




UONO SANCHEZ ENGENHARIA

Proprietário:	Santander	Dossiê	19512
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do imóvel:	Residencial
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Endereço Completo:	Tv. Joaquim Severiano, 66, casa A. Bairro: Rocha Município de São Gonçalo - CEP 24421-200 UF: RJ		
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Evolutivo	Idade Imóvel:	15

Metragens		
Área Terreno Total (m² ou ha)	Matrícula:	241,00
	IPTU/ITR:	241,00
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	241,00
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	38,00
	IPTU:	85,20
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
Área Privativa empregada na avaliação:		38,00



Observações impactantes na avaliação

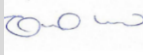
Não foi possível vistoriar a unidade internamente, no ato da vistoria não foi permitida a entrada e nem fornecido o nome dos moradores. Para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação por documentos e imóveis assemelhados. Para efeito de avaliação foi considerada a área construída conforme averbada em matrícula. No local aparenta possuir área construída maior, mas é necessário realizar a vistoria interna para a confirmação das metragens.

Indício de contaminação ambiental

Não há indícios de contaminação no imóvel.

Resumo de Valores					
-Terreno/Terra Nua					
Valor de Mercado:	R\$	141.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$	99.000,00
			% Desc:		-29,79%
-Construções e Benfeitorias Averbadas					
Valor de Mercado:	R\$	72.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$	50.000,00
			% Desc:		-30,56%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas					
Valor de Mercado:			Valor de Liq. Forçada:		
			% Desc:		
-Fator Comercialização (quando aplicável)					
FC	R\$	1,00			

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)				
Valor de Mercado:	R\$	213.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 149.000,00
			% Desc:	-30,05%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:		41 meses		
Validade do Laudo		1 ANO		

Data do laudo:	24/10/2024	Assinatura Avaliador	
Data da vistoria:	17/10/2024		
Nome Avaliador:	ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA Resp.:	5061102131
		ART nº:	

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Eng^a Eny Kaori Uono Sanchez
Engenheira Civil
CREA-SP 5061102131-SP

Endereço: Tv. Joaquim Severiano, 66, casa A.

Bairro: Rocha

Município de São Gonçalo - CEP 24421-200 UF: RJ

Valor de Avaliação Mercado: R\$ 213.000,00

Valor de Avaliação Venda Forçada: R\$ 149.000,00

1. -Objetivo

1.1 Laudo destinado a quantia mais provável pela qual o bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas, ou seja, estabelecer o mais provável e atual valor do imóvel situado na Tv. Joaquim Severiano, 66, casa A - Rocha - São Gonçalo - RJ - CEP 24421-200.

1.2 Inscrição cadastral – nº 73051000

1.3 Os valores investigados devem ser aqueles que a propriedade poderia no livre mercado, sem nenhum dos interessados em uma eventual transação, comprador e vendedor estivessem, por qualquer circunstância, forçados ao negócio. Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos).

1.4 Os dados numéricos referentes a dimensões e áreas consideradas nos cálculos foram obtidos através da Matrícula 51.452 da Comarca de São Gonçalo. As informações colhidas na pesquisa, a par de verificada a idoneidade das fontes consultadas, serão admitidas como verdadeiras e de boa fé.

1.5 Avaliação realizada pelos aspectos externos uma vez que não foi permitida a vistoria interna das unidades. Foi considerado situação paradigma do estado de conservação e padrão na média da região e do empreendimento.

1.6 Considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o (s) imóvel (eis) objeto estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializados ou locados.

