

Proprietário:	BANCO SANTANDER			Dossiê	20867
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do Imóvel:	Residencial		
Endereço Completo:	Rua Maritaca (Rua 21)			Nº:	46
Bairro:	Vila Pacaembú	Município:	Queimados	UF:	RJ
		CEP:	26323-546		
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Evolutivo		Idade Imóvel:	15	

Metragens

Área Terreno Total:	Matrícula:	250,00
	IPTU/ITR:	250,00
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	250,00
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	90,00
	IPTU:	90,00
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
	Empregada na avaliação:	90,00



Observações impactantes na avaliação

Não foi possível vistoriar a unidade internamente, no ato da vistoria não foi autorizado a entrada no condomínio e nem fornecido o nome dos ocupantes, para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação com documentos e imóveis assemelhados.

Índice de contaminação ambiental

Imovel sem indicio de contaminação.

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua	Valor de Mercado: R\$ 210.000,00	Valor de Liq. Forçada: R\$ 141.000,00	% Desc: -32,86%
-Construções e Benfeitorias Averbadas	Valor de Mercado: R\$ 183.000,00	Valor de Liq. Forçada: R\$ 123.000,00	% Desc: -32,79%
-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\$ 393.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 264.000,00	% Desc:	-32,82%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	41 meses				
Validade do Laudo	1 ANO				

Data do laudo:	22/07/2024	Assinatura Avaliador	
Data da vistoria:	18/07/2024		
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 Maritaca (Rua 21), 46
Bairro: Vila Pacaembu
Município de Queimados - CEP 26323-546- UF: RJ



Valor de Mercado: R\$ 393.000,00
Valor de liquidez: R\$ 264.000,00

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 Maritaca (antiga Rua 21), 46 – Vila Pacaembu, Queimados - RJ, 26323-546.

1.2 Inscrição cadastral – nº 00011231000000900000

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 nº 3454 e IPTU. 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 Maritaca, (Rua 21), 46 – Vila Pacaembú, Queimados, Cep: 26323-546.

Coordenadas: Latitude -22.725377733601412, Longitude -43.56331584447502

Segue sua posição conforme mapa.



2.1.2 - 2.1.2 - A região é predominantemente residencial, no entorno do imóvel é predominante imóveis residenciais de padrão médio/baixo e ao sul imóveis residenciais de padrão médio/alto. Possui abastecimento de água, energia, asfalto, sarjetas e iluminação pública. Localizado em região de topografia plana.

2.1.3 - O bairro está localizado entre a Rua Madureira e Rua Vereador Marinho Hemeterio Oliveira.

2.1.4 - O Município de Queimados constou com população no último censo de: 140.523 pessoas. Densidade demográfica: 1.850,76 habitantes por quilômetro quadrado. Os resultados foram divulgados em 2022 pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

2.1.5 - Segundo o site da Prefeitura de Queimados:

Descrição Geral:

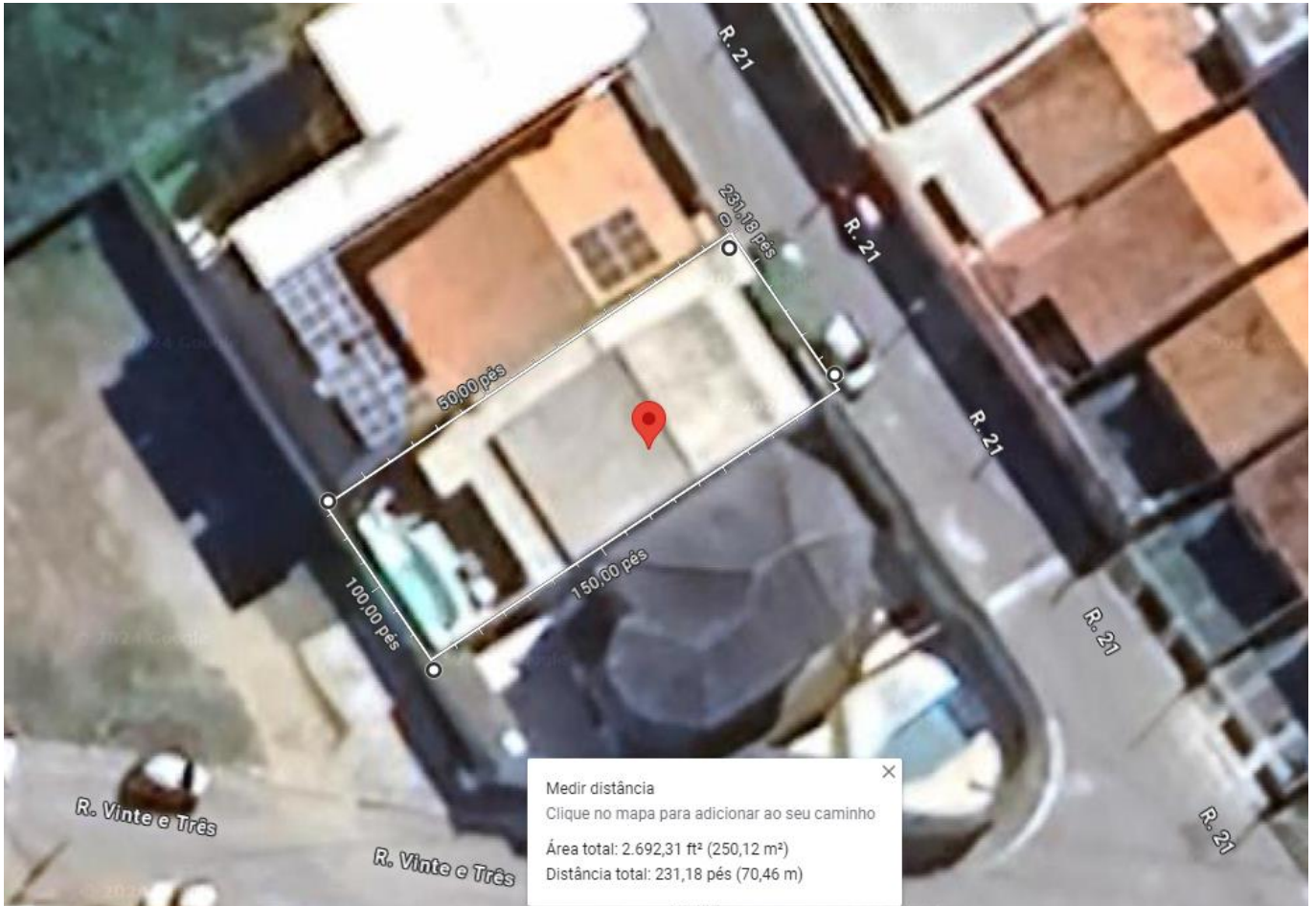
Em 29 de março de 1858, a família imperial, a bordo do primeiro trem da Estrada de Ferro D. Pedro II, seguia em missão especial para inaugurar o trecho de 48 km compreendido entre a Estação do Campo até Queimados. A população do lugarejo, que assistiu a solenidade, sentiu-se honrada pela visita do Imperador e entendeu aquele momento como sendo o instante oficial da inauguração do povoado de Queimados.

Com a expansão da economia cafeeira, em meados do século XVIII, foi construída a Estrada de Ferro D. Pedro II, trazendo mais prosperidade à região. O projeto inicial desta ferrovia previa a extensão dos trilhos até a Freguesia de Nossa Senhora de Belém e Menino Deus, atual Jacutinga, que chegou a construir um prédio para sediar a estação. Porém, milhares de operários chineses, construtores da estrada, foram vítimas de Malária e por epidemias de cólera, que arrasou toda a Colônia, em 1855. Como a morte dos operários chineses iria retardar o prosseguimento das obras da via férrea, rapidamente foi construída a Estação de Queimados.

Segundo a história, a origem do nome do município deve-se a este acontecimento, uma vez que os chineses tinham por costume queimar os seus mortos. Este costume criou entre os populares, que tinham que passar pelo local onde os corpos haviam sido queimados, a seguinte forma de indicar o caminho: “vou pela estrada dos queimados”, o que acabou por nomear o local.

