



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)

4525

**AVALIAÇÃO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL**

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

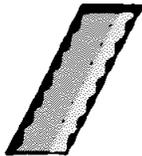


**METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO - PTAM 07/2019**

Avenida Jeronimo Monteiro, 490 salas 303, Centro de Vitoria - Espírito Santo.

Ed. Ouro Verde

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



Anderson Tadeu S. Mala

(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações

(21) 96840.5681 (tím)

Imobiliárias

<http://www.atimovelsrj.com>

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI  
22.506)

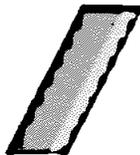
atasmconsultor@gmail.com

4326

### 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 29;
- Anexo 3 - Espelho do IPTU, RGI conforme página 4103 dos autos..... Página 30 a 32;
- Anexo 4 - Apresentação resumida do avaliador, Diplomas / certificado do avaliador e corretor  
de Imóveis. ....Página 33 a 38;

  
ANDERSON TADEU S. MALA  
(CRECI/RJ 047.109)  
(21) 99889.0523  
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

4327

### > 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.

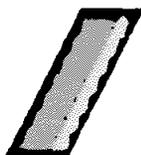
### > **LEGISLAÇÃO E NORMAS APLICÁVEIS E UTILIZADAS EM AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS POR CORRETORES DE IMÓVEIS - RESOLUÇÃO COFECI Nº 1066/2007.**

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 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)

21328

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 Jeronimo Monteiro, 490 salas 303, Centro de Vitoria - 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 contempla 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

ATASM CONSULTORIA E AVALIAÇÕES  
(CRECI/RJ 047.109 & CNAI 22.506)  
[www.atimoveisrj.com](http://www.atimoveisrj.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)

4329

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

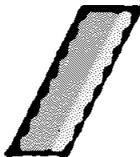
JUIZO DA 6ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL, REFERENTE A AÇÃO DE FALENCIA CIA PATRIMONIAL DE SEGUROS GERAIS, SOBRE O PROCESSO Nº 0119809-79.2000.8.19.0001.

➤ 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 Jeronimo Monteiro, 490 salas 303, Centro de Vitória - Espírito Santo, medindo 23,93m<sup>2</sup>, com piso frio, paredes em textura e janelão de alumínio. A sala 303, sofreu junção com as salas 301 e 302, ou seja, as paredes de concreto foram removidas para que elas se interligassem entre si, porem as salas contam com divisórias de madeira e vidro, formando pequenas repartições com copa e 1 banheiros.

ANDERSON TADEU  
(CRECI/RJ 047.109)  
(21) 99889.0523 / (21) 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.atmoveisrj.com>

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI  
22.506)



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

4330

Imóvel devidamente matriculado 6104 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 01.01.019.0028.038 e inscrição fiscal nº 2-219622.

**NOTA: Imóvel se encontra desocupado, vale ressaltar que a metragem do RGI e do IPTU são diferentes, porém estamos trabalhando com a metragem do IPTU, pois é a mais precisa.**

### > Da Vitória.

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.

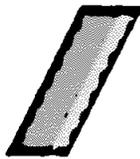
O Centro Vitória é um município brasileiro, capital do estado do Espírito Santo, na Região Sudeste do país. É uma das três capitais do país cujo centro administrativo e a maior parte do município estão localizados em uma ilha, no caso, a Ilha de Vitória<sup>[1]</sup> (as outras ilhas-capitais são Florianópolis, 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 de Serra, ao sul com Vila Velha, a leste com o Oceano Atlântico e a oeste com Caracica.

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 Caracica) 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>[1]</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>[1][2]</sup> Em uma pesquisa de 2017, Vitória foi classificada como a terceira melhor capital brasileira para se viver.<sup>[1][3]</sup>

A capital capixaba também foi eleita a cidade com o melhor capital humano do Brasil, segundo a revista Exame.<sup>[1][2]</sup> Segundo estudo do Instituto de Longevidade Mongeral Aegon feito em

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.atimovelsrj.com>

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI  
22.506)

atasmconsultor@gmail.com

4731

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 Martim 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>

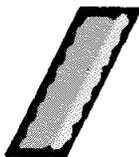
De acordo com a divisão regional vigente desde 2017, instituída pelo IBGE,<sup>[15]</sup> o município pertence às Regiões Geográficas Intermediária e Imediata de Vitória.<sup>[16]</sup> Até então, com a vigência das divisões em microrregiões e mesorregiões, fazia parte da microrregião de Vitória, que 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  
atasmconsultor@gmail.com

