

Santander

UIS|E

UONO SANCHEZ ENGENHARIA

Proprietário:

BANCO SANTANDER

Dossiê

21058

Tipo de Imóvel:

Casa

Uso do imóvel:

Residencial em condomínio

Status de ocupação:

Ocupado

Finalidade:

Valor de Mercado e Liquidação Forçada

Endereço Completo:

R. Bertioiga, 36, casa 3 - Parque Novo Rio, São João de Meriti - RJ, 25586-070

Metodologia - ABNT NBR 14653:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Idade Imóvel:

5

Metragens

Área Terreno Total (m² ou ha)

Matrícula:

91,82

IPTU/ITR:

84,59

Levantamento Planialtimétrico:

Empregada na avaliação:

91,82

Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada

Matrícula:

84,59

IPTU:

84,59

Planta/Layout:

Contrato:

Área Privativa empregada na avaliação:

84,59

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\$

-

Valor de Liq. Forçada:

R\$

-

% Desc:

#DIV/0!

-Construções e Benfeitorias Averbadas

Valor de Mercado:

R\$

328.000,00

Valor de Liq. Forçada:

R\$

227.000,00

% Desc:

-30,79%

-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\$

328.000,00

Valor de Liq. Forçada:

R\$

227.000,00

% Desc:

-30,79%

Prazo de comercialização Liquidação Forçada:

31 meses

Validade do Laudo

1 ANO

Data do laudo:

01/07/2025

Assinatura Avaliador



Data da vistoria:

01/07/2025

Nome Avaliador:

ENY KAORI UONO SANCHEZ

CREA Resp.:

5061102131

ART nº:





AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



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

Endereço: Rua Bertioga, 36 – Casa 03

Bairro: Parque Novo Rio

Município de São João de Meriti- CEP 25586-070 – UF: RJ

Valor de Avaliação Mercado: R\$ 328.000,00

Valor de Avaliação Venda Forçada: R\$ 227.000,00

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 Bertioga, 36, Casa 03 – Parque Novo Rio – São João de Meriti - CEP 25586-070 - RJ.

1.2 Inscrição cadastral (matrícula de IPTU): 228454 – matrícula nº 17.151.

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 17.151 Cartório do 1º Ofício de Justiça de São João de Meriti-RJ, e medições realizada na vistoria realizada dia 01 de julho de 2025. As informações colhidas na pesquisa, a par de verificada a idoneidade das fontes consultadas, serão admitidas como verdadeiras e de boa fé.

