



**L E I Nº 3.484, DE 05 DE MAIO DE 2016.**

**AUTOR: PREFEITA MUNICIPAL, MARIA DA CONCEIÇÃO CALDAS RABHA**

A CÂMARA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS APROVOU E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

**AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A ALIENAR OS IMÓVEIS SITUADOS NOS CONDOMÍNIOS ARQUITETO LEONARDO CORRÊA DA SILVA FILHO I E II, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**Art. 1º** Fica o Executivo Municipal autorizado a alienar, por meio de Escritura Particular de Doação, dispensada a licitação, os imóveis de propriedade do Município de Angra dos Reis, localizado nos Condomínios Arquiteto Leonardo Corrêa da Silva Filho I e II, construídos para fins de assentamento popular, inscritos no Registros Geral de Imóveis do Cartório do 1º Ofício desta Comarca sob a matrícula nº 4433 e 6241.

**Art. 2º** Os imóveis que trata o artigo anterior fazem parte de um conjunto habitacional constituído de 33 apartamentos dividido em dois condomínios, conforme os anexos I e II desta Lei.

I- Certidão de Registro de Imóveis;

II- Laudo de Avaliação Imobiliária.

**Art. 3º** As famílias donatárias serão aquelas que foram selecionadas pelo Executivo Municipal, entre as já cadastradas, para o seu assentamento no conjunto habitacional citado no art. 1º desta Lei.

**Parágrafo único.** Serão consideradas como titulares dos imóveis objetos da presente Lei, as famílias sucessoras daquelas assentadas pela Municipalidade.

**Art. 5º** Caberá a Procuradoria Geral do Município, a lavratura das escrituras mencionadas no art. 1º, gratuitamente, assim como o seu envio ao Cartório de Registro de Imóveis para a devida averbação.

**Parágrafo único.** Caberá as famílias beneficiárias, arcar com os encargos referentes ao registro e ao recolhimento do Imposto sobre Transmissão através de Doação – ITD, salvo nos casos de gratuidade previstos no art. 12 da Lei nº 11.481 de 31 de maio de 2007 e do art. 3º, inciso X, da Lei Estadual nº 1427 de 13 de fevereiro de 1986, com redação modificada pela Lei 5440 de 05 de maio de 2009.

**Art. 6º** Os atos de alienação tratados por esta Lei terão caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade.



**LEI Nº 3.484, DE 05 DE MAIO DE 2016.**

**Art. 7º** O Poder Executivo Municipal regulamentará, no que couber, o disposto nesta Lei.

**Art. 8º** Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS, 05 DE MAIO DE 2016.

*mc Rabha*  
**MARIA DA CONCEIÇÃO CALDAS RABHA**  
Prefeita

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS  
GABINETE DO PREFEITO

REGISTRADO AS FOLHAS 197-200/001-033

DO LIVRO Nº 329/335 EM 05/05/2016

*Juliana Salomão Ramalho*  
Subsecretaria de Protocolo e  
Processamento de Proposições

Registrado a(s) folha(s): 080/116  
Livro nº 063 em 05 de maio de 2016  
Publicado no Boletim Oficial nº 632  
em 13 de maio de 2016

*Juliana Salomão Ramalho*  
Subsecretaria de Protocolo e  
Processamento de Proposições  
Matr.: 6138

1502

1808

ANGRA DOS REIS

1835



**CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE ANGRA DOS REIS**

Rua Coronel Carvalho n 539, Loja 1 - Centro - Angra dos Reis/RJ - CEP.: 23900-310

**Claudia Tabet Miguel**  
Responsável pelo Expediente  
**Michelle Marques Ferreira**  
Substituta



Título : Requerimento (31/03/2014), CONSTRUCAO, referente a Averbação

**C E R T I F I C O** que sobre o presente título prenotado sob protocolo 16939 em 01/04/2014, foi registrado/averbado com os seguintes atos:

Poder Judiciário - TJERJ - Corregedoria Geral da Justiça

Matricula Nº 4433 - JACUECANGA.

Selo de Fiscalização Eletrônico Nº **EAKO 66620 YRI** - AV.2 - Construção

Selo de Fiscalização Eletrônico Nº **EAKO 66621 BXA** - R.3 - Instituição de Condominio

Selo de Fiscalização Eletrônico Nº **EAKO 66622 CFY** - Certidão

Consulte a validade do(s) selo(s) em: <https://www3.tjrj.js.br/sitepublico>

Tipo do Ato	Qtde.	Emol.	Lei 6370	FETJ	FUNDPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	Mútua	Acoterj	Total
Averbação	1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Certidão de Prenotação	1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Certidão RGI	1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Registro em Geral	1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
----- Total -----		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Valor da tabela de Emolumentos : 0,00  
Consulta B.I.B. (RECEITA DE TERCEIROS) : 0,00  
Valor Total : 0,00

A presente certidão integra o documento nela identificado, substituindo o carimbo previsto no Artigo 211 da Lei Federal Nº 6015/73. Destina-se a certificar a prática do(s) ato(s) indicado(s) acima. A comprovação de ônus reais ou gravames é feita através de certidão específica.

RECIBO Nº 013872

Recebemos a quantia de R\$ 0,00 ( ) pelos atos acima discriminados, de PMAR, cujo título ficou disponível para entrega a partir de: .

Angra dos Reis, 01 de Setembro de 2014.

  
MICHELLE MARQUES FERREIRA





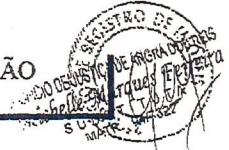
**2º Ofício**  
de Justiça de Angra dos Reis

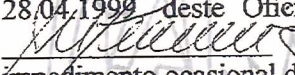
# REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

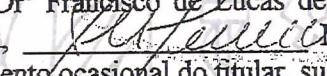
MATRICULA	FICHA	PRENOTAÇÃO
N.º 4433	N.º 01	N.º 11262

CNPJ: 30.320.279/0001-51 - Tels./Fax.: (24) 3367-1817 / 3367-1150 / 3367-1700  
E-mail: c2oficio@zaz.com.br

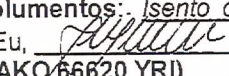


**IMÓVEL. ÁREA (V)**, situada em Jacuecanga, 3º Distrito deste Município, do Loteamento Vila Residencial Verolme, destinada ao Município de Angra dos Reis, a qual possui as seguintes medidas e confrontações: Medindo 54,83 metros de frente confrontando com a Rua Doce Angra, 8,46 metros pelo lado esquerdo, confrontando com a Praça Doce Vale, 62,33 metros de fundos, em linha quebrada com dois segmentos, sendo um com 42,70 metros confrontando com os fundos dos lotes 1 e 2 da quadra "G" e outro com 19,63 metros confrontando com o lote 1 da Rua 15 e 20,16 metros pelo lado direito, confrontando com a Av. Winston Maruca, com uma área total de **1.254,46m²**. **PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE ANGRA DOS REIS.- TÍTULO AQUISITIVO.** Adquirido através do registro feito no R.01, da matrícula 3388, em 28.04.1999 deste Ofício de Justiça. Angra dos Reis, 03 de Junho de 2004. Eu,  Michelle Marques Ferreira, escrevente substituta, no impedimento ocasional do titular, subscrevo e assino.

*Michelle Marques Ferreira*  
Escrevente Substituta

**AV.01/4433.(Prot.11262 de 11/05/2004). ABERTURA DE MATRICULA.** A presente matrícula foi aberta à requerimento do Município de Angra dos Reis, conforme Ofício nº 29/2004/GPI.PG, expedido pela Procuradoria Geral do Município em 28.04.2004, assinado pelo procurador geral Drº Francisco de Lucas de Almeida Neto. Angra dos Reis, 03 de Junho de 2004. Eu,  Michelle Marques Ferreira, escrevente substituta, no impedimento ocasional do titular, subscrevo e assino.

*Michelle Marques Ferreira*  
Escrevente Substituta

**AV.2/4433.** (Prot. nº 16939 de 01/04/2014) **CONSTRUÇÃO.** Nos termos do Ofício nº 019/2014/PGM.GPI, expedido pela Gerência do Patrimônio Imobiliário - PGM.GPI - Procuradoria Geral deste Município, assinado pelo Procurador Geral do Município Fabrício Villa Flor de Carvalho em 31/03/2014, é feita a presente para fazer constar que na área, objeto da matrícula supra, **foram edificadas 21 unidades residenciais multifamiliares, edificadas na Rua Doce Angra s/nº, correspondentes aos Blocos A e B, que assim se descrevem: Bloco A - Aptº. 101 com 50,15m² de área construída; Aptº. 102 ao 104; 201 ao 204; e 301 ao 304, com 50,12m² de área construída cada um.- Bloco B - Aptº 101 ao 103; 201 ao 203; e 301 ao 303, com 51,86m² de área construída cada um, situados na Rua Doce Angra s/nº, inscritos na PMAR sob os nºs 03.02.025.0153.001 ao 03.02.025.0153.021,** conforme se verifica da Certidões de Cadastros nºs 000002632 a 000002653, expedidas pela PMAR em 10/10/2013, do Alvará de Habite-se nº 655-A/2007, expedido pela PMAR em 28/11/2007.- **Deixa de ser apresentada a CND da Receita Federal de acordo com o Provimento 41/2013 de 10/06/2013.- Custas/Emolumentos: Isento de custas e emolumentos.-** Angra dos Reis, 01 de Setembro de 2014.- Eu,  Michelle Marques Ferreira, substituta, subscrevo e assino. (Selo EAKO 66620 YRI)

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE ANGRA DOS REIS  
*Michelle Marques Ferreira*  
SUBSTITUTA  
MATR. 947322

Continua no verso...





**2º Ofício**  
de Justiça de Angra dos Reis

## Registro de Imóveis

### REGISTRO GERAL

4433  
Rua Coronel Carvalho, 539 Lj. 1, Centro, CEP 23.900-310 - Angra dos Reis / RJ  
CNPJ 30.320.279/0001-51 - Tels / Fax: (24) 3367-1817 / 3367-1150  
e-mail: 2oficio.angra@globo.com



4,7619%.- APT° 304. Localizado no terceiro pavimento em sua parte posterior direita; é composto por uma sala (12,04m<sup>2</sup>), dois quartos (9,24m<sup>2</sup> e 8,16m<sup>2</sup>), um banheiro (2,73m<sup>2</sup>), cozinha (6,53m<sup>2</sup>), área de circulação (1,23m<sup>2</sup>). Perfaz um total de 39,93m<sup>2</sup> de área útil construída; sua fração ideal é igual a 4,7619%.- **BLOCO B. APT° 101.** Localizado no primeiro pavimento em sua parte anterior esquerda; é composto por uma sala (12,04m<sup>2</sup>), dois quartos (9,24m<sup>2</sup> e 8,16m<sup>2</sup>), um banheiro (2,73m<sup>2</sup>), cozinha (6,53m<sup>2</sup>), área de circulação (1,23m<sup>2</sup>). Perfaz um total de 39,93m<sup>2</sup> de área útil construída; sua fração ideal é igual a 4,7619%.- **APT° 102.** Localizado no primeiro pavimento em sua parte anterior direita; é composto por uma sala (12,04m<sup>2</sup>), dois quartos (9,24m<sup>2</sup> e 8,16m<sup>2</sup>), um banheiro (2,73m<sup>2</sup>), cozinha (6,53m<sup>2</sup>), área de circulação (1,23m<sup>2</sup>). Perfaz um total de 39,93m<sup>2</sup> de área útil construída; sua fração ideal é igual a 4,7619%.- **APT° 103.** Localizado no primeiro pavimento em sua parte posterior direita; é composto por uma sala (12,04m<sup>2</sup>), dois quartos (9,24m<sup>2</sup> e 8,16m<sup>2</sup>), um banheiro (2,73m<sup>2</sup>), cozinha (6,53m<sup>2</sup>), área de circulação (1,23m<sup>2</sup>). Perfaz um total de 39,93m<sup>2</sup> de área útil construída; sua fração ideal é igual a 4,7619%.- **APT° 201.** Localizado no segundo pavimento em sua parte anterior esquerda; é composto por uma sala (12,04m<sup>2</sup>), dois quartos (9,24m<sup>2</sup> e 8,16m<sup>2</sup>), um banheiro (2,73m<sup>2</sup>), cozinha (6,53m<sup>2</sup>), área de circulação (1,23m<sup>2</sup>). Perfaz um total de 39,93m<sup>2</sup> de área útil construída; sua fração ideal é igual a 4,7619%.- **APT° 202.** Localizado no segundo pavimento em sua parte anterior direita; é composto por uma sala (12,04m<sup>2</sup>), dois quartos (9,24m<sup>2</sup> e 8,16m<sup>2</sup>), um banheiro (2,73m<sup>2</sup>), cozinha (6,53m<sup>2</sup>), área de circulação (1,23m<sup>2</sup>). Perfaz um total de 39,93m<sup>2</sup> de área útil construída; sua fração ideal é igual a 4,7619%.- **APT° 203.** Localizado no segundo pavimento em sua parte posterior direita; é composto por uma sala (12,04m<sup>2</sup>), dois quartos (9,24m<sup>2</sup> e 8,16m<sup>2</sup>), um banheiro (2,73m<sup>2</sup>), cozinha (6,53m<sup>2</sup>), área de circulação (1,23m<sup>2</sup>). Perfaz um total de 39,93m<sup>2</sup> de área útil construída; sua fração ideal é igual a 4,7619%.- **APT° 301.** Localizado no terceiro pavimento em sua parte anterior esquerda; é composto por uma sala (12,04m<sup>2</sup>), dois quartos (9,24m<sup>2</sup> e 8,16m<sup>2</sup>), um banheiro (2,73m<sup>2</sup>), cozinha (6,53m<sup>2</sup>), área de circulação (1,23m<sup>2</sup>). Perfaz um total de 39,93m<sup>2</sup> de área útil construída; sua fração ideal é igual a 4,7619%.- **APT° 302.** Localizado no terceiro pavimento em sua parte anterior direita; é composto por uma sala (12,04m<sup>2</sup>), dois quartos (9,24m<sup>2</sup> e 8,16m<sup>2</sup>), um banheiro (2,73m<sup>2</sup>), cozinha (6,53m<sup>2</sup>), área de circulação (1,23m<sup>2</sup>). Perfaz um total de 39,93m<sup>2</sup> de área útil construída; sua fração ideal é igual a 4,7619%.- **APT° 303.** Localizado no terceiro pavimento em sua parte posterior direita; é composto por uma sala (12,04m<sup>2</sup>), dois quartos (9,24m<sup>2</sup> e 8,16m<sup>2</sup>), um banheiro (2,73m<sup>2</sup>), cozinha (6,53m<sup>2</sup>), área de circulação (1,23m<sup>2</sup>). Perfaz um total de 39,93m<sup>2</sup> de área útil construída; sua fração ideal é igual a 4,7619%.- **ÁREAS DE USO COMUM: ÁREA LIVRE DO TERRENO.** É toda área do terreno não ocupada pela projeção da construção possui área de 909,42 m<sup>2</sup>.- **ÁREA CONSTRUÍDA.** Em ambos os blocos, o pavimento térreo, apresenta os seguintes espaços: hall de acesso interno (6,69 m<sup>2</sup>), hall de acesso externo (4,47m<sup>2</sup>), escada (4,64m<sup>2</sup>) depósito de lixo (1,75 m<sup>2</sup>). Em ambos os blocos, os pavimentos tipo, 2º e 3º pavimentos apresentam os seguintes

Continua no verso...



espaços: hall de acesso interno (6,69 m<sup>2</sup>), escada (6,39m<sup>2</sup>). O condomínio possui um compartimento destinado a depósito. Localizado na divisa posterior do terreno, possui área de 4,00m<sup>2</sup>- Custas/Emolumentos. Isento de custas e emolumentos.- Angra dos Reis, 01 de Setembro de 2014.- Eu, Michelle Marques Ferreira, substituta, inscrevo e assino. (EAKO 66621 BXA)

OFFÍCIO DE JUSTIÇA DE ANGRA DOS REIS  
 SUBSTITUTA  
 Michelle Marques Ferreira  
 MATR. 947322

**CERTIFICO**, finalmente que o imóvel encontra-se livre e desembaracado de todos e quaisquer ônus, quer seja judicial ou Extrajudicial, inclusive de Ações Reais e Reipersecutórias, até a presente data. *Michelle Marques Ferreira*

Angra dos Reis, 01 de Setembro de 2014.