4332



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

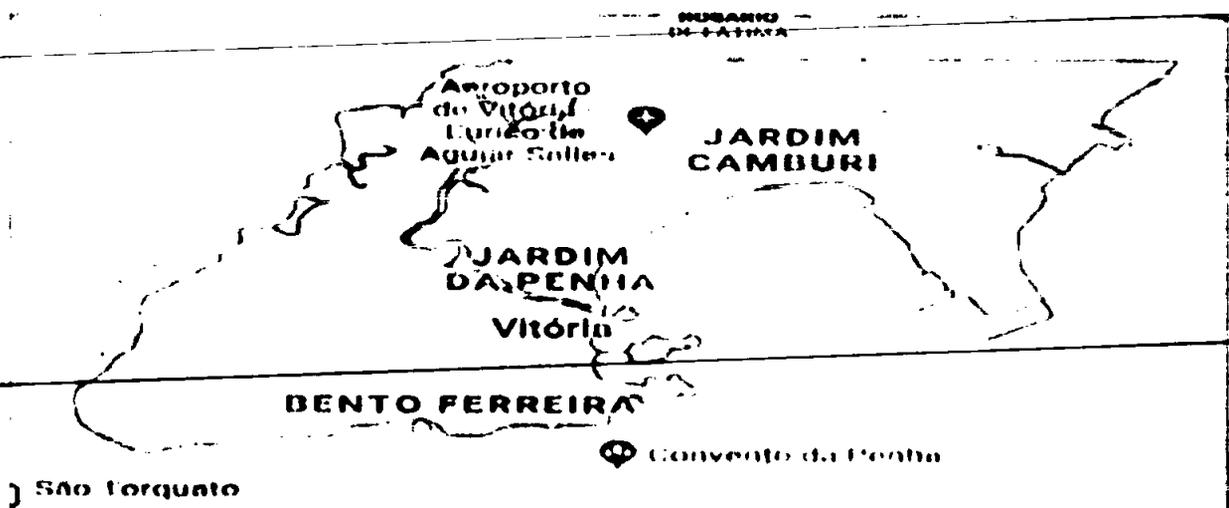
atasmconsultor@gmail.com

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 Boi, 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. (cancele de fontes)

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 Marujós; 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 (cancele de fontes), 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. (cancele de fontes)

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 (vivo) 96840.5681 (tim)  
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](mailto:atasmconsultor@gmail.com)

4333

➤ **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 4103 dos autos.
- **Anexo 4** - Apresentação do avaliador, Diplomas / certificado do avaliador e corretor de Imóveis.

➤ **Da Análise Mercadológica.**

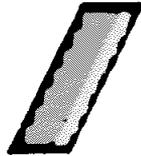
Conforme informações de imobiliárias que atuam no bairro, corretores autônomos e pesquisas online, é constante a procura por imóveis semelhantes ao objeto desta avaliação, desde que ele esteja devidamente enquadrado no valor real de avaliação, ou seja, sem superfaturamento ou especulação.

➤ **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)  
(21) 99889.0523 / (21) 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.atimovelsrj.com>

{CRECI/RJ 047.109 & CNAI  
22.506}

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

4334

## 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) .

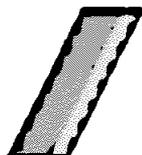
É empregado quando o padrão construtivo da amostra difere daquele do imóvel avaliando. Aplica-se:

- > 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, recorremos 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)  
atmsconsultor@gmail.com

4335



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

### 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% (trina 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%).

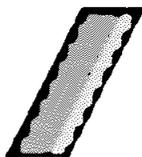
◆ R\$ 1.034,06 / m<sup>2</sup> + 15% = R\$ 1.189,17

◆ 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)  
 (21) 99889.0523 (vivo)  
 (21) 96840.5681 (tim)  
 atasmconsultor@gmail.com



Anderson Tadeu S. Mala

(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

4336

R\$ 1.139,63

Média Aritmética =

\_\_\_\_\_

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        |
|          |                     |             |                          | <b>TOTAL</b> | <b>R\$ 1.139,63</b> |

|             |                                                    |
|-------------|----------------------------------------------------|
| Média       | Somatório dos valores pesquisados, após ponderação |
| Ponderada = | Número de valores pesquisados, após ponderação     |

R\$ 1.139,63

Média Aritmética =

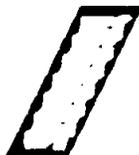
\_\_\_\_\_

1

Média Aritmética =

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

ANDERSON TADEU S. MALA  
CONSULTORIA E AVALIAÇÕES  
IMOBILIÁRIAS  
CNPJ 08.111.568/0001-01



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

4337

**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 = 23,93m<sup>2</sup> X R\$ 1.139,63 = R\$ 27.271,35**

Assim sendo, o valor de imóvel avaliando é de R\$ 27.271,35 (Vinte sete mil duzentos e setenta e um reais e trinta 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\$ 27.000,00 (Vinte sete mil reais).

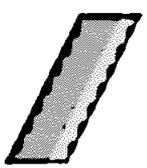
## **CONCLUSÃO**

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 normalizadas 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 Mercadológica é de R\$ 27.000,00 (Vinte sete mil reais).**

  
Anderson Tadeu S. Mala  
CNPJ nº 08.111.111/0001-00  
10-5681

4358



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

> **Encerramento:**

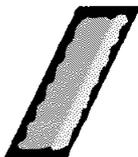
O presente parecer é composto por 38 (trinta e oito) páginas de um só lado, rubricadas e carimbada pelos avaliadores, que subscrevem esta última.

Rio de Janeiro, 11 de julho de 2019.

**Anderson Tadeu da Silva Maia**  
 Consultoria e Perícia em Avaliações Imobiliárias  
 (CRECI / RJ: 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 010232)

ANDERSON TADEU  
 (CRECI/RJ 047.109)  
 (21) 96840-5681  
[www.atimoveisrj.com](http://www.atimoveisrj.com)

4339



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)

**Anexo 1**

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

*[Faint, illegible text, possibly a stamp or signature]*

4340



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

### Referência 1 (R - 1)

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

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

The screenshot shows an OLX advertisement for a commercial room. At the top, there's a navigation bar with 'OLX' logo and links for 'Busca', 'Ajuda', 'Meus Anúncios', 'Chat', and 'Minha conta'. A red button says 'Insira anúncio'. Below is a banner for 'PAPEL SULFITE HP OFFICE' with a price of R\$ 20,90 and a 'COMPRAR' button. The main listing is for 'Sala Comercial - Ed Ouro Verde' with a price tag of 'R\$ 28.000'. The seller is 'Ubiratan Miranda' with contact '(27) 99883-9874'. There is a 'Verificar perfil' button and a 'Ver todas as propriedades' link at the bottom.