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

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

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

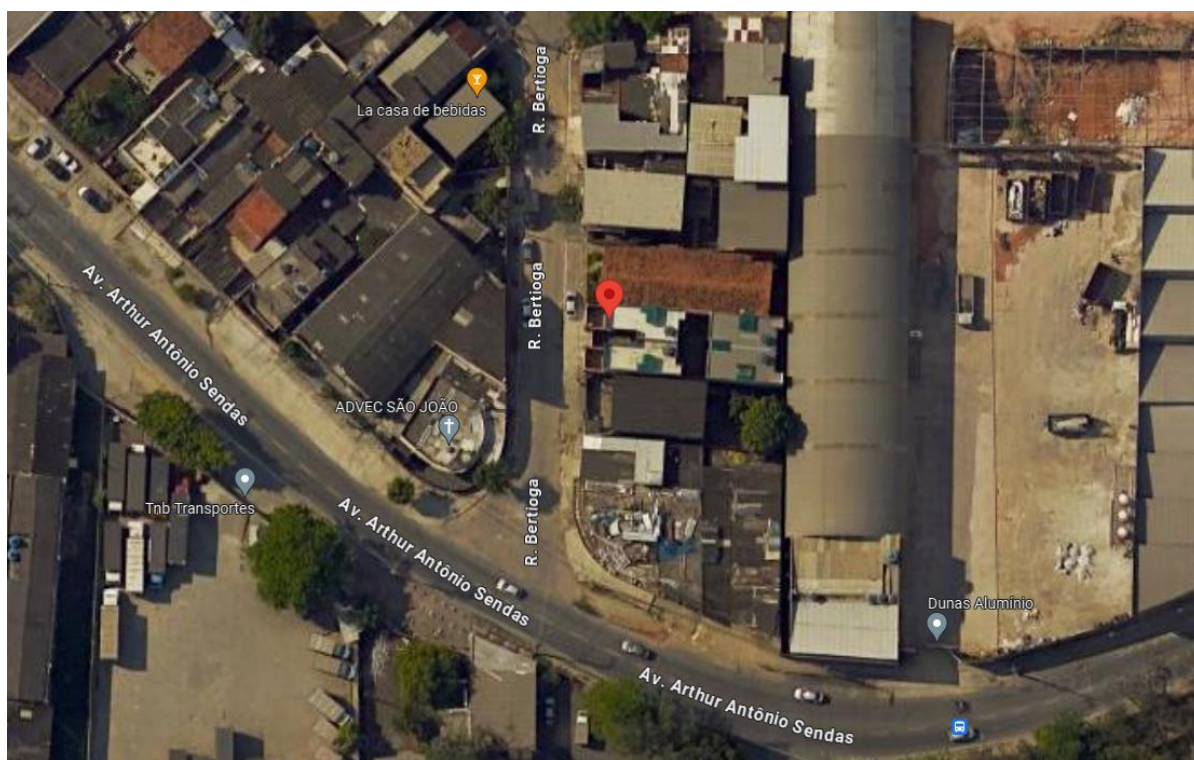
2. - Caracterização do Imóvel

2.1 - Do local

2.1.1 – Rua Bertioga, 36, Casa 03 – Parque Novo Rio – São João de Meriti - CEP 25586-070 - RJ.

Coordenadas: Latitude -22.80010915289938, Longitude -43.33992121065325.

Segue sua posição conforme mapa.



2.1.2 - A região possui uma ocupação mista com imóveis residenciais e comerciais de padrão médio, e por comércio variado. Possui abastecimento de água, energia, asfalto, sarjetas e iluminação pública. Localizado em região de topografia plana.

2.1.3 - O acesso a região faz-se por vias pavimentadas e de grande movimento, como a Av. Arthur Antônio Sendas, Linha Vermelha e Rod. Pres. Dutra.

2.1.4 – O Bairro tem fácil acesso a supermercados, escola, hospitais, parques.

2.1.5 – O Município de São João de Meriti constou com população no último censo de: Em 2022, a população era de 440.962 habitantes e a densidade demográfica era de 12.521,64 habitantes por quilômetro quadrado. Na comparação com outros municípios do estado, ficava nas posições 8 e 1 de 92. Já na comparação com municípios de todo o país, ficava nas posições 53 e 3 de 5570.

2.2 - Edificações

Vistoria realizada no dia 01 de julho de 2025, verificamos que o imóvel possui características residenciais.

Trata-se de uma casa de condomínio com 84,59m² de área privativa, 0,00m² área comum, totalizando uma área de 84,59m² de área total e fração ideal de 0,306% e com 1 vaga para auto.

Para avaliação adotamos padrão médio, estado nova e regular, idade aproximada de 2 anos.

Classificamos a edificação como Padrão Médio – IUP (Índice- unidade padronizadas) IBAPE 2019.

Estado de conservação – b – Entre novo e Regular.

“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.”

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 no São João De Meriti segundo o site datampe.sebrae.com.br Segundo os dados da Relação Anual de Informações Sociais (RAIS), o número de empregados cadastrados na cidade de São João De Meriti em 2022 foi 60,807, o que representa uma variação de 8.51% em relação ao ano anterior. A remuneração média do trabalhador no ano de 2022 foi de R\$ 2420,20, e o número de estabelecimentos cadastrados foi 5,750, o que representa uma variação de -14.8% em relação ao ano anterior.

Na cidade de São João De Meriti, os setores econômicos que mais reuniram trabalhadores em 2022 foram Comércio Varejista (12,660), Administração Pública, Defesa E Seguridade Social (9,359), e Transporte Terrestre (6,986).

