

AVALIAÇÃO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PARA IMÓVEIS.



METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO - PTAM 092 /2022

Condomínio Píer 51: Rod. Rio Santos, Km 441 - Mangaratiba, RJ, 23860-000

Rua B, s/nº, lote nº 44 do Condomínio Píer 51, Sítio Bom e Pinheiro

1

Anderson Tadeu S. Maia
CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232
atasmconsultor@gmail.com / www.atismoveisrj.com.br / Telefone: (21) 998890523



Breve apresentação do Profissional responsável por este parecer técnico.

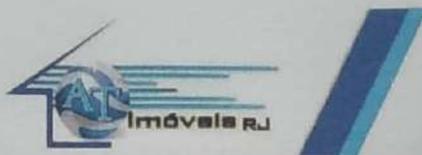
Anderson Tadeu da Silva Maia

- 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\$ 254.;800,00
Data Base	<u>25/08/2022</u>

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.;

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.

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."

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 irá 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.

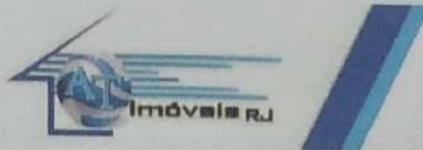
Fonte: Avalie Fácil - <https://avaliestafil.com.br/a-diferenca-de-uma-avaliacao-imobiliaria-e-um-parecer-tecnico-de-avaliacao-mercadologica-ptam/>

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



Sumário:

- Fundamentação, Objetivo e Princípios e Ressalvas.....Página 08
- Identificação do Solicitante e do imóvelPáginas 09
- Da Vistoria do imóvel, Contexto urbano e infraestrutura do logradouro
.....Páginas 10 a 15
- Dos anexos, Da análise mercadológica Da metodologia utilizada..... Página 16
- Da Identificação dos fatores para homogeneizaçãoPáginas 16 a 18
- Pesquisa de mercado e preço tipo ofertaPáginas 19
- Evolução dos cálculos.....Páginas 20;
- Conclusão e encerramentoPáginas 20 e 21
- **Anexo 1** - Informações e fontes de pesquisa usada para chegar ao valor de m² da região,Página 22 a 25;
- **Anexo 2** - Mapa aéreo, imagens da rua e acesso ao imóvel e fotos do imóvel.
..... Páginas 26 a 32
- **Anexo 3** - Espelho do IPTU e Cadastro do Imóvel junto a prefeitura..... Página 33 e 38;
- **Anexo 4** - Apresentação resumida do avaliador, Diplomas / certificado do avaliador e corretor de imóveis.Páginas 39 a 44;



Fundamentação de pesquisa e consulta.

- ✓ Foi consultado Masterplan do condomínio, informações junto a prefeitura de Mangaratiba 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.
- 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 data de referência desta avaliação, representando o mais provável valor auferido em livre negociação.

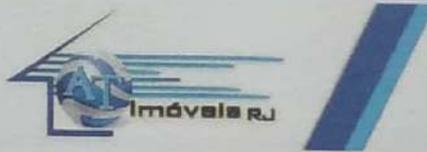
Solicitante desta Avaliação:

JUÍZO DA 1ª VARA CRIMINAL ESPECIALIZADA DA COMARCA DA CAPITAL DO RIO DE JANEIRO, PROCESSO Nº 0223176 - 84.2021.8.19.0001. (MEDIDA CAUTELAR DE ORIGEM NÚMERO 0046355-65.2020.8.19.0001).

Da identificação e caracterização do Imóvel.

Trata-se de um lote de terreno designado pelo número 44 do loteamento denominado Pter 51, situado no lugar sitio Bom Pinheiro, no 1º Distrito deste Município e tem as seguintes características e confrontações: Situado na Rua B, a 32m a esquerda do M-1, **com área de 1.280m²**, medindo 32m de frente para Rua B, 32m de frente para o lado direito para Rua A, com 31m de fundos para terras de OCTACILIO TAVARES DA SILVA, e 51m pelo lado esquerdo confrontando com o lote 43. Possui faixa de afastamento "Non Eadificandi" de 3 metros

O imóvel foi mirado e aterrado fazendo com que fique plano, embora a rua seja de declive, imóvel de esquina com 02 frentes, sem edificações e coberto de vegetação com vista parcial mar.



Todas essas informações podem ser confirmadas na certidão de registro de imóveis (Ônus Reais) Ofício Único de Mangaratiba, Comarca de Mangaratiba Mat. 13244 e inscrita no cadastro imobiliário (IPTU) sobre a inscrição nº 52418.02

Da Vistoria.

Após a primeira vistoria realizada em 30 de julho de 2022, às 11h30m, 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.

Mangaratiba é um município da Microrregião de Itaguaí, contíguo à Região Metropolitana do Rio de Janeiro, no estado do Rio de Janeiro, no Brasil. Localiza-se a 85 quilômetros da capital do estado. Ocupa uma área de 353 408 km² e sua população, conforme estimativas do IBGE de 2019, era de 44 468 habitantes, sendo, então, o 44 mais populoso do estado e o menos populoso de sua microrregião. **Área terreno/total** - 41 1 m² a 1.250m².

Topônimo: "Mangaratiba" é um termo originário da língua tupi antiga: significa "ajuntamento de mangarás", através da junção de mangará (mangará, termo de origem tupi que designa as plantas da família das aráceas) e tyba (ajuntamento).

