

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

P00018510/IM-002159

SOLICITANTE

DUARTE LEILÕES OFICIAIS

PROPRIETÁRIO

TINTAS TUPAN S.A - INDUSTRIA E COMÉRCIO

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação dos Valores de Mercado e Liquidação Forçada

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Patrimonial

DATA BASE

03/04/2018

RESUMO DA AVALIAÇÃO

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Rua Ceará esquina com Rua Espírito Santos, Rua Sergipe e Rua Pernambuco
Nova Iguaçu - RJ

DOCUMENTAÇÃO

Ofício Tit. 370/2016 e Matrícula nº 5.710, Registro de Imóveis da 1ª
Circunscrição - Nova Iguaçu - RJ
Datada de 26 de setembro de 2016

TIPO DE IMÓVEL

Terreno

IMÓVEL

Área urbana com benfeitorias de instalações industriais

ÁREAS

Área Construída: **3.410,00 m²**
Área de Terreno: **20.000,00 m²**

RESUMO DE VALORES

Valor de Mercado: **R\$ 13.591.831,00**
Valor de Liquidação Forçada: **R\$ 8.631.270,51**

RESPONSABILIDADE E LIMITAÇÕES

Este Laudo de Avaliação foi produzido com base em informação fornecida pela contratante, incluindo a documentação do imóvel objeto da análise, tais como matrículas, escrituras, memoriais descritivos de construção, documentação técnica de projeto de engenharia, as quais são admitidas como verdadeiras, seguras, atualizadas e confiáveis.

Com base nesta consideração, não foi realizada nenhuma investigação sobre a legitimidade da documentação fornecida, bem como investigação sobre a existência de algum litígio ou ônus sobre o imóvel não descrito na documentação recebida. Portanto, os bens avaliados foram considerados livres de hipoteca, arrestos, usufrutos, penhores ou quaisquer outros impedimentos que porventura pudessem afetar seus parâmetros normais de uso e/ou comercialização para a data base deste Laudo de Avaliação.

Aspectos ambientais, tais como contaminação do solo, subsolo, da água, supressão de vegetação ou outros tipos de danos causados ao meio ambiente, que necessitem de reparação ambiental não foram investigados pela S4A Avaliações Patrimoniais LTDA. Os impactos desses eventuais danos ou o custo de sua reparação não foram considerados, para qualquer efeito, neste Laudo de Avaliação.

A utilização deste Laudo de Avaliação é restrita à finalidade nele descrita, não podendo ser considerado igualmente válido para outros usos ou exibição a terceiros, nos termos do Item 10.3 da NBR 14.653-1:2001.

Este Laudo de Avaliação, incluindo suas análises e conclusões, representa o resultado de um estudo técnico realizado de acordo com a norma vigente e não constitui uma recomendação para qualquer tomada de decisão pelo seu contratante. Desta forma, a responsabilidade sobre qualquer decisão tomada será de única e exclusiva responsabilidade do contratante, ficando certo que a S4A Avaliações Patrimoniais LTDA não poderá, em hipótese alguma, ser responsabilizada por eventuais prejuízos ou perdas decorrentes da tomada desta decisão.

A S4A Avaliações Patrimoniais LTDA. não mantém vínculo, quer através de seus sócios ou empregados, com os proprietários dos bens avaliados ou com qualquer seguradora ou corretora de seguros, banco ou empresa financeira, financiadora ou credora relacionada à transação cuja tomada de decisão esteja subsidiada pelas informações contidas neste Laudo. Portanto, a S4A Avaliações declara que não possui qualquer interesse pessoal ou financeiro nos bens avaliados ou nos valores a eles atribuídos, o que inclui o fato de que a remuneração pela execução do Laudo não tem qualquer vínculo com o valor atribuído aos bens objeto de análise.

1	LOCALIZAÇÃO _____	5
1.1	CONTEXTO GERAL _____	5
1.2	MAPAS DE ACESSO _____	6
1.3	CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO _____	8
1.4	ACESSIBILIDADE / TRANSPORTES _____	8
1.5	TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA _____	8
1.6	MELHORAMENTOS PÚBLICOS _____	8
2	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL _____	9
2.1	DETALHAMENTO _____	9
3	ZONEAMENTO E DOCUMENTAÇÃO _____	10
3.1	ZONEAMENTO _____	10
3.2	DOCUMENTAÇÃO _____	10
4	EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS _____	11
5	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO _____	14
6	DIAGNÓSTICO DE MERCADO _____	17
7	METODOLOGIA GERAL DE AVALIAÇÃO _____	18
8	CRITÉRIO _____	18
9	AVALIAÇÃO _____	19
9.1	VALOR DO TERRENO PARA MERCADO _____	19
9.2	VALOR DAS CONSTRUÇÕES PARA O MERCADO _____	19
9.3	VALOR DO IMÓVEL PARA MERCADO _____	19
9.4	VALOR DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA _____	20
10	ENCERRAMENTO _____	22
11	- ANEXO Nº 01 _____	23
12	- ANEXO Nº 02 _____	28
13	- ANEXO Nº 03 _____	31
14	- ANEXO Nº 04 _____	36

1 LOCALIZAÇÃO

1.1 CONTEXTO GERAL

O imóvel em avaliação corresponde a um terreno urbano, medindo 100 x 200 metros, perfazendo área total 20.000 m², situada em zona urbana do município de Nova Iguaçu no estado do Rio de Janeiro.