OFFÍCIO DE JUSTIÇA DE ANGRA DOS REIS  
 SUBSTITUTA  
 Michelle Marques Ferreira  
 MATR. 947322

CARTÓRIO DO 2º OF. DE JUSTIÇA DE ANGRA DOS REIS Protocolo Nº 16939 - Data do Ato: 01/09/14

Emol:	0,00
Resseg:	0,00
FETJ:	0,00
Fundperf:	0,00
Fundperj:	0,00
Funarpen:	0,00
Mature:	0,00
Acoterf:	0,00
Total:	0,00

Selo Eletrônico de Fiscalização  
 EAKO 66622 CFY  
 Corregedoria Geral da Justiça  
 Poder Judiciário - TJERJ  
 Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tj.rj.br/sitepublico>

SELO  
 Nº 947322  
 MATR. 947322  
 Michelle Marques Ferreira  
 OFFÍCIO DE JUSTIÇA DE ANGRA DOS REIS

EM 02/09/14  
 Sela Regina  
 Nº 947322  
 MATR. 947322



**CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE ANGRA DOS REIS**  
 Rua Coronel Carvalho n 539, Loja 1 - Centro - Angra dos Reis/RJ - CEP.: 23900-310

Claudia Tabet Miguel  
 Responsável pelo Expediente  
 Michelle Marques Ferreira  
 Substituta



Título : Requerimento (15/04/2014), AVERBACAO DAS UNIDADES , BLOCO C - COM 12 UNIDADES, referente a Averbacao

**CERTIFICADO** que sobre o presente título prenotado sob protocolo 16959 em 15/04/2014, foi registrado/averbado com os seguintes atos:

Poder Judiciário - TJERJ - Corregedoria Geral da Justiça  
 Matrícula Nº 6241 - Rua Doceangra, sn, MAR IIIA, JACUECANGA, Lt. IIIA.  
 Selo de Fiscalização Eletrônico Nº EAKO 66623 YDB - AV.1 - Construção  
 Selo de Fiscalização Eletrônico Nº EAKO 66624 DWY - R.2 - Instituição de Condomínio  
 Selo de Fiscalização Eletrônico Nº EAKO 66625 Ooy - Certidão  
 Consulte a validade do(s) selo(s) em: <https://www3.tjrj.js.br/sitepublico>

Tipo do Ato	Qtde.	Emol.	Lei 6370	FETJ	FUNDPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	Mútua	Acoterj	Total
Averbação	1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Certidão de Prenotação	1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Certidão RGI	1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Memorial Incorporação/Loteamento	1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
----- Total -----		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Valor da tabela de Emolumentos : 0,00  
 Consulta B.I.B. (RECEITA DE TERCEIROS) : 0,00  
 Valor Total : 0,00

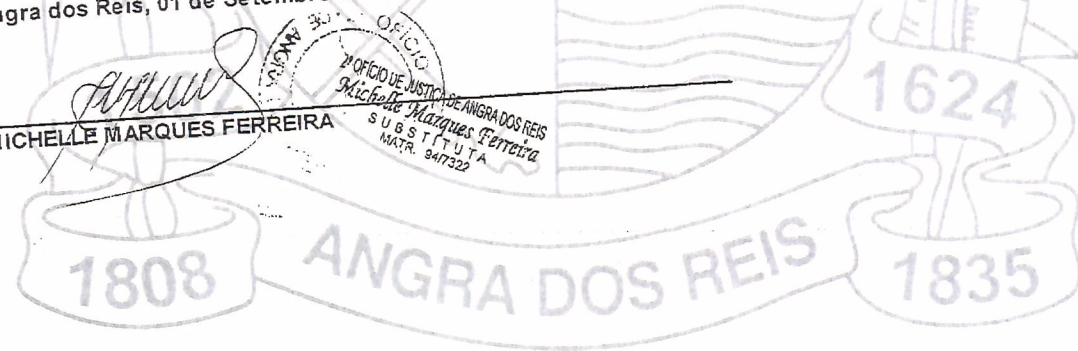
A presente certidão integra o documento nela identificado, substituindo o carimbo previsto no Artigo 211 da Lei Federal Nº 6015/73. Destina-se a certificar a prática do(s) ato(s) indicado(s) acima. A comprovação de ônus reais ou gravames é feita através de certidão específica.

RECIBO Nº 013873

Recebemos a quantia de R\$ 0,00 ( ) pelos atos acima discriminados, de PROCURADORIA GERAL, cujo título ficou disponível para entrega a partir de: .

Angra dos Reis, 01 de Setembro de 2014.

MICHELLE MARQUES FERREIRA  
 2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE ANGRA DOS REIS  
 Substituta  
 Matr. 941732





**2º Ofício**  
de Justiça de Angra dos Reis

## Registro de Imóveis

### REGISTRO GERAL

6241  
Rua Coronel Carvalho, 539 Lj. 1, Centro, CEP 23.900-310 – Angra dos Reis / RJ  
CNPJ 30.320.279/0001-51 – Tels / Fax: (24) 3367-1817 / 3367-1150  
e-mail: 2oficio.angra@globo.com



**IMÓVEL.** Imóvel designado por M.A.R III-A, oriundo do desmembramento do imóvel denominado MAR III, oriundo do Loteamento da Área 4 - (Alodial), do Loteamento Vila Residencial Verolme, situado em Jacuecanga - 3º distrito deste município, o qual possui as seguintes medidas e confrontações: Medindo 38,36 metros de frente para a Rua Doceangra; fundos, confrontando com os lotes 13 e 14 da Quadra G, em segmentos consecutivos e semelhantes de 21,35 metros e com o lote nº 02 da Quadra F com 01,45 metros; 08,46 metros pelo lado direito, confrontando com a Praça Dócevale; e 28,94 metros pelo lado esquerdo, confrontando com o lote MAR III-B; formando uma área total de **787,59m²**.- **PROPRIETÁRIO. MUNICÍPIO DE ANGRA DOS REIS.- TÍTULO AQUISITIVO.** Adquirido nos termos do Projeto de Loteamento aprovado pela PMAR em 04/10/1995, através do Protocolo 11315/93, devidamente registrado sob o R.02, da matrícula 3388, em 28/4/1999 e desmembramento devidamente averbado sob a Av.02, da Matrícula 6143, em 27/12/2013, deste Ofício de Justiça.- Angra dos Reis, 01 de Setembro de 2014.- Eu,

Michelle Marques Ferreira, substituta, subscrevo e assino.

*Michelle Marques Ferreira*  
SUBSTITUTA  
MATR. 94/7322

**AV.1/6241.** (Prot. nº 16959 de 15/04/2014) **CONSTRUÇÃO.** Nos termos do Ofício nº 023/2014/PGM.GPI, expedido pela Gerência do Patrimônio Imobiliário - PGM.GPI - Procuradoria Geral deste Município, assinado pelo Procurador Geral do Município Fabrício Villa Flor de Carvalho em 14/04/2014, é feita a presente para fazer constar que na área, objeto da matrícula supra, **foram edificadas 12 unidades residenciais multifamiliares, edificadas na Rua DoceAngra s/nº, correspondentes ao Bloco C, que assim se descrevem: Bloco C - Aptº. 101 com 50,15m² de área construída; Aptº. 102 ao 104; 201 ao 204; e 301 ao 304, com 50,12m² de área construída cada um, situados na Rua DoceAngra s/nº, inscritos na PMAR sob os nºs 03.02.024.0314.001 ao 03.02.024.0314.012,** conforme se verifica da Certidões de Cadastros nºs 000002947 a 000002958, expedidas pela PMAR em 04/04/2014, do Alvará de Habite-se nº 655-B/2007, expedido pela PMAR em 28/11/2007.- **Deixa de ser apresentada a CND da Receita Federal de acordo com o Provimento 41/2013 de 10/06/2013.- Custas/Emolumentos: Isento de custas e emolumentos.-** Angra dos Reis, 01 de Setembro de 2014.- Eu,

*Michelle Marques Ferreira*  
SUBSTITUTA  
MATR. 94/7322

**R.2/6241.** (Prot. nº 16959 de 15/04/2014) **INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO.** Nos termos do Ofício nº 023/2014/PGM.GPI, expedido pela Gerência do Patrimônio Imobiliário - PGM.GPI - Procuradoria Geral deste Município, assinado pelo Procurador Geral do Município Fabrício Villa Flor de Carvalho em 14/04/2014, reiterado pelo Ofício nº 033/2014/PGM.GPI em 21/05/2014, o proprietário acima identificado, edificou no imóvel acima 12 unidades residenciais multifamiliares, cujas construções encontram-se averbadas sob a Av. 01 acima.- 2 - Que, ele Outorgante e reciprocamente Outorgado, querendo dar as referidas unidades, destinação condominial, afim de que cada uma delas constitua uma unidade autônoma e vendável, vem, pela presente escritura e de acordo com os Arts.7 e 8º da Lei nº 4.591, de 16 de Dezembro de 1964, Decreto nº 55.815, de 08 de Março de 1965 e Lei Federal nº 4.864, de 29 de Novembro de 1965, instituir as referidas unidades em condomínio, o qual receberá o nome de **CONDOMÍNIO ARQUITETO LEONARDO CORRÊA DA SILVA FILHO II.- 3 -** Que as unidades foram construídas de acordo com as especificações constantes do memorial

Continua no verso...



Continua na próxima página.

descriptivo, o qual fica fazendo parte integrante e complementar do presente registro. 4 - unidades passam a ser numeradas individualizadas e assim discriminadas: BLOCO C