\*\*\*\*\*

### 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=rpmcmv:a](https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-centro-zona-central-rio-de-janeiro-500m2-venda-RS6000000-id-1313695474/?_vt=rpmcmv: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 RAEIIMÓVEL: SALA

R\$ 22.000

VER TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM

  
 ANDERSON TADEU  
 (CRECI/RJ 047.109)  
 99889.0523 (vivo)  
 96840.5681 (tim)  
 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

4341

**Referência 3 (R - 3)**

**Anunciante:** ACD Imóveis - **Contato:** (27) 3325-2800 (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, 40m²**

40 m² -- 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 (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, 55m²**

55 m² -- Quarto 1 Banheiro -- Vaga

Sala Comercial 55m² com Localização Privilegiada Atrás do Teatro Carlos Gomes, -

**R\$ 48.000**

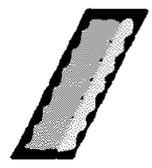
[VER TELEFONE](#)

[ENVIAR MENSAGEM](#)



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

4342



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)

**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.

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

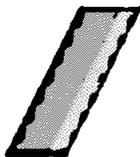
NOTA: Fórmula empírica de Sérgio Antonio Abunahman (in ABUNAHMAN, Sérgio Antônio, Curso Básico Engenharia Legal e de avaliações, 4ª edição revista e ampliada, São Paulo: Ed. Pini).

**> 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\$/ m²      |
|-------------|--------------------------|---------------------|---------------|------|--------------|
| R-1         | R. Jerônimo Monteiro 490 | Ubiratan Miranda    | R\$ 28.000,00 | 30m² | R\$ 933,33   |
| R-2         | R. Jerônimo Monteiro     | Kasa Imóveis        | R\$ 22.000,00 | 30m² | R\$ 733,33   |
| R-3         | Av. Princesa Isabel      | ACD Imóveis         | R\$ 35.000,00 | 40m² | R\$ 875,00   |
| R-4         | R do Rosário             | Del Credere Imóveis | R\$ 48.000,00 | 55m² | R\$ 872,72   |
| R-5         | R. Graclano Neves        | ACD Imóveis         | R\$ 30.000,00 | 35m² | R\$ 857,14   |
| R-6         | R. Nestor Gomes          | ACD Imóveis         | R\$ 25.000,00 | 20m² | R\$ 1.250,00 |

ANDERSON TADEU  
 (CRECI/RJ 047.109)  
 (21) 99889.0523  
 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

2343

|     |                             |                      |                |                  |                     |
|-----|-----------------------------|----------------------|----------------|------------------|---------------------|
| 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 S. MALA  
 (CRECI/RJ 047.109)  
 (CNAI 22.506)  
 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)

4344

**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](#)

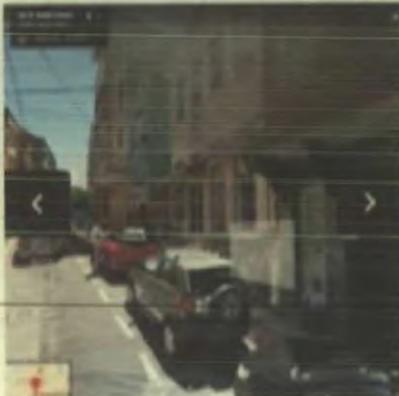
[ENVIAR MENSAGEM](#)

\*\*\*\*\*

**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)**

*Handwritten signature*  
ANDERSON TADEU S. MAIA  
(CRECI/RJ 047.109 & CNAI 22.506)  
[\(21\) 99889-0523](tel:(21)99889-0523)  
[\(21\) 96840-5681](tel:(21)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)



atmsconsultor@gmail.com

4345

**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>

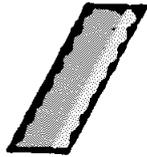
58 m<sup>2</sup> -- Quarto 1 Banheiro -- Vaga

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  
atmsconsultor@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>



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

4346

## Anexo 2

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

  
ANDERSON TADEU  
(CRECI/RJ 047.109)  
99889.0523 (vivo)  
(21) 96840.5681 (tim)



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)

4347

### Mapa aéreo, localização e seus acessos.



**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)



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

4348



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

4349



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. 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](mailto:atasmconsultor@gmail.com)

4350



ANDERSON TADEU S. MALA  
(CRECI/RJ 047.109 & CNAI  
22.506)  
99889-0523 (vivo) / 96840-5681 (tim)  
[www.atasmconsultor@gmail.com](http://www.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)

4351



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)



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

4352



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)

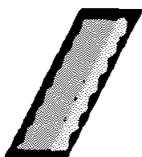


[atmconsultor@gmail.com](mailto:atmconsultor@gmail.com)

4353



  
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.atlmoveisrj.com>

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI  
22.506)



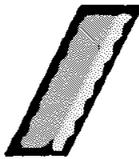
[atasmconsultor@gmail.com](mailto:atasmconsultor@gmail.com)

