MVL Engenharia Ltda

LAUDO
DE AVALIAÇÃO

Imóvel: Terreno em Perobas, na RJ-114, Itaboraí - RJ.

Mês de Referência: setembro de 2020.

Engenheiro Avaliador: Miguel Visconti Luz
CREA/RJ: 126927/D

1. Objeto

O presente laudo tem por objetivo a determinação do **VALOR VENAL DE MERCADO + LIQUIDAÇÃO FORÇADA,** do imóvel situado em Perobas, RJ-114, Estrada de Rodagem Vendas das Pedras-Maricá, Itaboraí, RJ.

O trabalho é referido a setembro de 2020 e foi elaborado por solicitação da Pro Lotes.

2. Valor Final Encontrado

VALOR VENAL DE MERCADO (TERRENO)
R$ 5.804.254,98

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA (TERRENO)
R$ 4.062.978,48

3. Considerações Gerais Sobre a Técnica de Avaliações

Objetivando facilitar a compreensão da técnica de avaliações, esclareceremos, a seguir, alguns conceitos e definições pertinentes à matéria.

A melhor técnica de avaliação baseia-se na experiência do avaliador, mas há regras científicas que o avaliador não pode dispensar.

A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final do valor do imóvel, convindo, sempre que possível, não nos atermos a um único aspecto da questão e, pelo contrário, considerar simultaneamente os fatores "custo" e "utilidade", este especialmente porque todo valor decorre da utilidade.

STANLEY L. McMICHAEL, em seu "Tratado de Transación", afirma:

"***Os avaliadores de propriedades imobiliárias não têm o dom da profecia e será útil recorrer-se a eles para que estimem o valor puramente especulativo da propriedade, muito embora seja frequente desejar o proprietário precisamente este tipo de informações, especialmente quando se tem em vista uma transação".***

4. Valor, Custo e Preço

As palavras ***VALOR*** e ***CUSTO***, bem como ***PREÇO***, têm significados distintos: PREÇO é a quantia paga pelo comprador ao vendedor e CUSTO é o preço pago mais todas as outras despesas que incorre o comprador na aquisição da propriedade.

O custo de uma propriedade não é necessariamente igual ao seu valor, embora o custo seja uma prova de valor; por outro lado, na investigação do valor de uma propriedade procura-se conhecer tanto o custo original quanto o custo de reprodução.

A palavra VALOR tem muitos sentidos e diversos elementos modificadores e, as definições a seguir mostram os sentidos mais usuais em Engenharia de Avaliações.

VALOR DE MERCADO é aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender, mas não forçado e um comprador desejoso de comprar, mas também não forçado, tendo ambos plenos conhecimentos das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.

VALOR DE REPOSIÇÃO é aquele valor da propriedade determinado na base do que ela custaria (normalmente aos preços correntes do mercado) para ser substituída por outra igualmente satisfatória.

VALOR RENTÁBIL é o valor atual das receitas líquidas prováveis e futuras, segundo prognóstico feito com base nas receitas e despesas recentes e nas tendências dos negócios.

A Suprema Corte da Califórnia, Estados Unidos, assim definiu o valor venal:

VALOR VENAL ou de mercado é o maior preço em dinheiro que produziria a terra se fosse posta à venda no mercado, por tempo razoável, para encontrar comprador que adquirisse, com pleno conhecimento de todos os usos e finalidades a que se adapta e a que pode ser submetida.

5. Ressalvas e Princípios:

O presente Laudo de Avaliação obedeceu aos seguintes princípios:

a) O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;

b) Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilização e homogeneização;

c) O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade avaliada e o laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e as respectivas conclusões;

d) O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional;

e) Os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo;

f) O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação.

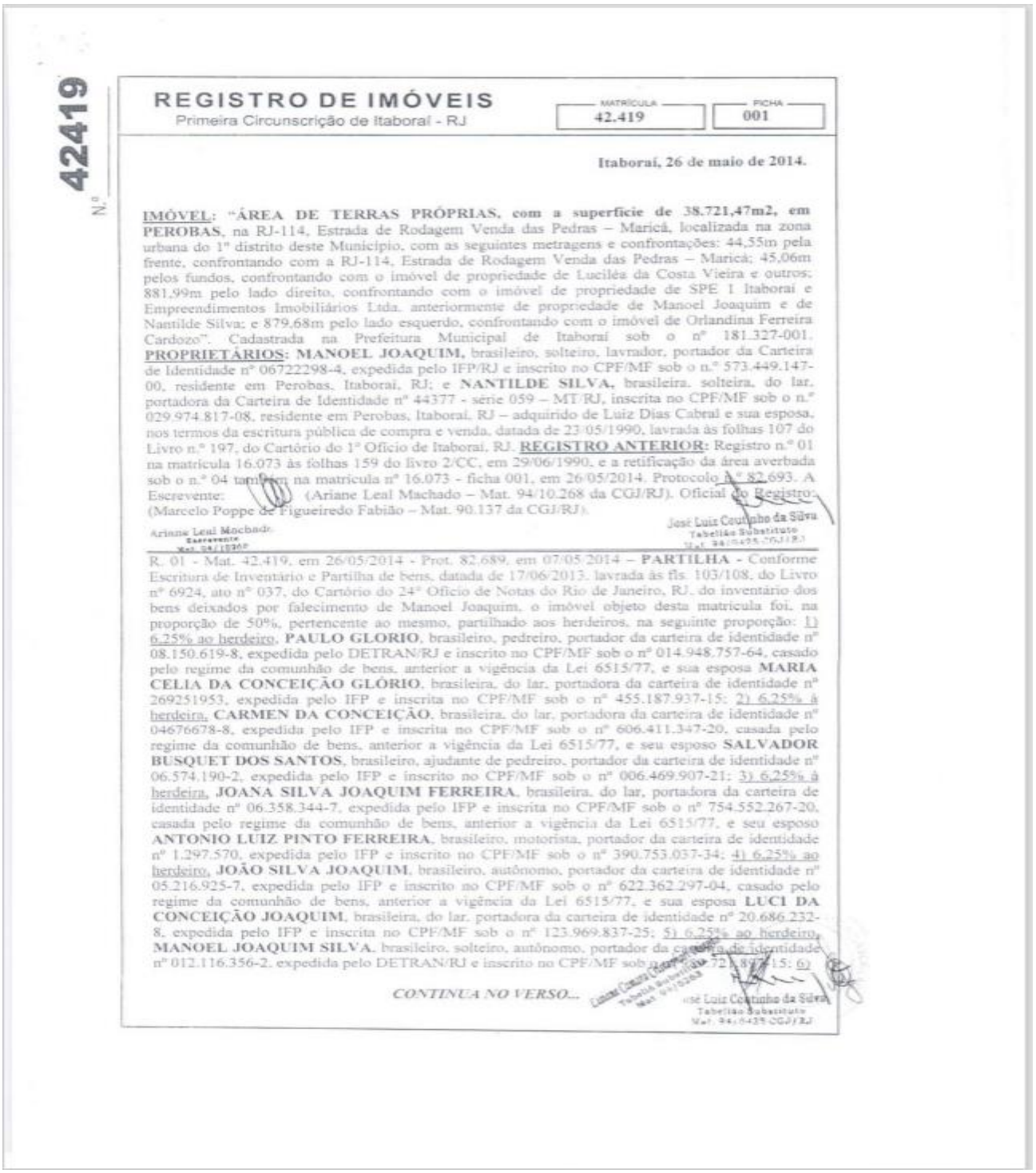
6. O imóvel

O imóvel compõe-se de dois terrenos com área total de 89.820,28 m², referente a soma das áreas que estão informadas nas Matriculas do RGI de número 42.419 e do RGI de número 42.424. As características do imóvel foram confirmadas em visita realizada no local no dia 11 de setembro de 2020.