APT°101. Localizado no primeiro pavimento em sua parte anterior direita; é composto por uma sala (12,04m<sup>2</sup>), dois quartos (9,24m<sup>2</sup> e 8,16m<sup>2</sup>), um banheiro (2,73m<sup>2</sup>), cozinha (6,53m<sup>2</sup>), área de circulação (1,23m<sup>2</sup>). Perfaz um total de 39,98m<sup>2</sup> de área útil construída; sua fração ideal é igual a 4,7619%.- APT° 102. Localizado no primeiro pavimento em sua parte anterior esquerda; é composto por uma sala (12,04m<sup>2</sup>), dois quartos (9,24m<sup>2</sup> e 8,16m<sup>2</sup>), um banheiro (2,73m<sup>2</sup>), cozinha (6,53m<sup>2</sup>), área de circulação (1,23m<sup>2</sup>). Perfaz um total de 39,98m<sup>2</sup> de área útil construída; sua fração ideal é igual a 4,7619%.- APT° 103. Localizado no primeiro pavimento em sua parte posterior esquerda; é composto por uma sala (12,04m<sup>2</sup>), dois quartos (9,24m<sup>2</sup> e 8,16m<sup>2</sup>), um banheiro (2,73m<sup>2</sup>), cozinha (6,53m<sup>2</sup>), área de circulação (1,23m<sup>2</sup>). Perfaz um total de 39,98m<sup>2</sup> de área útil construída; sua fração ideal é igual a 4,7619%.- APT° 104. Localizado no primeiro pavimento em sua parte posterior direita; é composto por uma sala (12,04m<sup>2</sup>), dois quartos (9,24m<sup>2</sup> e 8,16m<sup>2</sup>), um banheiro (2,73m<sup>2</sup>), cozinha (6,53m<sup>2</sup>), área de circulação (1,23m<sup>2</sup>). Perfaz um total de 39,98m<sup>2</sup> de área útil construída; sua fração ideal é igual a 4,7619%.- APT° 201. Localizado no segundo pavimento em sua parte anterior direita; é composto por uma sala (12,04m<sup>2</sup>), dois quartos (9,24m<sup>2</sup> e 8,16m<sup>2</sup>), um banheiro (2,73m<sup>2</sup>), cozinha (6,53m<sup>2</sup>), área de circulação (1,23m<sup>2</sup>). Perfaz um total de 39,98m<sup>2</sup> de área útil construída; sua fração ideal é igual a 4,7619%.- APT° 202. Localizado no segundo pavimento em sua parte anterior esquerda; é composto por uma sala (12,04m<sup>2</sup>), dois quartos (9,24m<sup>2</sup> e 8,16m<sup>2</sup>), um banheiro (2,73m<sup>2</sup>), cozinha (6,53m<sup>2</sup>), área de circulação (1,23m<sup>2</sup>). Perfaz um total de 39,98m<sup>2</sup> de área útil construída; sua fração ideal é igual a 4,7619%.- APT° 203. Localizado no segundo pavimento em sua parte posterior esquerda; é composto por uma sala (12,04m<sup>2</sup>), dois quartos (9,24m<sup>2</sup> e 8,16m<sup>2</sup>), um banheiro (2,73m<sup>2</sup>), cozinha (6,53m<sup>2</sup>), área de circulação (1,23m<sup>2</sup>). Perfaz um total de 39,98m<sup>2</sup> de área útil construída; sua fração ideal é igual a 4,7619%.- APT° 204. Localizado no segundo pavimento em sua parte posterior direita; é composto por uma sala (12,04m<sup>2</sup>), dois quartos (9,24m<sup>2</sup> e 8,16m<sup>2</sup>), um banheiro (2,73m<sup>2</sup>), cozinha (6,53m<sup>2</sup>), área de circulação (1,23m<sup>2</sup>). Perfaz um total de 39,98m<sup>2</sup> de área útil construída; sua fração ideal é igual a 4,7619%.- APT° 301. Localizado no terceiro pavimento em sua parte anterior direita; é composto por uma sala (12,04m<sup>2</sup>), dois quartos (9,24m<sup>2</sup> e 8,16m<sup>2</sup>), um banheiro (2,73m<sup>2</sup>), cozinha (6,53m<sup>2</sup>), área de circulação (1,23m<sup>2</sup>). Perfaz um total de 39,98m<sup>2</sup> de área útil construída; sua fração ideal é igual a 4,7619%.- APT° 302. Localizado no terceiro pavimento em sua parte anterior esquerda; é composto por uma sala (12,04m<sup>2</sup>), dois quartos (9,24m<sup>2</sup> e 8,16m<sup>2</sup>), um banheiro (2,73m<sup>2</sup>), cozinha (6,53m<sup>2</sup>), área de circulação (1,23m<sup>2</sup>). Perfaz um total de 39,98m<sup>2</sup> de área útil construída; sua fração ideal é igual a 4,7619%.- APT° 303. Localizado no terceiro pavimento em sua parte posterior esquerda; é composto por uma sala (12,04m<sup>2</sup>), dois quartos (9,24m<sup>2</sup> e 8,16m<sup>2</sup>), um banheiro (2,73m<sup>2</sup>), cozinha (6,53m<sup>2</sup>), área de circulação (1,23m<sup>2</sup>). Perfaz um total de 39,98m<sup>2</sup> de área útil construída; sua fração ideal é igual a 4,7619%.- APT° 304. Localizado no terceiro pavimento em sua parte posterior direita; é composto por uma sala (12,04m<sup>2</sup>), dois quartos (9,24m<sup>2</sup> e 8,16m<sup>2</sup>), um banheiro (2,73m<sup>2</sup>), cozinha (6,53m<sup>2</sup>), área de circulação (1,23m<sup>2</sup>). Perfaz um total de 39,98m<sup>2</sup> de área útil construída; sua fração ideal é igual a 4,7619%.- AREAS DE USO COMUM: AREA LIVRE DO TERRENO É toda área do terreno não ocupada pela projeção da construção possui área de 594,39 m<sup>2</sup>.- AREA CONSTRUIDA. O pavimento térreo, apresenta os seguintes espaços: hall de acesso interno (6,69 m<sup>2</sup>), hall de acesso externo (4,47m<sup>2</sup>), escada (4,64m<sup>2</sup>) e depósito de lixo (1,75 m<sup>2</sup>). Os pavimentos tipo 2º e 3º apresentam os seguintes espaços: hall de acesso interno (6,69 m<sup>2</sup>) e escada (6,39m<sup>2</sup>).- Custas/Emolumentos: Isento de custas e emolumentos.- Angra dos Reis, 01 de Setembro de 2014.- Eu,



# Registro de Imóveis

## REGISTRO GERAL

6241  
 Rua Coronel Carvalho, 539 Lj. 1, Centro, CEP 23.900-310 – Angra dos Reis / RJ  
 CNPJ 30.320.279/0001-51 – Tels / Fax: (24) 3367-1817 / 3367-1150  
 e-mail: 2oficio.angra@globo.com

OFÍCIO DE JUSTIÇA DE ANGRA DOS REIS  
 Michelle Marques Ferreira  
 SUBSTITUTA  
 MATR. 64232

Michelle Marques Ferreira, substituta, subscrevo e assino. (EAKO 66624 DWY)

**CERTIFICO**, finalmente que o imóvel encontra-se livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, quer seja Judicial ou Extrajudicial, inclusive de Ações Reais e Reipersecutórias, até a presente data. **TUDO O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.** Eu, *Michelle Marques Ferreira*, substituta, subscrevo e assino. Angra dos Reis, 01 de Setembro de 2014.

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE ANGRA DOS REIS  
 Michelle Marques Ferreira  
 SUBSTITUTA  
 MATR. 64232

ARTÓRIO DO 2º OF. DE JUSTIÇA DE ANGRA DOS REIS  
 REIS Protocolo Nº 16959 - Data do Ato: 01/09/14  
 Certidão

Poder Judiciário - TJERJ	Emol.: 0,00
Corregedoria Geral da Justiça	Ressag: 0,00
	FETJ: 0,00
Selo Eletrônico de Fiscalização	Fundperj: 0,00
<b>EAKO 66625 00Y</b>	Funperj: 0,00
	Funarpen: 0,00
	Mútua: 0,00
Consulte a validade do selo em:	Acoterj: 0,00
<a href="https://www3.tjrj.js.br/sitepublico">https://www3.tjrj.js.br/sitepublico</a>	Total: 0,00

RECEBIDO  
 EM 03/09/14  
 Célia Regina Z. Cruz  
 Matr. 22.778





# LAUDO DE AVALIAÇÃO

**Rua Doce Angra Blocos A-B**



**Jacuecanga**



### LAUDO DE AVALIAÇÃO

#### 1- Objetivo:

O presente laudo tem por objetivo determinar o justo valor de mercado dos 21 (vinte e um) apartamentos tipo localizados no Condomínio Arquiteto Leonardo Corrêa da Silva I, situado na rua Doce Angra Blocos A e B no Bairro Jacuecanga, sendo que a área total construída é de 1.078,56 m<sup>2</sup> e a área total do terreno é de 1.254,46 m<sup>2</sup>, objetivando a transparência do seu domínio aos seus proprietários.

#### 2- Valor Final Encontrado:

Valor total de cada imóvel será de R\$ 74.500,00 (setenta e quatro mil e quinhentos reais)

#### 3- Ressalvas e Princípios:

O presente laudo, obedeceu aos seguintes princípios:

- O presente laudo está baseado nas normas nº 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT;
- O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia aplicada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;
- Para o caso em pauta, aplicou-se o método mais recomendado, o comparativo, com pesquisa de valores de mercado, devidamente compatibilizado e homogeneizado;
- O local foi devidamente inspecionado pelo autor e propiciou suas análises e conclusões;
- Não há no presente trabalho qualquer inclinação pessoal, tendo sido o mesmo elaborado com estrita observância das normas técnicas e do código de ética profissional.
- O profissional subscrito atende o disposto nos itens 6.1 a 6.7 da Parte I da Norma 14.653-1.
- Em razão das dificuldades de encontrarmos amostras no mesmo bairro do avaliando, utilizaremos três amostras com o mesmo potencial construtivo do terreno em avaliação.

#### 4- Características do Objeto:

Trata-se de dois blocos de apartamentos denominados blocos A e B, construídos em terreno com topografia plana com pedologia firme, confrontando pela frente com a rua Doce Angra na extensão de 38,36 metros, na lateral direita com a rua Doce Vale na extensão de 8,33 metros, na lateral esquerda em um segmento de 29,03m com MAR-B, e aos fundos em três segmentos de 21,50 com o lote 14 da quadra G, 21,36m com o lote 13 da quadra G, e 1,08m com o lote 2 da quadra F, formando uma área total de 1.254,46. Os 21 (vinte e um) apartamentos existentes são idênticos e fazem parte do Condomínio Leonardo Corrêa da Silva I. Os Apartamentos são composto de sala, dois quartos, cozinha, banheiro. Os fechamentos das paredes são em alvenaria de tijolos emboçados e pintados com tinta pva. O piso dos cômodos são em concreto, sendo o piso dos banheiros em cerâmica com as paredes hidráulicas em azulejo. Toda a estruturada do prédio é em concreto armado. A cobertura é em telhas de barro sobre estrutura de madeira. As instalações elétricas e hidro sanitárias são embutidas e feitas com materiais de boa qualidade. O valor do CUB - Custo Unitário Básico fornecido pelo SINDUSCON-RIO relativo Prédio Popular padrão normal PP4-B, indica o valor de R\$ 1.128,12 (mil cento e vinte e oito reais e doze centavos) para o m<sup>2</sup>.

A Planta de Valores do Município atribui o valor de R\$ 70,23 para o m<sup>2</sup> no logradouro.



**5- Metodologia:**

A NB-14.653-1/2 permite que se proceda a avaliação de imóveis pelo método comparativo.

Serão utilizadas outras normas pertinentes ao objeto em tela.

**6- Avaliação do Imóvel:**

**6.1 – Caracterização da Região:**

O bairro onde se localiza o imóvel, Jacuecanga, é de uso misto – comercial e residencial.

**6.2 – Uso e Ocupação do Solo:**

De acordo com o Plano Diretor do Município, Leis nºs 1.754/06 e 1.780/10 o local está inserido na Zona residencial ZR-1 da microzona 08 da unidade territorial 07(Jacuecanga) destinado aos diversos tipos de uso, residencial, comercial, de serviços, institucionais, etc.

**6.3 – Infra-estrutura Urbana:**

Na Jacuecanga estão contemplados os serviços de transporte coletivo, abastecimento d' água, coleta e tratamento de esgoto sanitário, rede de energia elétrica e iluminação pública, rede de transmissão de dados, sendo a malha viária asfaltada em quase sua totalidade.

**6.4 – Equipamentos Comunitários:**

No Jacuecanga estão implantados: Posto de Saúde, Campus Universitário, escola municipal, creche municipal, unidade de Estratégia de Saúde da Família – ESF, Plantonistas da Defesa Civil Municipal, Administração Regional, Apoio Regional do Serviço Autônomo de Águas e Esgotos – SAAE, praças e ginásio de esportes. .

**6.5 – Amostras:**

As amostras coletadas referem-se todas a imóveis situados na área próxima ao avaliando.

01 – Terreno com 360,00 m<sup>2</sup> situado na Av. ICAR(Pontal), com 12,00 metros de frente. Terreno com topografia plana e pedologia firme. O valor ofertado é de R\$170.000,00 (cento e setenta mil reais) conforme informações pelo I-mail [www.Aldairmeryinacio.com.br](http://www.Aldairmeryinacio.com.br) ou pelo telefone(24)-3365-0328.

A Planta de Valores do Município atribui o valor de R\$93,65 por m<sup>2</sup> para o logradouro.

02 – Terreno com 340,00 m<sup>2</sup> situado na Av. ICAR(Pontal), com 12,00 metros de frente. Terreno com topografia plana e pedologia firme. O valor ofertado é de R\$135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais) conforme informações pelo I-mail [www.Aldairmeryinacio.com.br](http://www.Aldairmeryinacio.com.br) ou pelo telefone(24)-3365-0328.

A Planta de Valores do Município atribui o valor de R\$93,65 por m<sup>2</sup> para o logradouro.



03 – Terreno com 191,00 m<sup>2</sup> situado na Rua Francelino Alves da Silva (Japuiba), com 10,00 metros de frente. A topografia do imóvel é plana. O valor ofertado é de R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais) informações de Agostinho Imóveis Ltda., telefone (24) 3377-3773 Sr. Agostinho.

A Planta de Valores do Município atribui o valor de R\$93,65 por m<sup>2</sup> para o logradouro.

#### 6.6 - Homogeneização das Amostras:

Os fatores de homogeneização utilizados, neste trabalho são os definidos pelo Instituto de Engenharia Legal – IEL, do Estado do Rio de Janeiro abaixo relacionados:

Fator Oferta ou de Comercialização – Fc compreendido no intervalo  $1,00 \geq Fc \geq 0,80$ ;

Fator Idade/Conservação – Fi/c compreendido no intervalo  $1,00 \geq Fi/c \geq 0,80$ ;

Fator de Área – Fa = [área da amostra / área avaliando]

onde  $n = 0,25$  quando a diferença for  $\leq 30\%$   
 $n = 0,125$  quando a diferença for  $\geq 30\%$

Fator Localização – Floc = (Vr avaliando / valor elemento amostral), ou seja relação entre o valor venal atribuído pela Gerencia de Tributos Imobiliários da Prefeitura para fins de calculo do IPTU (Voi) e o valor venal unitário da amostra (Voa).

Neste caso, o Fator padrão Construtivo não será utilizado, por se tratar de avaliação de terreno sem edificação.

#### AMOSTRA 1:

Fator de Comercialização ou de Oferta (Fc) = 0,90

Fator de Idade e Conservação (Fic) = 1,00

Fator de Área (Fa) =  $(360,00 \div 1.254,46)^{0,125} = 0,86$

Fator de Localização (Floc) =  $70,23 + 93,65 = 0,75$

#### AMOSTRA 2:

Fator de Comercialização ou de Oferta (Fc) = 0,90

Fator de Idade e Conservação (Fic) = 1,00

Fator de Área (Fa) =  $(340,00 \div 1.254,46)^{0,125} = 0,85$

Fator de Localização (Floc) =  $70,23 + 93,65 = 0,75$

#### AMOSTRA 3:

Fator de Comercialização ou de Oferta (Fc) = 0,90

Fator de Idade e Conservação (Fic) = 1,00

Fator de Área (Fa) =  $(191,00 \div 1.254,46)^{0,125} = 0,79$

Fator de Localização (Floc) =  $70,23 + 93,65 = 0,75$



Quadro de homogeneização das amostras:

Nº AMOSTRA	VALOR UNIT. R\$/m²	AREA UTIL m²	Fc	Fa	Floc	VALOR HOMOGENEIZADO
1	472,22	360,00	0,90	0,86	0,75	272,67
2	397,06	340,00	0,90	0,85	0,75	227,64
3	628,27	191,00	0,90	0,79	0,75	335,14

6.6-Calculo da Média Aritmética dos valores homogeneizados:

$$\bar{X} = [272,67 + 227,64 + 335,14] / 3 = 278,48$$

6.7-Cálculo do Desvio Padrão (S):

$$S = \sqrt{[(278,48 - 272,67)^2 + (278,48 - 227,64)^2 + (278,48 - 335,14)^2] / 3} = 53,987910$$

6.8-Cálculo do Xmenor e Xmaior:

$$X_{menor/maior} = |\bar{X} - X_n| + S$$

$$X_{menor} = |278,48 - 227,64| / 53,987910 = 0,94 \leq 1,38$$

$$X_{maior} = |278,48 - 335,14| / 53,987910 = 1,05 \leq 1,38$$

Como os extremos estão dentro do intervalo, todos os outros elementos também estarão.