1.7 Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

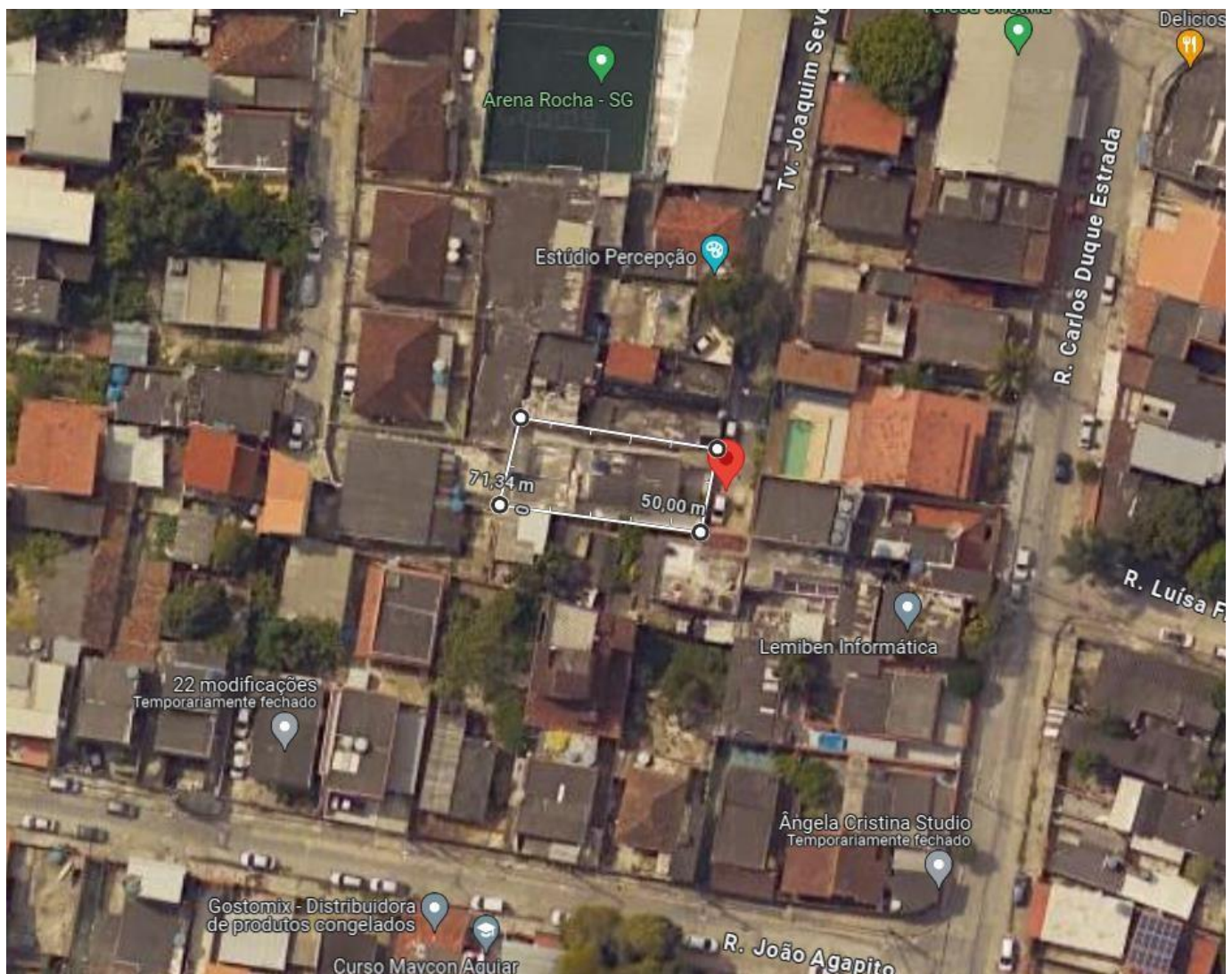
2. - Caracterização do Imóvel

2.1 - Do local

2.1.1 – Tv. Joaquim Severiano, 66, Casa A - Rocha - São Gonçalo - RJ - CEP 24421-200.

Coordenadas: Latitude -22.834133241917502, Longitude -43.037727707507685,

Segue sua posição conforme mapa.



2.1.2 - A região possui uma ocupação residencial com imóveis residenciais de padrão médio inferior. Possui abastecimento de água, energia, asfalto, sarjetas e iluminação pública. Localizado em região de topografia plana, seca e construções de padrão inferior a médio.

2.1.3 - O acesso a região faz-se por vias pavimentadas e de grande movimento, como a R. Salvatori e R. José Lourenço de Azevedo.

2.1.4 – O Bairro tem fácil acesso a hospitais.

2.1.5 - São Gonçalo é um município brasileiro do estado do Rio de Janeiro, na Região Sudeste do País. Localiza-se no Leste Fluminense, na Região Metropolitana do Rio de Janeiro, estando situado a 25 km da capital fluminense e fazendo limites terrestres com os municípios de Niterói, Maricá e Itaboraí, e limite marítimo, pela Baía de Guanabara, com a capital, Riode Janeiro. Sua população de acordo com o censo de 2024 tem 999.728 habitantes, sendo assim o segundo município mais populoso do estado, atrás apenas da capital do estado, o Município mais populoso do Leste Fluminense, e o 18º mais populoso do País. Também é considerado o 3º município não capital mais populoso do País, a 6º cidade mais populosa da Região Sudeste e o 55º mais populoso do continente americano. Encontra-se a 22°49'37" de latitude sul e 43°03'14" de longitude oeste, a uma altitude de dezenove metros.

2.1.6 - De acordo com a divisão regional vigente desde 2017, instituída pelo IBGE, o município pertence às Regiões Geográficas Intermediária e Imediata do Rio de Janeiro. Até então, com a vigência das divisões em microrregiões e mesorregiões, fazia parte da microrregião do Rio de Janeiro, que por sua vez estava incluída na mesorregião Metropolitana do Rio de Janeiro. A Ilha de Paquetá, pertencente ao bairro homônimo da Zona Central do Rio de Janeiro situado no fundo da Baía de Guanabara, fica próxima ao município de São Gonçalo, sendo de apenas 3,5 km a distância entre a Praia da Imbuca, em Paquetá, e a Praiada Luz, em Itaoca.

Dados Estatísticos

Superfície: 248,40 Km²

População (Censo 2022): 999.728 hab.

