

1º LAUDO DE AVALIAÇÃO
Abril/2025

Processo: 0012013-26.2010.8.19.0212

Partes: Autor: CONDOMÍNIO UBÁ ITACOATIARA

Réu: MAURO DE MACEDO BESSA

| INFORMAÇÕES BÁSICAS | | |
|-----------------------------|---|---------------------|
| Tipo de propriedade: | Imóvel Urbano - Residencial Unifamiliar | |
| Endereço: | Estrada Itacoatiara, nº 110, Quadra 05, Lote 18, Condomínio Ubá Itacoatiara, Itacoatiara, Niterói/RJ, CEP: 24348-000. | |
| Data da avaliação: | Abril de 2025 | |
| Data da Vistoria: | 15 de abril de 2025 | |
| Objetivo: | Determinar o Valor de mercado para Venda | |
| Finalidade: | Este Laudo Completo de Avaliação foi elaborado para fins de atendimento ao requerido junto ao Processo Judicial 0012013-26.2010.8.19.0212 | |
| Metodologia: | Comparativo Direto de Dados de Mercado | |
| Grau de Fundamentação | II | |
| Grau de Precisão | III | |
| Valor de Mercado para Venda | Data base 04/2025 | 1.660.000,00 |
| Valor por metro quadrado | | 4.853,80 |

Rogério Marconi Salgado Fernandes
Perito do Juízo - Eng. Civil
CONFEA: 2001561202
CREA-RJ: 2006140760
TJRJ: 3410

¹Laudo de avaliação: Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações em conformidade com esta parte da NBR 14653, para avaliar o bem.

1 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinar valor de mercado para venda do imóvel localizado Estrada Itacoatiara, nº 110, Quadra 05, Lote 18, Condomínio Ubá Itacoatiara, Itacoatiara, Niterói/RJ, CEP: 24348-000.

2 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

2.1 – Micro Região e Circunvizinhança



Imagem 1 – Mapa BAIRRO DE Itacoatiara - Município de Niterói.

O bairro de Itacoatiara é conhecido por sua beleza natural e qualidade de vida aspecto que atrai principalmente famílias de classe média alta e alta, devido à tranquilidade, segurança e proximidade com a natureza. A economia local é voltada para o turismo, com destaque para o ecoturismo e o surfe. Pequenos comércios, como restaurantes, pousadas e lojas de conveniência, atendem às necessidades dos moradores e visitantes.

2.1.1- Infraestrutura Urbana

- **Transporte:** O bairro é acessível por vias pavimentadas, mas o transporte público é limitado, o que torna o carro particular o principal meio de locomoção.
- **Serviços básicos:** Itacoatiara conta com serviços de água, energia elétrica e coleta de lixo bem estruturados. No entanto, a internet e telefonia podem apresentar limitações em algumas áreas devido à geografia local.

- **Educação e saúde:** Embora o bairro não tenha muitas escolas ou unidades de saúde, os moradores têm acesso a esses serviços em bairros vizinhos, como Itaipu e Piratininga.
- **Lazer e meio ambiente:** A Praia de Itacoatiara é o principal atrativo, conhecida por suas ondas e beleza cênica. Além disso, o bairro está inserido na Área de Proteção Ambiental (APA) da Serra da Tiririca, oferecendo trilhas e contato com a natureza.

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.1- Terreno

Trata-se de um terreno localizado na Estrada de Itacoatiara 110, área privativa nº 18, no condomínio "Ubá Itacoatiara", Niterói -RJ, devidamente regularizado junto ao Registro Geral de Imóveis (RGI) sob matrícula de nº 34.387

O terreno possui as seguintes medidas:

- Frente: 15,00 metros para a Rua Particular 04.
- Fundos: 16,00 metros, confrontando com a AC.I.
- Lado direito: 41,00 metros, confrontando com a A.P.19.
- Lado esquerdo: 39,00 metros, confrontando com a A.P.17.
- Área total: 611,00 m².

| | | |
|--|-----|---|
| 34.387 | 001 | Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição |
| Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador | | |
| <p>IMÓVEL – Área privativa nº 18 (dezoito), da quadra 05 (cinco), com frente para a Rua Particular 04 (quatro), e sua respectiva fração ideal de 0,008483, do plano integrado em condomínio denominado "UBÁ ITACOATIARA", situado na Avenida Mathias Sandri nº 978, no lugar denominado "SÍTIO FONTE", no 2º Distrito do Município de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, inscrito na PMN sob o nº 172.851-8, medindo: 15,00m de frente para a rua particular 04; 16,00m nos fundos, confrontando com a AC.I; por 41,00m pelo lado direito para a A.P.19; e 39,00m pelo lado esquerdo confrontando-se com a A.P.17, com a área total de 611,00m². PROPRIETÁRIA: IMOBILIÁRIA AGN LTDA, com sede na Rua Gavião Peixoto nº 148, sala 605, Icarai, Niterói, inscrita no CNPJ sob o nº 29.710.654/0001-90) REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 28.952-A. Niterói, 14 de junho de 2010. Eu, <i>[assinatura]</i> Escrevente, digitei. E eu, <i>[assinatura]</i> Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.</p> | | |

Possui afloramento rochoso e acesso em aclive com inclinação média

3.2- Caracterização das Benfeitorias

Tipologia: Residência de dois pavimentos em estrutura de concreto armado, alvenaria de vedação em tijolo cerâmico, telhado aparente em telha de barro, esquadrias em madeira e vidro.

O imóvel, embora antigo e necessitando de reforma, está situado em um condomínio fechado com segurança 24 horas por dia e fica próximo à Praia de Itacoatiara. A infraestrutura local inclui abastecimento de água e esgoto, além de acesso a transporte público, mercados, farmácias e restaurantes nas proximidades.

Espelho do IPTU:

| FICHA DE LANÇAMENTO - 2025 | | | | | | | | | |
|--|----------|----------|---|------|---------------------------------|-----------------|-------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL | | | | | CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL | | | | |
| Inscrição | 172851-8 | Distrito | 2 | Zona | 02 | Quadra | 441 | Lote | 0721 |
| Nome | | | | | CARACTERÍSTICAS DO TERRENO | | | | |
| IMOBILIARIA A G N LTDA | | | | | Testada (m) | Área (m²) | Área do lote de vila (m²) | Metro linear da testada -V/3 (RS) | |
| Endereço | | | | | 15 | 611 | 0,00 | 7.998,80 | |
| R 4 (UBA ITACOATIARA), 0 / I/Q/5 L/18 UBA ITACOATIARA CEP: - ITACOATIARA | | | | | CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO | | | | |
| | | | | | Tipo de imóvel | | Característica | | Utilização |
| | | | | | Predial | | 01 - CASA | | 1 - RESIDENCIAL |
| | | | | | Área privativa (m²) | Área comum (m²) | Área garagem (m²) | Área do jirau - art 13, § 6º (m²) | |
| | | | | | 342,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | | | | | Área tributável da unidade (m²) | | Total construído no lote (m²) | | Número de unidades no lote |
| | | | | | 342 | | 342 | | 01 UNIDADE |

