

Anderson Tadeu S. Maia ::  
CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232  
Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

**AVALIAÇÃO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL**  
**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PARA IMÓVEIS.**  
**Conforma Item 3.34 da ABNT 14.653/01**



**METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO – PTAM 09/2025**

Rua Sacopã, 300, unidade 601 Lagoa, Rio de Janeiro / RJ.

**COBERTURA LINEAR**

**Anderson Tadeu S. Maia** ::  
**CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232**  
Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

**SUMARIO:**

Apresentação do Profissional, Legislação e procedimento .....	03
Valor de avaliação, fundamentação e objetivo .....	04
Princípios e ressalvas .....	04
Da identificação, Solicitante e caracterização do imóvel.....	05
Vistoria e infraestrutura do local .....	06
Dos anexos que acompanham esta Avaliação:.....	09
Da análise de mercado e da metodologia usada .....	09
Critério de homogeneização e tratamento de dados.....	10
Conclusão e encerramento .....	13
Anexo 1.....	15
Anexo 2 .....	18
Anexo 3.....	45
Anexo 4.....	48

Anderson Tadeu S. Maia :.  
CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232  
Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

**Breve apresentação do Profissional responsável por este parecer técnico:**

**Anderson Tadeu da Silva Maia:.**

- Corretor de imóveis desde 2010 sob o registro CRECI/RJ nº 047109;
- Avaliador Imobiliário desde 2015 sob o registro CNAI nº 22.506
- Perito avaliador desde 2018 sob a matrícula IPJUD nº 01.0232
- Conta de perito avaliador junto ao Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro nº 1270628-0

**NOTA:** Curriculum mais certificados no anexo 4.

Junto ao Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, tenho aproximadamente 303 laudos (parecer técnico) apresentados, dentre eles na 38ª Cível, 29ª Cível, Execução Banco Central (BaCen), em Falências e Insolvências na 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª vara empresarial; na 1ª vara Cível de Búzios, na 3ª Cível de Cabo Frio, na 2ª Família de Cabo Frio, 1ª Vara Criminal Especializada e 17ª TRE e como Avaliador extrajudicial Declaração Patrimonial Habib's para o Banco do Brasil; Declaração Patrimonial Posto Ipiranga para o Banco do Brasil dentre outros.

**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.

**A composição deste parecer técnico de avaliação imobiliária, está em conformidade com o mínimo exigido pelas normas técnicas da ABNT, pois atende 14 (quatorze) dos quesitos exigidos NBR 14653**

Anderson Tadeu S. Maia :.  
CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232  
Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

<b>ABAIXO VALOR MERCADOLÓGICO DO BEM AVALIADO</b>	
<b>Valor de avaliação</b>	<b>R\$ 1.227,200,00</b>
<b>Data Base</b>	<b><u>06/06/2025</u></b>

#### **Fundamentação de pesquisa e consulta.**

A consulta / Vistoria ao imóvel foi realizada pessoalmente por este avaliador e as amostras e anúncios usados para referência, estudos e pesquisas são atuais para esta avaliação, foi feita por consultas on-line e contato telefônico sem visita presencial das amostras / referências.

#### **Objetivo / finalidade**

Apurar o valor mercadológico do imóvel, de seus frutos ou direitos por meio de instrumento avaliatório que pode ter como objetivo ou finalidade, dentre outros a venda, a compra ou locação do imóvel SEM especulação; a análise de viabilidade de negócios e investimentos; garantias hipotecárias; seguros; atualização do valor de ativos, desapropriações, indenizações; inventários, partilha de bens; renovatórias; revisórias de Aluguéis; execuções e falências judiciais, recuperação judicial, e demais litígios judiciais e extrajudiciais...

#### **Princípios e Ressalvas**

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 parecer técnico.

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.

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

O presente parecer técnico 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 à legitimidade de propriedade, posse e demais fatores inerentes.

**Anderson Tadeu S. Maia** ::  
**CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232**  
Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

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

O presente parecer técnico foi elaborado com estreita observância dos códigos de ética profissional, bem como, utilizou em parte 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.

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:**

Respeitável Juízo da 6ª Vara Empresarial da Capital do Rio de Janeiro, referente a ação de insolvência de Fernando da Cruz Vieira. Processo nº 0085682-12-2003.8.19.0001.

#### **Da identificação e caracterização do imóvel.**

O imóvel avaliando trata-se de uma cobertura linear situada no Condomínio Vermon, localizado na Rua Sacopã, 300, cobertura 601, Lagoa, e conta com 3 vagas no segundo pavimento de garagem medindo aproximadamente 280m<sup>2</sup> de área total e cerca de 200m<sup>2</sup> de área edificada (para efeito de avaliação será utilizado área construída), a unidade em questão conta com 3 acessos, sendo o social, a de serviço e o acesso dos fundos, imóvel é composto por dois quartos, sendo a suíte virada para área livre e descoberta dos fundos com varanda e vista lateral Lagoa, e o quarto de solteiro frontal (foi convertido para ampliação da sala) com acesso a área livre frontal, lagoa, cristo e pão de açúcar, sala com duas varandas e acesso a área externa frontal e vista frontal e lateral para lagoa, cristo e pão de açúcar e cozinha. O imóvel conta com estado péssimo estado de conservação.

Predio com torre única, com 6 andares, sendo os 5 primeiros com dois apartamentos por andar, sendo um virado pra frente e outro virado para os fundos, a unidade 601 é llinear e ocupa toda extensão do predio, o condominio conta com circuito interno de TV, interfone o portão automatico, moderno e imponente, zelador e

**Anderson Tadeu S. Maia** ::  
**CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232**  
Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

porteiro no horário comercial, dois pavimentos de garagem no subsolo, no nível da rua a portaria e acesso ao subsolo (garagem), no andar acima espaço livre usado como salão de festas e playground, casa do zelador e antiga sala da administração.

O imóvel em questão não conta com habite-se, assim sendo, não detem o registro e inscrição municipal próprio. Porém, está mencionado na matrícula do prédio junto com memorial descritivo sobre o número de matrícula nº15.265 no 2º Registro de imóveis do Rio de Janeiro. Nesta Matrícula encontramos descrição de todas as unidades, vaga de garagem, direitos e deveres.

### **Da Vistoria.**

Após a primeira vistoria realizada em 30 de maio de 2025, às 10:30h, 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, sua infraestrutura.**

**Lagoa (bairro do Rio de Janeiro):** é um bairro nobre da Zona Sul do município do Rio de Janeiro, no Brasil. Recebe este nome devido à Lagoa Rodrigo de Freitas e possui o quinto maior índice de desenvolvimento humano do município..

**História:** A região ao redor da Lagoa Rodrigo de Freitas era habitada, até 1575, pelos tamoios. A partir dessa data, o governador do Rio de Janeiro Antônio Salema espalhou, ao redor da lagoa, roupas infectadas com o vírus da varíola de modo a disseminar a doença entre os tamoios e, com isso, deixar a área livre para a implantação de fazendas de cana-de-açúcar.

Com isso, nos primórdios da ocupação portuguesa da cidade do Rio de Janeiro, a área onde hoje se encontra o bairro, chamada de Jardim da Gávea, que englobava os atuais bairros da Gávea, Jardim Botânico e Lagoa, passou a ser ocupada por propriedades rurais, latifúndios onde se cultivava cana-de-açúcar. Após a chegada da Família Real na colônia em 1808, houve a necessidade de se construir uma fábrica de pólvora para proteger a cidade de prováveis invasões francesas. A fábrica veio a ser edificada nos arredores da Lagoa Rodrigo de Freitas.

Em virtude da decadência do ciclo da cana-de-açúcar, na metade do século XIX, as antigas fazendas tornaram-se chácaras. Na época, a cidade era dividida em freguesias e a ocupação residencial se intensificou quando a Rua São Clemente foi aberta e quando os bondes de burro alcançaram a Freguesia da Gávea, futura Zona Sul carioca. Uma das histórias peculiares do bairro é a da *Fonte da Saudade*. Essa fonte ficava localizada no fim da primitiva praia da Lagoa. Na passagem do século XIX para o século XX, as lavadeiras portuguesas que atendiam às famílias abastadas de Botafogo se reuniam em torno da fonte lavando as roupas e compartilhando as saudades de sua terra natal.