Historia: Até o século XVI, as terras que compõem o município eram habitadas pelos índios tamoios (também chamados tupinambás). A ocupação portuguesa das terras teve origem nesse século, por ocasião do estabelecimento do regime das capitanias hereditárias. Essas terras passaram a pertencer, então, à Capitania do Rio de Janeiro, porém o donatário da mesma, Martim Afonso de Sousa, pouco se interessou por sua ocupação. O início do povoamento português mais sistemático aconteceu somente anos mais tarde, por volta de 1620, quando o novo donatário, Martim de Sá, mandou trazer índios tupiniquins já catequizados de Porto Seguro e estabeleceu, sob a tutela dos jesuítas, aldeamentos: primeiro, na Ilha de Marambaia e, depois, no continente, na Praia da Ingaíba. Outra hipótese é a de que a aldeia de São Francisco Xavier de Itaguaí teria sido fundada por Martim de Sá, sendo então uma das principais aldeias fundadas pelos jesuítas no Rio de Janeiro, assim como São Lourenço, São Barnabé, São Pedro e São Francisco. Entretanto, houve um processo diferente, porque esses índios foram descidos do sul, na região da lagoa dos Patos, e então catequizados na ilha de Marambaia e inseridos nas terras de Mangaratiba.

Mangaratiba se tornou freguesia em 16 de janeiro de 1764, porém só conquistou sua independência administrativa em 11 de novembro de 1831, quando foi elevado à categoria de vila, com a denominação de "Nossa Senhora da Guia de Mangaratiba". Até essa data, Mangaratiba pertencia ao município de Itaguaí, ao qual estava

10

Anderson Tadeu S. Maia
CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232
atmsconsultor@gmail.com / www.atismoveirj.com.br / Telefone: (21) 998890523

subordinado desde 5 de junho de 1818, quando foi criado o município. Anteriormente, Mangaratiba estava vinculado ao município de Angra dos Reis. Com o desenvolvimento da economia cafeeira, principalmente na região do Vale do Paraíba, Mangaratiba ganhou um crescente movimento cumprindo seu papel de porto escoador da produção de café. Outra atividade importante, que proporcionou o enriquecimento da região, foi o tráfico de escravos. Dos pontos de desembarque do Saí e da Marambaia, eles eram levados para o grande mercado do Rio de Janeiro e para os outros centros urbanos do interior, através da íngreme trilha que levava ao sertão depois de ultrapassar a Serra do Mar.

Do interior de e Minas Gerais, afluíam, para o seu porto, os gêneros a serem exportados: basicamente, o café, trazido nos lombos dos burros guiados pelos tropeiros das mais afastadas regiões da serra acima. Ao retornarem, levavam mercadorias, geralmente artigos de luxo, provenientes da cidade do Rio de Janeiro ou do exterior. A produção de café intensificou-se tanto que as trilhas que desciam a serra tornaram-se insuficientes para escoar a produção. Foi necessária a abertura de uma estrada mais larga e com melhores condições de circulação, que ligava Mangaratiba a São João do Príncipe (depois, "São João Marcos"). A estrada foi inaugurada em 1857 pelo imperador Dom Pedro II, ficando conhecida, posteriormente, como Estrada Imperial, que foi considerada, por muitos historiadores, como a primeira estrada de rodagem do Brasil. Mangaratiba era um dos portos escoadores da produção de café do Vale do Paraíba, atendendo à demanda de São João Marcos e adjacências.

A construção da via entre Mangaratiba e a serra trouxe um maior desenvolvimento para a região, bem como consolidou uma aristocracia local que empreendeu a construção de diversos edifícios, como suas residências urbanas, igrejas, um teatro, armazéns e trapiches. Da época do maior progresso de Mangaratiba, algumas personalidades mereceram maior atenção por parte dos historiadores. O primeiro foi o comendador Joaquim José de Sousa Breves, abastado fazendeiro, dono dos trapiches do Saí e da Marambaia, proprietário de mais de 6 000 escravos e vinte fazendas, chegando a produzir mais de um por cento da produção brasileira de café. Outra personalidade importante da história local foi o tenente-coronel Luís Fernandes Monteiro, o Barão do Saí, proprietário das fazendas Batatal e Praia Grande e de um rico solar no Largo da Matriz, hoje totalmente reformado, e de outra casa assobradada na Rua Direita, atualmente Rua Coronel Moreira da Silva, que o Instituto Estadual de Patrimônio Cultural denominou Solar do Barão do Saí.

Porém o período de riqueza e dinamismo durou pouco. O fim do período de expansão aconteceu pela conjugação de dois fatores. Primeiramente, a conclusão, em 1870, da Estrada de Ferro Dom Pedro II, ligando as cidades do Rio de Janeiro e de São Paulo, a qual possibilitou o escoamento da produção de café do Vale do Paraíba diretamente para a cidade do Rio de Janeiro e, em segundo lugar, a proibição do tráfico escravo e, posteriormente, a abolição da escravatura, desorganizaram a economia da região baseada na exploração do latifúndio e fortemente dependente da mão de obra escrava.

O município de Mangaratiba entrou em decadência, chegando a ser extinto em 8 de maio de 1892, apesar de ter sido restabelecido alguns meses mais tarde, em 17 de dezembro. Os portos de Mangaratiba e do Saí ficaram desertos e inúmeras edificações foram abandonadas, tais como os grandes solares, armazéns, o teatro, conforme atestam as ruínas hoje existentes no Saco de Cima e na Praia do Saí. A estagnação econômica foi total, sendo Mangaratiba um exemplo de cidade nascida

de uma rota comercial que não tinha bases produtivas próprias que permitissem uma autonomia. A atividade era apenas reflexo da produção agrícola existente na região serrana e pereceu diante do surgimento de novas alternativas produtivas e comerciais.

A estagnação da economia e da vida em Mangaratiba persistiu até 1914, quando foi concluído o ramal da Estrada de Ferro Central do Brasil que integrou o município no sistema ferroviário do Rio de Janeiro. Posteriormente, ocorreu um ligeiro progresso econômico propiciado pela exportação de bananas e pela construção de residências de veraneio ao longo da linha férrea ou concentradas em alguns núcleos urbanos. Na década de 1940, foram criados grandes loteamentos na orla marítima, como Muriqui, Praia do Saco, Itacuruçá e outros. Em 1942, foi aprovado o primeiro código de obras para o município.

