




UONO SANCHEZ ENGENHARIA

Proprietário:	BANCO SANTANDER		Dossiê	20714
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do imóvel:	Residencial	
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada	
Endereço Completo:	Tv. Cristiana, 77 - Venda da Cruz, São Gonçalo - RJ, 24410-240			
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Evolutivo		Idade Imóvel:	20

Metragens		
Área Terreno Total (m² ou ha)	Matrícula:	132,30
	IPTU/ITR:	300,00
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	132,30
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	127,35
	IPTU:	127,45
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
Área Privativa empregada na avaliação:		127,35



Observações impactantes na avaliação

Avaliação realizada pelos aspectos externos uma vez que não foi permitida a vistoria interna do imóvel. Foi considerado situação paradigma do estado de conservação e padrão na média da região. Aparentemente o imóvel encontra-se ocupado.



Indício de contaminação ambiental

Não apresenta Indício de contaminação

Resumo de Valores					
-Terreno/Terra Nua					
Valor de Mercado:	R\$	150.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$	117.000,00
			% Desc:		-22,00%
-Construções e Benfeitorias Averbadas					
Valor de Mercado:	R\$	450.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$	351.000,00
			% Desc:		-22,00%
-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\$	600.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$	468.000,00
			% Desc:		-22,00%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:		21 meses			
Validade do Laudo		1 ANO			

Data do laudo:	02/07/2025	Assinatura Avaliador			
Data da vistoria:	30/06/2025				
Nome Avaliador:	ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA Resp.:	5061102131	ART nº:	

AVALIAÇÃO DE MERCADO

Endereço: Travessa Cristiana 77

Bairro: Venda da Cruz

Município de São Gonçalo – CEP 24410-240– UF: RJ



Valor de Mercado: R\$ 600.000,00

Valor de liquidez: R\$ 468.000,00

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: travessa Cristiana, 77 , Venda da Cruz - São Gonçalo - CEP 24410-240- RJ.

1.2 Inscrição cadastral – nº 109293000

1.3 Matrícula 31127 junto ao Serviço de Registro de Imóveis de São Gonçalo.

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 30 de junho de 2025, 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 Travessa Cristiana, 77, Venda da Cruz - São Gonçalo - CEP 24410-240-- RJ.

Coordenadas: Latitude -22.85995138278997, Longitude -43.089703116654526

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 baixo a médio inferior.

2.1.3 - O bairro está localizado entre a Rodovia Niterói Manilha e a Avenida Alameda São Boaventura

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 Imboaçu, 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 7,35 m de frente, 7,35 nos fundos, 18m de cada lado, com uma área de terreno estimada em 132,30m² conforme matrícula. O IPTU informa uma área de terreno em 300m². Como não foi realizada a vistoria interna, não é possível confirmar a área exata de terreno. Abastecimento de rede de água, rede elétrica, telefone, iluminação pública, pavimentação e serviços.



2.3 - Edificações

Vistoria realizada no dia 30 de junho de 2025, verificamos que o imóvel possui características de unifamiliar. Com área construída de 127,35m² documentada em matrícula. O IPTU informa uma área de 127,45m².

Para avaliação adotamos padrão médio, estado regular, idade aproximada de 20 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 – 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 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 junho de 2025.

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 2025. Utilizado para cálculos R8 N Sem desoneração – R\$ 2.302,26/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: 132,30m²

Área de construção documentada: 127,35m²

Testada: 7,35m

Padrão Construtivo: Residencial Médio Mínimo

Idade aparente: 20 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\$ 150.309,07

Valor da benfeitoria: R\$ 449.481,23

Valor total R\$ 600.000,00

Valor de liquidez: 468.000,00

8. - Anexos

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

São Paulo, 02 de julho de 2025.