6.9 - Limites de Confiança:

$$X_{max/min} = \bar{X} \pm T_c \times (S / \sqrt{n-1})$$

Onde: Tc é igual aos valores percentis para distribuição "t" de Student, com 3 graus de liberdade ("n" = 3 elementos, "n-1" da tabela = 2) e confiança de 80%, a tabela indica Tc = 1,89.

Assim,

$$X_{max/min} = 278,48 \pm 1,89 \times (53,987910 / \sqrt{3-1}) = 278,48 \pm 72,15$$

$$X_{max} = 278,48 + 72,15 = 350,63 \quad X_{min} = 278,48 - 72,15 = 206,33$$

A amplitude do intervalo será X máx - X min, então:

$$350,63 - 206,33 = R\$ 144,30 / m^2$$

Dividindo a amplitude pelo número de classes (3), teremos:

$$144,30 / 3 = 48,10$$

A tomada de decisão deverá recair na classe em que o peso for maior.



A 1ª classe abrangerá os valores compreendidos entre Xmin e (Xmin + 48,10)

1ª classe 206,33 ————— 254,43

Neste intervalo o rol saneado apresenta 1 elemento X2

2ª classe 254,43 ————— 302,53

Neste intervalo o rol saneado apresenta 1 elemento X1

3ª classe 302,53 ————— 350,63

Neste intervalo o rol saneado apresenta 1 elemento X3

Assim teremos,

Para a 1ª Classe peso 1 para o elemento X2.

Para a 2ª Classe peso 1 para o elemento X1

Para a 3ª Classe peso 1 para o elemento X3

$$\text{Media Ponderada} = ((1 \times 227,64) + (1 \times 272,67) + (1 \times 335,14)) / (1 + 1 + 1) = 278,48$$

Assim o valor unitário para o terreno na área objeto deste laudo é de 278,48 R\$ /m².

Desta forma, o preço final do terreno objeto deste Laudo, será igual a " área x valor unitário", assim,

$$\text{Preço do terreno} = 1.254,46 \times 278,48 = \text{R\$ } 349.343,93$$

**6.10- Grau de Precisão:** Conforme Tabela 6 da NB 14653-2, o grau de precisão da estimativa de valor que se utiliza do tratamento por fatores é dado através da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, obedecendo ao seguinte critério:  $\leq 30\%$  → Grau III; entre 30 e 50% Grau II e  $\geq 50\%$  Grau I, assim, como a amplitude do intervalo A = 144,30 e a média dos valores (valor central) = 278,48 o grau de precisão será dado pela relação  $A / X$  que será igual a  $144,30 / 278,48 = 51,82\%$  portanto Grau I.

O valor da construção será calculado pelo CUB- custo unitário básico fornecido pelo SINDUSCOM – RIO que indica o valor de R\$ 1.128,12 o m² para Prédio Popular padrão baixo(PP4-B)

$$\text{Preço da construção} = \text{Área da construção } 1078,56\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.128,12 = \text{R\$ } 1.216.745,11$$

$$\text{Valor do imóvel} = \text{R\$ } 349.343,93 + \text{R\$ } 1.216.745,11 = \text{R\$ } 1.566.089,04$$

valor Final aproximado de cada um dos vinte e um imóveis será de R\$ 74.500,00



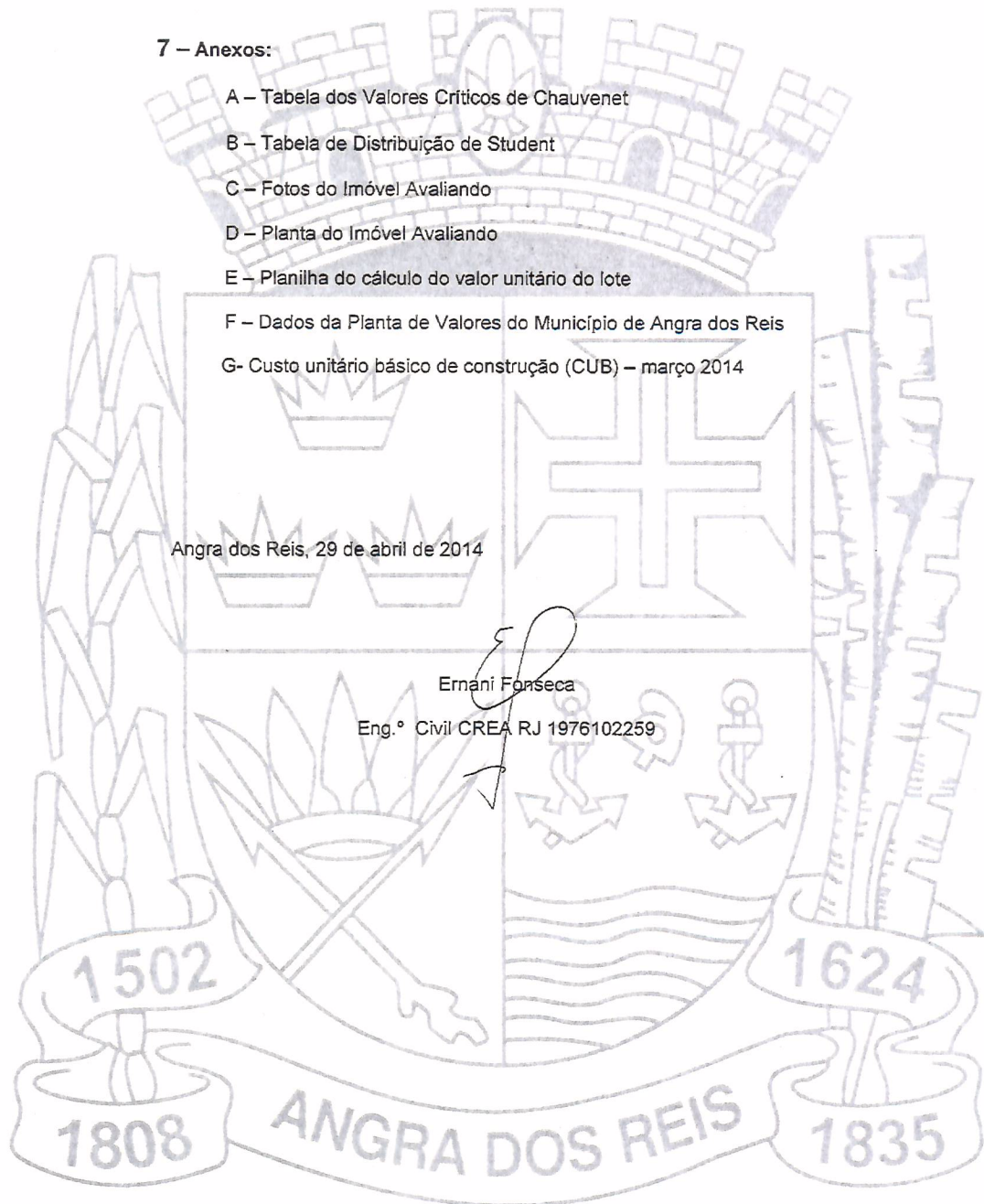
**7 – Anexos:**

- A – Tabela dos Valores Críticos de Chauvenet
- B – Tabela de Distribuição de Student
- C – Fotos do Imóvel Avaliando
- D – Planta do Imóvel Avaliando
- E – Planilha do cálculo do valor unitário do lote
- F – Dados da Planta de Valores do Município de Angra dos Reis
- G- Custo unitário básico de construção (CUB) – março 2014

Angra dos Reis, 29 de abril de 2014

Ernani Fonseca

Eng.º Civil CREA RJ 1976102259

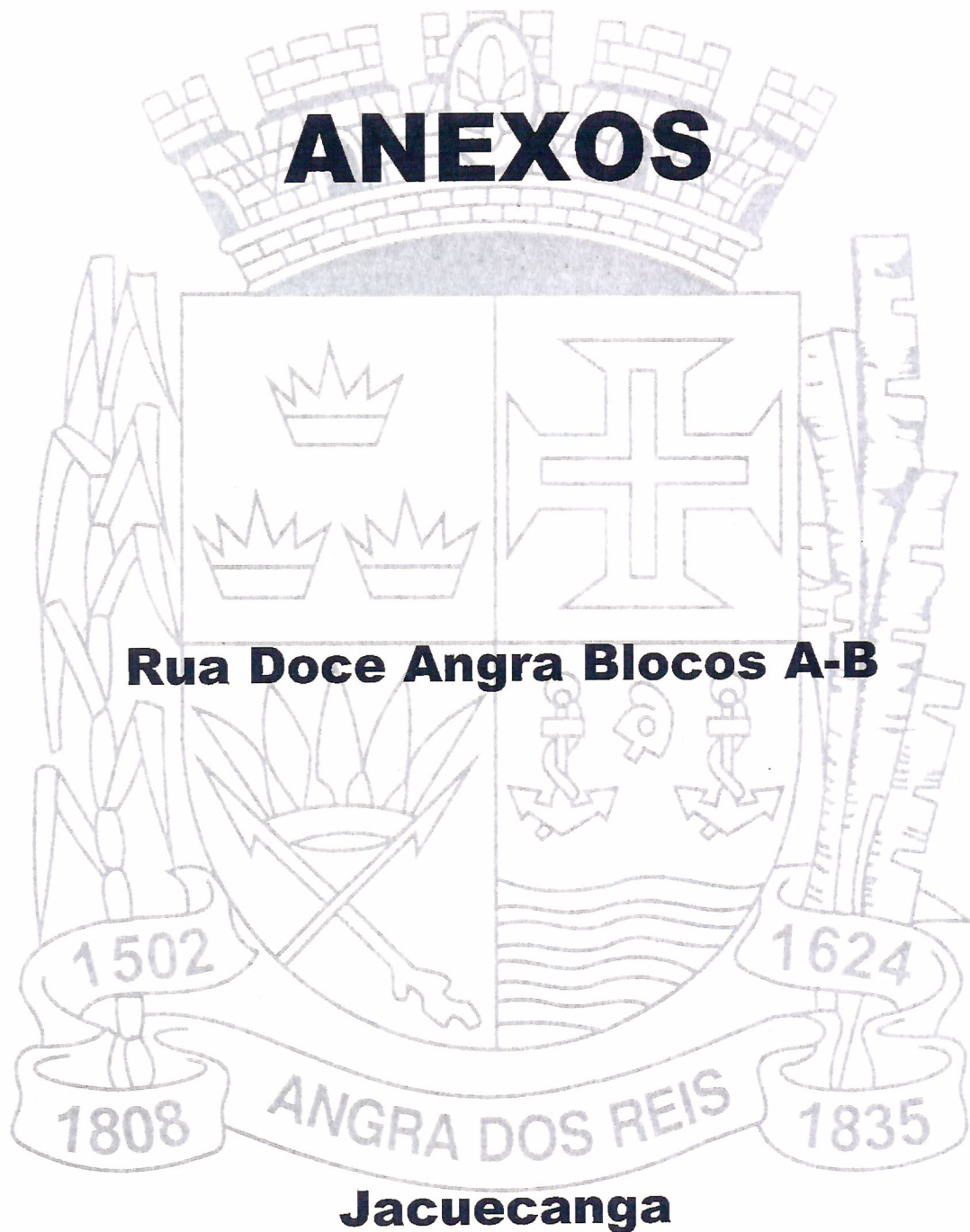


4



# ANEXOS

**Rua Doce Angra Blocos A-B**

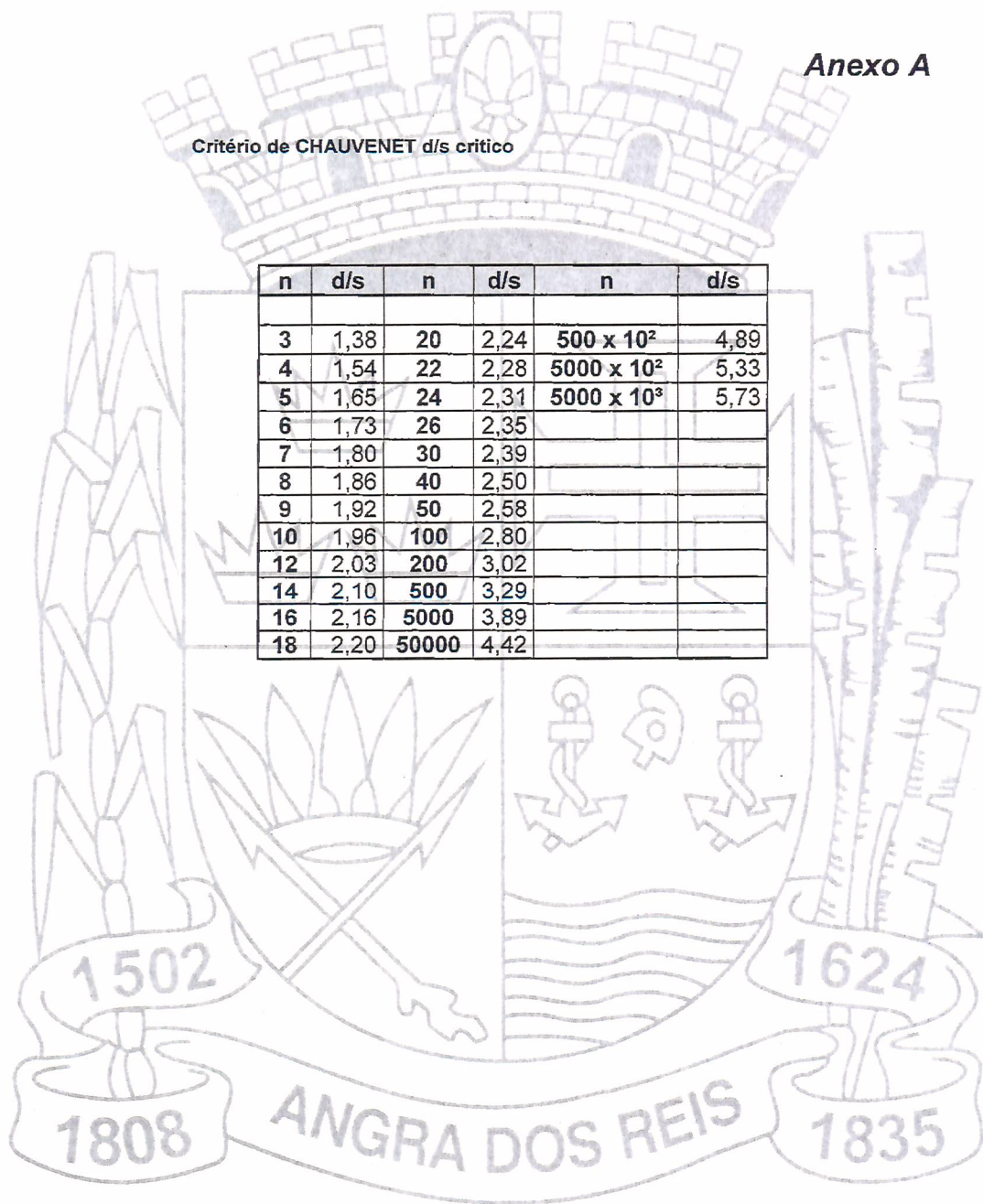




**Anexo A**

Critério de CHAUVENET d/s crítico

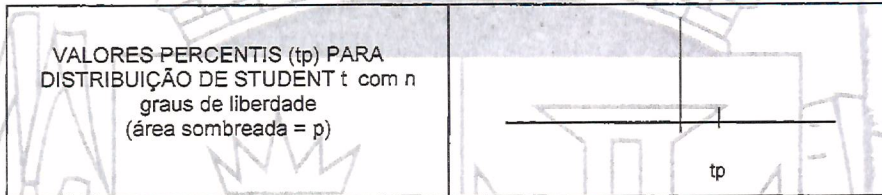
n	d/s	n	d/s	n	d/s
3	1,38	20	2,24	500 x 10 <sup>2</sup>	4,89
4	1,54	22	2,28	5000 x 10 <sup>2</sup>	5,33
5	1,65	24	2,31	5000 x 10 <sup>3</sup>	5,73
6	1,73	26	2,35		
7	1,80	30	2,39		
8	1,86	40	2,50		
9	1,92	50	2,58		
10	1,96	100	2,80		
12	2,03	200	3,02		
14	2,10	500	3,29		
16	2,16	5000	3,89		
18	2,20	50000	4,42		