Densidade (hab/km²) (2022): 3 871,1hab./km²

Altitude: 19 metros acima do nível do mar

Clima: Tropical / Subtropical

IDH (PNUD/2010) 0,739 — alto

2.2 - Terreno

Conforme descrição da matrícula 51.452, o terreno mede 10,00m de frente para Tv. Joaquim Severiano, 23,00m da frente aos fundos do lado direito e 23,00m de frente aos fundos do lado esquerdo e finalizando 11,12m aos fundos, totalizando a área de terreno de 241,00m², fração ideal de terreno em 0,50, de uma área total de 482m².

O terreno com formato irregular, seco, meio de quadra e ao nível do greide, com topografia plano. Abastecimento de rede de água, rede elétrica, telefone, iluminação pública, pavimentação e serviços.

2.3 - Edificações

Vistoria realizada no dia 17 de Outubro de 2024, verificamos que o imóvel possui características residenciais.

Verificamos que possui 1 cavaletes de água e 1 relógio de luz.

Conforme matrícula o imóvel possui uma área construída de 38,00m² para fim residencial com um prédio de 1 pavimentos.

Conforme Imposto Predial e Territorial Urbano, o imóvel possui 82,50m² de área construída.

Para avaliação adotamos padrão simples, estado regular, idade aproximada de 15 anos.

Classificamos a edificação como Padrão Simples – VEIU (Valores de Edificações de Imóveis Urbanos) IBAPE 2024.

2.4 PADRÃO SIMPLES

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- **Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.

Estado de conservação – c –Regular.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
→ C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

3. - Considerações de Mercado

3.1 - Mesmo com toda instabilidade econômica dos últimos tempos, em São Gonçalo o setor imobiliário tem mantido um desempenho acima da média, mostrando bons resultados nos quesitos que mais importam: valorização e fluxo de negócios. De acordo com o Sindicato da Habitação (Secovi Rio), pelo menos quatro bairros do município tiveram alta nos últimos 12 meses. Alcântara (4,2%), Colubandê (1,8%), Arsenal (1,5%) e Maria Paula (0,1%). Outras regiões apresentam grande potencial, como Centro, onde lançamentos chegam a vender quase todas as unidades em poucos dias. De acordo com especialistas, os empreendimentos populares são os mais procurados no município e a proximidade com Niterói e Rio de Janeiro é o grande diferencial para quem busca morar no município.

Segunda maior cidade em termos populacionais do Estado e a 16ª maior do Brasil, São Gonçalo é uma cidade onde o mercado imobiliário está a todo vapor. A maior parte da demanda da cidade é por moradias populares e a proximidade com Niterói e Rio de Janeiro é o que mais atrai pessoas para morar em São Gonçalo. A cidade também possui ótima estrutura de comércio e serviços. Outra vantagem é o preço mais competitivo em relação a cidades mais consolidadas. O mercado imobiliário em São Gonçalo está na contramão da retração que acontece em outras regiões, apresentando alta liquidez em lançamentos, que por sua vez não deixam nada a desejar quanto a itens e infraestrutura.

3.2 - Aquecimento do mercado

Segundo a Secretaria Municipal de Fazenda de São Gonçalo, as áreas mais valorizadas pelo setor imobiliário na cidade são os bairros de Maria Paula e Alcântara e Centro, nesta ordem. A demanda por Alcântara e Centro, segundo ela, acontece principalmente em função desses locais possuírem grande oferta de serviços e um comércio bastante diversificado, enquanto Maria Paula cresce em número de oferta e procura de residências por ser um bairro considerado tranquilo para se morar. Ainda de acordo com a gestão municipal, o bairro Nevesé outro que se destaca e que tem sido nos últimos anos uma área em plena expansão, principalmente para o setor imobiliário, com a construção expressiva de novos edifícios.

As boas oportunidades que cabem no orçamento foram decisivas para que o jovem casal Walter Brotto e Nayara Negrin, ambos com 23 anos e professores de matemática, conseguissem realizar o sonho de comprar o primeiro imóvel. “Quando decidimos casar, pensamos aonde iríamos morar. Foi então que começamos a estudar as possibilidades. Tendo em vista a falta de segurança que assola nosso Estado, mais precisamente o município, optamos por um condomínio. Depois de avaliar bem, descartamos o aluguel e decidimos comprar. Percebemos que hoje as boas opções em São Gonçalo estão geralmente no Centro, Maria Paula e Vista Alegre. A escolha pelo imóvel que compramos aconteceu precisamente pelo custo-benefício. A localização de fácil acesso em Maria Paula, o valor acessível e o imóvel novo, sem necessidade de gastar com reformas”, lembra Walter.

4. - Metodologia Aplicável

4.1 - Foi utilizado para essa avaliação o método evolutivo – “Método em que o valor do imóvel é obtido através da composição de valor de terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização”.

$$VI = (VT + CB)$$

VI é o valor de mercado do imóvel

VT é o valor de terreno

CB é o custo de reedição das benfeitorias

O valor de terreno é determinado por método comparativo direto de dados de mercado, descontando o fator de comercialização. De acordo com subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, identificando o valor de mercado do bem por meio de tratamentos técnicos dos atributos dos elementos comparáveis, semelhantes ou assemelhados ao avaliando.