Imóvel este de forma retangular ocupando toda uma quadra, com as seguintes dimensões e confrontações: Frente para a rua Ceará, medindo 100 metros, lateral direita para a Rua Espírito Santo com 200 metros de extensão, fundos para a Rua Sergipe medindo 100 metros e lateral esquerda para a Rua Pernambuco com 200 metros no total.

Sua conformação topográfica mostra aclive em relação a sua frente e lateral direita, onde o canto direito aos fundos, se elevando de forma gradativa até atingir uma diferença de cota de aproximadamente 4 metros.

Conforme observado "in loco" sobre o terreno encontramos 5 edificações aparentemente sem uso, sendo 3 deles com regular estado de conservação e 2 deles aparentemente possuindo apenas fundações e paredes, sem qualquer tipo de acabamento.

O terreno conta com vegetação natural, entre árvores, arbustos e gramíneas.

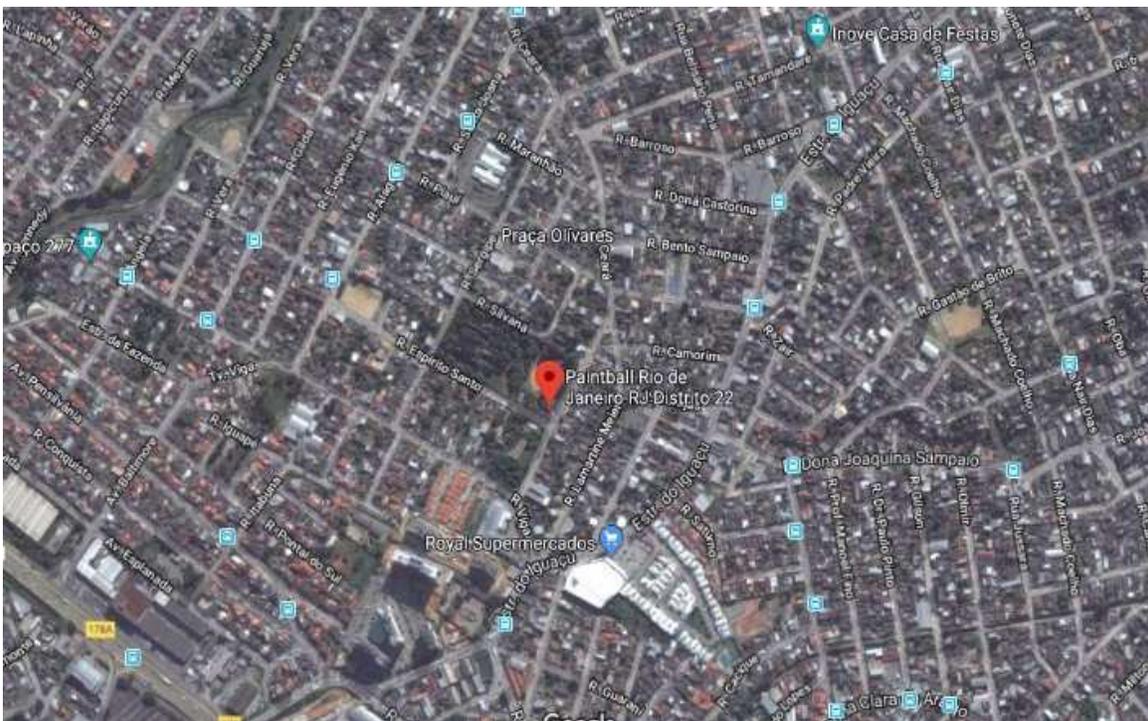
Encontra-se cercado parcialmente por muros em alvenaria de blocos de concreto chapiscado de cimento.



1.2 MAPAS DE ACESSO



Vista da fachada do imóvel



Vista via satélite da região

1.3 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Arruamento urbano formado por asfalto, de mão dupla e pistas simples, destinada ao trânsito local e com baixo volume viário.

Desenvolve-se, em traçado reto sobre perfil plano em sua frente e lateral direita, apresentando em ambas as ruas cerca de 6,00 metros de largura, além do calçamento.

