



# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



**Tipo de Imóvel:**  
Gleba Urbana

**Local:**

Rodovia RJ 158, s.n.º- Bairro Santa Cruz  
Matrícula Imobiliária nº 4.037-A  
12º CRI – Campos dos Goytacazes - RJ  
**LAT. -21°43'18"S      LONG. -41°23'51"O**

**Dados do Processo:**

Autos nº 0069677-29.2009.8.26.0576  
8ª Vara Cível - Comarca de São José do Rio Preto

**Finalidade da Avaliação:**  
Apuração de Valor de Venda

**Grau de Fundamentação:**  
Grau II da NBR 14653-2

**Número do Laudo:**



VLG1120210285797002



## CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

### VALOR DE VENDA (V<sub>v</sub>):

O valor de mercado sugerido para o imóvel (Gleba Urbana) objeto da **Matrícula Imobiliária nº 4.037-A do 12º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campos dos Goytacazes**, situado à Rodovia RJ 158 (Estrada Campos dos Goytacazes – São Fidélis) no Bairro Santa Cruz, município de Campos dos Goytacazes, com área de terreno de **16.100,00 m<sup>2</sup> (dezesesseis mil e cem metros quadrados)**, é de:

<b>Gleba Nua = R\$ 934.000,00</b>
<b>Construções e Benfeitorias = R\$ 0,00</b>
<b>Valor de Venda (V<sub>v</sub>)</b>
<b>R\$ 934.000,00</b>
<b>(novecentos e trinta e quatro mil reais)</b>
<b><u>Obs.: Valores referentes ao mês de novembro de 2021.</u></b>

A pesquisa de glebas urbanas levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em imóveis similares junto ao entorno da Rodovia RJ 158, onde foram coletadas cinco ofertas comparativas cujos preços por metro quadrados giravam entre R\$ 50,00 e R\$ 129,41. Aplicando-se fatores de oferta, aplicado à elasticidade das negociações, localização (considerando a localização dos comparativos em relação ao avaliando), área (considerando o tamanho das ofertas comparativas em relação ao imóvel avaliado) e aproveitamento (considerando a vegetação existente e a antiga ocupação por tanques de álcool), chegou-se ao valor médio de R\$ 58,00 (cinquenta e oito reais) por metro quadrado de terreno como o mais adequado para conclusão de seu valor final.



## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente laudo sugerir o valor de imóvel (Gleba Urbana) objeto da **Matrícula Imobiliária nº 4.037-A do 12º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campos dos Goytacazes**, situado à Rodovia RJ 158 (Estrada Campos dos Goytacazes – São Fidélis) no Bairro Santa Cruz, município de Campos dos Goytacazes, com área de terreno de **16.100,00 m<sup>2</sup> (dezesesseis mil e cem metros quadrados)**.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- A localização do imóvel no município.
- O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

## 2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Nas vistorias e diligências datadas de **27/03/2021** visando caracterizar o objeto desta avaliação, fomos acompanhados por um representante dos interessados, que nos indicou a gleba urbana a ser avaliada.

### 2.1. Localização do imóvel avaliado:

O imóvel avaliado localiza-se nas margens da Rodovia RJ 158, por onde se dá seu acesso principal, localizando-se no entorno do Distrito Santa Cruz. De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, o imóvel localiza-se a **-21°43'18"S e -41°23'51"O**.



**Fotografia 01** – Aspecto do imóvel avaliado e seus limites (em vermelho) e sua localização em relação ao Bairro Santa Cruz (1).



**Fotografia 02** – Situação do imóvel avaliado (em vermelho) em relação ao Município de Campos dos Goytacazes.



## 2.2. Uso do imóvel:

Conforme vistoria, constatamos que o imóvel trata-se de uma gleba urbana sem benfeitorias, que outrora abrigava tanques de armazenamento de álcool da Usina Santa Cruz. A localização do imóvel para fins de atividades industriais ou de logística é boa, tendo em vista nas proximidades da Rodovia RJ 158, que liga o município de Campos dos Goytacazes ao município de São Fidélis.

## 2.3. Documentação e dados legais do imóvel:

De acordo com a documentação apresentada, o imóvel possui área de terreno de área de terreno de **16.100,00 m<sup>2</sup> (dezesesseis mil e cem metros quadrados)**, objeto da **Matrícula Imobiliária nº 4.037-A do 12º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campos dos Goytacazes**, conforme certidão constante no **ANEXO 01**.