Dados cadastrais

| DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL | | | | |
|-------------------------------------|---|----------------------|---|---------------------|
| Matrícula: | 1728518 | Referência Anterior: | 202441072100100 | |
| Proprietário: | IMOBILIARIA A G N LTDA | Setor: | 0202 | |
| Promitente: | | Quadra: | 0441 | |
| mobiliária: | | Lote: | 0721 | |
| Logradouro: | 214952 4 (UBA ITACOATIARA)01-Q-5 L-18 s | Data Baixa: | | |
| Área Lote | 611 | | | |
| CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL | | | | |
| 501 | TIPO DO PATRIMÔNIO - 1 - privado | 801 | MURO - 1 - sem | |
| 906 | SITUAÇÃO - 6 - normal | 1002 | TOPOGRAFIA - 2 - acilive | |
| 1101 | PEDOLOGIA - 1 - normal | 1206 | OCUPAÇÃO - 6 - construído | |
| 1301 | PASSEIO - 1 - sem | 3101 | NUMERO DE FRENT - 01 - uma frente | |
| 3201 | NUMERO DE UNIDA - 01 - 01 unidade | | | |
| ISENÇÕES | | | | |
| Sem Isenções | | | | |
| TESTADA | | | | |
| Rua: | 214952 - 4 (UBA ITACOATIARA) | Face: | 11984 | |
| | | Testada | 15 | |
| EDIFICAÇÕES(Construções Lançadas) | | | | |
| Construção: 1 | Área: 342 | Ano Construção: 2015 | Frente: 4 (UBA ITACOATIARA) 0 -Q-5 L-18 | |
| Características: | 1401 | 1 - FRENTA | 1501 | 1 - ISOLADA RECUADA |
| | 1601 | 01 - CASA | 1901 | 1 - RESIDENCIAL |
| | 2001 | 1 - CONCRETO | 2102 | 2 - EMBOCO/REBOCO |
| | 2203 | 3 - MAT. CERAMICO | 2304 | 4 - TELHA |
| | 2405 | 5 - LAJE | 2503 | 3 - EMBUTIDA |
| | 2607 | 7 - MAIS DE TRES | 2702 | 2 - UMA |
| | 2801 | 1 - SEM | 3303 | 79 - IRREGULAR |

Área tota edificada: 342m² divididos em:

Garagem: Coberta para um automóvel.

1º Piso:

- Varanda.
- Sala de estar com varanda.
- Uma suíte pequena com closet.
- Um quarto.
- Banheiro social.
- Cozinha.
- Área de serviço sem cobertura.
- Piso cerâmico e banheiros azulejados com box de vidro.

2º Piso – acesso externo

- Sala de estar e jantar conjugadas com cozinha integrada.
- Varanda.
- Uma suíte com closet e varanda.
- Um quarto.
- Banheiro social.
- Área de serviço coberta.

Área de lazer e edícula

- Sala com churrasqueira.
- Cozinha.
- Banheiro social.
- Mezanino com um quarto.
- Piscina.

Condições: Necessitando de reparos.

Localização: Situado em condomínio fechado com segurança 24 horas, próximo à Praia de Itacoatiara. Possui uma boa infraestrutura, com energia elétrica, rede de fornecimento de água e coleta de esgoto, guias, sarjetas, sistema de drenagem superficial, pavimentação interna em pedras e cercamento em seu todo o seu perímetro com muro em alvenaria e grades.

4- PESQUISAS DE MERCADO

Na estrutura da pesquisa foram eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a tendência de formação de valor, estabelecidas às supostas relações entre si e com a variável dependente.

A estratégia da pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação,

bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

Os dados da amostra, apresentada em anexo, foram obtidos mediante pesquisa com corretores locais e sites de compra e venda de imóveis, localizados em áreas de mesmas características socioeconômicas.

4.1 – Levantamentos de dados do Mercado

O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório. Nesta etapa precedemos a investigação do mercado, coleta dados e informações confiáveis de ofertas, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.

5- ANÁLISE SETORIAL

Tendo em vista a finalidade da avaliação, o mercado onde se situa o bem avaliando foi profundamente analisado de forma a indicar no laudo, a liquidez do bem e, de modo a relatar a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado. Para tanto foi identificado à caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo engenheiro de avaliações sobre a formação do valor, **exatamente como estabelece a NBR 14653.**

6 – 2ª AVALIAÇÃO

Diante das análises e diagnósticos de mercados realizados, a comprovação do valor de mercado será auferida pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.**

7 – CÁLCULO DO VALOR O IMÓVEL

7.1 – Metodologia

Consoante a disponibilidade da composição de uma amostra representativa cujos elementos se assemelham ao imóvel avaliando, foi adotado o Método Comparativo de Dados de Mercado para obtenção do valor imóvel. O método é preconizado pela a NBR 14653-2 conforme detalhado, item 8.2.1 da referida norma.

² **Avaliação:** Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data

“.....Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado.”

A metodologia possibilita identificar o valor de mercado do bem, por meio de tratamento científico dos atributos dos elementos comparáveis e constituintes da amostra, onde o valor do bem é estimado através da comparação com dados de mercado semelhantes, quanto às características intrínsecas e extrínsecas, condição fundamental para aplicação deste método, cujo objetivo é de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos matemáticos estatisticamente tratados, que suportem racionalmente o convencimento do valor com tratamento científico por regressão linear e matematicamente, **por fatores homogeneizantes.**

8- TRATAMENTO DOS DADOS

O tratamento dos dados coletados pode ser realizado por meio de fatores de homogeneização e ou inferência estatística preliminarmente com sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostrem as distribuições de frequência para cada uma das variáveis, bem como as relações entre elas onde se verificou o equilíbrio da amostra, a influência das variáveis que presumivelmente expliquem a variação dos preços e a forma dessa variação, possíveis dependências entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros. Assim, pode-se confrontar as respostas obtidas no mercado com as crenças *a priori* do engenheiro de avaliações, bem como permitir a formulação de novas hipóteses.

8.1 – Tratamento científico

8.1.1 - Estatística Inferencial por Regressão Linear - (NÃO ADOTADO)

A técnica adotada é a mais utilizada quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços é a análise de regressão.

No modelo linear para representar o mercado, a variável dependente é expressa por uma combinação linear das variáveis independentes, em escala original ou transformada, e respectivas estimativas dos parâmetros populacionais, acrescida de erro aleatório, oriundo de:

- Efeitos de variáveis não detectadas e de variáveis irrelevantes não incluídas no modelo;
- Imperfeições acidentais de observação ou de medida;
- Variações do comportamento humano, como habilidades diversas de negociação, desejos, necessidades, compulsões, caprichos, ansiedades, diferenças de poder aquisitivo, diferenças culturais, entre outros.

Nota: O tratamento estatístico foi desenvolvido com auxílio do Software INFER 32, baseado nas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, tendo sido obtida uma fortíssima correlação do modelo adotado.

8.1.2- Pressupostos básicos

Os pressupostos básicos, apresentados a seguir, foram adotados conforme estabelece a NBR 14653-2, principalmente no que concerne à sua especificação, *normalidade, homocedasticidade, não multicolinearidade, não-autocorrelação*, independência e inexistência de pontos atípicos, com o objetivo de obter avaliações não tendenciosas, eficientes e consistentes, todos apresentados na Memória de Cálculo do modelo matemático utilizado.

Sobre esta ótica, para se evitar a micronumerosidade, o número mínimo de dados efetivamente utilizados (n) no modelo foi obedecido aos seguintes critérios, com respeito ao número de variáveis independentes (k):

| |
|---|
| $n \geq 3 (k + 1)$ |
| para $n \leq 30$, $n_i \geq 3$ |
| para $30 < n \leq 100$, $n_i \geq 10\% n$ |
| para $n > 100$, $n_i \geq 10$ |
| onde |
| n_i é o número de dados de mesma característica, no caso de utilização de variáveis dicotômicas e variáveis qualitativas expressas por códigos alocados ou códigos ajustados; |

8.1.4 - Variáveis independentes

As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo, área, frente, formato), de localização (como bairro, logradouro, distância ao pólo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio – à vista ou a prazo). As variáveis foram escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelaram importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa.

8.1.5 - Variável dependente:

Variável cujo comportamento se pretende explicar pelas variáveis independentes no caso em estudo, a variável dependente é (**VALOR**).

Para a especificação correta da variável dependente, foi realizada a uma investigação no mercado local em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo, preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento), bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

8.2- Tratamento matemático - Fatores homogeneizantes (ADOTADO)

O tratamento matemático foi feito com auxílio do *software AVALURB versão 6.0*, cujos critérios estão em conformidade com a norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT NBR 14653.

O método permite que os atributos de cada elemento amostral sejam tratados mediante a obtenção de um coeficiente que, aplicado ao conjunto de fatores seja considerado como homogeneizante. Assim, após a aplicação dos respectivos ajustes, se verifica que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados do que o conjunto original, refletindo, em termos relativos, o comportamento do mercado numa determinada abrangência espacial e temporal.