Para o caso, foram selecionados 5 elementos dados de mercado da região circunvizinha, cujas características principais encontram-se relacionado na planilha (ver tabela – anexo nº01) contemplando o período de outubro de 2024.

Após os tratamentos e homogeneizações, chegamos ao valor de terreno e construção utilizando as seguintes considerações das amostras:

- **Valor ofertado:** variável dependente, representando o valor de oferta de cada elemento;

- **Área construída:** Variável independente quantitativa que considera a área de construção de cada elemento (m²);
- **Área de terreno:** Variável independente quantitativa que considera a área do terreno de cada elemento (m²);
- **Testada dos lotes:** variável quantitativa que qualifica o lote (m);
- **Profundidade:** variável quantitativa que qualifica o lote (m);
- **Topografia:** variável quantitativa que qualifica o lote (m), convencionando-se 1 = topografia plana, 0,90 = topografia declive, 1,10 = topografia acline;
- **Fator Fonte:** fator utilizado para descontar ‘gorduras’ devido a especulação de mercado
- **Padrão construtivo:** variável independente qualitativa, que discrimina o padrão construtivo de cada elemento, utilizando-se como referência tabela Sinduscon – SC , mês de referência Setembro 2024. Utilizado para cálculos R8 N Sem desoneração – R\$ 2.285,92, valor referem-se aos Custos Unitários Básicos de construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Federal nº. 4.591 de 16/12/64 e com a norma técnica NBR 12.721/2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Aplica-se o Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões do estudo do Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – VEIU – Ibape – SP.
- **Idade aparente:** variável independente quantitativa, que informa a idade estimada de cada elemento;
- **Vida útil:** variável independente qualitativa que corresponde a durabilidade desejável das edificações.
- **Estado de conservação:** variável independente qualitativa que classifica as construções; O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do Quadro 1 seguinte.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

- **Fator foc.:** variável dependente que classifica as construções pela vida útil e estado de conservação – Fator de adequação a:

R – Coeficiente residual obtido pela tabela 1 e K – coeficiente de Ross /heideck obtido pela tab 2 o absolutismo e ao estado de conservação.

$Foc = R + K * (1 - R)$, onde:

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - I_r (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

V.5 – Obtém-se o coeficiente “K”, na TABELA 2, mediante dupla entrada:

- na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação I_a – e a vida referencial I_r – relativa ao padrão dessa construção.
- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixando segundo as faixas específicas no QUADRO A.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

- **Fator esquina:** variável qualitativa do lote, convencionando 0,8 = imóveis de esquina e 1 = para meio de quadra.

- **Local:** Utilizamos como parâmetro o Índice fiscal de cada amostras e comparamos com o índice fiscal do avaliando.

Foram testadas as hipóteses recomendadas pela NBR 14653-2

5. – Determinação do valor venal

5.1 - Atributos de entrada:

Área de terreno: 241,00m²

Área de construção documentada: 38,00m²

Testada: 10,00 m

Padrão Construtivo: Residencial Simples

Idade aparente: 15 anos

Vida útil: 60 anos

6. – Especificação da avaliação

6.1 – Grau de fundamentação: Grau II

6.2 – Grau de precisão: Grau de precisão da estimativa do valor: Grau III

7. - Conclusão

7.1 - Concluimos com base fundamentada neste laudo de avaliação:

Terreno R\$ 141.000,00

Valor de construção R\$ 72.000,00

Valor total R\$ 213.000,00

Valor de venda forçada R\$ 149.000,00

8. - Anexos

- Anexo 01- Tabela de Dados Amostrais;
- Anexo 02- Cálculos – Homogeneizações e Projeções de Valor;
- Anexo 03 – Liquidação Forçada
- Anexo 04- Documentação Fotográfica Avaliando;

São Paulo, 24 de outubro de 2024.