4354

**Anexo 3**

**Espelho do IPTU, RGI conforme página 4103 dos autos.**

ANDERSON TADEU S. MAIA  
(CRECI/RJ 047.109)  
99 89 05 23 (vivo)  
96 84 05 81 (tim)  
[atlmoveisrj.com](http://www.atlmoveisrj.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>  
 atsmconsultor@gmail.com

4358



**Prefeitura Municipal de Vitória**

Secretaria Municipal de Fazenda - Coordenação de Cadastro Imobiliário

**Espelho Cadastral da Unidade**

Inscrição Fiscal: 2 - 219822      Inscrição Imobiliária: 01 01 019 0628 038      Fone: 1  
 Situação Cadastral: Normal      Com Pendência(s)

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

Numero Referência: Tipo de Proteção:  
 P010      Proteção: Imóvel em processo de tombamento  
 Obs.: Para qualquer tipo de obra neste imóvel, deve-se abrir um processo podendo autorizar-se.

**Localização da Propriedade**

Endereço: AV ARRAIS MONTENEGRO 090 TO QUAD VERTZ 2L 301 - CENTRO CEP 29 010-007  
 Município: VITÓRIA - ESPÍRITO SANTO

**Identificação do Responsável**

Nome: CA PATRIMONIAL DE SE 7. BONS OFÍCIOS EM LIOUÇACAO      Doc. Identi.: CIP 21 913 870-0001-08  
 Endereço: AV ARRAIS MONTENEGRO 090 2L 301 - CENTRO  
 Município: VITÓRIA - ES      CEP: 29 010-072

**Responsável(is) Fiscal(is)**

| Nome                                              | Documento              | Situação     | Condição |
|---------------------------------------------------|------------------------|--------------|----------|
| CA PATRIMONIAL DE SE 7. BONS OFÍCIOS EM LIOUÇACAO | CIP 21 913 870-0001-08 | Proprietário |          |

**Informações do Lote**

| Área do Terreno                   | Área do Lote | Testado Privativo | Testado    | Situação do Lote | Matr. de quads |
|-----------------------------------|--------------|-------------------|------------|------------------|----------------|
| 0 00                              | 0 00         | 17 00             | 0 00       | Demais           | Plano          |
| Área sem Aproveitamento           | 0 00         | Características   | Construído | Margem           | Sim            |
| Área Preservada                   | 0 00         | Condição do Solo  | Normal     | Calçada          | Sim            |
| Área Total Edificável             | 0 00 00      | Demais Testados   |            | Ref. Loteamento  | 000 0000       |
| Porcentagem de Reserva Preservada | 0 00%        |                   |            | SI de Lançamento | 01/01/1988     |

**Informações da Unidade**

Enquadramento: 1078  
 Ocupação: Comércio-Serviço      Patrimônio: Particular      Numeração Oficial: Sim

**Informações da Edificação**

| Área de Edificação                                                            | Construção                                                     | Estado                                    | Ar Condicionado        | Sim             |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------|-----------------|
| 23 03 <td>Construção <td>Sim <td>Ar Condicionado</td> <td>Não</td> </td></td> | Construção <td>Sim <td>Ar Condicionado</td> <td>Não</td> </td> | Sim <td>Ar Condicionado</td> <td>Não</td> | Ar Condicionado        | Não             |
| Fração Ideal                                                                  | Paredes                                                        | Lap                                       | Sistema-Piso Protetido | Não             |
| Área Fora Terreno                                                             | Pisos                                                          | Fapeira                                   | Sistema-Piso Composto  | Não             |
| Área Terreno Escudo                                                           | tel. Sombria                                                   | Alc / Co-Paredes                          | SI de Quartos          | Não Aproveitado |
| Estrutura                                                                     | Quant. Pavimentos                                              | 0                                         | SI de Banhos           | Não Aproveitado |
| Esquadria                                                                     | SI Pavimentos                                                  | 3                                         | SI Vagas Garagem       | Não Aproveitado |
| Revoque. Paredes                                                              | Fluxo de Ar                                                    | Sim                                       | Sol de Mochila         | Não Aproveitado |
| Revoque Interiores                                                            | Escada Rotativa                                                | Não                                       | Varanda                | Não Aproveitado |
| Data Construção                                                               | Tipo Construção                                                | Sim - Completo                            | Proteção Via Pública   | Não Aproveitado |

Handwritten signature and stamp of Anderson Tadeu S. Mala.



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

4356

Livro: 02  
Matrícula: 6104  
Página: 1

**IMÓVEL:** Sala nº 303 do Edifício Ouro Verde, situado à Avenida Jerônimo Monteiro nº 490, nesta Capital, com a área de 18,79m² e a fração ideal de 715/100.000 do terreno de matrícula alorado, com a área total de 511,9678m², medindo pela face norte 17,54ms, por onde se confronta com a citada Av. Jerônimo Monteiro, pela face sul em dois segmentos retos às distâncias de 8,65m e 6,40m respectivamente, confrontando-se com terrenos de Ceamaq, pela face leste 36,00ms, por onde se confronta com terreno foreiro da firma Arane e Langen e finalmente, pela face oeste 43,40ms, por onde se confronta com terreno do Sr. Francisco A. de Almeida. **PROPRIETÁRIO:** COMPANHIA DE ARMAZENS E SILOS DO ESPÍRITO SANTO - CASES, estabelecida à Avenida Jerônimo Monteiro, 490, nesta Capital, inscrita no CGC sob nº 28.137.800/0001-78. **REGISTROS ANTERIORES:** 43.789 de ordem do Livro 3-CB e 4.567 de ordem do Livro 4-L. O referido é verdade do que dou fé. Vitória, 23 de setembro de 1982. A Escrevente Autorizada NCRPimenta .....

