



Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações
Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI
22.506)



<http://www.atimoveisrj.com>



atmconsultor@gmail.com



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

Portfólio de alguns dos serviços prestados, dentre eles:

Inventários Cível, Processos Cíveis de Execuções de Títulos, Processos de Falências, Insolvências, Declarações Patrimoniais para o Banco do Brasil (Loja Habib's e Posto Ipiranga), Processo 1º vara Cível de Búzios, processo na 3º Cível de Cabo Frio, processo na 2º vara de Família de Cabo Frio e processos particulares como assistente técnico.

Os certificados / diplomas se encontram no anexo 4 deste parecer técnico.

ABAIXO VALOR MERCADOLÓGICO DO BEM AVALIADO

Valor de avaliação	R\$ 4.750.000,00
Data Base	<u>17/05/2022</u>



Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações
Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI
22.506)



<http://www.atimoveisrj.com>



atasmconsultor@gmail.com



**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.

Procedimentos usados para esta avaliação.

Vistoria do imóvel (área total e privativa)

Fotografias, medições e detalhamento de todo espaço do imóvel, sendo analisado o estado de conservação, topografia e sua idade real e aparente;

Foi visitada a região, feito o levantamento de informações sobre infraestrutura do bairro, do comércio, transportes disponíveis bem como consultas on line;

Consultas documentais

Pesquisas Técnicas e de outros técnicos.;



Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações
Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI
22.506)



<http://www.atimoveisrj.com>



atasmconsultor@gmail.com



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

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

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: Documentação do imóvel, Relatório fotográfico, mapa e marcação aérea e de seus acessos.



Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações
Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI
22.506)



<http://www.atimoveisrj.com>



atasmconsultor@gmail.com



Definições e Conceitos Do Parecer Técnico / Laudo e do profissional

O processo de avaliação de um imóvel é criterioso e requer seriedade e comprometimento dos profissionais envolvidos. Além de evitar transtornos e desacordos futuros, tendo em vista que para tanto é necessário todo um processo de estudo e pesquisa além das vistorias do imóvel e da região onde ele se encontra.

Perícia: "Atividade concernente a exame realizado por profissional especialista legalmente habilitado, destinado a verificar ou esclarecer determinado fato, apurar as causas motivadoras dele, ou o estado, alegação de direito ou a estima que é objeto de litígio ou processo."

Perito e/ou Assistente Técnico: "Profissional legalmente habilitado, idôneo e especialista indicado e contratado por autoridade judicial, extrajudicial ou pela parte para orientá-la, assistir e/ou executar junto ou paralelo aos trabalhos periciais em todas as fases da perícia e emitir seu parecer técnico."



Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações
Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI
22.506)



<http://www.atimoveisrj.com>



atmconsultor@gmail.com



A diferença de uma Avaliação Imobiliária e um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM).

O Parecer técnico de Avaliação Imobiliária é muito confundido com a Simples Avaliação Imobiliária e aqui vamos demonstrar as diferenças entre elas.

A avaliação imobiliária, é aquela onde geralmente um corretor de imóveis, emite sua opinião a respeito do valor daquele imóvel, geralmente obtido através de sua experiência e conhecimento daquela região ou cidade em que atua, neste documento ou de forma verbal esse profissional dará sua opinião, então este tipo de avaliação é mais conhecido por Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica.

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica, conhecido também como PTAM, é um documento emitido por um profissional com formação na área, seja ele Engenheiro, Arquiteto ou Corretor de Imóveis com Certificação e Formação em Avaliação Imobiliária, título obtido através de um curso de extensão para atuar como Avaliador, neste caso para se chegar ao valor de um imóvel, existem normas, métodos de homogeneização, análise estatística, fator de oferta, topografia, padrão construtivo, onde serão utilizados vários elementos comparativos, assim como idade do imóvel, condições deste imóvel que está sendo avaliado, localização, entorno, inclusive a documentação do imóvel e sua regularidade, tudo isso será levado em conta na hora de precificar este imóvel, trazendo maior assertividade e precisão no valor aferido.

O laudo de avaliação difere muito da avaliação de imóveis para fins de compra e venda realizada entre pessoas físicas – onde a determinante do preço é a lei da oferta e da procura.

O Laudo de Avaliação consiste em determinar o valor de mercado com a utilização de técnicas baseadas em normas, a diferença entre os dois tipos de avaliações pode chegar a distorções próximas de 50% devido a aplicação de técnicas isentas de interesses comerciais e fatores emocionais.

Antes de contratar o serviço de avaliação, certifique-se que o profissional que ira prestar o serviço, seja habilitado e em caso de corretor de imóveis avaliador, é possível consultar seu cadastro pelo site do Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

Fonte: Avalie Facil

<https://avaliefacil.com.br/a-diferenca-de-uma-avaliacao-imobiliaria-e-um-parecer-tecnico-de-avaliacao-mercadolologica-ptam/>

Fonte: Site Cofeci Avaliadores de Imóveis - <https://www.cofeci.gov.br/avaliadores-imoveis>



Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações
Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI
22.506)



<http://www.atimoveisrj.com>



atasmconsultor@gmail.com



Sumário:

- Fundamentação, Objetivo e Princípios e Ressalvas_.....	Página 8
- Identificação do Solicitante e do imóvel.	Páginas 9
- Da Vistoria do imóvel.....	Páginas 10
- Contexto urbano e infraestrutura do logradouro	Páginas 11 a 21
- Dos anexos e da análise mercadológica	Página 22
- Da metodologia utilizada e Identificação dos fatores para homogeneização	Páginas 23 a 26
- Pesquisa de mercado e preço tipo oferta	Páginas 27
- Evolução dos cálculos.....	Páginas 28 a 29;
- Conclusão e encerramento	Páginas 30
- <u>Anexo 1</u> - Informações e fontes de pesquisa usada para chegar ao valor de m² da região,	Página 31 a 33;
- <u>Anexo 2</u> - Mapa aéreo, imagens da rua e acesso ao imóvel e fotos do imóvel.	Páginas 34 a 38
- <u>Anexo 3</u> - Espelho do IPTU e Cadastro do Imóvel junto a prefeitura.....	Página 39 e 40;
- <u>Anexo 4</u> - Apresentação resumida do avaliador, Diplomas / certificado do avaliador e corretor de imóveis.	Páginas 41 a 46;



Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações
Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI
22.506)



<http://www.atimoveisrj.com>



atmconsultor@gmail.com

Fundamentação de pesquisa e consulta.

- ✓ Foi consultado a ficha cadastral do imóvel cadastro junto a Prefeitura do Itaguaí (Secretaria de urbanismo) e ônus reais;
- ✓ 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; 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 dentre outros.

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 parecer técnico.



Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações
Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI
22.506)



<http://www.atimoveisrj.com>



atasmconsultor@gmail.com



- 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 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.
- 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 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.
- 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



Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações
Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI
22.506)



<http://www.atimoveisrj.com>



atasmconsultor@gmail.com



data de referência desta avaliação, representando o mais provável valor auferido em livre negociação.

Solicitante desta Avaliação:

Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Itaguaí referente a um Requerimento de Falência Processo: 0000017-71.2014.8.19.0024 (Fundição Técnica Sul Americana).

Da identificação e caracterização do imóvel.

