



Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

AVALIAÇÃO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PARA IMÓVEIS.

Conforma Item 3.34 da ABNT 14.653/01



METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO – PTAM 03/2024

Prédio Comercial

Rua Deputado Sá Rego, 909 esquinas com Rua Olegário Mariano, Vila São Luiz – Duque
de Caxias - RJ



Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

SUMARIO:

Breve apresentação do Profissional responsável por este parecer técnico:	2
Legislação e procedimento para realizar o PTAM	3
Valor de avaliação	4
Fundamento, objetivo e princípios	5
Da identificação, Solicitante e caracterização do imóvel.....	6
Vistoria e infraestrutura do local	7
Dos anexos que acompanham esta Avaliação:.....	9
Da análise de mercado e da metodologia usada	9
Critério de homogeneização parte 1	10
Conclusão e encerramento	19
Conclusão e encerramento	20
Anexo 1.....	20
Anexo 2	23
Anexo3.....	50
Anexo4.....	56



Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

Breve apresentação do Profissional responsável por este parecer técnico:

Anderson Tadeu da Silva Maia.:

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

NOTA: Curriculum mais certificados no anexo 4.

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

LEGISLAÇÃO E NORMAS APLICÁVEIS E UTILIZADAS EM AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS POR CORRETORES DE IMÓVEIS - RESOLUÇÃO COFECI Nº 1066/2007.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regula a profissão de corretor de imóveis, e com as resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066 de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõe sobre a competência do corretor de imóveis para elaboração de Parecer técnico de avaliação mercadológica e regulamentam sua forma de elaboração. Publicada no D.O.U. de 29/11/07, Seção 1, págs. 191/192 com Ato Normativo - COFECI nº 001/2011.

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



Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

<u>Procedimentos usados para esta avaliação.</u>
Vistoria do imóvel (área total e privativa)
Fotografias, medições, detalhamento do imóvel e análise do estado de conservação.
Foi visitada a região, feito o levantamento de informações sobre infraestrutura do bairro, do comércio, transportes disponíveis bem como consultas on line;
Consultas documentais (se disponível)
Pesquisas Técnicas e de outros técnicos.;

ABAIXO VALOR MERCADOLÓGICO DO BEM AVALIADO	
Valor de avaliação	R\$ 2.620.000,00
Data Base	<u>28/08/2024</u>

Fundamentação de pesquisa e consulta.

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

Objetivo / finalidade

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



Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

revisórias de Aluguéis; execuções e falências judiciais, recuperação judicial, e demais litígios judiciais e extrajudiciais...

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.



Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

Solicitante desta Avaliação:

Juízo da 7ª Vara Cível, Comarca de Duque de Caxias Cartório, ação de Recuperação Judicial - Recuperação Judicial, processo número 0063762-97.2015.8.19.0021, autor ACI SERVIÇOS MÉDICOS LTDA.

Da identificação e caracterização do imóvel.

Trata-se de um de um prédio comercial /- industrial, onde funcionava um laboratório, situado a Rua Deputado Sá Rego - Nº: 909 - C: LT 19 & 20 - B: Vila São Luiz - Duque de Caxias - RJ, CEP: 25065030. Rua asfaltada, com calçada, meio fio, recuo a frente do prédio usado como estacionamento, acesso de pedestre e de veículos, imóvel de esquina com duas frentes. **Terreno** plano, seco, medindo **1.200m²** divididos em 3 lotes, de 10m x 40m = 400m² cada um, sendo o lote 19 e 20 da quadra 14 com acesso pela Rua Deputado Sá Rego, hoje número 909, e mais 400m² pela Rua Olegário Mariano (Lote 01 da quadra 25) também com dimensões de 10m x 40m.

Prédio comercial medindo em 2 pavimentos o **total de 2.145m²**, toda parte interna e seca com piso porcelanato (que precisam ser recuperado), rebaixamento em gesso no teto (precisa ser recuperado), todas as escadas revestidas de granito, divididos da seguinte forma: Pela Rua Dep. Sá Rego (na quadra 10), entrada de pedestre, com acesso ao lado da recepção para o segundo pavimento, ainda no primeiro pavimento setor da recepção, setor da diretoria e auditoria, almoxarifado, vestiário masculino, vestiário masculino, e o setor de centrifugação. No segundo pavimento, laboratório, administração, vestiários, 2 refeitórios, 2 vestiários, T.I, logística, câmara de resfriamento. Onde está localizado o lote 19, área de 2 pavimentos, com um vão no meio tomado de mato. No lote 909, pela Rua Olegário Mariano, entrada e saída de veículos e depósito de lixos com separação entre orgânicos, recicláveis e infectantes.

O prédio em questão tem três matrículas, e apenas um IPTU, com as seguintes identificações: **Lote 01 da quadra 25**, antiga Rua Dr. Sebastião Arruda, atual Rua Olegário Mariano, devidamente matriculado junto ao 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias sobre o registro nº 30905, **Lote 19 da quadra 14**, na Rua Deputado Sá Rego, antiga Rua 12), no 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias sobre o registro nº 30903 e **Lote 20 da quadra 14**, na Rua Deputado Sá Rego, antiga Rua 12), no 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias sobre o registro nº 30904 e Inscrição Municipal nº 1024858.

NOTA: Segundo o cadastro do IPTU o imóvel lote 19 teve seu habite-se em 1949, porém o prédio passou por junção de lotes com o lote 20 e o lote 909, a partir daí o prédio foi remodelado, reformado e reconstruído conforme consta nas Ônus Reais em 31/08/2017, com o título registro de incorporação. Sendo assim, vamos usar seu tempo de vida útil a data da incorporação devidamente registrada no RI.



Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

O Registro de Incorporação (RI) é um documento que certifica que a construção de um prédio cumpre todos os critérios exigidos pelas normas técnicas da prefeitura e pelo plano diretor da cidade. Segundo o proprietário a obra iniciou em 2013, finalizou final de 2015 e após todos os cumprimentos legais foi registrado em 2017.

a Vistoria.

A Vistoria física ao imóvel ocorreu dia 21/08/2024, às 10:00h, nesta ocasião foi colido com os dados documentais 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.

Vila São Luiz é um [bairro](#) do [município brasileiro](#) de [Duque de Caxias](#), estado do [Rio de Janeiro](#). Sendo localizado no 1º distrito do município. Na região onde está instalado o imóvel em questão, é dotado de boa infraestrutura de transporte, coleta de lixo, iluminação pública, tratamento de água e esgoto e proximidade a Rod. Washington Luiz.

História O povoamento na região começou por volta do século XVI. Pois em [1568](#), Brás Cubas, provedor da Fazenda Real e das capitanias de São Vicente e Santo Amaro recebeu, em doação de sesmaria, 3.000 braças de terras de testada para o mar e 9.000 braças de terras de fundo para o rio Meriti. A atividade econômica no local provinha do cultivo da cana-de-açúcar. O milho, o feijão e o arroz tornaram-se, também, importantes produtos auxiliares durante esse período.

Apenas em [1924](#) instalou-se a primeira rede elétrica no município. Com a abertura da Rodovia Rio-Petrópolis (hoje rodovia Washington Luís) em [1928](#). Inúmeras empresas compraram terrenos e se instalaram na região devido à proximidade com o Rio de Janeiro, trazendo prosperidade.

Se localiza beirando a [Rodovia Washington Luís \(BR-040\)](#), distante a 10 minutos do [Centro de Duque de Caxias](#), 45 minutos do [centro do Rio](#) 45 minutos de [Petrópolis](#).