**Anderson Tadeu S. Maia** ::  
**CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232**  
Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

As reformas urbanísticas realizadas a partir da gestão Pereira Passos trouxeram o saneamento básico à região. Na administração de Carlos Sampaio, houve a urbanização do bairro. Na década de 1920, o novo bairro ganhou a avenida Eptácio Pessoa, que circunda a orla da lagoa. Nela, foram construídas mansões da elite carioca, além do Jóquei Clube Brasileiro. Nos anos 1969 e 1970, as favelas da Praia do Pinto, da Ilha das Dragas e da Catacumba, que ocupavam a região ao redor da lagoa Rodrigo de Freitas, foram destruídas pelos governos federal e estadual e seus moradores foram transferidos para diversos bairros da cidade. No lugar anteriormente ocupado pelas favelas, foram erguidos prédios de luxo.<sup>161</sup>

Nos anos 1970, construtoras aterraram ilegalmente a Lagoa, que perdeu 80 por cento de sua área original. Somente anos depois, houve a proibição de outras modificações na linha do espelho d'água do reservatório, além da restrição de construções na área. Anos depois, e após muitas tentativas, a Lagoa foi parcialmente despoluída e, ao mesmo tempo, o bairro começou a ser um dos redutos da vida noturna da cidade. Em 1979, foi instalada, na lagoa Rodrigo de Freitas, a estátua do Curumim, em homenagem aos antigos tamoiós habitantes da região.

**ATUALIDADE:** A população da Lagoa é de cerca de 21 200 pessoas, relativamente baixa tendo em vista a área do bairro. Isso ocorre porque a maior parte do bairro é ocupada por parques, áreas de preservação ambiental e, é claro, a própria Lagoa Rodrigo de Freitas. A lagoa representa uma área de lazer muito procurada, permitindo a prática de diversos esportes, como remo e esqui-aquático, além do ciclismo pois apresenta uma ciclovia de 7,5 quilômetros de extensão em sua margem.

É um bairro majoritariamente residencial. Não há um forte comércio, como nos bairros vizinhos de Ipanema, Leblon e Copacabana. A maior parte dos estabelecimentos comerciais é de restaurantes, como os quiosques na orla e outros restaurantes em ruas internas.

O bairro, em geral, é o terceiro mais valorizado do Rio de Janeiro, atrás apenas do Leblon e de Ipanema. Uma das causas dessa valorização é a escassez de terrenos para novos empreendimentos imobiliários. Nos arredores da Fonte da Saudade o metro quadrado custa aproximadamente 13 000 reais e na divisa com Ipanema custa entre 17 000 e 20 000 reais.

**Geografia e trânsito:** O canal do Jardim de Alá, pelo qual as águas da lagoa comunicam-se com as do Oceano Atlântico, estabelece a divisória entre o bairro da Lagoa e os bairros vizinhos de Ipanema e Leblon. Para além destes, a Lagoa faz limite com os bairros do Jardim Botânico, Humaitá, Gávea e Copacabana.

O bairro pode ser dividido nas seguintes sub-áreas:

- Fonte da Saudade
- Curva do Calombo
- Corte do Cantagalo
- Lado de Ipanema
- Lado do Leblon
- Lado do Jardim Botânico

**Anderson Tadeu S. Maia** ::  
**CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232**  
Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

A Lagoa representa uma peça importante do quebra-cabeça viário da cidade do Rio de Janeiro. Na Lagoa, está uma das entradas do Túnel Rebouças, que liga a Zona Sul à Zona Norte.

As principais vias são as Avenidas Borges de Medeiros e Epitácio Pessoa, que contornam a Lagoa e o Canal do Jardim de Alah. A Avenida Borges de Medeiros margeia a Lagoa pelos lados oeste e norte. Já a Avenida Epitácio Pessoa contorna o lado leste. Essas avenidas têm início nas praias do Leblon e de Ipanema, respectivamente, e terminam na entrada do Túnel Rebouças. Há também a Avenida Alexandre Ferreira e a Rua Fonte da Saudade, que ligam a Lagoa ao bairro do Humaitá.

Outro eixo viário importante é a Autoestrada Lagoa-Barra, que além de passar pela Lagoa, serve aos bairros da Gávea, São Conrado, Joá e Barra da Tijuca.

A Lagoa-Barra é a principal ligação entre as Zonas Sul e Oeste do Rio de Janeiro.

A Avenida Henrique Dodsworth liga a Lagoa à Copacabana, desembocando na Praça Eugênio Jardim, onde se localiza a Estação Cantagalo do metrô do Rio.

O bairro conta ainda com alguns parques ao redor da Lagoa Rodrigo de Freitas, dos quais se destacam o Parque da Catacumba, o Parque do Cantagalo e o Parque dos Patins.

**FONTE:** [https://pt.wikipedia.org/wiki/Lagoa\\_\(bairro\\_do\\_Rio\\_de\\_Janeiro\)](https://pt.wikipedia.org/wiki/Lagoa_(bairro_do_Rio_de_Janeiro))





Anderson Tadeu S. Maia :.  
CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232  
Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

### **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, imagens da rua e acesso ao imóvel, Planta do loteamento.
- **Anexo 3** - Frente da Ônus Reais tabela CUB/m<sup>2</sup>, Estadual, usado para depreciar o estado de conservação do imóvel.
- **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, 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** (NBR 14653-1:2001 - ITEM 8.2.1), 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.

### **NÚCLEO COMUM PARA HOMOGENEIZAÇÃO**

São muitas as variáveis a serem consideradas nas avaliações mercadológicas, ó poderemos comparar grandezas iguais, dessa forma iremos tabular os dados pesquisados, homogeneizando-os com os diversos fatores para que tenhamos valores parecidos para comparação sem tendências e especulações, descartando sub ou superfaturamento. Abaixo segue descrição das que iremos aplicar nesta homogeneização.

Anderson Tadeu S. Maia ::  
 CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232  
 Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

### Fator Oferta (Fonte):

De acordo com Norma 502 (2002) 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 de desconto. 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. Em avaliações com amostras confiáveis é aplicado o Fator Oferta descontando 10% do valor pedido, ou seja, o fator 0,90. Caso a referência seja por imóveis já comercializados o fator seria 1,00, o que não é o caso.

Abaixo iremos apresentar uma planilha identificando o número de amostras, os valores que estão sendo ofertadas no mercado e o fator de tratamento para homogeneização e seu resultado já homogeneizado.

AMOSTRAS	VALOR DE M <sup>2</sup> DAS AMOSTRAS	M <sup>2</sup> DAS AMOSTRAS	FATOR A SER APLICADO	M <sup>2</sup> TRATADO / RESULTADO
1	R\$ 9.821,42	224	0,9	R\$ 8.839,28
2	R\$ 9.292,45	212	0,9	R\$ 8.363,21
3	R\$ 17.727,27	220	0,9	R\$ 15.954,54
4	R\$ 8.333,33	210	0,9	R\$ 7.500,00
5	R\$ 11.330,04	203	0,9	R\$ 10.197,04
6	R\$ 18.099,54	221	0,9	R\$ 16.289,59
7	R\$ 7.783,01	212	0,9	R\$ 7.004,71

### FATOR ÁREA OU CORREÇÃO DE ÁREA.

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

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

$$F_a = \left( \frac{A_d}{A_a} \right)^{1/4}$$

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.**

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

Anderson Tadeu S. Maia ::  
CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232  
Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

$$F_a = \left( \frac{A_d}{A_a} \right)^{1/8}$$

Onde:

- Fa = Fator de correção de área;
- Ad = Área do dado pesquisado;
- Aa = Área do imóvel avaliando.

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

Dessa forma, podemos eliminar as diferenças de tamanho evitando discrepância na hora de calcular o valor final.

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

AMOSTRAS	RAIZ PERTINENTE	M <sup>2</sup> DAS AMOSTRAS	M <sup>2</sup> DO AVALIANDO	FATOR EQUIPARADO	M <sup>2</sup> TRATADO / RESULTADO
1	4	224	200	1,12	1,028737345
2	4	212	200	1,06	1,014673846
3	4	220	200	1,1	1,024113689
4	4	210	200	1,05	1,012272234
5	4	203	200	1,015	1,003729089
6	4	221	200	1,105	1,025275476
7	4	212	200	1,06	1,014673846

A seguir iremos apresentar a planilha com o valor de m<sup>2</sup> ofertado, aplicar os fatores acima descritos e a partir daí, iremos trabalhar com valor de m<sup>2</sup> homogeneizado (tratado), e identificando a necessidade, teremos que iniciar um novo processo até que se ajuste ao valor de mercado.