No ano de 2022, 47.3% dos trabalhadores eram mulheres, com uma remuneração média por pessoa de R\$ 2211,26; 52.7% correspondiam a homens com remuneração média de R\$ 2607,41. De acordo com os dados da Receita Federal do Brasil (RFB), do total de estabelecimentos com registro até 2024, 5.84% correspondem a Outros (2,184 estabelecimentos), 70.6% correspondem a Micro Empresário Individual (MEI) (26,389 estabelecimentos), 20.6% correspondem a Microempresa (ME) (7,706 estabelecimentos), e 2.95% correspondem a Empresa de Pequeno Porte (EPP) (1,103 estabelecimentos).

4. - Metodologia Aplicável

Método Comparativo de Direto de Dados

Foi utilizado para essa avaliação o método comparativo direto de dados de mercado, de acordo com subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, identificando o valor de mercado do bem por meio de tratamentos por fatores técnicos dos atributos dos elementos comparáveis, semelhantes ou assemelhados ao avaliando.

O tratamento por fatores transpõe os valores dos elementos comparativos para a condição do imóvel avaliando com base em fatores pré-estabelecidos. Esse tratamento é aplicável em amostras compostas por dados de mercado mais próximo possível do 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 2025.

Após os tratamentos por fatores e homogeneizações, chegamos ao valor de mercado dos conjuntos utilizando as seguintes

- **Número de vagas:** Variável independente quantitativa que considera o número de vagas cada elemento (m2);

- **Valor de ofertado:** variável dependente, representando o valor de que estão ofertados na data de julho 2025 cada elemento;

- **Área útil:** Variável independente quantitativa que considera a área privativa de cada elemento (m2);

- **Idade aparente:** Variável independente qualifica o elemento (anos)

- **Índice Fiscal:** Valores unitários de terrenos expressos em R\$/m², estabelecidos pela prefeitura através de pesquisa de mercado, visando a cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)

- **Fator vaga:** Unidades com maior número de vagas possuem maior valor agregado.

- **Fator andar:** Fator que leva em consideração a posição do elemento em relação ao avaliando. No mercado imobiliário unidades mais altas possuem maior procura, ou seja, mais valorizado.

- **Fator padrão construtivo:** Relação entre os coeficientes do estudo de venda de valores de edificações de imóveis urbanos do IBAPE/ SP do avaliando sobre o elemento comparativo. - Técnica NBR 12.721/2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Exemplo:

Fator padrão = padrão avaliando / padrão elemento

Padrão do avaliando e padrão dos elementos retirados da tabela de Índices – IUP – IBAPE/SP 2019

V. TABELA DE ÍNDICES

Tabela 5 – Resumo dos Padrões, parâmetros e índices

Classe	Classe	Padrão	IUP		
			Mínimo	Médio	Máximo
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023
		1.1.2- Padrão Simples			
		Sem elevador	3,180	3,533	3,827
		Com elevador	3,562	3,958	4,354
		1.1.3- Padrão Médio			
		Sem elevador	3,828	4,218	4,640
		Com elevador	4,568	5,075	5,583
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	1.1.4- Padrão Superior			
		Sem elevador	5,377	5,974	6,572
		Com elevador	6,144	6,827	7,089
		1.1.5- Padrão Fino	7,090	7,410	7,983
		1.1.6- Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551
		2.1.1- Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544
		2.1.2- Padrão Simples			
		Sem elevador	3,378	3,753	4,013
		Com elevador	3,742	4,158	4,573
		2.1.3- Padrão Médio			
		Sem elevador	4,014	4,330	4,763
		Com elevador	4,745	5,273	5,767
		2.1.4- Padrão Superior			
		Sem elevador	5,206	5,784	6,363
		Com elevador	5,768	6,371	7,072
		2.1.5- Padrão Fino	7,073	7,929	8,722
		2.1.6- Padrão Luxo	9,935	10,376	-

- **Fator idade:** Fator de obsolescência das edificações, leva em consideração a idade e o estado de conservação indicados com base no critério de Ross Heidecke (FOC)

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

R = Valor residual obtido pela tabela 1 – IBAPE/SP

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.

EVV – Ibape 2011

- **Fator Transposição:** Fator de aspecto qualitativo que compara o índice fiscal do avaliando em relação as amostras. Levando em conta os índices fiscais fornecidos pelo IPTU.