O imóvel compõe-se de duas áreas de terras vizinhas, que serão urbanizadas para a implantação dos condomínios Vert Residencial Clube I composto de 117 lotes e Vert Residencial Clube II composto de 87 lotes, empreendimentos imobiliários distintos, porém integrados e interligados de modo a propiciar melhor utilização pelos adquirentes das unidades autônomas a serem construídas em cada um dos empreendimentos. Os condomínios serão compostos de logradouros internos para circulação de veículos, portaria, clube, itens de lazer e conforto.

Os empreendimentos Vert I e Vert II são frontais à Estrada de Rodagem Venda das Pedras-Maricá. A via é urbanizada. As demais, na circunvizinhança, são vias semi-urbanizadas de penetração. A Estrada de Rodagem Venda das Pedras-Maricá apresenta pista asfaltada em regime de mão dupla de direção e recuos em alguns trechos; estão disponíveis fornecimento de água; iluminação pública e domiciliar e rede de distribuição telefônica.

6.1) Matrículas do Terreno



N.º 42419

REGISTRO DE IMÓVEIS
Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

MATRÍCULA 42.419 | FICHA 001

Itaboraí, 26 de maio de 2014.

IMÓVEL: "ÁREA DE TERRAS PRÓPRIAS, com a superfície de 38.721,47m2, em PEROBAS, na RJ-114, Estrada de Rodagem Venda das Pedras – Maricá, localizada na zona urbana do 1º distrito deste Município, com as seguintes metragens e confrontações: 44,55m pela frente, confrontando com a RJ-114, Estrada de Rodagem Venda das Pedras – Maricá; 45,06m pelos fundos, confrontando com o imóvel de propriedade de Luciléa da Costa Vieira e outros; 881,99m pelo lado direito, confrontando com o imóvel de propriedade de SPE 1 Itaboraí e Empreendimentos Imobiliários Ltda. anteriormente de propriedade de Manoel Joaquim e de Nantilde Silva; e 879,68m pelo lado esquerdo, confrontando com o imóvel de Orlandina Ferreira Cardozo". Cadastrada na Prefeitura Municipal de Itaboraí sob o nº 181.327-001. PROPRIETÁRIOS: MANOEL JOAQUIM, brasileiro, solteiro, lavrador, portador da Carteira de Identidade nº 06722298-4, expedida pelo IFP/RJ e inscrito no CPF/MF sob o n.º 573.449.147-00, residente em Perobas, Itaboraí, RJ; e NANTILDE SILVA, brasileira, solteira, do lar, portadora da Carteira de Identidade nº 44377 - série 059 – MT/RJ, inscrita no CPF/MF sob o n.º 029.974.817-08, residente em Perobas, Itaboraí, RJ – adquirido de Luiz Dias Cabral e sua esposa, nos termos da escritura pública de compra e venda, datada de 23/05/1990, lavrada às folhas 107 do Livro n.º 197, do Cartório do 1º Ofício de Itaboraí, RJ. REGISTRO ANTERIOR: Registro n.º 01 na matrícula 16.073 às folhas 159 do livro 2/CC, em 29/06/1990, e a retificação da área averbada sob o n.º 04 também na matrícula nº 16.073 - ficha 001, em 26/05/2014. Protocolo nº 82.693. A Escrevente: (Ariane Leal Machado – Mat. 94/10.268 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião – Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Ariane Leal Machado
Escrevente
Mat. 94/10268

José Luiz Coutinho da Silva
Tabelião Substituto
Mat. 94/0425/CGJ/RJ

R. 01 - Mat. 42.419, em 26/05/2014 - Prot. 82.689, em 07/05/2014 – PARTILHA - Conforme Escritura de Inventário e Partilha de bens, datada de 17/06/2013, lavrada às fls. 103/108, do Livro nº 6924, ato nº 037, do Cartório do 24º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, RJ, do inventário dos bens deixados por falecimento de Manoel Joaquim, o imóvel objeto desta matrícula foi, na proporção de 50%, pertencente ao mesmo, partilhado aos herdeiros, na seguinte proporção: 1) 6,25% ao herdeiro, PAULO GLORIO, brasileiro, pedreiro, portador da carteira de identidade nº 08.150.619-8, expedida pelo DETRAN/RJ e inscrito no CPF/MF sob o nº 014.948.757-64, casado pelo regime da comunhão de bens, anterior a vigência da Lei 6515/77, e sua esposa MARIA CELIA DA CONCEIÇÃO GLÓRIO, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade nº 269251953, expedida pelo IFP e inscrita no CPF/MF sob o nº 455.187.937-15; 2) 6,25% à herdeira, CARMEN DA CONCEIÇÃO, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade nº 04676678-8, expedida pelo IFP e inscrita no CPF/MF sob o nº 606.411.347-20, casada pelo regime da comunhão de bens, anterior a vigência da Lei 6515/77, e seu esposo SALVADOR BUSQUET DOS SANTOS, brasileiro, ajudante de pedreiro, portador da carteira de identidade nº 06.574.190-2, expedida pelo IFP e inscrito no CPF/MF sob o nº 006.469.907-21; 3) 6,25% à herdeira, JOANA SILVA JOAQUIM FERREIRA, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade nº 06.358.344-7, expedida pelo IFP e inscrita no CPF/MF sob o nº 754.552.267-20, casada pelo regime da comunhão de bens, anterior a vigência da Lei 6515/77, e seu esposo ANTONIO LUIZ PINTO FERREIRA, brasileiro, motorista, portador da carteira de identidade nº 1.297.570, expedida pelo IFP e inscrito no CPF/MF sob o nº 390.753.037-34; 4) 6,25% ao herdeiro, JOÃO SILVA JOAQUIM, brasileiro, autônomo, portador da carteira de identidade nº 05.216.925-7, expedida pelo IFP e inscrito no CPF/MF sob o nº 622.362.297-04, casado pelo regime da comunhão de bens, anterior a vigência da Lei 6515/77, e sua esposa LUCI DA CONCEIÇÃO JOAQUIM, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade nº 20.686.232-8, expedida pelo IFP e inscrita no CPF/MF sob o nº 123.969.837-25; 5) 6,25% ao herdeiro, MANOEL JOAQUIM SILVA, brasileiro, solteiro, autônomo, portador da carteira de identidade nº 012.116.356-2, expedida pelo DETRAN/RJ e inscrito no CPF/MF sob o nº 721.887.715; 6)

CONTINUA NO VERSO...

José Luiz Coutinho da Silva
Tabelião Substituto
Mat. 94/0425/CGJ/RJ

MVL Engenharia Ltda

N.º 42424

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

MATRÍCULA 42.424 | FOLHA 001

Itaboraí, 26 de maio de 2014.