AMOSTRAS	VALOR OFERTADO	FATOR OFERTA	FATOR AREA	RESULTADO HOMOGENEIZADO
1	R\$ 9.821,42	0,90	1,028737345	R\$ 9.093,30
2	R\$ 9.292,45	0,90	1,014673846	R\$ 8.485,93
3	R\$ 17.727,27	0,90	1,024113689	R\$ 16.339,27
4	R\$ 8.333,33	0,90	1,012272234	R\$ 7.592,04
5	R\$ 11.330,04	0,90	1,003729089	R\$ 10.235,06
6	R\$ 18.099,54	0,90	1,025275476	R\$ 16.701,31
7	R\$ 7.783,01	0,90	1,014673846	R\$ 7.107,50

Anderson Tadeu S. Maia ::  
CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232  
Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

Abaixo vamos fazer o levantamento para identificar se alguma das amostras ficaram fora de margem de 30% para mais ou para menos exigida pelas normas da ABNT, caso alguma das amostras fiquem fora, elas serão descartadas e será iniciado um novo procedimento somente com as amostras que ficam dentro da margem.

Conforme tabela abaixo, as amostras 3, 6 e 7 foram excluídas por estarem fora da margem de 30%.

AMOSTRAS	VALOR OFERTADO	FATOR OFERTA	FATOR AREA	RESULTADO HOMOGENEIZADO
1	R\$ 9.821,42	0,9	1,028737345	R\$ 9.093,30
2	R\$ 9.292,45	0,9	1,014673846	R\$ 8.485,93
4	R\$ 8.333,33	0,9	1,012272234	R\$ 7.592,04
5	R\$ 11.330,04	0,9	1,003729089	R\$ 10.235,06

Na tabela abaixo identificamos, que após eliminarmos as discrepâncias, todas as unidades restantes ficaram dentro da margem de 30%.

<b>SOMA</b>	R\$ 35.406,32	SOMATÓRIO DE TODOS OS DADOS JÁ HOMOGENEIZADOS (TRATADOS)
<b>MÉDIA HOMOG</b>	R\$ 8.851,58	VALIDAÇÃO DA MÉDIA CRITÉRIO DOS 30%
<b>MÉDIA - 30%</b>	R\$ 6.196,11	MÍNIMO DADO ACEITÁVEL
<b>MÉDIA + 30%</b>	R\$ 11.507,05	MÁXIMO DADO ACEITÁVEL
<b>MÍNIMO</b>	R\$ 7.592,04	DADO COM VALOR MÍNIMO, <b>PASSOU</b> NO CRITÉRIO
<b>MÁXIMO</b>	R\$ 10.235,06	DADO COM VALOR MÍNIMO, <b>PASSOU</b> NO CRITÉRIO

<b>Nº DE AMOSTRAS</b>	4
<b>MÉDIA HOMOGENEIZADA</b>	R\$ 8.851,58
<b>DESVIO PADRÃO</b>	R\$ 1.109,44
<b>INTERVALO DE CONFIANÇA</b>	R\$ 710,62
<b>LIMITE MÍNIMO</b>	R\$ 8.140,96
<b>LIMITE MAXIMO</b>	R\$ 9.562,20
<b>PRECISÃO</b>	0,298593342

As Normas ABNT estabelecem o máximo aceitável de precisão é de **ATÉ 30%**, o nosso resultado deu 30%, quanto mais próximo de zero mais preciso é o resultado.

Abaixo conclusão do valor de avaliação do bem imóvel.

VALOR ADOTADO DE M <sup>2</sup> , É O DA MÉDIA	R\$ 8.851,58
METRAGEM DO IMOVEL AVALIANDO	200,00
VALOR TOTAL DO IMOVEL (m <sup>2</sup> x R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 1.770.316,06

**Anderson Tadeu S. Maia** ::  
**CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232**  
Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

Identificado o valor de avaliação do imóvel que é de R\$ 1.770.316,06 (hum milhão setecentos e setenta mil trezentos e dezesseis reais e seis centavos)).

Porém, como já elencado na descrição do imóvel e demonstrado no anexo 3, através do relatório fotográfico, que o imóvel em questão se encontra com estado de conservação precário, sendo assim, aplicaremos ao valor de avaliação a depreciação proporcional ao estado de conservação.

Para essa depreciação, usaremos o CUB/m<sup>2</sup> - CUSTO UNITÁRIO BÁSICO, que é um indicador essencial no dia a dia das empresas de construção civil. É através dele que podemos realizar o registro de nossas incorporações imobiliárias e é através dele também que podemos verificar o custo básico de nossos empreendimentos, Isso tudo sem considerar a possibilidade de utilizá-lo, ainda, como indicador macroeconômico da evolução dos custos de nosso setor. Por tudo isso, fica demonstrada a relevância deste importante estudo e de se conhecer mais detalhadamente o CUB/m<sup>2</sup>.

Com base na tabela CUB atual o valor de reforma por metro quadrado com objetivo de alcançar um padrão de acabamento médio ou normal, é de R\$ 2.777,26, ou seja, o tamanho do imóvel é de 200m<sup>2</sup>, e o valor de forma padrão simples (segundo o CUB), é de R\$ 2.777,26.

Para chegarmos ao valor de depreciação é só multiplicar a metragem do imóvel pelo valor de reforma por m<sup>2</sup>, e subtrair do valor de avaliação, ou seja, 200 x R\$ 2.777,26, = R\$ 555.252,00.

**Valor de avaliação R\$ 1.770.316,06 menos o valor de reforma R\$ 555.252,00 é igual a R\$ 1.215.064,06**

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

Logo, passamos a ter o valor arredondado de **R\$ 1.227,200,00 (hum milhão duzentos e vinte sete mil e duzentos 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**, através da **avaliação**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação de:

O Valor de Mercado para locação do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de **R\$ 1.227,200,00 (hum milhão duzentos e vinte sete mil e duzentos reais)**

**Anderson Tadeu S. Maia .:**  
**CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232**  
Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

**Encerramento:**

O presente parecer é composto por 54 (cinquenta e quatro) páginas de um só lado, rubricadas e carimbadas e / ou assinado eletronicamente pelo avaliador, que subscrevem esta última.

Rio de Janeiro, 06 de junho de 2025

---

**Anderson Tadeu da Silva Maia .:**

**Anderson Tadeu S. Maia** ::  
**CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232**  
Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

### Anexo 1

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

Anderson Tadeu S. Maia ∴  
 CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232  
 Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

1 - PRIMEIRA REFERÊNCIA / AMOSTRA	
<b>FONTE:</b> 021 Avaliação de Imóveis	<b>CONTATO:</b> <a href="tel:(21)2523-7895">(21) 2523-7895</a>
<b>ENDEREÇO:</b> Rua Sacopa - Lagoa, Rio de Janeiro	
<b>LINK:</b> <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-3-quartos-com-piscina-lagoa-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-224m2-id-2664821729/?source=ranking%2Crp">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-3-quartos-com-piscina-lagoa-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-224m2-id-2664821729/?source=ranking%2Crp</a>	
<b>IMAGEM:</b>	

2 - PRIMEIRA REFERÊNCIA / AMOSTRA	
<b>FONTE:</b> Nova Época Imóveis	<b>CONTATO:</b> <a href="tel:21971814848">21971814848</a>
<b>ENDEREÇO:</b> Rua Sacopa, 857 - Lagoa, Rio de Janeiro	
<b>LINK:</b> <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-3-quartos-com-piscina-lagoa-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-212m2-id-2793034359/?source=ranking%2Crp">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-3-quartos-com-piscina-lagoa-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-212m2-id-2793034359/?source=ranking%2Crp</a>	
<b>IMAGEM:</b>	

3 - PRIMEIRA REFERÊNCIA / AMOSTRA	
<b>FONTE:</b> PC Consultoria Imobiliária	<b>CONTATO:</b> <a href="tel:(21)99519-6598">(21) 99519-6598</a>
<b>ENDEREÇO:</b> Rua Sacopa - Lagoa, Rio de Janeiro	
<b>LINK:</b> <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-3-quartos-com-piscina-lagoa-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-220m2-id-2779829752/?source=ranking%2Crp">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-3-quartos-com-piscina-lagoa-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-220m2-id-2779829752/?source=ranking%2Crp</a>	
<b>IMAGEM:</b>	