O imóvel avaliado trata-se de lote de terra rural situado na gleba lagoa nova, dentro do primeiro distrito do município de itaguaí, com uma área de 7,93 ha (que representa em metros quadrados 79.347,42m²), com as seguintes dimensões e confrontações: **Área A - 49.117,64m²** do marco 2-A ao marco 3-A confronta-se com o lote 986 na distância de 147,60m e r.v. 44° 18'NW, do marco 3-A ao 4-A confronta-se com a estrada vicinal em uma distância de 263,77m r.v. 28° 33'NE, do marco 4-A ao 4-B confronta-se com o lote 984 em uma distância de 222,44m r.v. 50° 23'SE, do marco 4-B ao 2-A confronta-se com a E.F.C.B em uma distância de 275,52m r.v. 44° 49' 33''NE. **Área B - 30.229,78m²** do marco 1 ao marco 1-A confronta-se com o lote 986 na distância de 119,60m e r.v. 40° 18'NW, do marco 1-A ao 4-D confronta-se com a confronta-se com a E.F.C.B em uma distância de 288,50m r.v. 44° 49' 33''NE, do marco 4-D de canto com a divisa entre os lotes 984, 980 e 981 e confronta-se com o lote 984 na distância de 93,64m e r.v. 50° 23' SE. Do referido marco canto do marco 1 passando pelo marco de divisa entre os lotes 880 e 879 nas distâncias de 145m e 144,76 m com r. v. 39° 37' SW. Fazendo um total de 79.347,42m².

Assim sendo, essa metragem de 79.347,42m² está subdividida em 2 partes, chamadas na Ônus reais de área A, com 49.117,64m² e a área B com 30.229,78m², **conforme descrito acima.**



Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações
Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI
22.506)



<http://www.atimoveisrj.com>



atasmconsultor@gmail.com



Todas essas informações podem ser confirmadas na certidão de registro de imóveis (Onus Reais) do Imóvel devidamente registrado no 2º Ofício e registro de imóveis do primeiro distrito de Itaguaí, sobre a matrícula nº 881-A

Da Vistoria.

Após a primeira vistoria realizada em 04 de maio de 2022, às 11h, 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.

CHAPERÓ é um bairro do município de Itaguaí, no Rio de Janeiro. Localizada próximo ao porto de Itaguaí, é cortada por duas grandes vias, a Rio Santos, e o Arco Metropolitano do Rio de Janeiro, além da RJ-099 (Estrada de Piranema) e da ferrovia MRS. Apesar disto, é considerado um bairro rural e bucólico, ao mesmo tempo em que possui também uma equipe de futebol feminino disputando a Taça das Favelas.

Chaperó foi fundado na década de 1960 como um conjunto para policiais do Rio de Janeiro.

Itaguaí é um município da Região Metropolitana do Rio de Janeiro, no estado do Rio de Janeiro, no Brasil. Localiza-se a 73 quilômetros de distância da capital do estado. Ocupa uma área de 271 563 km², e sua população foi estimada no ano de 2019 em 133.019 habitantes pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, sendo o 25º mais populoso do estado e o primeiro de sua microrregião. O seu índice de desenvolvimento humano é de 0,715, considerado como alto pelo Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento.



Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações
Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI
22.506)



<http://www.atimoveisrj.com>



atasmconsultor@gmail.com

Etimologia: O topônimo "Itaguaí" tem origem na antiga língua tupi e significa "rio da enseada da pedra", através da junção dos termos *itá* (pedra), *kûá* (enseada) e *'y* (rio).

Historia: Primórdios: O território no qual está instalada a cidade de Itaguaí foi desbravado no século XVII, aproximadamente, pelos índios Jaguaremenon. A tribo dos itingas se desenvolveu, prosperou e passou a rechaçar a presença dos jesuítas, o que produziu vários conflitos. Num deles, um pequeno índio de dez anos foi ferido e pego por futuros brasileiros, sendo batizado com o nome de José Pires Tavares.

Tavares cresceu entre os futuros brasileiros mas sempre pensou em defender seu povo. Quando fez trinta anos, já casado com uma índia, embarcou rumo a Portugal buscando uma carta de proteção para Aldeia dos Itingas junto à Coroa Portuguesa. Foi recebido no Paço Real pela rainha Dona Maria I. Os futuros brasileiros, sabendo da alta chance de o indígena conseguir a proteção régia, não perderam tempo: atacaram a aldeia durante sua viagem, não distinguindo sexo ou idade. Os sobreviventes foram amarrados a barcos com furos e lançados ao mar, morrendo todos afogados.

José Tavares retornou de Portugal juntamente com o Conde de Resende tendo como ordem da Rainha dona Maria I que restituísse as terras dos indígenas. José Pires ainda reivindicou a posse efetiva das terras indígenas em 1804, tendo em vista a possível arrematação do Engenho de Taguay localizado dentro das mesmas. Morreu em 1805. O Engenho de Taguay foi arrematado por proprietários, entre eles Antônio Gomes Barroso (primeiro alcaide-mor de Itaguaí). Mesmo com esse fato, os nativos ainda permaneceram ali por algum tempo.

Vila de Itaguaí: Após a barbárie, foi fundada pelos colonos a Vila de Itaguaí, que passou a ser uma rota de viagem padrão para os viajantes para São Paulo e para as Minas Gerais, o chamado "Caminho do Ouro" devido ao terreno pouco acidentado e transitável durante todo o ano, com poucos alagadiços e com bastante água para



Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações
Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI
22.506)



<http://www.atimoveisrj.com>



atasmconsultor@gmail.com



os animais. Por volta de 1725, iniciou-se a construção deste caminho que ligava o Rio de Janeiro a São Paulo com o objetivo de encurtar a viagem exaustiva e perigosa que era feita por mar de Paraty ao porto do Rio, pois habitavam na Ilha Grande uma grande quantidade de corsários que assaltavam as embarcações que por ali passavam, o que quase sempre representava prejuízos à Coroa Portuguesa.

No século XIX, na famosa viagem onde seria dado o Grito de Independência do Brasil, Dom Pedro I parou na vila para pernoitar, alimentar e saciar seus cavalos, onde hoje chama-se Praça Dom Luís Guanella, próximo a Igreja Matriz de São Francisco Xavier.

Em 1844, foi fundado o distrito de Seropédica, cujo nome deriva da sericultura - criação do bicho da seda. Foi o início da primeira fábrica de tecidos de seda do Brasil.

Cidade de Itaguaí: Saveiro na Baía de Sepetiba, entre Coroa Grande e a Ilha da Madeira, em Itaguaí.

Depois da Independência do Brasil, Itaguaí desenvolveu a sua agricultura, sendo, em tempos diversos, o maior produtor de milho, quiabo, goiaba, laranja e banana do Brasil. Recebeu inicialmente o uso de trabalho escravo de negros, que foi gradualmente substituído por mão de obra estrangeira, mais especificamente de japoneses, em 1938 e, em menor número, de alemães. Ainda hoje, é uma das maiores colônias japonesas do estado do Rio de Janeiro.

Em 1938, começou a ser construída a Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro no distrito de Seropédica, utilizando-se as instalações de uma antiga fábrica de seda.

Até a década de 1950, a má administração pública gerou diversos problemas sociais, resultando em surtos recorrentes de malária, cólera e outras doenças erradicadas das cidades vizinhas. Tal fato trouxe má fama à cidade, que ganhou o apelido de "Município Abandonado".



Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações
Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI
22.506)



<http://www.atimoveisrj.com>



atasmconsultor@gmail.com



A partir da década de 1960, a cidade começou a se industrializar com a construção de fábricas como a Ingá Mercantil (zinco), a Nuclep (material termonuclear) e de outras empresas no Distrito Industrial de Santa Cruz. Em 1960, o distrito de Paracambi foi emancipado da cidade e, em 1995, o distrito de Seropédica também se separou. Muitas partes do município também foram perdidas para Mangaratiba e para a cidade do Rio de Janeiro. Na década de 1970, a cidade passou a ter ligação mais fácil com o litoral através da construção da Rodovia Rio-Santos.