IMÓVEL: ÁREA DESMEMBRADA 2, com a superfície quadrada de 51.098,81m², localizada em Perobas, resultante do desmembramento da Área de Terras, com superfície de 52.389,25m², em Perobas, zona urbana do 5º distrito deste município, com as seguintes metragens e confrontações: 15,00m pelo lado da frente, para a RJ-114 (Estrada Estadual Venda das Pedras a Maricá); 55,00m pelo lado dos fundos com parte do imóvel de Luciléa da Costa Vieira e outros; 932,21m pelo lado direito, em três segmentos de bilha reta, partindo da frente aos fundos, o primeiro de 32,29m, o segundo de 22,37m, ambos para a Área Desmembrada 1, desmembrada da mesma maior porção, e 877,55m para parte do imóvel de Otelino Ferreira de Souza; e 933,53m pelo lado esquerdo, em três segmentos de linha reta, partindo da frente aos fundos, o primeiro de 32,34m, o segundo de 19,20m, ambos para a Área Desmembrada 3, desmembrada da mesma maior porção, e 881,99m para parte do imóvel de SPE Itaboraí 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda. **PROPRIETÁRIA: SPE ITABORAÍ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, na Avenida Embaixador Abelardo Bueno, nº 3.500, grupo 713 a 724, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.068.862/0001/23 – adquiriu de Paulo Glório e outros, nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 25/06/2013, lavrada no Cartório do 24º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, RJ, às fls. 109/113 do Livro nº 6924, ato nº 038. **REGISTRO ANTERIOR:** Registro nº 03, na matrícula 42.335, em 14/03/2014; e o desmembramento averbado sob o número 05 na mesma matrícula – ficha 002, em 26/05/2014. Protocolo nº 82.528. A Escrevente: (Ariane Leal Machado - Mat. 94/10.268 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

José Luiz Coutinho da Silva
Tabelião Substituto
Mat. 94/0475 CGJ/RJ

R. 01 – Mat. 42.424 em 01/07/2014 – Prot. 82.942 em 04/06/2014 - **SERVIDÃO VOLUNTÁRIA** - Conforme escritura pública de instituição de servidão voluntária, lavrada em 27/05/2014 às folhas 12/13 do livro nº 655, ato nº 06 no Cartório do 2º Ofício de Itaboraí-RJ, a instituidora beneficiária "SPE Itaboraí Empreendimentos Imobiliários Ltda", institui no imóvel objeto desta matrícula e da matrícula nº 42.419, descritos na cláusula primeira, uma SERVIDÃO VOLUNTÁRIA, conforme as cláusulas mencionadas na referida escritura, a saber: "*Segunda* - Nos imóveis que tratam a cláusula anterior a instituidora/beneficiária pretende realizar dois empreendimentos imobiliários distintos, porém integrados e interligados de modo a propiciar melhor utilização pelos adquirentes das unidades autônomas a serem constituídas em cada um dos empreendimentos; *Terceira*: 3.1 - De forma a garantir os direitos sobre determinas partes comuns que irão aceder às unidades autônomas do empreendimento, a instituidora/beneficiária, utilizando direito protestativo constitutivo, vem, pela presente e melhor forma de direito, estabelecer relação jurídica nova, instituindo uma servidão gratuita e de prazo indeterminado, sobre partes comuns e benfeitorias componentes de cada um dos empreendimentos insertos nos terrenos alinhados, na cláusula primeira, expressa e especificamente relacionados na cláusula subsequente, sendo certo que o direito real aqui fixado, estender-se-á, obrigatoriamente aos futuros detentores de unidades autônomas dos empreendimentos, devendo ter assentamento em cada uma das matrículas em que os terrenos sejam desdobrados. 3.2 - Em vista da formatação aqui assegurada pelo Direito das coisas previsto no Livro III do Código Civil Brasileiro, os terrenos e futuras unidades autônomas que venham a constituir cada empreendimentos são reciprocamente considerados como

CONTINUA NO VERSO...

José Luiz Coutinho da Silva
Tabelião Substituto
Mat. 94/0475 CGJ/RJ

6.2) Memorial Descritivo / Características dos Empreendimentos

Denominação: Condomínio Vert Residencial Clube I

Localização:

O condomínio se localiza na Estrada de Rodagem Vendas das Pedras-Maricá, Itaboraí, RJ. O terreno possui 15 metros de frente (RJ-114); 55 metros pelo lado dos fundos com parte do imóvel de Lucélia da Costa Vieira, e outros 932,21 metros pelo lado direito, divididos em três segmentos de bilha reta, partindo da frente aos fundos, o primeiro de 32,29 metros, o segundo de 22,37 ambos para a Área Desmembrada 1, desmembrada da mesma maior porção, e 877,55 metros para parte do imóvel de Otelino Ferreira de Souza; e 933,53 metros pelo lado esquerdo, em três segmentos de linha reta, partindo da frente aos fundos, o primeiro de 32,34 metros, o segundo 19,20 metros, ambos para a Área Desmembrada 3, desmembrada da mesma maior porção; e 881,,99 metros para parte do imóvel de SPE Itaboraí 1 Empreendimentos Imobiliários. A área total é de 51.098,81 m².

Descrição da área:

A área em estudo é composta de uma área plana no início do terreno e outra em aclive localizada aos fundos. O terreno atualmente está sem uso com vegetação rasteira.

Plano do Condomínio:

GLEBA A- VERT 1

* Loteamento Residencial com comercial na frente
* Área média dos lotes: de 180 a 250m²
* Número de lotes: 117
* Área Total do Terreno: 51.098,81m²
* Área dos Lotes (Total): 22.440,91m²
* Áreas de Recreação: 1.482,39m² (praças + área de lazer)
* Sistema Viário: 6.174,99m²
* Terreno Clube: 920,45m²
* Área das Praças: 561,94m²
* Área destinada a prédio comércial: 1.290,44m²

Denominação: Condomínio Vert Residencial Clube II

Localização:

O condomínio se localiza na Estrada de Rodagem Vendas das Pedras-Maricá, Itaboraí, RJ. O terreno possui 44,55 metros de frente (RJ-114); 45,06 metros pelo lado dos fundos com parte do imóvel de Lucélia da Costa Vieira, e outros 881,99 metros pelo lado direito, confrontando com o imóvel de propriedade de SPE Itaboraí 1 Empreendimentos Imobiliários e 879,68 metros pelo lado esquerdo, confrontando com o imóvel de propriedade de Orlandina Ferreira Cardozo. A área total é de 38.721,47 m².

Descrição da área:

A área em estudo é composta de uma área plana no início do terreno e outra em aclive localizada aos fundos. O terreno atualmente está sem uso com vegetação rasteira.

Plano do Condomínio:

GLEBA B- VERT 2

* Loteamento Residencial
* Área média dos lotes: de 179,74 a 210,30m²
* Número de lotes: 87
* Área Total do Terreno: 38.721,47m²
* Área dos Lotes (Total): 16.123,77m²
* Áreas Verdes: 15.148,55m²
* Áreas de Recreação: 15.483,78m² (praças e área verde)
* Sistema Viário: 7.026,52m²
* Área das Praças: 335,23m²

Características da Região:

Itaboraí é integrante da Região Metropolitana do Grande Rio e faz parte da Baixada Fluminense. Com um pequeno litoral, através de faixa de mar no fundo da Baía de Guanabara, por trás da Ilha do Governador, Itaboraí abriga mais de 240.000 habitantes em seus 429 km2, divididos em oito distritos: Cabuçu, Itaboraí, Itambí, Manilha, Pacheco, Porto das Caixas, Sambaetiba e Visconde de Itaboraí, fazendo divisa, ao Norte, com os municípios de Cachoeiras de Macacu e Guapimirim; ao Leste, com Tanguá; ao Sul, com Maricá e ao Oeste, com São Gonçalo.

A história de Itaboraí teve início no século 16 quando começou a ser ocupada pelos colonizadores portugueses, que, nela, implantaram engenhos de açúcar baseados no trabalho escravo de índios e negros.

De 1700 a 1800, Itaboraí apresentou um notável desenvolvimento. Em 1780 era considerada um grande centro agrícola, grande parte do açúcar produzido pelos oitenta engenhos das freguesias próximas era embarcado em caixas de madeira nos catorze barcos pertencentes ao porto (daí o nome Porto das Caixas). O açúcar era também embalado em cerâmicas produzidas nas próprias fazendas, o que gerou a tradição das olarias que persiste até hoje no município.

Em 5 de julho de 1874, foi inaugurada a Estrada Ferro-Carril Niteroiense, partindo de Maruí, em Niterói, até Porto das Caixas. A estrada fazia a ligação de Nova Friburgo e Cantagalo diretamente ao porto da capital da província, Niterói, substituindo o transporte fluvial realizado através de Porto das Caixas. A construção da estrada foi uma das principais causas do declínio do porto e, por consequência, de Itaboraí – este último, também agravado pela libertação dos escravos em 1888, que levou muitos fazendeiros à falência.