R-01-6104: Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda e Transferência lavrada nas notas do Cartório do 2º Ofício desta Capital, no Livro nº 262, fls. 25/26, em 24 de fevereiro de 1981, e Escritura de Re-Ratificação lavrada nas mesmas notas, no livro nº 271, fls. 14/140v., em 2 de agosto de 1982, ambas pelo Tabelião Newton Valadão, o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido por COMPANHIA PATRIMONIAL DE SEGUROS GERAIS, estabelecida à Av. Jerônimo Monteiro, nº 490, Edifício Ouro Verde, salas 301/303, inscrita no CGCMF sob nº 33.093.620/0004-90, por compra e transferência de COMPANHIA DE ARMAZENS E SILOS DO ESPÍRITO SANTO - CASES, estabelecida à Avenida Jerônimo Monteiro, 490, nesta Capital, inscrita no CGC sob nº 28.137.800/0001-78, pelo preço de Cr\$496.860,00 (quatrocentos e noventa e seis mil, oitocentos e oitenta cruzeiros), inclusive valor dos imóveis constantes das matrículas nºs 6102 e 6104. O referido é verdade do que dou fé. Vitória, 23 de setembro de 1982. A Escrevente Autorizada NCRPimenta .....

ANDERSON TADEU S. MAIA  
(CRECI/RJ 047.109 & CNAI 22.506)  
99889-0523 (vivo) / 96840-5681 (tim)  
[www.atimoveisrj.com](http://www.atimoveisrj.com)  
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)

4358

### **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.

### **RÉSUMO 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  
[www.atimoveisrj.com](http://www.atimoveisrj.com)



48660



# Avaliador Imobiliário

**CERTIFICADO**

O Conselho 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



**CRECI-RJ**



**COFECI-CRECI**

ENTRADA

2470

2500



# 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 1ª 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

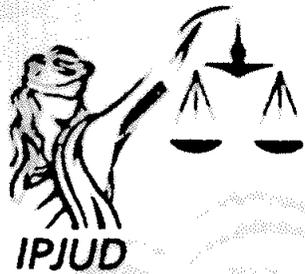
Brasília (DF), 18 de setembro de 2017.

**JOÃO TEODORO DA SILVA**  
Presidente

*Anderson Tadeu da Silva Maia*  
Assinatura do Avaliador

**SÉRGIO WALDEMAR FREIRE NORAL**  
Diretor Secretário

Registro válido por três anos a partir da data de emissão acima.  
Chave de Autenticação: 7b3a-182766f438bcd975a5fb0fc95637ee1af3bf



# Certificado



O INSTITUTO DE PERÍCIAS JUDICIAIS - IPJUD CERTIFICA QUE

## ANDERSON TADEU DA SILVA MAIA

CONCLUIU COM ÊXITO O

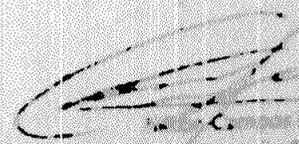
**CURSO DE PERÍCIAS JUDICIAIS COM ÊNFASE  
NO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL**

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 Faven Azuly Campos  
Vice-Presidente  
Mat. 01.0012  
Janaina de Faven Azuly Campos  
Vice-Presidente IPJUD

  
Amanda Azuly Campos  
Secretaria Geral  
Amanda Azuly Campos  
Secretaria Geral IPJUD

  
Anderson Tadeu da Silva Maia  
Professor do Curso  
Anderson Tadeu da Silva Maia  
Professor do Curso



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)

4667  
4363

**AVALIAÇÃO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL**

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

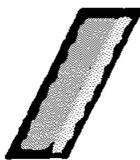


**METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO - PTAM 07/2019**

Avenida Jeronimo Monteiro, 490 salas 302, Centro de Vitoria - Espírito Santo.

Ed. Ouro Verde

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)

*Handwritten signature and number 4364*

### 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 31;
- Anexo 3 - Espelho do IPTU, RGI conforme página 4102 dos autos..... Página 32 e 34;
- Anexo 4 - Apresentação resumida do avaliador, Diplomas / certificado do avaliador e corretor  
de Imóveis. ....Páginas 35 a 39;

ANDERSON TADEU S.  
(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

4365

### > 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.**

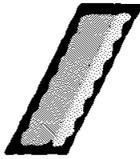
Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regula a profissão de corretor de imóveis, e com as resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066 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 - Ressaivas e fatores limitantes
- V - Identificação e caracterização do bem avaliando
- VI - Indicação dos métodos e procedimentos utilizados (com justificativa)
- VII - Pesquisas de valores

(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

4666  
4866

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 302, Centro de Vitória – Espírito Santo, conforme solicitado por este juízo, para que seja dado os devidos procedimentos.

> **Princípios e Reservas**

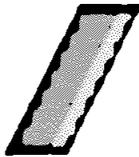
a) O profissional envolvido nesta PTAM - parecer técnico de avaliação mercadológica/ Laudo, não tem no presente, nem contempla no futuro interesse sobre o bem objeto deste laudo.

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  
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](mailto:atmconsultor@gmail.com)

Handwritten signature and number 4367.