Itaguaí hoje: Itaguaí, hoje, é um município em grande crescimento. A Companhia Siderúrgica do Atlântico, que fica em Santa Cruz, bairro do Rio vizinho à cidade, promete dinamizar a economia local, além dos investimentos no Porto de Itaguaí. Novos portos privados, como o Porto Sudeste, com investimentos de mais de 2 000 000 000 de reais, estão por se instalar na cidade, além de estaleiros civil e militar.

A Marinha Brasileira pretende construir submarinos em Itaguaí, inclusive atômico, em parceria com o governo francês e estabelecer uma base naval.

Na história recente, são destaques os problemas advindos da falida fábrica de zinco Ingá Mercantil, cujos dejetos químicos abandonados causam graves problemas ecológicos.^[11] A compra do terreno da Ingá Mercantil pela siderúrgica Usiminas promete dar fim a este passivo ambiental.

Operação Gafanhotos: A Operação Gafanhotos foi uma investigação realizada pela Polícia Federal, que deveria ter sido feita em sigilo, mas equivocadamente tornou-se pública. Tinha o objetivo de investigar se havia atividades criminosas sendo realizadas por políticos, no município de Itaguaí, estado do Rio de Janeiro. Ainda nada foi provado e a investigação segue, mas o caso indica que o então prefeito Luciano Mota, junto a seus assessores teriam desviado verbas públicas



Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações
Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI
22.506)



<http://www.atimoveisrj.com>



atasmconsultor@gmail.com



para usufruto de carros e casas luxuosas. O caso foi divulgado pelas grandes mídias em 2014.

Geografia: O município de Itaguaí está localizado no estado do Rio de Janeiro, na região compreendida entre a Baixada Fluminense e a Costa Verde. Situa-se a uma latitude 22° 51' 07" S e 43° 46' 30" O, e a uma distância de 73 quilômetros da capital fluminense. Limita-se com os municípios do Rio de Janeiro e Seropédica a leste, com Piraí e Paracambi ao norte, e com Rio Claro e Mangaratiba a oeste. Por fim, é banhado, ao sul, pela Baía de Sepetiba. Estende-se por uma área de 275 km², estando a uma altitude de 15 metros do nível do mar. Além da porção continental do município de Itaguaí, parte do seu território compreende ilhas e ilhotas da Baía de Sepetiba, como a Ilha dos Martins, Ilha da Madeira (hoje ligada à porção continental do município, sendo também um de seus bairros), Ilha das Cabras, Ilha do Gado e Ilha das Ostras. Também pertencem ao seu território a parte leste da Ilha de Itacuruçá e a parte central da Restinga da Marambaia. Segundo a contagem da população realizada em 2011 pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, Itaguaí possuía 111 171 habitantes.

Clima: O clima da região é classificado como Aw (verão chuvoso com inverno seco) segundo a classificação de Köppen(1938). O período de maior pluviosidade concentra-se entre dezembro e janeiro, podendo estender-se até março, enquanto o período seco estende-se de maio a setembro, sendo a pluviosidade média de 1 500 milímetros por ano. A umidade relativa média anual é de 75 por cento, com insolação total média anual de 2 162,7 horas. A nebulosidade mensal varia de 4,3 a 7,1 em escala que vai de 0 a 10, segundo a estação de Ecologia Agrícola em Seropédica.

Relevo e hidrografia: O relevo de Itaguaí é caracterizado por duas regiões distintas: a das montanhas e a das planícies. O município está totalmente inserido na Bacia da Baía de Sepetiba. Ao norte e a oeste, encontram-se as grandes elevações, estendendo-se a região plana ao sul e a leste onde predominam terrenos alagadiços e pantanosos. A Serra do Mar delimita o município com Rio Claro, Piraí e Paracambi. As principais serras são as de Itaguaí, Caçador, Matoso, Guarda Grande, Pouso Frio e Mazomba. Nos limites com o município de Rio Claro, localiza-se o ponto culminante do município, com 1 136 metros de altitude.



Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações
Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI
22.506)



<http://www.atimoveisrj.com>



atasmconsultor@gmail.com



A região hidrográfica de Itaguaí abrange duas bacias, a do Rio Mazomba e a do Rio da Guarda. A Bacia do Rio Mazomba-Cação abrange cerca de 96 quilômetros quadrados, confronta-se a leste com a Bacia do Rio da Guarda e a oeste com bacias da região hidrográfica do Litoral Oeste. O Rio Mazomba nasce a 1 080 metros de altitude, na Serra da Mazomba, e corre por cerca de 26 quilômetros, passa a ser denominado de Rio Cação à montante de seu desvio pela margem esquerda, onde tem início o Canal de Arapucaia ou do Martins. O fluxo do rio segue pelo Rio Cação até desaguar em um manguezal situado na face oeste da ilha da Madeira.

Vegetação Dentre os tipos de vegetação nativa remanescentes em seu território e os diferentes usos do solo, estão floresta densa e em estágio médio de regeneração, floresta em estágio inicial de regeneração; comunidades vegetais de afloramento rochoso, comunidades vegetais de restinga; vegetação de mangue; vegetação de mangue degradado; campo/pastagem; áreas inundadas e inundáveis; reflorestamento; áreas agrícolas; solos exposto e áreas urbanas.

O Parque Estadual Cunhambebe abrange parte do seu território. A unidade de conservação foi criada em 2008.

Demografia: A população de Itaguaí estimada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística em 2019 foi de 133,019 habitantes, com uma densidade demográfica aproximada de 482 habitantes por quilômetro quadrado.^[15] Em 2010, a população do município segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística era de 109 163 habitantes, o que lhe classificava na 25ª posição a nível estadual. De acordo com o censo de 2010, 54 409 habitantes eram homens e 54 682 habitantes eram mulheres. Ainda de acordo o mesmo censo, 104 209 habitantes viviam na zona urbana (95,52%) e 4 882 na zona rural (4,47%). A densidade demográfica, que é uma divisão entre a população e sua área, era de 403 habitantes por quilômetro quadrado.

Religião e Etnias: Dados do Censo 2000, realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, apontou que o percentual de católicos em Itaguaí era de aproximadamente 43%, a grande maioria. Os protestantes compunham a pesquisa



Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações
Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI
22.506)



<http://www.atimoveisrj.com>



atasmconsultor@gmail.com



com aproximadamente 30% de praticantes. Os sem religião aparecem com 23%. As demais crenças contabilizavam 4%. Conforme o censo de 2010 realizado pelo IBGE, a população itaguaiense é formada por brancos (39,23,53%), pardos (49,51%), pretos (10,11%) e amarelos (1,02%).

Política: O poder executivo do município de Itaguaí é representado pelo prefeito e seu gabinete de secretários, seguindo o modelo proposto pela Constituição Federal. O primeiro prefeito eleito municipal foi Domingos Acácio de Oliveira, que esteve no cargo entre 1923 e 1925. Em 30 mandatos, 29 prefeitos já governaram o município, sendo o mais recente deles Luciano Carvalho Mota. Ele foi eleito para o cargo de prefeito itaguaiense nas eleições municipais realizadas em todo o Brasil no ano de 2012, porém, em 31 de março de 2015, foi afastado em medida liminar pelo Tribunal Regional Federal devido ao processo da Polícia Federal na Operação Gafanhotos. Weslei Pereira, então vice-prefeito, assumiu a prefeitura na mesma data. No dia 8 de julho de 2015, a Câmara de Vereadores de Itaguaí cassou o mandato de Luciano Mota, exatamente no dia do seu aniversário.

O poder legislativo é representado pela câmara municipal, composta por 17 vereadores eleitos para cargos de quatro anos (em observância ao disposto no artigo 29 da Constituição

De acordo com o Tribunal Superior Eleitoral, Itaguaí possuía, em novembro de 2011, 81 086 eleitores, o que representa 0,7% dos eleitores do estado do Rio de Janeiro. Esse número, por ser inferior a duzentos mil, faz com que não haja segundo turno no município.