No século XX, entre as décadas de 1920 e 1980, teve grande destaque, na economia do município, a produção de laranjas, quando o município ganhou a alcunha de "terra da laranja" por ser o segundo maior produtor nacional dessa fruta.

Em 2012, com os avanços na construção do Complexo Petroquímico do Estado do Rio de Janeiro (COMPERJ), a cidade experimentou um "boom" imobiliário, com a construção de modernos edifícios corporativos, shopping center, hotéis de bandeira nacional e internacional, empreendimentos residenciais e o advento de novas lojas e negócios para Itaboraí. Com isso, a cidade passou a ser considerada o "El Dorado" fluminense, com excelente expectativa de crescimento e expansão populacional, proporcionando à cidade recordes jamais presenciados pela cidade ainda em clima rural. Desta forma, Itaboraí passou a atrair investimentos secundários à Refinaria.

Com a explosão da Operação Lava-Jato, o COMPERJ foi paralisado mediante uma demissão em massa, o que afetou diretamente a economia do município.

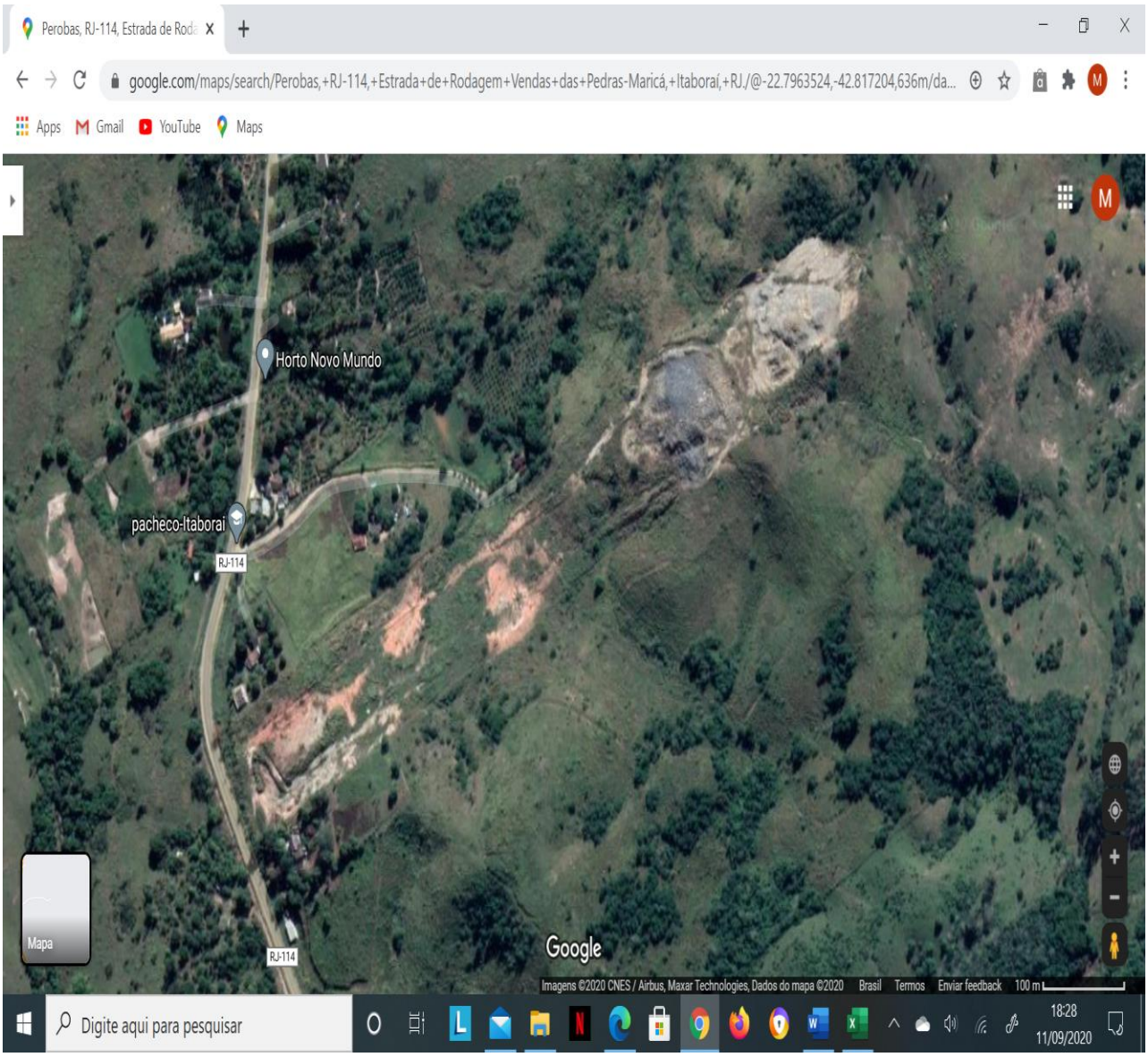
O trecho de situação do imóvel analisado está no bairro de Perobas, ao sul do Município, na divisa com Maricá. O trecho é urbanizado e na circunvizinhança podem ser observados alguns pequenos loteamentos residenciais unifamiliares. Tem conotação ainda rural, de forma geral. Apresenta concentrações - pequenos núcleos - residenciais, sem adensamento. O bairro é cortado pela Estrada de Maricá (RJ-114). Com exceção dessa estrada, onde seus trechos marginais apresentam ocupação mais diversificada, o restante do bairro é de forma geral residencial unifamiliar de padrão popular. Alguns setores mais internos são apenas parcialmente urbanizados.

7. Diagnóstico de Mercado

Nos últimos anos ocorreram diminuição de preços no mercado imobiliário, em especial nos grandes centros do país, sendo alguns motivos que influenciaram, problemas financeiros e políticos no país. Nos últimos meses o mercado imobiliário demonstrou uma grande instabilidade nos valores para venda e locação devido a epidemia global do Coronavirus, que impactou fortemente a economia mundial.

Devido à queda nos juros para o financiar imóveis (para este tipo de financiamento está em 6,99% no menor patamar histórico) e a perda de rendimento de alguns investimentos financeiros a expectativa futura é de aquecimento do mercado imobiliário do país.

8. Localização do Imóvel



9. Avaliação do Imóvel

9.1 DESCRIÇÃO DE METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

De acordo com as normas “NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais” e “NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos”, ambas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), os métodos utilizados para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos são os seguintes:

- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:**

É aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra. Em termos gerais, permite que o valor do imóvel seja definido através da comparação do bem avaliando com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, tais como situação, destinação, forma, grau de aproveitamento, características físicas e adequação ao meio, entre outros.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência na formação do valor, devem receber o necessário tratamento face aos dados homólogos do bem avaliado.

Para aplicação deste método, é fundamental a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário. Por sua vez, para se coletar uma amostra significativa de dados, devem ser previstas as seguintes etapas: planejamento da pesquisa, identificação das variáveis do modelo, levantamento de dados de mercado e tratamento dos dados.

- **MÉTODO INVOLUTIVO:**

É aquele que se baseia em um modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica para apropriação do valor do terreno. Referido estudo é alicerçado no aproveitamento eficiente do imóvel avaliando, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado local.

A avaliação por este processo considera a receita provável da comercialização das unidades hipotéticas, com base em preços obtidos em pesquisas de mercado.

Em termos mais específicos: (a) considera todas as despesas inerentes à transformação do terreno no empreendimento projetado; bem como (b) prevê a margem de lucro líquido do empreendedor, as despesas de comercialização, remuneração do capital-terreno, computados em prazos viáveis à realização do projeto, a sua execução e à comercialização das unidades, mediante taxas financeiras operacionais reais, expressamente justificadas.