## 2.4. Terreno:

### 2.4.1. Dimensões:

De acordo com o item anterior, a área de terreno do imóvel perfaz o total de **16.100,00 m<sup>2</sup> (dezesesseis mil e cem metros quadrados)**, com a seguinte descrição tabular:

“FAZENDA SANTA CRUZ”, situado no 1.º Subdistrito do 1.º Distrito deste Município, medindo 16,100 metros quadrados, conforme planta elaborada pelo engenheiro, Dr. Maurício Bastos Vieira de Vasconcelos – CREA 6697 – D – 4.ª Região, com 112,50 metros de largura na frente, confrontando-se com a Rodovia Campos – São Fidélis, com 116,00 metros de comprimento de um lado, dividindo-se com as demais terras do imóvel “Fazenda Santa Cruz”, 145,00 metros de comprimento de outro lado, dividindo-se com casas na Rua Vitória de terras do imóvel “Fazenda Santa Cruz”, finalmente, nos fundos tem a largura de 127,50 metros, confrontando-se com a estrada da balança, sendo a área de terras atravessada em parte por uma Estrada, dita área de terras destinadas a instalações dos tanques para álcool da destilaria; tendo aproximadamente 350,00 metros para a Rodovia RJ 158, 170,00 metros confrontando com a área do Bairro Santa Cruz e 400,00 metros de fundos, possuindo formato triangular.

### 2.4.2. Topografia:

O imóvel possui em sua área topografia predominantemente plana.

### 2.4.3. Infraestrutura e características da região:

A região onde se localiza o imóvel pode ser classificada como área urbana, possuindo melhoramentos públicos e demais infraestruturas compatíveis com essa classificação.

### 2.4.4. Restrições de uso e ocupação do terreno:

De acordo com a Lei Municipal nº 7.974 de 10/12/2007 (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Campos dos Goytacazes), o imóvel avaliado situa-se fora do perímetro urbano do município e situa-se nas proximidades da área classificada como **Zona de Expansão Urbana – ZEU**, sendo a faixa junto à



Rodovia RJ 158 nessa região classificada como Macro Eixo de Atividades Produtivas – MEAP.

Ainda de acordo com a referida lei, as Zonas de Expansão Urbana - ZEU compreendem as glebas de terra não parceladas, situadas na periferia da área urbana ocupada, para as quais deverão ser elaborados Planos de Ordenamento do Território - POT's que orientem o processo de sua urbanização. Entendemos, por analogia, que este zoneamento pode ser considerado para a região onde o imóvel, dada suas características.

**2.5. Benfeitorias e Construções:**

De acordo com vistoria no local, não constam construções ou benfeitorias que agreguem valor ao imóvel avaliado.

**2.6. Aproveitamento do imóvel:**

Conforme citado anteriormente, o imóvel trata-se de uma gleba urbana sem construções. A área total poderá ser aproveitada para usos diversos (residencial ou industrial), a depender das posturas legais do município de Campo dos Goytacazes. É importante citar, para fins de avaliação, que a área encontrava-se ocupada por densa vegetação, que pode influenciar no aproveitamento efetivo do imóvel.

### **3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO**

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo, bem como exemplificar as características básicas da área objeto desta avaliação, foi realizada vistoria com levantamento fotográfico através de drone em 27/03/2021.



**Fotografia**

**03** – Aspecto do imóvel avaliado (projeção aproximada de divisas em vermelho) junto à Rodovia RJ 158.



**Fotografia 04** – Aspecto do imóvel avaliado (área em vermelho) e sua topografia, vegetação e ocupação.



**Fotografia 05** – Aspecto parcial do imóvel avaliado e sua topografia, vegetação e ocupação.



**Fotografia 06** – Aspecto do imóvel avaliado (área em vermelho) e sua topografia, vegetação e ocupação.



## 4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, adotamos o **Método Comparativo** para o terreno, com ofertas similares obtidas junto ao mercado imobiliário.

### 4.1. Valor do Terreno:

Para concluirmos pelo valor de terreno nu, procedemos pesquisa na região onde se localiza o imóvel. Nossa pesquisa localizou 05 (cinco) ofertas de glebas nas regiões de expansão urbana do município de Campos dos Goytacazes, com dimensões e usos próximos a gleba urbana avaliada, que possibilitaram concluir pelo valor de metro quadrado de terreno. Foram considerados fatores valorizantes ou desvalorizantes em relação às características de cada oferta, a saber:

- a) Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator “**OFERTA**”, representado pelo fator de 0,90, observadas as condições ideais de oferta e procura do imóvel.
- b) **FATOR ÁREA:** considerou a relação de tamanho das ofertas comparativas em relação ao imóvel avaliado, influenciando no seu valor unitário final. Este critério foi considerado nesta avaliação da seguinte maneira:

Para diferença entre as áreas  $\leq 30\%$  adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{1/4}$$

Para diferença entre as áreas  $> 30\%$  adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{1/8}$$

Onde:

Sp = Área do imóvel avaliado

Sa = Área da amostra

- c) **FATOR APROVEITAMENTO:** considerou uma eventual restrição parcial da área em função de sua densa vegetação, o que pode restringir seu aproveitamento, aplicando-se o fator 0,80 em relação às demais ofertas.