Eny Kaori Uono Sanchez
Responsável Técnico – Engenheira Civil - CREA 5061102131

ANEXO 01

TABELA DE DADOS AMOSTRAIS

Critério utilizado:										Área privativa (x)		Área tr ()		Terreno ()				
1	Endereço:	Logradouro:	Número:	Complemento:	Bairro:	Rocha	Proximidade do Imóvel:	0,00	km	Cidade:	São Gonçalo	UF:	RJ					
	Descrição:	Rua Salvatori	CEP:	24420-360	s/n	0	Andar:	0	Nome do Contato:	União Imóveis Niteroi	Telefone Contato:	21-970027777	Status:	Ofertado	Nº Vagas:	2		
	Casa linear, composta por sala ampla, 2 quartos sendo 1 suíte, banheiro social e cozinha. Área externa com quintal e lavanderia. Anexo na parte superior com sala, quarto, cozinha e banheiro. https://www.uniaimoveisniteroi.com.br/imovel/casa-sao-goncalo-3-quartos-150-m/CA0300-LUAVContem 2 quartos, 1 sala , cozinha , 1 banheiro, quintal , terraço e uma loja.										Nº Dormitórios:	3	Idade Aparente:	45 anos	Ano Construção:	1979	Estado Conservação Imóvel:	Bom
	Área da Edificação (em m²):	150,00	Valor Compra e Venda/Oferta:	R\$	250.000,00	Nº Banheiros:	3	Data Venda/Oferta:	24/10/2024	Padrão Acabamento Imóvel:	Médio	Testada (Frente):	0,00	Área Terreno (em m²):	250,00	Vida Útil:	60	
	Tipo do Imóvel:	Casa																
2	Endereço:	Logradouro:	Número:	Complemento:	Bairro:	Magalhães Bastos	Proximidade do Imóvel:	0,00	km	Cidade:	São Gonçalo	UF:	RJ					
	Descrição:	Avenida Dezoito do Forte	CEP:	24460-005	S/N	0	Andar:	0	Nome do Contato:	União Imóveis Niteroi	Telefone Contato:	21 2605-2624	Status:	Ofertado	Nº Vagas:	0		
	Oportunidade no Centro de São Gonçalo! Excelente casa na Avenida 18 do Forte composta por 3 dormitórios, sendo 1 suíte, sala de estar com varanda aconchegante, banheiro social com armários e box blindex, cozinha e despensa com armários de ponta a ponta, área de serviço separada, amplo terraço coberto e fechado com janelas de alumínio, contado com churrasqueira e banheiro. Estacionamento com vagas de garagem alugadas na rua ao lado. Acabamentos de extremo bom gosto e muita sofisticação, com iluminação indireta e pisos em porcelanato de										Nº Dormitórios:	3	Idade Aparente:	45 anos	Ano Construção:	1979	Estado Conservação Imóvel:	Bom
	Área da Edificação (em m²):	200,00	Valor Compra e Venda/Oferta:	R\$	290.000,00	Nº Banheiros:	2	Data Venda/Oferta:	24/10/2024	Padrão Acabamento Imóvel:	Médio	Testada (Frente):	0,00	Área Terreno (em m²):	200,00	Vida Útil:	60	
	Tipo do Imóvel:	Casa																
3	Endereço:	Logradouro:	Número:	Complemento:	Bairro:	Rocha	Proximidade do Imóvel:	0,00	km	Cidade:	São Gonçalo	UF:	RJ					
	Descrição:	Rua Luis Pasteur	CEP:	24110-282	93	0	Andar:	0	Nome do Contato:	HOUSE IMOVEIS	Telefone Contato:	21 -96464-80108	Status:	Ofertado	Nº Vagas:	2		
	Casa à venda, Rocha, SAO GONCALO - RJ - 1 sala, 2 dormitórios, cozinha, 1 garagem, área de serviço. Casa para Venda no bairro Rocha, São Gonçalo/RJ, próximo a Nova Drogaria Raia, (distante da comunidade), com 2 quartos, sala, banheiro, copa, cozinha, área de serviço, garagem.										Nº Dormitórios:	2	Idade Aparente:	40 anos	Ano Construção:	1984	Estado Conservação Imóvel:	Bom
	Área da Edificação (em m²):	96,00	Valor Compra e Venda/Oferta:	R\$	290.000,00	Nº Banheiros:	2	Data Venda/Oferta:	24/10/2024	Padrão Acabamento Imóvel:	Médio	Testada (Frente):	0,00	Área Terreno (em m²):	246,00	Vida Útil:	60	
	Tipo do Imóvel:	Casa																
4	Endereço:	Logradouro:	Número:	Complemento:	Bairro:	Porto Novo	Proximidade do Imóvel:	0,00	km	Cidade:	São Gonçalo	UF:	RJ					
	Descrição:	Rua Arambóia	CEP:	24436-500	0	0	Andar:	0	Nome do Contato:	Usuário Newcore	Telefone Contato:	1145804274	Status:	Ofertado	Nº Vagas:	0		
	Lote plano de esquina com 200 metros. Acesso por duas ruas. Ótimo para sua construção. Ideal para cliente investidor.										Nº Dormitórios:	0	Idade Aparente:	5 anos	Ano Construção:	2019	Estado Conservação Imóvel:	Bom
	Área da Edificação (em m²):	0,00	Valor Compra e Venda/O Po	R\$	130.000,00	Nº Banheiros:	0	Data Venda/Oferta:	24/10/2024	Padrão Acabamento Imóvel:	Médio	Testada (Frente):	0,00	Área Terreno (em m²):	200,00	Vida Útil:	60	
	Tipo do Imóvel:	Terreno																
5	Endereço:	Logradouro:	Número:	Complemento:	Bairro:	Arsenal	Proximidade do Imóvel:	0,00	km	Cidade:	São Gonçalo	UF:	RJ					
	Descrição:	R. Teresa Lopes	CEP:	24755-420	220	0	Andar:	0	Nome do Contato:	Flora Imóveis	Telefone Contato:	(21) 2619-4137	Status:	Ofertado	Nº Vagas:	0		
	Área com ótima localização no condomínio Mirante do Vale, já estruturado no bairro Arsenal, próximo a Estrada Amaral Peixoto, na Rua Tereza Lopes. Terreno de esquina, com 3 (três) lados livres de vizinhança, possibilitando uma visão ampla do bairro e do condomínio com ótimo aproveitamento dos recursos naturais. - 23/10/2024										Nº Dormitórios:	0	Idade Aparente:	5 anos	Ano Construção:	2019	Estado Conservação Imóvel:	Bom
	Área da Edificação (em m²):	0,00	Valor Compra e Venda/Oferta:	R\$	140.000,00	Nº Banheiros:	0	Data Venda/Oferta:	24/10/2024	Padrão Acabamento Imóvel:	Médio	Testada (Frente):	0,00	Área Terreno (em m²):	298,00	Vida Útil:	60	
	Tipo do Imóvel:	Terreno																