8.2.1 – Fatores de homogeneização

O critério para utilização dos fatores de homogeneização estabelecido pela NBR 146543. A saber:

- a) Se a característica analisada do elemento for IGUAL a do imóvel avaliando, então: Fator IGUAL a 1,00
- b) Se a característica analisada do elemento é MAIS valorizada que a do imóvel avaliando, então: Fator MENOR que 1,00 (Ex: 0,95 - 0,90 - 0,70)
- c) Se a característica analisada do elemento é MENOS valorizada que a do Avaliando, então: Fator MAIOR que 1,00 (Ex: 1,05 - 1,10 - 1,35).

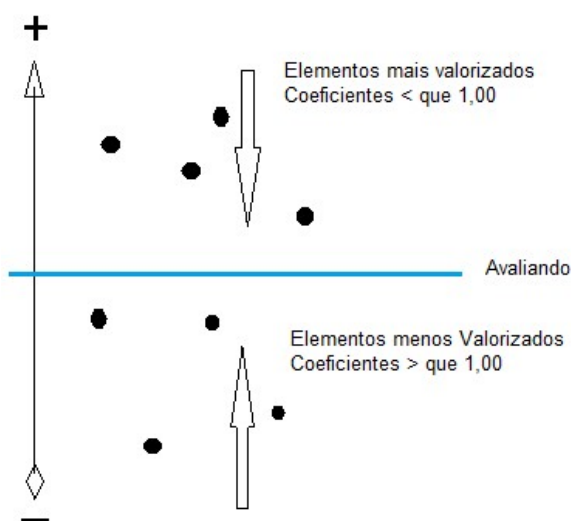


Gráfico representativo - 1

Elementos menos valorizados devem possuir coeficiente superior a 1,00, para se aproximar ao eixo avaliando. Elementos mais valorizados devem possuir coeficiente inferior a 1,00, para se aproximar do eixo. O Objetivo da utilização dos fatores é se aproximar do imóvel avaliando, com a utilização de fatores adequados de forma a homogeneizar a amostra.

A seguir, estão descritos os elementos pesquisados e os dados relativos a cada um, com os valores homogeneizados pelos fatores de oferta, de localização, de Área e Padrão Construtivo. A aplicação destes fatores nos possibilita adequar cada elemento pesquisado às características do imóvel avaliando. Estes fatores são:

- **Fator de Oferta** – tem como objetivo levar em consideração a margem de negociação usualmente praticada em negociações imobiliárias. Foi utilizado o fator oferta consolidado e usual de 0,90.

- **Fator Área** – tem como objetivo considerar as distorções do Valor Unitário dos elementos da amostra e do imóvel avaliando em decorrência das diferentes áreas. Foi utilizada a fórmula consolidada:

Se $0,70 < (\text{área do elemento} / \text{área do avaliando}) < 1,30$

$FA = (\text{área do elemento} / \text{área do avaliando})^{0,250}$

Se $0,70 < (\text{área do elemento} / \text{área do avaliando}) > 1,30$

$FA = (\text{área do elemento} / \text{área do avaliando})^{0,125}$

- **Fator de Localização** – adéqua o valor do elemento pesquisado segundo sua localização.

< 1,00: imóvel avaliando mais valorizado que o elemento da amostra.

> 1,00: imóvel avaliando menos valorizado que o elemento da amostra.

= 1,00 características semelhantes ao elemento da amostra.

- **Fator Topografia:** adéqua as diferenças de inclinação do terreno do imóvel avaliando e os elementos da amostra.

- **Fato estado de conservação:** adéqua as diferenças estado de conservação do imóvel avaliando e os elementos da amostra data pela relação abaixo apropriado por *Ross-Heidecke*.

| FATOR DE CONSERVAÇÃO | |
|--|--|
| (Depreciação - Método de Ross - Heidecke) | |
| 1) Dados do Imóvel Avaliando: | 2) Dados da Amostra: |
| Idade aparente do avaliando (ia)(anos): <input type="text" value="28"/> | Idade aparente do avaliando (ia)anos): <input type="text" value="20"/> |
| Vida útil total do avaliando (Na).....(anos): <input type="text" value="80"/> | Vida útil total da amostra (Np).....(anos): <input type="text" value="80"/> |
| Para o estado da construção, selecione uma das opções: | Para o estado da construção, selecione uma das opções: |
| <input type="radio"/> Novo (C = 0,00%) | <input type="radio"/> Novo (C = 0,00%) |
| <input type="radio"/> Entre Novo e Regular (C = 0,32%) | <input type="radio"/> Entre Novo e Regular (C = 0,32%) |
| <input type="radio"/> Regular (C = 2,52%) | <input checked="" type="radio"/> Regular (C = 2,52%) |
| <input checked="" type="radio"/> Entre Regular e Reparos Simples (C = 8,09%) | <input type="radio"/> Entre Regular e Reparos Simples (C = 8,09%) |
| <input type="radio"/> Reparos Simples (C = 18,10%) | <input type="radio"/> Reparos Simples (C = 18,10%) |
| <input type="radio"/> Entre Reparos Simples e Importantes (C = 33,20%) | <input type="radio"/> Entre Reparos Simples e Importantes (C = 33,20%) |
| <input type="radio"/> Reparos Importantes (C = 52,60%) | <input type="radio"/> Reparos Importantes (C = 52,60%) |
| <input type="radio"/> Entre Reparos Importantes e Sem Valor (C = 75,20%) | <input type="radio"/> Entre Reparos Importantes e Sem Valor (C = 75,20%) |
| K para o avaliando (Ross-Heidecke).....: <input type="text" value="29,804"/> | K para a Amostra (Ross-Heidecke).....: <input type="text" value="17,751"/> |
| Fator de depreciação (Fa) em relação ao imóvel novo.....: <input type="text" value="0,702"/> | Fator de depreciação (Fp) em relação ao imóvel novo.....: <input type="text" value="0,822"/> |
| Fator de correção da Amostra em relação ao Imóvel Avaliando (d): <input type="text" value="0,853"/> | |
| Onde: $d = Fa / Fp$ | |






A tabela *Ross-Heidecke* funciona como um instrumento para calcular a depreciação de uma construção durante a avaliação de um imóvel, considerando diversos fatores que influenciam a depreciação ao longo do tempo. Para entender como a tabela funciona, é importante conhecer os principais fatores que afetam a depreciação do imóvel:

- Idade da construção: A depreciação aumenta conforme a construção fica mais antiga.
- Qualidade dos materiais e técnicas construtivas:
- Construções com materiais e técnicas de melhor qualidade tendem a depreciar mais lentamente.

A tabela *Ross-Heidecke*, em sua forma original, consiste em uma série de coeficientes que são aplicados aos fatores acima mencionados. A combinação desses coeficientes permite calcular a depreciação do imóvel de forma mais precisa.

No processo de avaliação, é coletada informações sobre o imóvel, como idade, qualidade da construção, estado de conservação e localização. Em seguida, o avaliador aplica os coeficientes da tabela *Ross-Heidecke* para calcular a depreciação do imóvel, levando em consideração os fatores mencionados.

