



Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações
Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI
22.506)



<http://www.atimoveisrj.com>

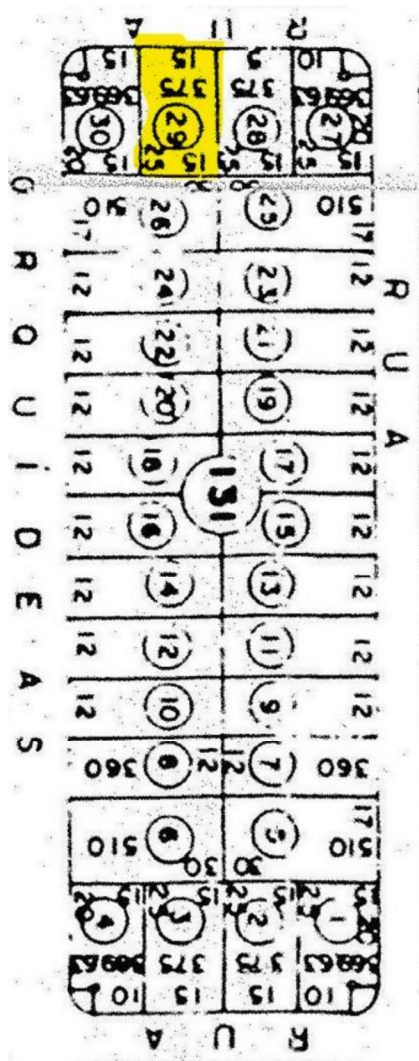


atasmconsultor@gmail.com



AVALIAÇÃO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PARA IMÓVEIS.



METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO – PTAM 084 /2022

Lote do terreno 29 da quadra 131, pela frente com rua Açucen

(Chaperó), Itaguaí - RJ



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



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 3ª Cível de Cabo Frio, processo na 2ª 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\$ 45.550,00
Data Base	<u>09/06/2022</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>



atasmconsultor@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 08
- Identificação do Solicitante e do imóvel	Páginas 09
- Da da Vistoria do imóvel, Contexto urbano e infraestrutura do logradouro	Páginas 10 a 18
- Dos anexos, Da análise mercadológica Da metodologia utilizada.....	Página 19
- Da Identificação dos fatores para homogeneização	Páginas 20 a 23
- Pesquisa de mercado e preço tipo oferta	Páginas 24
- Evolução dos cálculos.....	Páginas 24 a 25;
- Conclusão e encerramento	Páginas 26 a 27
- <u>Anexo 1</u> - Informações e fontes de pesquisa usada para chegar ao valor de m² da região,	Página 28 a 30;
- <u>Anexo 2</u> - Mapa aéreo, imagens da rua e acesso ao imóvel e fotos do imóvel.	Páginas 31 a 33
- <u>Anexo 3</u> - Espelho do IPTU e Cadastro do Imóvel junto a prefeitura.....	Página 34 e 35;
- <u>Anexo 4</u> - Apresentação resumida do avaliador, Diplomas / certificado do avaliador e corretor de imóveis.	Páginas 36 a 41;



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



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.
- 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.



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



- d) O presente parecer técnico limitou-se à 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 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.

Este imóvel trata-se de um lote dentro da quadra 131 que está descaracterizada como lotes individuais e se encontra dentro de onde funcionava a Fundição Técnica Sul Americana.



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



Lotes de terreno de números 29 da quadra 131 desmembrados do loteamento denominado Parque Primavera, situado no primeiro município deste município os quais assim se descreve **LOTE Nº 29**: Com 375m² medindo 15m de frente e de fundos, medindo 30m de extensão de ambos os lados confrontando pela frente com a Rua das Açucena e pelos fundos com lote 26 por um lado 30m confrontando os lote 28 e pelo outro lado confrontando com o lote 30, perfazendo uma área total de 375m².

Todas essas informações podem ser confirmadas na certidão de registro de imóveis (Ônus Reais) do Imóvel devidamente registrado no 2º Ofício e registro de imóveis do primeiro distrito de Itaguaí. sobre a matrícula nº 31102.