Anderson Tadeu S. Maia .:  
 CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232  
 Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

4 - PRIMEIRA REFERÊNCIA / AMOSTRA	
<b>FONTE:</b> Avegui Imobiliária Boutique	<b>CONTATO:</b> <a href="tel:(21)99224-1441">(21) 99224-1441</a>
<b>ENDEREÇO:</b> Rua Sacopa - Lagoa, Rio de Janeiro	
<b>LINK:</b> <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-3-quartos-com-churrasqueira-lagoa-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-210m2-id-2781558217/?source=ranking%2Crp">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-3-quartos-com-churrasqueira-lagoa-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-210m2-id-2781558217/?source=ranking%2Crp</a>	
<b>IMAGEM:</b>	

5 - PRIMEIRA REFERÊNCIA / AMOSTRA	
<b>FONTE:</b> Privilégio Imóveis - Humaitá	<b>CONTATO:</b> <a href="tel:(21)3988-3411">(21) 3988-3411</a>
<b>ENDEREÇO:</b> Rua Sacopa - Lagoa, Rio de Janeiro	
<b>LINK:</b> <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-4-quartos-com-piscina-lagoa-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-203m2-id-2631371725/?source=ranking%2Crp">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-4-quartos-com-piscina-lagoa-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-203m2-id-2631371725/?source=ranking%2Crp</a>	
<b>IMAGEM:</b>	

6 - PRIMEIRA REFERÊNCIA / AMOSTRA	
<b>FONTE:</b> Bella Rio Imóveis	<b>CONTATO:</b> <a href="tel:(21)97560-1010">(21) 97560-1010</a>
<b>ENDEREÇO:</b> Rua Sacopa, 852 - Lagoa, Rio de Janeiro	
<b>LINK:</b> <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-3-quartos-com-piscina-lagoa-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-221m2-id-2800344502/?source=ranking%2Crp">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-3-quartos-com-piscina-lagoa-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-221m2-id-2800344502/?source=ranking%2Crp</a>	
<b>IMAGEM:</b>	

Anderson Tadeu S. Maia :  
CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232  
Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

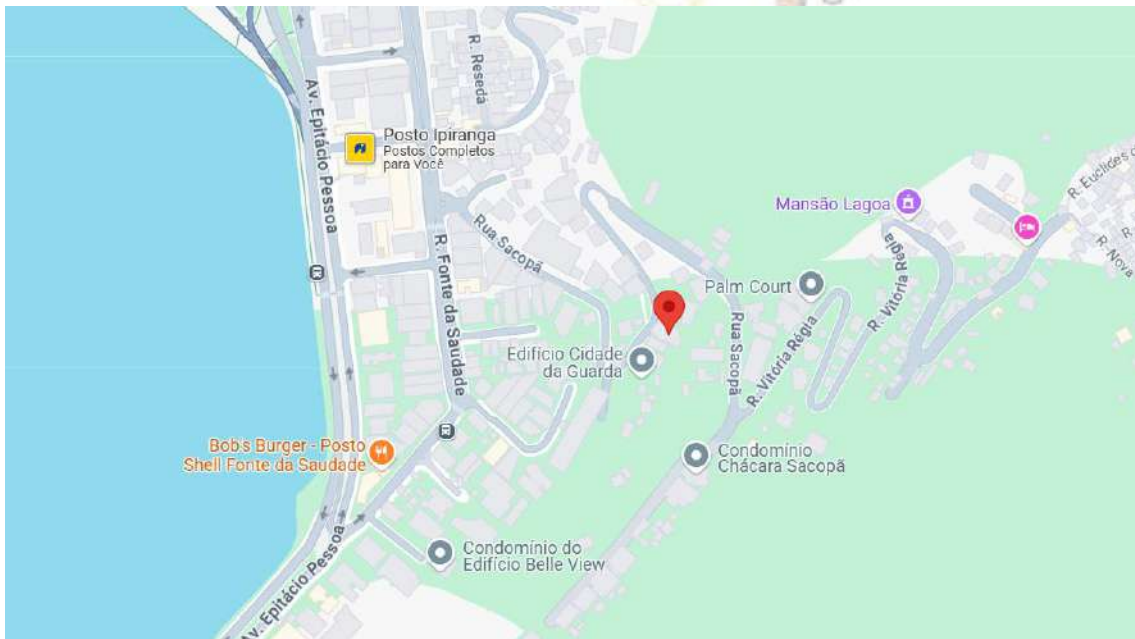
<b>7 - PRIMEIRA REFERÊNCIA / AMOSTRA</b>	
<b>FONTE:</b> Sérgio Castro Imóveis (Copacabana)	<b>CONTATO:</b> <a href="tel:2121993722">(21) 2199-3722</a>
<b>ENDEREÇO:</b> Rua Sacopa, 857 - Lagoa, Rio de Janeiro	
<b>LINK:</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-jardim-sumare-bairros-sao-joao-de-meriti-2550m2-venda-RS1500000-id-2764123744/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-jardim-sumare-bairros-sao-joao-de-meriti-2550m2-venda-RS1500000-id-2764123744/?source=ranking%2Crp</a>	
<b>IMAGEM:</b>	
	



**Anderson Tadeu S. Maia** ::  
CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232  
Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

## Anexo 2

Mapa aéreo, imagens da rua e acesso ao imóvel e fotos do imóvel.



**Anderson Tadeu S. Maia** ::  
**CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232**  
Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.



**Anderson Tadeu S. Maia** ::  
CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232  
Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.



**Anderson Tadeu S. Maia** ::  
CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232  
Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.



**Anderson Tadeu S. Maia** ::  
CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232  
Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.



**Anderson Tadeu S. Maia** ::  
CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232  
Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.





**Anderson Tadeu S. Maia** ::  
CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232  
Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.



**Anderson Tadeu S. Maia** ::  
CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232  
Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.



**Anderson Tadeu S. Maia** ::  
CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232  
Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.



**Anderson Tadeu S. Maia ::**  
**CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232**  
Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.



**Anderson Tadeu S. Maia ::**  
**CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232**  
Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.



**Anderson Tadeu S. Maia** ::  
**CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232**  
Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.



**Anderson Tadeu S. Maia** ::  
CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232  
Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.



**Anderson Tadeu S. Maia** ::  
**CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232**  
Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.





**Anderson Tadeu S. Maia** ::  
**CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232**  
Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.



**Anderson Tadeu S. Maia ::**  
**CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232**  
Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.



Anderson Tadeu S. Maia ::  
CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232  
Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.



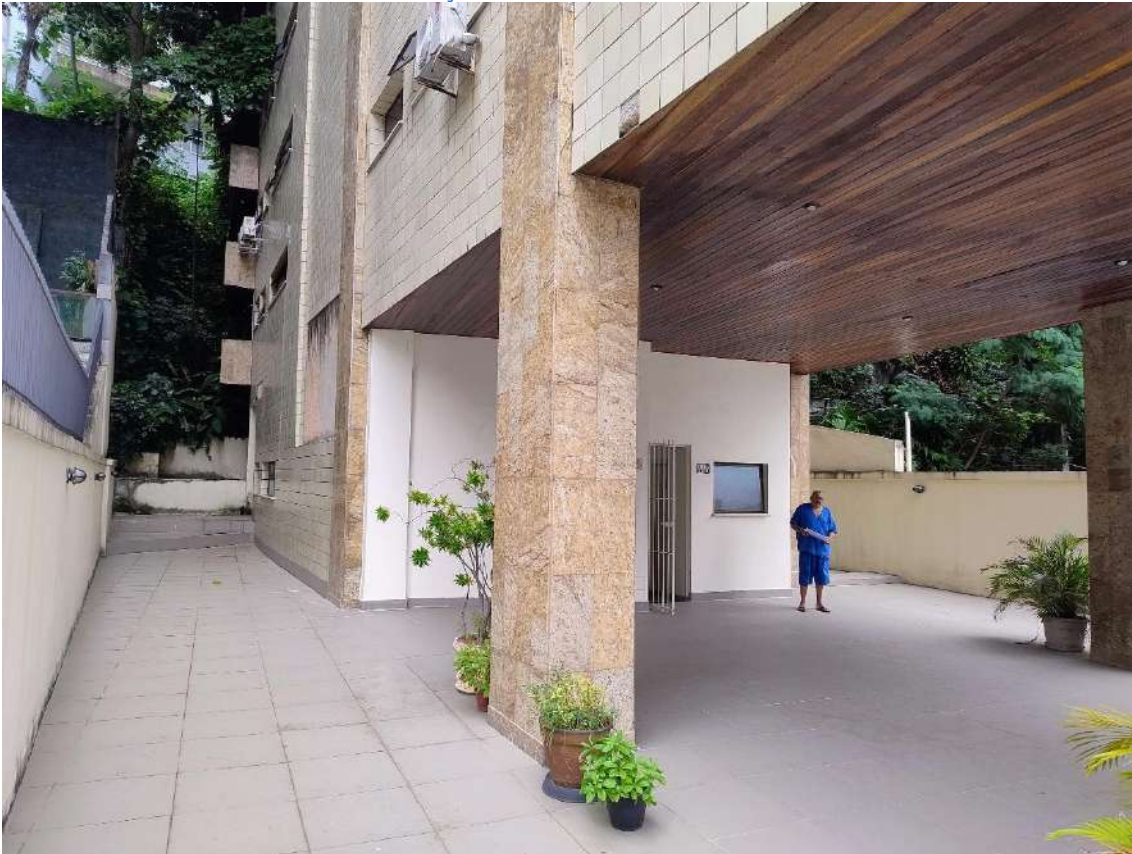
**Anderson Tadeu S. Maia ::**  
**CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232**  
Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.