Referida metodologia pode ser empregada nos casos que não houver condições mínimas para a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.

- **MÉTODO EVOLUTIVO:**

Trata-se daquele método que determina o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Desta forma, a composição do valor total do imóvel pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno e do custo de reprodução das benfeitorias depreciado. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado obrigatoriamente o fator de comercialização.

Este método pode ser aplicado no caso de inexistência de dados efetivamente semelhantes aos do avaliando, o que, em outras palavras, impede a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.

- **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO:**

Por este método se identifica o custo de reedição das benfeitorias que compõe o bem avaliando, por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos. Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou do obsoletismo funcional das benfeitorias. O custo de reedição de benfeitoria é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO:**

Este método determina o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, a partir dos quais são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

- **MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:**

Trata-se daquele que apropria o valor do imóvel ou de suas partes construtivas, com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista. Os aspectos fundamentais do método são: (a) a determinação das despesas necessárias para manutenção e operação, (b) receitas provenientes da exploração e (c) a taxa desconto a ser utilizada.

A escolha da metodologia depende, principalmente: (a) da natureza do bem avaliando; (b) da finalidade da avaliação; (c) do prazo para execução dos trabalhos e (d) da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações obtidas no mercado.

9.2 METODOLOGIA APLICADA

Tendo em vista as características específicas da propriedade e da região, para a determinação do valor de venda foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Através desse método o valor da propriedade é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica. Sendo realizada avaliação para determinação do valor venal de mercado e também do valor de liquidação forçada.

9.3 ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis similares disponíveis para venda.

O campo amostral utilizado para a determinação do valor do imóvel é composto por 8 (oito) elementos comparativos que podem ser observados abaixo.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, área, infraestrutura local, tamanho de testada, profundidade do lote, ponto comercial e outras que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o Tratamento por Fatores para a determinação do valor unitário.

9.4 TRATAMENTOS DE FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de Fonte (Ff)

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 10%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Localização (fl)

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram considerados os itens como acessos e disponibilidades de infraestrutura tendo um índice proporcional de 0,05 na homogeneização.

Fator Área (Fa)

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

- Para diferença inferior a 30%: Fa = [(área comp.) / (área de aval.)] 1/4 ou

- Para diferença superior a 30%: Fa = [(área comp.) / (área de aval.)] 1/8

Fator de Topografia (Ftop)

Para a análise da topografia foram utilizados índices determinados pelo IBAPE para o avaliando e os elementos de referência, aplicados ao modelo segundo expressão abaixo:

Ftopografia = Índice avaliando/Índice elemento

Topografia	Depreciação	Fator
Terreno Plano	**0%**	**1,00**
Declive até 5%	**5%**	**0,95**
Declive de 5% até 10%	**10%**	**0,90**
Declive de 10% até 20%	**20%**	**0,80**
Declive acima de 20%	**30%**	**0,70**
Em aclive até 10%	**5%**	**0,95**
Em aclive até 20%	**10%**	**0,90**
Em aclive acima de 20%	**15%**	**0,87**
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	**0%**	**1,00**
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	**10%**	**0,90**
Abaixo do nível da rua de 2,50m até 4,00m	**20%**	**0,80**
Acima do nível da rua até 2,00m	**0%**	**1,00**
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	**10%**	**0,90**

Fator de Testada (Fte)

Fator que complementa a composição dos fatores de forma (área, testada e profundidade) para a formação do valor, incluída através do modelo; **Ftestada= (testada do avaliando/testada do elemento pesquisado)f,** dentro do limite de [0,80;1,20], sendo f = 0,25, conforme tabela IBAPE para expoente do fator testada considerando Grupo III (Zona Comercial Padrão Médio).

Fator de Profundidade (Fpro)

A profundidade estando fora dos limites recomendados pela zona de norma (inferior à mínima ou superior à máxima) atua sempre como fator desvalorizante e, portanto, a profundidade de valor maior deve estar sempre em denominador. A frente vai atuar como fator valorizante se for maior que a de referência e desvalorizante se for menor que a frente padrão. Os índices determinados e aferidos no local foram aplicados, quando necessário, de acordo com a sensibilidade do engenheiro avaliador.

Fator Esquina (Fe)

Com a finalidade de ajustar as variações de valores em relação ao número de frentes para logradouros, foi aplicado um ajuste de no máximo 15% aos elementos que não são de esquina.

Fator Outros (Fo)

Quando observadas outras características próprias dos elementos utilizados na avaliação que interferem diretamente na formação do valor final, é utilizado um fator extra, no caso o “fator outros”, para alinhar tais características. Em determinadas avaliações verificamos que o preparo e adequação do terreno (terraplanagem, demolição e limpeza) em função de sua capacidade de aproveitamento e utilização possuem influência para a formação do valor, incluída na avaliação através do “Fator Outros”. Os índices desta variável são definidos conforme sensibilidade do avaliador através do contato com os corretores da região, dados de obras executadas, da topografia e do tipo de solo, limitando os valores numa variação de ± 15%, quando necessário.

9.5 CÁLCULOS DE VALOR DO IMÓVEL

ELEMENTOS COMPARATIVOS UTILIZADOS

- **Amostra 01**

Localização: Bela Vista, Itaboraí
Endereço: Br-101, Itaboraí, RJ.
Área Terreno: 26.829 m²
Valor de Negociação: R$ 3.500.000,00
Valor por m²: R$ 130,46
Testada: 50 metros
Profundidade: 535 metros
Topografia: Terreno Plano
Esquina: Não
Setor Urbano: 1,00
Fonte de Informação: Lopes Self / (21) 97959-2441 / 3505-0500

- **Amostra 02**

Localização: Perobas, Itaboraí
Endereço: Rodovia RJ-114, Perobas, Itaboraí, RJ
Área Terreno: 85.000 m²
Valor de Negociação: R$ 8.000.000,00
Valor por m²: R$ 94,12
Testada: 130 metros
Profundidade: 650 metros
Topografia: Terreno Plano
Esquina: Não
Setor Urbano: 1,00
Fonte de Informação: Fator Assessoria Imobiliária, Mauro / (21) 98665-1662 / 2701-8549

- **Amostra 03**

Localização: Perobas, Itaboraí
Endereço: Rodovia RJ-114, Perobas, Itaboraí, RJ
Área Terreno: 110.0000 m²
Valor de Negociação: R$ 10.000.000,00
Valor por m²: R$ 90,91
Testada: 220 metros
Profundidade: 550 metros
Topografia: Em aclive até 10%
Esquina: Não
Setor Urbano: 1,00
Fonte de Informação: Anderson Antunes / (21) 99969-2962 / 2717-3958

- **Amostra 04**

Localização: Pacheco, Itaboraí
Endereço: Rodovia RJ-114, Pacheco, Itaboraí, RJ
Área Terreno: 40.000 m²
Valor de Negociação: R$ 1.500.000,00
Valor por m²: R$ 37,50
Testada: 150 metros
Profundidade: 265 metros
Topografia: Terreno Plano
Esquina: Não
Setor Urbano: 1,00
Fonte de Informação: Corretor Ricardo / (021) 98116-8211

- **Amostra 05**

Localização: Perobas, Itaboraí
Endereço: Rodovia RJ-114, Perobas, Itaboraí, RJ
Área Terreno: 78.000 m²
Valor de Negociação: R$ 2.000.000,00
Valor por m²: R$ 25,64
Testada: 100 metros
Profundidade: 780 metros
Topografia: Terreno Plano
Esquina: Não
Setor Urbano: 1,00
Fonte de Informação: Corretor Ricardo / (021) 98116-8211