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**

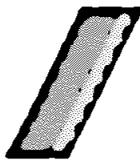
JUIZO DA 6ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL, REFERENTE A AÇÃO DE FALENCIA CIA PATRIMONIAL DE SEGUROS GERAIS, SOBRE O PROCESSO Nº 0119809-79.2000.8.19.0001.

➤ **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 Jeronimo Monteiro, 490 salas 302, Centro de Vitória – Espírito Santo, medindo 27,38m<sup>2</sup>, com piso frio, paredes em textura e janelão de alumínio. A sala 302, sofreu junção com as salas 301 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 1 banheiros.

Handwritten signature of Anderson Tadeu S. Maia.  
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)



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

4369

Imóvel devidamente matriculado 6103 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 01.01.019.0028.037 e inscrição fiscal de 2-219541.

NOTA: Imóvel se encontra desocupado, a metragem do RGI diverge da medida do IPTU, porém identificamos que a correta é a do IPTU.

> 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 km².<sup>[1]</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>[1][2]</sup> Em uma pesquisa de 2017, Vitória foi classificada como a terceira melhor capital brasileira para se viver.<sup>[1][3]</sup>

Atimoveis RJ  
CRECI/RJ 047.109 & CNAI  
22.506  
atimconsultor@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  
22.906)

atasmconsultor@gmail.com

~~409~~  
4369

A capital capixaba também foi eleita a cidade com o melhor capital humano do Brasil, segundo a revista Exame.<sup>[12]</sup> Segundo estudo do Instituto de Longevidade Mongeral Aegon feito em 2017, a cidade é a 9ª melhor cidade para se envelhecer no país.<sup>[12]</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>[canoe de fontes]</sup>

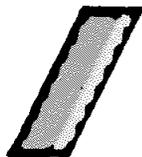
O relevo das ilhas é um prolongamento do continente, de constituição granítica, circundado pelo mar e áreas de mangue e restinga. O maciço central da ilha de Vitória, o Morro da Fonte Grande, possui altitude de 308,8 metros. Os principais afloramentos graníticos são a Pedra dos Dois Olhos, com 296 metros, 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>[canoe de fontes]</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>[canoe de fontes]</sup>

De acordo com a divisão regional vigente desde 2017, instituída pelo IBGE,<sup>[11]</sup> o município pertence às Regiões Geográficas Intermediária e Imediata de Vitória.<sup>[11]</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>[12]</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>[11]</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



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)

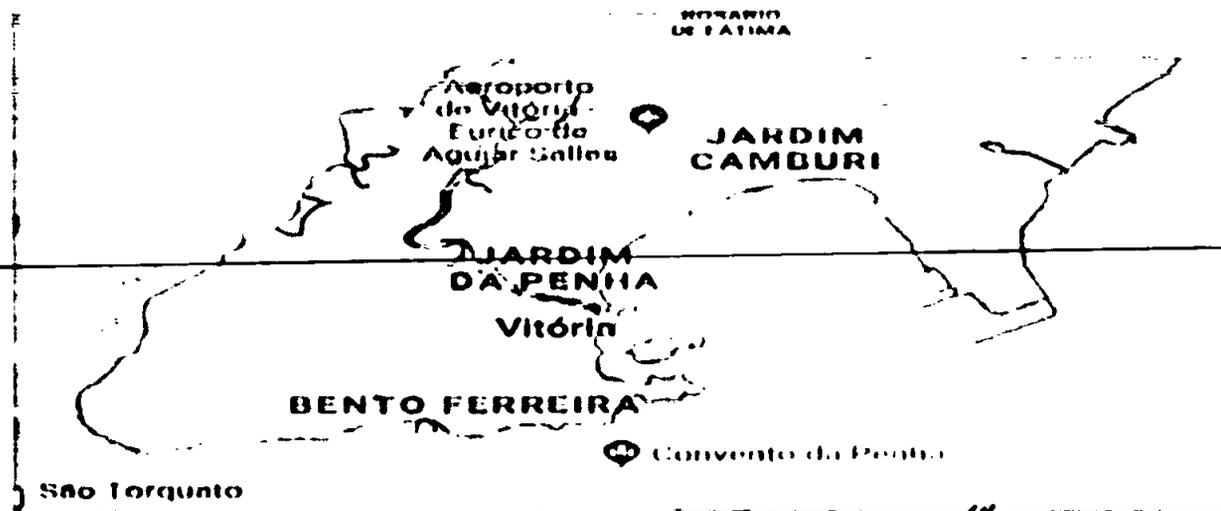
4470  
4370

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 funcionamento e um Posto de Informações Turísticas durante a temporada de verão. 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. *(Caraca de Botas)*

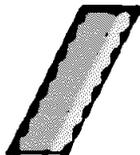
A cidade possui várias áreas verdes, como o Parque Moscoso, o primeiro parque de Vitória, construído no fim do século XIX e inaugurado no ano de 1912. O Parque Pedra da Cebola foi implantado em novembro de 1997, num local onde, até 1978, existiu a Pedreira de Golabelras, de propriedade da mineradora 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 Marujós; 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 *(Caraca de Botas)*, 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. *(Caraca de Botas)*

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



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)

447  
4371

**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))

➤ **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 4102 dos autos.
- **Anexo 4** - Apresentação do avaliador, Diplomas / certificado do avaliador e corretor de Imóveis.