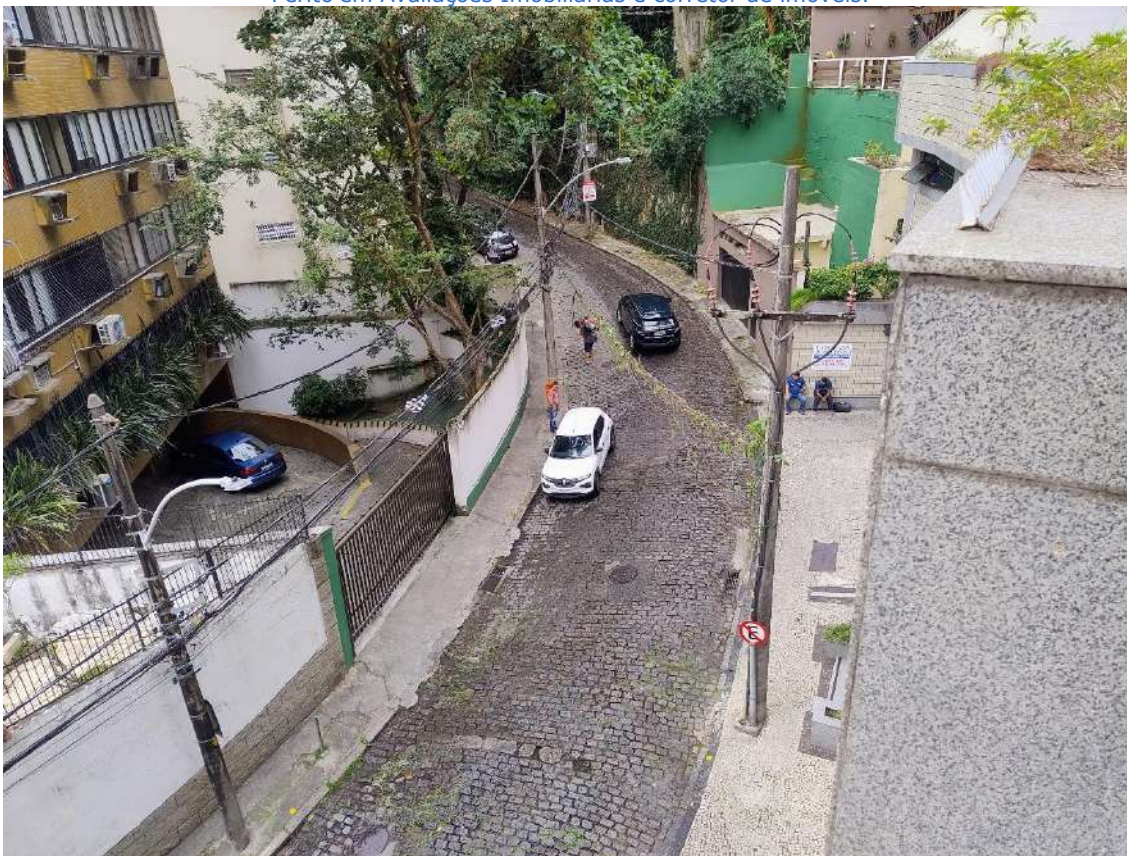
**Anderson Tadeu S. Maia** ::  
CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232  
Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.



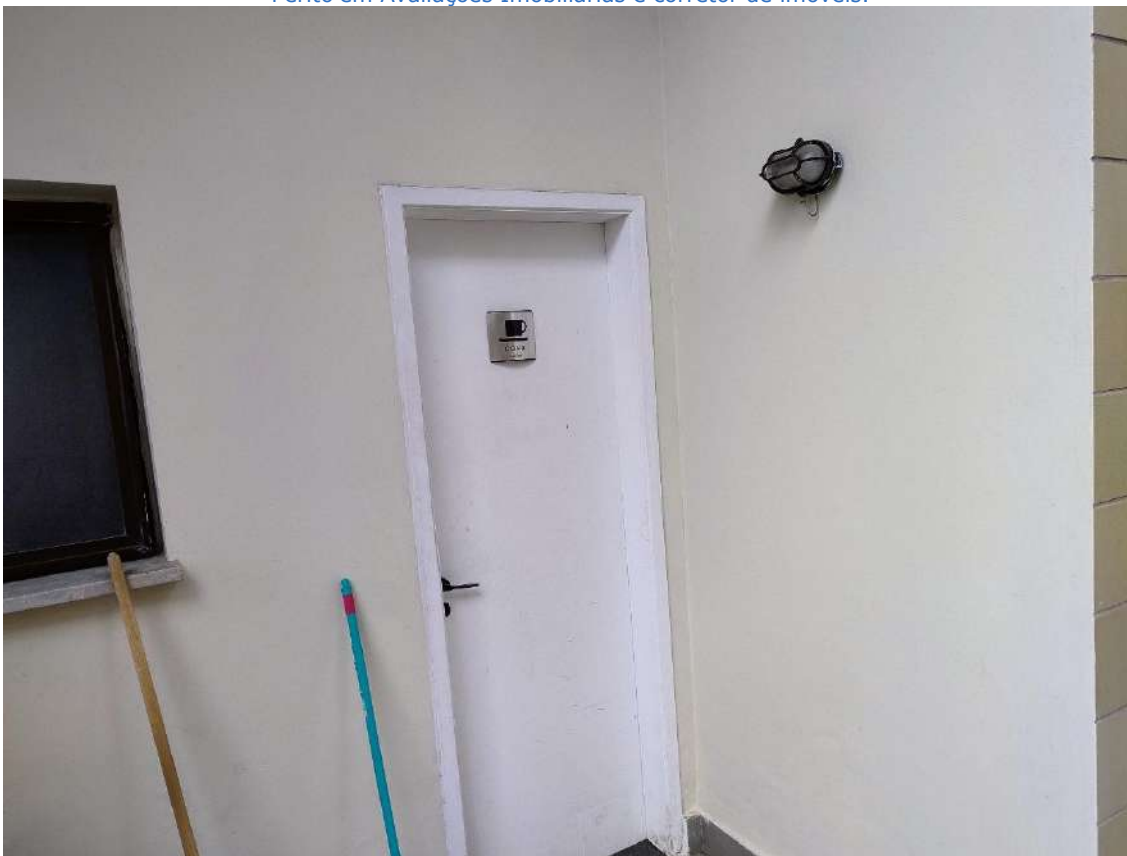
**Anderson Tadeu S. Maia** ::  
CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232  
Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.