Economia: O produto interno bruto de Itaguaí é o primeiro maior de sua microrregião e o 18º do estado. De acordo com dados do IBGE, relativos a 2008, o PIB do município era de R\$ 2 966 911 mil. O produto interno bruto *per capita* é de 28 661,65 reais, sendo que 286 832 mil eram de impostos sobre produtos líquidos de subsídios a preços correntes.

O setor terciário é o mais relevante da economia de Itaguaí. De todo o produto interno bruto da cidade, 2 085 652 mil reais é o valor adicionado bruto da prestação de serviços. O setor secundário vem em seguida. 221 187 mil reais do produto interno bruto municipal são do valor adicionado bruto da indústria. Por sua vez, a agropecuária rende 13 550 mil reais ao produto interno bruto itaguaiense.^[24] No município, destaca-se a produção de banana, cana-de-açúcar, feijão, mandioca e milho, além da criação de caprinos, galináceos, muare, ovinos e suínos. Segundo o



Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações
Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI
22.506)



<http://www.atimoveisrj.com>



atasmconsultor@gmail.com



Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, em 2010 o município possuía um rebanho de 11 277 bovinos, 510 equinos, 1160 suínos, 118 caprinos, 7 asininos, 138 muas, 40 bubalinos, 205 ovinos, 4 000 galinhas, galos, frangos e pintinhos. Ainda no mesmo ano, Itaguaí produziu 1 163 000 litros de leite, 10 000 dúzias de ovos de galinha e 5 000 quilos de mel.

Indústria: O município de Itaguaí tem experimentado um crescimento econômico com a ascensão do Porto de Itaguaí e de empreendimentos na vizinhança, que tem atraído novos moradores. Desde a inauguração do então Porto de Sepetiba, a localização de Itaguaí adquiriu um caráter estratégico, sobretudo para aquelas atividades voltadas diretamente para a exportação. Um trabalho do Centro de Informações e Dados do Rio de Janeiro apontou Itaguaí como o terceiro município mais bem localizado do estado, justamente por ofertar uma série de vantagens locais às empresas ali instaladas.

Itaguaí reúne aspectos favoráveis para a produção industrial de alimentos, para a fabricação de produtos eletrônicos, cimento, peças de amianto, material elétrico leve, mobiliário e produtos químicos. A instalação do porto também vem abrindo novas possibilidades na área de serviços portuários.

Em Itaguaí, encontra-se instalada, também, a Nuclep, única empresa nacional capaz de produzir componentes de grande porte e alta tecnologia para geração de energia nuclear. A própria Nuclep justifica sua localização em Itaguaí pelas excelentes condições logísticas oferecidas: próxima à Rio-Santos, cortada pelo ramal ferroviário de Mangaratiba e com acesso ao mar tanto através de seu próprio porto como pelo Porto de Itaguaí.

Comércio: Concentrado principalmente no Centro, no entorno da Rua Doutor Curvelo Cavalcanti, o comércio do município tem apresentado grande crescimento nos últimos anos devido ao aumento de renda da população.

A cidade conta com dois shoppings: o Itaguaí Shopping Center, fundado em 1999; e o PátioMix Costa Verde, fundado em 2010, às margens da rodovia Rio-Santos. Ainda há um terceiro em construção: o Shopping Park Estrela do Céu.

Educação: O município de Itaguaí possuía, em 2009, aproximadamente 29 176 matrículas e 132 escolas nas redes públicas e particulares entre os ensinos pré-escolar, fundamental e médio.

Segundo dados do Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira (INEP) e do Ministério da Educação (MEC), o índice de analfabetismo no ano de 2000 era mais frequente entre pessoas acima de 25 anos de idade (10,3%),



Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações
Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI
22.506)



<http://www.atimoveisrj.com>



atasmconsultor@gmail.com

enquanto a faixa etária entre quinze e dezessete anos possuía a menor taxa (1,9%). A taxa bruta de frequência à escola passou de 64,5% em 1991 para 85,2% em 2000. 2135 habitantes possuíam menos de 1 ano de estudo ou não contava com instrução alguma.

A demanda por profissionais qualificados com a chegada dos novos empreendimentos industriais fez com que fosse criada mais uma unidade de ensino técnico e graduação do CEFET-RJ em Itaguaí com cursos diretamente voltados para a área portuária - Técnico em operações portuárias, Técnico em Mecânica e graduação em Engenharia Mecânica e Engenharia de Produção. Também foi inaugurado um novo centro de formação profissional do SENAI em parceria com a siderúrgica Thyssenkrupp, instalada próxima à região.

Saúde: De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, Itaguaí possuía, em 2009, 51 estabelecimentos de saúde, sendo 25 públicos e 26 privados.

Segurança pública e serviços: O município de Itaguaí fazia parte, no campo da segurança pública, da área de responsabilidade da 5ª Companhia do 24º Batalhão de Polícia Militar, sediada no Centro do município. A distância entre tais municípios e a sede do Batalhão trazia frequentes problemas quanto ao atendimento aos anseios da população local. O decreto Estadual nº 15.458, de 17 de setembro de 1990, criou o 27º Batalhão de Polícia Militar, cujo aquartelamento foi inaugurado em 15 de fevereiro de 1991, situado no Distrito Industrial de Santa Cruz. Entretanto, devido a reorganização operacional da Polícia Militar, por orientação da Secretaria Estadual de Segurança Pública, o município voltou à se subordinar ao 24º BPM no ano de 2009 que, desde então, atua em conjunto com a 50ª Delegacia de Polícia Civil no combate ao crime e estabelecendo a ordem pública na cidade.

A 2 de outubro de 2014, através da Resolução de nº 815, a Secretaria de Estado de Segurança Pública decidiu pelo desmembramento da área do 24º BPM, sendo criado o 42º Batalhão de Polícia Militar, com sede em Itaguaí, responsável, ainda, pelo município de Seropédica, onde será instalada sua 2ª Companhia.



Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações
Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI
22.506)



<http://www.atimoveisrj.com>



atasmconsultor@gmail.com



Como na maioria dos municípios brasileiros, a criminalidade ainda é um problema em Itaguaí. Em 2008, Itaguaí ocupava a 33ª posição na lista dos municípios mais violentos do Brasil, e o 4º mais violento do estado com uma taxa média de homicídios de 75,6 para cada cem mil habitantes segundo dados do "Mapa da Violência dos Municípios" divulgado pela Rede de Informação Tecnológica Latino-Americana (RITLA).^[31] Se comparado ao período compreendido entre os anos de 2006 e 2008, a taxa de homicídios que, era de 58,9, cresceu.^[32]

Na área de Defesa Civil, atende ao município um Destacamento do 10º Grupamento de Bombeiro Militar, sediado próximo à RJ-099. O serviço de abastecimento de água de toda o município é feito pela Companhia Estadual de Águas e Esgotos do Rio de Janeiro (CEDAE), enquanto a responsável pelo abastecimento de energia elétrica em Itaguaí é a Light

Ainda há serviços de internet discada e banda larga (ADSL) sendo oferecidos por diversos provedores de acesso gratuitos e pagos. O serviço telefônico móvel, por telefone celular, é oferecido por diversas operadoras. O código de área (DDD) de Itaguaí é o 21 e o Código de Endereçamento Postal (CEP) da cidade é 23800-001 a 23859-999.