2.2 - Terreno

2.2.1 – Medindo 10,00 m de frente para Rua Maritaca (Rua 21), 10,00 m de fundos para o lote 9; 25 metros do lado direito para o lote 8; 25m do lado esquerdo para o lote 6. Abastecimento de rede de água, rede elétrica, telefone, iluminação pública, pavimentação e serviços.



2.3 - Edificações

Vistoria realizada no dia 18 de julho de 2024, verificamos que o imóvel possui características de unifamiliar. Foi feita vistoria externa e com área construída de 90,00m² documentada na IPTU e matrícula.

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 2019.

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.



Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743

Estado de conservação – c – regular

“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 Queimados segundo o site Caravela. A concentração de renda entre as classes econômicas em Queimados pode ser considerada normal e é relativamente inferior à média estadual. As faixas de menor poder aquisitivo (E e D) participam com 56,2% do total de remunerações da cidade, enquanto que as classes mais altas representam 18,3%.

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 julho 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 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 referência tabela Sinduscon – RJ , mês de referência junho de 2024. Utilizado para cálculos R8 N Sem desoneração – R\$ 2.205,83/m², 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: 250,00m²
Área de construção documentada: 90,00m²
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:

Valor de terreno R\$ 210.000,00

Valor da benfeitoria R\$ 183.000,00

Valor total R\$ 393.000,00

Valor de liquidez: R\$ 264.000,00

8. - Anexos

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






São Paulo, 22 de Julho de 2024.



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

ANEXO 01

TABELA DE DADOS AMOSTRAIS

		Critério utilizado:				Área privativa ()		Área total ()		Terreno ()	
	Endereço: Logradouro: Rua Sales	Número: 0	Complemento:	Bairro: Vila Pacaembu	Cidade: Queimados	UF: RJ					
	Descrição: Casa - Padrão em Queimados, Vila Pacaembu	CEP: 26323-532	Andar: -	Proximidade do Imóvel: - km	Nome do Contato: Wellington Lima	Telefone Contato: (21) 2665-6063	Status: Ofertado	N° Vagas Garagem: 3			
Área da Edificação (em m²): 133,00		Valor Compra e Venda/Oferta: R\$ 550.000,00	N° Banheiros: 2	Data Venda/Oferta: 22/07/2024	N° Dormitórios: 2	Idade Aparente: 11 anos	Ano Construção: 2013	Estado Conservação Imóvel: Bom			
Tipo do Imóvel: CASA				Padrão Acabamento Imóvel: Médio	Testada (Frente): 0,00	Área Terreno (em m²): 250,00					
	Endereço: Logradouro: Rua Coruja	Número: 0	Complemento:	Bairro: Vila Pacaembu	Cidade: João Pessoa	UF: RJ					
	Descrição: Casa - Padrão em Queimados, Vila Pacaembu	CEP: 26323-529	Andar: -	Proximidade do Imóvel: - km	Nome do Contato: Wellington Lima	Telefone Contato: (21) 2665-6063	Status: Ofertado	N° Vagas Garagem: 3			
Área da Edificação (em m²): 75,00		Valor Compra e Venda/Oferta: R\$ 440.000,00	N° Banheiros: 3	Data Venda/Oferta: 22/07/2024	N° Dormitórios: 2	Idade Aparente: 11 anos	Ano Construção: 2013	Estado Conservação Imóvel: Bom			
Tipo do Imóvel: CASA				Padrão Acabamento Imóvel: Médio	Testada (Frente): 0,00	Área Terreno (em m²): 250,00					
	Endereço: Logradouro: Rua Hortência	Número: 0	Complemento:	Bairro: Centro	Cidade: João Pessoa	UF: RJ					
	Descrição: Casa 3Qs Centro de Queimados ao Lado da Prefeitura	CEP: 26383-250	Andar: -	Proximidade do Imóvel: - km	Nome do Contato: Wellington Lima	Telefone Contato: (21) 2665-6063	Status: Ofertado	N° Vagas Garagem: 1			
Área da Edificação (em m²): 100,00		Valor Compra e Venda/Oferta: R\$ 390.000,00	N° Banheiros: 2	Data Venda/Oferta: 22/07/2024	N° Dormitórios: 3	Idade Aparente: 20 anos	Ano Construção: 2004	Estado Conservação Imóvel: Bom			
Tipo do Imóvel: CASA				Padrão Acabamento Imóvel: Médio	Testada (Frente): 0,00	Área Terreno (em m²): 250,00					
	Endereço: Logradouro: Rua Regina	Número: 0	Complemento:	Bairro: Centro	Cidade: João Pessoa	UF: RJ					
	Descrição: Terreno em Queimados - Vila do Tinguá - Cod: 778	CEP: 26383-300	Andar: -	Proximidade do Imóvel: - km	Nome do Contato: Wellington Lima	Telefone Contato: (21) 2665-6063	Status: Ofertado	N° Vagas Garagem: 0			
Área da Edificação (em m²): 0,00		Valor Compra e Venda/Oferta: R\$ 250.000,00	N° Banheiros: 0	Data Venda/Oferta: 22/07/2024	N° Dormitórios: 0	Idade Aparente: 11 anos	Ano Construção: 2013	Estado Conservação Imóvel: Bom			
Tipo do Imóvel: TERRENO ATÉ 5MIL M²				Padrão Acabamento Imóvel: Médio	Testada (Frente): 0,00	Área Terreno (em m²): 252,00					
	Endereço: Logradouro: Rua Serrinha	Número: 0	Complemento:	Bairro: Centro	Cidade: João Pessoa	UF: RJ					
	Descrição: Terreno, Centro, Queimados - R\$ 160 mil	CEP: 26325-170	Andar: -	Proximidade do Imóvel: - km	Nome do Contato: Wellington Lima	Telefone Contato: (21) 2665-6063	Status: Ofertado	N° Vagas Garagem: 0			
Área da Edificação (em m²): 0,00		Valor Compra e Venda/Oferta: R\$ 160.000,00	N° Banheiros: 0	Data Venda/Oferta: 22/07/2024	N° Dormitórios: 0	Idade Aparente: 11 anos	Ano Construção: 2013	Estado Conservação Imóvel: Bom			
Tipo do Imóvel: TERRENO ATÉ 5MIL M²				Padrão Acabamento Imóvel: Médio	Testada (Frente): 0,00	Área Terreno (em m²): 168,00					