Amostra



R. Salvatori – Rocha - São Gonçalo - RJ, 24420-360

União Imóveis Niteroi 21-970027777

Casa com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 150 m² por R\$ 270.000

Casa linear, composta por sala ampla, 2 quartos sendo 1 suíte, banheiro social e cozinha. Área externa com quintal e lavanderia. Anexo na parte superior com sala, quarto, cozinha e banheiro.

<https://www.uniaoimoveisniteroi.com.br/imovel/casa-sao-goncalo-3-quartos-150-m/CA0300-LUAV>Contem 2 quartos, 1 sala , cozinha , 1 banheiro, quintal , terraço e uma loja.

Atributos de entrada:

Área de terreno: 250m²

Área de construção estimada: 150m²

Testada: 10,00 m

Padrão Construtivo: Casa Econômico Média

Idade aparente: 45 anos

Vida útil: 60 anos

Amostra



Av. Dezoito do Forte - São Gonçalo, RJ, 24460-005

ALIANÇA IMÓVEIS 2135870405 - Valor R\$ 290.000,00

Linda casa linear no Rocha. Entrar e morar, conta com sala ampla, cozinha com armários, 2 quartos 1 ar condicionado instalado, 1 banheiro e um quintal com churrasqueira com possibilidade de adicionar uma piscina e 1 vaga

Oportunidade no Centro de São Gonçalo! Excelente casa na Avenida 18 do Forte composta por 3 dormitórios, sendo 1 suíte, sala de estar com varanda aconchegante, banheiro social com armários e box blindex, cozinha e despensa com armários de ponta a ponta, área de serviço separada, amplo terraço coberto e fechado com janelas de alumínio, contado com churrasqueira e banheiro. Estacionamento com vagas de garagem alugadas na rua ao lado. Acabamentos de extremo bom gosto e muita sofisticação, com iluminação indireta e pisos em porcelanato de primeira linha. Imóvel vazio, fácil visitação. Localização extraordinária, próxima aos mais variados comércios e serviços. Repleta de segurança (ao lado da delegacia), dentro de vila sem taxa de condomínio e com enormidade de conduções públicas na porta. Agende sua visita e venha conferir! - 23/10/2024

Atributos de entrada:

Área de terreno: 200m²

Área de construção estimada: 200m²

Testada: 5,00 m

Padrão Construtivo: Residencial Simples Inferior

Idade aparente: 45 anos

Vida útil: 60 anos

Amostra 3



R. Rua Luis Pasteur, 93, São Gonçalo - RJ, 24425-375

House Imóveis – 21 -96464-80108

Casa à venda, Rocha, SAO GONCALO - RJ - 1 sala, 2 dormitórios, cozinha, 1 garagem, área de serviço.
Casa para Venda no bairro Rocha, São Gonçalo/RJ, próximo a Nova Drogaria Raia, (distante da comunidade), com 2 quartos, sala, banheiro, copa, cozinha, área de serviço, garagem. R\$ 290.000,00

<https://www.houseimoveisrj.com.br/imovel/venda/casa/sao-goncalo-rj/rocha/casa-a-venda--rocha--sao-goncalo---rj/696006>

Área de terreno: 246m²

Área de construção estimada: 96m²

Testada: 10,00 m

Padrão Construtivo: Casa Econômico Média

Idade aparente: 40 anos

Vida útil: 60 anos

Amostra 4



R. Araribóia - Porto Novo, São Gonçalo - RJ, 24436-500

Usuário Newcore - 1145804274 - Valor R\$ 130.000,00

Lote plano de esquina com 200 metros.

Acesso por duas ruas.

Ótimo para sua construção. .

Ideal para cliente investidor .

Facilidade de condução, comércio ao redor .

Documentação ok.

Aceita financiamento.

Ligue e agende sua visita .