A construção da rodovia Rio-Santos, parte da BR-101, nos anos 1970, trouxe uma nova fase para o município, com uma grande valorização do solo urbano, bem como um incremento da construção de residências de final de semana e férias. A nova estrada trouxe, ainda, diversas atividades ligadas ao turismo, com um processo de ocupação de áreas, até então, inacessíveis e desertas. Na década de 1990, a MRS Logística encampou a parte da Estrada de Ferro Central do Brasil pertencente a Itaguaí e Mangaratiba. A estrada de ferro passou desde então a ser de uso exclusivo da mineradora MBR (hoje incorporada pela Vale S.A.), que usa a estrada como escoamento da produção do minério produzido em Minas Gerais, desembarcando na ilha de Guaíba.

Geografia - Localiza-se a 22°57'35" de latitude sul, 44°02'26" de longitude oeste, na região da Costa Verde, a uma elevação de dezoito metros do nível do mar. Está a uma distância de 85 quilômetros da capital do estado. Limita-se a leste com o município de Itaguaí, ao norte faz divisa com Rio Claro e a oeste com o município de Angra dos Reis. Por fim, é banhado ao sul pela Baía de Sepetiba. O território municipal estende-se por 353,408 km² e o ponto mais alto da cidade encontra-se no Pico das Três Orelhas, a 1 035 metros de altitude.

Clima - No município, percebem-se três tipos de clima. Em função do relevo, nas áreas serranas, em altitudes superiores a 700 metros, é encontrado o clima mesotérmico, com verões brandos, sem estações secas; na baixada, a situação climática muda completamente, ocorrendo temperaturas mais elevadas, sem estação seca definida. A temperatura média anual é de 25 graus centígrados, com mínima de 10 e máxima de 40 graus centígrados.

Relevo e hidrografia - O município conta com mais de 34 praias ao longo de sua faixa litorânea, que é acessível pela rodovia Rio-Santos.

Demografia - Em 2010, a população do município, segundo o mesmo instituto, era de 36 456 habitantes, o que o classificava na 44ª posição no nível estadual. De acordo com o censo de 2010, 17 962 habitantes eram homens e 18 494 eram mulheres. Ainda de acordo o mesmo censo, 32 120 habitantes viviam na zona urbana (88,11 por cento) e 4 336 na zona rural (11,89 por cento). A densidade demográfica, que é uma divisão entre a população e sua área, era de 103,25 habitantes por quilômetro quadrado.

Religião e etnias - Dados do Censo 2000, realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, apontaram que o percentual de católicos em Mangaratiba era de aproximadamente 54,93 por cento. Os evangélicos compunham a pesquisa com aproximadamente 21,81 por cento de praticantes. Pessoas sem religião aparecem com 13 por cento. As demais crenças contabilizavam 10,26 por cento



Política - O município de Mangaratiba é representado pelo prefeito e seu gabinete de secretários, seguindo o modelo proposto pela Constituição Federal. O primeiro prefeito municipal eleito foi Manoel Moreira da Silva, que esteve no cargo entre 1923 e 1927. Desde então, 25 prefeitos já governaram o município, sendo o mais recente deles Aarão de Moura Brito Neto, eleito em 2016, com 38,15% dos votos válidos.

O poder legislativo é representado pela câmara municipal, composta por 13 vereadores eleitos para cargos de quatro anos (em observância ao disposto no artigo 29 da Constituição).

De acordo com o Tribunal Superior Eleitoral, Mangaratiba possuía, em dezembro de 2016, 34.988 eleitores. Esse número, por ser inferior a 200 000, faz com que não haja segundo turno no município.

Economia - O Produto Interno Bruto de Mangaratiba é o menor de sua microrregião e o 44º do estado. De acordo com dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, relativos a 2008, o produto interno bruto do município era de R\$ 453.431 mil.

Produto interno bruto *per capita* é de R\$ 14 237,34, sendo R\$ 63.564 mil de impostos sobre produtos líquidos de subsídios a preços correntes.

O setor terciário é o mais relevante da economia de Mangaratiba. De todo o PIB da cidade 745 406 mil reais é o valor adicionado bruto da prestação de serviços. O setor secundário vem em seguida. 42 839 mil reais do PIB municipal são do valor adicionado bruto da indústria. Por sua vez, a agropecuária rende 9 041 mil reais ao PIB mangaratibense. 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 5 310 bovinos, 151 equinos, 489 suínos, 96 caprinos, 8 asininos, 145 muares, 53 bubalinos, 96 ovinos, 1 652 galinhas, galos, frangos e pintinhos. Ainda no mesmo ano, Itaguaí produziu 572 000 de litros de leite, 6 000 dúzias de ovos de galinha e 300 quilogramas de mel.

Atualmente, a economia de Mangaratiba está sustentada na construção civil, exportação de minérios e nas atividades ligadas ao turismo.

Educação - O município de Mangaratiba possuía, em 2009, aproximadamente 9191 matrículas e 35 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 e do Ministério da Educação, o índice de analfabetismo no ano de 2000 era maior entre pessoas acima de 25 anos de idade (10,0 por cento), enquanto a faixa etária entre dez e catorze anos possuía a menor taxa (1,4 por cento). A taxa bruta de frequência à escola passou de 64,2% em 1991 para 83,4% em 2000. 764 habitantes possuíam menos de 1 ano de estudo ou não contava com instrução alguma.

Saúde - De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, Mangaratiba possuía, em 2009, 16 estabelecimentos de saúde, todos da rede pública.

Serviços e Comunicações – O código de área de Mangaratiba é o 21 e somente algumas áreas do município contam com internet banda larga ADSL: Centro, Muriqui e Itacuruçá. Existe, também, uma prestadora de internet via rádio, porém com abrangência limitada devido ao relevo acidentado de Mangaratiba.

Transporte - A frota municipal, no ano de 2010, era de 7 978 veículos, sendo 5 258 automóveis, 107 caminhões, 514 caminhonetes, 274 camionetas, 84 micro-ônibus, 1 115 motocicletas, 373 motonetas e 129 ônibus. Outros tipos de veículos incluíam 69 unidades.