Amostra 1



Rua Sales - Vila Pacaembu, Queimados – RJ

Wellington Lima (21) 2665-6063 – Valor R\$ 550.000,00

Casa - Padrão em Queimados, Vila Pacaembu

Atributos de entrada:

Área de terreno: 250,00m²

Área de construção estimada: 133,00m²

Padrão Construtivo: Médio

Idade aparente: 11 anos

Vida útil: 60 anos

Amostra 2



Rua Coruja - Vila Pacaembu – Queimados, RJ

Wellington Lima (21) 2665-6063 – Valor R\$ 440.000,00

Casa - Padrão em Queimados, Vila Pacaembu

Atributos de entrada:

Área de terreno: 260,00m²

Área de construção estimada: 75,00m²

Padrão Construtivo: Médio

Idade aparente: 11 anos

Vida útil: 60 anos

Amostra 3



Rua Hortência, - Vila do Tinguá, Queimados, RJ

Wellington Lima (21) 2665-6063 – Valor R\$ 390.000,00

Casa 3Qts Centro de Queimados ao Lado da Prefeitura

Atributos de entrada:

Área de terreno: 250,00m²

Área de construção estimada: 100,00m²

Padrão Construtivo: Médio

Idade aparente: 20 anos

Vida útil: 60 anos

Amostra 4



Rua Regina, - Centro, Queimados, RJ

Wellington Lima (21) 2665-6063 - Valor R\$ 250.000,00

Terreno em Queimados - Vila do Tinguá - Cod: 778.

Atributos de entrada:
Área de terreno: 252,00m²
Área de construção estimada: 0
Padrão Construtivo: -
Idade aparente: 11 anos
Vida útil: 60 anos

Amostra 5



Rua Serrinha – Centro – Queimados, RJ

Wellington Lima (21) 2665-6063 - Valor R\$ 160.000,00

Terreno, Centro, Queimados - R\$ 160 mil.