Aos fundos está em aclive e sua lateral esquerda em declive sendo estas ruas com cerca de 5,00 metros de largura, além do calçamento.

Destacamos que estas características referem-se ao trecho onde está posicionado o imóvel.

Ao longo das mesmas encontramos instalações de posteamento para energia elétrica e telefonia e internet.

1.4 ACESSIBILIDADE / TRANSPORTES

Durante nossa estada notamos com rara frequência o transporte coletivo, contudo fomos informados que nas proximidades há linhas regulares de transporte municipal.

1.5 TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

As linhas divisórias do imóvel se dão com as ruas que formam a quadra.

Nas proximidades encontramos diversos imóveis em sua maioria residencial, havendo, contudo, alguns imóveis comerciais.

Imóveis de baixo padrão, com construções modestas e alguns com rara manutenção.

1.6 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região do imóvel dispõe de: Rede de Energia Elétrica, Rede de Telefonia, Iluminação Pública, Coleta de Lixo, Internet, Pavimentação asfáltica e Transporte Coletivo.

2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

2.1 DETALHAMENTO

O imóvel em avaliação constitui-se de um terreno urbano, com uma área total de 20.000 m², possui formato retangular, apresentando as seguintes características físicas e dimensionamento, de acordo com documentação fornecida e vistoria realizada “in-loco”.

O imóvel ocupa toda uma quadra medindo 100 x 200, sendo que sua frente está para a Rua Ceara, medindo 100 m.

Plano na parte junto à confluência da Rua Ceará com Rua Espírito Santo e em aclave aos fundos x lateral esquerda.

Está localizado em bairro com predominância residencial chamado Viga estando distante de aproximadamente 2,5 km do centro de Nova Iguaçu

Sobre o terreno encontram-se 5 edificações, as quais somam 2.950,00 m² aproximadamente enquadrados entre regular e péssimo estado de conservação.

3 ZONEAMENTO E DOCUMENTAÇÃO

3.1 ZONEAMENTO

O imóvel está situado na Zona urbana do município de Nova Iguaçu - RJ.

3.2 DOCUMENTAÇÃO

Cópia de Ofício Tit. 370/2016 e parte da escritura sob a matrícula 5.710 ambos do Cartório de Imóveis da 1ª Circunscrição de Nova Iguaçu - RJ

4 EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

Sobre o imóvel em avaliação, o qual corresponde a propriedade com escritura lavrada em 26 de outubro de 1.972 nas notas do 1º Ofício de Rio Largo, livro 159, folhas 7v à 12v e devidamente registrado no Livro 3/J folha 51 sob o nº 6.648 matrícula nº 61.073, e suas averbações, foram erguidas construções, instalações e benfeitorias. Conforme descrito a seguir:

Item #	1	Descrição	Prédio administrativo - Desocupado			
Nº de Pavimentos	2	Área Construída (m²)	240,00	Valor Unitário Novo (R\$/m²)	1.272,00	
Estado da Edificação	F	Necessitando de reparos de simples a importantes		Idade Estimada	60	Vida Útil 40
Observação	Regular estado de conservação. Não tivemos acesso ao imóvel e suas edificação, informações e medidas aproximadas, colhidas através de observação a partir de rua e seus muros de divisas.					
Estrutura	Concreto armado "in loco"		Fundação	Estacas ou fundação direta		
Pé Direito			Piso			
Paredes	Alvenaria de tijosos com acabamento em massa fina e pinura		Portas	Vidros e madeira		
Caixilhos	Metálico com vidro		Forro	Laje		
Cobertura	Telha Fibrocimento		Outros			



Item #	2	Descrição	Prédio administrativo - Desocupado			
Nº de Pavimentos	1	Área Construída (m²)	170,00	Valor Unitário Novo (R\$/m²)	1.348,00	
Estado da Edificação	E	Necessitando de reparos simples		Idade Estimada	60	Vida Útil 40
Observação	Regular estado de conservação. Não tivemos acesso ao imóvel e suas edificação, informações e medidas aproximadas, colhidas através de observação a partir de rua e seus muros de divisas.					
Estrutura	Concreto armado "in loco"		Fundação	Direta ou estacas		
Pé Direito			Piso			
Paredes	Tijolos revestida com massa fina e pintura parte externa e azulejo parcial		Portas			
Caixilhos			Forro	Laje		
Cobertura	Telha Fibrocimento		Outros			