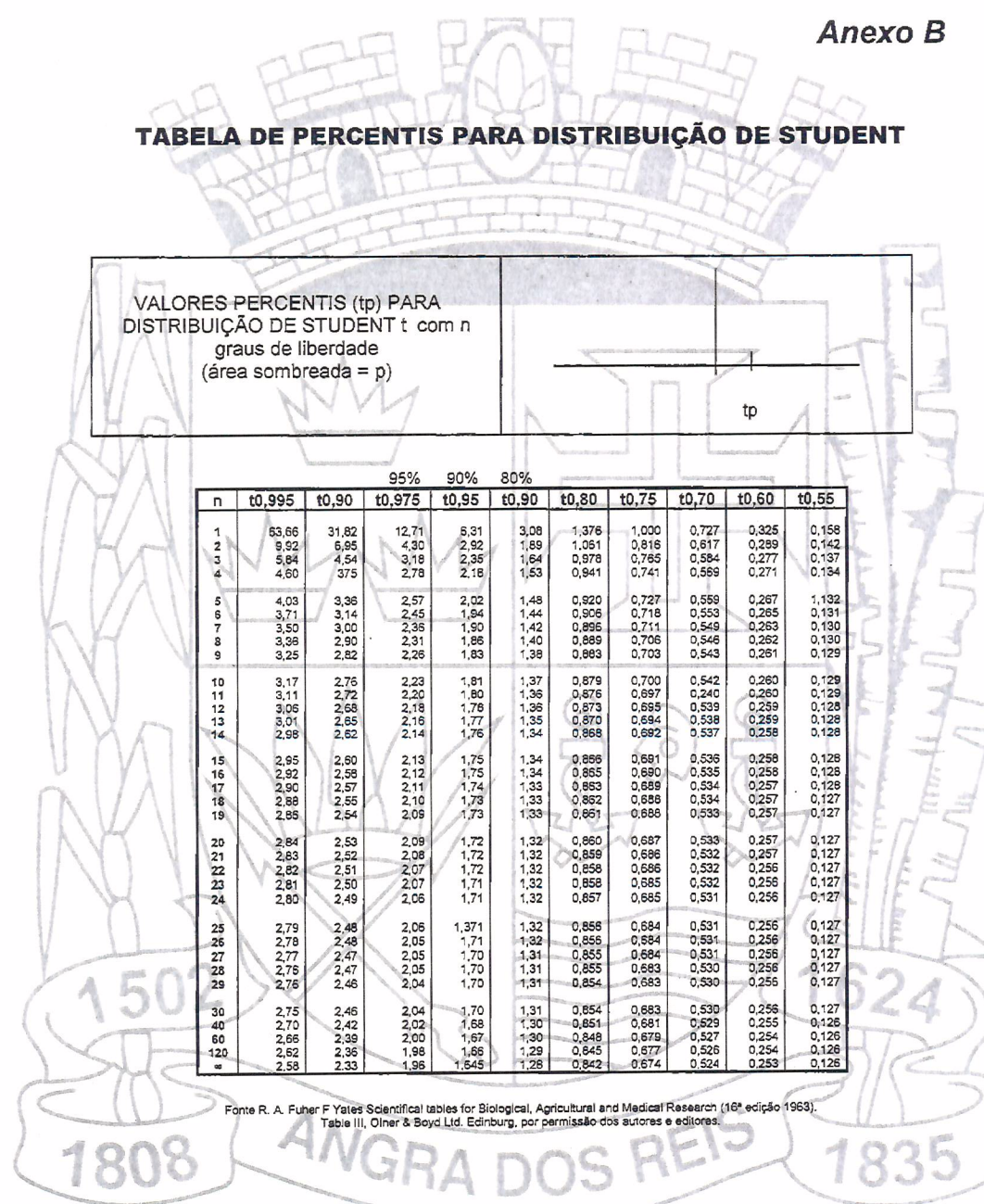
**Anexo B**

**TABELA DE PERCENTIS PARA DISTRIBUIÇÃO DE STUDENT**



n	95% 90% 80%									
	t0,995	t0,90	t0,975	t0,95	t0,90	t0,80	t0,75	t0,70	t0,60	t0,55
1	63,66	31,82	12,71	5,31	3,08	1,376	1,000	0,727	0,325	0,158
2	9,92	6,95	4,30	2,92	1,89	1,061	0,816	0,617	0,289	0,142
3	5,84	4,54	3,18	2,35	1,64	0,978	0,765	0,584	0,277	0,137
4	4,60	3,75	2,78	2,18	1,53	0,941	0,741	0,569	0,271	0,134
5	4,03	3,36	2,57	2,02	1,48	0,920	0,727	0,559	0,267	0,132
6	3,71	3,14	2,45	1,94	1,44	0,906	0,718	0,553	0,265	0,131
7	3,50	3,00	2,36	1,90	1,42	0,896	0,711	0,549	0,263	0,130
8	3,38	2,90	2,31	1,86	1,40	0,889	0,706	0,546	0,262	0,130
9	3,25	2,82	2,26	1,83	1,38	0,883	0,703	0,543	0,261	0,129
10	3,17	2,75	2,23	1,81	1,37	0,879	0,700	0,542	0,260	0,129
11	3,11	2,72	2,20	1,80	1,36	0,876	0,697	0,540	0,260	0,129
12	3,06	2,68	2,18	1,78	1,36	0,873	0,695	0,539	0,259	0,128
13	3,01	2,65	2,16	1,77	1,35	0,870	0,694	0,538	0,259	0,128
14	2,98	2,62	2,14	1,76	1,34	0,868	0,692	0,537	0,258	0,128
15	2,95	2,60	2,13	1,75	1,34	0,866	0,691	0,536	0,258	0,128
16	2,92	2,58	2,12	1,75	1,34	0,865	0,690	0,535	0,258	0,128
17	2,90	2,57	2,11	1,74	1,33	0,863	0,689	0,534	0,257	0,128
18	2,88	2,55	2,10	1,73	1,33	0,862	0,688	0,534	0,257	0,127
19	2,86	2,54	2,09	1,73	1,33	0,861	0,688	0,533	0,257	0,127
20	2,84	2,53	2,09	1,72	1,32	0,860	0,687	0,533	0,257	0,127
21	2,83	2,52	2,08	1,72	1,32	0,859	0,686	0,532	0,257	0,127
22	2,82	2,51	2,07	1,72	1,32	0,858	0,686	0,532	0,256	0,127
23	2,81	2,50	2,07	1,71	1,32	0,858	0,685	0,532	0,256	0,127
24	2,80	2,49	2,06	1,71	1,32	0,857	0,685	0,531	0,256	0,127
25	2,79	2,48	2,06	1,71	1,32	0,856	0,684	0,531	0,256	0,127
26	2,78	2,48	2,05	1,71	1,32	0,856	0,684	0,531	0,256	0,127
27	2,77	2,47	2,05	1,70	1,31	0,855	0,684	0,531	0,256	0,127
28	2,76	2,47	2,05	1,70	1,31	0,855	0,683	0,530	0,256	0,127
29	2,76	2,46	2,04	1,70	1,31	0,854	0,683	0,530	0,256	0,127
30	2,75	2,46	2,04	1,70	1,31	0,854	0,683	0,530	0,256	0,127
40	2,70	2,42	2,02	1,68	1,30	0,851	0,681	0,529	0,255	0,126
60	2,66	2,39	2,00	1,67	1,30	0,848	0,679	0,527	0,254	0,126
120	2,62	2,36	1,98	1,66	1,29	0,845	0,677	0,526	0,254	0,126
∞	2,58	2,33	1,96	1,645	1,28	0,842	0,674	0,524	0,253	0,126

Fonte R. A. Fisher F Yates Scientific tables for Biological, Agricultural and Medical Research (16ª edição 1963).  
 Table III, Oliver & Boyd Ltd. Edinburg, por permissão dos autores e editores.





Processo: Anexo E

CÁLCULO DOS VALORES HOMOGENEIZADOS

AMOSTRAS Avaliando	V. OFERTADO	ÁREA	R\$/(m²)=(Vo)	Fc	Vo x Fc	Filc	Vo x Filc	Fa	Vo x Fa	CUB	Vo x CUB	Floc	Vo x Floc	V. HOMOG.
1	170.000,00	360,00	472,22	0,90	425,00	1,00	472,22	0,86	404,00	1,00	472,22	70,23	0,75	272,67
2	135.000,00	340,00	397,06	0,90	357,35	1,00	397,06	0,85	337,27	1,00	397,06	0,75	297,76	227,64
3	120.000,00	191,00	628,27	0,90	565,45	1,00	628,27	0,79	496,56	1,00	628,27	0,75	471,15	335,14
Média			499,18		449,27		499,18		412,61		499,18		374,35	278,48
D. Padrão			117,941226		106,147104		117,941226		79,990630		117,941226		88,448474	53,987910
Coef. Var.			0,236268		0,236268		0,236268		0,193865		0,236268		0,236268	0,193865
<b>Cálculo do Fator de Área:</b>														
		Cálculo do CUB		Fator Idade/Consevação		Cálculo do Floc		Cálculo de Xmaior e Xmenor:						
		Valor Tabela		Valor Tabela		Cálculo do Floc		Xmenor = (menor valor - X) + S						
1	0,86		1,00		1,00	93,65	0,75							
2	0,85		1,00		1,00	93,65	0,75							
3	0,79		1,00		1,00	93,65	0,75							
<b>Cálculo de Xmax e Xmin:</b>														
Xmax/min = $X \pm 1,89 (S + \sqrt{n-1})$														
Xmax = 350,63														
Xmin = 206,33														
<b>Cálculo da Amplitude:</b>														
		A = Xmax - Xmin		Classes:		1ª		206,33		254,43 x2		Média Ponderada =		
		Intervalo = A + 3		48,10		2ª		254,43		302,53 x1		276,48		
		Grau de Precisão = A + X		51,82		3ª		302,53		350,63 x3		Valor Final =		349,343,93



1624  
1835



ANEXO F

CADASTRO DE LOGRADOUROS - 2014

Sistema Integrado de Arrecadação Municipal - SIARM

Logradouro	Trecho	Nome do Logradouro	Nome do Bairro	Valor m <sup>2</sup>
728	2	Avenida Icar	Pontal	93,65
728	2	Avenida Icar	Pontal	93,65
1393	1	Rua Francelino A. da Silva	Japuíba	93,65
# 245	1	Rua Doce Angra	Jacuecanga	70,23

Obs= # Avaliando



*[Handwritten signature]*

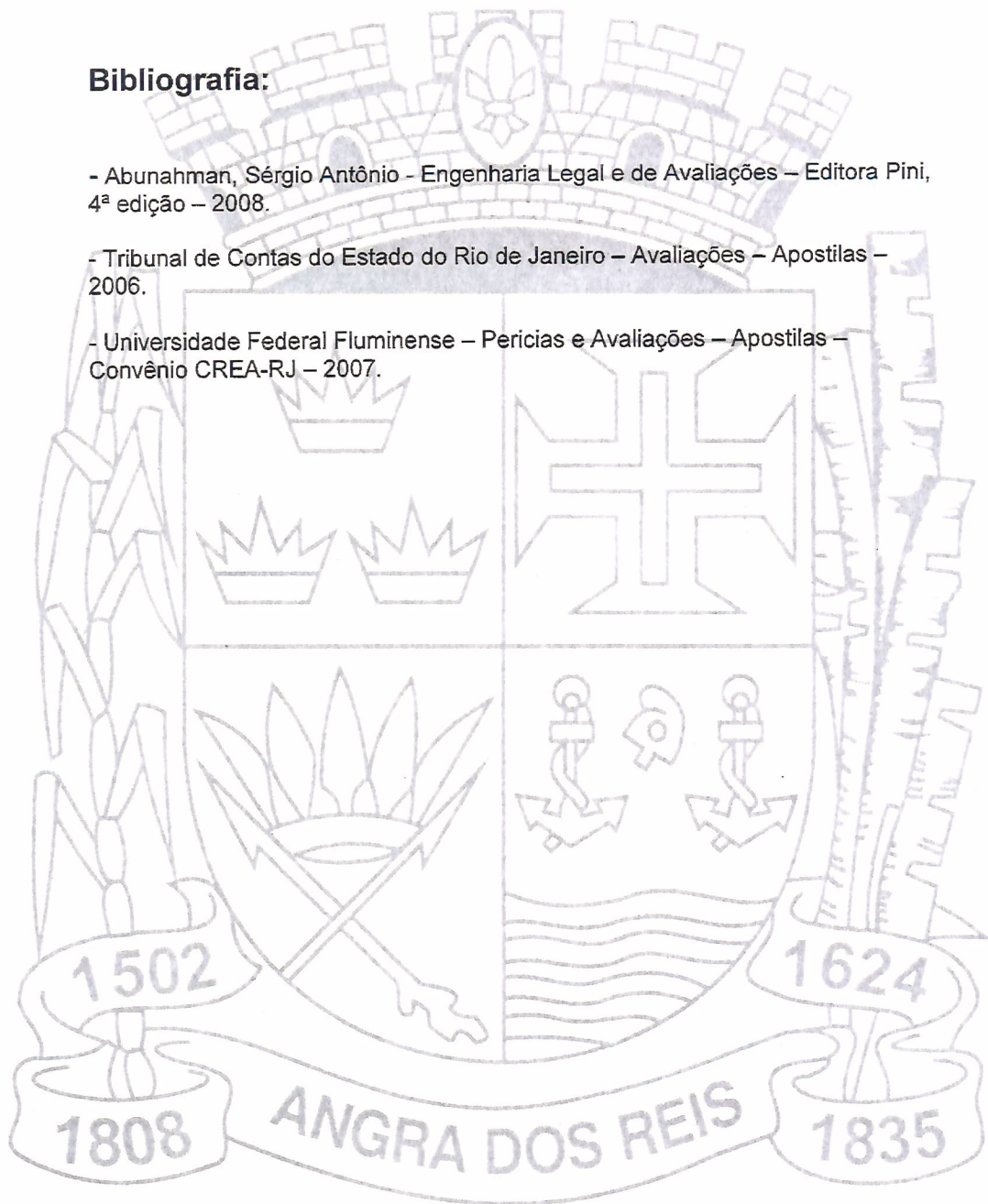


**Bibliografia:**

- Abunahman, Sérgio Antônio - Engenharia Legal e de Avaliações – Editora Pini, 4ª edição – 2008.