O município de Mangaratiba tem seu transporte e ligações feitas pela rodovia BR-101, sendo os ônibus intermunicipais do Rio de Janeiro, Itaguaí, Duque de Caxias e Volta Redonda a principal ligação com Mangaratiba, junto com o transporte alternativo entre o município e Itaguaí.

As travessias marítimas entre Mangaratiba e as ilhas da região são operadas por serviços de barcos, traineiras e escunas, regularizados pela prefeitura do município. Apesar de possuírem um caráter turístico, realizam diariamente a ligação dos moradores das ilhas com o continente.

O transporte local de minérios em direção ao Terminal da Ilha Guaiuba é feito pelo Ramal de Mangaratiba da Estrada de Ferro Central do Brasil, atualmente concedido à MRS Logística, favorecendo uma ligação do município com o estado de Minas Gerais, além de ser uma segunda ligação com Itaguaí e com o Rio de Janeiro. Encontra-se desativado para passageiros desde 1982, à medida em que foi priorizado o seu uso para cargas, deixando de existir o acesso original à sede do município.

Cultura - Mangaratiba possui vários patrimônios históricos: no Centro Histórico existem edifícios preservados, como a Igreja Matriz Nossa Senhora da Guia, o Solar Barão do Saí (que abriga o Museu Municipal de Mangaratiba, Museu das Conchas e o Salão de Exposição José Pancetti), o Centro Cultural Cary Cavalcanti, o Chafariz Imperial e diversas residências que mantêm sua fachada original.

Ainda próximo do Centro Histórico, na região conhecida como Praia do Saco, existem as Ruínas do Povoado do Saco de Mangaratiba, local do antigo assentamento urbano e porto de escoamento do café oriundo de São João Marcos e Baixo Paraíba. As ruínas do antigo povoado são o portão de entrada da Estrada Imperial, que foi a primeira estrada de rodagem do país. Lá se encontra o Mirante Imperial, o bebedouro da Barreira e a Cachoeira dos Escravos, os dois primeiros construídos na época do império a mando do Imperador dom Pedro II e preservados em sua magnitude. Seguindo serra acima é possível acessar as ruínas da antiga cidade de São João Marcos, hoje distrito de Rio Claro, onde encontra-se o Parque Arqueológico e Ambiental de São João Marcos, inaugurado em 2011.

Mangaratiba possui ainda, na região do Vale do Saí (Sahy), as Ruínas do Saí, onde acredita-se que se localizava um dos portos de chegada de escravos que abasteciam toda a capitania do Rio de Janeiro e adjacências.

Ilha Grande - Mangaratiba também é um dos principais acessos à Ilha Grande através do cais do centro de Mangaratiba e de Conceição de Jacareí. No centro, encontram-se barcos que realizam a travessia regularmente, bem com o serviço da Barcas S.A.

Cais de Mangaratiba - Além da travessia para a Ilha Grande, existem inúmeras escunas e traineiras que realizam passeios e pescarias por toda a Costa Verde, partindo dos cais de Mangaratiba e Itacuruçá.



FONTE: <https://pt.wikipedia.org/wiki/Mangaratiba>



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 do condomínio e Ônus reais
- **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.

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 profundidade

d) Fator área

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

NOTA: Normalmente trabalha-se com os fatores 0,90, para imóveis ofertados e 1,00 para imóveis vendidos.

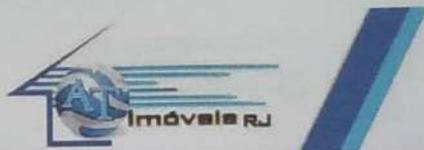
b) Fator frente múltipla (esquina) ou frente única (meio de quadra)

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

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 avaliando trata-se de um terreno com frente múltipla (de esquina), usaremos o 0,90 para depreciar as amostras com frente única, já as amostras que tiverem frente dupla não sofrerão depreciação com relação ao imóvel avaliando, logo usaremos o 1,00 imóvel frente dupla na planilha;

TABELA FATOR ESQUINA EM RELAÇÃO A ZONAS			
ZONA	Fator	ZONA	Fator
Residenciais comuns	10%	Comerciais	20 a 25%
Residenciais Valor Alto	15 a 20%	Comerciais centrais	25 a 30%



c) 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, terrenos com pouca profundidade, sofriam, na realidade uma valorização, enquanto o correto seria uma desvalorização.

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

Neste caso estamos tratando de um terreno que por um lado 31m de profundidade com isso a depreciação deste imóvel será 0%, usaremos o fator 1,00. Porém as amostras que tiverem menos de 20m ou mais de 45m, de profundidade iremos aplicar depreciação conforme tabela acima para melhor homogeneizar as amostras.

d) Fator Area

18

Anderson Tadeu S. Maia
CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232
atasmconsultor@gmail.com / www.atismoveisrj.com.br / Telefone: (21) 998890523

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

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

Para uma diferença de áreas (entre amostra e avaliando) **superior a 30%** emprega-se a fórmula: **área da amostra / área do imóvel avaliando e calcula-se a raiz oitava.**

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

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

Pesquisa de mercado de imóveis

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 04 (quatro) 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	Valor de Locação	Área m ²	R\$ / m ²
R-1	Condomínio Píer 51	Juares Vidal	R\$ 320.000,00	1.450 m ²	R\$ 220,68
R-2	Condomínio Píer 51	Jeferson	R\$ 310.000,00	1.440 m ²	R\$ 215,27
R-3	Condomínio Village das Conchas (vizinho)	New Core	R\$ 179.370,00	612 m ²	R\$ 293,08
R-4	Condomínio Píer 51	Juares Vidal	R\$ 300.000,00	1.140 m ²	R\$ 263,15

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).