Eny Kaori Uono Sanchez

Responsável Técnico – Engenheira Civil - CREA 5061102131

ANEXO 01

TABELA DE DADOS AMOSTRAIS

	Critério utilizado:				Área privativa (x)		Área It ()		Terreno ()		
	Endereço:	Logradouro:	Número:	Complemento:	Bairro:	Engenhoca	Cidade:	Niterói	UF:	RJ	
	Descrição:	CEP:	24110-130	Andar:	Proximidade do Imóvel:	-	km	Telefone Contato:	Status:	Nº Vagas:	
	Código do anunciante:	CA14926	-	Excelente casa com 170m² de área construída	Nome do Contato:	SPIN - Inovações Imobiliárias	(21) 2703-1000	Ofertado	2	Estado Conservação Imóvel:	
	Um ótimo terreno com 330m²	Nº Dormitórios:	3	Idade Aparente:	35	Anos	Ano Construção:	1990	Bom	Estado Conservação Imóvel:	
	Composta de 3 quartos com 1 suíte, sala, cozinha, área de serviço.	Padrão Acabamento Imóvel:	Médio	Testada (Frente):	Área Terreno (em m²):	330,00	Vida Útil:	60			
	2 vagas na garagem	Área da Edificação (em m²):	168,00	Valor Compra e Venda/Oferta:	R\$ 560.000,00	Nº Banheiros:	3	Data Venda/Oferta:	02/07/2025		
	Tipo do Imóvel:	Casa			Valor m²:	3.333,33	m²	Área Privativa:	168,00	Área Comum:	-
	Endereço:	Logradouro:	Número:	Complemento:	Bairro:	Engenhoca	Cidade:	Niterói	UF:	RJ	
	Descrição:	CEP:	24425-030	Andar:	Proximidade do Imóvel:	-	km	Telefone Contato:	Status:	Nº Vagas:	
	Código do anunciante:	CA1123	-	Casa com 3 dormitórios à venda, 95 m² por R\$ 630.000,00 - Barreto - Niterói/RJ	Nome do Contato:	Flora Imóveis	(21) 97195-5413	Ofertado	0	Estado Conservação Imóvel:	
	Oportunidade excelente casa com injeáveis 450 m² de terreno, composta por 03 quartos sendo 01 suíte e 01 com closet, ampla sala, banheiro social, copa com cozinha, depósito, varanda na frente e quintal em volta, conta ainda com vaga coberta para 2 carros, piscina e churrasqueira.Casa de esquina de ponta a ponta.	Nº Dormitórios:	3	Idade Aparente:	35	Anos	Ano Construção:	1990	Bom	Estado Conservação Imóvel:	
	Área da Edificação (em m²):	120,00	Valor Compra e Venda/Oferta:	R\$ 630.000,00	Nº Banheiros:	3	Data Venda/Oferta:	02/07/2025			
	Tipo do Imóvel:	Casa			Valor m²:	5.250,00	m²	Área Privativa:	120,00	Área Comum:	-
	Endereço:	Logradouro:	Número:	Complemento:	Bairro:	Engenhoca	Cidade:	Niterói	UF:	RJ	
	Descrição:	CEP:	24110-657	Andar:	Proximidade do Imóvel:	-	km	Telefone Contato:	Status:	Nº Vagas:	
	Código do anunciante:	CA13566	-	A casa com ampla varanda. Seu interior conta com 5 quartos, ideais para acomodar uma família grande. Além disso, há 2 banheiros sendo 1 com armários, proporcionando conforto e comodidade para os moradores.	Nome do Contato:	SPIN - Inovações Imobiliárias	(21) 2703-1000	Ofertado	2	Estado Conservação Imóvel:	
	A sala é espaçosa e aconchegante, perfeita para receber visitas e relaxar. A cozinha é prática e funcional, com bastante espaço e com armários.	Nº Dormitórios:	5	Idade Aparente:	35	Anos	Ano Construção:	1990	Bom	Estado Conservação Imóvel:	
	Área da Edificação (em m²):	140,00	Valor Compra e Venda/Oferta:	R\$ 500.000,00	Nº Banheiros:	2	Data Venda/Oferta:	02/07/2025			
	Tipo do Imóvel:	Casa			Valor m²:	3.571,43	m²	Área Privativa:	140,00	Área Comum:	-
	Endereço:	Logradouro:	Número:	Complemento:	Bairro:	Engenhoca	Cidade:	Niterói	UF:	RJ	
	Descrição:	CEP:	24410-190	Andar:	Proximidade do Imóvel:	-	km	Telefone Contato:	Status:	Nº Vagas:	
	Código do anunciante:	TE3926069-FS	-	Terreno com 800m² em localização excelente no Barreto. Ônibus na porta, próximo ao supermercado Assaí. Terreno com benfeitorias, possui uma loja reformada que pode ser alugada, uma casa com quarto, cozinha, banheiro e árvores frutíferas. Oportunidade única para quem buscar imóvel para investimento.	Nome do Contato:	Lopes Niterói	(21) 3195-4606	Ofertado	1	Estado Conservação Imóvel:	
	Área da Edificação (em m²):	90,00	Valor Compra e Venda/Oferta:	R\$ 435.000,00	Nº Banheiros:	2	Data Venda/Oferta:	02/07/2025			
	Tipo do Imóvel:	Casa			Valor m²:	4.833,33	m²	Área Privativa:	90,00	Área Comum:	-
	Endereço:	Logradouro:	Número:	Complemento:	Bairro:	Engenhoca	Cidade:	Niterói	UF:	RJ	
	Descrição:	CEP:	24110-002	Andar:	Proximidade do Imóvel:	-	km	Telefone Contato:	Status:	Nº Vagas:	
	Código do anunciante:	TE3926069-FS	-	Terreno com 800m² em localização excelente no Barreto. Ônibus na porta, próximo ao supermercado Assaí. Terreno com benfeitorias, possui uma loja reformada que pode ser alugada, uma casa com quarto, cozinha, banheiro e árvores frutíferas. Oportunidade única para quem buscar imóvel para investimento.	Nome do Contato:	dreamcasa	(21) 96539-4768	Ofertado	0	Estado Conservação Imóvel:	
	Área da Edificação (em m²):	0,00	Valor Compra e Venda/Oferta:	R\$ 900.000,00	Nº Banheiros:	0	Data Venda/Oferta:	02/07/2025			
	Tipo do Imóvel:	Terreno			Valor m²:	#DIV/0!	m²	Área Privativa:	0,00	Área Comum:	-