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 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.



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



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 Guaneta, 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".

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



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



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 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 Pirai 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.



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



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.

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 Caçã 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 Caçã 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.



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



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 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, muares, ovinos e suínos. Segundo o 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 muares, 40 bubalinos, 205 ovinos, 4 000 galinhas,



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



galos, frangos e pintinhos. Ainda no mesmo ano, Itaguaí produziu 1 163 000 de 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%), 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



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



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 a 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.

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.



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

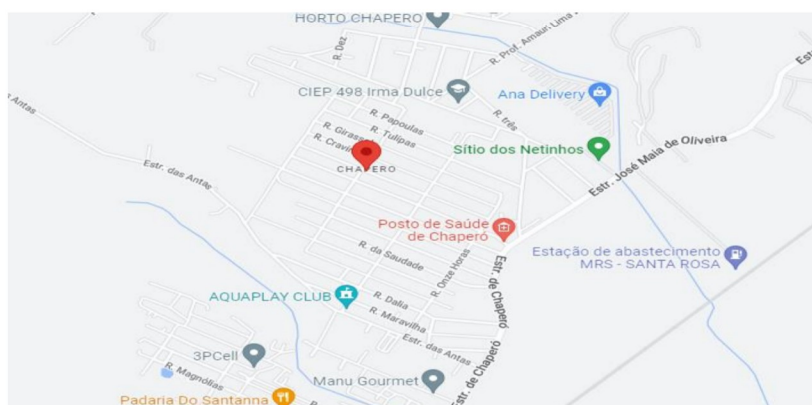


Transportes: O município é cortado pela Rio-Santos, ligando-se a Mangaratiba a oeste e ao Rio de Janeiro a leste. Se comunica com o município de Seropédica pela Estrada de Piranema a nordeste. Contudo, há outras vias de menor importância e que ligam Itaguaí aos seus vizinhos ou até mesmo a suas localidades 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 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>



Anderson Tadeu S. Maia



(21) 99889.0523 (vivo)

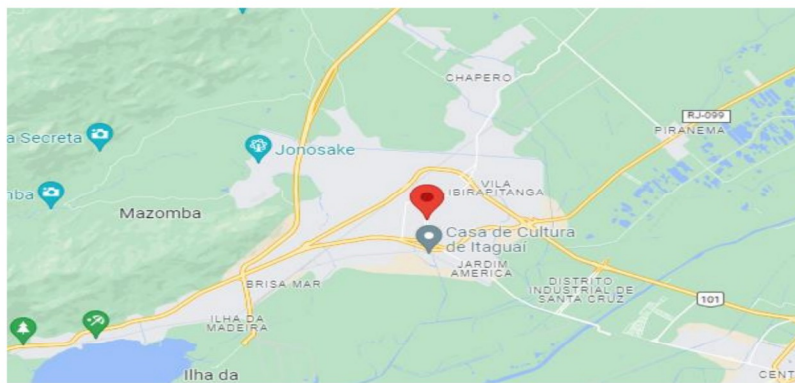
Consultoria e Avaliações
Imobiliárias
(CRECI/RJ 047.109 & CNAI
22.506)



<http://www.atimoveisrj.com>



atasmconsultor@gmail.com



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

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.



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



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 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.

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,



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



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



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



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



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



Pesquisa de mercado de imóveis

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 05 (cinco) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 1 (hum).