19

Anderson Tadeu S. Maia
CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232
atasmconsultor@gmail.com / www.atismoveisrj.com.br / Telefone: (21) 998890523

Amostras	R\$ / m ²	Fator Fonte	Fator frente múltipla	Fator Profundidade	Fator Area	Dados Finais
R-1	R\$ 220,68	0,90	1,000	1,000	1,031	R\$ 204,76
R-2	R\$ 215,27	0,90	0,90	1,000	1,0298	R\$ 179,56
R-3	R\$ 293,08	0,90	1,000	1,000	0,9118	R\$ 240,50
R-4	R\$ 263,15	0,90	0,90	1,000	0,9714	R\$207,05
			TOTAL			R\$ 831,87

Média Aritmética = $\frac{\text{R\$ 831,87}}{4}$

Média Aritmética = R\$ 207,96

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\$ 176,76** (média aritmética - 15%) e superiores à **R\$ 239,15** (média aritmética + 15%).

- R\$ 207,96/m² + 15% = **R\$ 239,15**
- R\$ 207,96/m² - 15% = **R\$ 176,76**

Como tivemos uma amostra/referência ficou fora do raio de 30% da média ponderada nós iremos descartar essa amostra que é a R-3 e iremos manter, e evoluir para a planilha final somente com as amostras / referencias que ficaram dentro da média ponderada de 30% (15% para mais ou 15% para menos), que são as referências R-1, R-2 e R-4.

Amostras	R\$ / m ²	Fator Fonte	Fator frente múltipla	Fator Profundidade	Fator Area	Dados Finais
R-1	R\$ 220,68	0,90	1,000	1,000	1,031	R\$ 204,76
R-2	R\$ 215,27	0,90	0,90	1,000	1,0298	R\$ 179,56
R-4	R\$ 263,15	0,90	0,90	1,000	0,9714	R\$207,05
			TOTAL			R\$ 591,37



R\$ 591,37

Média Aritmética = _____

3

Média Aritmética = R\$ 197,12

O resultado da média ponderada que determina o valor de m² é de R\$ 197,12 / 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 = 1.280 m² X R\$ 197,12 = **R\$ 252.317,86**

Assim sendo, o valor do imóvel avaliando é de **R\$ 252.317,86 (Duzentos e cinquenta e dois mil reais trezentos e dezessete reais e oitenta e seis 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\$ 254.800,00 (duzentos e cinquenta e quatro mil e oitocentos reais)**.

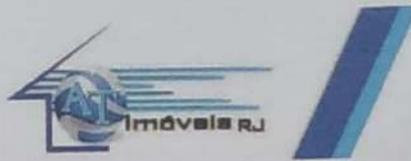
Conclusão:

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 **R\$ 254.800,00** (duzentos e cinquenta e quatro mil e oitocentos reais).

21 

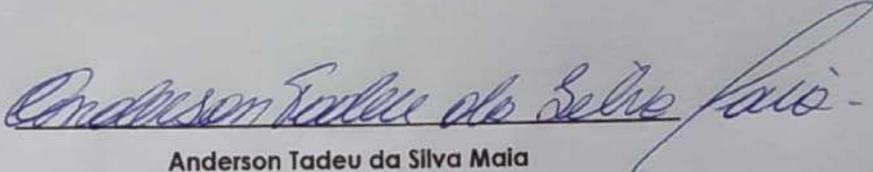
Anderson Tadeu S. Maia
CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232
atasmconsultor@gmail.com / www.atismoveisrj.com.br / Telefone: (21) 998890523



Encerramento:

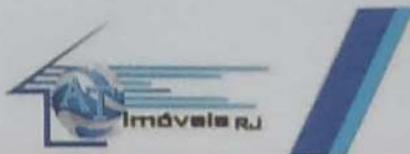
O presente parecer é composto por 44 (quarenta e quatro) páginas de um só lado, rubricadas e carimbadas e / ou assinado eletronicamente pelo avaliador, que subscrevem esta última.

Rio de Janeiro, 25 de agosto de 2022


Anderson Tadeu da Silva Maia

Anderson Tadeu S. Maia
CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232
atmconsultor@gmail.com / www.atismoveisrj.com.br / Telefone: (21) 998890523

22



Anexo 1

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

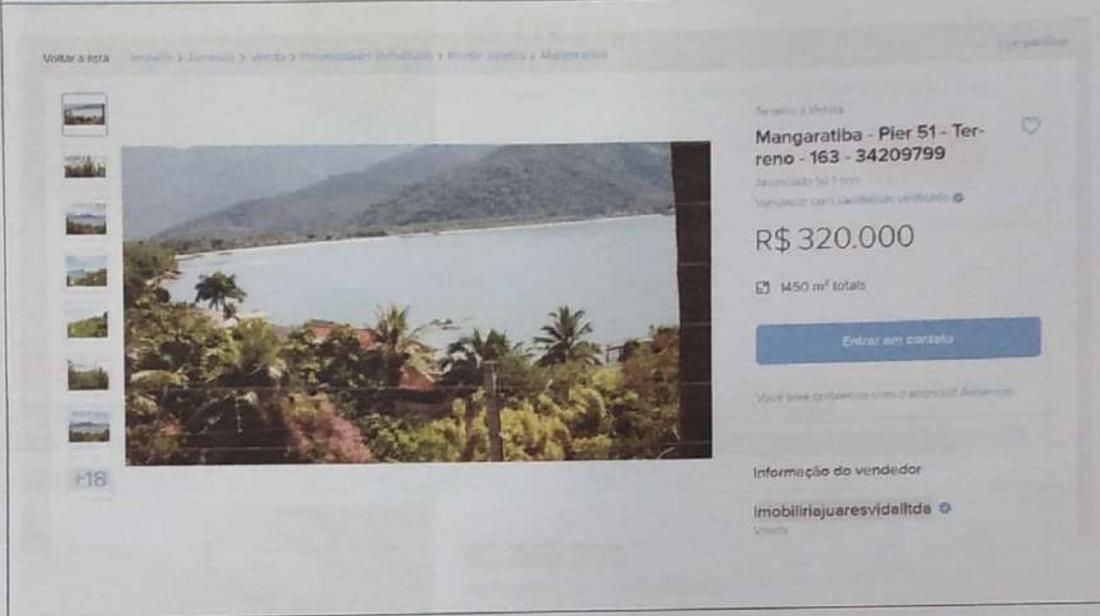
Amostra / Referencia - 1

Anunciante: Juares Vidal Imobiliária

Contato: (21) 96465-3022

Link do anuncio: <https://imovel.mercadolivre.com.br/MLB-1863005292-mangaratiba-pier-51-terreno-163-34209799->