Os 05 (cinco) elementos comparativos a seguir demonstrados, culminando no seguinte relatório de avaliação:



VALIENGE CONSULTORIA

# **Elementos Comparativos de Glebas Urbanas**



**ELEMENTO COMPARATIVO 01**



**Endereço / Localização:**

**Área Bairro Santa Cruz**

**Área M<sup>2</sup>**

**12.000,00 m<sup>2</sup>**

**Valor:**

**R\$ 900.000,00**

**Informante:**

**Elo Consultoria Imobiliária**

**Tel.: (22) 2737-7100**

**Link da Oferta:**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-cruz-bairros-campos-dos-goytacazes-12000m2-venda-RS900000-id-2516748277/>

**Fatores:**

**OFERTA – 0,90**

**ÁREA – 0,92**

**APROVEITAMENTO – 0,80**



## ELEMENTO COMPARATIVO 02



**Endereço / Localização:**

**Área Rodovia RJ 158 – São Fidélis**

**Área M<sup>2</sup>**

**3.238,00 m<sup>2</sup>**

**Valor:**

**R\$ 420.000,00**

**Informante:**

**Site MF Rural**

**Link da Oferta:**

<https://www.mfrural.com.br/detalhe/396505/terreno-em-area-rural-sao-fidelis-rj>

**Fatores:**

**OFERTA – 0,90**

**ÁREA – 0,81**

**APROVEITAMENTO – 0,80**



### **ELEMENTO COMPARATIVO 03**



**Endereço / Localização:**

**Área Rodovia RJ 158 – Próximo Bairro Santa Cruz**

**Área M<sup>2</sup>**

**23.000,00 m<sup>2</sup>**

**Valor:**

**R\$ 1.850.000,00**

**Informante:**

**Site MF Rural**

**Link da Oferta:**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-cruz-bairros-campos-dos-goitacazes-23m2-venda-RS1850000-id-88495406/>

**Fatores:**

**OFERTA – 0,90**

**ÁREA – 1,04**

**APROVEITAMENTO – 0,80**



**ELEMENTO COMPARATIVO 04**



**Endereço / Localização:**

**Área Parque Guarús**

**Área M<sup>2</sup>**

**45.000,00 m<sup>2</sup>**

**Valor:**

**R\$ 2.250.000,00**

**Informante:**

**Chico Corretor de Imóveis**

**Tel.: (22) 99819-8613**

**Link da Oferta:**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-guarus-bairros-campos-dos-goytacazes-45000m2-venda-RS2250000-id-71730464/>

**Fatores:**

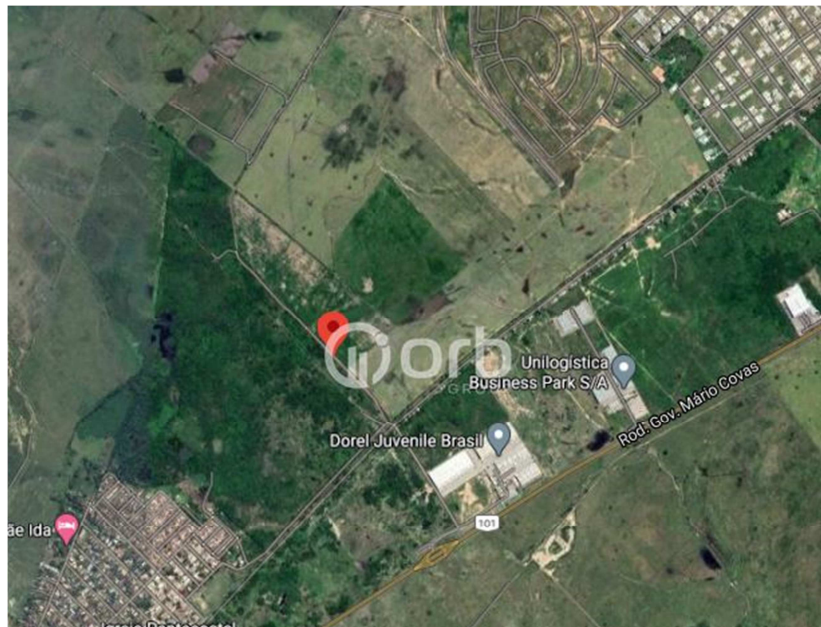
**OFERTA – 0,90**

**ÁREA – 1,13**

**APROVEITAMENTO – 0,80**



## ELEMENTO COMPARATIVO 05



**Endereço / Localização:**

**Parque Framboyant**

**Área M<sup>2</sup>**

**60.500,00 m<sup>2</sup>**

**Valor:**

**R\$ 4.965.000,00**

**Informante:**

**Orb Imobiliária**

**Tel.: (21) 99815-5001**

**Link da Oferta:**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-guarus-bairros-campos-dos-goitacazes-45000m2-venda-RS2250000-id-71730464/>