Transportes: O município é cortado pela Rio-Santos, ligando-se a Mangaratiba a oeste e ao Rio de Janeiro a leste. Se comunica com o município de Seropédica pela Estrada de Piranema a nordeste. Contudo, há outras vias de menor importância e que ligam Itaguaí aos seus vizinhos ou até mesmo a suas localidades distantes da cidade. Também existe um grande número de ruas e avenidas importantes em sua zona urbana.

O ônibus, através do Terminal rodoviário de Itaguaí, é o principal meio de transporte para chegada e saída de visitantes à cidade. Atualmente a prefeitura mantém linhas de transporte circular urbano e rural, além das linhas operadas pela empresa Real Rio. Esteve em funcionamento entre os anos de 1911 e 1990, uma estação ferroviária em Itaguaí, pertencente ao Ramal de Mangaratiba da Estrada de Ferro Central do Brasil e à Linha Itaguaí da Companhia Brasileira de Trens Urbanos.^[36] Com os investimentos da Companhia Siderúrgica do Atlântico no distrito industrial de



Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações
Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI
22.506)



<http://www.atimoveisrj.com>



atmconsultor@gmail.com



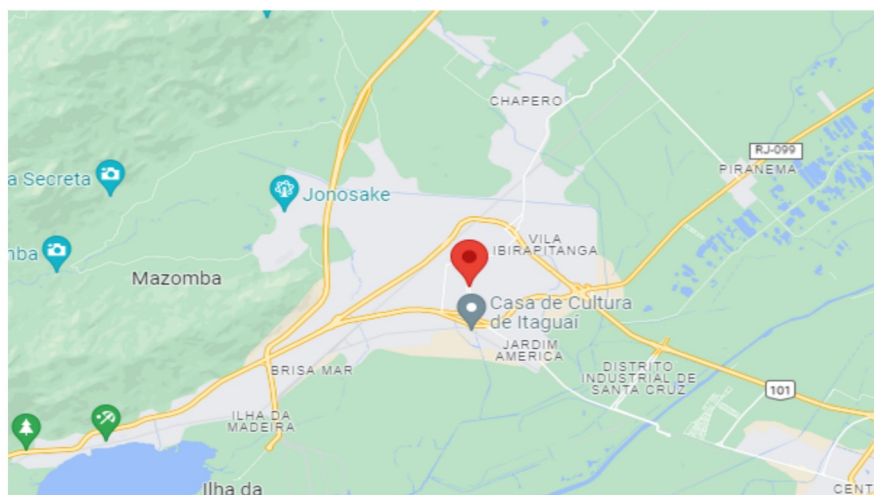
Santa Cruz, estão previstos estudos para restabelecer esta linha de trem de passageiros.

Dentre as obras realizadas para melhoria do transporte na região é a duplicação da rodovia Rio-Santos, que inclui três passagens inferiores, cinco viadutos, alargamento de nove pontes e passarela de pedestres.

Itaguaí também é o ponto inicial do Arco Metropolitano do Rio de Janeiro, que liga o Porto de Itaguaí ao trecho da BR 101 em Itaboraí, contornando a Baía de Guanabara. O arco ampliou o acesso ao porto, introduzindo novos vetores de expansão urbana e viabilizando novos empreendimentos.



FONTE: <https://pt.wikipedia.org/wiki/Chaper%C3%B3>



FONTE: <https://pt.wikipedia.org/wiki/Itagua%C3%AD>



Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações
Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI
22.506)



<http://www.atimoveisrj.com>



atasmconsultor@gmail.com



Dos anexos que acompanham esta Avaliação:

- **Anexo 1** - Informações e fontes de pesquisa usada para chegar ao valor de m² da região
- **Anexo 2** - Mapa aéreo, imagens da rua e acesso ao imóvel e fotos do imóvel.
- **Anexo 3** - Espelho do IPTU / planta aérea cedida pela prefeitura
- **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**, 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 S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações
Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI
22.506)



<http://www.atimoveisrj.com>



atasmconsultor@gmail.com

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 e tenhamos o valor do metro quadrado dos terrenos. abaixo segue descrição das que iremos aplicar nesta homogeneização.

- a) Fator Fonte (FF)
- b) Fator frente múltipla (esquina) ou frente única (meio de quadra)
- c) Fator Topografia
- d) Fator profundidade
- e) Fator testada

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 frente múltipla (esquina) ou frente única (meio de quadra)

Os terrenos em meio de quadra ou de esquina possuem valorização diferenciada, igualmente diferente se comercial ou residencial, utilize a tabela abaixo:



Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações
Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI
22.506)



<http://www.atimoveisrj.com>



atasmconsultor@gmail.com

Os terrenos com frente dupla, seja ele de esquina tende a valer cerca de 10% (dez por cento) em áreas residenciais comuns e de 15% (quinze por cento) a 20% (vinte por cento) em áreas residenciais nobres mais que o imóvel de meio de quadra, em salvo se o imóvel de meio de quadra interliga duas ruas. Já em zonas comerciais esse percentual pode variar de 20 a 25% (vinte a vinte cinco por cento) em áreas comerciais comuns e 25 a 30% em grandes centros comerciais.

Logo, este perito entende que na tabela de homogeneização as amostras que tiverem frente única, terá uma depreciação de 10% (dez por cento), levando em consideração que imóvel imóvel avaliando trata-se de um terreno em área urbana com frente múltipla (de esquina), usaremos o 0,90 para depreciar, já as amostras que tiverem frente dupla não sofrerá depreciação com relação ao imóvel avaliando, logo usaremos o 1,00 na planilha;

C) Fator Topografia

Este fator corrigirá a irregularidade do terreno. Observe a tabela abaixo:

TABELA DE DECLIVIDADE E ACLIVE – FATOR TOPOGRAFIA			
Declividade	Fator	Aclividade	Fator
Até 5%	0,95	Suave	0,95
De 5 a 10%	0,90	Acentuado	0,90
Maior que 10%	0,80	Muito acentuado	0,80

Da mesma forma que o fator anteriormente mencionado “Fator frente múltipla” (esquina) ou “frente única” (meio de quadra), conforme tabela de topografia supramencionado.

As amostras / referências que tiver desnível (seja ele acline ou declive) com relação ao imóvel avaliando, nós usaremos o percentual acima para homogeneizar os valores.

d) Fator profundidade:

A profundidade do terreno influenciará diretamente no valor final. Comparando dois terrenos com áreas iguais e profundidades diferentes, observamos que o terreno com maior profundidade será prejudicado, mesmo com a área igual.



Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações
Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI
22.506)



<http://www.atimoveisrj.com>



atmconsultor@gmail.com

Existem várias teorias para definir o fator profundidade: teoria 4-3-2-1, que estabelece um percentual de desvalorização em relação com o aumento da profundidade, como sendo nos primeiros 40% um valor, 30% outro e assim por diante. Outra teoria estabelece 1/3, 2/3, onde o primeiro terço teria um valor e os 2/3 restantes outro proporcionalmente menor.

Vários estudiosos elaboraram suas fórmulas, tais como: HOFMANN, JARRET e HARPER. Uma das mais utilizadas é a do professor HARPER. Entretanto, com a prática notou-se que a fórmula de HARPER, não atendia a todos os casos, pois em algumas situações, terrenos com pouca profundidade, sofriam, na realidade uma valorização, enquanto o correto seria uma desvalorização.

41 Os engenheiros brasileiros JOAQUIM MEDEIROS JUNIOR e NELSON ALONSO, do IBAPE, realizaram estudos, estabelecendo diversas fórmulas para o cálculo desse fator.

No entanto, na prática verificou-se que a tabela abaixo acomoda as variações de valores, determinando suas desvalorizações.