**Anderson Tadeu S. Maia** ::  
CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232  
Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

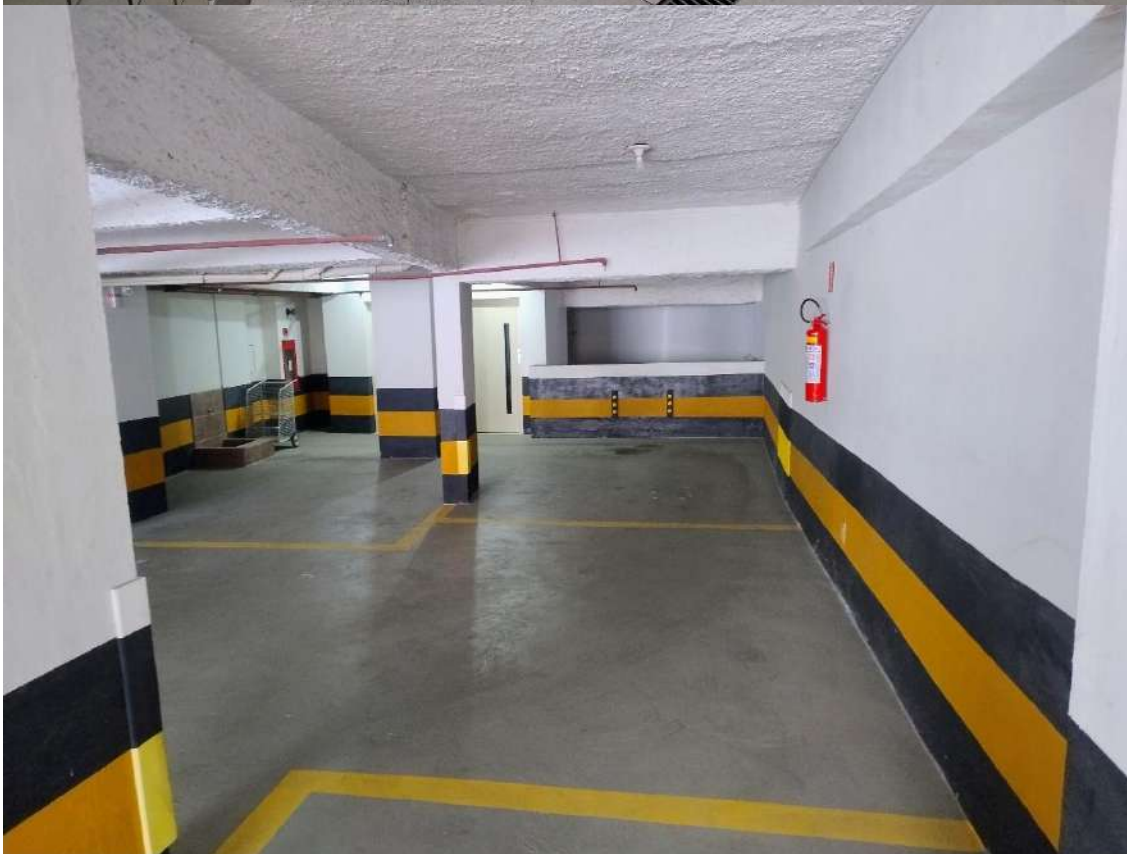
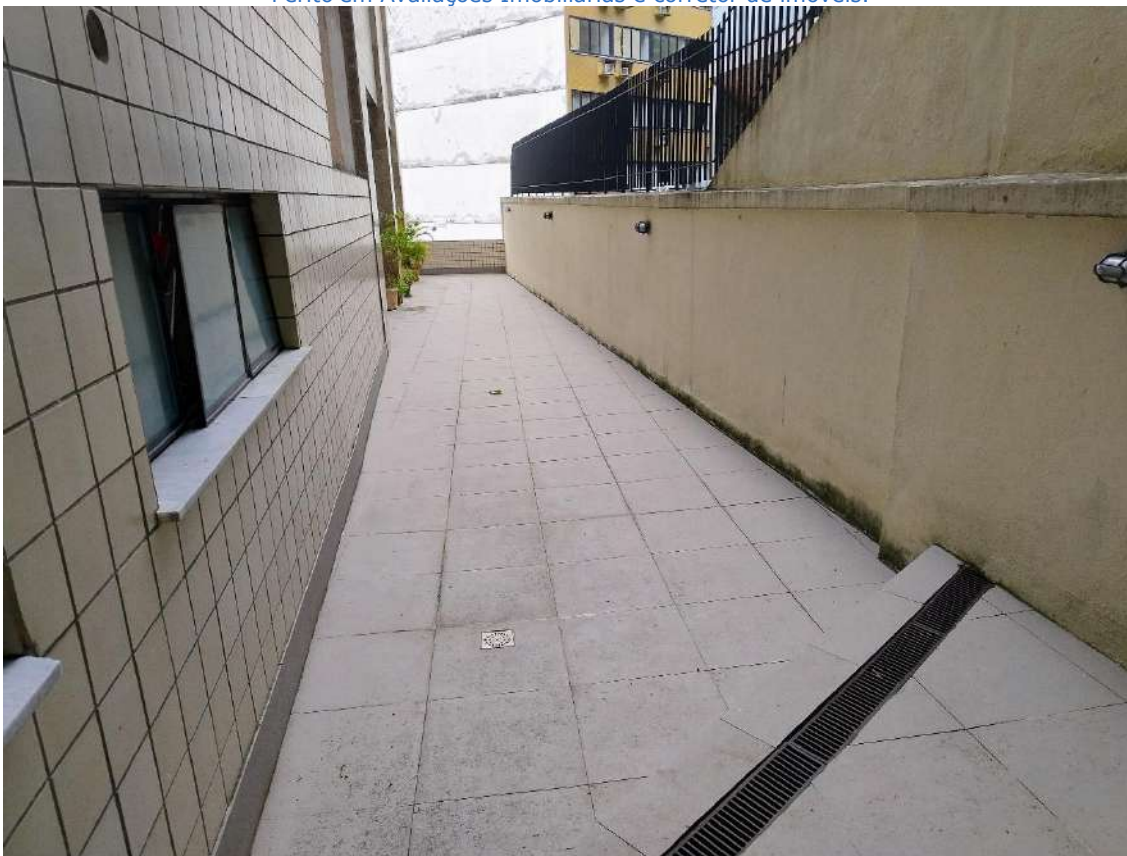


**Anderson Tadeu S. Maia ::**  
**CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232**  
Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

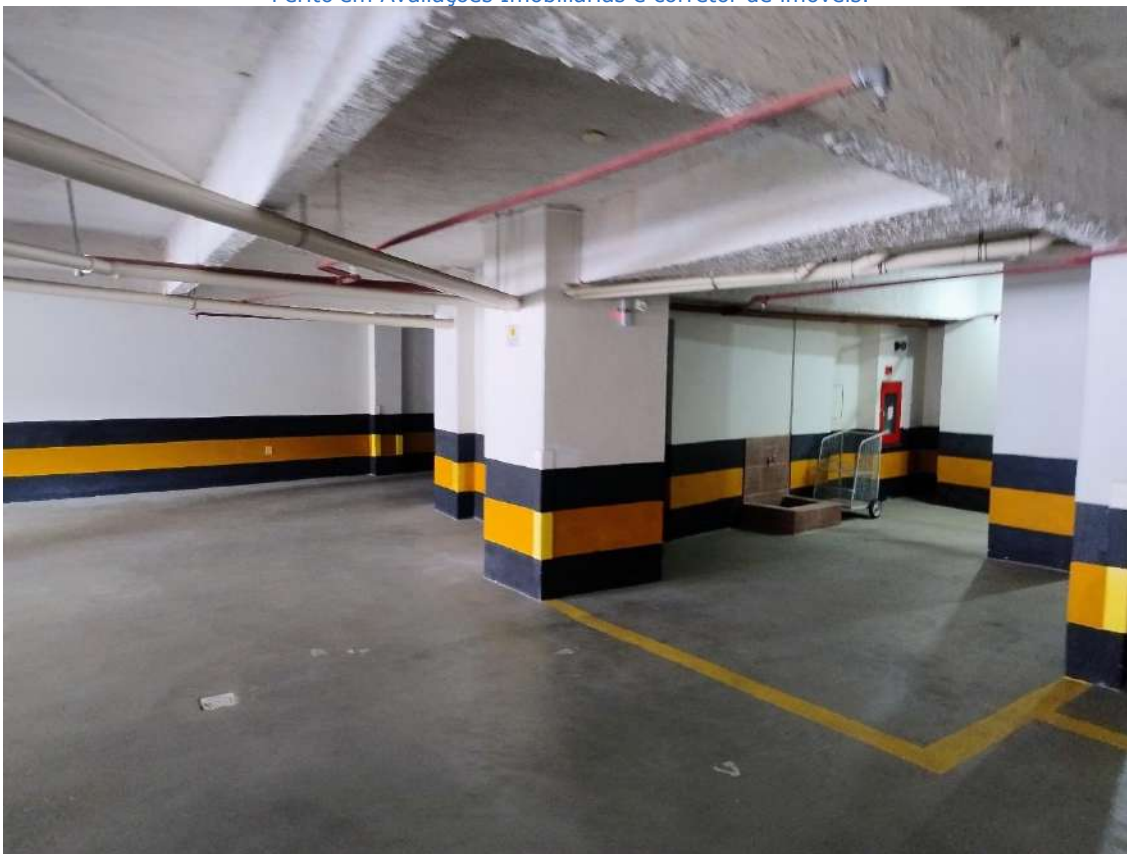




**Anderson Tadeu S. Maia** ::  
CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232  
Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.