Existem 4 vias principais que cortam o bairro:



Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

- **Av. Expedicionário José Amaro:** Começa na Avenida Tancredo Neves e termina na Rod. Washington Luís.
- **Rua 14 de Julho:** Começa na rua Baltazar da Siqueira e termina na Rod. Washington Luiz.
- **Av. Tancredo Neves (Antiga Itatiaia):** Começa no viaduto do Centenário e termina na Rua Dr. Laureano.
- **Rua Prudente de Moraes:** Começa na rua Itaciba, cortando o bairro e terminando sem saída próximo a Rod. Washington Luiz

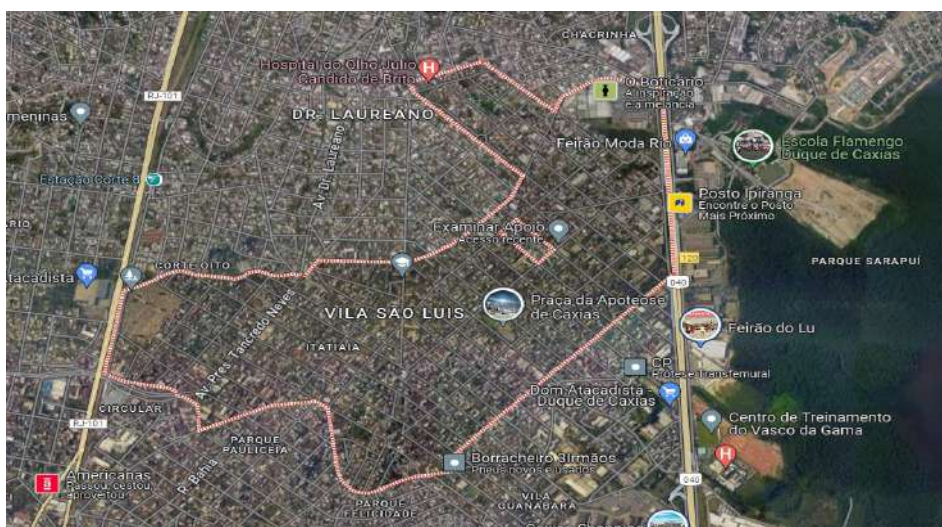
Esportes: O Bairro é um reduto esportivo, com uma ampla Praça de Esportes e Lazer a "Praça da Apoteose". Esta praça possui 2 quadras poli-esportivas e 2 campos de grama sintética.

O clube esportivo Grêmio Recreativo Juventus, atua desde 1996 em um dos campos de grama sintética, de segunda à sexta feira, com atividades esportivas sociais e de alto rendimento. Aos domingos o Grupo Matutino fundado em 1984 desde a inauguração da praça da apoteose, joga em um dos campos de grama sintética pela manhã, sendo um dos grupos mais antigos em atividade.

Nos finais de semana a comunidade tem horários agendados para utilização dos campos em jogos amistosos amadores.

Link com referência de pesquisa:

[https://pt.wikipedia.org/wiki/Vila_S%C3%A3o_Luiz_\(Duque_de_Caxias\)](https://pt.wikipedia.org/wiki/Vila_S%C3%A3o_Luiz_(Duque_de_Caxias))





Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

Dos anexos que acompanham esta Avaliação:

- **Anexo 1** - Informações e fontes de pesquisa usada para chegar ao valor de m² da região
- **Anexo 2** - Mapa aéreo, imagens da rua e acesso ao imóvel e fotos do imóvel.
- **Anexo 3** - Documentação resumida do Imóvel.
- **Anexo 4** - Certificação do profissional avaliador.

Da Análise Mercadológica.

Conforme informações de imobiliárias que atuam no bairro, corretores autônomos e pesquisas online, é constante a procura por imóveis semelhantes ao objeto desta avaliação, desde que, esteja devidamente enquadrado no valor real de avaliação, ou seja, sem superfaturamento ou especulação.

Metodologia Utilizada

Para a realização deste trabalho utilizou-se o **Método Comparativo de Dados do Mercado** (NBR 14653-1:2001 - ITEM 8.2.1), que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do mercado Imobiliário, normalmente diferente das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso, o mais recomendado e usado nas avaliações de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando, resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado.

NÚCLEO COMUM PARA HOMOGENEIZAÇÃO

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



Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

Fator Oferta (Fonte):

De acordo com Norma 502 (2002) é mais que natural nas transações imobiliárias o valor de venda ser diferente do valor inicialmente proposto, a famosa “queima de gordura”. Isto não se dá unicamente por imobiliárias, também as ofertas particulares estão sujeitas a essa negociação de desconto. Geralmente quem compra quer fazer o melhor negócio e, acredita o comprador ter feito bom negócio quando recebe um desconto da ordem de 10, 20 ou até 50% do valor pedido. Em avaliações com amostras confiáveis é aplicado o Fator Oferta descontando 10% do valor pedido, ou seja, o fator 0,90. Caso a referência seja por imóveis já comercializados o fator seria 1,00, o que não é o caso.

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

Abaixo, nova tabela aplicando o coeficiente R^2 , este é o coeficiente de determinação, ou seja, ele serve para verificar se o fator usado na homogeneização está com boa relação com os dados amostrais, se o coeficiente R^2 apontar má relação entre fator e dados amostrais esse fator deve ser substituído ou excluído, segundo as Normas ABNT o resultado é considerado positivo quando o resultado fica acima de 0,5.

FATOR OFERTA.

AMOSTRAS	VALOR OFERTADO	R\$/m ²	FATOR OFERTA	R\$/m ² HOMOGENEIZADO
1	R\$1.500.000,00	R\$ 2.500,00	0,9	R\$ 2.250,00
2	R\$1.500.000,00	R\$ 2.500,00	0,9	R\$ 2.250,00
3	R\$7.500.000,00	R\$ 1.765,53	0,9	R\$ 1.588,98
4	R\$23.000.000,00	R\$2.300,00	0,9	R\$2.070,00

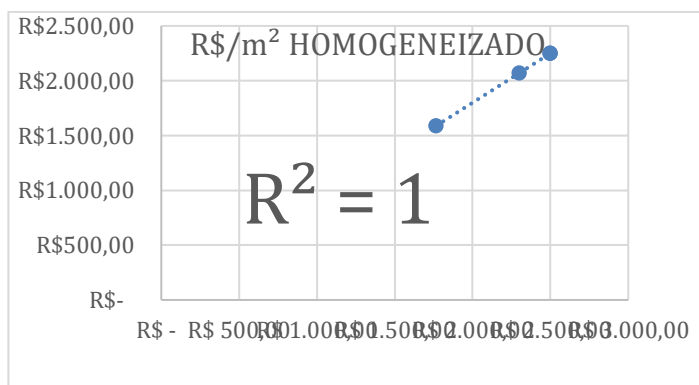
Feito a primeira homogeneização pelo fator oferta, vamos identificar se esse fator teve boa aceitação e se as amostras utilizadas estão dentro do aceitável pelas normas ABNT. O nome deste método é **Coeficiente R^2** com linha de



Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

tendências - O coeficiente R^2 é uma métrica que indica o quanto uma linha de regressão se ajusta aos dados. O R^2 varia entre 0 e 1, e quanto mais próximo de 1 estiver, melhor é o ajuste da regressão linear aos dados. O limite máximo aceitável é pela ABNT é 0,5 a 2,0. Se o resultado ultrapassar para mais ou para menos, este fator ou as amostras deverão ser rejeitadas. **E NESTE CASO O RESULTADO DEU 1, AMOSTAS E FATOR APROVADO.**

R\$/m²	R\$/m² HOMOGENEIZADO
R\$ 2.500,00	R\$ 2.250,00
R\$ 2.500,00	R\$ 2.250,00
R\$ 1.765,53	R\$ 1.588,88
R\$ 2.300,00	R\$ 2.070,00



FATOR ÁREA OU CORREÇÃO DE ÁREA.