TABELA DE DEPRECIACÃO PELA PROFUNDIDADE - FATOR PROFUNDIDADE		
Profundidade efetiva	Depreciação	Fator
Menor ou igual a 10 metros	30%	0,70
12,50	20%	0,80
15,00	15%	0,85
16,00	10%	0,90
18,00	5%	0,95
De 20,00 a 40,00 metros	0%	1,00
45,00	5%	0,95
50,00	10%	0,90
55,00	15%	0,85
60,00	20%	0,80
65,00	22%	0,78
70,00	25%	0,75
75,00	27%	0,73
80,00	30%	0,70

e) Fator testada

Assim como a profundidade influenciará no preço final, também a testada irá estabelecer diferenças de preço do imóvel. A tabela abaixo foi desenvolvida empiricamente, levando-se em consideração as testadas reais em relação às testadas de referência para a região. Assim, após verificarmos o usual nos terrenos de



Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações
Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI
22.506)



<http://www.atimoveisrj.com>



atmconsultor@gmail.com



determinada região, iremos estabelecer sua valorização ou desvalorização com a real testada do imóvel em questão.

TABELA PARA CORREÇÃO DE TESTADA DE TERRENO										
Testada Padrão	10m		12m		15m		16m		20m	
Testada Real (m)	Des	Val	Des	Val	Des	Val	Des	Val	Des	Val
5,0	0,840		0,810		0,760		0,748		0,700	
6,0	0,880		0,840		0,795		0,783		0,740	
7,5	0,930		0,890		0,840		0,827		0,783	
8,0	0,945		0,904		0,855		0,840		0,795	
9,0	0,974		0,930		0,880		0,866		0,819	
10,0	X	X	0,955		0,903		0,889		0,840	
11,0		1,024	0,978		0,925		0,911		0,861	
12,0		1,046	X	X	0,945		0,931		0,880	
13,0		1,067		1,020	0,965		0,949		0,898	
14,0		1,087		1,039	0,983		0,967		0,914	
15,0		1,106		1,057	X	X	0,984		0,930	
16,0		1,124		1,074		1,016	X	X	0,946	
17,0		1,141		1,090		1,031		1,015	0,960	
18,0		1,158		1,106		1,046		1,029	0,974	
19,0		1,174		1,121		1,060		1,044	0,987	
20,0		1,189		1,136		1,074		1,057	X	X
21,0		1,189		1,150		1,087		1,070		1,012
22,0		1,189		1,163		1,100		1,082		1,024
23,0		1,189		1,176		1,112		1,094		1,035
24,0		1,189		1,189		1,124		1,106		1,046
25,0		1,189		1,189		1,136		1,118		1,057
26,0		1,189		1,189		1,147		1,129		1,067
27,0		1,189		1,189		1,158		1,139		1,078
28,0		1,189		1,189		1,168		1,150		1,087
29,0		1,189		1,189		1,179		1,160		1,097
30,0		1,189		1,189		1,189		1,170		1,106
32,0		1,189		1,189		1,189		1,189		1,125
35,0		1,189		1,189		1,189		1,189		1,150
40,0		1,189		1,189		1,189		1,189		1,189
45,0		1,189		1,189		1,189		1,189		1,189

Pesquisa de mercado de imóveis

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 04 (quatro) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 1(hum).



Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações
Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI
22.506)



<http://www.atimoveisrj.com>



atmconsultor@gmail.com



Amostras	Endereços	Fonte da Informação	Preço	Área m²	R\$ / m²
R-1	Estrada Reta Setecentos - Chaperó	WFormoso Imobiliária	R\$ 4.000.000,00	165.000 m²	R\$ 24,24
R-2	Rua Mangaratiba - Chaperó	Jordelio Imóveis	R\$ 120.000,00	1.440 m²	R\$ 83,33
R-3	Rua Papoulas, 1 - Chaperó	Barão Imóveis de Itaguaí	R\$ 450.000,00	3.050 m²	R\$ 147,54
R-4	Chaperó, Itaguaí	Bonifacio Imoveis	R\$ 12.000.000,00	200.000 m²	R\$ 60,00

Abaixo planilha de tratamento e homogeneização, com esta, descartamos especulações, euforias e super ou sub valorização das amostras.

Após essa próxima planilha vamos por um cálculo de ponderação de 30% (trinta por cento), sendo 15% (quinze por cento), para mais e para menos de variação entre as amostras homogeneizadas e a média calculada na planilha, onde as amostras que excederem essa margem, serão destacadas (marcamos elas em vermelho) e as que ficarem dentro da margem, dará origem a uma possível nova planilha de cálculo (caso haja necessidade de nova ponderação).

Amostras	R\$ / m²	Fator Fonte	Fator frente múltipla	Fator Topografia	Fator Profundidade	Fator Testada	Dados Finais
R-1	R\$ 24,24	0,90	1,000	1,000	0,70	1,189	R\$ 18,15
R-2	R\$ 83,33	0,90	0,90	1,000	0,70	1,189	R\$ 62,42
R-3	R\$ 147,54	0,90	0,90	1,000	0,70	1,189	R\$ 110,51
R-4	R\$ 60,00	0,90	1,000	0,95	0,70	1,189	R\$ 42,69
			TOTAL				R\$ 233,77

R\$ 233,77

Média Aritmética = _____



Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações
Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI
22.506)



<http://www.atimoveisrj.com>



atasmconsultor@gmail.com



Média Aritmética = R\$ 58,44

Cálculo da Média Ponderada (Cálculo da homogeneização):

Adotou-se 30% (trinta por cento), 15% para mais ou para menos com relação ao m² apurado como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à **R\$ 49,67** (média aritmética - 15%) e superiores à **R\$ 67,20** (média aritmética + 15%).

- $R\$ 58,44/m^2 + 15\% = \underline{R\$ 67,20}$
- $R\$ 58,44/m^2 - 15\% = \underline{R\$ 49,67}$

Com a eliminação da amostra, **R1, R3 e R4** por ficarem fora do intervalo de 30%, referente a média ponderada, novo cálculo da média deve ser realizado somente com as amostras / referências que ficaram dentro do intervalo de 30%, vale ressaltar que. Somente as amostras **R2** ficaram dentro da média ponderada. **Conforme abaixo:**

Amostras	R\$ / m ²	Fator Fonte	Fator frente múltipla	Fator Topografia	Fator Profundidade	Fator Testada	Dados Finais
R-2	R\$ 83,33	0,90	0,90	1,000	0,70	1,189	R\$ 62,42
			TOTAL				R\$ 62,42

NOTA: Levando em consideração que somente uma amostra / referência ficou dentro da média ponderada de 30%, este perito entende que é necessário usar a percepção de mercado / expertise para avançar com um novo calculo.

E com base na edição Avaliação de Imóveis, Teoria e Prática escrita pelo ilustre professor e escritor Frederico Mendonça em sua coleção gestão imobiliária elenca em sua obra, mais precisamente na página 88, quê:

"15.11 – DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Concluída a pesquisa de dados e tendo-se procedido a necessária homogeneização, o Avaliador, não só através das fórmulas



Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações
Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI
22.506)



<http://www.atimoveisrj.com>



atasmconsultor@gmail.com



matemáticas, mas também valendo-se de sua experiência, do seu sentimento, da sua percepção de mercado, determina o valor resultante, ou seja, o valor de mercado do imóvel avaliando, valendo-se da seguinte fórmula: **Valor de Mercado = VM & Percepção de Mercado (Experiência)= PM**

$$VM = \text{Área} \times \text{Média Ponderada} + PM \text{ do Avaliador}$$

Entendemos que a percepção de mercado do avaliador deva ser componente da fórmula para determinação do valor de mercado do imóvel avaliando, muito embora essa prática não ocorra até o momento."

