

Proprietário:	BANCO SANTANDER				Dossiê	20260
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do Imóvel:	Residencial			
Endereço Completo:	Rua Dr. Arthur Oscar Flach				Nº:	15
Bairro:	Rio do Ouro	Município:	São Gonçalo	UF:	RJ	CEP: 24753-590
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Evolutivo				Idade Imóvel:	30

Metragens

Área Terreno Total:	Matrícula:	0,00
	IPTU/ITR:	0,00
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	4.000,00
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	171,00
	IPTU:	0,00
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
	Empregada na avaliação:	171,00



Observações impactantes na avaliação

Imagem aérea com localização aproximada do imóvel.

Com base na localização pela planta de quadra e lote e conforme as medidas físicas do levantamento aéreo, estimamos uma área total de terreno em aproximadamente 4.000,00m². Uma vez que na matrícula e no IPTU não mencionam a área total de terreno.

Indício de contaminação ambiental

Imovel sem indício de contaminação.

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua					
Valor de Mercado:	R\$	974.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$	567.000,00
			% Desc:		-41,79%
-Construções e Benfeitorias Averbadas					
Valor de Mercado:	R\$	258.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$	150.000,00
			% Desc:		-41,86%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas					
Valor de Mercado:			Valor de Liq. Forçada:		
			% Desc:		
-Fator Comercialização (quando aplicável)					
FC					

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)

Valor de Mercado:	R\$	1.232.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$	717.000,00	% Desc:	-41,80%
-------------------	-----	--------------	------------------------	-----	------------	---------	---------

Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	52 meses
--	----------

Validade do Laudo	1 ANO
-------------------	-------

Data do laudo:	15/02/2024	Assinatura Avaliador			
Data da vistoria:	11/02/2024				
Nome Avaliador:	ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA Resp.:	5061102131	ART nº:	
Telefone:	11-99163-0612	Email	uonosanchez@uonosanchez.com.br		

AVALIAÇÃO DE MERCADO

Endereço: Rua Dr. Arthur Oscar Flach, 15

Bairro: Rio do Ouro

Município de São Gonçalo - CEP 24753-590– UF: RJ



Valor de Mercado:

R\$ 1.232.000,00

Valor de liquidez:

R\$ 717.000,00

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: Rua Dr. Arthur Oscar Flach, 15, Rio do Ouro - São Gonçalo - CEP 24753-590 - RJ.

1.2 Inscrição cadastral – nº 43266000

1.3 Matrícula junto ao 3º Ofício de São Gonçalo, nº 416.

1.4 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).

1.5 Os dados numéricos referentes a dimensões e áreas consideradas nos cálculos foram obtidos através da Certidão de dados cadastrais da Prefeitura municipal de São Gonçalo e medições realizada na vistoria realizada dia 11 de fevereiro de 2024, tomando como base a planta de quadra e lote. As informações colhidas na pesquisa, a par de verificada a idoneidade das fontes consultadas, serão admitidas como verdadeiras e de boa fé.

2. - Caracterização do Imóvel

2.1 - Do local

2.1.1 – Rua Dr. Arthur Oscar Flach, 15, Rio do Ouro - São Gonçalo - CEP 24753-590 - RJ.

Coordenadas: Latitude -22.90504867782292, Longitude -42.97251947284426

Segue sua posição conforme mapa.



2.1.2 - 2.1.2 - A região é predominantemente mista com uma média quantidade de casas residenciais, imóveis comerciais. Com baixa a regular ocupação urbana. Possui abastecimento de água, energia, asfalto, sarjetas e iluminação pública. Localizado em região de topografia acidentada, seca e construções de padrão médio.

2.1.3 - O bairro está localizado entre a Rodovia Tronco Norte Fluminense e a Av. Dakar.

2.1.4 - O Município de São Gonçalo, segundo último senso do IBGE:

“Em 2022, a população era de 896.744 habitantes e a densidade demográfica era de 3.613,57 habitantes por quilômetro quadrado. Na comparação com outros municípios do estado, ficava nas posições 2 e 6 de 92. Já na comparação com municípios de todo o país, ficava nas posições 18 e 28 de 5570.”