➤ **Da Análise Mercadoalógica.**

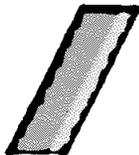
Conforme informações de imobiliárias que atuam no bairro, corretores autônomos e pesquisas online, é constante a procura por imóveis semelhantes ao objeto desta avaliação, desde que ele esteja devidamente enquadrado no valor real de avaliação, ou seja, sem superfaturamento ou especulação.

➤ **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)  
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>

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

4671  
4372

## NÚCLEO COMUM PARA HOMOGENEIZAÇÃO.

São vários 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  
[atmconsultor.com.br](http://www.atmconsultor.com.br)



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

4373

### 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.

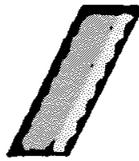
$$FA = (\text{Área amostra} / \text{área avaliando})^{1/8}$$

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\$/ m²      |
|-------------|--------------------------|---------------------|---------------|------|--------------|
| R-1         | R. Jerônimo Monteiro-490 | Ubíatan Miranda     | R\$ 28.000,00 | 30m² | R\$ 933,33   |
| R-2         | R. Jerônimo Monteiro     | Kasa Imóveis        | R\$ 22.000,00 | 30m² | R\$ 733,33   |
| R-3         | Av. Princesa Isabel      | ACD Imóveis         | R\$ 35.000,00 | 40m² | R\$ 875,00   |
| R-4         | R do Rosário             | Del Credere Imóveis | R\$ 48.000,00 | 55m² | R\$ 872,72   |
| R-5         | R. Graciano Neves        | ACD Imóveis         | R\$ 30.000,00 | 35m² | R\$ 857,14   |
| R-6         | R. Nestor Gomes          | ACD Imóveis         | R\$ 25.000,00 | 20m² | R\$ 1.250,00 |



Anderson Tadeu S. Mala



(21) 99889.0523 (vhvo)

Consultoria e Avaliações



(21) 96840.5681 (tim)

Imobiliárias



<http://www.atimoveisrj.com>

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI  
22.906)



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

4674  
4374

|              |                             |                      |                |                  |                     |
|--------------|-----------------------------|----------------------|----------------|------------------|---------------------|
| R-7          | R. Jeronimo Montelro, 1.000 | Visão Imóveis        | R\$ 150.000,00 | 60m <sup>2</sup> | R\$ 2.500,00        |
| R-8          | R. Jeronimo Montelro, 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> |

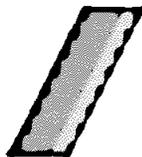
Identificamos que o valor médio de m<sup>2</sup> apurado acima é de R\$ 1.185,88 (R\$ 9.487,03 : 8 = R\$ 1.185,88). Usaremos ele, no cálculo do fator área da planilha a seguir.

**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  
[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 22.306)

atasmconsultor@gmail.com

2/15  
4375

### EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS:

#### 1) Cálculo da Média Aritmética:

|                    |                                   |
|--------------------|-----------------------------------|
| Média Aritmética = | Somatório dos valores pesquisados |
|                    | 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% (trina 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%).

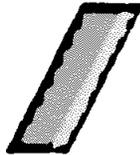
◆ R\$ 1.034,06 /m<sup>2</sup> + 15% = R\$ 1.189,17

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

#### 2) Cálculo da Média Aritmética:

|                    |                                   |
|--------------------|-----------------------------------|
| Média Aritmética = | Somatório dos valores pesquisados |
|                    | Número de valores pesquisados     |

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



Anderson Tadeu S. Maia  
 Consultoria e Avaliações  
 Imobiliárias

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

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI  
 22.506)

4676  
 4376

R\$ 1.139,63

Média Aritmética =

\_\_\_\_\_

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        |
|          |                     |             |                          | <b>TOTAL</b> | <b>R\$ 1.139,63</b> |

|             |                                                    |
|-------------|----------------------------------------------------|
| Média       | Somatório dos valores pesquisados, após ponderação |
| Ponderada = | _____                                              |
|             | Número de valores pesquisados, após ponderação     |

R\$ 1.139,63

Média Aritmética =

\_\_\_\_\_

1

Média Aritmética =

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

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

~~4079~~  
4377

**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 avallando = Área total do imóvel avallando X Valor médio do m<sup>2</sup>**

**Valor do imóvel avallando = 27,38m<sup>2</sup> X R\$ 1.139,63 = R\$ 31.203,07**

Assim sendo, o valor de imóvel avallado é de R\$ 31.203,07 (Trinta e um mil duzentos e tres reais e sete centavos).

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

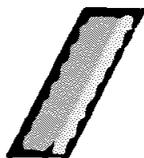
Logo, passamos a ter o valor arredondado de R\$ 31.000,00 (Trinta e um mil reais).

## **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 Mercadológica é de R\$ 31.000,00 (Trinta e um mil reais).**

  
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

4679  
4328

> **Encerramento:**

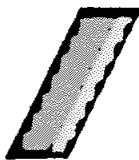
O presente parecer é composto por 40 (quarenta) páginas de um só lado, rubricadas e carimbada pelos avaliadores, que subscrevem esta última.