Item #	3	Descrição	Galpão aberto				
Nº de Pavimentos	1	Área Construída (m²)	100,00	Valor Unitário Novo (R\$/m²)	480,00		
Estado da Edificação	F	Necessitando de reparos de simples a importantes		Idade Estimada	60	Vida Útil	30
Observação	Edificação inacabada somente fundações e paredes em regular estado de conservação. Não tivemos acesso ao imóvel e suas edificação, informações e medidas aproximadas, colhidas através de observação a partir de rua e seus muros de						
Estrutura	Madeira	Fundação	Direta ou brocas				
Pé Direito		Piso					
Paredes	Não há	Portas	Não há				
Caixilhos	Não há	Forro	Não há				
Cobertura	Telha Fibrocimento	Outros					



Item #	4	Descrição	Edifício inacabado				
Nº de Pavimentos	1	Área Construída (m²)	2.000,00	Valor Unitário Novo (R\$/m²)	420,00		
Estado da Edificação	G	Necessitando de reparos importantes		Idade Estimada	60	Vida Útil	30
Observação	Edificação inacabada somente fundações e paredes em regular estado de conservação. Não tivemos acesso ao imóvel e suas edificação, informações e medidas aproximadas, colhidas através de observação a partir de rua e seus muros de						
Estrutura	Concreto armado "in loco"	Fundação	Direta ou estacas				
Pé Direito		Piso					
Paredes	Blocos de Concreto aparente	Portas					
Caixilhos		Forro					
Cobertura		Outros					



Item #	5	Descrição	Edifício inacabado				
Nº de Pavimentos	1	Área Construída (m²)	400,00	Valor Unitário Novo (R\$/m²)	420,00		
Estado da Edificação	G	Necessitando de reparos importantes		Idade Estimada	60	Vida Útil	30
Observação	Edificação inacabada somente fundações e paredes em regular estado de conservação. Não tivemos acesso ao imóvel e suas edificação, informações e medidas aproximadas, colhidas através de observação a partir de rua e seus muros de						
Estrutura	Concreto armado "in loco"	Fundação	Estacas				
Pé Direito		Piso					
Paredes	Blocos de Concreto aparente	Portas					
Caixilhos		Forro					
Cobertura		Outros					



Item #	6		Descrição	Muro de delimitação de área do terreno			
Nº de Pavimentos		Área Construída (m²)	500,00	Valor Unitário Novo (R\$/m²)	120,00		
Estado da Edificação	F	Necessitando de reparos de simples a importantes		Idade Estimada	60	Vida Útil	35
Observação	Muros laterais sem fechamento total, em blocos de concreto com acabamentos necessitando de manutenção e acabamento com altura média de 2 metros						
Estrutura	Blocos de Concreto		Fundação				
Pé Direito			Piso				
Paredes			Portas				
Caixilhos			Forro				
Cobertura			Outros				

5 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Vistas da parte da frente do terreno - Rua Ceará



Vistas da parte da frente do terreno - Rua Ceará



Vistas da parte da frente do terreno - Rua Ceará



Vistas da parte da frente do terreno - Rua Ceará



Vista frontal da principal edificação



Vista lateral da principal edificação



Vista lateral da principal edificação



Vista da rua Lateral - Rua Espirito Santo



Vista da rua Lateral - Rua Espirito Santo



Vista da rua Lateral - Rua Espirito Santo



Vista da rua aos fundos - Rua Sergipe



Vista da rua aos fundos - Rua Sergipe



Vista da Rua Sergipe com Rua Pernambuco



Vista da Rua Pernambuco



Vista da Rua Pernambuco



Vista da Rua Pernambuco - Vista da Rua Ceará



Vistas da edificação de um possível terceiro com frente para a Rua Ceará

6 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

De acordo com informações colhidas junto a profissionais que atuam no mercado imobiliário da região e constatações efetuadas através de diligências nas proximidades, verificamos que o imóvel em avaliação possui boa localização e acessibilidade, situado próximo a uma avenida de grande circulação, em setor urbano do município de Nova Iguaçu - RJ.

Tais pesquisas mostram que apesar de haver ainda grandes áreas semelhantes a este imóvel, não há muitas ofertas e conseqüente procura para comercialização de terrenos de grandes dimensões.

7 METODOLOGIA GERAL DE AVALIAÇÃO

De acordo com a **Norma da ABNT NBR 14653** o terreno será avaliado com base no "**Método Comparativo de Dados de Mercado**", através de dados de mercado de imóveis semelhantes ao avaliando, à venda ou efetivamente transacionados no livre mercado imobiliário da região.

8 CRITÉRIO

Para a presente avaliação estabelecemos os critérios de Valores de Mercado e Liquidação Forçada, definidos como:

Valor de Mercado

“É a quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Valor de Liquidação Forçada

O valor de liquidação forçada, apurado na presente avaliação, é assim definido no artigo técnico de autoria do Engº Nelson R.P. Alonso e Arqª Mônica D’Amato publicado na edição de agosto/setembro de 1998 do Jornal do IBAPE:

“Admitindo-se a liquidação forçada de um imóvel, aqui conceituada como a sua condição relativa á hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado, nos termos do item 3.30 da NBR 14653-1, deve ser considerado a redução do valor de mercado de forma a compensar as partes envolvidas na transação, vendedor e comprador, respectivamente o ganho e a perda dos juros e correção monetária vigentes no mercado financeiro no período de absorção pelo mercado imobiliário regional, período este expresso pela velocidade de venda de imóveis análogos ao avaliando.”