Amostra 1



Tv. Arantes, 42 - Engenhoca, Niterói - RJ.

SPIN - Inovações Imobiliárias (21) 2703-1000– Cod.: CA14926– Valor R 560.000,00

“Código do anunciante: CA14926 - Excelente casa com 170m² de área construída. Um ótimo terreno com 330m². Composta de 3 quartos com 1 suíte, sala, cozinha, área de serviço. 2 vagas na garagem.”

Atributos de entrada:

Área de terreno: 330,00 m²

Área de construção estimada: 168,00 m²

Padrão Construtivo: Econômico Mínimo

Idade aparente: 35 anos

Vida útil: 60 anos

Amostra 2



Rua Dr. Camara Coutinho, 171 - Neves, São Gonçalo - RJ.

Flora Imóveis (21) 97195-5413 – Cod.: CA1123– Valor R 630.000,00

“Código do anunciante: CA1123 - Casa com 3 dormitórios à venda, 95 m² por R\$ 630.000,00 - Barreto - Niterói/RJ. Oportunidade excelente casa com invejáveis 450 m² de terreno, composta por 03 quartos sendo 01 suíte e 01 com closet, ampla sala, banheiro social, copa com cozinha, depósito, varanda na frente e quintal em volta, conta ainda com vaga coberta para 2 carros, piscina e churrasqueira. Casa de esquina de ponta a ponta.”

Atributos de entrada:

Área de terreno: 450,00 m²

Área de construção estimada: 120,00 m²

Padrão Construtivo: Econômico Médio

Idade aparente: 35 anos

Vida útil: 60 anos

Amostra 3



Tv. Petronilha Miranda, 3 - Barreto, Niterói - RJ..

SPIN - Inovações Imobiliárias (21) 2703-1000 – Cod.: CA13566 – Valor R 500.000,00

“Código do anunciante: CA13566 - A casa com ampla varanda. Seu interior conta com 5 quartos, ideais para acomodar uma família grande. Além disso, há 2 banheiros sendo 1 com armários, proporcionando conforto e comodidade para os moradores. A sala é espaçosa e aconchegante, perfeita para receber visitas e relaxar. A cozinha é prática e funcional, com bastante espaço e com armários.”