**Fatores:**

**OFERTA – 0,90**

**ÁREA – 1,18**

**APROVEITAMENTO – 0,80**



VALIENGE CONSULTORIA

# **Valor da Gleba Nua**

**Relatório elaborado com o Software AVALURB 5.1**

## Valienge Consultoria Ltda

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO****1) Ident:** SANTA CRUZ 2**Tipo:** Laudo completo**Solicitante:****Lograd.:** RODOVIA RJ 158 - MATRÍCULA IMOBILIÁRIA 4.037-A**Nº:****Complemento:****Bairro:** SANTA CRUZ**Cidade:** CAMPOS DOS GOYTACAZES**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	V.Hom.(R\$/m2)
1	900.000,00	12.000,00	75,00	0,90	0,92	0,80	49,68
2	420.000,00	3.238,00	129,71	0,90	0,81	0,80	75,65
3	1.850.000,00	23.000,00	80,43	0,90	1,04	0,80	60,23
4	2.250.000,00	45.000,00	50,00	0,90	1,13	0,80	40,68
5	4.695.000,00	60.500,00	77,60	0,90	1,18	0,80	65,93

**F1:** Oferta**F2:** Área**F3:** Aproveitamento

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO****3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	40,68
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	75,65
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	292,17
Amplitude total (R\$/m2):	34,97
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	8,74
Média aritmética (R\$/m2):	58,43
Mediana (R\$/m2):	60,23
Desvio médio (R\$/m2):	10,602885
Desvio padrão (R\$/m2):	13,670722
Variância (R\$/m2) ^ 2:	186,888626

**Onde:****a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

**b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ 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 x 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) +.....+ V(n) ) / N**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**g) Desvio Médio = ( | V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M | ) / N**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

**h) Desvio padrão = { [ ( V(1)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> +.....+ V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) )<sup>2</sup> / N ] / (N-1) }<sup>1/2</sup>**

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

**i) Variância = [ ( V(1)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> +.....+ V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) )<sup>2</sup> / 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" ) = 1,65**

##### **4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:**

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,2987

##### **4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:**

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,2591

##### **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 ( % ) = 23,40

Avalurb 5.1 - 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:

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

$$\text{TC ( Tabela de Student ) ( ud )} = 1,533$$

$$\text{Limite inferior unitário ( Li ) ( R\$/m}^2 \text{ )} = 49,06$$

$$\text{Estimativa de tendência central ( R\$/m}^2 \text{ )} = 58,43$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário ( R\$/m}^2 \text{ )} = 67,81$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central ( \% )} = 16,04$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central ( \% )} = 16,04$$

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

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

**7) CAMPO DE ARBÍTRIO:**

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário ( R\$/m}^2 \text{ )} = 49,67$$

$$\text{Estimativa de tendência central ( R\$/m}^2 \text{ )} = 58,43$$

$$\text{LAS = Limite de arbítrio superior unitário ( R\$/m}^2 \text{ )} = 67,20$$

**8) CONCLUSÃO FINAL:**

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

$$\text{Valor Total ( R\$ )} = \text{Valor Arbitrado ( R\$/m}^2 \text{ )} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( m}^2 \text{ )}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando ( m}^2 \text{ )} = 16.100,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado ( R\$/m}^2 \text{ )} = 58,00$$

$$\text{VALOR TOTAL ( R\$ )} = 933.800,00$$

novecientos e trinta e três mil, oitocentos reais

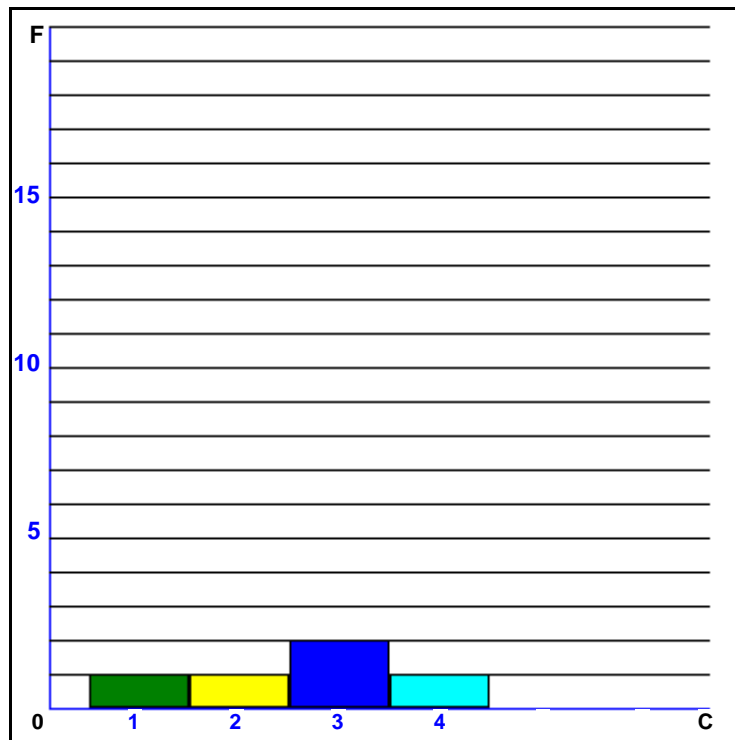
**9) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