Foram testadas as hipóteses recomendadas pela NBR 14653-2

- **Fator Área:** Fator de aspecto quantitativo que compara a área do avaliando em relação as amostras. Levando em conta que unidades com áreas maiores, o valor unitário tende a cair em relação as unidades com área menores.

- **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 = $R + K \cdot (1 - R)$, 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.

- **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 privativa: 84,59m²

Área total: 84,59m²

Número de vagas: 1

Padrão Construtivo: Residencial Médio

Idade aparente: 05 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 da edificação R\$ 328.000,00

Valor total R\$ 328.000,00

Valor de venda forçada R\$ 227.000,00

8. - Anexos

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

São Paulo, 01 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 total ()		Terreno ()	
	Endereço:	Número:	Complemento:		Bairro:	Cidade:	UF:	RJ		
	Endereço:	Logradouro: Rua Gil de Queirós, 133 - Parque Análândia, São João de Meriti	Número: 133	Complemento:	Proximidade do Imóvel:	Parque Análândia	Cidade: São João de Meriti	UF: RJ		
	Descrição:	CEP: 25585-630	Andar:		Nome do Contato:	Edécio N. Cordeiro	Telefone Contato: (21) 98133-5893	Status: Ofertado	Nº Vagas Garagem: 1	
					Nº Dormitórios:	2	Idade Aparente: 20 anos	Ano Construção: 2002	Estado Conservação Imóvel: Bom	
	Área da Edificação (em m²):	84,00	Valor Compra e Venda/Oferta: R\$ 245.000,00	Nº Banheiros: 2	Data Venda/Oferta: 01/07/2025	Padrão Acabamento Imóvel: Médio	Testada (Frente):	Área Terreno (em m²):		
	Tipo do Imóvel:	CASA EM CONDOMÍNIO			Valor m²: R\$ 2.916,67	Área Privativa: 84,00	Área Comum:	Vida Útil: 60		
	Endereço:	Logradouro: R. Friburgo, 281 - Centro, São João de Meriti - RJ	Número: 281	Complemento:	Bairro: Centro	Cidade: São João de Meriti	UF: RJ			
	Descrição:	CEP: 25515-110	Andar:		Proximidade do Imóvel:	Centro	Telefone Contato: (21) 97751-3825	Status: Ofertado	Nº Vagas Garagem: 0	
					Nome do Contato:	Construindo Sonhos Aviação De Imóveis	Nº Dormitórios: 3	Idade Aparente: 25 anos	Ano Construção: 1997	Estado Conservação Imóvel: Bom
	Área da Edificação (em m²):	100,00	Valor Compra e Venda/Oferta: R\$ 250.000,00	Nº Banheiros: 1	Data Venda/Oferta: 01/07/2025	Padrão Acabamento Imóvel: Médio	Testada (Frente):	Área Terreno (em m²):		
	Tipo do Imóvel:	CASA EM CONDOMÍNIO			Valor m²: R\$ 2.500,00	Área Privativa: 100,00	Área Comum:	Vida Útil: 60		
	Endereço:	Logradouro: R. Cel. Moia, 6 - Coelho da Rocha, São João de Meriti - RJ	Número: 6	Complemento:	Bairro: Centro	Cidade: São João de Meriti	UF: RJ			
	Descrição:	CEP: 25590-420	Andar:		Proximidade do Imóvel:	Centro	Telefone Contato: (21) 97048-1031	Status: Ofertado	Nº Vagas Garagem: 3	
					Nome do Contato:	Gigante Imóveis	Nº Dormitórios: 3	Idade Aparente: 20 anos	Ano Construção: 2002	Estado Conservação Imóvel: Bom
	Área da Edificação (em m²):	93,00	Valor Compra e Venda/Oferta: R\$ 380.000,00	Nº Banheiros: 1	Data Venda/Oferta: 01/07/2025	Padrão Acabamento Imóvel: Médio	Testada (Frente):	Área Terreno (em m²):		
	Tipo do Imóvel:	CASA EM CONDOMÍNIO			Valor m²: R\$ 4.086,02	Área Privativa: 93,00	Área Comum:	Vida Útil: 60		
	Endereço:	Logradouro: Av. Euclides da Cunha, 800 - Vila São João, São João de Meriti	Número: 800	Complemento:	Bairro: Centro	Cidade: São João de Meriti	UF: RJ			
	Descrição:	CEP: 25570-835	Andar:		Proximidade do Imóvel:	Centro	Telefone Contato: (21) 97031-3482	Status: Ofertado	Nº Vagas Garagem: 3	
					Nome do Contato:	Cláudia Leonidas	Nº Dormitórios: 2	Idade Aparente: 25 anos	Ano Construção: 1997	Estado Conservação Imóvel: Bom
	Área da Edificação (em m²):	74,00	Valor Compra e Venda/Oferta: R\$ 310.000,00	Nº Banheiros: 1	Data Venda/Oferta: 01/07/2025	Padrão Acabamento Imóvel: Médio	Testada (Frente):	Área Terreno (em m²):		
	Tipo do Imóvel:	CASA EM CONDOMÍNIO			Valor m²: R\$ 4.189,19	Área Privativa: 74,00	Área Comum:	Vida Útil: 60		
	Endereço:	Logradouro: R. Primeiro de Maio, 699 - Vila Rosali, São João de Meriti - RJ	Número: 699	Complemento:	Bairro: Centro	Cidade: São João de Meriti	UF: RJ			
	Descrição:	CEP: 25510-131	Andar:		Proximidade do Imóvel:	Centro	Telefone Contato: (21) 98678-8488	Status: Ofertado	Nº Vagas Garagem: 3	
					Nome do Contato:	Vanessa Souza Ribeiro De Carvalho	Nº Dormitórios: 2	Idade Aparente: 20 anos	Ano Construção: 2002	Estado Conservação Imóvel: Bom
	Área da Edificação (em m²):	100,00	Valor Compra e Venda/Oferta: R\$ 350.000,00	Nº Banheiros: 3	Data Venda/Oferta: 01/07/2025	Padrão Acabamento Imóvel: Médio	Testada (Frente):	Área Terreno (em m²):		
	Tipo do Imóvel:	CASA EM CONDOMÍNIO			Valor m²: R\$ 3.500,00	Área Privativa: 100,00	Área Comum:	Vida Útil: 60		