- **Amostra 06**

Localização: Quissamã, Itaboraí
Endereço: BR-101
Área Terreno: 76.000 m²
Valor de Negociação: R$ 7.500.000,00
Valor por m²: R$ 98,68
Testada: 200 metros
Profundidade: 380 metros
Topografia: Em aclive até 10%
Esquina: Não
Setor Urbano: 1,00
Fonte de Informação: Imóvel Assessoria (21) 96496-2196 / 22701-9600

- **Amostra 07**

Localização: Calundu, Itaboraí, RJ
Endereço: Avenida Antonio Gomes, Centro, Itaboraí.
Área Terreno: 18.000 m²
Valor de Negociação: R$ 1.200.000,00
Valor por m²: R$ 66,67
Testada: 80 metros
Profundidade: 225 metros
Topografia: Em aclive até 10%
Esquina: Não
Setor Urbano: 1,00
Fonte de Informação: Amarilio Imóveis (21) 99975-1164

- **Amostra 08**

Localização: Centro, Itaboraí
Endereço: Rodovia RJ-116, Km 2,3, Centro, Itaboraí, RJ
Área Terreno: 195.000 m²
Valor de Negociação: R$ 15.000.000,00
Valor por m²: R$ 76,92
Testada: 210 metros
Profundidade: 925 metros
Topografia: Em aclive até 10%
Esquina: Não
Setor Urbano: 1,00
Fonte de Informação Brasil Brokers / (021) 2716-9300 / 3035-4600

- **Imóvel Avaliando Informações**

Localização: Perobas, Itaboraí
Endereço: Rodovia RJ-114, Perobas, Itaboraí, RJ
Área Terreno: 89.820 m²
Testada: 99,21 metros
Profundidade: 905 metros
Topografia: Em aclive até 20%
Esquina: Não
Setor Urbano: 1,00

- **HOMOGENIZAÇÃO DOS VALORES**

As amostras acima serão homogeneizadas em relação ao imóvel avaliando, buscando assim um justo valor de mercado.

No quadro a seguir é apresentado de maneira organizada as informações acima citadas, de forma a facilitar a compreensão das operações do cálculo dos valores unitários homogeneizados.

HOMEGENIZAÇÃO DAS AMOSTRAS													
Amostra	Valor Venda	Area (m²)	Valor Unitário (R$ / m²)	FL	Fe	Fte	Ftop	Fpro	FF	FA	Fo	Valor Homogeneizado (R$ / m²)	Amplitude
1	R$ 3.500.000,00	26.829,00	R$ 130,46	0,9500	1,00	1,19	0,90	1,00	0,90	0,74	1,00	R$ 88,08	0,675
2	R$ 8.000.000,00	85.000,00	R$ 94,12	1,0000	1,00	0,93	0,90	1,00	0,90	0,99	1,00	R$ 70,28	0,747
3	R$ 10.000.000,00	110.000,00	R$ 90,91	1,0000	1,00	0,82	0,95	1,00	0,90	1,05	1,00	R$ 66,82	0,735
4	R$ 1.500.000,00	40.000,00	R$ 37,50	1,0000	1,00	0,90	0,90	1,00	0,90	0,82	1,00	R$ 22,38	0,597
5	R$ 2.000.000,00	78.000,00	R$ 25,64	1,0000	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90	0,97	1,00	R$ 20,01	0,780
6	R$ 7.500.000,00	76.000,00	R$ 98,68	0,9500	1,00	0,84	0,95	1,00	0,90	0,96	1,00	R$ 64,34	0,652
7	R$ 1.200.000,00	18.000,00	R$ 66,67	0,9500	1,00	1,06	0,95	1,00	0,90	0,67	1,00	R$ 38,13	0,572
8	R$ 15.000.000,00	195.000,00	R$ 76,92	0,9500	1,00	0,83	0,95	1,00	0,90	1,21	1,00	R$ 62,70	0,815

Quadro de Homogeneização de amostras junto ao avaliando

Análise Estatística
Número Total de elementos na amostra (n) = 8
Valor Unitário Médio da amostra = R$ 54,09
Desvio Padrão = R$ 24,44

- Eliminação dos dados suspeitos (Critério de Chauvenet)

Utilizando os valores unitários homogeneizados eliminaremos os dados suspeitos pelo Critério de Chauvenet. Para eliminarmos os dados suspeitos testaremos os elementos extremos, que são no presente caso as amostras 01 e 05.

Amostra 01: R$ 88,08 (Máximo) e Amostra 05: R$ 20,01 (Mínimo)

Para n (nº amostras) = 8 valor crítico d/S = 1,86 (tabelado)

Testando os elementos extremos:

Para Amostra 01: d/S = [$\frac{88,08 - 54,09}{24,44}$] = 1,39 < 1,86 (é mantido)

Para Amostra 05: d/S = [$\frac{20,01 - 54,09}{24,44}$] = 1,39 < 1,86 (é mantido)

Mantidos os extremos, todos os demais elementos serão mantidos.

- Determinação do Campo de Arbítrio

O campo de arbítrio para limite de 80% a ser adotado, será calculado a partir da seguinte fórmula matemática:

$$\text{Campo de Arbítrio} = x \pm tc\frac{s}{\sqrt{n-1}} \quad \text{onde:}$$

Número de amostras (n): 8
Grau de Liberdade (n-1):7
tc:1,42
Média Aritmética (x): R$ 54,09
Desvio Padrão (s): R$ 24,44
Intervalo Inferior para Campo de Arbítrio: R$ 67,21
Intervalo Superior para Campo de Arbítrio: R$ 40,98

- Determinação do Valor Unitário Aplicável

O valor unitário aplicável ao imóvel em estudo será determinado pela média saneada dos valores pertencentes ao campo de arbítrio acima definido. Desta forma teremos:

Valor Unitário = (R$ 66,82+64,34+62,70) / 3 = R$ 64,62
Valor Unitário = R$ 64,62
Valor do Terreno = R$ 64,62 x 89.820,28 m² = R$ 5.804.254,98

- Determinação do Valor do Imóvel com Liquidez Forçada

No caso de uma liquidação forçada, este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo, em uma situação de baixa demanda e alta oferta.

Desta forma, os valores de liquidação para venda conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois é transgredida uma das principais condições de mercado do bem que é a sua velocidade de venda.

De acordo com pesquisa realizada junto aos corretores do mercado imobiliário da região, definimos o tempo aproximado em que o mercado absorveria o imóvel.

Assim, as despesas fixas consideradas para o cálculo da liquidez serão as que incidem no tempo de venda no mercado, após a absorção do imóvel pela instituição, e passam a ser: despesas fixas (Correção de problemas; ITBI; Despesas Cartoriais; Administração; IPTU, Condomínio).

Com isto, definimos o tempo aproximado em que o mercado absorveria o imóvel e descontamos do valor as despesas que incorrerão ao longo deste tempo.

Tempo de absorção: 36 meses (cenário pessimista – velocidade de venda)
Taxa de desconto: 0,5407 % (despesas totais)

Portanto, para criarmos condições de liquidação em tempo mais curto, será necessário que, sobre o valor de mercado para compra e venda, apliquemos um deságio que tenha equivalência ao tempo esperado, no presente caso em torno de 30%, resultando no valor de R$ 4.062.978,48.