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

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

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

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



Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

FA = (Área amostra/área avaliando) ^1/8

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

Onde:

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

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

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

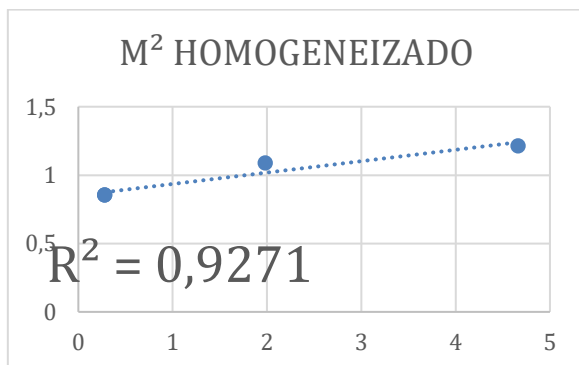
NOTA: Fórmula empírica de Sérgio Antonio Abunahman (in ABUNAHMAN, Sergio Antônio. Curso Básico Engenharia Legal e de avaliações, 4ª edição revista e ampliada. São Paulo: Ed. Pini).

AMOSTRAS	RAIZ OITAVA	M² DAS AMOSTRAS	M² DO AVALIANDO	M² EQUIPARADO	FATOR AREA
1	8	600	2.145	0,27972028	0,852786849
2	8	600	2.145	0,27972028	0,852786849
3	8	4.248	2.145	1,98041958	1,089167444
4	8	10.000	2.145	4,662004662	1,212192487

Feito a segunda homogeneização pelo fator área ou correção de área, usaremos o **Coeficiente R²** com linha de tendencias. **E NESTE CASO O RESULTADO DEU 0,9271, AMOSTAS E FATOR FORAM APROVADO.** Quanto mais próximo de 1 estiver, melhor é o ajuste da regressão linear aos dados. O limite máximo aceitável é pela ABNT é 0,5 a 2,0.



Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.



M ² EQUIPARADO	M ² HOMOGENEIZADO
0,27972028	0,852786849
0,27972028	0,852786849
1,98041958	1,089167444
4,662004662	1,212192487

FATOR DE EQUIVALENCIA (FE)

É empregado quando o padrão construtivo da amostra difere daquele do imóvel avaliando.

Também é chamado de Fator de Padrão de Acabamento, e tem o objetivo de eliminar as diferenças entre os padrões de acabamento dos dados amostrais e do bem avaliando. Também é chamado de Fator de Padrão de Acabamento, poderão ser utilizados os valores unitários publicados pelo SINDUSCON regional, SINAPI ou outra publicação oficial, aqui usaremos o Custos Unitários Básicos de Construção ((NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - julho/2024), publicado pela SindusconRio - tabela segue no anexo 3.

AMOSTRAS	VALORES AMOSTRAS	DAS	VALORES AVALIANDO	DO	RESULTADO
AMOSTRA 1	R\$ 2.824,35		R\$ 2.640,85		0,9350
AMOSTRA 2	R\$ 2.640,85		R\$ 2.640,85		1
AMOSTRA 3	R\$ 2.824,35		R\$ 2.640,85		0,9350
AMOSTRA 4	R\$ 2.824,35		R\$ 2.640,85		0,9350

A seguir iremos apresentar a planilha com o valor de m² ofertado, aplicar os fatores acima descritos e a partir daí, iremos trabalhar com valor de m² homogeneizado (tratado), e identificando a necessidade, teremos que iniciar um novo processo até que se ajuste ao valor de mercado.



Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

AMOSTRAS	R\$/M ² OFERTADO	FATOR OFERTA	FATOR AREA	FATOR EQUIVALENCIA	VALOR TRATADO
AMOSTRA 1	R\$ 2.500,00	0,9	0,8527	0,935	R\$ 1.793,86
AMOSTRA 2	R\$ 2.500,00	0,9	0,8527	1	R\$ 1.918,57
AMOSTRA 3	R\$ 1.765,53	0,9	1,0891	0,935	R\$ 1.618,06
AMOSTRA 4	R\$ 2.300,00	0,9	1,2121	0,935	R\$ 2.345,95

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

SOMA	R\$ 7.676,44	SOMATÓRIO DE TODOS OS DADOS JÁ HOMOGENEIZADOS (TRATADOS)
MÉDIA HOMOG	R\$ 1.919,11	VALIDAÇÃO DA MÉDIA CRITÉRIO DOS 30%
MÉDIA - 30%	R\$ 1.343,38	MÍNIMO DADO ACEITÁVEL
MÉDIA + 30%	R\$ 2.494,84	MÁXIMO DADO ACEITÁVEL
MÍNIMO	R\$ 1.618,06	DADO COM VALOR MÍNIMO, PASSOU NO CRITÉRIO
MÁXIMO	R\$ 2.345,95	DADO COM VALOR MÍNIMO, PASSOU NO CRITÉRIO

Com base na planilha de saneamento acima, identificamos que valores abaixo de R\$ 1.343,38 e acima de R\$ 2.494,84, deveriam ser descartados, porém todas as amostras tratadas ficaram dentro do intervalo exigido pelas normas ABNT, conforme registrado na coluna mínimo e máximo.

NÉMERO DE AMOSTRAS	4
MÉDIA HOMOG	R\$ 1.919,11
DESVIO PADRÃO	R\$ 310,11
INTERV DE CONF	R\$ 253,94
LIMITE MÍN	R\$ 1.665,17
LIMITE MÁX	R\$ 2.173,05
PRECISÃO	26%
As Normas ABNT estabelecem o máximo de 30%, o nosso resultado deu 26%, quanto mais próximo de zero mais preciso é o resultado.	



Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

CRITÉRIO DE CHOUVET - É uma técnica estatística que permite determinar se um valor amostral é discrepante em relação aos demais valores da amostra. O critério é utilizado quando se assume que a amostra é retirada de uma distribuição normal.

Identifiquei o valor crítico eu vou dividi-lo pelo desvio padrão, com esse resultado eu vou na tabela de CRITÉRIO DE CHAUVENET na linha onde corresponde o número de amostra pesquisado e comparar com o máximo crítico que essa tabela permite.

CRITÉRIO DE CHAUVENET		
MÍNIMO	R\$ 1.618,06	
MÁXIMO	R\$ 2.345,95	
MÁXIMO - A MÉDIA	R\$ 426,84	
MÉDIA - O MÍNIMO	R\$ 253,94	É o mais distante
PIOR DADO / DESV. PADRÃO	0,82	Dador a ser comparado com tabela abaixo

Neste caso, a tabela a tabela permite o valor máximo de 1,54, ou seja, o que estiver acima disso, não passa no critério. Porém o nosso pior dado foi de 0,82, ou seja, o valor está bem abaixo do valor máximo determinado por Chauvenet, pois só utilizamos 4 dados. Marquei com uma seta em vermelho para ajudar a identificar.

Critério de Chauvenet

n	d / s crítico	n	d / s crítico
1	---	16	2,16
2	---	17	2,18
3	---	18	2,20
4	1,54	19	2,22
5	1,65	20	2,24
6	1,73	21	2,26
7	1,80	22	2,28
8	1,85	23	2,30
9	1,91	24	2,31
10	1,96	25	2,33
11	1,99	26	2,35
12	2,03	27	2,36
13	2,06	28	2,37
14	2,10	29	2,38
15	2,13	30	2,39



Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

Identificamos o valor de 0,82, e de acordo com a tabela de Chauvenet de acordo com o número de dados utilizados
Na tabela, para 4 dados o valor crítico é de 1,54, ou seja, é aceito até o limite de 1,54
Nossa pior situação (dados) é 0,82, bem abaixo do máximo exigido na tabela, o que aprova nossos critérios e amostras
Se o pior dado esta dentro do limite aceitável, todo o processo foi aprovado.