9 AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DO TERRENO PARA MERCADO

Para a determinação do valor unitário básico de mercado, procedemos um levantamento junto ao mercado imobiliário local e pessoas afins, comparando-se este com outros semelhantes, em oferta ou transacionados, tomando-se o cuidado de considerar as características específicas do imóvel em questão.

Valor Médio Homogeneizado:	R\$ 653,96 / m ²
Área do Terreno	20.000,00 m ²
Valor Total do Terreno	R\$ 13.079.200,00

Observação: Vide Anexo Nº 03 para cálculo do Valor Médio Homogeneizado.

9.2 VALOR DAS CONSTRUÇÕES PARA O MERCADO

Para a determinação do valor da edificação consideramos os materiais empregados, padrão construtivo e suas características específicas.

Item	Descrição	Idade Real	Vida Útil	Área (m ²)	Valor Unit. Novo R\$/m ²	Idade % da Vida	Estado Edificação	Coefficiente Depreciação	Valor Unitário Depreciado R\$/m ²	Valor Total R\$
1	Prédio administrativo - Desocupado	40	60	240,00	1.272,00	67%	F	0,294	373,97	89.752,00
2	Prédio administrativo - Desocupado	40	60	170,00	1.348,00	67%	E	0,361	486,63	82.727,00
3	Galpão aberto	30	60	100,00	480,00	50%	F	0,418	200,64	20.064,00
4	Edifício inacabado	30	60	2.000,00	420,00	50%	G	0,296	124,32	248.640,00
5	Edifício inacabado	30	60	400,00	420,00	50%	G	0,296	124,32	49.728,00
6	Muro de delimitação de área do terreno	35	60	500,00	120,00	58%	F	0,362	43,44	21.720,00

Valor Total das Construções R\$ 512.631,00

9.3 VALOR DO IMÓVEL PARA MERCADO

O Valor para Mercado do imóvel foi obtido com a somatória dos valores do terreno e da edificação.

Valor Total do Terreno	R\$ 13.079.200,00
------------------------	-------------------

Valor Total das Construções	R\$ 512.631,00
-----------------------------	----------------

Valor Total do Imóvel	R\$ 13.591.831,00
------------------------------	--------------------------

(treze milhões, quinhentos e noventa e um mil, oitocentos e trinta e um reais)

9.4 VALOR DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Para a determinação do “Valor de Liquidação do Imóvel” foram adotados os preceitos constantes do trabalho técnico “Valor de Mercado - Velocidade de Venda - Liquidação Forçada” de autoria do Engº Nelson Roberto Pereira Alonso e Arqª Mônica D’Amato, trabalho esse publicado pelo Jornal do IBAPE/SP.

Esse trabalho considera a liquidação de um imóvel como sendo a sua rápida e imediata alienação. Nesse sentido, os autores consideram “que deve ser considerada a redução do valor de mercado de forma a compensar as partes envolvidas na transação, vendedor e comprador, respectivamente o ganho e a perda dos juros e correção monetária vigentes no mercado financeiro no período de absorção pelo mercado imobiliário regional, período esse expresso pela velocidade de venda de imóveis análogos ao avaliando”.

Assim, para a obtenção do valor de liquidação é necessário que se determinem os seguintes parâmetros:

Taxa Média de Juros

Para o cálculo da taxa média de juros foi adotada a série composta pelas seguintes linhas de crédito: Desconto de Cheques, Desconto de Duplicatas, Vendor, Capital de Giro (prazo inferior a 365 dias), Antecipação de Faturas (cartão de crédito). A taxa mensal média de juros obtida foi igual a 1,91%.

Tempo de Absorção Pelo Mercado

De acordo com pesquisa realizada junto aos corretores do mercado imobiliário da região, é de 24 meses a velocidade média de venda de imóveis análogos ao avaliando.

Portanto, para criarmos condições de liquidação em tempo mais curto, será necessário aplicarmos um deságio sobre o valor de mercado que tenha equivalência ao tempo esperado.