**Anderson Tadeu S. Maia** ::  
CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232  
Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

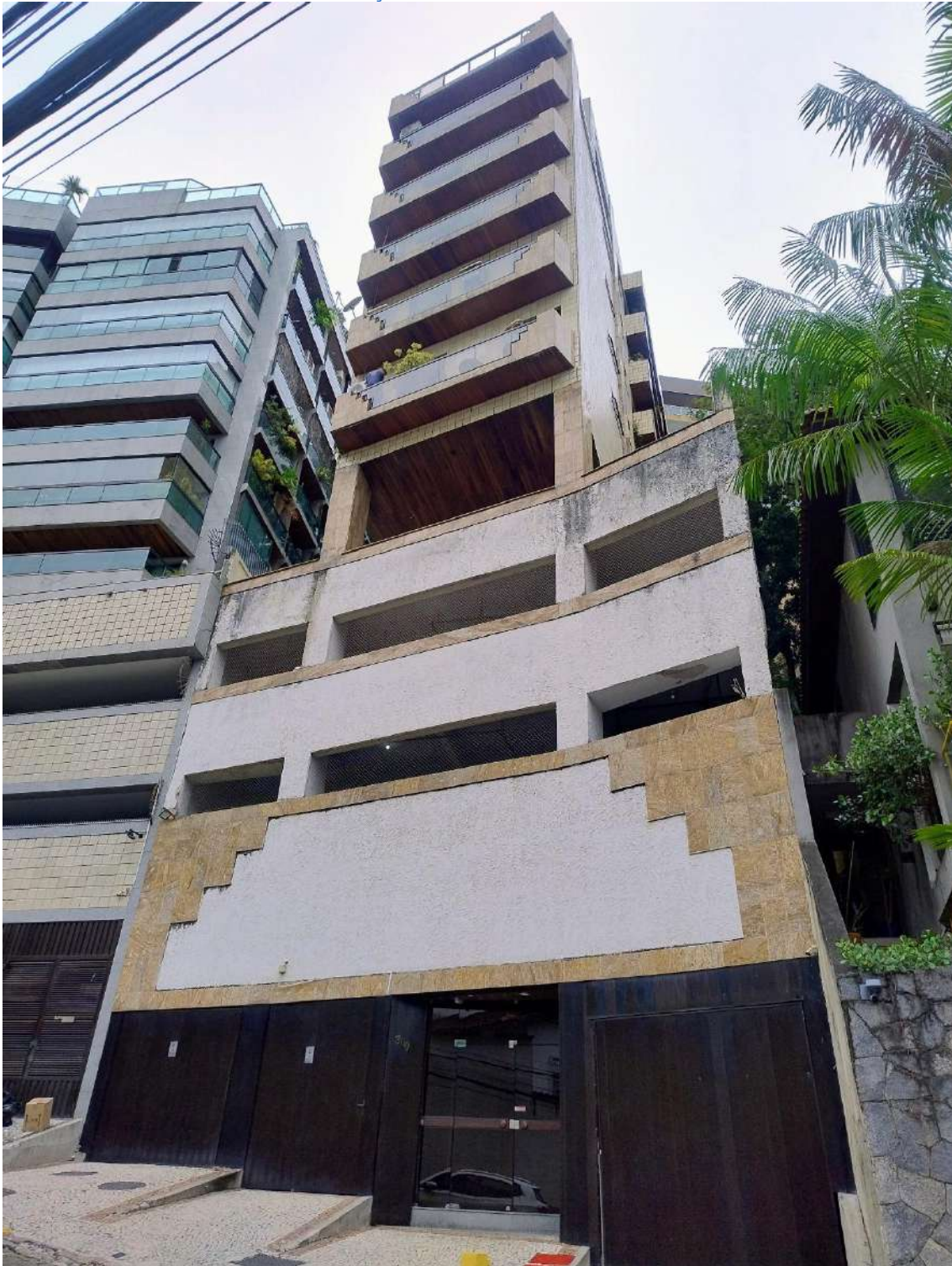


Anderson Tadeu S. Maia ::  
CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232  
Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.



CRECI O  
**ANDERSON T. S. MAIA**  
CORRETOR DE IMÓVEIS

**Anderson Tadeu S. Maia** ::  
CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232  
Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.



**Anderson Tadeu S. Maia** ::  
**CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232**  
Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.



Anderson Tadeu S. Maia :  
CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232  
Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.



2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO  
Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Centro - RJ - CEP: 20020-100  
Fone: (21) 2533-4180 / 2533-9655 - [www.2tri-rj.com.br](http://www.2tri-rj.com.br)

**CERTIDÃO Nº 22/022774**

Regina  
Castro  
Souza  
Matr.  
04/4829

REGISTRO GERAL		PODER JUDICIÁRIO JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO COMARCA DA CAPITAL
MATRICULA	FICHA	
<b>15265</b>	<b>01</b>	
<p><u>IMÓVEL</u> - Terreno designado por lote 211 na Rua Sacopã, localizado a 84,00m depois do prédio 68 da mesma rua, medindo: de -- frente 12,00m; pelo lado direito 34,50m, medidos em 02 segmentos que somaram, da frente para os fundos 29,30m, mais 5,20m; pelo lado esquerdo 39,50m; e nos fundos 17,20m; confrontando pela frente com a Rua Sacopã; pelo lado direito com o lote nº209 da Planta nº13 da Rua Sacopã, de Oscar Felipe Netto e outros e o prédio nº 768, da mesma Rua Sacopã, de Roberto Leite Soares Azevedo; pelo lado esquerdo com o prédio nº 286, da mesma Rua Sacopã, de propriedade de Remo Lainetti e pelos fundos com uma viela projetada, Próprio Municipal.-- FRE-B48.277.--- CL-8.055</p> <p><u>PROPRIETÁRIOS</u>: 1) Fernando da Cruz Vieira, arquiteto, e sua mulher Vera Maria Vieira, estudante, brasileiros, inscritos no CPF sob o nº-092.754.607-87, casados pelo regime comum, residentes e domiciliados nesta cidade; 2) Paulo Roberto da Cruz Vieira, brasileiro, solteiro, maior, arquiteto, CPF-316.211.047-53, residente e domiciliado nesta cidade; 3) José Carlos da Cruz Vieira, brasileiro, solteiro, maior, estudante, CPF nº-- 299.673.927-20, residente e domiciliado nesta cidade, na proporção de 3/5 para o primeiro, e 1/5 para cada um dos demais.---</p> <p><u>TÍTULOS AQUISITIVOS</u> - livros 3-PP, 3-PO, sob os nºs de ordem 75.007, 73.642, fls. 214, 63, datados de 20-5-75, 29-01-75, -- respectivamente.-- Rio de Janeiro, <b>29 DEZ 1977</b></p> <p>O OFICIAL, <i>[Assinatura]</i></p> <p>R-1-15.265- <u>MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO IMOBILIARIA</u>: do edifício a ser construído no lote de terreno objeto desta matrícula, e que tomará o nº 300, pela Rua Sacopã, apresentada pelos proprietários e incorporadores, Fernando da Cruz Vieira e sua mu-</p> <p style="text-align: center;"><b>CONTINUA NO VERSO</b></p>		

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.oni.org.br/validacao.aspx> e digite o hash cca39e4a-7e47-429a-ba9b-e3d6508914ef

www.regidores.oni.org.br  
 Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado  
 saes