9 – COMPOSIÇÃO DA AMOSTRA

| | |
|---|---|
| <p>Ar condicionado</p>  <p>+5 fotos</p> | <p>R\$ 2.400.000</p> <p>R\$ 1.100 Condomínio</p> <p>Estrada De Itacoatiara Itacoatiara, Niterói</p> <p>330 m² tot. 3 quartos 1 banheiro 3 vagas Casa com 3 dormitórios com para venda, 330 m² por R\$ 2.400.000, 00 - Itaipu - Niterói/rj. Casa excepcional com Sala de tv, ...</p> <p>MOVV</p> <p>WhatsApp Contatar</p> |
| <p>Churrasqueira</p>  <p>+35 fotos</p> | <p>R\$ 1.620.000</p> <p>R\$ 1.300 Condomínio</p> <p>Estrada Itacoatiara 978 Itacoatiara, Niterói</p> <p>337 m² tot. 3 quartos 1 banheiro 8 vagas Casa Rústica em Condomínio com Vista Livre para o Mar e Natureza&#xD; Esta é uma casa rústica verdadeiramente excep...</p> <p>SPIN</p> <p>WhatsApp Contatar</p> |
| <p>Varanda</p>  <p>48 fotos</p> | <p>R\$ 2.450.000</p> <p>R\$ 1.260 Condomínio</p> <p>Estrada Itacoatiara Itacoatiara, Niterói</p> <p>376 m² tot. 5 quartos 3 ban. 6 vagas Casa de alto padrão com 376M² no exclusivo condomínio ubá itacoatiara. movv Inteligência Imobiliária apresenta para ven...</p> <p>MOVV</p> <p>WhatsApp Contatar</p> |
| <p>Baixou o preço Ar condicionado</p>  <p>39 fotos</p> | <p>R\$ 2.750.000 ↓20%</p> <p>R\$ 1.300 Condomínio</p> <p>Estrada De Itacoatiara 110 Itacoatiara, Niterói</p> <p>400 m² tot. 3 quartos 3 ban. 4 vagas Kiffer imóveis apresenta&#xD; &#xD; Condomínio Ubá Itacoatiara &#xD; &#xD; Excelente casa com dois pavimentos ofer...</p> <p>KIFFER</p> <p>WhatsApp Contatar</p> |
| <p>Quintal</p>  <p>16 fotos</p> | <p>R\$ 2.500.000</p> <p>R\$ 1.200 Condomínio</p> <p>Estrada Itacoatiara Itacoatiara, Niterói</p> <p>450 m² tot. 4 quartos 5 ban. 3 vagas Magnífica casa no melhor Condomínio de Itaipu, à poucos metros da praia de Itaipu e Itacoatiara com 4 dormitórios à vend...</p> <p>LUIS</p> <p>WhatsApp Contatar</p> |


NEPP

Núcleo de Estudos e Práticas Periciais

ROGÉRIO MARCONI - Engenharia Legal – Perícias e Avaliações
Engenheiro Civil: CONFEA: 200156120-2 - CREA-RJ: 20.061407-60
Projetista e Calculista de Estruturas de Concreto Armado
Especialista em Edificações - FUNCEFET-RJ
Engenharia Diagnóstica e Patologias em Edificações- PUC-Rio
Especialista em Auditoria e Pericia Ambiental
rogerio.marconi@rsquare.com.br



Várias imobiliárias




R\$ 2.500.000
R\$ 1.400 Condomínio

Rua Matias Sandri
Itacoatiara, Niterói

350 m² tot. 4 quartos 4 ban. 4 vagas
Linda Casa à Venda em Itacoatiara!   Localizada em um dos melhores condomínios, Ubá Itacoatiara, conhecido...

WhatsApp Contatar

Churrasqueira




R\$ 1.450.000
R\$ 1.147 Condomínio

Estrada Itacoatiara 978
Itacoatiara, Niterói

277 m² tot. 3 quartos 1 banheiro 4 vagas
Casa Espectacular com Vista Deslumbrante no Condomínio Ubá Itacoatiara Esta casa é uma verdadeira joia localizada ...

SPIN WhatsApp Contatar

Várias imobiliárias




R\$ 4.140.000
R\$ 1.386 Condomínio

Estrada De Itacoatiara 110
Itacoatiara, Niterói

583 m² tot. 4 quartos 3 ban. 2 vagas
Vende-se Magnifico Imóvel no Condomínio Uba, Itacoatiara, Niterói.   Descubra o seu novo lar no deslumbrant...

WhatsApp Contatar

Várias imobiliárias




R\$ 2.500.000
R\$ 1.386 Condomínio

Estrada De Itacoatiara 978
Itacoatiara, Niterói

350 m² tot. 4 quartos 4 ban. 4 vagas
Maravilhosa Residência à Venda em Itacoatiara!   Esta incrível casa está localizada em um condominio exclusiv...

WhatsApp Contatar

Várias imobiliárias




R\$ 2.800.000
R\$ 1.329 Condomínio

Estrada De Itacoatiara
Itacoatiara, Niterói

600 m² tot. 5 quartos 4 ban. 4 vagas
Maravilhosa casa com 5 dormitórios à venda, 480 m² por R\$ 2.800.000 - Itacoatiara - Niterói/rj - ca6793  Lindsis...

Super destaque WhatsApp Contatar

Melhor financiamento Churrasqueira



R\$ 2.650.000
R\$ 1.300 Condomínio

Estrada Itacoatiara
Itacoatiara, Niterói

456 m² tot. 6 quartos 9 ban. 5 vagas
Sobre o imóvel: Duas casas construídas em condomínio de luxo, num mesmo lote, tendo 2 matrículas mas lote indivisível c...

QuintoAndar Super destaque Agendar visita no QuintoAndar


NEPP

Núcleo de Estudos e Práticas Periciais

ROGÉRIO MARCONI - Engenharia Legal – Perícias e Avaliações
Engenheiro Civil: CONFEA: 200156120-2 - CREA-RJ: 20.061407-60
Projetista e Calculista de Estruturas de Concreto Armado
Especialista em Edificações - FUNCEFET-RJ
Engenharia Diagnóstica e Patologias em Edificações- PUC-Rio
Especialista em Auditoria e Pericia Ambiental
rogerio.marconi@rsquare.com.br



Varanda



R\$ 2.700.000
R\$ 1.386 Condomínio


Estrada De Itacoatiara
Itacoatiara, Niterói

582 m² tot. 4 quartos 5 ban. 4 vagas
Casa com 4 dormitórios à venda, 358 m² por R\$ 2.700.000 - Itacoatiara - Niterói/rj - ca7358  Casa de luxo impe...

Destaque

WhatsApp Contatar

Quintal CONDOMÍNIO Itacoatiara



R\$ 2.450.000
R\$ 1.386 Condomínio


Estrada De Itacoatiara
Itacoatiara, Niterói

650 m² tot. 4 quartos 6 ban. 4 vagas
Bellíssima casa em condomínio Alto Padrão dentro de Itacoatiara. Sendo o primeiro pavimento uma Ampla Sala de Estar, Sal...

Destaque

WhatsApp Contatar

Varanda



R\$ 2.300.000
R\$ 1.500 Condomínio


Estrada De Itacoatiara
Itacoatiara, Niterói

390 m² tot. 5 quartos 5 ban. 2 vagas
Casa com 5 dormitórios à venda, 300 m² por R\$ 2.300.000 - Itacoatiara - Niterói/rj - ca7192  Esse é um belo e e...

Destaque

WhatsApp Contatar

Melhor financiamento Ar condicionado



R\$ 2.750.000
R\$ 1.300 Condomínio


Estrada Itacoatiara
Itacoatiara, Niterói

600 m² tot. 4 quartos 7 ban. 3 vagas
Casa em condomínio à venda com 4 quartos e quintal, ideal para animais de estimação. Aproveite esta oportunidade!

QuintoAndar Destaque

Agendar visita no QuintoAndar

Varanda



R\$ 2.300.000
R\$ 1.386 Condomínio


Estrada De Itacoatiara
Itacoatiara, Niterói

585 m² tot. 5 quartos 5 ban. 2 vagas
Linda Casa Duplex no Condomínio Ubá Itacoatiara em um terreno de 585 mt²  No primeiro pavimento temos um am...

Destaque

WhatsApp Contatar

Ar condicionado



R\$ 2.000.000
R\$ 1.500 Condomínio

Estrada De Itacoatiara
Itacoatiara, Niterói

700 m² tot. 3 quartos 2 ban. 2 vagas
Casa com 3 dormitórios à venda, 300 m² por R\$ 2.000.000 - Itacoatiara - Niterói/rj - ca8122  Encante-se com e...