Atributos de entrada:

Área de terreno: 240,00 m²

Área de construção estimada: 140,00 m²

Padrão Construtivo: Econômico Médio

Idade aparente: 35 anos

Vida útil: 60 anos

Amostra 4



R. da Cruz, 11 - Barreto, Niterói - RJ.

Lopes Niteroi (21) 3195-4606– Cod.: TE3926069-FS – Valor R\$ 435.000,00

“Código do anunciante: TE3926069-FS - Terreno com 800m² em localização excelente no Barreto. Ônibus na porta, próximo ao supermercado Assaí. Terreno com benfeitorias, possui uma loja reformada que pode ser alugada, uma casa com quarto, cozinha, banheiro e árvores frutíferas. Oportunidade única para quem buscar imóvel para investimento..”

Atributos de entrada:

Área de terreno: 90,00 m²

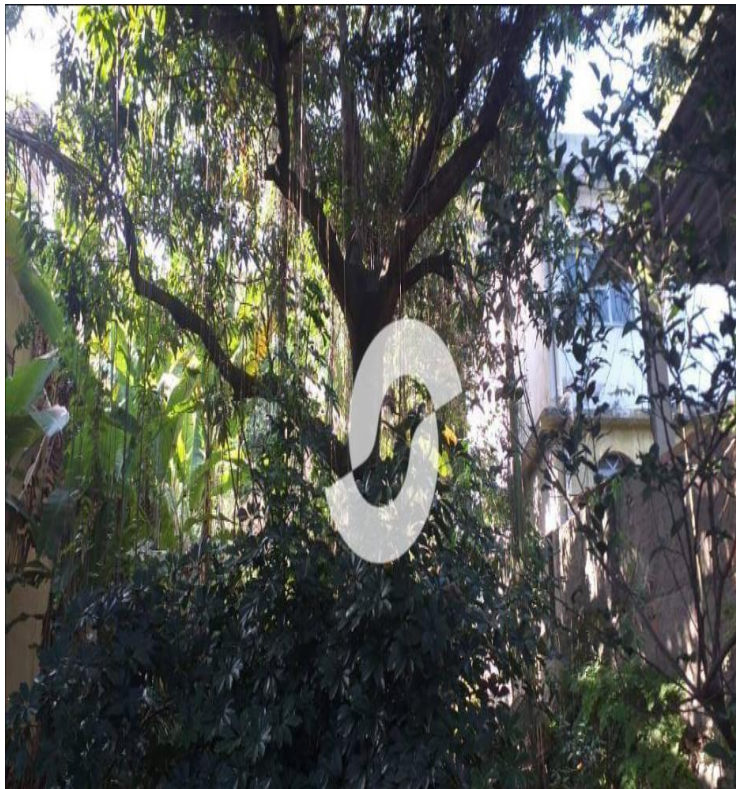
Área de construção estimada: 165,00 m²

Padrão Construtivo: Econômico Máximo

Idade aparente: 15 anos

Vida útil: 60 anos

Amostra 5



R. Benjamin Constant, 238 - Largo do Barradas, Niterói - RJ.

Dreamcasa (21) 96539-4768 – Cod.: TE3926069-FS – Valor R 900.000,00

“Código do anunciante: TE3926069-FS - Terreno com 800m² em localização excelente no Barreto. Ônibus na porta, próximo ao supermercado Assaí. Terreno com benfeitorias, possui uma loja reformada que pode ser alugada, uma casa com quarto, cozinha, banheiro e árvores frutíferas. Oportunidade única para quem buscar imóvel para investimento.”

Atributos de entrada:

Área de terreno: 800,00 m²

Vida útil: 60 anos

Localização dos Elementos



ANEXO 02

CÁLCULOS – HOMOGENEIZAÇÕES E PROJEÇÕES DE VALOR

TABELA DE HOMOGENIZAÇÃO																																																						
Grau de Fundamentação:		2,00		Grau de Prec:		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	35,00	58%	Novo e Regular	1,50	0,537	0,20	0,630																																														
2	60,00	35,00	58%	Novo e Regular	1,50	0,537	0,20	0,630																																														
3	60,00	35,00	58%	Novo e Regular	1,50	0,537	0,20	0,630																																														
4	60,00	15,00	25%	Novo e Regular	1,50	0,844	0,20	0,875																																														
5	60,00	0,00	0%	Novo e Regular	1,50	1,000	0,20	1,000																																														
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\$ 560.000,00	168,00	2.302,26	0,919	0,630	R\$ 1.332,09	R\$ 223.791,65	0,90	R\$ 302.587,51																																													
2	R\$ 630.000,00	120,00	2.302,26	1,070	0,630	R\$ 1.550,97	R\$ 186.116,17	0,90	R\$ 399.495,45																																													
3	R\$ 500.000,00	140,00	2.302,26	1,070	0,630	R\$ 1.550,97	R\$ 217.135,53	0,90	R\$ 254.578,02																																													
4	R\$ 435.000,00	90,00	2.302,26	1,221	0,875	R\$ 2.460,24	R\$ 221.421,53	0,90	R\$ 192.220,62																																													
5	R\$ 900.000,00	0,00	2.302,26	1,200	1,000	R\$ 2.762,71	R\$ 0,00	0,90	R\$ 810.000,00																																													
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	330,00	R\$ 916,93	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,120	1,00	R\$ 1.026,96																																												
2	450,00	R\$ 887,77	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,160	1,00	R\$ 1.029,81																																												
3	240,00	R\$ 1.060,74	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,070	1,00	R\$ 1.134,99																																												
4	165,00	R\$ 1.164,97	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,050	1,00	R\$ 1.223,22																																												
5	800,00	R\$ 1.012,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,250	1,00	R\$ 1.265,63																																												
(1) - Fator Frente (4) - Fator Profdade (6) - Fator Área Média das Amostras:								R\$ 1.136,12																																														
(2) - Fator Esquina (5) - Fator Topog (7) - Fator Consist. Valor Mínimo (-30%):								R\$ 795,29																																														
(3) - Fator Local Valor Máximo (+30%):								R\$ 1.476,96																																														
Determinação Valor Terreno																																																						
Zona	Área (m²)	Unit (R\$/m²)	Fator Frente	Fator Profundidade	Fator	Fator Esquina	Fator Topog	Fator Consist.	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)																																												
2ª Zona Res. Horiz. Médio	132,30	R\$ 1.136,12	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 1.136,12	R\$ 150.309,07																																												
Determinação Valor Construção																																																						
Vida Útil	Idade Aparente	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.																																															
60,00	20,00	33%	Regular	2,00	0,76	0,20	0,81																																															
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índices-Padrão	Coef. Deprec.	Custo (R\$/m²)	Valor (R\$)																																																	
127,35	R\$ 2.302,26	1,90	0,81	R\$ 3.529,50	R\$ 449.481,23																																																	
Determinação Valor Imóvel																																																						
Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Adotado																																																			
R\$ 150.309,07	R\$ 449.481,23	1,00	R\$ 599.790,30																																																			
CÁLCULO VALOR AVALIAÇÃO:																																																						
Coef. Deprec.: 1,00 Fator Comercialização: 1,00 Fator de Liquidez (%): 78,00% Área do terreno: 132,30 m² Área da Edificação: 127,35 m² Valor Imóvel: R\$ 600.000,00 Valor de Liquidez: R\$ 468.000,00 Índice de Liquidez: Médio Valor m²: R\$ 1.136,12 Valor m²: R\$ 3.529,50 Valor Terreno: R\$ 150.309,07 Valor Edificação: R\$ 449.481,23 Valor Final da Avaliação conforme o mercado: R\$ 600.000,00																																																						
VARIÂNCIA E SANEAMENTO																																																						
Média das amostras (X) 1.136,12 Limite inferior (0,70 * X) 795,29 Limite Superior (1,30 * X) 1.476,96 n 5 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="4">Variância</th> </tr> <tr> <th>Am</th> <th>Xi-X</th> <th>(Xi-X)²</th> <th>(Xi-X)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>-109,16</td> <td>11.915,76</td> <td>109,16</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>-106,31</td> <td>11.302,35</td> <td>106,31</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>-1,13</td> <td>1,28</td> <td>1,13</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>87,10</td> <td>7.586,26</td> <td>87,10</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>129,50</td> <td>16.770,77</td> <td>129,50</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Somatória:</td> <td>47.576,41</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Variancia</td> <td>11.894,10</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Desvio Padrão</td> <td>109,06</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Desvio Crítico (D/S Calculado)</td> <td>1,19</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> CHAUVENET D/S CRÍTICO (N=5) 1,65 COEFICIENTE DE VARIACÃO 9,60% TABELA t - STUDENT GRAU DE CONFIANÇA 80% (N-1)= 1,53 Limite Inferior / Superior LI - limite inferior 1.129,45 LS - limite superior 1.142,80 AMPLITUDE DA AMOSTRA AP = (LS-LI)/X AP= 1,17%											Variância				Am	Xi-X	(Xi-X)²	(Xi-X)	1	-109,16	11.915,76	109,16	2	-106,31	11.302,35	106,31	3	-1,13	1,28	1,13	4	87,10	7.586,26	87,10	5	129,50	16.770,77	129,50	Somatória:		47.576,41		Variancia		11.894,10		Desvio Padrão		109,06		Desvio Crítico (D/S Calculado)		1,19	
Variância																																																						
Am	Xi-X	(Xi-X)²	(Xi-X)																																																			
1	-109,16	11.915,76	109,16																																																			
2	-106,31	11.302,35	106,31																																																			
3	-1,13	1,28	1,13																																																			
4	87,10	7.586,26	87,10																																																			
5	129,50	16.770,77	129,50																																																			
Somatória:		47.576,41																																																				
Variancia		11.894,10																																																				
Desvio Padrão		109,06																																																				
Desvio Crítico (D/S Calculado)		1,19																																																				
Enquadramento no Grau de Precisão - NBR 14653 Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Descrição</th> <th colspan="3">Grau</th> </tr> <tr> <th>III</th> <th>II</th> <th>I</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central</td> <td><=30%</td> <td><=40%</td> <td><=50%</td> </tr> </tbody> </table>											Descrição	Grau			III	II	I	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%																																	
Descrição	Grau																																																					
	III	II	I																																																			
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%																																																			