- Tribunal de Contas do Estado do Rio de Janeiro – Avaliações – Apostilas – 2006.

- Universidade Federal Fluminense – Perícias e Avaliações – Apostilas – Convênio CREA-RJ – 2007.





# LAUDO DE AVALIAÇÃO

**Rua Doce Angra Bloco C**



**Jacuecanga**



### LAUDO DE AVALIAÇÃO

#### 1- Objetivo:

O presente laudo tem por objetivo determinar o justo valor de mercado dos 12(doze) apartamentos tipo localizados no Condomínio Arquiteto Leonardo Corrêa da Silva II situado na rua Doce Angra Bloco C no Bairro Jacuecanga, sendo que a área total construída é de 607,32m<sup>2</sup> e a área total do terreno é de 787,59 m<sup>2</sup>, objetivando a transparência do seu domínio aos seus proprietários.

#### 2- Valor Final Encontrado:

Valor total de cada imóvel será de R\$ 76.500,00(setenta e seis mil e quinhentos reais)

#### 3- Ressalvas e Princípios:

O presente laudo, obedeceu aos seguintes princípios:

- O presente laudo está baseado nas normas nº 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT;
- O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia aplicada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;
- Para o caso em pauta, aplicou-se o método mais recomendado, o comparativo, com pesquisa de valores de mercado, devidamente compatibilizado e homogeneizado;
- O local foi devidamente inspecionado pelo autor e propiciou suas análises e conclusões;
- Não há no presente trabalho qualquer inclinação pessoal, tendo sido o mesmo elaborado com estrita observância das normas técnicas e do código de ética profissional.
- O profissional subscrito atende o disposto nos itens 6.1 a 6.7 da Parte I da Norma 14.653-1.
- Em razão das dificuldades de encontrarmos amostras no mesmo bairro do avaliando, utilizaremos três amostras com o mesmo potencial construtivo do terreno em avaliação.

#### 4- Características do Objeto:

Trata-se de um bloco de apartamentos denominado bloco C, construído em lote com topografia plana com pedologia firme, confrontando pela frente com a rua Doce Angra na extensão de 38,36 m, na lateral direita com a rua Doce Vale na extensão de 8,33 metros, na lateral esquerda em um segmento de 29,03 m com MAR-B, e aos fundos em três segmentos de 21,50 m com o lote 14 da quadra G, 21,36 m com o lote 13 da quadra G, e 1,08 m com o lote 2 da quadra F, formando uma área total de 787,59 m<sup>2</sup>. Os 12(doze) apartamentos existentes são idênticos e fazem parte do Condomínio Leonardo Corrêa da Silva II. Os Apartamentos são composto de sala, dois quartos, cozinha, banheiro. Os fechamentos das paredes são em alvenaria de tijolos emboçadas e pintadas com tinta pva. O piso dos cômodos são em concreto, sendo o piso dos banheiros em cerâmica com as paredes hidráulicas em azulejo. Toda a estruturada do prédio é em concreto armado. A cobertura é em telhas de barro sobre estrutura de madeira. As instalações elétricas e hidro sanitárias são embutidas e feitas com materiais de boa qualidade. O valor do CUB – Custo Unitário Básico fornecido pelo SINDUSCON-RIO relativo a Prédio Popular padrão normal PP4-B, indica o valor de R\$ 1.128,12(mil cento e vinte e oito reais e doze centavos) para o m<sup>2</sup>.

A Planta de Valores do Município atribui o valor de R\$ 70,23 para o m<sup>2</sup> no logradouro.



#### 5- Metodologia:

A NB-14.653-1/2 permite que se proceda a avaliação de imóveis pelo método comparativo.

Serão utilizadas outras normas pertinentes ao objeto em tela.

#### 6- Avaliação do Imóvel:

##### 6.1 – Caracterização da Região:

O bairro onde se localiza o imóvel, Jacuecanga, é de uso misto – comercial e residencial.

##### 6.2 – Uso e Ocupação do Solo:

De acordo com o Plano Diretor do Município, Leis nºs 1.754/06 e 1.780/10 o local está inserido na Zona residencial ZR-1 da microzona 08 da unidade territorial 07(Jacuecanga) destinado aos diversos tipos de uso, residencial, comercial, de serviços, institucionais, etc.

##### 6.3 – Infra-estrutura Urbana:

Na Jacuecanga estão contemplados os serviços de transporte coletivo, abastecimento d' água, coleta e tratamento de esgoto sanitário, rede de energia elétrica e iluminação pública, rede de transmissão de dados, sendo a malha viária asfaltada em quase sua totalidade.

##### 6.4 – Equipamentos Comunitários:

No Jacuecanga estão implantados: Posto de Saúde, Campus Universitário, escola municipal, creche municipal, unidade de Estratégia de Saúde da Família – ESF, Plantonistas da Defesa Civil Municipal, Administração Regional, Apoio Regional do Serviço Autônomo de Águas e Esgotos – SAAE, praças e ginásio de esportes.

##### 6.5 – Amostras:

As amostras coletadas referem-se todas a imóveis situados na área próxima ao avaliando.

01 – Terreno com 360,00 m<sup>2</sup> situado na Av. ICAR(Pontal), com 12,00 metros de frente. Terreno com topografia plana e pedologia firme. O valor ofertado é de R\$170.000,00 (cento e setenta mil reais) conforme informações pelo I-mail [www.Aldairnerynacio.com.br](http://www.Aldairnerynacio.com.br) ou pelo telefone(24)-3365-0328.

A Planta de Valores do Município atribui o valor de R\$93,65 por m<sup>2</sup> para o logradouro.

02 – Terreno com 340,00 m<sup>2</sup> situado na Av. ICAR(Pontal), com 12,00 metros de frente. Terreno com topografia plana e pedologia firme. O valor ofertado é de R\$135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais) conforme informações pelo I-mail [www.Aldairnerynacio.com.br](http://www.Aldairnerynacio.com.br) ou pelo telefone(24)-3365-0328.

A Planta de Valores do Município atribui o valor de R\$93,65 por m<sup>2</sup> para o logradouro.



03 – Terreno com 191,00 m<sup>2</sup> situado na Rua Francelino Alves da Silva (Japuiba), com 10,00 metros de frente. A topografia do imóvel é plana. O valor ofertado é de R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais) informações de Agostinho Imóveis Ltda., telefone (24) 3377-3773 Sr. Agostinho.  
A Planta de Valores do Município atribui o valor de R\$93,65 por m<sup>2</sup> para o logradouro.

#### 6.6 - Homogeneização das Amostras:

Os fatores de homogeneização utilizados, neste trabalho são os definidos pelo Instituto de Engenharia Legal – IEL, do Estado do Rio de Janeiro abaixo relacionados:

Fator Oferta ou de Comercialização – Fc compreendido no intervalo  $1,00 \geq Fc \geq 0,80$ ;

Fator Idade/Conservação – Fic compreendido no intervalo  $1,00 \geq Fic \geq 0,80$ ;

Fator de Área – Fa = [área da amostra / área avaliando]<sup>n</sup>

onde  $n = 0,25$  quando a diferença for  $\leq 30\%$   
 $n = 0,125$  quando a diferença for  $\geq 30\%$

Fator Localização – Floc = (Vr avaliando / valor elemento amostral), ou seja relação entre o valor venal atribuído pela Gerencia de Tributos Imobiliários da Prefeitura para fins de calculo do IPTU (Voi) e o valor venal unitário da amostra (Voa).

Neste caso, o Fator padrão Construtivo não será utilizado, por se tratar de avaliação de terreno sem edificação.

#### AMOSTRA 1:

Fator de Comercialização ou de Oferta (Fc) = 0,90

Fator de Idade e Conservação (Fic) = 1,00

Fator de Área (Fa) =  $(360,00 + 787,59)^{0,125} = 0,91$

Fator de Localização (Floc) =  $70,23 + 93,65 = 0,75$

#### AMOSTRA 2:

Fator de Comercialização ou de Oferta (Fc) = 0,90

Fator de Idade e Conservação (Fic) = 1,00

Fator de Área (Fa) =  $(340,00 + 787,59)^{0,125} = 0,90$

Fator de Localização (Floc) =  $70,23 + 93,65 = 0,75$

#### AMOSTRA 3:

Fator de Comercialização ou de Oferta (Fc) = 0,90

Fator de Idade e Conservação (Fic) = 1,00

Fator de Área (Fa) =  $(191,00 + 787,59)^{0,125} = 0,84$

Fator de Localização (Floc) =  $70,23 + 93,65 = 0,75$



Quadro de homogeneização das amostras:

Nº AMOSTRA	VALOR UNIT. R\$/m²	AREA UTIL m²	Fc	Fa	Floc	VALOR HOMOGENEIZADO
1	472,22	360	0,90	0,91	0,75	289,00
2	397,06	340	0,90	0,90	0,75	241,27
3	628,27	191	0,90	0,84	0,75	355,22

6.6-Cálculo da Média Aritmética dos valores homogeneizados:

$$\bar{X} = [289,00 + 241,27 + 355,22] \div 3 = 295,17$$

6.7-Cálculo do Desvio Padrão (S):

$$S = \sqrt{[(295,17 - 289,00)^2 + (295,17 - 241,27)^2 + (295,17 - 355,22)^2] \div 3} = 57,222043$$

6.8-Cálculo do Xmenor e Xmaior:

$$X_{menor/maior} = |\bar{X} - X_n| \pm S$$

$$X_{menor} = |295,17 - 241,27| \pm 57,222043 = 0,94 \leq 1,38$$

$$X_{maior} = |295,17 - 355,22| \pm 57,222043 = 1,05 \leq 1,38$$

Como os extremos estão dentro do intervalo, todos os outros elementos também estarão.

6.9 - Limites de Confiança:

$$X_{max/min} = \bar{X} \pm T_c \times (S / \sqrt{n-1})$$

Onde: Tc é igual ao valores percentis para distribuição "t" de Student, com 3 graus de liberdade ("n" = 3 elementos, "n-1" da tabela = 2) e confiança de 80%, a tabela indica Tc = 1,89.

Assim,

$$X_{max/min} = 295,17 \pm 1,89 \times (57,222043 / \sqrt{3-1}) = 295,17 \pm 76,47$$

$$X_{max} = 295,17 + 76,47 = 371,64 \quad X_{min} = 295,17 - 76,47 = 218,69$$

A amplitude do intervalo será Xmax - X min, então:

$$371,64 - 218,69 = R\$ 152,95 /m²$$

Dividindo a amplitude pelo número de classes (3), teremos:

$$152,95 \div 3 = 50,98$$



A tomada de decisão deverá recair na classe em que o peso for maior.

A 1ª classe abrangerá os valores compreendidos entre Xmin e (Xmin + 50,98)

1ª classe 218,69 ————— 269,67

Neste intervalo o rol saneado apresenta 1 elemento X2

2ª classe 269,67 ————— 320,66

Neste intervalo o rol saneado apresenta 1 elemento X1

3ª classe 320,66 ————— 371,64

Neste intervalo o rol saneado apresenta 1 elemento X3

Assim teremos,

Para a 1ª Classe peso 1 para o elemento X2.

Para a 2ª Classe peso 1 para o elemento X1

Para a 3ª Classe peso 1 para o elemento X3

Media Ponderada =  $((1 \times 241,27) + (1 \times 289,00) + (1 \times 355,22)) / (1 + 1 + 1) =$   
295,17

Assim o valor unitário para o terreno na área objeto deste laudo é de R\$ 295,17 /m<sup>2</sup>.

Desta forma, o preço final do imóvel objeto deste Laudo, será igual a " área x valor unitário", assim,

Preço do terreno = 787,59 x 295,17 = R\$ 232.472,94

**6.10- Grau de Precisão:** Conforme Tabela 6 da NB 14653-2, o grau de precisão da estimativa de valor que se utiliza do tratamento por fatores é dado através da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, obedecendo ao seguinte critério:  $\leq 30\% \rightarrow$  Grau III; entre 30 e 50% Grau II e  $\geq 50\%$  Grau I, assim, como a amplitude do intervalo A = 152,95 e a média dos valores (valor central) = 295,17 o grau de precisão será dado pela relação  $A / X$  que será igual a  $152,95 / 295,17 = 51,82\%$  portanto Grau I.