- Segregação dos valores por Fração

Os valores totais obtidos, conforme cálculos demonstrados nos tópicos anteriores serão distribuídos pela área privativa de cada fração dos 117 Lotes que irão compor o Condomínio Vert Residencial Clube I e pela fração dos 87 Lotes que irão compor o Condomínio Vert Residencial Clube II definidos através do produto do valor unitário aplicável e a suas áreas conforme tabela abaixo:

Condomínio Vert Residencial Clube I

Nº do Lote	Área (m²)	Área Paradigma (R$/m²)	Valor Avaliação	Valor Liquidação
1	179,78	150,51	R$ 27.058,15	R$ 18.940,71
2	182,40	150,51	R$ 27.452,48	R$ 19.216,74
3	181,58	150,51	R$ 27.329,06	R$ 19.130,34
4	182,40	150,51	R$ 27.452,48	R$ 19.216,74
5	183,09	150,51	R$ 27.556,33	R$ 19.289,43
6	182,40	150,51	R$ 27.452,48	R$ 19.216,74
7	184,37	150,51	R$ 27.748,98	R$ 19.424,29
8	182,40	150,51	R$ 27.452,48	R$ 19.216,74
9	185,65	150,51	R$ 27.941,63	R$ 19.559,14
10	182,40	150,51	R$ 27.452,48	R$ 19.216,74
11	186,93	150,51	R$ 28.134,28	R$ 19.693,99
12	182,40	150,51	R$ 27.452,48	R$ 19.216,74

13	188,65	150,51	R$	28.393,15	R$	19.875,20
14	182,40	150,51	R$	27.452,48	R$	19.216,74
15	190,89	150,51	R$	28.730,28	R$	20.111,20
16	182,40	150,51	R$	27.452,48	R$	19.216,74
17	193,03	150,51	R$	29.052,37	R$	20.336,66
18	182,40	150,51	R$	27.452,48	R$	19.216,74
19	193,85	150,51	R$	29.175,79	R$	20.423,05
20	182,40	150,51	R$	27.452,48	R$	19.216,74
21	193,55	150,51	R$	29.130,63	R$	20.391,44
22	182,40	150,51	R$	27.452,48	R$	19.216,74
23	193,24	150,51	R$	29.083,98	R$	20.358,78
24	182,40	150,51	R$	27.452,48	R$	19.216,74
25	192,94	150,51	R$	29.038,82	R$	20.327,18
26	182,40	150,51	R$	27.452,48	R$	19.216,74
27	192,63	150,51	R$	28.992,17	R$	20.294,52
28	182,40	150,51	R$	27.452,48	R$	19.216,74
29	192,32	150,51	R$	28.945,51	R$	20.261,86
30	182,40	150,51	R$	27.452,48	R$	19.216,74
31	244,98	150,51	R$	36.871,21	R$	25.809,85
32	257,14	150,51	R$	38.701,37	R$	27.090,96
33	210,80	150,51	R$	31.726,88	R$	22.208,82
34	186,65	150,51	R$	28.092,13	R$	19.664,49
35	210,36	150,51	R$	31.660,66	R$	22.162,46
36	186,62	150,51	R$	28.087,62	R$	19.661,33
37	243,62	150,51	R$	36.666,52	R$	25.666,56
38	219,62	150,51	R$	33.054,35	R$	23.138,05
39	191,29	150,51	R$	28.790,49	R$	20.153,34
40	182,39	150,51	R$	27.450,97	R$	19.215,68
41	191,38	150,51	R$	28.804,03	R$	20.162,82
42	182,40	150,51	R$	27.452,48	R$	19.216,74
43	191,45	150,51	R$	28.814,57	R$	20.170,20
44	182,40	150,51	R$	27.452,48	R$	19.216,74
45	191,53	150,51	R$	28.826,61	R$	20.178,63
46	182,40	150,51	R$	27.452,48	R$	19.216,74
47	191,61	150,51	R$	28.838,65	R$	20.187,05
48	182,40	150,51	R$	27.452,48	R$	19.216,74
49	191,78	150,51	R$	28.864,24	R$	20.204,97
50	182,40	150,51	R$	27.452,48	R$	19.216,74
51	192,27	150,51	R$	28.937,98	R$	20.256,59
52	182,40	150,51	R$	27.452,48	R$	19.216,74
53	192,99	150,51	R$	29.046,35	R$	20.332,44
54	182,40	150,51	R$	27.452,48	R$	19.216,74
55	193,72	150,51	R$	29.156,22	R$	20.409,35
56	182,40	150,51	R$	27.452,48	R$	19.216,74
57	194,44	150,51	R$	29.264,58	R$	20.485,21
58	182,40	150,51	R$	27.452,48	R$	19.216,74
59	195,16	150,51	R$	29.372,95	R$	20.561,06
60	182,40	150,51	R$	27.452,48	R$	19.216,74

61	195,89	150,51	R$	29.482,82	R$	20.637,97
62	182,40	150,51	R$	27.452,48	R$	19.216,74
63	196,61	150,51	R$	29.591,18	R$	20.713,83
64	182,40	150,51	R$	27.452,48	R$	19.216,74
65	197,24	150,51	R$	29.686,00	R$	20.780,20
66	182,40	150,51	R$	27.452,48	R$	19.216,74
67	197,09	150,51	R$	29.663,43	R$	20.764,40
68	182,40	150,51	R$	27.452,48	R$	19.216,74
69	196,24	150,51	R$	29.535,50	R$	20.674,85
70	182,40	150,51	R$	27.452,48	R$	19.216,74
71	229,67	150,51	R$	34.566,95	R$	24.196,86
72	196,56	150,51	R$	29.583,66	R$	20.708,56
73	196,56	150,51	R$	29.583,66	R$	20.708,56
74	229,67	150,51	R$	34.566,95	R$	24.196,86
75	193,16	150,51	R$	29.071,94	R$	20.350,35
76	182,40	150,51	R$	27.452,48	R$	19.216,74
77	194,32	150,51	R$	29.246,52	R$	20.472,57
78	182,40	150,51	R$	27.452,48	R$	19.216,74
79	195,28	150,51	R$	29.391,01	R$	20.573,71
80	182,40	150,51	R$	27.452,48	R$	19.216,74
81	196,24	150,51	R$	29.535,50	R$	20.674,85
82	182,40	150,51	R$	27.452,48	R$	19.216,74
83	197,20	150,51	R$	29.679,98	R$	20.775,99
84	182,40	150,51	R$	27.452,48	R$	19.216,74
85	198,16	150,51	R$	29.824,47	R$	20.877,13
86	182,40	150,51	R$	27.452,48	R$	19.216,74
87	199,08	150,51	R$	29.962,94	R$	20.974,06
88	182,40	150,51	R$	27.452,48	R$	19.216,74
89	200,00	150,51	R$	30.101,40	R$	21.070,98
90	182,40	150,51	R$	27.452,48	R$	19.216,74
91	200,96	150,51	R$	30.245,89	R$	21.172,12
92	182,40	150,51	R$	27.452,48	R$	19.216,74
93	201,92	150,51	R$	30.390,38	R$	21.273,26
94	182,40	150,51	R$	27.452,48	R$	19.216,74
95	202,88	150,51	R$	30.534,86	R$	21.374,40
96	182,40	150,51	R$	27.452,48	R$	19.216,74
97	203,68	150,51	R$	30.655,27	R$	21.458,69
98	182,40	150,51	R$	27.452,48	R$	19.216,74
99	204,32	150,51	R$	30.751,59	R$	21.526,12
100	182,40	150,51	R$	27.452,48	R$	19.216,74
101	204,84	150,51	R$	30.829,86	R$	21.580,90
102	182,40	150,51	R$	27.452,48	R$	19.216,74
103	204,64	150,51	R$	30.799,76	R$	21.559,83
104	182,40	150,51	R$	27.452,48	R$	19.216,74
105	203,80	150,51	R$	30.673,33	R$	21.471,33
106	182,40	150,51	R$	27.452,48	R$	19.216,74