VALOR DA GLEBA NUA: R\$ 934.000,00 (novecentos e trinta e quatro mil reais)

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

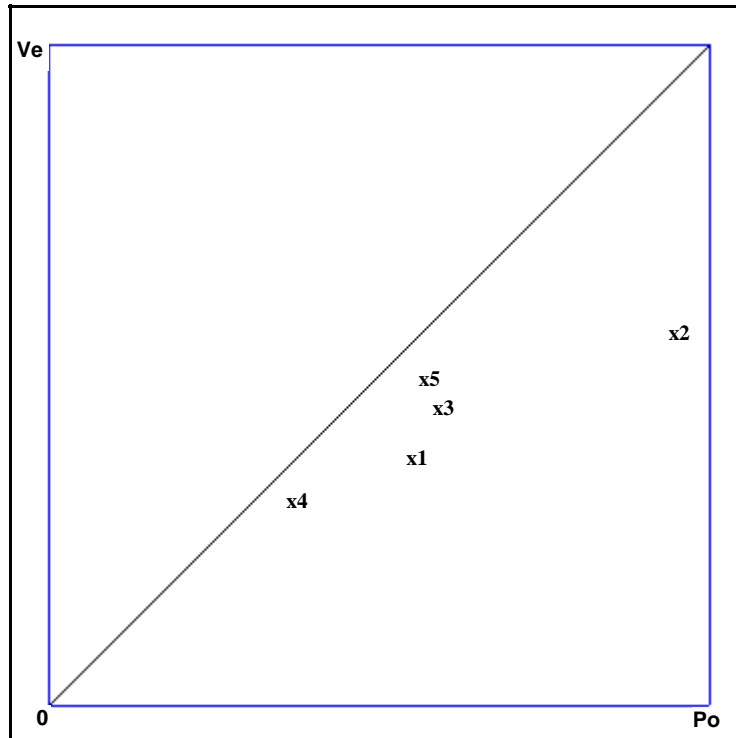
## 9) GRÁFICOS:

## A) HISTOGRAMA - ( N° de Classes ( c ) x Frequência ( F ))

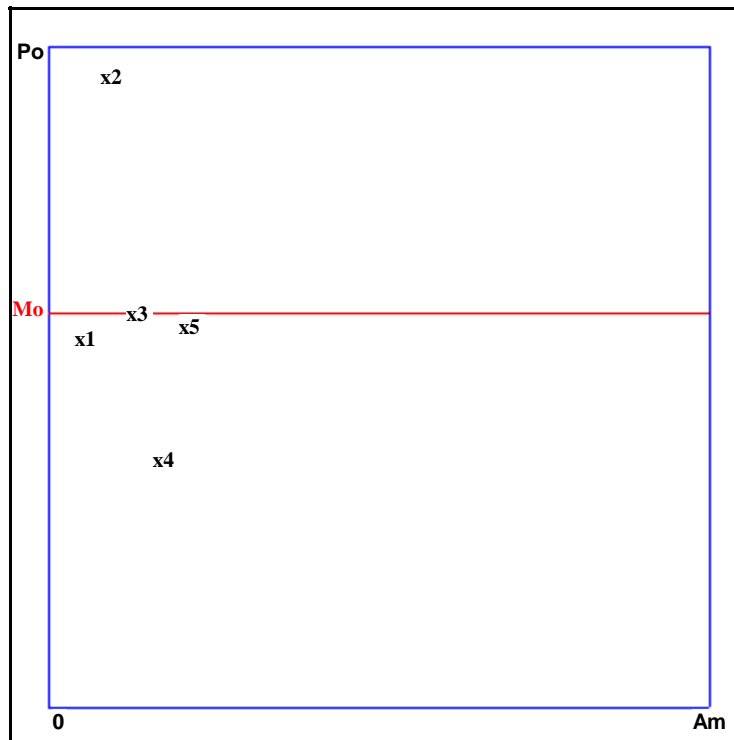


## INTERVALO

Classe	De: —————	Até	Freq.
1	40,68	49,42	1
2	49,42	58,16	1
3	58,16	66,91	2
4	66,91	75,65	1

**Avalurb 5.1 - 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.
1 -	75,00	49,68	0,66
2 -	129,71	75,65	0,58
3 -	80,43	60,23	0,75
4 -	50,00	40,68	0,81
5 -	77,60	65,93	0,85

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO****C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**