[JM#position=1&search_layout=grid&type=item&tracking_id=9d8b0034-c352-4f59-95ab-56858ebe5bb4](https://imovel.mercadolivre.com.br/MLB-1863005292-mangaratiba-pier-51-terreno-163-34209799-?JM#position=1&search_layout=grid&type=item&tracking_id=9d8b0034-c352-4f59-95ab-56858ebe5bb4)



Terreno à Venda
Mangaratiba - Pier 51 - Terreno - 163 - 34209799
 Anunciado há 1 mês
 Vendedor com identidade verificada

R\$ 320.000

1450 m² totais

Entrar em contato

Informação do vendedor
 imobiliarijuaresvidaltda

Amostra / Referencia - 2

Anunciante: Jeferson

Contato:

Link do anuncio: <https://imovel.mercadolivre.com.br/MLB-2675812099-terreno-de-frente-para-o-mar-no-condominio-pier-51-em-mangaratiba->

[JM#position=3&search_layout=grid&type=item&tracking_id=68717941-0836-4da1-8a1e-6f5a3f4aeaff](https://imovel.mercadolivre.com.br/MLB-2675812099-terreno-de-frente-para-o-mar-no-condominio-pier-51-em-mangaratiba-?JM#position=3&search_layout=grid&type=item&tracking_id=68717941-0836-4da1-8a1e-6f5a3f4aeaff)



Terreno à Venda
Terreno De Frente Para O Mar No Condomínio Pier 51, Em Mangaratiba
 Anunciado há 57 dias
 Vendedor com identidade verificada

R\$ 310.000

1440 m² totais

Olá, Jeferson, tenho interesse em Terreno De Frente Para O Mar No Condomínio Pier 51, Em Mangaratiba. Eu agradeço se puder entrar em contato.

Entrar em contato

Amostra / Referência -3

Anunciante: New Core **Contato:** (11) 98925-1160

Link do anuncio: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-churrasqueira-conceicao-de-jacarei-mangaratiba-rj-612m2-id-2568036109/>



R\$ 179.370

condomínio R\$ 600 • IPTU R\$ 2.303

Venda ótimo terreno 612 M2 no Condomínio Vila das Coqueiras, Mangaratiba ... mais

Conceição de Jacarei, Mangaratiba

612 m²

Telefone
Mensagem

Amostra / Referência -4

Anunciante: Juares Vidal Imobiliária **Contato:** (21) 96465-3022

Link do anuncio: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-conceicao-de-jacarei-mangaratiba-rj-1140m2-id-2498421221/>



R\$ 300.000

condomínio R\$ 830 • IPTU R\$ 3.000

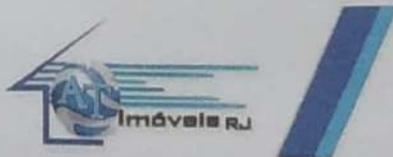
Terreno no condomínio Pier 51 Medido de frente para a rua 22 metros, com 40 ... mais

Conceição de Jacarei, Mangaratiba

1140 m²

Telefone
Mensagem





Anexo 2

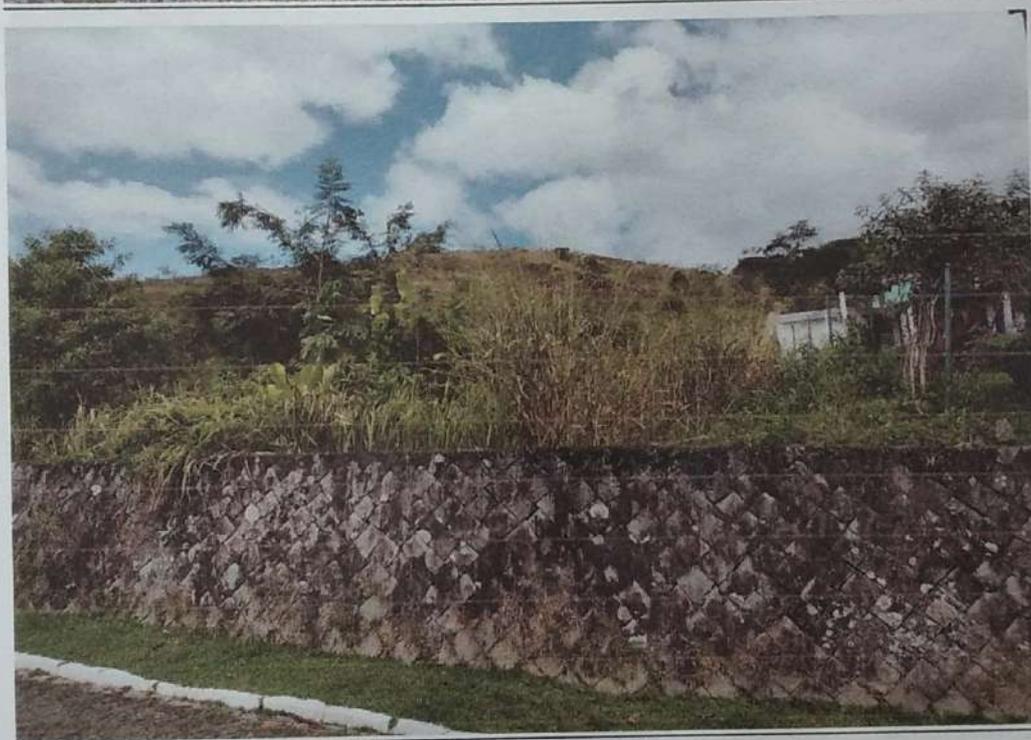
Mapa aéreo, imagens da rua e acesso ao imóvel e fotos do imóvel.