Amostra 1



Rua Gil de Queirós, 133 - Parque Analândia, São João de Meriti – RJ

Edécio N. Cordeiro (21) 98133-5893 - Valor R\$ 245.000,00

” Código do anunciante: 1F2KH20 - O imóvel no bairro Parque Analândia possui 84 metros quadrados com 2 quartos e 2 banheiros. Espaço reservado para preparar o seu churrasco.”

Atributos de entrada:

Área de construção estimada: 84m²

Padrão Construtivo: Casa médio superior

Idade aparente: 20 anos

Vida útil: 60 anos

Amostra 2



R. Friburgo, 281 - Centro, São João de Meriti - RJ.

Construindo Sonhos Avaliacao De Imoveis Ltda (21) 97751-3825 - Valor R\$ 250.000,00

“Código do anunciante: OLI12 - Ótima casa bem localizada, composta por: casa com 100m/ 3 quartos/ banheiro/ sala/ cozinha/ área de serviço/ varanda/ situada na Rua Friburgo Aceitamos propostas de entrada de R\$ 25.000,00 e parcelas. Aceitamos FGTS como entrada”

Atributos de entrada:
Área de construção estimada: 100m²
Padrão Construtivo: Casa médio
Idade aparente: 25 anos
Vida útil: 60 anos

Amostra 3



R. Cel. Mota, 6 - Coelho da Rocha, São João de Meriti - RJ.

Gigante Imóveis (21) 97048-1031 - Valor R\$ 380.000,00

“Código do anunciante: 1QF54J8 - Além da área construída de 93m², o imóvel tem uma área de terreno livre de 270 m². Com potencial para desenvolver atividades comerciais ou para construção de um prédio com apartamentos, salas e lojas comerciais.”