Em relação a economia, o PIB per capita é de R\$ 18.504,81, pelo ranking do Estado do RJ está na 88ª posição de 92. E na região imediata é a 18ª posição de um total de 21 posições.

2.1.5 - Segundo a prefeitura de São Gonçalo, 2014.

“HISTÓRIA:

A região onde está situado o município era primitivamente habitada por índios tamoios que foram surpreendidos pelos primeiros conquistadores, portugueses e franceses. São Gonçalo foi fundado em 6 de abril de 1579 pelo colonizador Gonçalo Gonçalves. Seu desmembramento, iniciado no final do século XVI, foi efetuado pelos jesuítas, que instalaram uma fazenda na zona conhecida como Colubandê no começo do século XVII, às margens da atual rodovia RJ-104.

Em 1646, foi alçada à categoria de paróquia, já que, segundo registros da época, a localidade-sede ocupava uma área de 52 km², com cerca de seis mil habitantes, sendo transformada em freguesia.

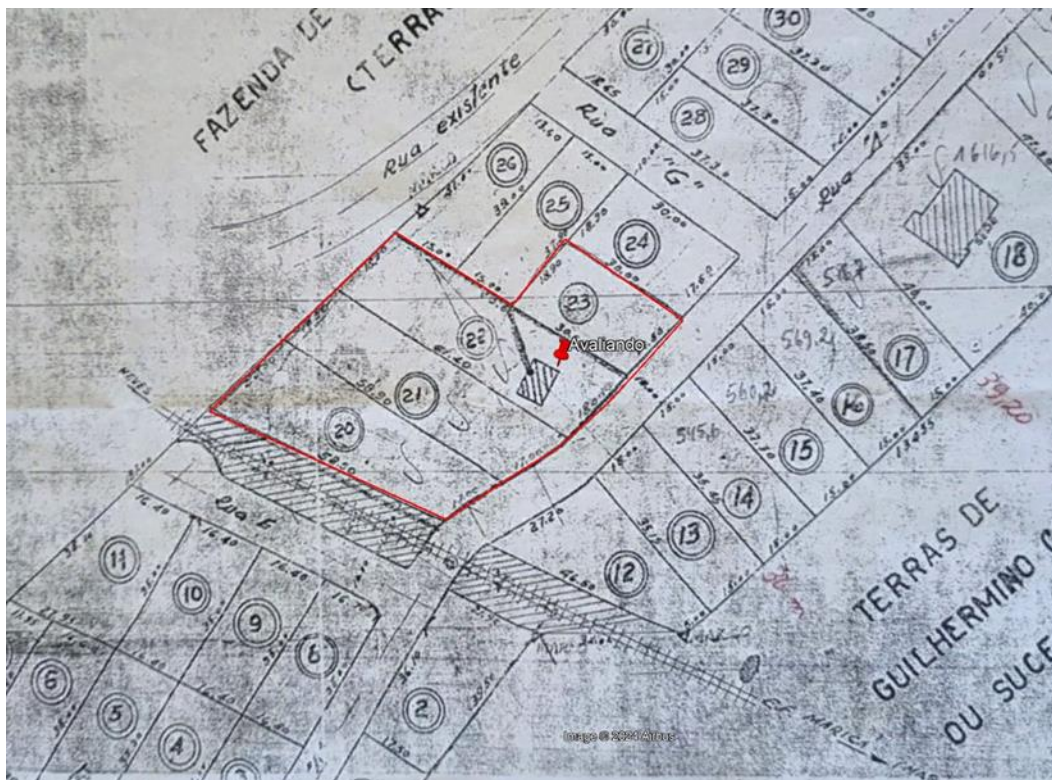
Visando à facilidade de comunicação, a sede da sesmaria foi posteriormente transferida para as margens do rio Imboaçú, onde foi construída uma capela, monumento atualmente restaurado.

No século XVIII, o progresso econômico atingiria proporções maiores e, ao lado das fazendas, não eram poucos os engenhos de açúcar e aguardente, da mesma forma que prosperavam as lavouras de mandioca, feijão, milho e arroz.