32



Anderson Tadeu S. Maia
CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232
atmconsultor@gmail.com / www.atismoveisrj.com.br / Telefone: (21) 998890523



Anexo 3

Espelho do IPTU, Planta do condomínio e Ônus reais

Contribuinte / Endereço do imóvel RONNIE LESSA RUA B S/N L:AP44 SIT PINHEIRO - Mangaratiba/RJ				Usuário - SPE - 18/07/2022 11:26		
Exercício 2022	Inscrição 52418.02	Área Terreno 1.280,00	Terçada 32,00	Prefeitura Municipal de Mangaratiba Secretaria Municipal de Fazenda IPTU 2022 Pagável nos bancos: Brasil, Itau, Bradesco, Santander e Casas Lotéricas		
Tipo Territorial	Uso 00 - Terreno vago	Zona 1	Fator Terreno 1,000			
Valor m² Terreno 230,04	Valor Terreno (R\$) 294.451,20	Isenção Imposto 0,00%	Gua 1426450			
Área Construída 0,00	Área PMM 0,00	Fator Predial 0,000	Valor m² Construção 0,00			
Valor Construção (R\$) 0,00	Valor Total (R\$) 294.451,20	Alíquota 1,80%	Valor Imposto (R\$) 5.300,12			
Taxa Expediente 19,93	Taxa Lixo ****	Taxa Conservação ****	CIP 157,78			
Isenção Taxas 0,00%	Créditos 0,00	Créditos NFS-e 0,00	Total Exercício (R\$) 5.477,83			Qtd Parcelas 10

Prefeitura de Mangaratiba
Secretaria de Fazenda
IPTU 2022 - Parcela ÚNICA

SPE - 18/07/2022

Nº Cobrança 01426450	Inscrição 52418.02
Vencimento 28/07/2022	Valor (R\$) 5.861,29

Bancos conveniados:
Brasil, Itau, Bradesco, Santander e Casas Lotéricas

81660000058-1 61292531202-9
20729971100-5 01426450002-7

**** Não receber após 28/07/2022 ****

Prefeitura Municipal de Mangaratiba
Secretaria Municipal de Fazenda
IPTU 2022 - Parcela ÚNICA

SPE - 18/07/2022

Nº Cobrança 01426450	Inscrição 52418.02	Prazo Mínimo Confirmação Pagamento=24h		
Vencimento 28/07/2022	Valor (R\$) 5.477,83	Multa/Mora (R\$) 383,46	Expediente (R\$) 0,00	Total a Pagar (R\$) 5.861,29

**** Não receber após 28/07/2022 ****

81660000058-1 61292531202-9 20729971100-5 01426450002-7









OFÍCIO ÚNICO DO MUNICÍPIO DE MANGARATIBA
 COMARCA DE MANGARATIBA

Folha: 1

REGISTRO DE IMÓVEIS		
MATRÍCULA	FOLHA	PROTÓCOLO
13244	1	489C

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
 MUNICÍPIO DE MANGARATIBA
 Registro de Imóveis
 CARTÓRIO CABRAL - BR. 2789-1878 - 2789-2405
Ruben Cabral Filho
 TITULAR

MATRÍCULA n° 13244 - IMÓVEL: Lote de terreno designado pelo n° 44 do loteamento denominado FIER 51, situado no lugar Sitio Bom e Pinheiro, no 1° Distrito deste Município e tem as seguintes características e confrontações: Situado na Rua B, a 32,00m da esquerda do marco M-1, com Área de 1.200,00m², medindo 32,00m de frente para a Rua B, 32,00m pelo lado direito para a Rua A com 31,00m de fundos para terras de OCTACILIO TAVARES DA SILVA, com 31,00m pelo lado esquerdo, confrontando com o lote 43. Possui faixa de alçamento, "non edificandi" de 02 metros. - **PROPRIETARIO:** **RONNIE LESSA**, brasileiro, casado pelo regime da comunhão de bens na vigência da Lei 6515/77, conforme Parto Antenupcial Levado nas Notas da 10ª Circunscrição do MCPM DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO - RJ, com **ELAINE PEREIRA FIGUEIREDO LESSA**, militar, portador da carteira de identidade do DETRAN/RJ, CNH n° 00887233207, expedida em 23/01/2009, inscrito no C.P.F. sob o n° 534.216.647-49, residente e domiciliado na Rua Professor Henrique Costa, N° 841 - CASA 17 Jacarepaguá - RJ. - **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-27 folhas, Matrícula 7.217 ao extinto Cartório do 1° Ofício. O REGISTRO É VERDADE E DOU FE, Mangaratiba, 18 de março de 2010. EU *[Assinatura]* Oficial, mandei matricular e subcrevo.....

AV.1- Matrícula 13244 - Protocolo n° 12959 - Nos termos da Ordem de indisponibilidade de Bens, publicada no Diário Oficial datado de 20/03/2019, conforme AVISO N° 337/2019 - datado de 18/03/2019, referente ao Processo n° 0072024-61.2018.8.19.0001, procede-se a presente averbação para constar a **INDISPONIBILIDADE DE BENS em nome de: **RONNIE LESSA**, já qualificado, que recaí sobre o imóvel da presente matrícula. - O REFERIDO É VERDADE E DOU FE, Mangaratiba, 18/03/2019. EU *[Assinatura]* Oficial, mandei registrar e subcrevo.....** *Ruben Cabral Filho*
 Titular
 C.O. 34540