Destaque

WhatsApp Contatar

https://www.imovelweb.com.br/casas-casa-de-condominio-venda-itacoatiara-niteroi.html?utm_source=google&utm_medium=cp&utm_campaign=Search_Sale_RJ_PMax&utm_content=&utm_term=&gad_source=1

9.1- Valores homogeneizados

| Am | V.Ofert.(R\$) | A.Equiv.(m2) | V.Unt.(R\$/m2) | F1 | F2 | F3 | F4 | F5 | F6 | V.Hom.(R\$/m2) |
|----|---------------|--------------|----------------|------|------|------|------|------|------|----------------|
| 1 | 2.400.000,00 | 330,00 | 7.272,73 | 0,90 | 0,99 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 0,92 | 5.067,36 |
| 2 | 1.620.000,00 | 337,00 | 4.807,12 | 0,90 | 0,99 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 1,05 | 3.822,71 |
| 3 | 2.450.000,00 | 376,00 | 6.515,96 | 0,90 | 1,02 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 0,98 | 4.982,71 |
| 4 | 2.750.000,00 | 400,00 | 6.875,00 | 0,90 | 1,03 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 1,04 | 5.633,84 |
| 5 | 2.500.000,00 | 450,00 | 5.555,56 | 0,90 | 1,04 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 0,95 | 4.199,00 |
| 6 | 2.500.000,00 | 350,00 | 7.142,86 | 0,90 | 1,01 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 0,97 | 5.353,36 |
| 7 | 1.450.000,00 | 277,00 | 5.234,66 | 0,90 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 0,97 | 3.690,16 |
| 8 | 4.140.000,00 | 583,00 | 7.101,20 | 0,90 | 1,07 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 0,94 | 5.463,93 |
| 9 | 2.500.000,00 | 350,00 | 7.142,86 | 0,90 | 1,01 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 0,96 | 5.298,17 |
| 10 | 2.800.000,00 | 480,00 | 5.833,33 | 0,90 | 1,04 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 0,99 | 4.594,59 |
| 11 | 2.650.000,00 | 456,00 | 5.811,40 | 0,90 | 1,03 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 0,93 | 4.258,56 |
| 12 | 2.700.000,00 | 358,00 | 7.541,90 | 0,90 | 1,01 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 0,95 | 5.535,89 |
| 13 | 2.450.000,00 | 410,00 | 5.975,61 | 0,90 | 1,04 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 1,06 | 5.039,45 |
| 14 | 2.300.000,00 | 300,00 | 7.666,67 | 0,90 | 0,96 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 0,94 | 5.292,58 |
| 15 | 2.750.000,00 | 600,00 | 4.583,33 | 0,90 | 1,07 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 0,99 | 3.714,17 |
| 16 | 2.300.000,00 | 303,00 | 7.590,76 | 0,90 | 0,97 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 0,98 | 5.520,07 |
| 17 | 2.000.000,00 | 300,00 | 6.666,67 | 0,90 | 0,96 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 1,03 | 5.042,88 |

9.2- Estatísticas básicas:

QUADRO DE FREQUÊNCIA:

| CLASSE: | DE: | ATÉ (inclusive): | FREQUÊNCIA: |
|---------|----------|--------------------|-------------|
| 1 | 3.690,16 | 4.014,11 | 3 |
| 2 | 4.014,11 | 4.338,05 | 2 |
| 3 | 4.338,05 | 4.662,00 | 1 |
| 4 | 4.662,00 | 4.985,95 | 1 |
| 5 | 4.985,95 | 5.309,90 | 5 |
| 6 | 5.309,90 | 5.633,84 | 5 |

SANEAMENTO DAS AMOSTRAS (CRITÉRIO DE CHAUVENET):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

| | | |
|--------------|-------------------------|-------------------------|
| D/S Crítico: | D/S Calc.(Menor Valor): | D/S Calc.(Maior Valor): |
| 2,18 | 1,7308 | 1,1610 |

OBS:
 * TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

| | |
|-------------------------------|---|
| Coefficiente de Variação (%): | OBS: |
| 13,85 | * DISTRIBUIÇÃO DE MÉDIA DISPERSÃO (10,00% < CV <= 25,00%).* |

NÍVEL DE CONFIANÇA (DISTRIBUIÇÃO "t" DE STUDENT):

80 (%) "t" de Student: 1,337

INTERVALO DE CONFIANÇA:

| | | |
|---|---|--|
| LIMITE INFERIOR (R\$/m2): 4.635,54 | ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA CENTRAL (R\$/m2): 4.853,50 | LIMITE SUPERIOR (R\$/m2): 5.071,45 |
| AMPLITUDE EM TORNO DA EST. DE TENDÊNCIA CENTRAL (%): 4,49 | AMPLITUDE EM TORNO DA EST. DE TENDÊNCIA CENTRAL P/ NÍVEL CONFIANÇA = 80 % (%): 4,49 | GRAU DE PRECISÃO (NBR 14653 / 2011): 3 |

CAMPO DE ARBÍTRIO:

| | | |
|--|--|--|
| LIMITE INFERIOR (R\$/m2): 4.125,47 | ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA CENTRAL (R\$/m2): 4.853,50 | LIMITE SUPERIOR (R\$/m2): 5.581,52 |
| - 15% | + 15% | |

9.3- Especificação da avaliação consoante NBR 14653-2

9.3.1 Grau de fundamentação atingido: Grau II

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

| Item | Descrição | Grau | | |
|------|--|--|---|---|
| | | III | II | I |
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todos os fatores analisados | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento | Adoção de situação paradigma |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados | 12 | 5 | 3 |
| 3 | Identificação dos dados de mercado | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados |
| 4 | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores | 0,80 a 1,25 | 0,50 a 2,00 | 0,40 a 2,50 ^a |

^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

| Graus | III | II | I |
|--------------------|---|--|----------------------------|
| Pontos mínimos | 10 | 6 | 4 |
| Itens obrigatórios | Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II | Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I | Todos, no mínimo no Grau I |

9.3.2- Grau de Precisão atingido: Grau III

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

| Descrição | Grau | | |
|---|--------|--------|--------|
| | III | II | I |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central | ≤ 30 % | ≤ 40 % | ≤ 50 % |

9.4 - Memórias de Cálculos – Software Avalurb. 6.0

1/8

Rogério Marconi Fernandes - CREA RJ 2006140760

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: 0012013-26.2010 Tipo: Laudo completo Solicitante: 2º VC da RO
 Lograd.: Estrada Itacoatiara Nº: 110 Complemento: Qd. 04 LT 05
 Bairro: Itacoatiara Cidade: Niterói Estado: Rio de Janeiro

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

| Am | V.Ofert.(R\$) | A.Equiv.(m2) | V.Unt.(R\$/m2) | F1 | F2 | F3 | F4 | F5 | F6 | V.Hom.(R\$/m2) |
|----|---------------|--------------|----------------|------|------|------|------|------|------|----------------|
| 1 | 2.400.000,00 | 330,00 | 7.272,73 | 0,90 | 0,99 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 0,92 | 5.067,36 |
| 2 | 1.620.000,00 | 337,00 | 4.807,12 | 0,90 | 0,99 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 1,05 | 3.822,71 |
| 3 | 2.450.000,00 | 376,00 | 6.515,96 | 0,90 | 1,02 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 0,98 | 4.982,71 |
| 4 | 2.750.000,00 | 400,00 | 6.875,00 | 0,90 | 1,03 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 1,04 | 5.633,84 |
| 5 | 2.500.000,00 | 450,00 | 5.555,56 | 0,90 | 1,04 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 0,95 | 4.199,00 |
| 6 | 2.500.000,00 | 350,00 | 7.142,86 | 0,90 | 1,01 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 0,97 | 5.353,06 |
| 7 | 1.450.000,00 | 277,00 | 5.234,66 | 0,90 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 0,97 | 3.690,16 |
| 8 | 4.140.000,00 | 583,00 | 7.101,20 | 0,90 | 1,07 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 0,94 | 5.463,63 |
| 9 | 2.500.000,00 | 350,00 | 7.142,86 | 0,90 | 1,01 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 0,96 | 5.298,17 |
| 10 | 2.800.000,00 | 480,00 | 5.833,33 | 0,90 | 1,04 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 0,99 | 4.594,19 |
| 11 | 2.650.000,00 | 456,00 | 5.811,40 | 0,90 | 1,03 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 0,93 | 4.258,16 |
| 12 | 2.700.000,00 | 358,00 | 7.541,90 | 0,90 | 1,01 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 0,95 | 5.535,19 |
| 13 | 2.450.000,00 | 410,00 | 5.975,61 | 0,90 | 1,04 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 1,08 | 5.039,45 |
| 14 | 2.300.000,00 | 300,00 | 7.666,67 | 0,90 | 0,96 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 0,94 | 5.292,18 |
| 15 | 2.750.000,00 | 600,00 | 4.583,33 | 0,90 | 1,07 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 0,99 | 3.714,17 |
| 16 | 2.300.000,00 | 303,00 | 7.590,76 | 0,90 | 0,97 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 0,98 | 5.520,07 |
| 17 | 2.000.000,00 | 300,00 | 6.666,67 | 0,90 | 0,96 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 1,03 | 5.042,88 |