107	202,96	150,51	R$	30.546,90	R$	21.382,83
108	182,40	150,51	R$	27.452,48	R$	19.216,74
109	202,12	150,51	R$	30.420,48	R$	21.294,33
110	182,40	150,51	R$	27.452,48	R$	19.216,74
111	201,28	150,51	R$	30.294,05	R$	21.205,84
112	182,40	150,51	R$	27.452,48	R$	19.216,74
113	200,48	150,51	R$	30.173,65	R$	21.121,55
114	182,40	150,51	R$	27.452,48	R$	19.216,74
115	200,56	150,51	R$	30.185,69	R$	21.129,98
116	182,40	150,51	R$	27.452,48	R$	19.216,74
117	202,80	150,51	R$	30.522,82	R$	21.365,98
TOTAL	22.440,91	150,51	R$	3.377.514,44	R$	2.364.260,11

Condomínio Vert Residencial Clube II

1	179,96	150,51	R$	27.085,24	R$	18.959,67
2	179,96	150,51	R$	27.085,24	R$	18.959,67
3	179,96	150,51	R$	27.085,24	R$	18.959,67
4	181,47	150,51	R$	27.312,51	R$	19.118,76
5	179,96	150,51	R$	27.085,24	R$	18.959,67
6	183,28	150,51	R$	27.584,93	R$	19.309,45
7	179,96	150,51	R$	27.085,24	R$	18.959,67
8	185,00	150,51	R$	27.843,80	R$	19.490,66
9	179,96	150,51	R$	27.085,24	R$	18.959,67
10	186,72	150,51	R$	28.102,67	R$	19.671,87
11	179,96	150,51	R$	27.085,24	R$	18.959,67
12	188,42	150,51	R$	28.358,53	R$	19.850,97
13	179,96	150,51	R$	27.085,24	R$	18.959,67
14	190,13	150,51	R$	28.615,90	R$	20.031,13
15	179,96	150,51	R$	27.085,24	R$	18.959,67
16	191,84	150,51	R$	28.873,27	R$	20.211,29
17	179,96	150,51	R$	27.085,24	R$	18.959,67
18	193,55	150,51	R$	29.130,63	R$	20.391,44
19	179,96	150,51	R$	27.085,24	R$	18.959,67
20	195,26	150,51	R$	29.388,00	R$	20.571,60
21	179,96	150,51	R$	27.085,24	R$	18.959,67
22	196,44	150,51	R$	29.565,60	R$	20.695,92
23	179,96	150,51	R$	27.085,24	R$	18.959,67
24	194,84	150,51	R$	29.324,79	R$	20.527,35
25	179,88	150,51	R$	27.073,20	R$	18.951,24
26	200,94	150,51	R$	30.242,88	R$	21.170,02
27	181,61	150,51	R$	27.333,58	R$	19.133,51
28	198,63	150,51	R$	29.895,21	R$	20.926,65
29	181,61	150,51	R$	27.333,58	R$	19.133,51
30	196,35	150,51	R$	29.552,05	R$	20.686,44

31	181,61	150,51	R$	27.333,58	R$	19.133,51
32	194,07	150,51	R$	29.208,90	R$	20.446,23
33	181,61	150,51	R$	27.333,58	R$	19.133,51
34	191,79	150,51	R$	28.865,74	R$	20.206,02
35	181,61	150,51	R$	27.333,58	R$	19.133,51
36	190,02	150,51	R$	28.599,34	R$	20.019,54
37	181,61	150,51	R$	27.333,58	R$	19.133,51
38	188,84	150,51	R$	28.421,75	R$	19.895,22
39	181,61	150,51	R$	27.333,58	R$	19.133,51
40	187,73	150,51	R$	28.254,68	R$	19.778,28
41	181,61	150,51	R$	27.333,58	R$	19.133,51
42	186,62	150,51	R$	28.087,62	R$	19.661,33
43	181,61	150,51	R$	27.333,58	R$	19.133,51
44	185,32	150,51	R$	27.891,96	R$	19.524,37
45	181,61	150,51	R$	27.333,58	R$	19.133,51
46	183,09	150,51	R$	27.556,33	R$	19.289,43
47	181,61	150,51	R$	27.333,58	R$	19.133,51
48	181,50	150,51	R$	27.317,02	R$	19.121,92
49	198,24	150,51	R$	29.836,51	R$	20.885,56
50	179,45	150,51	R$	27.008,48	R$	18.905,94
51	198,22	150,51	R$	29.833,50	R$	20.883,45
52	192,08	150,51	R$	28.909,39	R$	20.236,57
53	198,21	150,51	R$	29.832,00	R$	20.882,40
54	184,59	150,51	R$	27.782,09	R$	19.447,46
55	198,20	150,51	R$	29.830,49	R$	20.881,34
56	181,42	150,51	R$	27.304,98	R$	19.113,49
57	208,96	150,51	R$	31.449,95	R$	22.014,96
58	178,97	150,51	R$	26.936,24	R$	18.855,37
59	182,11	150,51	R$	27.408,83	R$	19.186,18
60	179,75	150,51	R$	27.053,64	R$	18.937,55
61	182,11	150,51	R$	27.408,83	R$	19.186,18
62	181,19	150,51	R$	27.270,37	R$	19.089,26
63	182,11	150,51	R$	27.408,83	R$	19.186,18
64	182,62	150,51	R$	27.485,59	R$	19.239,91
65	182,11	150,51	R$	27.408,83	R$	19.186,18
66	181,16	150,51	R$	27.265,85	R$	19.086,10
67	182,11	150,51	R$	27.408,83	R$	19.186,18
68	181,08	150,51	R$	27.253,81	R$	19.077,67
69	182,11	150,51	R$	27.408,83	R$	19.186,18
70	182,44	150,51	R$	27.458,50	R$	19.220,95
71	182,11	150,51	R$	27.408,83	R$	19.186,18
72	183,80	150,51	R$	27.663,19	R$	19.364,23
73	182,11	150,51	R$	27.408,83	R$	19.186,18
74	185,16	150,51	R$	27.867,88	R$	19.507,52
75	182,11	150,51	R$	27.408,83	R$	19.186,18
76	186,51	150,51	R$	28.071,06	R$	19.649,74
77	182,11	150,51	R$	27.408,83	R$	19.186,18

78	180,33	150,51	R$	27.140,93	R$	18.998,65
79	182,11	150,51	R$	27.408,83	R$	19.186,18
80	181,58	150,51	R$	27.329,06	R$	19.130,34
81	182,11	150,51	R$	27.408,83	R$	19.186,18
82	182,83	150,51	R$	27.517,20	R$	19.262,04
83	182,11	150,51	R$	27.408,83	R$	19.186,18
84	217,30	150,51	R$	32.705,17	R$	22.893,62
85	181,11	150,51	R$	27.258,33	R$	19.080,83
86	181,11	150,51	R$	27.258,33	R$	19.080,83
87	181,11	150,51	R$	27.258,33	R$	19.080,83
TOTAL	16.123,77	150,51	R$	2.426.740,54	R$	1.698.718,38

O presente laudo se enquadra conforme normas vigentes no Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão.

10. Conclusão

Analisando os valores encontrados temos as seguintes situações para o Terreno que constituem os empreendimentos Condomínio Vert Residencial Clube II e Condomínio Vert Residencial Clube II:

Valor Venal de Mercado do Terreno: R$ 5.804.254,98

Valor de Liquidação forçada do Terreno: R$ 4.062.978,48

Rio de Janeiro, 11 de Setembro de 2020.

Miguel Visconti Luz

Eng. Civil CREA/ RJ 126927/D

MVL Engenharia Ltda

ANEXOS

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Testada e acesso ao Terreno	Aspectos internos do Terreno
Aspectos internos do Terreno	Aspectos internos do Terreno
Aspectos internos do Terreno	Aspectos internos do Terreno

Aspectos internos do Terreno	Aspectos internos do Terreno

Aspectos internos do Terreno	Aspectos internos do Terreno

Aspectos internos do Terreno	Aspectos internos do Terreno