O comércio desenvolvia-se na mesma proporção das atividades agrícolas, e as dezenas de barcos de transporte de gêneros e passageiros davam maior movimento ao litoral, em constante intercâmbio com outros portos das diversas freguesias e com os do Rio de Janeiro.

2.2 - Terreno

2.2.1 – Medindo 69,50 m de frente, 57,20 nos fundos, 58,50m do lado esquerdo e 78,90m² do lado direito. Com base na localização pela planta de quadra e lote e conforme as medidas físicas do levantamento aéreo, estimamos uma área total de terreno em aproximadamente 4.000,00m². 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 11 de fevereiro de 2024, verificamos que o imóvel possui características de unifamiliar. Com área construída de 171,00m² documentada em matrícula.

Para avaliação adotamos padrão médio, estado regular a rep. simples, idade aproximada de 30 anos. Não foram encontradas algumas anomalias que necessitam de correção.

Classificamos a edificação como Padrão Médio – VEIU (Valores de Edificações de Imóveis Urbanos) IBAPE 2019.

“PADRÃO MÉDIO: Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como: Pisos: pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada. Paredes: pintura a látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas. Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira. Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual. Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão. Esquadrias: portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.



2.5 PADRÃO MÉDIO

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:

- **Pisos:** pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.
- **Paredes:** pintura a látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.5 - Padrão Médio	1,903	2,154	2,355

Estado de conservação – d – Regular a reparos simples

“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.”

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 - O mercado econômico de Extrema segundo O Fluminense “São Gonçalo é uma região com forte potencial para uma expansão imobiliária ainda maior que a que acontece hoje e por isso é uma boa opção para realização do sonho da compra da casa própria. A região de divisa entre Niterói e São Gonçalo pode ser considerada uma das áreas mais promissoras, principalmente em bairros como Maria Paula e Neves, por conta da localização e possibilidade de crescimento. A cidade oferece um campus universitário, diversos hospitais, shoppings, mercados, cinemas e teatros, e ainda possui fácil acesso às principais vias, como as estradas RJ-106, estrada litorânea que vai em direção à Região dos Lagos Fluminenses, RJ-104, que vai até Magé, e a BR-101, em direção às cidades serranas. Os empreendimentos procurados são, em maioria, de dois quartos, para pequenas famílias e jovens casais e que oferecem tudo em termos de lazer, conforto e segurança.”

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 Agosto de 2023.

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 aclave;
- **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 referencia tabela Sinduscon – SP , mês de referencia Agosto 2023. Utilizado para cálculos R8 N Sem desoneração – R\$ 1957,84, 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_e – 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.

- **Coefficiente de frente C-Fe:** Função exponencial da proporção entre a projetada (Fp) e a de referência (Fr), $C-Fe = (Fp/Fr)^f$

- **Coefficiente de frente C-Pe:** Função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para as zonas (Pmi e Pma),
 $C-Pe = (Pe/Pmi)^P$

- **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: 4.000,00m²
Área de construção documentada: 171,00m²
Testada: 69,50m
Padrão Construtivo: Residencial Médio
Idade aparente: 30 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:

Valor do terreno: R\$ 974.000,00

Valor da benfeitoria: R\$ 258.000,00

Valor total R\$ 1.232.000,00

Valor de liquidez: 717.000,00

8. - Anexos

- Anexo 01- Tabela de Dados Amostrais;
- Anexo 02- Cálculos – Homogeneizações e Projeções de Valor;
- Anexo 03 – Cálculos do valor de locação
- Anexo 04- Documentação Fotográfica Avaliando;
- Anexo 05- Documentação do Imóvel Matrícula e Certidão de Dados Cadastrais;

São Paulo, 15 de fevereiro de 2024.