Amostras	Endereços	Fonte da Informação	Preço	Área m ²	R\$ / m ²
R-1	Rua das Hortências - Parque Primavera	Noho Imobiliária	R\$ 30.000,00	360 m ²	R\$ 83,33
R-2	Parque Primavera (Esquina)	Nakamura Consultoria	R\$ 40.000,00	369 m ²	R\$ 108,40
R-3	Parque Primavera (Esquina)	Nakamura Consultoria	R\$ 40.000,00	200 m ²	R\$ 200,00
R-4	Rua Machado de Assis - Vila Ibirapitanga	Carisma Imóveis	R\$ 67.500,00	436 m ²	R\$ 154,81
R-5	Avenida São João - Vila Ibirapitanga	Carisma Imóveis	R\$ 54.000,00	360 m ²	R\$ 150,00

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\$ / m ²	Fator Fonte	Fator frente múltipla	Fator Topografia	Fator Profundidade	Fator Testada	Dados Finais
R-1	R\$ 83,33	0,90	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 74,99
R-2	R\$ 108,40	0,90	1,100	1,000	1,000	1,000	R\$ 107,31
R-3	R\$ 200,00	0,90	1,100	0,95	1,000	1,000	R\$ 188,10
R-4	R\$ 154,81	0,90	1,000	0,95	1,000	1,000	R\$ 132,36
R-5	R\$ 150,00	0,90	1,000	0,95	1,000	1,000	R\$ 128,25
			TOTAL				R\$ 631,01



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 = $\frac{\text{R\$ 631,01}}{5}$

Média Aritmética = R\$ 126,20

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\$ 107,27** (média aritmética - 15%) e superiores à **R\$ 145,13** (média aritmética + 15%).

- $\text{R\$ } 126,20/\text{m}^2 + 15\% = \text{R\$ } 145,13$
- $\text{R\$ } 126,20/\text{m}^2 - 15\% = \text{R\$ } 107,27$

Com a eliminação da amostra, **R1 e R3** 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, R4 e R5**, 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\$ 108,40	0,90	1,100	1,000	1,000	1,000	R\$ 107,31
R-4	R\$ 154,81	0,90	1,000	0,95	1,000	1,000	R\$ 132,36
R-5	R\$ 150,00	0,90	1,000	0,95	1,000	1,000	R\$ 128,25
			TOTAL				R\$ 367,92

Média Aritmética = $\frac{\text{R\$ 367,92}}{5}$



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\$ 122,64 - Assim sendo, identificamos que a nossa média Aritmética é de R\$ 122,64.

O resultado da média ponderada que determina o valor de m² é de R\$ 122,64 / m² (valor do m²) determinado para esta avaliação.

Valor do imóvel avaliando = Área total do imóvel X Valor médio do m²
Valor do imóvel avaliando = 375 m² X R\$ 122,64 = R\$ 45.990,00

Assim sendo, o valor de imóvel avaliando é de **R\$ 45.990,00 (quarenta e cinco mil novecentos e noventa reais)**

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

Logo, passamos a ter o valor arredondado de **R\$ 45.550,00,00 (quarenta e cinco mil quinhentos 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\$ 45.550,00,00 (quarenta e cinco mil quinhentos e cinquenta reais)**.



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



Encerramento:

O presente parecer é composto por 41 (quarenta e uma) páginas de um só lado, rubricadas e carimbadas e / ou assinado eletronicamente pelo avaliador, que subscrevem esta última.

Rio de Janeiro, 09 de junho de 2022

ANDERSON TADEU DA SILVA
MAIA:05323129700

Assinado de forma digital
por ANDERSON TADEU DA
SILVA MAIA:05323129700
Dados: 2023.08.07 17:10:46
-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>
atasmconsultor@gmail.com



Amostra / Referencia -1

Anunciante: Noho Imobiliária

Contato: (21) 96763-6370

Link do anuncio: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-primavera-bairros-itaguai-360m2-venda-RS30000-id-2548622864/>



Rua Hortências, 0 - Parque Primavera, Itaguaí - RJ

Lote/Terreno à Venda, 360m²

360 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Desnível para frente (rua) Plano Rua asfaltada Rede de água e esgoto