Atributos de entrada:

Área de construção estimada: 93m²

Padrão Construtivo: Casa médio superior

Idade aparente: 20 anos

Vida útil: 60 anos

Amostra 4



Av. Euclídes da Cunha, 800 - Vila São João, São João de Meriti - RJ.

Cláudia Leonidas (21) 97031-3482 - Valor R\$ 310.000,00

” Código do anunciante: VA000110 - Casa com:2 quartos bem distribuídos, Sala ampla com iluminação indireta, trazendo charme e aconchego, Cozinha com fino acabamento, pronta para receber seus melhores momentos, Banheiro funcional, Área de serviço prática, Quintal ideal para aproveitar com a família ou até ampliar o imóvel. ”

Atributos de entrada:

Área de construção estimada: 74m²

Padrão Construtivo: Casa Superior Inferior

Idade aparente: 25 anos

Vida útil: 60 anos

Amostra 5



R. Primeiro de Maio, 699 - Vila Rosali, São João de Meriti - RJ,

Vanessa Souza Ribeiro De Carvalho (21) 98876-8488 - Valor R\$ 350.000,00

“Código do anunciante: 1JA8CGS - Rua 1 de Maio N 699 - Agostinho Porto, Imóvel totalmente independente, O imóvel conta com um excelente estrutura, acabamento moderno. Próximo á padaria Vaspao 2 Quartos, Sala, Cozinha, Banheiro, Lavabo, Área de serviço, Garagem, Varanda”

Atributos de entrada:

Área de construção estimada: 100m²

Padrão Construtivo: Casa médio

Idade aparente: 20 anos

Vida útil: 60 anos

Croqui de localização das amostras



ANEXO 02

CÁLCULOS – HOMOGENEIZAÇÕES E PROJEÇÕES DE VALOR

8 - TABELA DE HOMOGENIZAÇÃO																																															
Metodologia:		Grau de Fundamentação: 2,00				Grau de Precisão: 3,00																																									
8.1 Metodologia: Comparativo Direto - Tratamento por Fatores																																															
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	FT (1)	FT (2)	FT (3)	FT (4)	FT (5)	FT (6)	FT (7)	FT (8)	FT (9)	FT (10)	FT (11)	FT (12)		Homogeneização R\$/m²																														
1	84,00	R\$ 245.000,00	R\$ 2.916,66	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,22	1,00	0,93	0,99	1,00	1,00	1,00		R\$ 3.037,70																														
2	100,00	R\$ 250.000,00	R\$ 2.500,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,34	1,00	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00		R\$ 3.200,00																														
3	93,00	R\$ 380.000,00	R\$ 4.086,02	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,22	1,00	0,93	1,02	1,00	1,00	1,00		R\$ 4.378,17																														
4	74,00	R\$ 310.000,00	R\$ 4.189,18	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,34	1,00	0,93	0,96	1,00	1,00	1,00		R\$ 4.722,16																														
5	100,00	R\$ 350.000,00	R\$ 3.500,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,22	1,00	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00		R\$ 4.060,00																														
(1) - Fonte				(4) - Fator Andar		(7) - Localização		(10) - Físico		MÉDIAS DAS AMOSTRAS:								3.879,60																													
(2) - Equivalência (Padrão)				(5) - Transposição		(8) - Fator Padrão de Construção		(11) - Amenidades		Saneamento das Amostras (+/- 30%)								2.715,72																													
(3) - Fator Vaga/Terreno				(6) - Idade e Estado de Conservo		(9) - Área												5.043,48																													
9 - CÁLCULO VALOR AVALIAÇÃO:																																															
Área do terreno:		m²		Valor m²:		R\$		Coef. Deprec.: 1,00		Fator Comercialização: 1,00		Valor Terreno: R\$		Fator de Liquidez (%): 69,21%																																	
Área da Edificação:		m²		Valor m²:		R\$						Valor Edificação : R\$																																			
Valor Imóvel:		R\$										Valor Final da Avaliação conforme o mercado: R\$		328.000,00																																	
Valor de Liquidez:		R\$																																													
Índice de Liquidez:		Médio																																													
10 - AVALIAÇÃO PARA GARANTIA DE FINANCIAMENTO:																																															
Valor Terreno:												R\$		R\$ -																																	
Valor Edificação:												R\$		R\$ 328.000,00																																	
Valor do(s) Anexo(s):												R\$																																			
Valor do(s) Anexo(s):												R\$																																			
Adicionar outro valor agregado ao Imóvel:												R\$																																			
Adicionar outro valor agregado ao Imóvel:												R\$																																			
Adicionar outro valor agregado ao Imóvel:												R\$																																			
Adicionar outro valor agregado ao Imóvel:												R\$																																			
Adicionar outro valor agregado ao Imóvel:												R\$																																			
Adicionar outro valor agregado ao Imóvel:												R\$																																			
Adicionar outro valor agregado ao Imóvel:												R\$																																			
Valor Imóvel:												R\$		R\$ 328.000,00																																	
VARIÂNCIA E SANEAMENTO																																															
Média das amostras (X̄) 3.879,60 Limite inferior (0,70 * X̄) 2.715,72 Limite Superior (1,30 * X̄) 5.043,48 n 5 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Am</th> <th>Xi - X̄</th> <th>(Xi - X̄)²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>-841,90</td><td>708.789,90</td></tr> <tr><td>2</td><td>-679,60</td><td>461.856,16</td></tr> <tr><td>3</td><td>498,57</td><td>248.575,27</td></tr> <tr><td>4</td><td>942,56</td><td>709.907,15</td></tr> <tr><td>5</td><td>180,40</td><td>32.544,16</td></tr> <tr><td colspan="2">Soma:</td><td>2.142,16</td></tr> <tr><td colspan="2">Variação</td><td>540.418,16</td></tr> <tr><td colspan="2">Desvio Padrão</td><td>735,13</td></tr> <tr><td colspan="2">Desvio Crítico (D/S Calculado)</td><td>6,42</td></tr> </tbody> </table> CHAUVENET D/S CRÍTICO (N=5) 1,65 COEFICIENTE DE VARIACÃO 18,95% TABELA T - STUDENT GRAU DE CONFIANÇA 80% (N-1) 1,53 Limite inferior / Superior LI - limite inferior 3.834,61 LS - limite superior 3.924,59 AMPLITUDE DA AMOSTRA AP = (LS-LI)/X̄ AP= 2,32%																		Am	Xi - X̄	(Xi - X̄)²	1	-841,90	708.789,90	2	-679,60	461.856,16	3	498,57	248.575,27	4	942,56	709.907,15	5	180,40	32.544,16	Soma:		2.142,16	Variação		540.418,16	Desvio Padrão		735,13	Desvio Crítico (D/S Calculado)		6,42
Am	Xi - X̄	(Xi - X̄)²																																													
1	-841,90	708.789,90																																													
2	-679,60	461.856,16																																													
3	498,57	248.575,27																																													
4	942,56	709.907,15																																													
5	180,40	32.544,16																																													
Soma:		2.142,16																																													
Variação		540.418,16																																													
Desvio Padrão		735,13																																													
Desvio Crítico (D/S Calculado)		6,42																																													
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>Descrição</th> <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</td> <td><=30%</td> <td><=40%</td> <td><=50%</td> </tr> </tbody> </table>																		Descrição	III	II	I	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de	<=30%	<=40%	<=50%																						
Descrição	III	II	I																																												
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de	<=30%	<=40%	<=50%																																												

ANEXO 03

LIQUIDAÇÃO FORÇADA

VALOR FINAL DO IMÓVEL									
R\$ 328.000,00									
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	5,32%	IPCA 12 meses				
Comissão de venda		0,10% ao mês	Custo financeiro	11,09%	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	31	meses	(deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)						
O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.					69,21%	R\$ 227.000,00			
Diagnóstico de Mercado									
Nível de Oferta:	alto		médio/alto		médio	x	médio/baixo		baixo
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo		baixo
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil		difícil
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo	x	recessivo
CONSIDERAÇÕES:									

ANEXO 04

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

AVALIANDO

Laudo de avaliação

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



Identificação numérica do Imóvel



Relógio do Registro



Vista da rua



Vista da rua



Vizinho a esquerda



Vizinho a direita