E baseado em nesta percepção de mercado e visando melhor enquadrar o imóvel avaliando dentro de um padrão comercial justo, vou pegar o valor que ficou dentro da média ponderada que é de R\$ 62,42 (sessenta e dois reais e quarenta e dois centavos) e vou somar ao valor que gerou a média ponderada que é R\$ 58,44 (cinquenta e oito reais e quarenta e quatro centavos), e com isso gerar uma novo cálculo. $R\$ 62,42 + R\$ 58,44 = R\$ 120,86$

$$\text{Média Aritmética} = \frac{R\$ 120,86}{2}$$

Média Aritmética = R\$ 60,43 - Assim sendo, identificamos que a nossa média Aritmética é de R\$ 60,43

O resultado da média ponderada que determina o valor de m² é de R\$ 60,43 / m² (valor do m²) determinado para esta avaliação

$$\begin{aligned} \text{Valor do imóvel avaliando} &= \text{Área total do imóvel} \times \text{Valor médio do m}^2 \\ \text{Valor do imóvel avaliando} &= 79.347,42 \text{ m}^2 \times R\$ 60,43 = R\$ 4.794.964,59 \end{aligned}$$



Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações
Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI
22.506)



<http://www.atimoveisrj.com>



atasmconsultor@gmail.com



Assim sendo, o valor de imóvel avaliado é de **R\$ 4.794.964,59** (Quatro milhões setecentos e noventa e quatro mil novecentos e sessenta e quatro reais e cinquenta e nove 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\$ 4.750.000,00** (quatro milhões setecentos e cinquenta 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 de:

O Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de **R\$ 4.750.000,00** (quatro milhões setecentos e cinquenta reais).

Encerramento:

O presente parecer é composto por 46 (quarenta e seis) páginas de um só lado, rubricadas e carimbadas e / ou assinado eletronicamente pelo avaliador, que subscrevem esta última.

Rio de Janeiro, 18 de maio de 2022

ANDERSON TADEU
DA SILVA
MAIA:05323129700

Assinado de forma digital por
ANDERSON TADEU DA SILVA
MAIA:05323129700
Dados: 2023.08.08 10:44:32 -03'00'

Anderson Tadeu da Silva Maia



Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações
Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI
22.506)



<http://www.atimoveisrj.com>



atasmconsultor@gmail.com



Anexo 1

Informações e fontes de pesquisa usada para chegar ao valor de m² da região;



Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações
Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI
22.506)



<http://www.atimoveisrj.com>



atmconsultor@gmail.com



Amostra / Referencia -1

Anunciante: WFormoso Imobiliária

Contato: (21) 3852-4249

Link do anuncio:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chapero-bairros-itaguai-160000m2-venda-RS4000000-id-2550112247/>



Chapero, Seropédica - RJ

Lote/Terreno à Venda, 160000m²

160000 m² -- Quarto 1 Banheiro -- Vaga

Jardim

R\$ 4.000.000



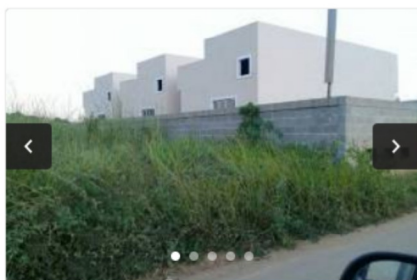
Amostra / Referencia -2

Anunciante: Jordelio Imóveis

Contato: (21) 973553460

Link do anuncio:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chapero-bairros-itaguai-1440m2-venda-RS120000-id-2559141440/>



Rua Mangaratiba - Chapero, Itaguaí - RJ

Lote/Terreno à Venda, 1440m²

1440 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Espaço verde / Parque

Energia elétrica

Rua asfaltada

R\$ 120.000

Logo



Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações
Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI
22.506)



<http://www.atimoveisrj.com>



atasmconsultor@gmail.com



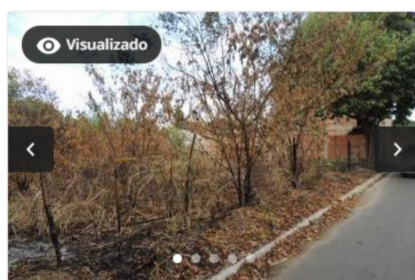
Amostra / Referência -3

Anunciante: Barão Imóveis de Itaguaí
LTDA

Contato: (21) 2687-6236

Link do anúncio:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chapero-bairros-itagua-i-1017m2-venda-RS450000-id-2505858903/>



Rua Papoulas, 1 - Chapero, Itaguaí - RJ
Lote/Terreno à Venda, 0m²

0 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 450.000

Amostra / Referência -4

Anunciante: Bonifacio Imoveis

Contato: (22) 2651-4262

Link do anúncio:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chapero-bairros-itagua-i-venda-RS12000000-id-2552715019/>



Chapero, Itaguaí - RJ
Lote/Terreno à Venda

-- m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 12.000.000



Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações
Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI
22.506)



<http://www.atimoveisrj.com>



atasmconsultor@gmail.com



Anexo 2

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



Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)



Consultoria e Avaliações
Imobiliárias

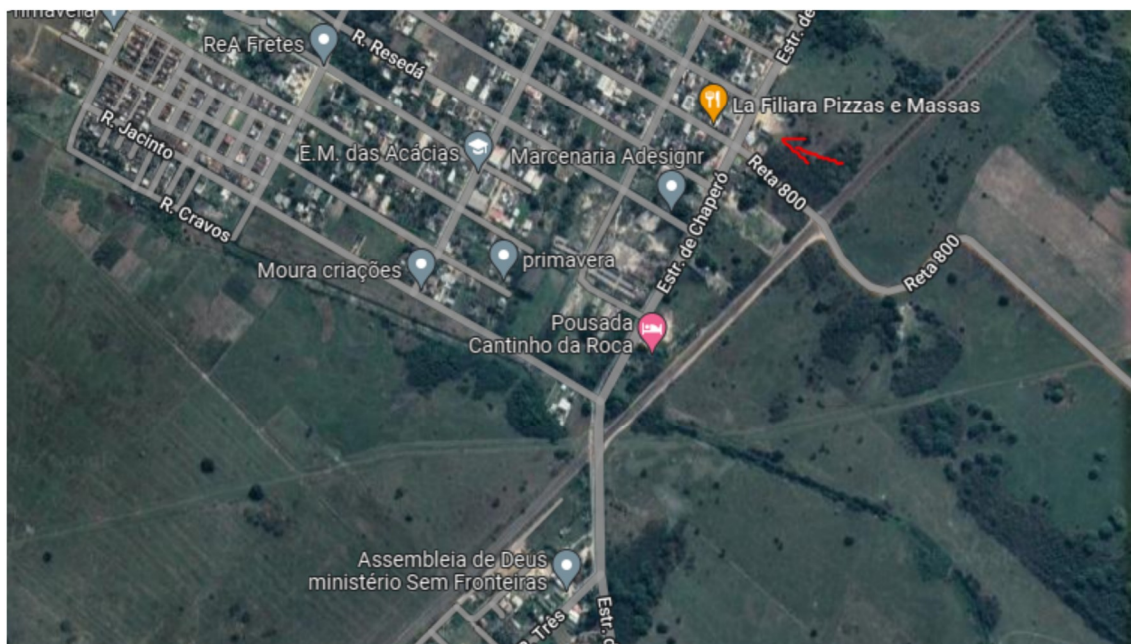
(CRECI/RJ 047.109 & CNAI
22.506)



<http://www.atimoveisrj.com>



atasmconsultor@gmail.com





Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações
Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI
22.506)



<http://www.atimoveisrj.com>



atasmconsultor@gmail.com





Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações
Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI
22.506)



<http://www.atimoveisrj.com>



atasmconsultor@gmail.com





Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)



Consultoria e Avaliações
Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI
22.506)