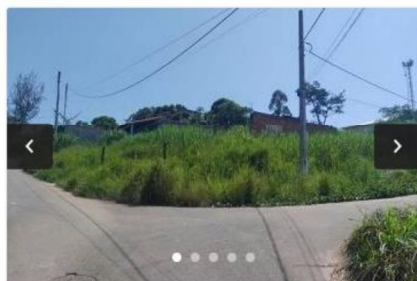
R\$ 30.000

Amostra / Referencia -2

Anunciante: Nakamura Consultoria

Contato: (21) 98737-1996

Link do anuncio: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-primavera-bairros-itaguai-369m2-venda-RS40000-id-2559483631/>



Parque Primavera, Itaguaí - RJ

Lote/Terreno à Venda, 369m²

369 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 40.000

Amostra / Referencia -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



Anunciante: Nakamura Consultoria
JAQUELINE

Contato: (21) 98737-1996

Link do anúncio: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-primavera-bairros-itaguaui-200m2-venda-RS40000-id-2561726925/>



Parque Primavera, Itaguaí - RJ
Lote/Terreno à Venda, 200m²

200 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

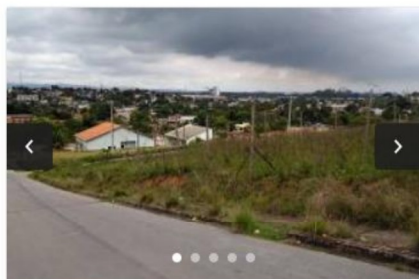
R\$ 40.000

Amostra / Referência - 4

Anunciante: Carisma Imóveis

Contato: (21) 2688-2523

Link do anúncio: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-ibirapitanga-bairros-itaguaui-432m2-venda-RS67500-id-2427787635/>



Rua Machado de Assis - Vila Ibirapitanga, Itaguaí - RJ
Lote/Terreno à Venda, 432m²

432 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Vista panorâmica Energia elétrica Rede de água e esgoto
Frente para o norte Rua asfaltada

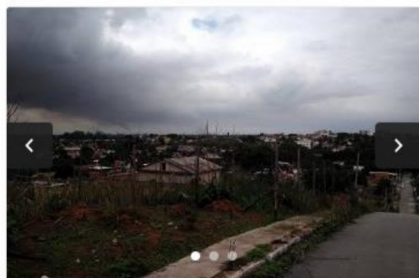
R\$ 67.500

Amostra / Referência - 5

Anunciante: Carisma Imóveis

Contato: (21) 2688-2523

Link do anúncio: [vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-ibirapitanga-bairros-itaguaui-360m2-venda-RS54000-id-2427787250/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-ibirapitanga-bairros-itaguaui-360m2-venda-RS54000-id-2427787250/)



Avenida São João - Vila Ibirapitanga, Itaguaí - RJ
Lote/Terreno à Venda, 360m²

360 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Vista panorâmica Energia elétrica Rede de água e esgoto Rua asfaltada
Frente para o oeste

R\$ 54.000



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)