O valor da construção será calculado pelo CUB- custo unitário básico fornecido pelo SINDUSCOM - RIO que indica o valor de R\$ 1.128,12 o m<sup>2</sup> para Prédio Popular padrão baixo(PP4-B)

Preço da construção = Área da construção 607,32m<sup>2</sup> x R\$ 1.128,12 = R\$ 685.129,84

Valor do imóvel = R\$ 232.472,94 + R\$ 685.129,84 = R\$ 917.602,78

valor Final aproximado de cada um dos doze imóveis será de R\$ 76.500,00



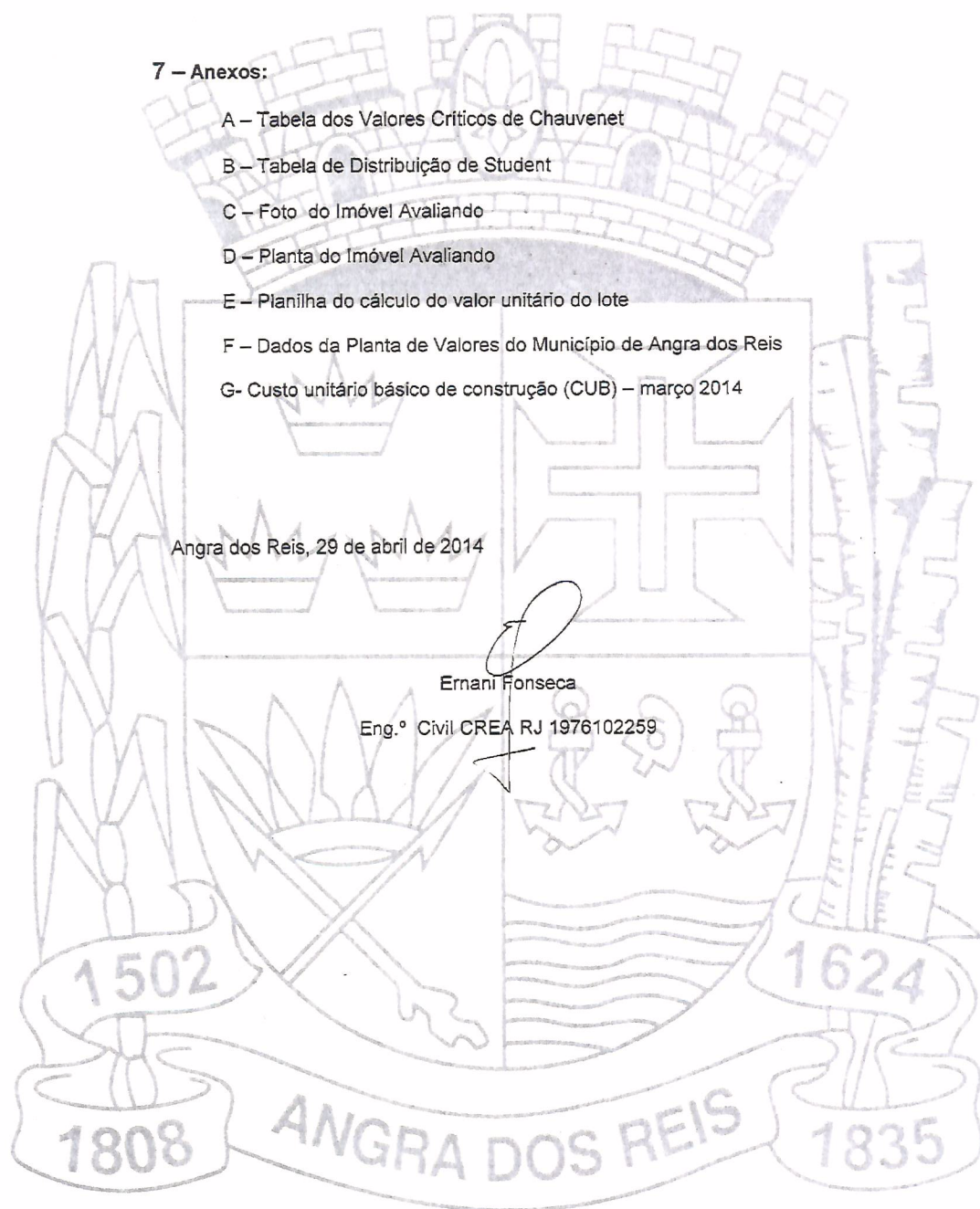
**7 – Anexos:**

- A – Tabela dos Valores Críticos de Chauvenet
- B – Tabela de Distribuição de Student
- C – Foto do Imóvel Avaliando
- D – Planta do Imóvel Avaliando
- E – Planilha do cálculo do valor unitário do lote
- F – Dados da Planta de Valores do Município de Angra dos Reis
- G- Custo unitário básico de construção (CUB) – março 2014

Angra dos Reis, 29 de abril de 2014

Ernani Fonseca

Eng.º Civil CREA RJ 1976102259

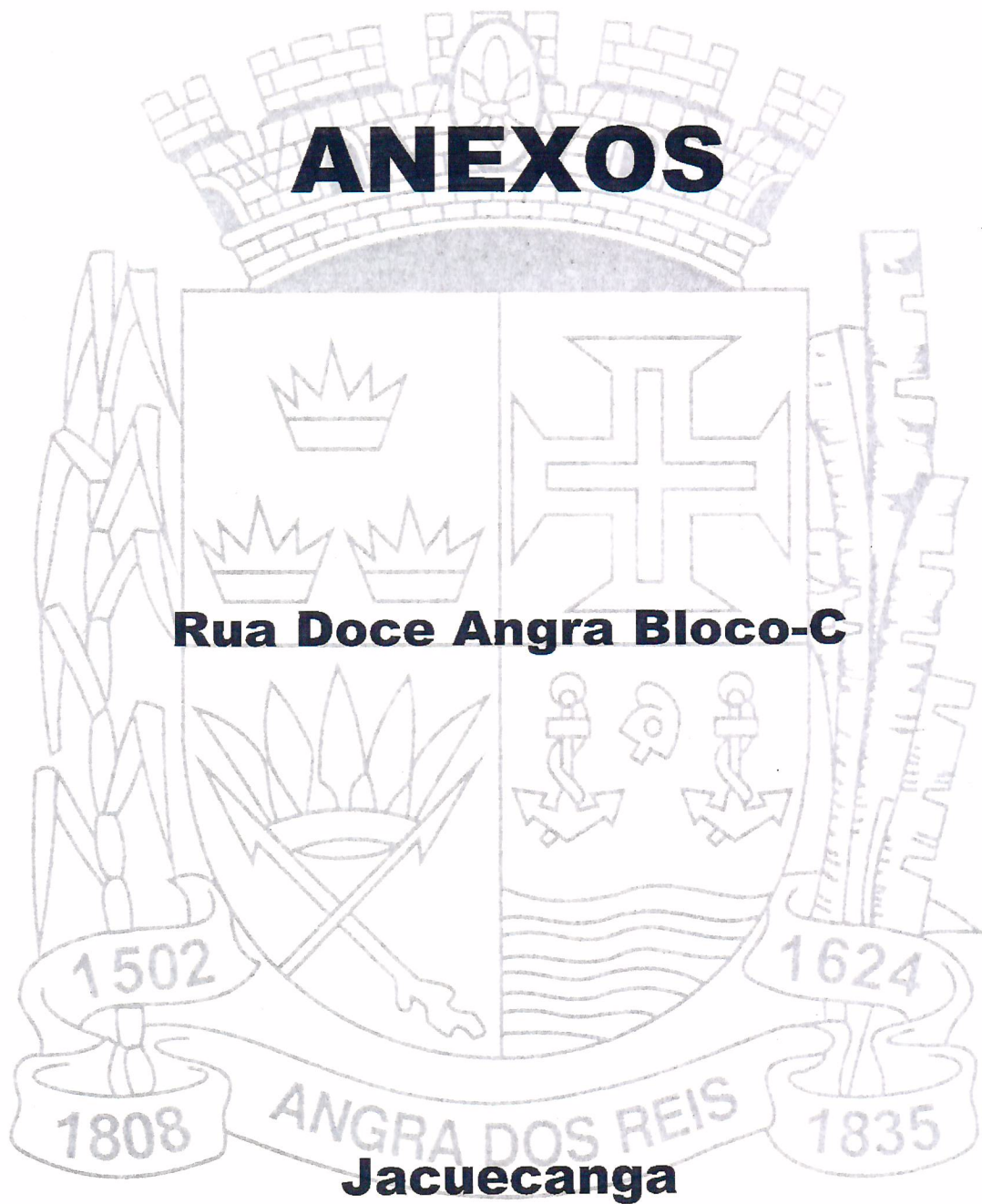


*[Handwritten signature]*



# ANEXOS

**Rua Doce Angra Bloco-C**



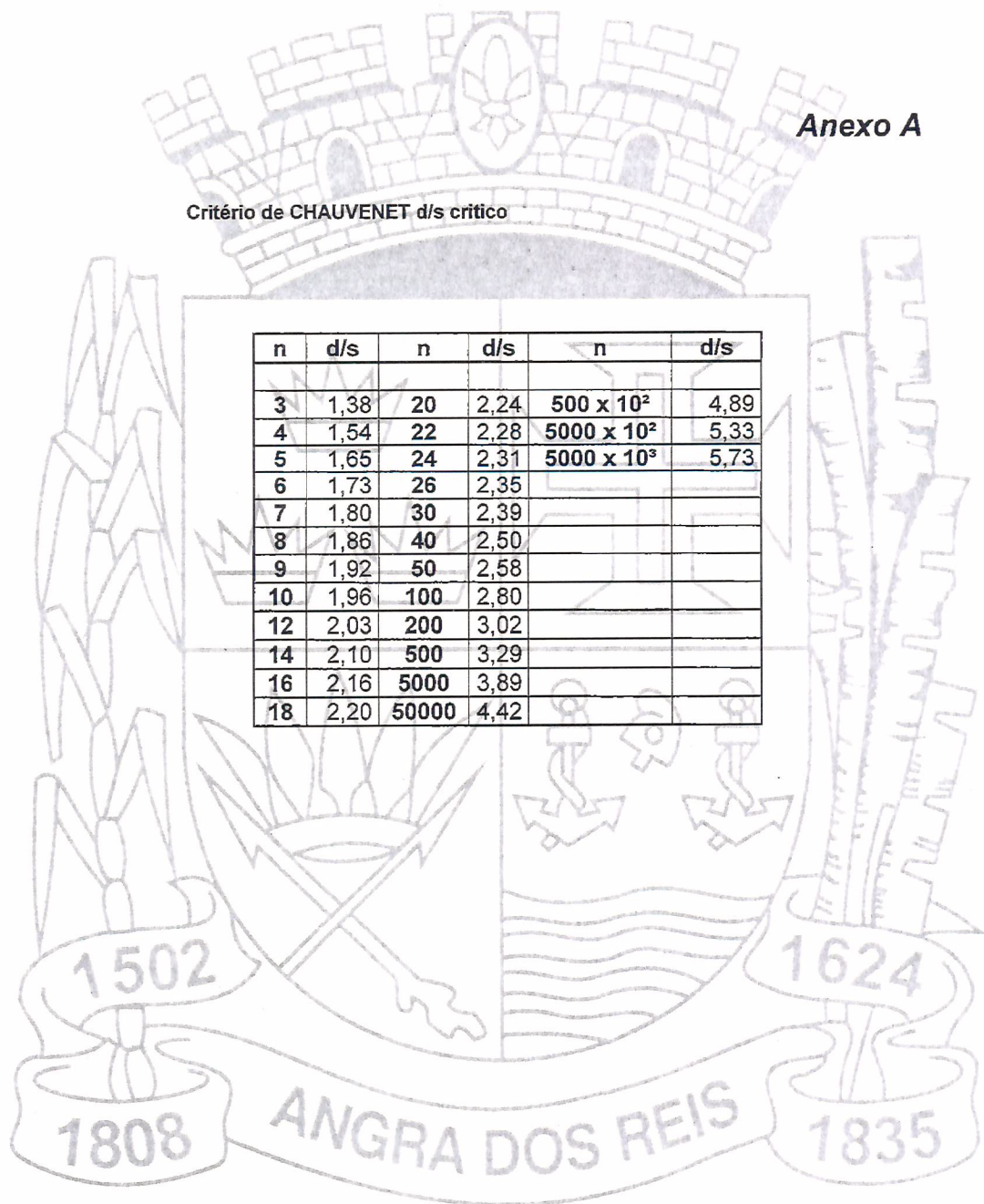
*[Handwritten signature]*



Anexo A

Critério de CHAUVENET d/s crítico

n	d/s	n	d/s	n	d/s
3	1,38	20	2,24	$500 \times 10^2$	4,89
4	1,54	22	2,28	$5000 \times 10^2$	5,33
5	1,65	24	2,31	$5000 \times 10^3$	5,73
6	1,73	26	2,35		
7	1,80	30	2,39		
8	1,86	40	2,50		
9	1,92	50	2,58		
10	1,96	100	2,80		
12	2,03	200	3,02		
14	2,10	500	3,29		
16	2,16	5000	3,89		
18	2,20	50000	4,42		