Eny Kaori Uono Sanchez

Responsável Técnico – Engenheira Civil - CREA 5061102131

ANEXO 01

TABELA DE DADOS AMOSTRAIS

	Critério utilizado:	Área privativa (x)	Área total ()	Terreno ()			
Endereço:	Logradouro: Avenida Plínio Gomes de Mattos Filho	Número: 0	Complemento:	Bairro: Várzea das Moças	Cidade: São Gonçalo	UF: RJ	
Descrição:	CEP: 24753-500	Andar: -	Proximidade do Imóvel: 0,00 km	Nome do Contato: Imobiliária SPIN - Inovações Imobiliárias	Telefone Contato: 21999796517	Status: Ofertado	N° Vagas Garagem: 3
Casa À Venda, 150 m² por R\$1.500.000 - Várzea Das Moças - São Gonçalo/rj https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/casa-3-quartos-a-venda-no-varzea-das-mocas-sao-goncalo-rj/2973171383							
Área da Edificação (em m²): 150,00	Valor Compra e Venda/O oferta: R\$ 1.500.000,00	N° Banheiros: 3	Data Venda/O oferta: 15/02/2024	Nº Dormitórios: 3	Idade Aparente: 5 anos	Ano Construção: 2019	Estado Conservação Imóvel: Bom
				Padrão Acabamento Imóvel: Médio	Testada (Frente): 0,00	Área Terreno (em m²): 1740,00	
Tipo do Imóvel: CASA				Valor m²: R\$ 862,07 / m²	Área Privativa: 150,00	Área Comum: 0,00	Vida Útil: 60
Endereço:	Logradouro: Estrada das Piabas	Número: 0	Complemento:	Bairro: Várzea das Moças	Cidade: São Gonçalo	UF: RJ	
Descrição:	CEP: 24753-450	Andar: -	Proximidade do Imóvel: 0,00 km	Nome do Contato: Dream Casa 6	Telefone Contato: 47610958	Status: Ofertado	N° Vagas Garagem: 6
Casa À Venda - Na Várzea Das Moças https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/casa-4-quartos-a-venda-no-varzea-das-mocas-sao-goncalo-rj/2979773072							
Área da Edificação (em m²): 114,00	Valor Compra e Venda/O oferta: R\$ 900.000,00	N° Banheiros: 6	Data Venda/O oferta: 15/02/2024	Nº Dormitórios: 4	Idade Aparente: 5 anos	Ano Construção: 2019	Estado Conservação Imóvel: Bom
				Padrão Acabamento Imóvel: Médio	Testada (Frente): 0,00	Área Terreno (em m²): 1140,00	
Tipo do Imóvel: CASA				Valor m²: R\$ 789,47 / m²	Área Privativa: 114,00	Área Comum: 0,00	Vida Útil: 60
Endereço:	Logradouro: Avenida Plínio Gomes de Mattos Filho	Número: 0	Complemento:	Bairro: Várzea das Moças	Cidade: São Gonçalo	UF: RJ	
Descrição:	CEP: 24753-500	Andar: -	Proximidade do Imóvel: 0,00 km	Nome do Contato: casal consultoria	Telefone Contato: 21 99980588	Status: Ofertado	N° Vagas Garagem: 16
Sobre casa com 500 m² à venda em Niterói - RJ https://www.casalconsultoria.com.br/imovel/casa-de-500-m-com-6-quartos-varzea-das-mocas-niteroi/CA0826-CA9K?from=sale							
Área da Edificação (em m²): 500,00	Valor Compra e Venda/O oferta: R\$ 1.200.000,00	N° Banheiros: 5	Data Venda/O oferta: 15/02/2024	Nº Dormitórios: 6	Idade Aparente: 30 anos	Ano Construção: 1994	Estado Conservação Imóvel: Bom
				Padrão Acabamento Imóvel: Médio	Testada (Frente): 0,00	Área Terreno (em m²): 1885,00	
Tipo do Imóvel: CASA				Valor m²: R\$ 636,60 / m²	Área Privativa: 500,00	Área Comum: 0,00	Vida Útil: 60
Endereço:	Logradouro: Avenida Plínio Gomes de Mattos Filho	Número: 0	Complemento:	Bairro: Várzea das Moças	Cidade: São Gonçalo	UF: RJ	
Descrição:	CEP: 24753-500	Andar: -	Proximidade do Imóvel: 0,00 km	Nome do Contato: luis imoveis	Telefone Contato: 2126080489	Status: Ofertado	N° Vagas Garagem: 4
CAS180 https://www.luisimoveis.com.br/imovel/casa-de-139-m-com-4-quartos-varzea-das-mocas-niteroi/CAS180-LUOR?from=sale							
Área da Edificação (em m²): 139,00	Valor Compra e Venda/O oferta: R\$ 1.000.000,00	N° Banheiros: 3	Data Venda/O oferta: 15/02/2024	Nº Dormitórios: 4	Idade Aparente: 10 anos	Ano Construção: 2014	Estado Conservação Imóvel: Bom
				Padrão Acabamento Imóvel: Médio	Testada (Frente): 0,00	Área Terreno (em m²): 1777,00	
Tipo do Imóvel: CASA				Valor m²: R\$ 562,75 / m²	Área Privativa: 139,00	Área Comum: 0,00	Vida Útil: 60
Endereço:	Logradouro: Rod Tronco Norte Fluminense, Várzea das Moças, São Gonçalo	Número: 0	Complemento:	Bairro: Várzea das Moças	Cidade: São Gonçalo	UF: RJ	
Descrição:	CEP: 24753-510	Andar: -	Proximidade do Imóvel: 0,00 km	Nome do Contato: Imobiliária Flora Imóveis	Telefone Contato: 21996233217	Status: Ofertado	N° Vagas Garagem: 0
Terreno À Venda, 1185 m² por R\$90.000 - Várzea Das Moças - São Gonçalo/rj https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/terreno-a-venda-no-varzea-das-mocas-sao-goncalo-rj/126717410							
Área da Edificação (em m²): 715,00	Valor Compra e Venda/O oferta: R\$ 2.500.000,00	N° Banheiros: 0	Data Venda/O oferta: 15/02/2024	Nº Dormitórios: 0	Idade Aparente: 35 anos	Ano Construção: 1989	Estado Conservação Imóvel: Bom
				Padrão Acabamento Imóvel: Médio	Testada (Frente): 0,00	Área Terreno (em m²): 9800,00	
Tipo do Imóvel: CASA				Valor m²: R\$ 255,10 / m²	Área Privativa: 715,00	Área Comum: 0,00	Vida Útil: 60