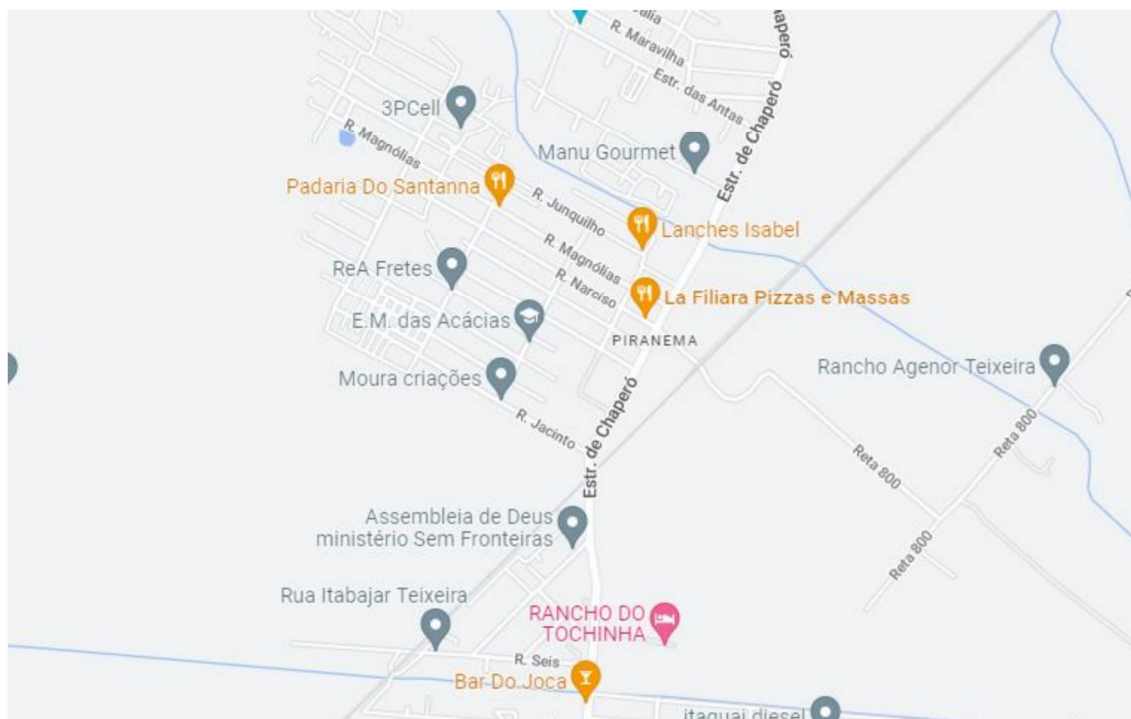
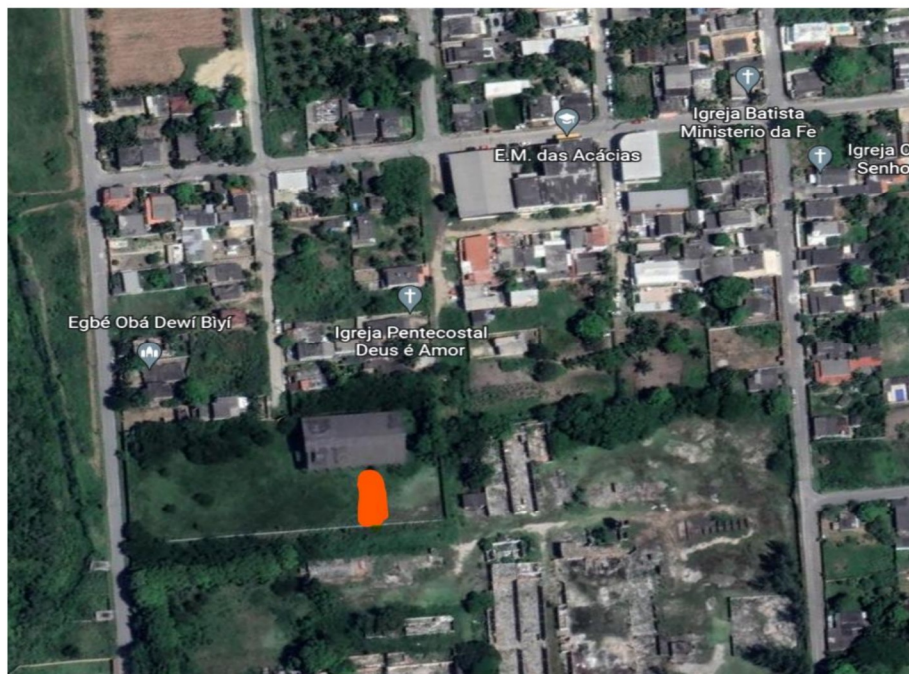
Consultoria e Avaliações
Imobiliárias
(CRECI/RJ 047.109 & CNAI
22.506)



