

PTAM — Avaliação de Imóvel Urbano

Conforme ABNT NBR 14.653-1 e 14.653-2



Número do Parecer: **#AVA-22026**

Imóvel Avaliado: Av. das A***ic*s, *** — *** bloco * — Barra da Tijuca — Rio de Janeiro/RJ — CEP 22***-***

Finalidade: Patrimonial

Data do Laudo: 16/05/2026

Avaliador: Anonimizado conforme LGPD — CRECI 029410-F/RJ

5.1 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Nome / Razão Social	Anonimizado conforme LGPD
E-mail	—
WhatsApp / Tel.	—
Data do Pedido	16/05/2026

5.2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica tem por objetivo determinar o **valor de mercado** do imóvel descrito neste documento, para fins de **Patrimonial**, em conformidade com as normas ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2, adotando o **Método Evolutivo (NBR 14.653-2 item 8.2.3 — custo de reedição via CUB SINDUSCON + valor do terreno + depreciação pela matriz Ross-Heidecke CPS-SP)**.

5.3 QUALIFICAÇÃO DO AVALIADOR RESPONSÁVEL

Avaliador	Anonimizado conforme LGPD
CRECI (Corretor de Imóveis)	29410-F/RJ
CAU (Arquiteto e Urbanista)	A118292-7/RJ
OAB (Advogado)	245463/RJ
CNAI (Avaliador Imobiliário)	57245
CPF	*****
E-mail	—
WhatsApp	*****

Anonimizado conforme LGPD, amplamente conhecido no mercado imobiliário regional pelo nome profissional Maneco Gomes, é profissional de formação multidisciplinar e trajetória consolidada nas áreas de Arquitetura, Direito e Mercado Imobiliário, com registros ativos nos três conselhos profissionais pertinentes à atividade avaliativa. Arquiteto formado desde 1987, com registro ativo no Conselho de Arquitetura e Urbanismo sob o nº CAU A118292-9; Corretor de Imóveis desde 2002, inscrito no CRECI/RJ sob o nº 29.410-F/RJ e habilitado como Avaliador de Imóveis Especializado pelo Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários — CNAI nº 057245; e Advogado regularmente inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, Seccional Rio de Janeiro, sob o nº OAB 245.463/RJ.

Sócio-fundador da Maneco Gomes Empreendimentos Imobiliários, em atividade desde 2004 e registrada no CRECI/RJ sob o nº 7.973/J, o avaliador acumula décadas de atuação no mercado imobiliário de Valença/RJ, com sólida expertise em corretagem e avaliações de imóveis residenciais, comerciais e especiais. Complementa essa experiência mais de 35 anos no setor de construção civil e varejo, na condição de administrador da Casa Gomes — tradicional estabelecimento de materiais de construção e eletrodomésticos de referência regional —, o que lhe confere conhecimento prático aprofundado sobre custos de obras e a dinâmica produtiva local.

No associativismo empresarial, exerceu por seis anos a Presidência da Associação Comercial e Industrial de Valença e ocupa, atualmente, a Presidência da Câmara de Dirigentes Lojistas de Valença (CDL). É pós-graduado em Gestão de Pequenas e Médias Empresas pela Fundação Getúlio Vargas (FGV/RJ) e autor do livro Manual de Sobrevivência das Micro e Pequenas Empresas, referendado pelo SEBRAE/RJ.

O avaliador detém dupla habilitação legal para emissão de laudos técnicos: como Arquiteto, nos termos da Resolução CONFEA nº 218/1973, e como Corretor de Imóveis e Avaliador com CNAI, com fundamento na Lei nº 6.530/1978 e na Resolução COFECI nº 1.066/2007, estando plenamente habilitado a emitir Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica em qualquer método avaliativo previsto pela ABNT NBR 14.653.