Valor do Imóvel para Liquidação Forçada : Valor Total do Imóvel / Deságio

Onde:

DESÁGIO : $(1+i)^n$

i: taxa de juros mensal = 1,91%

n: número de meses de absorção pelo mercado = 24 meses

Valor do Imóvel para Liquidação Forçada : R\$ 13.591.831,00 * $1/(1+1,91\%)^{24}$

Valor do Imóvel para Liquidação Forçada	R\$ 8.631.270,51
--	-------------------------

(oito milhões, seiscentos e trinta e um mil, duzentos e setenta reais e cinquenta e um centavos)

10 ENCERRAMENTO

Vai o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, atingindo o **Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão** em conformidade com a NBR 14653 da ABNT, impresso em 36 folhas, de um só lado, todas timbradas, sendo esta última datada e assinada, ficando a **S4A** à disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

São Paulo, 6 de abril de 2018.

S4A
AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS LTDA.
CREA - SP 956540



FELIPE DE TOLEDO PIZA A. POLICASTRO
ENG° CIVIL - CREA 5061999862

11 - ANEXO Nº 01
FICHAS DE PESQUISA

Item #	1	Estado	RJ	Cidade	Nova Iguaçu	Transação	Oferta (0,90)
Localização	Rua Doutor Armando Sales					Transação	Oferta (0,90)
Índices							
Transporte	77,98		Topografia	0,00			
Dimensões							
Área (m ²)	23.000,00		Profundidade (m)	23,00			
Frente (m)	100,00						
Construção							
Área (m ²)	0,00		Valor (R\$)	0,00			
Idade (anos)	0,00		Conservação	0,00			
Valores							
Preço (R\$)	11.500.000,00						
Fonte							
Nome	Piquet Realty						
Telefone	(21) 3689-6632		Data	28/03/18			
Observação							

Item #	2	Estado	RJ	Cidade	Nova Iguaçu	Transação	Oferta (0,90)
Localização	Bairro Posse					Transação	Oferta (0,90)
Índices							
Transporte	99,00		Topografia	0,00			
Dimensões							
Área (m ²)	16.450,00		Profundidade (m)	0,00			
Frente (m)	0,00						
Construção							
Área (m ²)	0,00		Valor (R\$)	0,00			
Idade (anos)	0,00		Conservação	0,00			
Valores							
Preço (R\$)	13.000.000,00						
Fonte							
Nome	Key Brazil						
Telefone	(21) 97019-1995		Data	28/03/18			
Observação							

Item #	3	Estado	RJ	Cidade	Nova Iguaçu	Transação	Oferta (0,90)
Localização	Rua Abilio Rosa, 150						
Índices							
Transporte	109,15	Topografia	0,00				
Dimensões							
Área (m ²)	4.300,00	Profundidade (m)	0,00				
Frente (m)	0,00						
Construção							
Área (m ²)	0,00	Valor (R\$)	0,00				
Idade (anos)	0,00	Conservação	0,00				
Valores							
Preço (R\$)	5.500.000,00						
Fonte							
Nome	Muniz Imóveis						
Telefone	(21) 96425-3033	Data	28/03/18				
Observação							

Item #	4	Estado	RJ	Cidade	Nova Iguaçu	Transação	Oferta (0,90)
Localização	Rua Leandro Mena						
Índices							
Transporte	99,00	Topografia	0,00				
Dimensões							
Área (m ²)	7.361,00	Profundidade (m)	0,00				
Frente (m)	0,00						
Construção							
Área (m ²)	0,00	Valor (R\$)	0,00				
Idade (anos)	0,00	Conservação	0,00				
Valores							
Preço (R\$)	5.000.000,00						
Fonte							
Nome	RWS Imóveis						
Telefone	(21) 98326-7684	Data	28/03/18				
Observação							

Item #	5	Estado	RJ	Cidade	Nova Iguaçu
Localização	Av Henrique Duque Estrada Mayer			Transação	Oferta (0,90)
Índices					
Transporte	99,00	Topografia	0,00		
Dimensões					
Área (m ²)	1.050,00	Profundidade (m)	0,00		
Frente (m)	0,00				
Construção					
Área (m ²)	0,00	Valor (R\$)	0,00		
Idade (anos)	0,00	Conservação	0,00		
Valores					
Preço (R\$)	1.050.000,00				
Fonte					
Nome	Jua Gestão Imobiliária				
Telefone	(21) 3622-7640	Data	28/03/18		
Observação					

TABELA DE COMPOSIÇÃO DE FATORES DE TRANSPORTE POR LOCALIZAÇÃO

Variáveis	Objeto	1	2	3	4	5
Melhoramentos Públicos						
Trafegabilidade	20	20	20	20	20	20
Pavimentação	17	17	17	17	17	17
Transporte Coletivo	15	15	15	15	15	15
Rede Elétrica	13	13	13	13	13	13
Rede de Água	11	11	11	11	11	11
Iluminação Pública	7	7	7	7	7	7
Largura da Rua	5	5	5	5	5	5
Guias e Sarjetas	5	2	5	5	5	5
Rede de Esgoto	4	4	4	4	4	4
Rede Telefônica	2	2	2	2	2	2
Rede de Gás	0	0	0	0	0	0
Fatores Diversos						
Localização	1,000	0,950	1,000	1,050	1,000	1,000
Nível Econômico	1,000	0,950	1,000	1,050	1,000	1,000
Densidade de Ocupação	1,000	0,900	1,000	1,000	1,000	1,000
Topografia	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Índice Adotado	99	78	99	109	99	99