<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



R U A											
10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48
49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204
205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216
217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228
229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240
241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252
253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264
265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276
277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288
289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300
301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312
313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324
325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336
337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348
349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360
361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372
373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384
385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396
397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408
409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420
421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432
433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444
445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456
457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468
469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480
481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492
493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504
505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516
517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528
529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540
541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552
553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564
565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576
577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588
589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600
601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612
613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624
625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636
637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648
649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660
661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672
673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684
685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696
697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708
709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720
721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732
733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744
745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756
757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768
769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780
781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792
793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804
805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816
817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828
829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840
841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852
853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864
865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876
877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888
889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900
901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912
913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924
925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936
937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948
949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960
961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972
973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984
985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996
997	998	999	1000	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008
1009	1010	1011	1012	1013	1014	1015	1016	1017	1018	1019	1020
1021	1022	1023	1024	1025	1026	1027	1028	1029	1030	1031	1032
1033	1034	1035	1036	1037	1038	1039	1040	1041	1042	1043	1044
1045	1046	1047	1048	1049	1050	1051	1052	1053	1054	1055	1056
1057	1058	1059	1060	1061	1062	1063	1064	1065	1066	1067	1068
1069	1070	1071	1072	1073	1074	1075	1076	1077	1078	1079	1080
1081	1082	1083	1084	1085	1086	1087	1088	1089	1090	1091	1092
1093	1094	1095	1096	1097	1098	1099	1100	1101	1102	1103	1104
1105	1106	1107	1108	1109	1110	1111	1112	1113	1114	1115	1116
1117	1118	1119	1120	1121	1122	1123	1124	1125	1126	1127	1128
1129	1130	1131	1132	1133	1134	1135	1136	1137	1138	1139	1140
1141	1142	1143	1144	1145	1146	1147	1148	1149	1150	1151	1152
1153	1154	1155	1156	1157	1158	1159	1160	1161	1162	1163	1164
1165	1166	1167	1168	1169	1170	1171	1172	1173	1174	1175	1176
1177	1178	1179	1180	1181	1182	1183	1184	1185	1186	1187	1188
1189	1190	1191	1192	1193	1194	1195	1196	1197	1198	1199	1200
1201	1202	1203	1204	1205	1206	1207	1208	1209	1210	1211	1212
1213	1214	1215	1216	1217	1218	1219	1220	1221	1222	1223	1224
1225	1226	1227	1228	1229	1230	1231	1232	1233	1234	1235	1236
1237	1238	1239	1240	1241	1242	1243	1244	1245	1246	1247	1248
1249	1250	1251	1252	1253	1254	1255	1256	1257	1258	1259	1260
1261	1262	1263	1264	1265	1266	1267	1268	1269	1270	1271	1272
1273	1274	1275	1276	1277	1278	1279	1280	1281	1282	1283	1284
1285	1286	1287	1288	1289	1290	1291	1292	1293	1294	1295	1296
1297	1298	1299	1300	1301	1302	1303	1304	1305	1306	1307	1308
1309	1310	1311	1312	1313	1314	1315	1316	1317	1318	1319	1320
1321	1322	1323	1324	1325	1326	1327	1328	1329	1330	1331	1332
1333	1334	1335	1336	1337	1338	1339	1340	1341	1342	1343	1344
1345	1346	1347	1348	13							



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

Consultoria e Avaliações

Imobiliárias

(CRECI/RJ 047.109 & CNAI 22.506)



<http://www.atimoveisrj.com>



atsmconsultor@gmail.com



20

OFÍCIO DE JUSTIÇA DE ITAGUAÍ TITULAR: Ronaldo Moreira de 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

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA DE ITAGUAÍ - ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SEGUNDO OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO
Titular - Ronaldo Moreira de Oliveira
LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 31102	FICHA: 001	DATA: 14/07/2005
----------------------------	----------------------	----------------------------

IMÓVEL: Lote de terreno nº 29, da quadra 131, do Loteamento denominado "PARQUE PRIMAVERA", 4ª planta, 1º distrito deste Município, com a área de 375,00m2, limites, divisas e confrontações de acordo com a planta cadastral. PROPRIETARIA: IMOBILIARIA RIO MAR LTDA., com escritório nesta cidade na Rua Carlos Gomes, Lote 39, Quadra 26, Vila Ibirapitanga, Itaguaí, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.412.339/0001-54. REGISTRO ANTERIOR: Inscrição nº 47, fls. 01 do Livro 8-C Itaguaí-RJ, 14 de julho de 2005. 0

SUBSTITUTO LUIS CARLOS DOS SANTOS. 0

OFICIAL RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA.