Amostra 1



Avenida Plínio Gomes de Mattos Filho - Várzea das Moças - São Gonçalo – RJ

Imobiliária SPIN - Inovações Imobiliárias (21) 99979-6517– Cod. CA9464 – Valor R\$ 1.500.000,00

Ampla casa duplex com vista livre, cercada de verde, local fresco e silencioso. Composta por varandão , sala, 3 quartos sendo 2 suítes com armários, banheiro social, box blindex e armários, quarto escritório no sótão, cozinha com armários e bancada de pia em granito, área de serviço com acesso a varandão com churrasqueira, banheiro de serviço, monitoramento de sistema de câmeras e alarme, vaga para 3 carros. Terreno com 1.740m2 com arvores frutíferas e horta, possui 2 casas sendo uma averbada. Venda somente a vista. Aceita permuta por casas em condomínio na Região Oceanica.

Atributos de entrada:

Área de terreno: 1.740,00m²

Área de construção estimada: 150,00m²

Padrão Construtivo: Residencial Médio

Idade aparente: 5 anos

Vida útil: 60 anos

Amostra 2



Estrada das Piabas, Várzea das Moças, São Gonçalo

DreamCasa 6 - 4761-0958 – Cod. CA215923-FS – Valor R\$ 900.000,00

Duas Casas em terreno de 1140 m² em Varzea das Moças, São Gonçalo na divisa com Niterói próximo a BR. Próximo ao comércio, condução etc. Ideal para construção de Mine Condomínio. Terreno totalmente plano.

Atributos de entrada:

Área de terreno: 1.140,00m²

Área de construção estimada: 114,00m²

Padrão Construtivo: Residencial Médio

Idade aparente: 5 anos

Vida útil: 60 anos

Amostra 3



Avenida Plínio Gomes de Mattos Filho - Várzea das Moças - São Gonçalo – RJ

casal consultoria (21) 9998-0588– Cod. CA0826-CA9K – Valor R\$ 1.200.000,00

02 Casas em Terreno de 1.885 m² com Piscina, Churrasqueira e Quintalão! Casal Consultoria Imobiliária vende 02 Casas independentes em Várzea das Moças em terreno de 1.885 m² com piscina, área de lazer com churrasqueira e grande quintal. Podendo alugar uma das casas para renda extra. Localização excelente com frente para rua principal de Várzea das Moças, pertinho de todo comércio da região como padaria farmácia, colégio, ponto de ônibus etc. Agende sua visita e traga sua proposta!!!