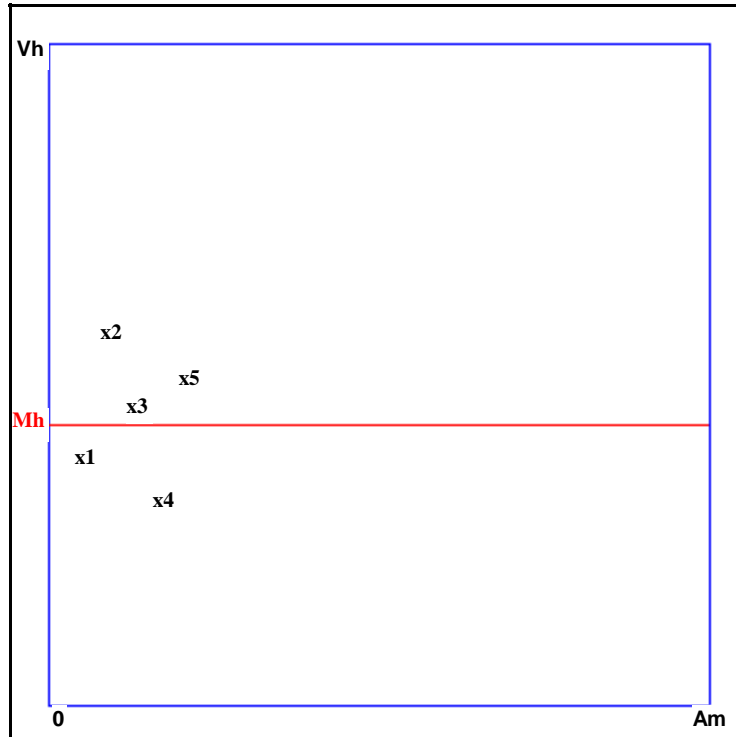
**Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 82,55**

**Po = Preços observados.**

**Do = Dispersão em relação a média.**

**Am Po(R\$/m2) Do(R\$/m2) Do(%)**

1 -	75,00	7,550	9,15
2 -	129,71	47,160	57,13
3 -	80,43	2,115	2,56
4 -	50,00	32,550	39,43
5 -	77,60	4,946	5,99

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**

**Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 58,43**

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	49,68	8,754	14,98
2 -	75,65	17,213	29,46
3 -	60,23	1,796	3,07
4 -	40,68	17,754	30,38
5 -	65,93	7,498	12,83

Data: / / \_\_\_\_\_



#### 4.2. Grau de Fundamentação do Laudo:

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-32 da ABNT, procedemos o seguinte demonstrativo:

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto á todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas fornecidas por terceiros	3
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3	1
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	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	3
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida	2
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50	1
<b>TOTAL DE PONTOS</b>					<b>13</b>

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3,5 e 6, com os demais no mínimo no Grau II	Item 3,5 e 6 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

**Total de pontos: 13 (avaliação enquadrada no Grau I de Fundamentação)**



## **5. ENCERRAMENTO**

Encerramos o presente laudo de avaliação com 25 (vinte e cinco) páginas digitadas, 06 (seis) fotografias que compõe a memória fotográfica da vistoria ao imóvel e 01 (um) anexo que complementa as informações e conclusões aqui relatadas.

Declaramos que os profissionais que assinam o presente trabalho estão devidamente habilitados e se enquadram nas exigências previstas pela Resolução CONFEA nº 345 de 27/07/1990 e estão devidamente cadastrados no Portal de Auxiliares de Justiça do TJSP.

**São Paulo, 12 de novembro de 2021.**

**FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA  
CAU N° 55.782-0**

**VALIENGE CONSULTORIA LTDA.  
CNPJ 11.129.545/0001-19**



**Conselho de Arquitetura e Urbanismo**  
**CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO**  
Lei Nº 12378 de 31 de Dezembro de 2010

**CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO**

Nº 0000000367792

**CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA FÍSICA**

Validade: 30/10/2021

CERTIFICAMOS que o Profissional FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA encontra-se registrado neste Conselho, nos Termos da Lei 12.378/10, de 31/12/2010, conforme os dados impressos nesta certidão. CERTIFICAMOS, ainda, que o Profissional não se encontra em débito com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR

**INFORMAÇÕES DO REGISTRO****Nome:** FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA**Registro CAU :** 55782-0**CPF:** 255.253.348-52**Tipo de registro:** DEFINITIVO ( PROFISSIONAL DIPLOMADO NO PAÍS )**Situação de registro:** ATIVO**Título(s):**

- Arquiteto e Urbanista

**Cursos anotados no SICCAU:**

- Nenhum curso anotado.

**ATRIBUIÇÕES**

As atividades, atribuições e campos de atuação profissional são especificados no art. 2o da Lei 12.378, de 31 de dezembro de 2010.

**OBSERVAÇÕES**

- A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à respectiva ação penal.
- CERTIFICAMOS que caso ocorra(m) alteração(ões) no(s) elemento(s) contido(s) neste documento, esta Certidão perderá a sua validade para todos os efeitos.
- Esta certidão perderá a validade, caso ocorra qualquer alteração posterior dos elementos cadastrais nela contidos.
- Válida em todo território nacional.

RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 JUL 1990.

Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, em sua Sessão Ordinária nº 1221, realizada em 27 de julho de 1990, usando das atribuições que lhe confere o Art. 27, letra "f", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica;

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e discriminadas pela Resolução nº 218, de 29 JUN 1973;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 7.270, de 10 DEZ 1984;

CONSIDERANDO, nada obstante, as dúvidas que ainda surgem por parte de órgãos e entidades na aplicação de normas que exigem laudos de avaliação e perícia para determinados efeitos legais, tais como Lei nº 6.404/76, de 15 DEZ 1976, Lei nº 24.150/34 e Lei nº 6.649/79;

CONSIDERANDO, finalmente, o disposto nas Leis nº 8.020 e 8.031, ambas de 12 ABR 1990,

RESOLVE:

Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:

a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.

b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.

c) AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.

d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.

e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs.

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977.

Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

Art. 5º - As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66.

Art. 6º - A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 27 JUL 1990.

FREDERICO V. M. BUSSINGER

Presidente  
JOÃO EDUARDO AMARAL MORITZ



VALIENGE CONSULTORIA

# **ANEXO 01**

**Matrícula Imobiliária nº 4.037-A  
12º Cartório de Registro de Imóveis  
Campos dos Goytacazes - RJ**

**CARTÓRIO DO 12.º OFÍCIO DE CAMPOS DOS GOYTACAZES/RJ**

**5.ª CIRCUNSCRIÇÃO TERRITORIAL – CNS: 09009-2**

**STÊNIO CAVALCANTI DE OLIVEIRA FILHO**

Responsável pelo Expediente – matrícula 90/14

Avenida Doutor Alberto Torres, 309, Centro, Campos/RJ – Tel.: (22) 2738-1189

**C E R T I D Ã O**

**STÊNIO CAVALCANTI DE OLIVEIRA FILHO**, Responsável pelo Expediente do Registro de Imóveis e das Hipotecas da Quinta Circunscrição Territorial da Cidade de Campos dos Goytacazes, no Estado do Rio de Janeiro e República Federativa do Brasil, por nomeação na forma da Lei etc...

**Certifico e dou fé**, atendendo o pedido 10456 que nos Livro de atribuições de Registro de Imóveis, deles o **Registro Geral, Ficha 01, Matrícula 4037-A** consta o registro cujo inteiro teor é o seguinte: **IMÓVEL RURAL: denominado “FAZENDA SANTA CRUZ”, situado no 1.º Subdistrito do 1.º Distrito deste Município**, medindo 16,100 metros quadrados, conforme planta elaborada pelo engenheiro, Dr. Maurício Bastos Vieira de Vasconcelos – CREA 6697 – D – 4.ª Região, com 112,50 metros de largura na frente, confrontando-se com a Rodovia Campos – São Fidélis, com 116,00 metros de comprimento de um lado, dividindo-se com as demais terras do imóvel “Fazenda Santa Cruz”, 145,00 metros de comprimento de outro lado, dividindo-se com casas na Rua Vitória de terras do imóvel “Fazenda Santa Cruz”, finalmente, nos fundos tem a largura de 127,50 metros, confrontando-se com a estrada da balança, sendo a área de terras atravessada em parte por uma Estrada, dita área de terras destinadas a instalações dos tanques para álcool da destilaria; **PROPRIETÁRIA: USINA SANTA CRUZ S/A**, com sede e estabelecimento industrial no 1.º Subdistrito, do 1.º Distrito, inscrita no CGC sob o n.º 33.302.506/0001-04, adquirido pelo título devidamente matriculado sob o n.º 394, folhas 108 do Livro 2-A, desta 5.ª Circunscrição, matrícula feita de acordo com a escritura declaratória datada de 12 de março de 1980, pelo cartório do 1.º Ofício desta Comarca. **Av.1/4.037-A** – Campos dos Goytacazes, 14 de julho de 2014. - Fica averbado que, de acordo com a Ata de Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 27 de agosto de 2007, a razão social da proprietária acima passou a ser Companhia Agrícola do Norte Fluminense, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.302.506/0001-04, dita averbação feita através de requerimento da proprietária e a referida Ata, que fica arquivada em Cartório. **SELO – EAJL 05494 RYF. Av.2/4.037-A** – Campos dos Goytacazes, 14 de julho de 2014. – Fica averbado que, de acordo com a Ata de Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 13 de março de 2013, a razão social da proprietária acima passou a ser Companhia Brasileira de Açúcar e Alcool, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.995.097/0001-45, com sede na Rua Capitão Antônio Rosa, n.º 376, 11.º andar, bairro Pinheiro, na cidade de São Paulo/SP, dita averbação feita de acordo e através de requerimento da proprietária e a referida Ata, que fica arquivada em Cartório. **SELO – EAJL 05495 KQY. R.3/4.037-A - PENHORA**. Campos dos Goytacazes, 14 de abril de 2020. (Protocolo n.º 9.981 de 01.12.2016). Em razão do erro na forma de omissão do Responsável anterior ao não proceder o presente registro, vem, a fim de saná-lo, nos termos do auto de penhora, avaliação e depósito, em cumprimento ao mandado MEF.0201.000.000782-4, expedido pela 1.ª Vara Federal de Campos dos Goytacazes, extraído dos autos do processo 2016.5103094213-0, devidamente assinado pela M.M.ª Juíza Federal Substituta da 1.ª Vara Federal desta Comarca, Dra. Giovana Teixeira Brantes Calmon, fica **penhorado** o imóvel acima matriculado, com suas medidas, características e confrontações, para garantia da execução no valor de R\$ 142.603,97 (cento e quarenta e dois mil e seiscentos e três reais e noventa e sete centavos), nomeado como depositário do bem a proprietária USINA SANTA CRUZ S/A. Os emolumentos e demais taxas devidos por este ato estão pendentes de pagamento pela parte autora no valor de R\$1.890,43, na seguinte proporção: R\$1.390,37 referente ao ato; R\$278,07 referente aos 20% (FETJ); R\$69,51 referente aos 5% (FUNDPERJ); R\$69,51 referente aos 5% (FUNPERJ); R\$55,61 referente aos 4% (FUNARPEN); R\$27,36 referente aos 2% (PMCMV); R\$0,00 referente ao ISS. Recibo n.º 0008937/16.002. No que tange aos valores R\$278,07 referente aos 20% (FETJ); R\$69,51 referente aos 5% (FUNDPERJ); R\$69,51 referente aos 5% (FUNPERJ); R\$55,61 referente aos 4% (FUNARPEN); R\$27,36 referente aos 2% (PMCMV); R\$0,00 referente ao ISS, devidos já foram recolhidos. (a.) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979, subscreve e assina. **SELO – EDKF 17252 CDE. R.4/4.037-A - PENHORA**. Campos dos Goytacazes, 14 de abril de 2020. (Protocolo n.º 9.982 de 01.12.2016). Em razão do erro na forma de omissão do Responsável anterior ao não proceder o presente registro, vem, a fim de saná-lo, nos termos do auto de penhora, avaliação e depósito, em cumprimento ao mandado MEF.0201.000.000645-0/2016, expedido pela 1.ª Vara Federal de Campos dos Goytacazes, extraído