AV.1M31102 (DE OFICIO)

Certifico que conforme planta do loteamento arquivada nesta Serventia o lote de terreno constante desta matrícula, possui as seguintes medidas e confrontações: 15,00m de frente para a Rua das Açucenas; 15,00m pelos fundos com parte do lote 26, 25,00m de extensão de ambos os lados, confrontando do lado direito com o lote 26 e do lado esquerdo com o lote 30, com a área total de 375,00m2. Dou fé. Itaguaí, 18 de fevereiro de 2008. O Oficial Ronaldo Moreira de Oliveira.

Bel. Ronaldo Moreira de Oliveira
Titular do 2º Ofício
Matr. 94/021
ITAGUAÍ - RJ

R.2M31102 (COMPRA E VENDA)

Nos termos da escritura lavrada no Tabelionato anexo a este Serviço Registral, Livro 247, fls. 070, em data de 07 de março de 2008, IMOBILIARIA RIO MAR LTDA, já qualificada, por seu representante legal, Oscar Tavares de Mattos, VENDEU o imóvel objeto da presente matrícula a FUNDIÇÃO TÉCNICA SUL AMERICANA LTDA, com sede na Avenida das Orquideas, s/nº, Lote 13 - parte, Quadra 139, Parque Primavera, Itaguaí, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.010.579/0001-95, pelo preço de R\$4.000,00(QUATRO MIL REAIS). Avaliação Fiscal de R\$6.000,00(SEIS MIL REAIS). ITBI recolhido pela guia nº 4561/08. Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 188442007-17001070. Inscrição municipal nº 10236639. Protocolo nº 33402, fls.264v do livro 1-A. Itaguaí-RJ, 04 de abril de 2008. O **SUBSTITUTO** LUIS CARLOS DOS SANTOS. Emol.R\$129,22. FETJ R\$25,84. FUNDERJ R\$6,46. FUNPERJ R\$6,46. Mútua + Acoterj R\$8,14. **Total: R\$176,13.**

Rui Carlos dos Santos
Substituto do Titular
Matr. 94/7406 - CGJ - TJ
2º Ofício Itaguaí - RJ

AV3M31102 (FALÊNCIA)

Nos termos do Ofício 535/2018/OF, de 21 de agosto de 2018, assinado pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca, Dr. Richard Robert Fairclough, nos autos do procedimento de

31.102



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 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



(21) 99889.0523 (vivo)

Consultoria e Avaliações
Imobiliárias
(CRECI/RJ 047.109 & CNAI
22.506)



<http://www.atimoveisrj.com>



atasmconsultor@gmail.com



	
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 22/09/2002	
DIPLOMA	
O Diretor do Colégio Arnaldo Prieto, confere a ANDERSON TADEU DA SILVA MAIA	
Nacionalidade	BRASILEIRA
75839/121	Órgão Emissor CTPS
Naturalidade	RIO DE JANEIRO/RJ
Identidade	
Nascido	
em 30 / 03 / 1981 o presente DIPLOMA, por haver concluído em 10 / 09 / 2010 o Curso de Técnico	
em Transações Imobiliárias, na Área de Comércio.	
Niterói, 04 de JULHO de 2011.	
 Diretor	 Presidente
Jairo Pessanha Maiafaia Diretor Reg. 209 / MEC	Antonio Rocha PRESIDENTE
Secretaria Escolar Reg. 10 / 10 / 10	



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



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI

CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO

O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis **Nº 22506**

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

**Consultoria e Avaliações
Imobiliárias**
(CRECI/RJ 047.109 & CNAI
22.506)



<http://www.atimoveisrj.com>



atsmconsultor@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

