imobiliário e colaborar com ética e imparcialidade em favor da verdade, da justiça e de bons serviços prestados. Me destaco pela agilidade, transparência e eficácia.

### **RESUMO DE FORMAÇÃO PROFISSIONAL**

✓

**Escolaridade: Superior Incompleto** (8º período do Curso Direito não cursando no momento) - Instituição é a extinta Universidade da Cidade, Campus Madureira.

✓

**Cursos: Técnico em transações imobiliárias (TTI)**- Formado em 10/09/2010 – (CRECI/RJ 047.109), formado em 2010 no Sindicato dos Corretores de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro (Trabalhei na Patrimovel, BrasilBrokers, Inova e autônomo como corretor e avaliador).

✓

**Cursos: Avaliador Imobiliário (CNAI 22506)**- Reconhecido pelo COFECI através da portaria nº 021.2015, formado em 15/10/2015, pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis Creci – Av. Presidente Vargas, 417 – 19º Andar – Centro.

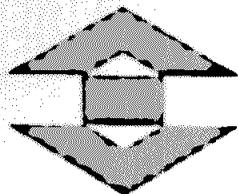
✓

**Curso de Perito Judicial: Perito formado pelo IPJUD** – Instituto de Perícias Judiciais, formado em 27/01/2018, com carga horária de 23h, quando o mínimo exigido são 21h, com registro IPJUD nº 01.0232.

✓

**NOTA: Estou devidamente cadastrado como perito no sistema DGJUR-DEINP-SEJUD do Tribunal de Justiça do RJ sob a Conta: 1270628-0, no sistema AJG / CJF da Justiça Federal e também com inscrição no e-CAGE do Tribunal Regional do Trabalho do Rio de Janeiro como corretor a 10 anos no mercado.**

ANDERSON TADEU  
(CRECI/RJ 047.109)  
(21) 99889-0523/96840-5681  
[atmconsultor@gmail.com](mailto:atmconsultor@gmail.com)



REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
COLÉGIO ARNALDO PRIETO

**CAPRI**

SINDICATO DOS CORRETORES DE IMÓVEIS  
DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

R. Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro, 572 - 6º andar  
Centro - Niterói - RJ

REGISTRO DE TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS  
PUBLICADO NO DIÁRIO DE FÉRIAS

# DIPLOMA

O Diretor do Colégio Arnaldo Prieto, confere a ANDERSON TADEU DA SILVA MAIA

Nacionalidade BRASILEIRA Naturalidade RIO DE JANEIRO/RJ Identidade

75839/121 Órgão Emissor CTPS Unidade de Federação RJ Nascido

em 30 / 03 / 1981 o presente **DIPLOMA**, por haver concluído em 10 / 09 / 2010 o Curso de Técnico  
em Transações Imobiliárias, na Área de Comércio.

Niterói, 04 de JULHO de 2011

  
Diretor

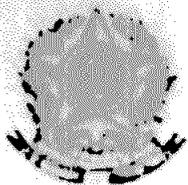
João Pissarro Maia  
Diretor Reg. 209/ABC

  
Secretário  
Secretaria Escolar

  
Presidente

Anderson Tadeu  
da Silva Maia





# SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI

## CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO

O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis Nº 22500

**Anderson Tadeu da Silva Maia**

inscrito em 21/10/2010 no CRECI 1º Região/RJ sob o nº 47.109 está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

### PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Habilitação Profissional  
Técnico em Transações Imobiliárias  
Certificado de Avaliação Expedido por  
CRECI 1ª REGIÃO / RJ

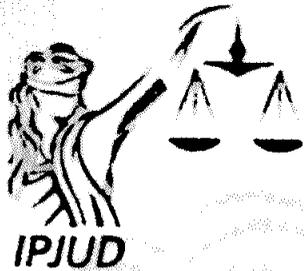
Brasília (DF), 18 de setembro de 2017.

**JOÃO TEODORO DA SILVA**  
Presidente

*Anderson Tadeu da Silva Maia*  
Assinatura do Avaliador

**SÉRGIO WALDEMAR FREIRE LOPES**  
Diretor Substituto

Registro válido por três anos a partir da data de emissão acima  
Chave de Autenticação: 7b3a482766f438bcd975a5fbaf695637e21cf3bf



# Certificado



O INSTITUTO DE PERÍCIAS JUDICIAIS - IPJUD CERTIFICA QUE

**ANDERSON TADEU DA SILVA MAIA**

CONCLUIU COM ÊXITO O

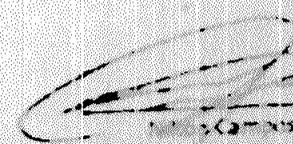
*CURSO DE PERÍCIAS JUDICIAIS COM ÊNFASE  
NO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL*

REALIZADO NOS DIAS 26 E 27/01/2018, NUM TOTAL DE 23 (VINTE E TRÊS) HORAS AULA

RIO DE JANEIRO, 27 DE JANEIRO DE 2018

  
Janaina de Faveri Araújo  
Vice-Presidente  
IPJUD - Mat. 01.0012  
Vice-Presidente IPJUD

  
Armanda Azulay Campos  
Secretária Geral  
IPJUD

  
Wilson Campos  
Professor do Curso