F1: Oferta F2: Área F3: Localização F4: Topografia
 F5: Conservação F6: Área do Terreno

| | |
|--|-----|
| Rogério Marconi Fernandes - CREA RJ 2006140760 <u>Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO</u> | 2/8 |
|--|-----|

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

| | |
|--|----------------|
| Número de amostras (Ud): | 17 |
| Grau de liberdade (Ud): | 16 |
| Menor valor homogeneizado (R\$/m2): | 3.890,16 |
| Maior valor homogeneizado (R\$/m2): | 5.833,84 |
| Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2): | 82.509,42 |
| Amplitude total (R\$/m2): | 1.943,68 |
| Número de intervalos de classe (Ud): | 6 |
| Amplitude de classe (R\$/m2): | 323,95 |
| Média aritmética (R\$/m2): | 4.853,50 |
| Mediana (R\$/m2): | 5.042,88 |
| Desvio médio (R\$/m2): | 589,621851 |
| Desvio padrão (R\$/m2): | 672,128250 |
| Variância (R\$/m2) ^ 2: | 451.756,383798 |

Onde:

a) Grau de liberdade = $N - 1$:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = $V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)$

Sendo:

$V(n)$ = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = $1 + 3,3219 \times \log(N)$

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = $(V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) / N$

Sendo:

$V(n)$ = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Rogério Marconi Fernandes - CREA RJ 2006140760

3/8

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

g) Desvio Médio = $(| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = $\{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1) \}^{1/2}$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = $[(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1)$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 2,18

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,7308

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,1610

4.3) CONCLUSÃO:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 13,85

Rogério Marconi Fernandes - CREA RJ 2006140760

4/8

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,337$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2)} = 4.635,54$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 4.853,50$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m2)} = 5.071,45$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 4,49$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 4,49$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI} = \text{Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2)} = 4.125,47$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 4.853,50$$

$$\text{LAS} = \text{Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2)} = 5.581,52$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m2)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 342,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m2)} = 4.853,50$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 1.659.897,00$$

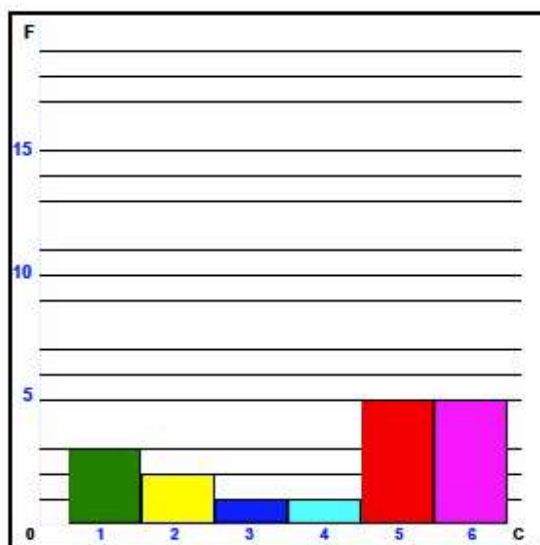
Um milhão, seiscentos e cinquenta e nove mil, oitocentos e noventa e sete reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

| |
|--|
| 5/8 |
| Rogério Marconi Fernandes - CREA RJ 2006140760 |
| <u>Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO</u> |

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (Nº de Classes (c) x Frequência (F))

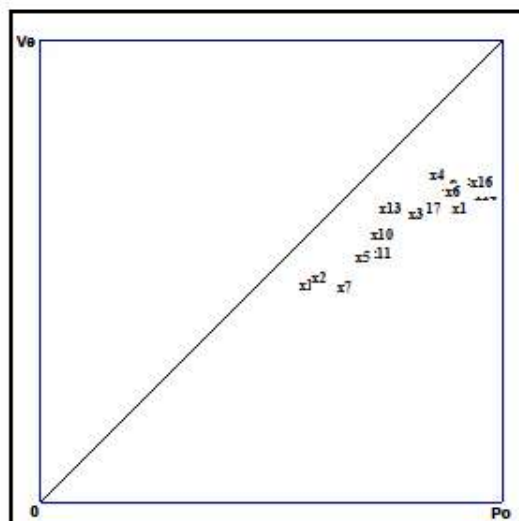


| Classe | INTERVALO | | Freq. |
|--------|-----------|----------|-------|
| | De: | Até | |
| 1 | 3.690,16 | 4.014,11 | 3 |
| 2 | 4.014,11 | 4.338,05 | 2 |
| 3 | 4.338,05 | 4.662,00 | 1 |
| 4 | 4.662,00 | 4.985,95 | 1 |
| 5 | 4.985,95 | 5.309,90 | 5 |
| 6 | 5.309,90 | 5.633,84 | 5 |

6/8

Rogério Marconi Fernandes - CREA RJ 2006140760
Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



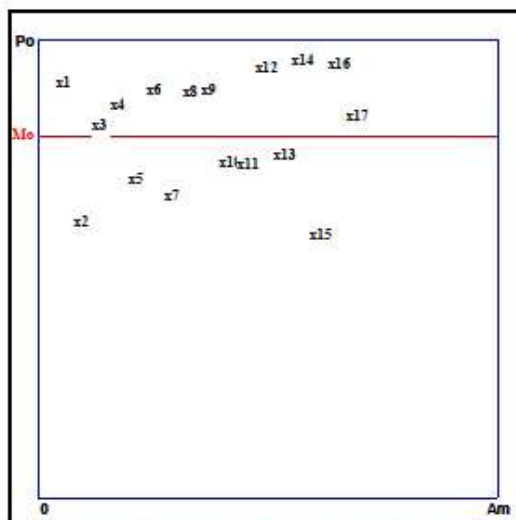
| Am | Po(R\$/m2) | Ve(R\$/m2) | Var. | Am | Po(R\$/m2) | Ve(R\$/m2) | Var. |
|----|------------|------------|------|----|------------|------------|------|
| 1 | 7.272,73 | 5.067,36 | 0,70 | 13 | 5.975,61 | 5.039,45 | 0,84 |
| 2 | 4.807,12 | 3.822,71 | 0,80 | 14 | 7.666,67 | 5.292,58 | 0,69 |
| 3 | 6.515,96 | 4.982,71 | 0,76 | 15 | 4.583,33 | 3.714,17 | 0,81 |
| 4 | 6.875,00 | 5.633,84 | 0,82 | 16 | 7.590,76 | 5.520,07 | 0,73 |
| 5 | 5.555,56 | 4.199,00 | 0,76 | 17 | 6.666,67 | 5.042,88 | 0,76 |
| 6 | 7.142,86 | 5.353,36 | 0,75 | | | | |
| 7 | 5.234,66 | 3.690,16 | 0,70 | | | | |
| 8 | 7.101,20 | 5.463,93 | 0,77 | | | | |
| 9 | 7.142,86 | 5.298,17 | 0,74 | | | | |
| 10 | 5.833,33 | 4.594,59 | 0,79 | | | | |
| 11 | 5.811,40 | 4.258,56 | 0,73 | | | | |
| 12 | 7.541,90 | 5.535,89 | 0,73 | | | | |

7/8

Rogério Marconi Fernandes - CREA RJ 2006140760

Avaliurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 6.430,45

Po = Preços observados.