Área de terreno: 200m²

Idade aparente: 0 anos

Vida útil: 60 anos

Amostra 5



R. Teresa Lopes, 220 – Arsenal - São Gonçalo - RJ, 24755-420

Flora Imóveis – (21) 2619-4137 - Valor R\$ 140.000,00

Área com ótima localização no condomínio Mirante do Vale, já estruturado no bairro Arsenal, próximo a Estrada Amaral Peixoto, na Rua Tereza Lopes. Terreno de esquina, com 3 (três) lados livres de vizinhança, possibilitando uma visão ampla do bairro e do condomínio com ótimo aproveitamento dos recursos naturais. - 23/10/2024

Área de terreno: 298m²
Idade aparente: 0 anos
Vida útil: 60 anos

ANEXO 02

CÁLCULOS – HOMOGENEIZAÇÕES E PROJEÇÕES DE VALOR

TABELA DE HOMOGENIZAÇÃO										
Grau de Fundamentação:			2,00	Grau de Precisão:			3,00			
Metodologia:			Evolutivo							
8.2 Metodologia: Evolutivo										
Cálculo do Coeficiente de Depreciação										
N	Vida Útil	Idade Aparente	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.		
1	60,00	45,00	75%	Regular e Reparos Simples	2,50	0,316	0,20	0,453		
2	60,00	45,00	75%	Regular e Reparos Simples	2,50	0,316	0,20	0,453		
3	60,00	40,00	67%	Regular	2,00	0,436	0,20	0,549		
4	60,00	5,00	8%	Novo e Regular	1,50	0,954	0,20	0,963		
5	60,00	5,00	8%	Novo e Regular	1,50	0,954	0,20	0,963		
Cálculo Custo Construção e Valor Terreno										
N	Valor Venda/ Oferta	Área da Edificação (em m²)	CUB (R\$/m²)	Índices-Padrão	Coef. Deprec.	Custo (R\$/m²)	Valor Edificação (R\$)	Fator Oferta	Valor Terreno (R\$)	
1	R\$ 250.000,00	150,00	2.285,92	0,672	0,453	R\$ 695,56	R\$ 104.334,51	0,90	R\$ 131.098,94	
2	R\$ 290.000,00	200,00	2.285,92	0,786	0,453	R\$ 813,56	R\$ 162.712,15	0,90	R\$ 114.559,06	
3	R\$ 290.000,00	96,00	2.285,92	0,900	0,549	R\$ 1.129,06	R\$ 108.389,91	0,90	R\$ 163.449,08	
4	R\$ 130.000,00	0,00	2.285,92	0,912	0,963	R\$ 2.008,04	R\$ 0,00	0,90	R\$ 117.000,00	
5	R\$ 140.000,00	0,00	2.285,92	0,912	0,963	R\$ 2.008,04	R\$ 0,00	0,90	R\$ 126.000,00	
Homogeneização										
N	Área (m²)	Dados Iniciais (R\$/m²)	FT (1)	FT (2)	FT (3)	FT (4)	FT (5)	FT (6)	FT (7)	Homogeneização (R\$/m²)
1	250,00	R\$ 524,40	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	1,00	R\$ 524,40
2	200,00	R\$ 572,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,950	1,00	R\$ 544,16
3	246,00	R\$ 664,43	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	1,00	R\$ 664,43
4	200,00	R\$ 585,00	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	0,950	1,00	R\$ 672,75
5	298,00	R\$ 422,82	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	1,050	1,00	R\$ 528,52
(1) - Fator Frente (4) - Fator Profidade (6) - Fator Área Média das Amostras: R\$ 586,85										
(2) - Fator Esquina (5) - Fator Topog (7) - Fator Consist. Valor Mínimo (-30%) R\$ 410,80										
(3) - Fator Local Valor Máximo (+30%) R\$ 762,91										
Determinação Valor Terreno										
Zona	Área (m²)	Unit (R\$/m²)	Fator Frente	Fator Profundidade	Fator	Fator Esquina	Fator Topog	Fator Consist.	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
2ª Zona Res. Horiz. Médio	241,00	R\$ 586,85	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 586,85	R\$ 141.430,94
Determinação Valor Construção										
Vida Útil	Idade Aparente	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.			
60,00	15,00	25%	Regular	2,00	0,82	0,20	0,86			
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índices-Padrão	Coef. Deprec.	Custo (R\$/m²)	Valor (R\$)					
260,43	R\$ 2.285,92	0,958	0,86	R\$ 1.879,04	R\$ 489.357,09					
Determinação Valor Imóvel										
Valor Terreno	Valor Edificação	F.Com.	Adotado							
R\$ 141.430,94	R\$ 489.357,09	1,00	R\$ 630.788,03							
CÁLCULO VALOR AVALIAÇÃO:										
Área do terreno:	241,00 m²	Valor m²:	R\$ 586,85	Coef. Deprec.:	1,00	Fator Comercialização:	1,00	Valor Terreno:	R\$ 141.430,94	Fator de Liquidez (%): 69,95%
Área da Edificação:	38,00 m²	Valor m²:	R\$ 1.879,04		1,00		1,00	Valor Edificação :	R\$ 71.403,33	
Valor Imóvel:	R\$ 213.000,00									
Valor de Liquidez:	R\$ 149.000,00									
Índice de Liquidez:	Médio									
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:								R\$	213.000,00	