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

**Anderson Tadeu da Silva Maia**

**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



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.atimovelsrj.com>

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

*Handwritten signature*  
4379

### 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](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

4680  
4380

### Referência 1 (R - 1)

Anunciante: Ubiratn Miranda - Contato: (27) 99883-9874

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

OLX

Buscar Ajuda Meus Anúncios Chat Minha conta Inserir anúncio

**PAPÉL SULFITE HP OFFICE**  
De R\$ 24,90 por **R\$ 20,90** a unidade (16% de desconto)

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

**Sala Comercial - Ed Ouro Verde**

**R\$ 28.000**

Ubiratn Miranda  
(27) 99883-9874

Verificar perfil

Verifique com

Por sua segurança, confirme seu perfil

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-R\\$6000000-id-1313695474/?\\_vt=rpmcmv:a](https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-centro-zona-central-rio-de-janeiro-500m2-venda-R$6000000-id-1313695474/?_vt=rpmcmv: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 27-9883392690 ALEXANDRE RAEIIMÓVEL- 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

4381

### Referência 3 (R - 3)

**Anunciante:** ACD Imóveis - **Contato:** (27) 3325-2800 (27) 99969-2484

**Link:** [https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-vitoria-40m2-venda-RS35000-ld-81973465/?\\_vt=rpca:a](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-vitoria-40m2-venda-RS35000-ld-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 (27) 99983-3663

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



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)

4382

### 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=rpc:a](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-vitoria-35m2-venda-RS30000-id-81973466/?_vt=rpc: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=rpc:a](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-vitoria-20m2-venda-RS25000-id-83082366/?_vt=rpc: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](#)

  
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)



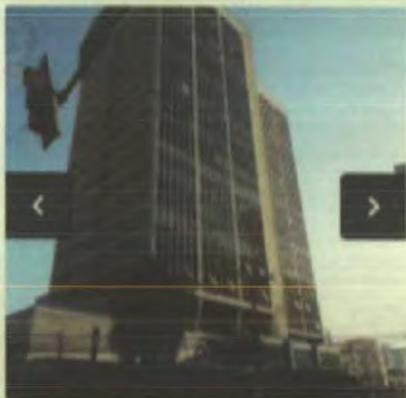
[atasmconsultor@gmail.com](mailto:atasmconsultor@gmail.com)

4633  
4343

### Referência 7 (R - 7)

**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>

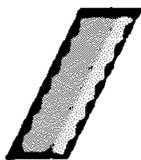
58 m<sup>2</sup> -- Quarto 1 Banheiro -- Vaga

Sala no Centro de Vitória para alugar, são duas salas conjugadas. Conforme fotos esta sala está 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. Maia

Consultoria e Avaliações

Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI  
22.506)

 (21) 99889.0523 (vivo)

 (21) 96840.5681 (tim)

 <http://www.atimoveisrj.com>

 [at-smconsultor@gmail.com](mailto:at-smconsultor@gmail.com)

2189  
4384

## Anexo 2

**Mape aéreo, localização e seus acessos, além de fotos do Imóvel;**

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



Anderson Tadeu S. Maia

(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações

(21) 96840.5681 (tim)

Imobiliárias

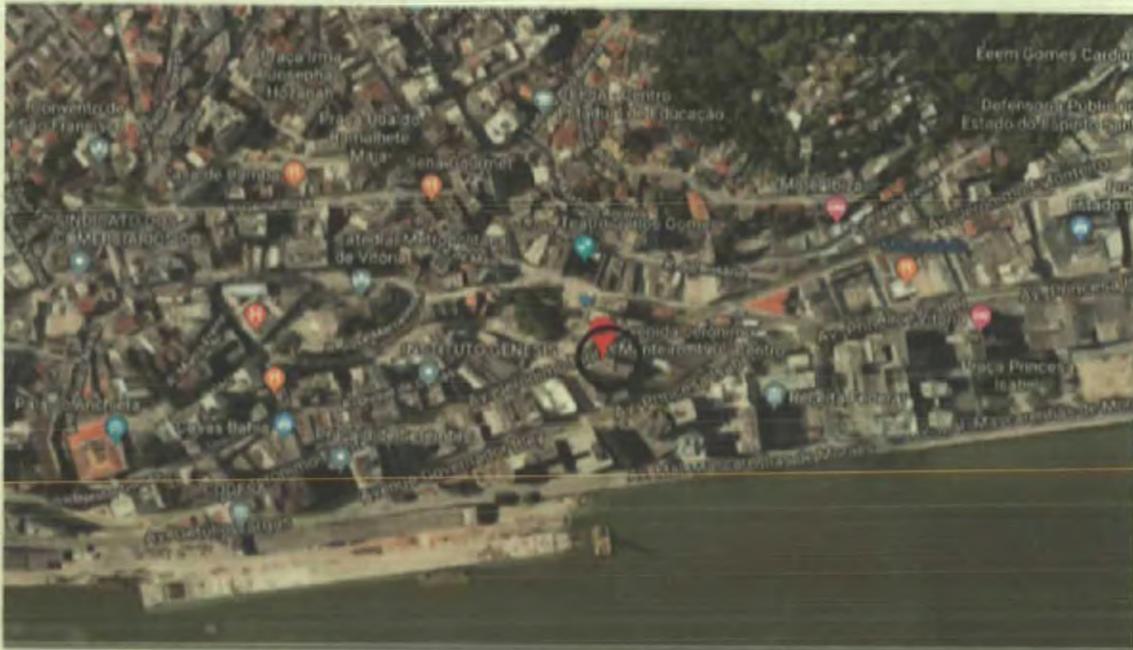
<http://www.atimoveisrj.com>

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI  
22.506)

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

4385  
4385

### 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)



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

4396



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)



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

~~4687~~  
4387



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

47688  
4388



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)

4689  
4389



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)

4500  
4390



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