Atributos de entrada:
Área de terreno: 168m²
Área de construção estimada: 0m²
Padrão Construtivo: -
Idade aparente: 11 anos
Vida útil: 60 anos

ANEXO 02

CÁLCULOS – HOMOGENEIZAÇÕES E

8 - TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO											
Metodologia:		Grau de Fundamentação: 2,00		Grau de Precisão: 3,00							
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	11,00	18%	Novo e Regular	1,50	0,891	0,20	0,913			
2	60,00	11,00	18%	Novo e Regular	1,50	0,891	0,20	0,913			
3	60,00	20,00	33%	Novo e Regular	1,50	0,777	0,20	0,822			
4	60,00	11,00	18%	Novo e Regular	1,50	0,891	0,20	0,913			
5	60,00	11,00	18%	Novo e Regular	1,50	0,891	0,20	0,913			
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\$ 550.000,00	133,00	2.205,83	1,220	0,913	R\$ 2.456,45	R\$ 326.707,53	0,90	R\$ 200.963,22		
2	R\$ 440.000,00	75,00	2.205,83	1,220	0,913	R\$ 2.456,45	R\$ 184.233,57	0,90	R\$ 230.189,79		
3	R\$ 390.000,00	100,00	2.205,83	0,910	0,822	R\$ 1.649,20	R\$ 164.920,20	0,90	R\$ 202.571,82		
4	R\$ 250.000,00	0,00	2.205,83	1,386	0,913	R\$ 2.790,69	R\$ 0,00	0,90	R\$ 225.000,00		
5	R\$ 160.000,00	0,00	2.205,83	1,386	0,913	R\$ 2.790,69	R\$ 0,00	0,90	R\$ 144.000,00		
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\$ 803,85	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 803,85	
2	260,00	R\$ 885,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 885,35	
3	250,00	R\$ 810,29	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 810,29	
4	252,00	R\$ 892,86	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 892,86	
5	168,00	R\$ 857,14	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,950	1,00	R\$ 814,29	
(1) - Fator Frente		(4) - Fator Profundade	(6) - Fator Área	Média das Amostras:						R\$ 841,33	
(2) - Fator Esquina		(5) - Fator Topog	(7) - Fator Consist.	Valor Mínimo (-30%)						R\$ 588,93	
(3) - Fator Local		Valor Máximo (+30%)						R\$ 1.093,72			
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	250,00	R\$ 841,33	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 841,33	R\$ 210.331,42	
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\$)						
90,00	R\$ 2.205,83	1,07	0,86	R\$ 2.026,03	R\$ 182.342,55						
Determinação Valor Imóvel											
Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Adotado								
R\$ 210.331,42	R\$ 182.342,55	1,00	R\$ 392.673,97								
9 - CÁLCULO VALOR AVALIAÇÃO:											
Área do terreno:	250,00 m²	Valor m²:	R\$ 841,33	Coef. Deprec.:	1,00	Fator Comercialização:	1,00	Valor Terreno:	R\$ 210.331,42	Fator de Liquidez (%):	67,18%
Área da Edificação:	90,00 m²	Valor m²:	R\$ 2.026,03		1,00		1,00	Valor Edificação:	R\$ 182.342,55		
Valor Imóvel:	R\$ 393.000,00										
Valor de Liquidez:	R\$ 264.000,00										
Índice de Liquidez:	Médio										
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:								R\$	393.000,00		

PROJEÇÕES DE VALOR

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 393.000,00

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	0,20% ao mês	Inflação média ao ano	3,93% IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,10% ao mês	Custo financeiro	8,25% ao ano
Total 1	0,31% ao mês	Total 2	0,66% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,97% 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. 67,18% **R\$ 264.000,00**

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	alto	médio/alto	médio	médio/baixo	x	baixo
Nível de Demanda:	alto	médio/alto	médio	médio/baixo		baixo
Absorção:	rápida	normal/rápida	normal	normal/difícil		difícil
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido	normal/aquecido	normal	normal/recessivo	x	recessivo

CONSIDERAÇÕES:

ANEXO 03

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

AVALIANDO

Relatório Fotográfico



Fachada



Fachada



Vista da Rua



Vista da Rua



Vista da Rua



Vista da Rua

Página 1