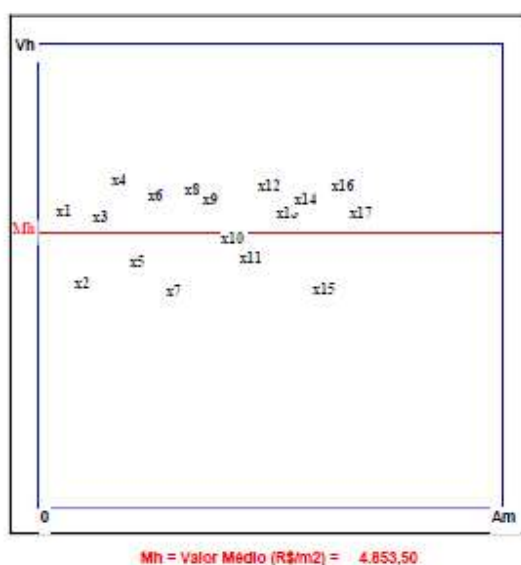
Do = Dispersão em relação a média.

| Am | Po(R\$/m2) | Do(R\$/m2) | Do(%) | Am | Po(R\$/m2) | Do(R\$/m2) | Do(%) |
|----|------------|------------|-------|----|------------|------------|-------|
| 1 | 7.272,73 | 842,280 | 13,10 | 13 | 5.975,61 | 454,838 | 7,07 |
| 2 | 4.807,12 | 1.623,326 | 25,24 | 14 | 7.666,67 | 1.236,219 | 19,22 |
| 3 | 6.515,96 | 85,510 | 1,33 | 15 | 4.583,33 | 1.847,114 | 28,72 |
| 4 | 6.875,00 | 444,553 | 6,91 | 16 | 7.590,76 | 1.160,312 | 18,04 |
| 5 | 5.555,56 | 874,892 | 13,61 | 17 | 6.666,67 | 236,219 | 3,67 |
| 6 | 7.142,86 | 712,410 | 11,08 | | | | |
| 7 | 5.234,66 | 1.195,790 | 18,60 | | | | |
| 8 | 7.101,20 | 670,753 | 10,43 | | | | |
| 9 | 7.142,86 | 712,410 | 11,08 | | | | |
| 10 | 5.833,33 | 597,114 | 9,29 | | | | |
| 11 | 5.811,40 | 619,044 | 9,63 | | | | |
| 12 | 7.541,90 | 1.111,452 | 17,28 | | | | |

8/8

Rogério Marconi Fernandes - CREA RJ 2006140760
Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

| Am | Vh(R\$/m2) | Dh(R\$/m2) | Dh(%) | Am | Vh(R\$/m2) | Dh(R\$/m2) | Dh(%) |
|------|------------|------------|-------|------|------------|------------|-------|
| 1 - | 5.057,36 | 213,865 | 4,41 | 13 - | 5.039,45 | 185,952 | 3,83 |
| 2 - | 3.822,71 | 1.030,788 | 21,24 | 14 - | 5.292,58 | 439,081 | 9,05 |
| 3 - | 4.982,71 | 129,218 | 2,66 | 15 - | 3.714,17 | 1.139,324 | 23,47 |
| 4 - | 5.633,84 | 780,347 | 16,08 | 16 - | 5.520,07 | 666,573 | 13,73 |
| 5 - | 4.199,00 | 654,495 | 13,49 | 17 - | 5.042,88 | 189,385 | 3,90 |
| 6 - | 5.353,36 | 499,866 | 10,30 | | | | |
| 7 - | 3.690,16 | 1.163,337 | 23,97 | | | | |
| 8 - | 5.463,93 | 610,431 | 12,58 | | | | |
| 9 - | 5.298,17 | 444,676 | 9,16 | | | | |
| 10 - | 4.894,59 | 258,905 | 5,33 | | | | |
| 11 - | 4.258,56 | 594,936 | 12,26 | | | | |
| 12 - | 5.535,89 | 682,391 | 14,06 | | | | |

10: VALOR DO IMÓVEL

Após proceder todos os cálculos preconizados pela ABNT - NBR 14653 e considerar todas as características do imóvel sobretudo (área, localização, estado de conservação e padrão construtivo) é possível inferir que o valor de mercado do imóvel para data base de abril de 2025 é de **R\$ 1.660.000,00 (um milhão, seiscentos e sessenta mil reais).**

11- QUESITOS

11- Quesitos da parte autora

Quesito 1 - Onde o imóvel avaliado está localizado?

Resposta: O imóvel está localizado na Estrada Itacoatiara, nº 110, Quadra 05, Lote 18, Condomínio Ubá Itacoatiara, Itacoatiara, Niterói/RJ, CEP: 24348-000 1.

Quesito 2 - Qual o estado de conservação do imóvel?

Resposta: Consoante a NBR 14653-2 o estado de conservação do Imóvel se enquadra no fator de depreciação de 0,85, necessitando de reparos em diversa áreas.

Quesito 3- Qual o método de avaliação para a determinação do valor do imóvel avaliado?

Resposta: O método comparativo diteto de dados do mercado

Quesito 4 - Quais os imóveis pesquisados, localizações e respectivos valores para venda, por metro quadrado, que serviram como base do valor calculado na avaliação?

Resposta: Atendido no item 9 do laudo.

Quesito 5- Quais as características positivas e negativas dos imóveis pesquisados em relação ao avaliando?

Resposta: Positivas : Conservação e padrão construtivo

Negativos: Não há características negativas dos elementos pesquisados em relação ao avaliando.

Quesito 6- Qual o valor do metro quadrado do imóvel avaliando, e, conseqüentemente o seu valor total?

Resposta: Aproximadamente R\$ 4.854,00/m², considerando o atual estado de conservação do imóvel e a conjuntura de mercado, totalizando (R\$ **1.660.000,00 (um milhão setecentos e sessenta mil reais)**).

11.2 – Quesitos da parte Ré

1- Queira esclarecer o limo. Perito qual a localização do imóvel avaliado?

Resposta: O imóvel está localizado na Estrada Itacoatiara, nº 110, Quadra 05, Lote 18, Condomínio Ubá Itacoatiara, Itacoatiara, Niterói/RJ, CEP: 24348-000 1.

2- Queira esclarecer o limo. Perito se o imóvel avaliado faz parte de um condomínio fechado, se este possui infra-estrutura e em caso positivo, qual seria esta infra-estrutura?

Resposta: Sim. Condomínio fechado com segurança 24 horas por dia e próximo à Praia de Itacoatiara; Possui água e esgoto, linha de transporte público, mercado, farmácia e restaurantes próximos

3- Queira esclarecer o limo. Perito se este imóvel está localizado próximo a área litorânea e em caso positivo, se este fato impacta em sua valorização?

Resposta: Sim.

4- Queira esclarecer o limo. Perito se existe área comercial próxima ao imóvel avaliado?

Resposta: Sim a região é servida por estabelecimentos comerciais.

5- Esclarecer ao I. Perito a metragem exata da área construída do imóvel:

Resposta: Embora o Réu indique à fl. 247 que o imóvel possui 350m², a certidão de IPTU está indicando exatos 342m² de área construída.

6- Esclarecer o Perito as atuais condições de conservação do imóvel avaliado.

Resposta: O imóvel apresenta estado de conservação que necessita de intervenções para reparos e reformas.