12 - ANEXO Nº 02

FATORES DE TRATAMENTO DAS AMOSTRAS PESQUISADAS

TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COLETADOS - FATORES UTILIZADOS

FÓRMULA DE HOMOGENEIZAÇÃO: com o objetivo de facilitar os cálculos através da programação, plotamos os fatores retro indicados na expressão matemática genérica que segue:

$$V = (PC / S) \times Fo \times [(FBFa / FBFc) \times (FGRa / FGRc) \times (FSUa / FSUsc) \times (FACa / FACc) \times (FMPa / FMPc) \times (FOCa / FOCC) \times (FTOa / FTOc) - \text{número de fatores} + 1]$$

TRATAMENTO ESTATÍSTICO: a análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média (limite fixado pelas “Normas”), descartando-se os elementos discordantes.

VALOR UNITÁRIO: para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global pela respectiva área do comparativo.

FATOR OFERTA: adotar-se-á um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento.

TRANSPOSIÇÃO: os valores das ofertas dos elementos comparativos serão transportados para o local do Imóvel avaliando através dos índices de homogeneização e equivalência, calculados na tabela de homogeneização e equivalência, estes índices levam em consideração os melhoramentos públicos existentes, nível de atividade do comércio local e nível sócio econômico de ocupação e padrão dos imóveis, além de outros eventuais fatores de influência. O índice para o imóvel avaliando é 97,00.

FÓRMULA DE HOMOGENEIZAÇÃO: com o objetivo de facilitar os cálculos através da programação, plotamos os fatores retro indicados na expressão matemática genérica que segue:

$$V = (PC / S) \times Fo \times [(Fta / Ftc) - \text{número de fatores} + 1]$$

Onde:

V	=	Valor comparativo
Pc	=	Preço de compra
Fo	=	Fator oferta
S	=	Área do elemento comparativo
Ft	=	Fator transposição (elemento avaliando e comparativo)

TRATAMENTO ESTATÍSTICO: a análise e saneamento dos resultados obtidos são efetuados adotando-se uma faixa de 30% em torno da média (limite fixado pelas "Normas"), descartando-se os elementos discordantes.

13 - ANEXO Nº 03
MEMÓRIA DE CÁLCULO

ELEMENTOS COLETADOS

Amostra	VO (R\$)	cat	a (m ²)	VC (R\$)	e	VUB (R\$)
1	11.500.000	t	23.000		0,90	450,00
2	13.000.000	t	16.450		0,90	711,25
3	5.500.000	t	4.300		0,90	1.151,16
4	5.000.000	t	7.361		0,90	611,33
5	1.050.000	t	1.050		0,90	900,00