AV.2 - Matrícula 13244 - Protocolo n° 14350 - Nos termos do Mandado de Registro n° 163/2020/MSD, datado de 03/03/2020, devidamente assinado pelo M.M. Dr. Bruno Monteiro Ruiter, Juiz de Direito, exarado nos autos do processo n° 0336376-40.2019.8.19.0001, do Cartório de 1ª Vara Especializada, Comarca da Capital, procede-se a presente averbação, para constar o **sequestro do imóvel objeto da presente matrícula. - O REFERIDO É VERDADE E DOU FE, Mangaratiba, 07/04/2020. EU *[Assinatura]* Oficial, mandei registrar e subcrevo.....** *Ruben Cabral Filho*
 Titular
 C.O. 34540

AV.3- Matrícula 13244 - Protocolo n° 18704 - Nos termos da Ordem de indisponibilidade em nome de: **RONNIE LESSA, datada de 14/02/2022, processo de indisponibilidade n° 0057548-43.2021.8.19.0001, emitida pela 2ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ, aviso n° 111/2022 do Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro; Procede a indisponibilidade, que recaí sobre o imóvel constante da presente matrícula. - O REFERIDO É VERDADE E DOU FE, Mangaratiba, 04/07/2022. EU *[Assinatura]* Oficial, mandei registrar e subcrevo.....** *Ruben Cabral Filho*
 Titular
 C.O. 34540

Poder Judiciário - TJERJ
 Corregedoria Geral de Justiça
 Selo de Fiscalização Eletrônico
EEDB 68690 FQP
 Consulte a validade do selo em
<http://www3.tj.rj.us.br/sitepublico>

Para a validação deste documento através do QR Code, deverá ser utilizado somente o aplicativo validador e-CartórioRJ, disponível na Apple Store ou Google Play.



CERP: 2c70277b-038d-460d-9528-dcadd4854f9b



Certifico que a presente cópia é reprodução autêntica dos atos da FICHA REAL a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 § 1º da Lei 6015 de 1973. Certifico ainda que o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se com INDISPONIBILIDADE, conforme AV.1, AV.3 e com SEQUESTRO, conforme AV.2. Provimentos CNJ nº47/2015, CGJ nº89/2016 e CGJ nº45/2017, regulamentam a emissão e o uso de certidões eletrônicas pelos serviços de registro de imóveis do Estado do Rio de Janeiro.

Mangaratiba, 04 de julho de 2022
A presente certidão foi emitida digitalmente.

validador.e-cartorioj.com.br

Emolumentos:	103,98
20% FETJ:	20,78
5% Fundperj:	5,19
5% Funperj:	5,19
4% Funarpen:	4,15
2% PMCMV:	1,82
5% ISS:	5,20
Total:	146,31

38

Anderson Tadeu S. Maia
CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232
atasmconsultor@gmail.com / www.atismoveisrj.com.br / Telefone: (21) 998890523



Anexo 4 -

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

Apresentação do Perito em Avaliação Imobiliária.



ANDERSON TADEU DA SILVA MAIA

Brasileiro, casado, 41 anos

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

Telefone: (21) 99889-0523 vivo e WhatsApp

e-mail: atmconsultor@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.

40

Anderson Tadeu S. Maia

CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232

atmconsultor@gmail.com / www.atismoveisrj.com.br / Telefone: (21) 998890523

CAPRI

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

AUTORIZAÇÃO PARECER Nº 835/CEE/2002
PUBLICADO NO D.O. DE 27/08/2002

DIPLOMA

O Diretor do Colégio Arnaldo Prieto, confere a **ANDERSON TADEU DA SILVA MAIA**

Nacionalidade **BRASILEIRA** Naturalidade **RIO DE JANEIRO/RJ** Identidade _____
75839/121 Órgão Emissor **CTPS** Unidade de Federação **RJ** 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 _____ de **2011**.

Antonio Rocha
Presidente
Antonio Rocha
PRESIDENTE

Jairo Pessanha Marafião
Diretor

Jairo Pessanha Marafião
Diretor Reg. 209 / MEC

Antonio Rocha
Secretaria Escolar
Antonio Rocha
Secretaria Escolar

Reg. nº 101/004



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 1º 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 1º REGIÃO / RJ

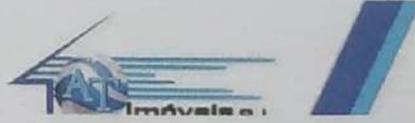
Brasília (DF), 18 de setembro de 2017.

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: 7b3a482766f438bcd975a5fba95637ee1af3bf





Anderson Tadeu S. Maia Imobiliário

CERTIFICADO

CRECI 1ª Região/RJ, Órgão de Registro e Fiscalização Profissional, confere este certificado ao (à) Sr. (a) **ANDERSON TADEU DA SILVA MAIA**, CRECI n.º 47109, habilitando-o como Avaliador Imobiliário, com carga horária de 360 horas, reconhecido pelo COFECI através da Portaria n.º 021/2015, publicada em 19 de março de 2015, segundo a NBR 14.653 da ABNT, na modalidade presencial.

Rio de Janeiro, 15 de outubro de 2015.

Manoel da Silveira M. M.
MANOEL DA SILVEIRA M. M.
Presidente

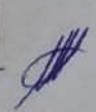
SISTEMA
RECI-RJ
SISTEMA DE REGISTRO E FISCALIZAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO

SISTEMA
COFECI-CRECI

0050

60

ENTRADA





Certificado



O INSTITUTO DE PERÍCIAS JUDICIAIS - IPIUD CERTIFICA QUE

ANDERSON TADEU DA SILVA MAIA

CONCLUIU COM ÊXITO O

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

REALIZADO NOS DIAS 26 E 27/01/2018, NUM TOTAL DE 23 (VINTE E TRÊS) HORAS AULA.

RIO DE JANEIRO, 27 DE JANEIRO DE 2018.

[Signature]
Jeniffer de Faveri Azeiteiro
Vice-Presidente IPIUD
IPJUD - Mat. 01.0012

[Signature]
Arlyanda Azulay Campos
Secretário Geral IPIUD

[Signature]
Nilton Campos Filho
Professor do Curso
IPJUD - Mat. 01.0010