Anexos

- I- Tabela Ross-Heideck
- II- Relatório fotográfico

Tabela de Ross-Heidecke

| IDADE EM % DE VIDA | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | | | | | | | |
|-----------------------|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | A | B | C | D | E | F | G | H |
| 2,00% | 1,02 | 1,05 | 3,51 | 9,03 | 18,90 | 39,30 | 53,10 | 75,40 |
| 4,00% | 2,08 | 2,11 | 4,55 | 10,00 | 19,80 | 34,60 | 53,60 | 75,70 |
| 6,00% | 3,18 | 3,21 | 5,62 | 11,00 | 20,70 | 35,30 | 54,10 | 76,00 |
| 8,00% | 4,32 | 4,35 | 6,73 | 12,10 | 21,60 | 36,10 | 54,60 | 76,30 |
| 10,00% | 5,50 | 5,53 | 7,88 | 13,20 | 22,60 | 36,90 | 55,20 | 76,60 |
| 12,00% | 6,72 | 6,75 | 9,07 | 14,30 | 23,60 | 37,70 | 55,80 | 76,90 |
| 14,00% | 7,98 | 8,01 | 10,30 | 15,40 | 24,60 | 38,50 | 56,40 | 77,20 |
| 16,00% | 9,28 | 9,31 | 11,60 | 16,60 | 25,70 | 39,40 | 57,00 | 77,50 |
| 18,00% | 10,60 | 10,60 | 12,90 | 17,80 | 26,80 | 40,30 | 57,60 | 77,80 |
| 20,00% | 12,00 | 12,00 | 14,20 | 19,10 | 27,90 | 41,80 | 58,30 | 78,20 |
| 22,00% | 13,40 | 13,40 | 15,60 | 20,40 | 29,10 | 42,20 | 59,00 | 78,50 |
| 24,00% | 14,90 | 14,90 | 17,00 | 21,80 | 30,30 | 43,10 | 59,60 | 78,90 |
| 26,00% | 16,40 | 16,40 | 18,50 | 23,10 | 31,50 | 44,10 | 60,40 | 79,30 |
| 28,00% | 17,90 | 17,90 | 20,00 | 24,60 | 32,80 | 45,20 | 61,10 | 79,60 |
| 30,00% | 19,50 | 19,50 | 21,50 | 26,00 | 34,10 | 46,20 | 61,80 | 80,00 |
| 32,00% | 21,10 | 21,10 | 23,10 | 27,50 | 35,40 | 47,30 | 62,60 | 80,40 |
| 34,00% | 22,80 | 22,80 | 24,70 | 29,00 | 36,80 | 48,40 | 63,40 | 80,80 |
| 36,00% | 24,50 | 24,50 | 26,40 | 30,50 | 38,10 | 49,50 | 64,20 | 81,30 |
| 38,00% | 26,20 | 26,20 | 28,10 | 32,20 | 39,60 | 50,70 | 65,00 | 81,70 |
| 40,00% | 28,80 | 28,80 | 29,90 | 33,80 | 41,00 | 51,90 | 65,90 | 82,10 |
| 42,00% | 29,90 | 29,80 | 31,60 | 35,50 | 42,50 | 53,10 | 66,70 | 82,60 |
| 44,00% | 31,70 | 31,70 | 33,40 | 37,20 | 44,00 | 54,40 | 67,60 | 83,10 |
| 46,00% | 33,60 | 33,60 | 35,20 | 38,90 | 45,60 | 55,60 | 68,50 | 83,50 |
| 48,00% | 35,60 | 35,50 | 37,10 | 40,70 | 47,20 | 56,90 | 69,40 | 84,00 |
| 50,00% | 37,50 | 37,50 | 39,10 | 42,60 | 48,80 | 58,20 | 70,40 | 84,50 |
| 52,00% | 39,50 | 39,50 | 41,90 | 44,00 | 50,50 | 59,60 | 71,30 | 85,00 |
| 54,00% | 41,60 | 41,60 | 43,00 | 46,30 | 52,10 | 61,00 | 72,30 | 85,50 |
| 56,00% | 43,70 | 43,70 | 45,10 | 48,20 | 53,90 | 62,40 | 73,30 | 86,00 |

| IDADE EM % DE VIDA | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | | | | | | | |
|-----------------------|-----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | A | B | C | D | E | F | G | H |
| 58,00% | 45,80 | 45,80 | 47,20 | 50,20 | 55,60 | 63,80 | 74,30 | 86,60 |
| 60,00% | 48,80 | 48,80 | 49,30 | 52,20 | 57,40 | 65,30 | 75,30 | 87,10 |
| 62,00% | 50,20 | 50,20 | 51,50 | 54,20 | 59,20 | 66,70 | 75,40 | 87,70 |
| 64,00% | 52,50 | 52,50 | 53,70 | 56,30 | 61,10 | 68,30 | 77,50 | 88,20 |
| 66,00% | 54,80 | 54,80 | 55,90 | 58,40 | 69,00 | 69,80 | 78,60 | 88,80 |
| 68,00% | 57,10 | 57,10 | 58,20 | 60,60 | 64,90 | 71,40 | 79,70 | 89,40 |
| 70,00% | 59,50 | 59,50 | 60,50 | 62,80 | 66,80 | 72,90 | 80,80 | 90,40 |
| 72,00% | 62,20 | 62,20 | 62,90 | 65,00 | 68,80 | 74,60 | 81,90 | 90,90 |
| 74,00% | 64,40 | 64,40 | 65,30 | 67,30 | 70,80 | 76,20 | 83,10 | 91,20 |
| 76,00% | 66,90 | 66,90 | 67,70 | 69,60 | 72,90 | 77,90 | 84,30 | 91,80 |
| 78,00% | 69,40 | 69,40 | 72,20 | 71,90 | 74,90 | 89,60 | 85,50 | 92,40 |
| 80,00% | 72,00 | 72,00 | 72,70 | 74,30 | 77,10 | 81,30 | 86,70 | 93,10 |
| 82,00% | 74,60 | 74,60 | 75,30 | 76,70 | 79,20 | 83,00 | 88,00 | 93,70 |
| 84,00% | 77,30 | 77,30 | 77,80 | 79,10 | 81,40 | 84,50 | 89,20 | 94,40 |
| 86,00% | 80,00 | 80,00 | 80,50 | 81,60 | 83,60 | 86,60 | 90,50 | 95,00 |
| 88,00% | 82,70 | 82,70 | 83,20 | 84,10 | 85,80 | 88,50 | 91,80 | 95,70 |
| 90,00% | 85,50 | 85,50 | 85,90 | 86,70 | 88,10 | 90,30 | 93,10 | 96,40 |
| 92,00% | 88,30 | 88,30 | 88,60 | 89,30 | 90,40 | 92,20 | 94,50 | 97,10 |
| 94,00% | 91,20 | 91,20 | 91,40 | 91,90 | 92,80 | 94,10 | 95,80 | 97,80 |
| 96,00% | 94,10 | 94,10 | 94,20 | 94,60 | 95,10 | 96,00 | 97,20 | 98,50 |
| 98,00% | 97,00 | 97,00 | 97,10 | 97,30 | 97,60 | 98,00 | 98,00 | 99,80 |
| 100,00% | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| IDADE EM % DE VIDA | A | B | C | D | E | F | G | H |

Relatório Fotográfico:





NEPP

Núcleo de Estudos e Práticas Periciais

ROGÉRIO MARCONI - Engenharia Legal – Perícias e Avaliações

Engenheiro Civil: CONFEA: 200156120-2 - CREA-RJ: 20.061407-60

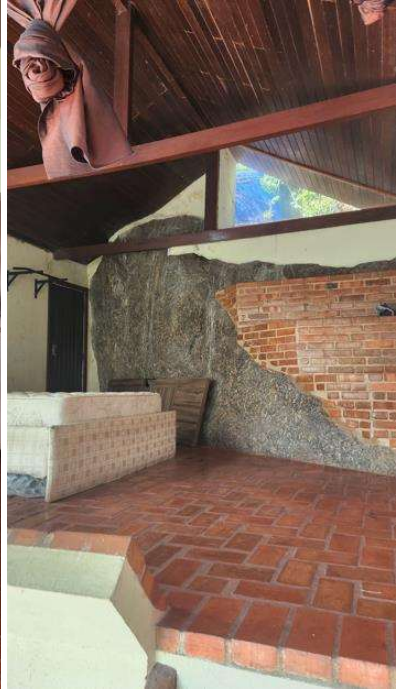
Projetista e Calculista de Estruturas de Concreto Armado

Especialista em Edificações - FUNCEFET-RJ

Engenharia Diagnóstica e Patologias em Edificações- PUC-Rio

Especialista em Auditoria e Pericia Ambiental

rogerio.marconi@rsquare.com.br





Valor a ser atualizado: R\$1.660.000,00

Período de atualização monetária: de 01/04/2025 até 14/04/2026 (379 dias)

Tipo de juros: Sem Juros

Taxa de juros: -

Período dos juros:

Honorário: 0,00%

Índice de correção monetária: 1.04411889

Correção monetária: R\$1.733.237,36

Valor dos juros:

Valor corrigido + juros: R\$1.733.237,36

Total de honorários: R\$0,00

Subtotal: R\$1.733.237,36

Total: R\$1.733.237,36

Esta memória de cálculo não se aplica a débitos judiciais da Fazenda Pública.

O cálculo acima não possui valor legal. Trata-se apenas de uma ferramenta de auxílio na elaboração de contas.

Calculado em 14/04/2026