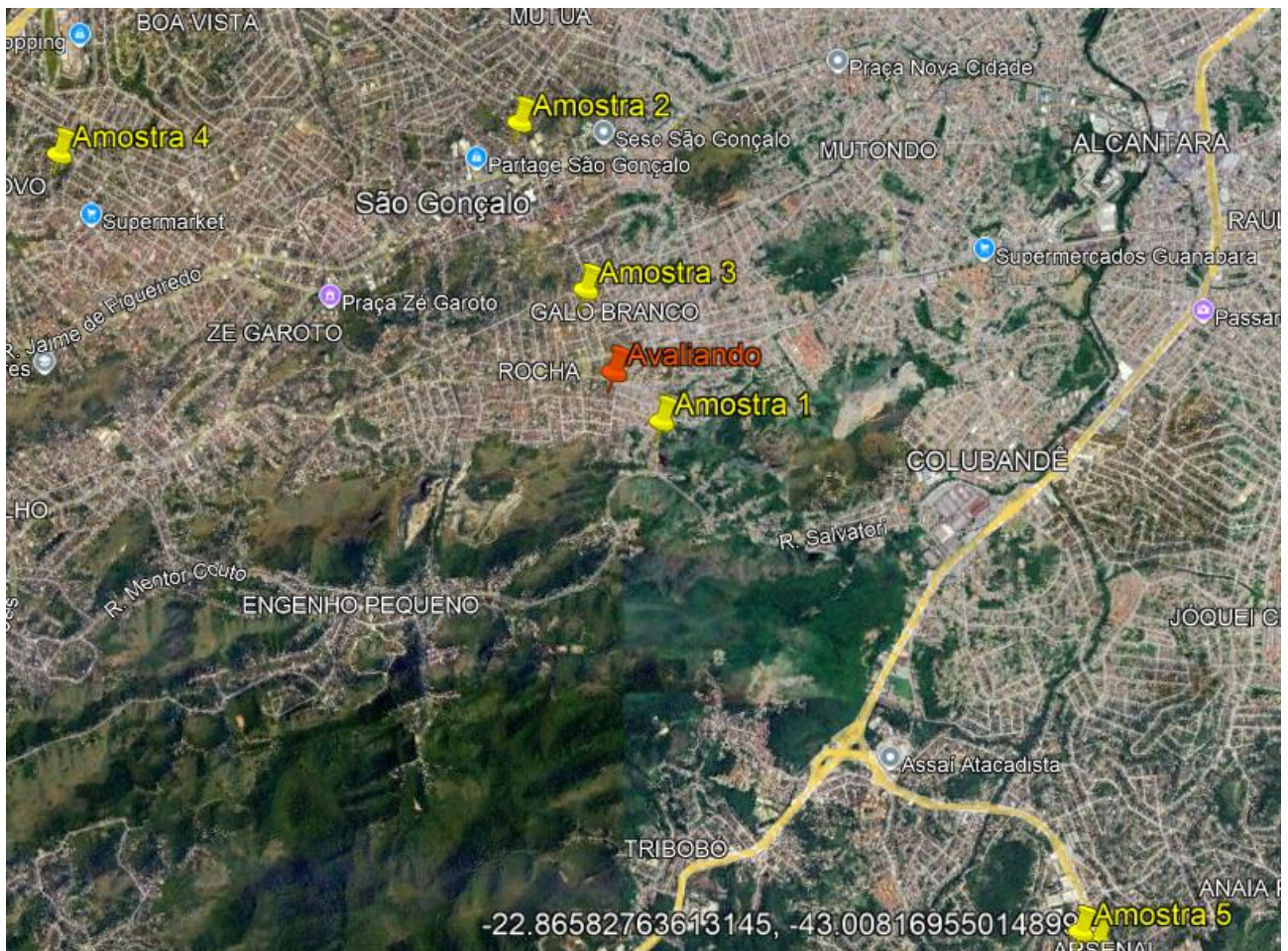
ANEXO 03

LIQUIDAÇÃO FORÇADA

VALOR FINAL DO IMÓVEL									
R\$ 213.000,00									
Cálculo do valor de liquidação forçada									
Considerações:									
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %					Despesas financeiras: (taxas de mercado)				
IPTU	1,00	0,01%	ao mês		Taxa da aplicação financ.	12,50%	Taxa Selic+2%		
Manutenção/administração		0,15%	ao mês		Inflação média ao ano	4,50%	IPCA 12 meses		
Comissão de venda		0,10%	ao mês		Custo financeiro	7,66%	ao ano		
Total 1		0,26%	ao mês		Total 2		0,62%	ao mês	
Despesas totais Total 1 Total 2 =					0,88% fixas + financeiras				
Prazo de comercialização	41	meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)							
O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.							69,95%	R\$ 149.000,00	
Diagnóstico de Mercado									
Nível de Oferta:	alto		médio/alto		médio	x	médio/baixo		baixo
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo		baixo x
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil		difícil x
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo	x	recessivo
CONSIDERAÇÕES:									

ANEXO 03

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO 05

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

AVALIANDO



Fachada



Placa da Rua



Vizinho



Vizinho



Vizinho



Vista da Rua



Vista da Rua



Relógio de Energia