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 600.000,00

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.	17,00% Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,20% ao mês	Inflação média ao ano	5,35% IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,10% ao mês	Custo financeiro	11,06% ao ano
Total 1		0,31% ao mês	Total 2	0,88% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,19% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 21 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.

78,00% **R\$ 468.000,00**

Diagnóstico de Mercado

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

CONSIDERAÇÕES:

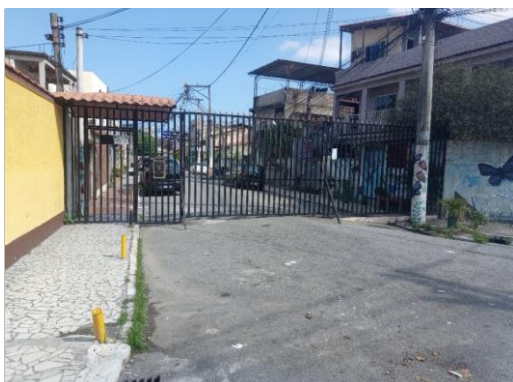
ANEXO 03

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

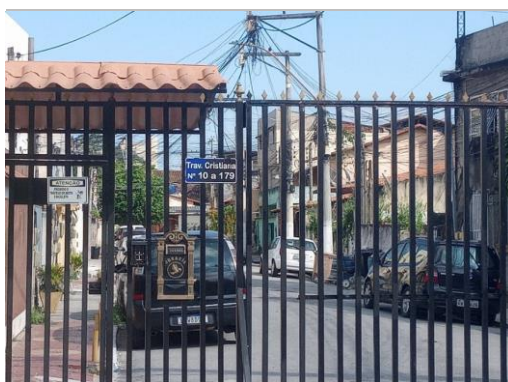
AVALIANDO

Laudo de avaliação

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



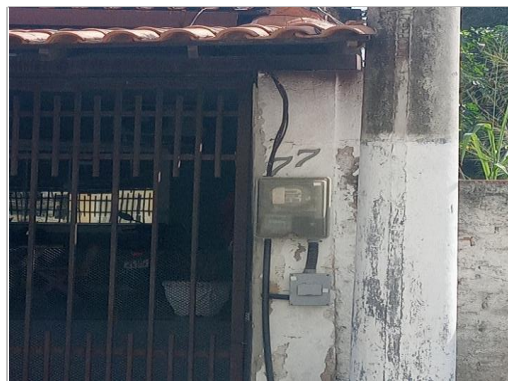
Vista da Rua do Avaliando



Identificação da Travessa



Fachada do Avaliando



Identificação Numérica



Vista da Rua - Direita



Vista da Rua - Esquerda