**CARTÓRIO DO 12.º OFÍCIO DE CAMPOS DOS GOYTACAZES/RJ**  
**5.ª CIRCUNSCRIÇÃO TERRITORIAL – CNS: 09009-2**

**STÊNIO CAVALCANTI DE OLIVEIRA FILHO**

Responsável pelo Expediente – matrícula 90/14

Avenida Doutor Alberto Torres, 309, Centro, Campos/RJ – Tel.: (22) 2738-1189

dos autos do processo 2016.5103094213-0, devidamente assinado pela M.M.<sup>a</sup> Juíza Federal Substituta da 1.<sup>a</sup> Vara Federal desta Comarca, Dra. Giovana Teixeira Brantes Calmon, fica **penhorado** o imóvel acima matriculado, com suas medidas, características e confrontações, para garantia da execução no valor de R\$ 150.416,94 (cento e cinquenta mil e quatrocentos e dezesseis e noventa e quatro centavos), nomeado como depositário do bem a proprietária COMPANHIA BRASILEIRA DE AÇÚCAR E ÁLCOOL. Os emolumentos e demais taxas devidos por este ato estão pendentes de pagamento pela parte autora no valor de R\$1.890,43, na seguinte proporção: R\$1.390,37 referente ao ato; R\$278,07 referente aos 20% (FETJ); R\$69,51 referente aos 5% (FUNDPERJ); R\$69,51 referente aos 5% (FUNPERJ); R\$55,61 referente aos 4% (FUNARPEN); R\$27,36 referente aos 2% (PMCMV); R\$0,00 referente ao ISS. Recibo n.º 0008938/16.002. No que tange aos valores R\$278,07 referente aos 20% (FETJ); R\$69,51 referente aos 5% (FUNDPERJ); R\$69,51 referente aos 5% (FUNPERJ); R\$55,61 referente aos 4% (FUNARPEN); R\$27,36 referente aos 2% (PMCMV); R\$0,00 referente ao ISS, devidos já foram recolhidos. (a.) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979, subscreve e assina. **SELO – EDKF 17254 HHI. NADA MAIS SE CONTINHA NA REFERIDA MATRÍCULA.** Certifico que os emolumentos e demais taxas devidos por esta certidão, na importância de R\$116,57, foram recolhidos em Cartório, na seguinte proporção: R\$82,54 referente ao ato, R\$16,50 referente aos 20% (FETJ), R\$4,12 referente aos 5% (FUNDPERJ), R\$4,12 referente aos 5% (FUNPERJ), R\$3,30 referente aos 4% (FUNARPEN); R\$1,65 referente aos 2% (PMCMV) e R\$4,34 referente ao ISS.

Campos dos Goytacazes (RJ), 09 de março de 2020.

Assinatura digital

**Stenio Cavalcanti de Oliveira Filho**

**Responsável pelo Expediente.**