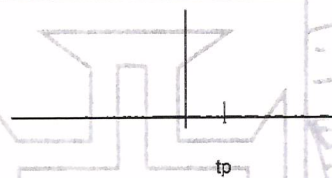
*[Handwritten signature]*



**Anexo B**

**TABELA DE PERCENTIS PARA DISTRIBUIÇÃO DE STUDENT**

VALORES PERCENTIS ( $t_p$ ) PARA  
 DISTRIBUIÇÃO DE STUDENT  $t$  com  $n$   
 graus de liberdade  
 (área sombreada =  $p$ )



n	95%		90%		80%		$t_{0,70}$	$t_{0,60}$	$t_{0,55}$	
	$t_{0,95}$	$t_{0,90}$	$t_{0,975}$	$t_{0,95}$	$t_{0,90}$	$t_{0,80}$				
1	63,66	31,82	12,71	5,31	3,08	1,376	1,000	0,727	0,325	0,158
2	9,92	6,95	4,30	2,92	1,89	1,061	0,816	0,617	0,289	0,142
3	5,84	4,54	3,18	2,35	1,64	0,978	0,765	0,584	0,277	0,137
4	4,60	3,75	2,78	2,18	1,53	0,941	0,741	0,589	0,271	0,134
5	4,03	3,38	2,57	2,02	1,48	0,920	0,727	0,559	0,267	0,132
6	3,71	3,14	2,45	1,94	1,44	0,906	0,718	0,553	0,265	0,131
7	3,50	3,00	2,36	1,90	1,42	0,896	0,711	0,549	0,263	0,130
8	3,36	2,90	2,31	1,86	1,40	0,889	0,706	0,546	0,262	0,130
9	3,25	2,82	2,26	1,83	1,38	0,883	0,703	0,543	0,261	0,129
10	3,17	2,76	2,23	1,81	1,37	0,879	0,700	0,542	0,260	0,129
11	3,11	2,72	2,20	1,80	1,36	0,876	0,697	0,540	0,260	0,129
12	3,06	2,68	2,18	1,78	1,36	0,873	0,695	0,539	0,259	0,128
13	3,01	2,65	2,16	1,77	1,35	0,870	0,694	0,538	0,259	0,128
14	2,98	2,62	2,14	1,76	1,34	0,868	0,692	0,537	0,258	0,128
15	2,95	2,60	2,13	1,75	1,34	0,866	0,691	0,536	0,258	0,128
16	2,92	2,58	2,12	1,75	1,34	0,865	0,690	0,535	0,258	0,128
17	2,90	2,57	2,11	1,74	1,33	0,863	0,689	0,534	0,257	0,128
18	2,88	2,55	2,10	1,73	1,33	0,862	0,688	0,534	0,257	0,127
19	2,86	2,54	2,09	1,73	1,33	0,861	0,688	0,533	0,257	0,127
20	2,84	2,53	2,09	1,72	1,32	0,860	0,687	0,533	0,257	0,127
21	2,83	2,52	2,08	1,72	1,32	0,859	0,686	0,532	0,257	0,127
22	2,82	2,51	2,07	1,72	1,32	0,858	0,686	0,532	0,256	0,127
23	2,81	2,50	2,07	1,71	1,32	0,858	0,685	0,532	0,256	0,127
24	2,80	2,49	2,06	1,71	1,32	0,857	0,685	0,531	0,256	0,127
25	2,79	2,48	2,06	1,71	1,32	0,856	0,684	0,531	0,256	0,127
26	2,78	2,48	2,05	1,71	1,32	0,856	0,684	0,531	0,256	0,127
27	2,77	2,47	2,05	1,70	1,31	0,855	0,684	0,531	0,256	0,127
28	2,76	2,47	2,05	1,70	1,31	0,855	0,683	0,530	0,256	0,127
29	2,76	2,46	2,04	1,70	1,31	0,854	0,683	0,530	0,256	0,127
30	2,75	2,46	2,04	1,70	1,31	0,854	0,683	0,530	0,256	0,127
40	2,70	2,42	2,02	1,68	1,30	0,851	0,681	0,529	0,255	0,126
60	2,66	2,39	2,00	1,67	1,30	0,848	0,679	0,527	0,254	0,126
120	2,62	2,36	1,98	1,66	1,29	0,845	0,677	0,526	0,254	0,126
$\infty$	2,58	2,33	1,95	1,645	1,28	0,842	0,674	0,524	0,253	0,126

Fonte: R. A. Fisher F Yates Scientific tables for Biological, Agricultural and Medical Research (16ª edição 1963).  
 Table III, Oliver & Boyd Ltd. Edinburg, por permissão dos autores e editores.

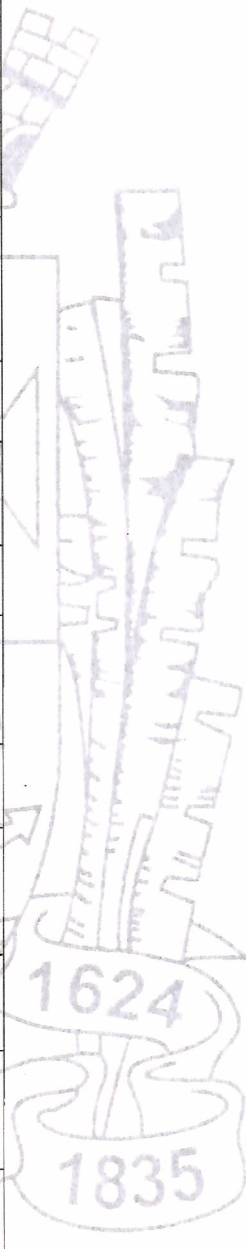
*f*



Processo: Anexo E

**CÁLCULO DOS VALORES HOMOGENEIZADOS**

AMOSTRAS	V. OFERTADO	ÁREA	R\$/(m²)(=Vo)	Fc	Vo x Fc	Filc	Vo x Filc	Fa	Vo x Fa	CUB	Vo x CUB	Floc	Vo x Floc	V. HOMOG.
Avaliando		787,59								1		70,23		
1	170.000,00	360,00	472,22	0,90	425,00	1,00	472,22	0,91	428,20	1,00	472,22	0,75	354,13	289,00
2	135.000,00	340,00	397,06	0,90	357,95	1,00	397,06	0,90	367,48	1,00	397,06	0,75	297,76	241,27
3	120.000,00	191,00	628,27	0,90	565,45	1,00	628,27	0,84	526,31	1,00	628,27	0,75	471,15	355,22
Média			499,18		449,27		499,18		437,33		499,18		374,35	295,17
D. Padrão			117,941226		106,147104		117,941226		84,782984		117,941226		88,446474	57,222403
Coef. Var.			0,236268		0,236268		0,236268		0,193865		0,236268		0,236268	0,193865
<b>Cálculo do Fator de Área:</b>														
<b>Cálculo do CUB</b>														
<b>Fator Idade/Consevação</b>														
<b>Valor Tabela</b>														
1	0,91		1,00		1,00	93,65	0,75							
2	0,90		1,00		1,00	93,65	0,75							
3	0,84		1,00		1,00	93,65	0,75							
<b>Cálculo de Xmax e Xmenor:</b>														
Xmenor = (menor valor - X) + S														
Xmaior = (maior valor - X) + S														
<b>Cálculo de Xmax e X min:</b>														
Xmax/min = X ± 1,89 (S * √(n-1))														
Xmax = 371,64														
Xmin = 218,69														
<b>Cálculo da Amplitude:</b>														
A = Xmax - Xmin														
Intervalo = A ÷ 3														
Grau de Precisão = A ÷ X														
1ª Classes: 269,67 x2														
2ª 320,66 x1														
3ª 371,64 x3														
Média Ponderada = 295,17														
Valor Final = 232.469,58														



*[Handwritten signature]*



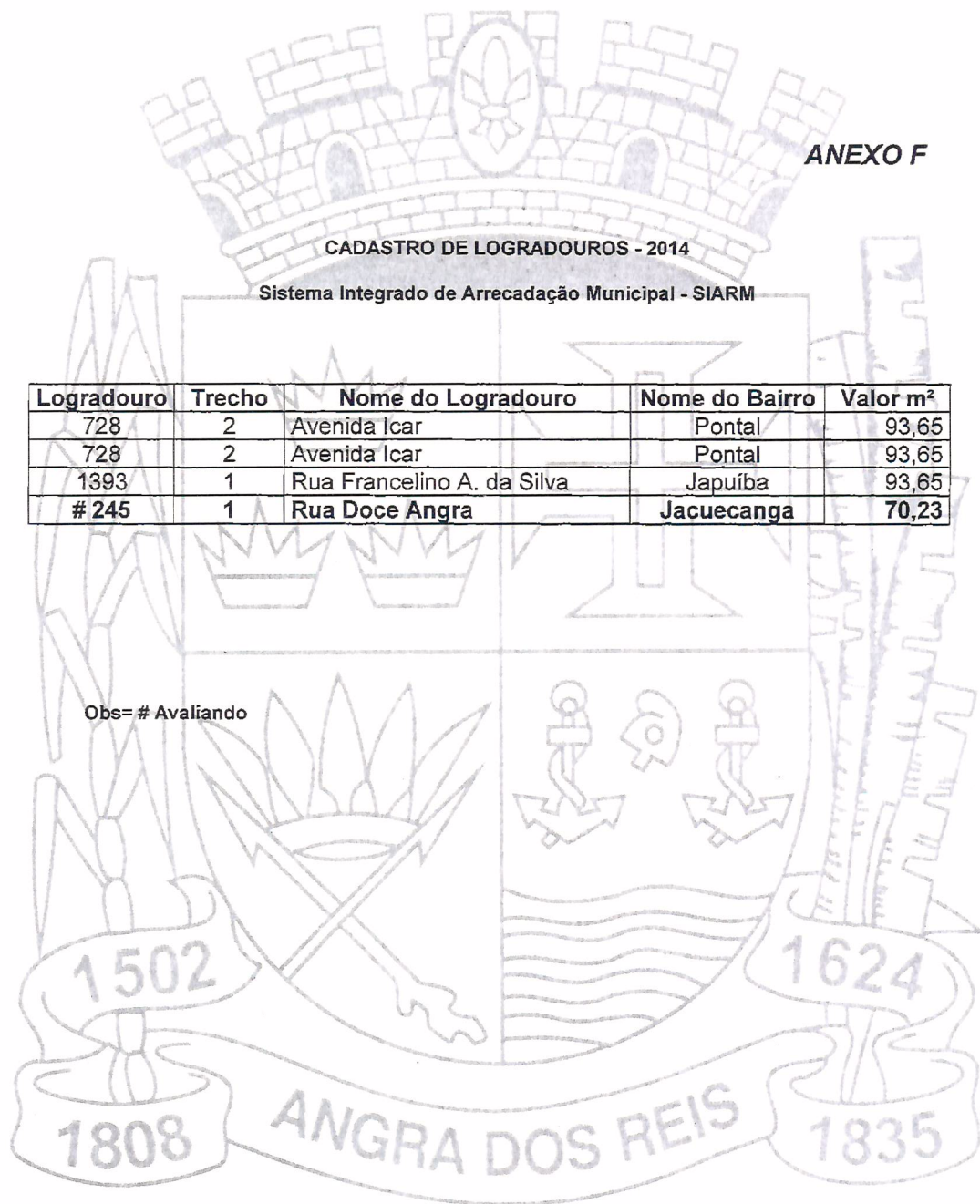
ANEXO F

CADASTRO DE LOGRADOUROS - 2014

Sistema Integrado de Arrecadação Municipal - SIARM

Logradouro	Trecho	Nome do Logradouro	Nome do Bairro	Valor m <sup>2</sup>
728	2	Avenida Icar	Pontal	93,65
728	2	Avenida Icar	Pontal	93,65
1393	1	Rua Francelino A. da Silva	Japuiba	93,65
# 245	1	Rua Doce Angra	Jacuecanga	70,23

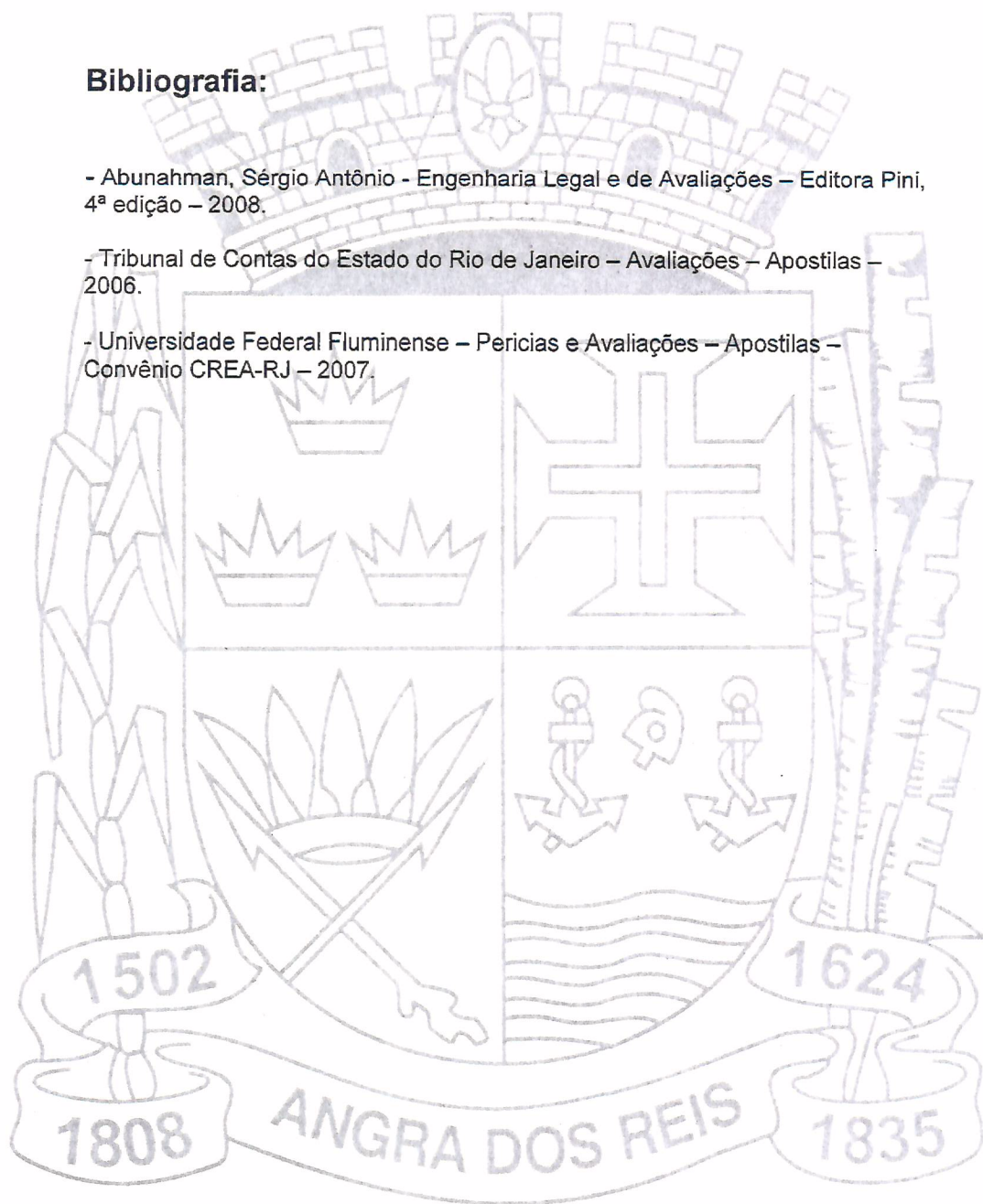
Obs= # Avaliando





**Bibliografia:**

- Abunahman, Sérgio Antônio - Engenharia Legal e de Avaliações – Editora Pini, 4ª edição – 2008.
- Tribunal de Contas do Estado do Rio de Janeiro – Avaliações – Apostilas – 2006.
- Universidade Federal Fluminense – Perícias e Avaliações – Apostilas – Convênio CREA-RJ – 2007.



*[Handwritten signature]*