<http://www.atimoveisrj.com>



atasmconsultor@gmail.com





Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações
Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI
22.506)



<http://www.atimoveisrj.com>



atasmconsultor@gmail.com



Anexo 3



20

OFÍCIO DE JUSTIÇA DE ITAGUAÍ TITULAR: Ronaldo Moreira da Oliveira

R. Dr. Curvelo Cavalcante, 189 / Sala 116 - Shopping Center Itaguaí - 1º Piso - Centro
CEP 23810-201 - Itaguaí/RJ - Tel.: (21) 2688-6246 / 2687-5684 - www.2oficiojustica.com.br

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE ITAGUAÍ - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

SEGUNDO OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

Titular - Ronaldo Moreira da Oliveira

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 881-A	FICHA: 001	DATA: 04/04/1977
---------------------	---------------	---------------------

IMÓVEL: Lote rural nº 885 (novecentos e oitenta e cinco), situado na Gleba Lagoa Nova, situado no 12 distrito deste município, com área de 7,83ha (sete hectares e noventa e três áreas), com as seguintes dimensões e confrontações: Área A - 49.117,84m² - Do marco 2-A ao marco 3-A confronta-se com o lote 988 na distância de 147,60ms e r.v. de 442 18'NW, do marco 3-A ao marco 4-A, confronta-se com a estrada vicinal na distância de 283,77ms r.v. de 289 33'NE, do marco 4-A ao marco 4-B, confronta-se com o lote 984 na distância de 222,44ms e r.v. de 509 23'SE, do marco 4-B ao marco 2-A confronta-se com a E.F.C.B., na distância de 275,52ms e r.v. 442 39' 33'SW. Área B 30.229,78m² - do marco 1 ao marco 1-A confronta-se com o lote 988 na distância de 118,60ms e r.v. de 442 18'NW, do marco 1-A ao marco 4-D confronta-se com a E.F.C.B., na distância de 288,50ms e r.v. de 442 49'33'NE, do marco 4-D ao marco canto de divisa entre os lotes 984, 881 e 880, confronta-se com o lote 984 na distância de 93,84ms e r.v. de 509 23'SE. Do referido marco canto do marco 1 passado por um marco de divisa entre os lotes 880 e 879, confronta-se com os lotes 880 e 879, nas distâncias de 145 E 144,76ms com r.v. de 399 37'SW - área total 79.347,42m². **PROPRIETÁRIO:** MALDINO XAVIER RIBEIRO e a/m ANNA MARIA FREITAS, brasileiros, ela lavrador, ela do lar, casados, residentes nesta cidade, à Estrada do Chaparé, 885, ele portador do Título Eleitoral nº 6413, 2ª via, 15ª zona eleitoral, RJ, ela portadora do Cart. Profissional nº 84805, série 485, CPF nº 286114547-15. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 3-J, às fls. 18, sob o número ordem 9.512, neste registro. O referido é verdade e dá fé. Itaguaí, 04 de abril de 1977. O Oficial (a) Sebastião Muniz.

R.1.881 - Escritura pública de promessa de compra e venda, lavrada de 08 de março de 1977, nas Notas do 22 Ofício desta Comarca, no livro 159, às fls. 18v2, o imóvel constante da presente matrícula, foi prometido ser adquirido por FUNDAÇÃO TÉCNICA SUL AMERICANA LTDA, com sede nesta cidade, à Avenida das Orquídeas, s/nº, quadra 140, CGC-MF 34.010.579/0001-95, pela quantia total de CR\$350.000,00 (trezentos e cinquenta mil cruzeiros), sinal CR\$100.000,00 (cem mil cruzeiros). O saldo do preço CR\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil cruzeiros), deverá ser pago em 25 prestações, sendo a primeira na importância de CR\$100.000,00 (cem mil cruzeiros) e as outras, na importância de CR\$250,00 (seis mil, duzentos e cinquenta cruzeiros) cada, vencendo a primeira no dia 9 (nove) de junho de 1977. O referido é verdade e dá fé. Itaguaí, 04 de abril de 1977. O Oficial (a) Sebastião Muniz.

R.2.881 - Por escritura pública de compra e venda de 10.07.1979, lavrada pelo Cartório do 22 Ofício desta Comarca, no livro 173, às fls. 157, o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido por FUNDAÇÃO TÉCNICA SUL AMERICANA LTDA, com sede nesta cidade, à Av. das Orquídeas, s/nº, quadra 140, inscrita no CGC-MF sob o nº 34.010.579/0005-19, pela quantia de CR\$350.000,00 (trezentos e cinquenta mil cruzeiros). Itaguaí, 20.08.1979. O Oficial Subst2 (a) Alcysio de Oliveira. MATRÍCULA Nº 881, FLS. 281, DO LIVRO Nº 2-B, REPRODUZIDA EM CONFORMIDADE COM O ARTIGO 486 DA RESOLUÇÃO 01/2000 DA COMISSÃO GERAL DE JUSTIÇA DESTE ESTADO. Itaguaí, 15 de maio de 2003. O SUBSTITUTO LUIS CARLOS DOS SANTOS. O Continua no verso...

Rua Dr. Curvelo Cavalcante, 189 - Sala 116, 1.º Piso - Centro - Itaguaí - RJ - Telefax: (21) 2688-6246 - Itaguaí Shopping Center

Continua no Verso...

6859881



Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações
Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI
22.506)



<http://www.atimoveisrj.com>



atasmconsultor@gmail.com



Anexo 4 –

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



Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações
Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI
22.506)



<http://www.atimoveisrj.com>



atasmconsultor@gmail.com



Apresentação do Perito em Avaliação Imobiliária.



ANDERSON TADEU DA SILVA MAIA

Brasileiro, casado, 38 anos

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

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

e-mail: atasmconsultor@gmail.com / www.atimoveisrj.com

OBJETIVO

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

RESUMO DE FORMAÇÃO PROFISSIONAL

✓

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

✓

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

✓

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

✓

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



Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)



Consultoria e Avaliações
Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI
22.506)



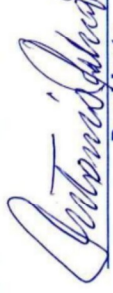
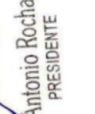
<http://www.atimoveisrj.com>



atmconsultor@gmail.com

01.0232.

✓
NOTA: Estou devidamente cadastrado como corretor 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.

			
REPÚBLICA 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	
DIPLOMA			
AUTORIZAÇÃO PARECER Nº 83.315 PUBLICADO NO D.O. DE 22/2/22			
O Diretor do Colégio Arnaldo Prieto, confere a ANDERSON TADEU DA SILVA MAIA			
Nacionalidade	BRASILEIRA	Naturalidade	RIO DE JANEIRO/RJ
75839/121	Órgão Emissor CTPS	Unidade de Federação	RJ
em 30 / 03 / 1981	o presente DIPLOMA, por haver concluído em 10 / 09 / 2010 o Curso de		
em Transações Imobiliárias, na Área de Comércio.			
Niterói, 04 de JULHO de 2014		2014	
 Diretor		 Presidente	
Jairo Pessanha Mauafoia Diretor Reg. 209 / MEC		Antonio Rocha PRESIDENTE	
 Secretaria Escolar		 PRESIDENTE	



Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações
Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI
22.506)



<http://www.atimoveisrj.com>



atmconsultor@gmail.com



Nº 22506

O Conselho Federal 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

Registro válido por três anos a partir da data de emissão acima.
Chave de Autenticação: 7b3a482766f438bcd975a5fbaf95637ee1af3bf

SÉRGIO WALDEMAR FREIRE SOBRAL
Diretor Secretário





Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações
Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI
22.506)



<http://www.atimoveisrj.com>



atmconsultor@gmail.com