Este documento foi assinado digitalmente por CLAUDIO NOGUEIRA ABALFRE - 2809/2022 15-14

Poder Judiciário - TJE RJ	Emolumentos:	R\$ 91,14
Corregedoria Geral de Justiça	LEI 6370:	R\$ 1,82
Selo de Fiscalização Eletrônico	FETJ:	R\$ 18,22
EEEE90974 TVM	Fundperj:	R\$ 4,55
	Funperj:	R\$ 4,55
	Funarpen:	R\$ 3,64
	ISS:	R\$ 4,89
	Total:	R\$128,81

Consulte a validade do selo em  
<http://www.3.tri.us.br/seguracao>

Anderson Tadeu S. Maia :  
CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232  
Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

**CUB/m<sup>2</sup>**

Custos Unitários Básicos de Construção



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Maio/2025

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Maio/2025. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebalçamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m<sup>2</sup>

**PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS**

PADRÃO BAIXO	
R-1	2.307,04
PP-4	2.153,71
R-8	2.041,02
PIS	1.592,23

PADRÃO NORMAL	
R-1	2.777,26
PP-4	2.629,35
R-8	2.299,22
R-16	2.231,13

PADRÃO ALTO	
R-1	3.450,69
R-8	2.764,20
R-16	2.927,99

**PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)**

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	2.664,27
CSL-8	2.277,09
CSL-16	3.040,12

PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.856,24
CSL-8	2.499,77
CSL-16	3.332,41

**PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)**

RP1Q	2.415,58
GI	1.266,67

**Anderson Tadeu S. Maia** ::  
**CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232**  
Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

**Anexo 4** –

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





Anderson Tadeu S. Maia ::  
CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232  
Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

### Apresentação do Perito em Avaliação Imobiliária.



ANDERSON TADEU DA SILVA MAIA

Brasileiro, casado, 43 anos

Av. Monsenhor Felix, 537 Loja, Irajá – R.J.

Telefone: (21) 99889-0523 ( WhatsApp)

#### OBJETIVO

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

#### RESUMO DE FORMAÇÃO PROFISSIONAL

✓

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

✓

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

✓

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

✓

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

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

Anderson Tadeu S. Maia :.  
CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232  
Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI  
**CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO**  
SISTEMA COFECI/CEI Nº 22506

O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis **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 SOBRAL**  
Diretor Secretário

Registro válido por três anos a partir da data de emissão acima.  
Chave de Autenticação: 7b3a482766f438bcd975a5fbafa95637ee1af3bf

Anderson Tadeu S. Maia :.  
CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232  
Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

	
REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL COLÉGIO ARNALDO PRIETO	
SINDICATO DOS CORRETORES DE IMÓVEIS DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO R. Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro, 572 - 6º andar Centro - Niterói - RJ	
AUTORIZAÇÃO PARECER Nº 835/CEE/2002 PUBLICADO NO D.O. DE 22/08/2002	
<b>DIPLOMA</b>	
O Diretor do Colégio Arnaldo Prieto, confere a <b>ANDERSON TADEU DA SILVA MAIA</b>	
Nacionalidade <b>BRASILEIRA</b>	Naturalidade <b>RIO DE JANEIRO/RJ</b> Identidade _____
75839/121	Órgão Emissor <b>CTPS</b> Unidade de Federação <b>RJ</b> Nascido _____
em <b>30 / 03 / 1981</b> o presente <b>DIPLOMA</b> , por haver concluído em <b>10 / 09 / 2010</b> o Curso de Técnico em Transações Imobiliárias, na Área de Comércio.	
Niterói, <b>04</b> de <b>JULHO</b> de <b>2011</b> .	
 Diretor	 Presidente
Jairo Pessanha Macaífa Diretor Reg. 208 / MEC	Antonio Rocha PRESIDENTE
	Secretaria Escolar Reg. N.º 01/001

Anderson Tadeu S. Maia ::  
CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232  
Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.



**Atasmov. Imobiliário**

**CERTIFICADO**

Declaro e Fiscalização Profissional, confero este certificado ao (a) Sr. (a) **ANDERSON TADEU DA SILVA MAIA**, CRECI n.º 47.109, 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.

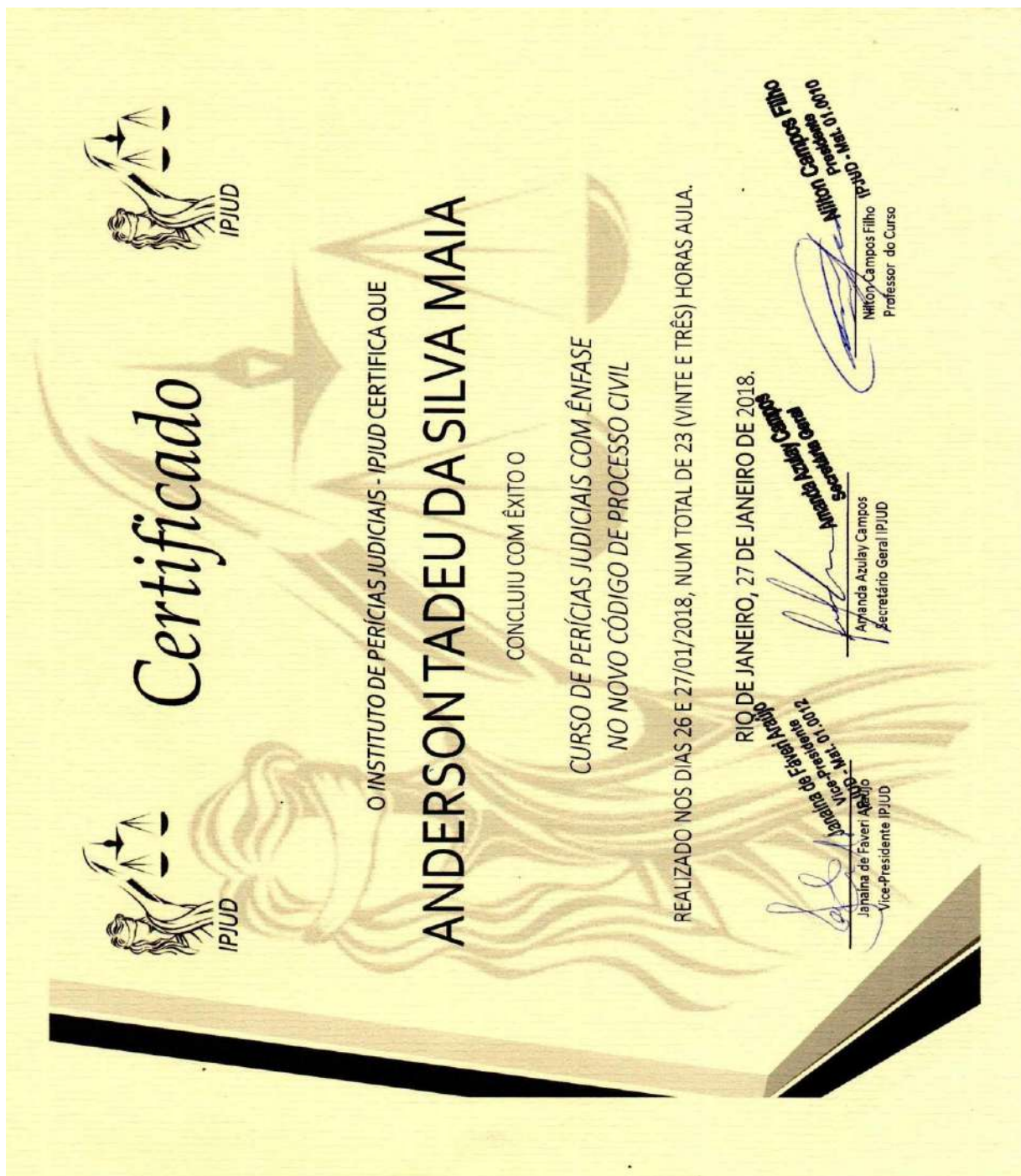
Rio de Janeiro, 15 de outubro de 2015.

*Anderson Tadeu S. Maia*  
**MANOEL CARLOS DE MENEZES MAIA**  
Presidente

SISTEMA COFECI-CRECI  
**CRECI-RJ**  
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

COFECI-CRECI

Anderson Tadeu S. Maia ::  
CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232  
Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.



**Anderson Tadeu S. Maia** ::  
CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232  
Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