Abaixo conclusão do valor de avaliação do bem imóvel.

VALOR ADOTADO DE M ² , É O DA MÉDIA	R\$ 1.919,11
METRAGEM DO IMÓVEL AVALIANDO	2.145m ²
VALOR TOTAL DO IMÓVEL (m ² x R\$/m ²)	R\$ 4.116.490,95

Identificado o valor de avaliação do imóvel que é de R\$ 4.116.490,95 (quatro milhões, cento e dezesseis mil, quatrocentos e noventa reais e noventa e cinco centavos), **e vamos aplicar a correção e/ ou depreciação** de valor se baseando no estado de conservação do imóvel. **Para isso, iremos usar o método de Ross-Heidecke que é uma metodologia mista para calcular a depreciação de bens patrimoniais imóveis, exceto terrenos. Este método considera a vida útil estimada, a idade real ou aparente e o estado de conservação da edificação.**

OBS. O Registro de Incorporação (RI) é um documento que certifica que a construção de um prédio cumpre todos os critérios exigidos pelas normas técnicas da prefeitura e pelo plano diretor da cidade. Segundo o proprietário a obra iniciou em 2013, finalizou final de 2015 e após todos os cumprimentos legais foi registrado em 2017.

Conforme já descrito na parte identificação e caracterização do imóvel, o imóvel tem 7 anos de vida útil, levando em consideração sua construção e adaptação para o seguimento farmacêutico.

Para aplicar a depreciação baseado, conforme a tabela de Ross Heideck é necessário que conheçamos a expectativa de Vida Útil dos Imóveis, estabelecida pelo Bureau of Internal Revenue: APARTAMENTOS

- 60 anos APARTAMENTOS
- BANCOS



Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

- 70 anos CASAS DE ALVENARIA
- 65 anos CASAS DE MADEIRA
- 45 anos HOTÉIS
- 50 anos LOJAS
- 70 anos TEATROS
- 50 anos ARMAZÉNS
- 75 anos FÁBRICAS
- 50 anos CONST. RURAIS
- anos GARAGENS
- **60 anos EDIF ESCRITÓRIOS**
- 70 anos GALPÕES (DEPÓSITOS)
- 70 anos SILOS

EXEMPLO DE COMO SE APLICA A REGRA:

E precisamos aplicar uma regra de três simples para descobrir a IDADE EM % DE VIDA do imóvel avaliando, que será utilizada na próxima tabela. Essa regra de três é feita assim, em um exemplo prático: se a vida útil de uma casa residencial construída de alvenaria é estimada em 65 anos, e a idade dele, seja estimada ou real, é de 8 anos, para conhecermos a IDADE EM % DE VIDA deste imóvel, aplicamos a regra de três simples:

65 anos ----- 100

8 anos ----- x

Assim podemos afirmar que uma casa com 08 anos de construída, já atingiu 12,30% da sua vida útil. Agora que você já tem o estado de conservação do imóvel (classificado pelos códigos: A, B, C, D, E, F, G e H da primeira tabela) e o seu percentual de vida útil (do Bureau of Internal Revenue), você consegue descobrir o percentual de depreciação do seu imóvel, consultando a tabela Estado de Conservação de Ross-Heidecke:

Nesta tabela, na sua primeira coluna temos a IDADE EM % DE VIDA, numa escala de 2% a 100%, seguida pelos códigos dos diversos estados de conservação.

Na tabela horizontal, encontramos os vários estados de conservação, descritos como: **A = Novo**, **B = Entre novo e regular**, **C = Regular**, **D = Entre regular e reparos simples**, **E = Reparos simples**, **F = Entre reparos simples e importantes**, **G = Reparos importantes** e **H = Entre reparos importantes e I = sem valor**, classificados pelos códigos:



Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

A, B, C, D, E, F, G e H. No caso da tabela abaixo colocamos o próprio nome do está de conservação.

Para esta avaliação, com base na idade de 8 (oito) anos do imóvel confrontado com o estado de conservação que é classificado como **F = Entre reparos simples e importantes**.

Coeficiente de depreciação (%) para edificação com vida útil de 50 anos.

Idade em % da vida útil	Estado de conservação								
	Novo	Entre novo e regular	Regular	Entre regular e reparos simples	Reparos simples	Entre reparos simples e importantes	Reparos importantes	Entre reparos importantes e sem valor	Sem valor
2	1,0	1,1	3,5	9,0	18,9	33,9	53,1	75,5	100,0
4	2,1	2,1	4,5	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7	100,0
6	3,2	3,2	5,6	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0	100,0
8	4,3	4,4	6,7	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3	100,0
10	5,5	5,5	7,9	13,1	22,6	36,9	55,2	76,6	100,0
12	6,7	6,7	9,1	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9	100,0
14	8,0	8,0	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2	100,0
16	9,3	9,3	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5	100,0
18	10,6	10,6	12,9	17,9	26,8	40,3	57,6	77,8	100,0
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	41,2	58,3	78,2	100,0
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5	100,0
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,7	78,9	100,0
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3	100,0
28	17,9	17,9	20,0	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6	100,0
30	19,5	19,5	21,5	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0	100,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4	100,0
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8	100,0
36	24,5	24,5	26,4	30,6	38,1	49,6	64,2	81,3	100,0
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7	100,0
40	28,0	28,0	29,8	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1	100,0
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6	100,0
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1	100,0
46	33,6	33,6	35,3	39,0	45,6	55,6	68,5	83,5	100,0
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0	100,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,3	70,4	84,5	100,0

Vale ressaltar que a tabela o percentual de vida útil evolui de dois em dois, somente números pares, quando na possibilidade da idade real ou aparente do imóvel foi número ímpar a regra e arredondar par mais, ou seja, neste caso a idade do imóvel vai ser arredondada para 8 (oito) anos.

TIPO NATUREZA	M ²	CUSTO M ²	E.C.	IDADE REAL (anos)	VIDA ÚTIL (anos)	IDADE EM VIDA (%)	IDADE EM VIDA (% arredondada)	TABELA ROSS-HEIDECCKE	fator de depreciação	valor reavaliado
EDIF ESCRITÓRIOS	2145	1.919,11	F	8	70	11,43	10,00	0,369	R\$1.518.985,16	R\$2.597.505,79

O Valor comercial para o imóvel avaliando é de R\$2.597.505,79 (dois milhões quinhentos e noventa e sete mil, quinhentos e cinco reais e setenta e nove centavos).



Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

VALOR DE AVALIAÇÃO GERAL	R\$ 4.116.490,95
VALOR DA DEPRECIÇÃO COM BASE NO ESTADO DE CONSERVAÇÃO E IDADE DO IMÓVEL.	R\$ 1.518.985,16
VALOR COMERCIAL	R\$ 2.597.505,79

Assim sendo, o valor do imóvel avaliado é de R\$2.597.505,79 (dois milhões quinhentos e noventa e sete mil, quinhentos e cinco reais e setenta e nove centavos).

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

Logo, passamos a ter o valor arredondado de **R\$ 2.620.000,00 (dois milhões, seiscentos e vinte mil 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 para locação do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de **R\$ 5.930.000,00 (cinco milhões novecentos e trinta mil reais)**

Encerramento:

O presente parecer é composto por 62 (sessenta e dois) páginas de um só lado, rubricadas e carimbadas e / ou assinado eletronicamente pelo avaliador, que subscrevem esta última.