Atributos de entrada:

Área de terreno: 1.885,00m²

Área de construção estimada: 500,00m²

Padrão Construtivo: Residencial Médio

Idade aparente: 30 anos

Vida útil: 60 anos

Amostra 4



Avenida Plínio Gomes de Mattos Filho - Várzea das Moças - São Gonçalo – RJ

Luis imóveis (21) 2608-0489 – Cod. CA5180 – Valor R\$ 1.000.000,00

Casa em terreno de 1777m² com 4 dormitórios à venda, 139 m² por R\$ 1.000.000 - Várzea das Moças - Niterói/RJ - CA5180 Composto por sala em dois ambientes, escritório, copa, cozinha, 4 quartos sendo 2 suítes, banheiro social, área de serviço, varandão e garagem. Área de lazer com piscina, churrasqueira e sauna.

Atributos de entrada:

Área de terreno: 1.777,00m²

Área de construção estimada: 139,00m²

Padrão Construtivo: Residencial Médio

Idade aparente: 10 anos

Vida útil: 60 anos

Amostra 5



Rodovia Tronco Norte Fluminense, Várzea das Moças, São Gonçalo

Imobiliária Marcio Horta (21) 99623-3217 – Cod. TE0044 – Valor R\$ 2.500.000,00

Área com 9.800,00m², (07 Lotes), composta com residência principal com aproximadamente 715m² de área construída, com 04 quartos sendo 02 suítes, 03 quartos de empregados, 02 salas de estar, sala com lareira, sala de jantar, sala de leitura, sala de TV, salão de jogos, salão de festas, sala em mezanino, 02 bares, 02 banheiros privativos, 02 lavabos, , banheiro social, 03 banheiros de empregados, 02 cozinhas, 02 escritórios, jardim de inverno, adega, varanda coberta, garagem para 02 carros, oficina, 02 lavanderias, depósito de ferramentas, 02 despensas, piscina, bar, vestiário e banheiros, sauna e ducha, deck de repouso e churrasqueira, casa de hóspedes, casa de caseiro e depósito de materiais

Atributos de entrada:

Área de terreno: 9.800,00m²

Área construída: 715m²

Padrão Construtivo: Residencial Médio

Idade aparente: 35 anos

Vida útil: 60 anos

ANEXO 02

CÁLCULOS – HOMOGENEIZAÇÕES E

PROJEÇÕES DE VALOR

8 - TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO										
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	5,00	8%	Regular	2,00	0,930	0,20	0,944		
2	60,00	5,00	8%	Regular	2,00	0,930	0,20	0,944		
3	60,00	30,00	50%	Regular	2,00	0,609	0,20	0,687		
4	60,00	10,00	17%	Regular	2,00	0,881	0,20	0,905		
5	60,00	35,00	58%	ular e Reparos Simpl	2,50	0,493	0,20	0,594		
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\$ 1.500.000,00	150,00	2.181,98	2,950	0,944	R\$ 6.076,38	R\$ 911.456,69	0,90	R\$ 529.688,98	
2	R\$ 900.000,00	114,00	2.181,98	1,992	0,944	R\$ 4.103,10	R\$ 467.753,39	0,90	R\$ 389.021,95	
3	R\$ 1.200.000,00	500,00	2.181,98	1,000	0,687	R\$ 1.499,46	R\$ 749.728,33	0,90	R\$ 405.244,50	
4	R\$ 1.000.000,00	139,00	2.181,98	1,386	0,905	R\$ 2.736,32	R\$ 380.348,22	0,90	R\$ 557.686,60	
5	R\$ 2.500.000,00	715,00	2.181,98	1,000	0,594	R\$ 1.296,97	R\$ 927.332,77	0,90	R\$ 1.415.400,51	
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	1740,00	R\$ 304,42	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,900	1,00	R\$ 273,98
2	1140,00	R\$ 341,25	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,850	1,00	R\$ 290,06
3	1885,00	R\$ 214,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,910	1,00	R\$ 195,64
4	1777,00	R\$ 313,84	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,900	1,00	R\$ 282,45
5	9800,00	R\$ 144,43	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,110	1,00	R\$ 174,76
(1) - Fator Frente								(4) - Fator Profdade		(6) - Fator Área
(2) - Fator Esquina								(5) - Fator Topog		(7) - Fator Consist.
(3) - Fator Local								Média das Amostras:		R\$ 243,38
								Valor Mínimo (-30%)		R\$ 170,36
								Valor Máximo (+30%)		R\$ 316,39
Determinação Valor Terreno										
Zona	Área (m²)	Unit (R\$/m²)	Fator Frente	Fator Profundidade	Fator Área	Fator Esquina	Fator Topog	Fator Consist.	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
2ª Zona Res. Horiz. Médio	4000,00	R\$ 243,38	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 243,38	R\$ 973.506,89
Determinação Valor Construção										
Vida Útil	Idade Aparente	%Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.			
60,00	30,00	50%	Regular e Reparos Simples	2,50	0,57	0,20	0,66			
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índices-Padrão	Coef. Deprec.	Custo (R\$/m²)	Valor (R\$)					
171,00	R\$ 2.181,98	1,050	0,66	R\$ 1.510,28	R\$ 258.257,76					
Determinação Valor Imóvel										
Valor Terreno	Valor Edificação	F.Com	Adotado							
R\$ 973.506,89	R\$ 258.257,76	1,00	R\$ 1.231.764,65							
9 - CÁLCULO VALOR AVALIAÇÃO:										
Área do terreno:	4000,00	m²	Valor m²:	R\$ 243,38	Coef. Deprec.:	Fator Comercialização:	Valor Terreno:	R\$ 973.506,89	Fator de Liquidez (%):	
Área da Edificação:	171,00	m²	Valor m²:	R\$ 1.510,28	1,00	1,00	Valor Edificação :	R\$ 258.257,76	58,20%	
Valor Imóvel:	R\$ 1.232.000,00									
Valor de Liquidez:	R\$ 717.000,00									
Índice de Liquidez:	Médio									
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:							R\$	1.232.000,00		

VALOR FINAL DO IMÓVEL																			
R\$ 1.232.000,00																			
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.	13,75% Taxa Selic+2%																
Manutenção/administração	0,20% ao mês	Inflação média ao ano	4,16% IPCA 12 meses																
Comissão de venda	0,10% ao mês	Custo financeiro	9,21% ao ano																
Total 1	0,31% ao mês	Total 2	0,74% ao mês																
Despesas totais Total 1 Total 2 =		1,05% fixas + financeiras																	
Prazo de comercialização	52 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.			58,20% R\$ 717.000,00																
Diagnóstico de Mercado																			
Nível de Oferta:	alto	médio/alto	x médio																
Nível de Demanda:	alto	médio/alto	médio																
Absorção:	rápida	normal/rápida	normal																
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido	normal/aquecido	normal																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>médio/baixo</td> <td>x</td> <td>baixo</td> <td></td> </tr> <tr> <td>médio/baixo</td> <td>x</td> <td>baixo</td> <td></td> </tr> <tr> <td>normal/difícil</td> <td></td> <td>difícil</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>normal/recessivo</td> <td>x</td> <td>recessivo</td> <td></td> </tr> </table>				médio/baixo	x	baixo		médio/baixo	x	baixo		normal/difícil		difícil	x	normal/recessivo	x	recessivo	
médio/baixo	x	baixo																	
médio/baixo	x	baixo																	
normal/difícil		difícil	x																
normal/recessivo	x	recessivo																	
CONSIDERAÇÕES:																			

ANEXO 04
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA
AVALIANDO



Fachada



Fachada



Fachada



Placa da rua



Vista da rua



Vista da rua



Vizinho



Vizinho