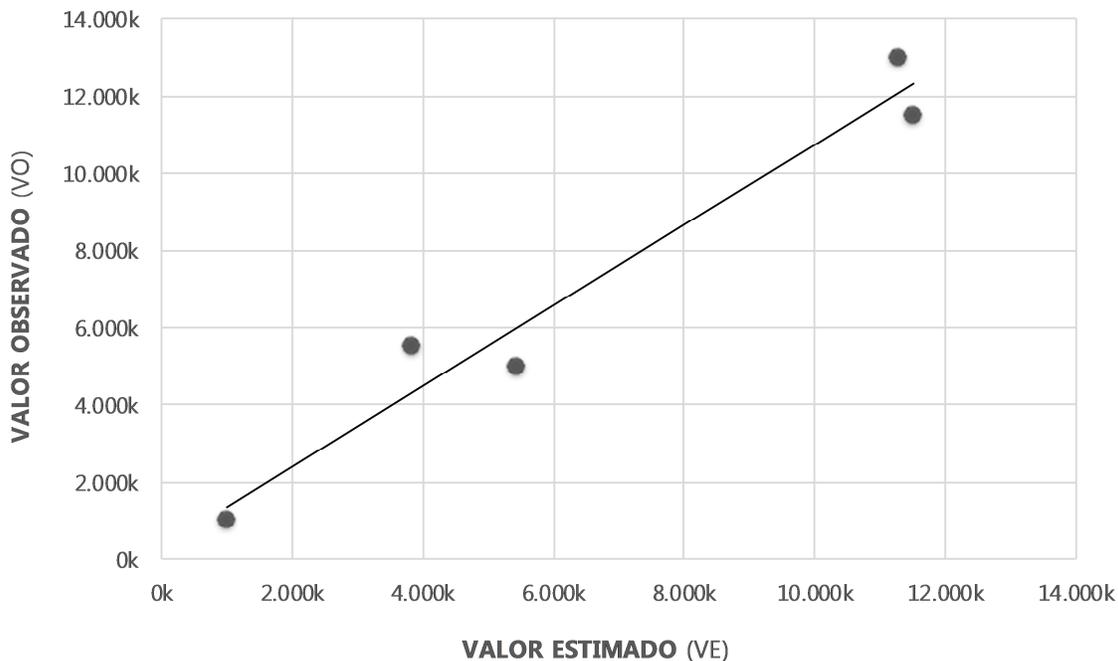
Desvio Padrão 270,68

Avaliando	99		20.000		-
Amostra	ITrans	FTrans	IGleba	FGleba	FP
1	78	1,27	1,15	1,04	1,3052
2	99	1,00	0,82	0,95	0,9523
3	109	0,91	0,22	0,83	0,7322
4	99	1,00	0,37	0,88	0,8825
5	99	1,00	0,05	0,69	0,6919

Desvio Padrão 117,00

ANALISE DO EQUILIBRIO ENTRE OS VALORES OBSERVADOS E ESTIMADOS

Amostra	VUB (R\$)	VUH (R\$)	a (m ²)	P	VE (R\$)	VO (R\$)
1	450,00	587,33	23.000	1,31	11.524.147	11.500.000
2	711,25	677,34	16.450	0,95	11.296.219	13.000.000
3	1.151,16	842,91	4.300	0,73	3.840.408	5.500.000
4	611,33	539,53	7.361	0,88	5.454.433	5.000.000
5	900,00	622,68	1.050	0,69	992.477	1.050.000
Média	764,75	653,96				
Desvio Padrão	270,68	117,00				
+ 30%		850,15				
- 30%		457,77				



CÁLCULO DO GRAU DE PRECISÃO

$e = t_{n-1, \alpha/2} \times (\sigma/\sqrt{y})$ onde:

$$V_{uf} = R\$653,96 / m^2$$

$$t_{n-1, \alpha/2} = 1,533$$

$$n = y = 5$$

$$\alpha = 0,2$$

$$\sigma = 117,00$$

Substituindo a expressão, teremos:

$$e = 1,533 \times (117,004 / \sqrt{5}) = 80,215$$

Determinação da Amplitude do Intervalo

$$\text{Amp.} = e/V = 80,215 / R\$ 653,96 / m^2 \times 2 = 0,245 \text{ ou } 24,5\%$$

Como a amplitude é menor do que 30%, a determinação do valor do terreno se enquadra em:

Grau de Precisão	Grau III
-------------------------	-----------------

DETERMINAÇÃO DE GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Parâmetro	Valor	Pontos
Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2	Completa quanto a todos os fatores analisados	III
Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	5	II
Critério adotado para avaliar construções e instalações	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	II
Critério adotado para avaliar produções vegetais	0,50 a 2,00	II
Total	Grau II	II

Grau de Fundamentação

Grau II

14 - ANEXO Nº 04

DOCUMENTAÇÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO
CNPJ 30.651.434/0001-12
MANUEL JOSÉ DA SILVA
 REGISTRADOR
 ANDRÉ LUIZ DA SILVA
SUBSTITUTO

RUA Dr. Barros Júnior, 55/57, CENTRO - NOVA IGUAÇU/RJ - CEP 26.210-300 - Tel. 2667-8474/2767-8661.

Nova Iguaçu, 26 de setembro de 2016.

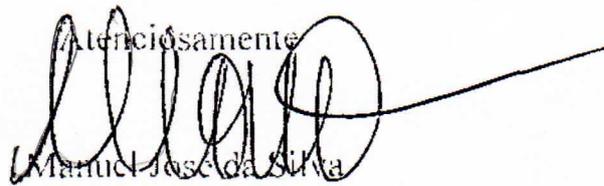
Ofício Tit. nº. 370/2016.

Ref. ofício 0011126-75.2009.8.24.0038-0024

Doutor Juiz:

Pelo presente, acuso o recebimento do expediente em referencia e, em atendimento, remeto a V. Exª cópia da matrícula 5710, devidamente atualizada referente ao bem em nome da citada empresa.

Sirvo-me desta oportunidade para apresentar a V. Exª, o meu protesto de elevada estima e consideração, permanecendo à disposição.

Atenciosamente

 Manuel José da Silva
 Matr. 90/68.

Exmo. Dr. Uzrel Nunes de Oliveira
 M. D. Juiza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Joinville
 Av. Hermann August Leppe, 980, CEP 89221-902 – Joinville - Sta. Catarina