Rio de Janeiro, 28 de agosto de 2024

Anderson Tadeu da Silva Maia .:

Anderson Tadeu S. Maia .:
CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232
Telefone: (21) 998890523 / atsmconsultor@gmail.com / www.atismoveisrj.com.br
Av. Monsenhor Felix, 537 Loja Irajá Rio de Janeiro



Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

Anexo 1

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



Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

Amostra / Referência -1	
Anunciante: - Placar Imóveis	Contato: (21) 3845-0500
Rodovia Washington Luiz, 5434 - Vila São Luís, Duque de Caxias - RJ	
Link do anúncio: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-vila-sao-luis-duque-de-caxias-rj-600m2-id-2628912973/	
 Vila São Luís, Duque de Caxias Rodovia Washington Luiz ★ Vendo Galpão na Rodovia Washington Luis 5434, próximo à Churrascaria 3 Marias, Jardim Gramacho. ★ Com 600m2, salas para escritório, banheiros,... 600 m² 3 3 R\$ 1.500.000 Telefone Mensagem	

Amostra / Referência -2	
Anunciante: -	Contato:
Rua Martins Pena, 43 - Vila São Luís, Duque de Caxias	
Link do anúncio: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-galpao-deposito-armazem-vila-sao-luis-duque-de-caxias-rj-600m2-id-2557234085/	
 Vila São Luís, Duque de Caxias Rua Martins Pena Galpão com 600m2, com 2 pavimentos medindo 300m2 cada, tendo base para 5 pavimentos, com 1 sala de escritório, sala para almoxarifado, sanitário,... 600 m² R\$ 1.500.000 Telefone Mensagem	



Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

Amostra / Referência -3	
Anunciante: - Jayson Imóveis	Contato: (21) 99312-9826 / (21) 98901-2196
Avenida Brasil - Vila São Luis, Duque de Caxias	
Link do anúncio: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-galpao-deposito-armazem-vila-sao-luis-duque-de-caxias-rj-4248m2-id-2735118217/	
	

Amostra / Referência -4	
Anunciante: - JF Imóveis	Contato: (21) 99555-5405
Vila São Luis, Duque de Caxias	
Link do anúncio: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-galpao-deposito-armazem-vila-sao-luis-duque-de-caxias-rj-10000m2-id-2734834618/	
	



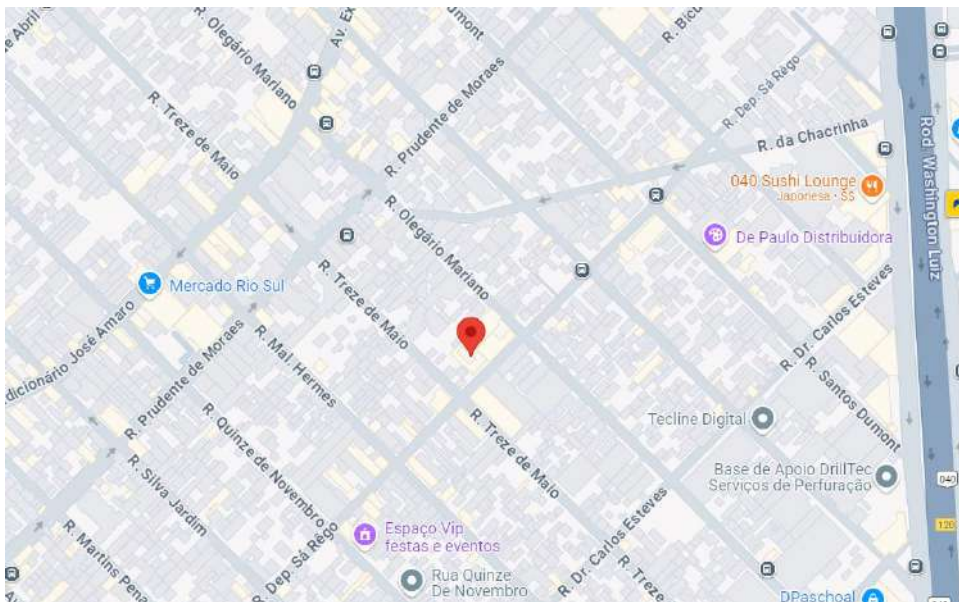
Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

Anexo 2

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



Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.





Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.





Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.



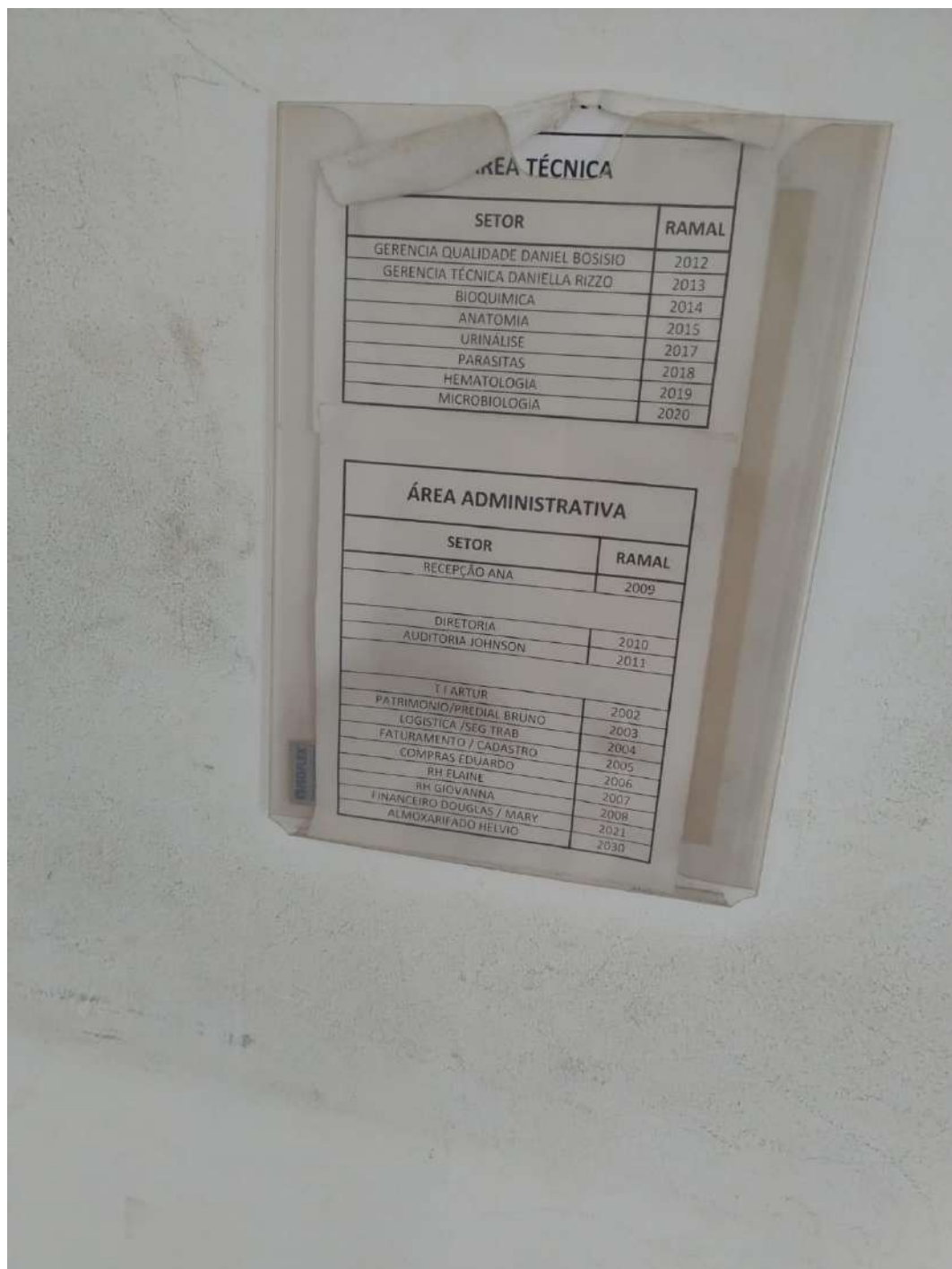


Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.





Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.



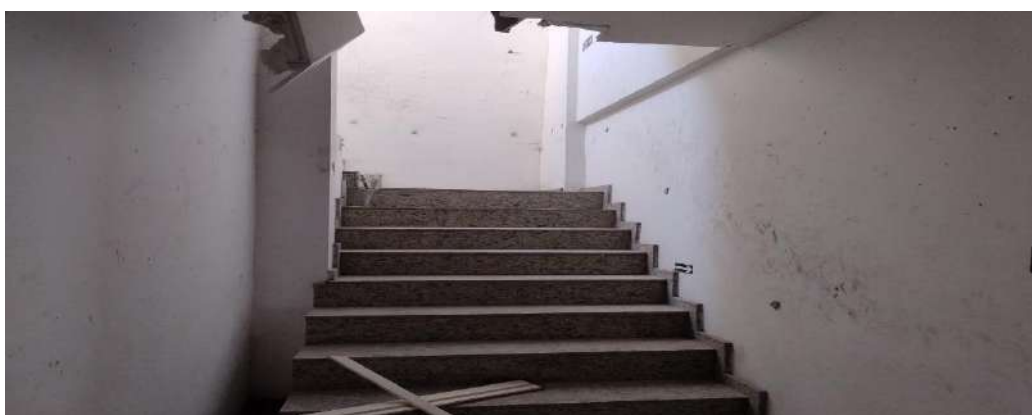


Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.





Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.





Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.





Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.





Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.





Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.





Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.





Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.



7



Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.



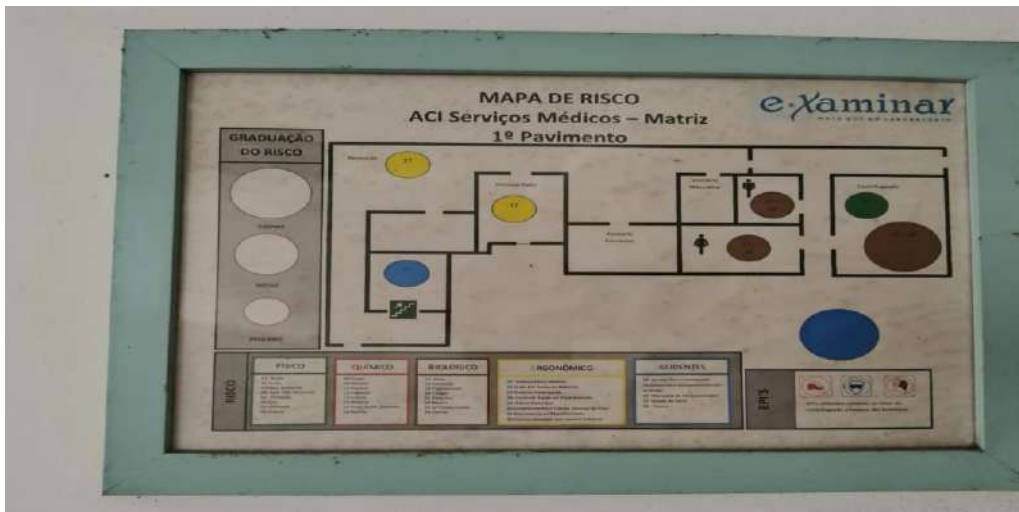


Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.



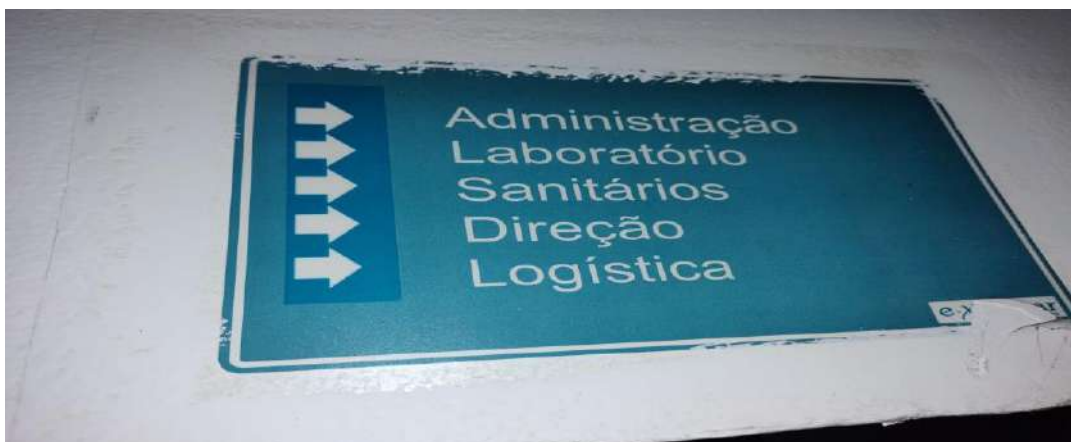


Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.





Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.





Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.



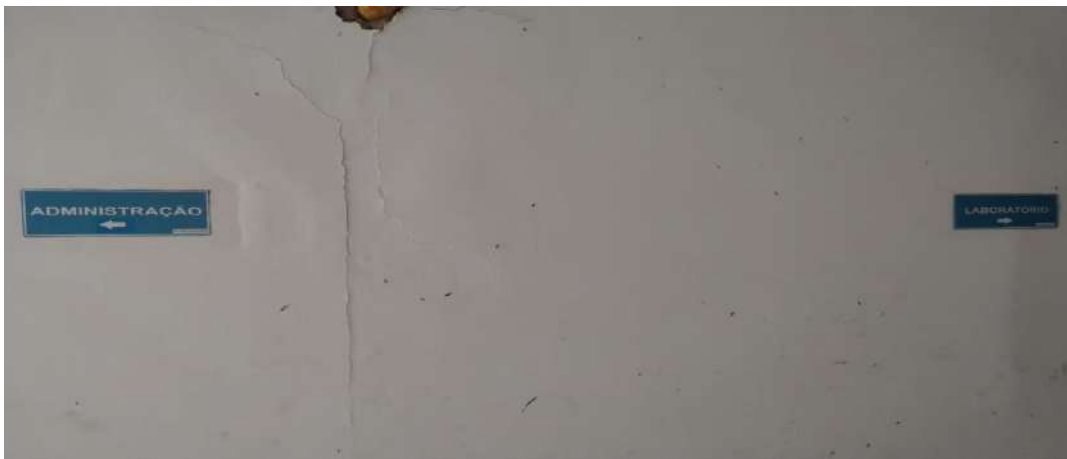


Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.





Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.





Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.





Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.





Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.





Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.





Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.





Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.





Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

Anexo 3

Documentação resumida do Imóvel.



Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

3º Ofício de Justiça
DUQUE DE CAXIAS

RAFAELA DI MASI PALHEIRO ALENCAR - TITULAR
Rua Conde de Porto Alegre, 24 - Ljs. A e B - Jardim 25 de Agosto - Duque de Caxias - RJ - Fone: (21) 2771-3293 / 2672-1449

REGISTRO GERAL (Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)		ESTADO DO RIO DE JANEIRO COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS Registro de Imóveis da 2ª e da 4ª Circunscrições (1ª e 3ª distritos)
MATRÍCULA 30905	FICHA 1	

TMÓVEL: Prédios n.ºs 909-Loja e 909-Galpão, da Rua Dr. Sebastião Arruda, edificados no lote de terreno n.º 01, da quadra 25, situado no lugar denominado Vila São Sebastião, no 1º Distrito deste Município, medindo 10,00m de frente, igual largura na linha dos fundos, por 40,00m de extensão da frente aos fundos e de ambos os lados, confrontando pelo lado direito com a Rua Irani Motta, com a qual faz esquina, pelo lado esquerdo com o lote n.º 01 e nos fundos com a Vila São Luiz, com a área de 400,00m². **PROPRIETÁRIOS:** JOSÉ FRANCISCO DE PAULA JALES DE ARAUJO, brasileiro, representante comercial autônomo, portador da carteira de identidade n.º 2.469.997, expedida pelo IFP e inscrito no CPF sob o n.º 200.707.137-19, casado pelo regime da comunhão de bens com OTILIA APARECIDA DE ALMEIDA JALES; e JOÃO FAI NEVES, brasileiro, solteiro, maior, vendedor, portador da carteira de identidade n.º 1.202.821, expedida pelo SSP/Paraná e inscrito no CPF sob o n.º 324.866.779-68, residentes e domiciliados neste Estado.

FORMA DE AQUISIÇÃO: Escritura de Compra e Venda lavrada nas Notas do 7º Ofício desta Cidade, no livro 100, folha 041, ato n.º 017, em 16/10/1984. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula n.º 7.755, ficha 01, da 2ª Circunscrição desta Comarca, Cartório do 5º Ofício, sendo os registros incorporados a esta Serventia, na data de 31/08/2017, conforme Lei 7.615/2017. O referido A verdade e deu fé. Duque de Caxias, 18 de agosto de 2021. Eu, *[Assinatura]*, (Bianca Pacheco Guimarães), Escrevente, Mat. 94/19.720, matriculei. E eu, *[Assinatura]*, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subcrevo e assino.



Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

REGISTRO GERAL		ESTADO DO RIO DE JANEIRO
(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)		COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS
MATRÍCULA	FICHA	Registro de Imóveis da 2ª e da 4ª
30904	1	Circunscrições (1º e 3º distritos)

IMÓVEL: Lote de terreno nº 20, da quadra 14, da Rua Deputado Sá Rego (antiga Rua 12 de Outubro), situado no lugar denominado Vila São Luiz, no 1º Distrito deste Município, medindo 10,00m de frente, igual largura na linha dos fundos, por 40,00m de extensão da frente aos fundos e de ambos os lados, confrontando pelo lado direito com o lote nº 19, pelo lado esquerdo com a Vila São Sebastião e nos fundos com o lote nº 16, distante 30,00m do cruzamento dos alinhamentos desta com o da Rua 13 de Maio que fica mais próxima do lado esquerdo do terreno, com a área de 400,00m². **PROPRIETÁRIO:** UNIVERSAL ACM DIAGNOSTICA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 07.167.502/0001-50, com sede neste Estado. **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Escritura de Compra e Venda lavrada nas Notas do 5º Ofício desta Cidade, no livro 183, folhas 174/175, ato nº 115, em 01/12/2009. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 23.362, AV.01 e R.04, ficha 01, da 2ª Circunscrição desta Comarca, Cartório do 5º Ofício, sendo os registros incorporados a esta Serventia, na data de 31/08/2017, conforme Lei 7.615/2017. O referido é verdade e deu fé. Duque de Caxias, 18 de agosto de 2021. Eu, [Assinatura], (Bianca Pacheco Guimarães), Escrevente, Mat. 94/19.720, matriculei. E eu, [Assinatura], (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.



Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

REGISTRO GERAL		ESTADO DO RIO DE JANEIRO
(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)		COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS
MATRÍCULA	FICHA	Registro de Imóveis da 2ª e da 4ª
30903	1	Circunscrições (1º e 3º distritos)

IMÓVEL: Lote de terreno nº 19, da quadra 14, da Rua Deputado Sá Rego (antiga Rua 12 de Outubro), situado no lugar denominado Vila São Luiz, no 1º Distrito deste Município, medindo 10,00m de frente, igual largura na linha dos fundos, por 40,00m de extensão da frente aos fundos e de ambos os lados, confrontando pelo lado direito com o lote nº 18, pelo lado esquerdo com o lote nº 20 e nos fundos com o lote nº 16, distante 20,00m do cruzamento dos alinhamentos desta com o da Rua 13 de Maio que fica mais próxima do lado esquerdo do terreno, com a área de 400,00m². **PROPRIETÁRIO:** UNIVERSAL ACM DIAGNOSTICA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 07.167.502/0001-50, com sede neste Estado. **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Escritura de Compra e Venda lavrada nas Notas do 5º Ofício desta Cidade, no livro 183, folhas 174/175, ato nº 115, em 01/12/2009. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 23.361, AV.01 e R.04, ficha 01, da 2ª Circunscrição desta Comarca, Cartório do 5º Ofício, sendo os registros incorporados a esta Serventia, na data de 31/08/2017, conforme Lei 7.615/2017. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 18 de agosto de 2021. Eu, Bianca Pacheco Guimarães, (Bianca Pacheco Guimarães), Escrevente, Mat. 94/19.720, matriculei. E eu, Shyrlene dos Santos Silva, Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.



Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

 PREFEITURA MUNICIPAL DE DUQUE DE CAXIAS AL Esmeralda, nº 206, Jardim Primavera - CEP 25215-260 Duque de Caxias Email: iss@duquedecaxias.rj.gov.br Fone: (21)-2773-8241		Página: 1/1
BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO		
Cód. Imóvel: 1 2 032 042 001	Situação: BAIXADO Ano: 2024	
Inscrição: 1024858	Tipo Imóvel: PREDIAL	Dt. Inclusão: 01/01/1900
SUJEITO PASSIVO		
CPF/CNPJ: 000.059.725-24	Nome: SERRARIA NOSSA SRA APARECIDA Tipo: Proprietário	
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL		
Logradouro: Rua Deputado SA Rego, 909		Cep: 25065030
Bairro: Vila São Luiz		Cidade: Duque de Caxias-RJ
Complemento: LT 19 & 20		Coordenada Geográfica:
Loteamento:		
TITULAR		
Nome: SERRARIA NOSSA SRA APARECIDA		CPF/CNPJ: 000.059.725-24
Endereço: L: Rua Deputado SA Rego - Nº: 909 - C: LT 19 & 20 - B: Vila São Luiz - Duque de Caxias - RJ, CEP: 25065030		
TERRENO		
Acesso: Fácil A Pedestre Aliquota: 0.0250 Área Do Terreno: 550.0000 Calçada: Sim Coletivo: Não Córrego: A Mais de 20 Metros Delimitação: Não Informado Defecção Precária: Não Espécie Aquisição: Não Informado Esquina: Sim Fração Ideal: 1.0000 Iluminação: Sim Inscrição Geográfica: 12032042 Loja: Não Molo-Fio: Sim Muro: Sim Ocupação do Terreno: Não Informado Patrimônio: Não Informado Pavimento: Sim Pedologia do Terreno: Seco Profundidade: 55.0000 Programa MCMV: Não Testada: 10.0000 Tipo de Aliquota: Predial - b) Comercial / Industrial Topografia do Terreno: Plano Uso: Prestação de Serviço		
CONSTRUÇÃO		
COD. CONSTRUÇÃO 1: Data da Construção: 01/01/1949 Utilização: Não Informado Conservação: Regular Padrão Acabamento: Médio Alinhamento: Não Informado Regime de Uso: Não Informado Tipologia: Galpão Estrutura Metálica ou Concreto Área Construída Coberta: 0.00 Área Construída Mezanino: 0.00 Área Construída Privativa: 0.00 Área Construída Comum: 0.00 Área Irregular Privativa: 800.00 Área Irregular Coberta: 0.00 Área Irregular Comum: 0.00 Área Irregular Mezanino: 0.00 Área Loja: 0.00 Área Sobre Loja: 0.00 Número Pavimento: 1.00 Valor Venal Edificação: 84274.41		
REGISTRO DE ALTERAÇÕES		
13/01/2021 - Alteração do CPF: 0 para o CPF: 00009972524 do código do contribuinte 15251 realizada em lote. Solicitada pelo município por meio do GLPI 130097. 28/11/2014 - Usuário 05 ANDREZA FRANCO 07/05/02 12:58:17 Posto 04 Caixa 0 1 Seq.291 Estorno Tributo: 1 Referência: 0204 Valor Recebido: 306,32 AUT. ILEGÍVEL PAULO em 31/07/02 11:12 Exercício 1997 Parcelamento 1 em 10 vezes conf Lei 1440/99 Usuário: ELIZABETH Processo: 27085/10 Data: 30/10/2012 13:37:12 Bateria da inscrição por demolição, conf. Certidão, inf. do Sr. Jôcio de Jesus e doc. anexo ao processo. Usuário: BARRETO Processo: 38411/2012 Data: 08/11/2012 14:29:35 RETORNADO AO PROPRIETÁRIO ANTERIOR POR ALTERAÇÃO ERRONEA.		



Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Julho/2024

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Julho/2024. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

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

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	2.266,91
PP-4	2.114,89
R-8	2.006,40
PIS	1.564,49

PADRÃO NORMAL	
R-1	2.740,96
PP-4	2.597,46
R-8	2.273,14
R-16	2.207,66

PADRÃO ALTO	
R-1	3.407,06
R-8	2.729,96
R-16	2.903,48

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

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	2.640,85
CSL-8	2.257,41
CSL-16	3.011,57

PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.824,35
CSL-8	2.466,81
CSL-16	3.287,76

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

RP1Q	2.391,31
GI	1.258,86



Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

Anexo 4 –

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



Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

Apresentação do Perito em Avaliação Imobiliária.



ANDERSON TADEU DA SILVA MAIA

Brasileiro, casado, 42 anos

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

Telefone: (21) 99889-0523 vivo e WhatsApp

OBJETIVO

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

RESUMO DE FORMAÇÃO PROFISSIONAL

✓

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

✓

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

✓

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

✓

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

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

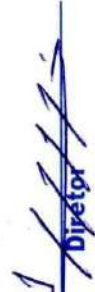
57

Anderson Tadeu S. Maia ∴

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

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

Av. Monsenhor Felix, 537 Loja Irajá Rio de Janeiro

	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	CAPRI
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	Naturalidade
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 JULHO de 2011		
 Diretor	 Presidente	 Secretário Escolar
Jairo Pessanha Maiafaia Diretor Reg. 209 / MEC	Antonio Rocha PRESIDENTE	Reg. Nº 001/2001



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

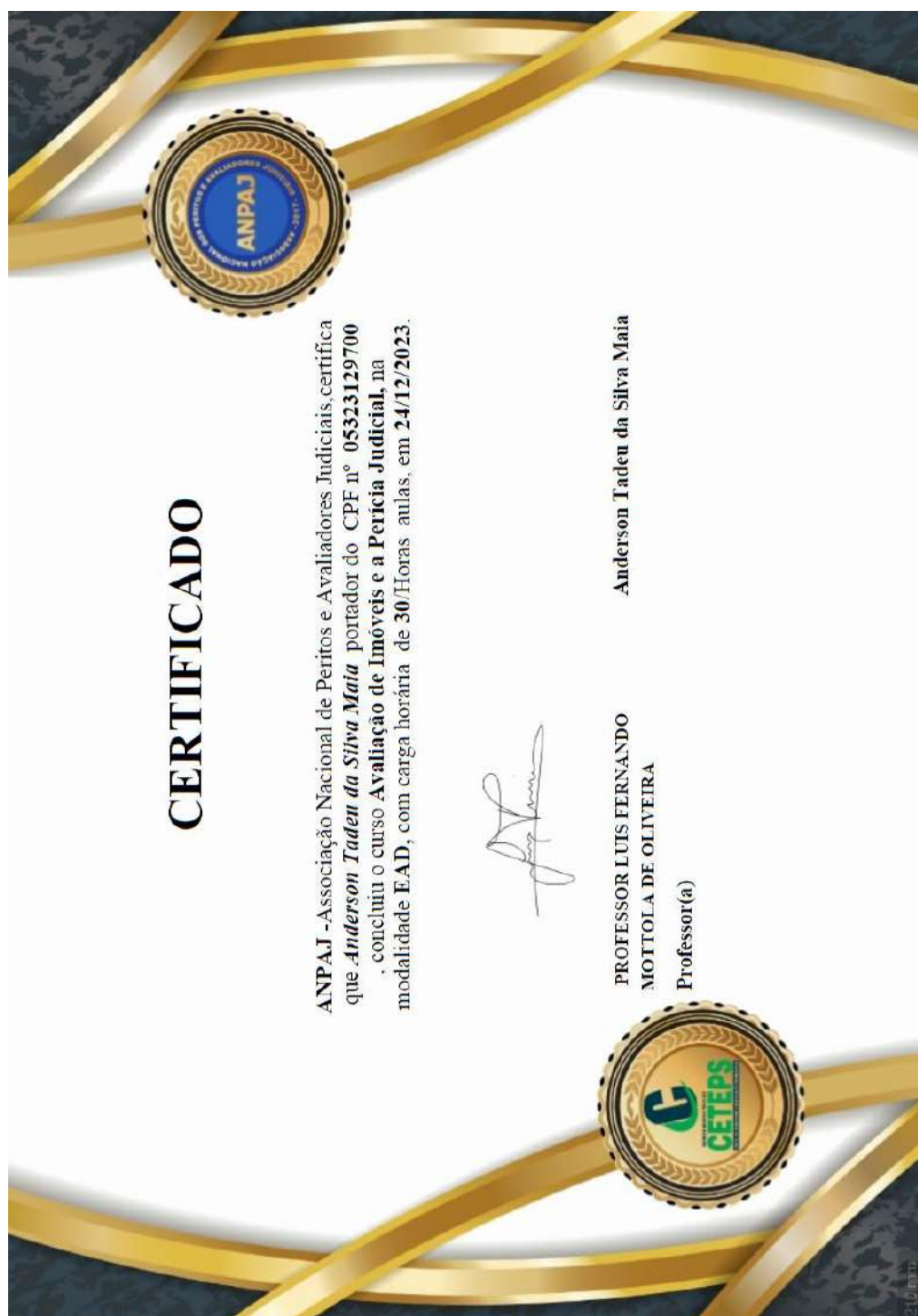
Registro válido por três anos a partir da data de emissão acima.
Chave de Autenticação: 7b3a482766f438bcd975a5fbafa95637ee1af3bf



Anderson Tadeu S. Maia :
CRECI/RJ nº 047.109 / CNAI: 22.506 / IPJUD: 01.0232
Telefone: (21) 998890523 / atsmconsultor@gmail.com / www.atismoveisrj.com.br
Av. Monsenhor Felix, 537 Loja Irajá Rio de Janeiro



Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.





Perito em Avaliações Imobiliárias e corretor de imóveis.

