

Laudo de Avaliação de Imóvel

Processo nº 0106446-45.2016.4.02.5118

Mandado nº 510009863545

Autor: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

Réu: NEP INCORPORACOES S/A - SPE, MARCIO FERREIRA DE ALMEIDA e FERNANDO TRABACH GOMES FILHO

I - Descrição do bem penhorado:

Imóvel de matrícula 37.848, correspondente ao apartamento 201 da Torre 1 Majesty, situado no lugar denominado “Supreme Caxias Hotels and Business”

II - Fotos





III – Avaliação:

a) Medida do imóvel: 50,73m²

b) Método de avaliação do imóvel: método comparativo direto de dados do mercado

QUADRO AMOSTRAL DE VALORES DE IMÓVEIS COM ATRIBUTOS COMPARÁVEIS					
	Fonte	Localização informada	Valor	Metragem	Valor M ²
1	Zap Imóveis	Avenida Presidente Vargas	R\$110.000,00	25m ²	R\$4.400,00
2	Zap Imóveis	Rua Almirante Grenfall	R\$120.000,00	36m ²	R\$3.333,33
3	Zap Imóveis	Avenida Nilo Peçanha	R\$130.000,00	35m ²	R\$3.714,29
4	Zap Imóveis	Rua Conde de Porto Alegre	R\$140.000,00	30m ²	R\$4.666,67
5	Viva Real	Avenida Presidente Vargas	R\$150.000,00	30m ²	R\$5.000,00
6	Imobiliária Lopes	Avenida Doutor Plínio Casado	R\$125.000,00	42m ²	R\$2.976,19
7	Imovel Web	Avenida Nilo Peçanha	R\$110.00,00	48m ²	R\$2.291,67
8	Imovel Web	Avenida Presidente Kennedy	R\$90.000,00	24m ²	R\$3.750,00
9	Imovel Web	Avenida Presidente Kennedy	R\$150.000,00	42m ²	R\$3.571,43
10	Imovel Web	Washington Luiz	R\$100.000,00	23m ²	R\$4.347,83

Pesquisa realizada em 26/06/2023 com imóveis do tipo sala comercial na cidade de Duque de Caxias

- **Determinação da média aritmética**

MA = soma do valor do m² das amostras/nº de amostras
MA = R\$38.051,41/10 = R\$3.805,14

- **Determinação da média final (Considerando-se um intervalo de desvio de 20%)**

MF = MA+20% e MA-20%

$$\text{MA } 20\% = \text{R\$}3.805,14 + 20\% = \text{R\$}4.566,17$$

$$\text{MA-20\%} = \text{R\$}3.805,14 - 20\% = \text{R\$}3.044,11$$

Eliminam-se as amostras acima do limite superior e abaixo do limite inferior

$$MF = R\$23.116,88/6 = \mathbf{R\$3.852,81}$$

- Considerando-se, ainda:
(i) que a pesquisa de preços foi feita tendo por base imóveis do tipo “sala comercial” em prédios em funcionamento;
(ii) que o imóvel avaliado situa-se em empreendimento comercial ainda não concluído;
(iii) que, pelo fato de a obra estar paralisada, foi possível verificar a presença de rachaduras, infiltrações, pinturas descascadas, janelas quebradas, dentre outros motivos que levam à depreciação do valor do imóvel;

Será considerado o valor de 50% da média final encontrada

- **Valor do imóvel: área do imóvel x média final/2**

$$50,73m^2 \times R\$3.852,81/2 = R\$97.726,53$$

- **CONCLUSÃO**

Valor médio estimado do imóvel (arredondamento até máximo de +- 1 a 2%):

R\$97.727,00 (noventa e sete mil setecentos e vinte e sete reais)