5.4 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo de Imóvel	Apartamento
Endereço	Av. das A****ic*s, *** — *** bloco * — Barra da Tijuca — Rio de Janeiro/RJ — CEP 22***-***
Matrícula	nº ***** — 9º Ofício de Registro de Imóveis Capital do Estado do Rio de Janeiro
Proprietário	Anonimizado conforme LGPD e Anonimizado conforme LGPD
Área Total	75 m ²
Área Privativa	75 m ²
Quartos	2 quartos (2 suítes)
Vagas	1 vaga
Andar	1º andar
Posição	Fundos

INFRAESTRUTURA DO CONDOMÍNIO

Piscina

Salão de Festas

Sauna seca

Sauna vapor

Sala reuniao

Academia

Elevador

Portaria 24h

Varanda


Ar condicionado

Area servico

5.5 DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

Para a elaboração deste parecer foram analisados os seguintes documentos fornecidos pelo solicitante:

- Matrícula do Imóvel
- Carnê de IPTU / Declaração de Valor Venal
- Fotos do imóvel e dos imóveis comparáveis

 *Detalhamento extraído de matrícula e IPTU (proprietários, valor venal, descrição registral) ocultado neste exemplo público em conformidade com a LGPD. No laudo real, esses dados aparecem completos.*

5.6 SITUAÇÃO JURÍDICA E DOCUMENTAL DO IMÓVEL

O imóvel avaliando está identificado pelo solicitante como matriculado sob o nº ***** no **9º Ofício de Registro de Imóveis Capital do Estado do Rio de Janeiro**.

Não foram identificados ônus reais vigentes na matrícula analisada.

O valor venal declarado para fins de IPTU é de **R\$ 265.240**.

5.7 VISTORIA DO IMÓVEL

Data da Vistoria	01/05/2026
Turno	Manhã
Acompanhante	A solicitante
Padrão Construtivo Observado	Alto (análise IA das fotos)
Estado de Conservação	Reparos simples (D) (análise IA Ross-Heidecke das fotos)

JUSTIFICATIVA DE PADRÃO

As fotos evidenciam padrão construtivo e de acabamento superior ao declarado (normal). O imóvel está localizado em condomínio de alto padrão na Av. das Américas, Barra da Tijuca, com fachada imponente, paisagismo elaborado e guarda-corpo em vidro nas sacadas. Internamente, observam-se: piso em porcelanato retificado, bancadas em granito escuro, cozinha planejada com marcenaria em madeira nobre (nogueira), geladeira duplex inox, adega embutida, dois splits de ar-condicionado, esquadrias de alumínio com vidro nas sacadas com guarda-corpo em vidro temperado, revestimento de banheiros com azulejo estilo metrô e granito, e acabamentos gerais compatíveis com padrão alto conforme NBR 14.653. O estado de conservação bom é confirmado — sem patologias, danos ou deteriorações visíveis nas fotos.

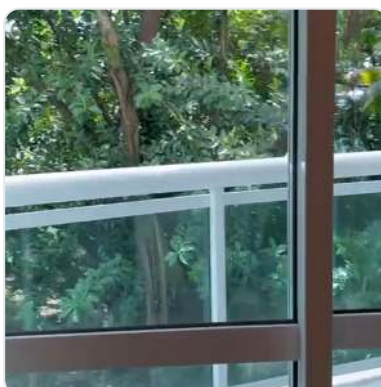
OBSERVAÇÕES TÉCNICAS

Neste caso ser de fundos é um fator positivo, pois o ap fica de frente para um bosque, dentro do condomínio que é intocável, ou seja, o apartamento é indevassável. Ser no primeiro andar ainda traz a vantagem de não ter vizinhos no andar de baixo, o que faz com que barulho de mesa, movimento, não incomode ninguém.

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO



Armário da cozinha/área de serviço com porta em painel de madeira (melamina) e eletrodoméstico embutido (cooktop elétrico). Confirma mobília planejada de



padrão alto integrada à construção; porta sem folga ou empenamento aparente.

Varanda com guarda-corpo em vidro temperado e perfil de alumínio branco, vista para arborização densa. Elemento diferenciador de padrão alto; vidros sem trincas e perfis sem oxidação visível, coerente com estado D.

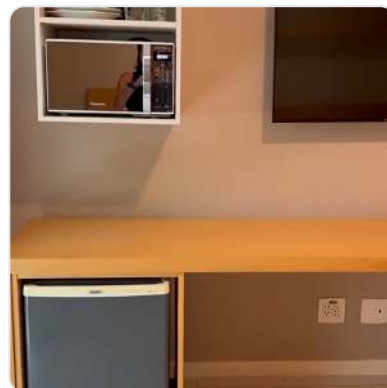
Closet/guarda-roupa embutido em quarto — módulos em MDF bege/creme com compartimentos, iluminação interna e espelho lateral. Confirma padrão alto (closet com iluminação integrada); estrutura dos módulos sem empenamento visível, estado D.



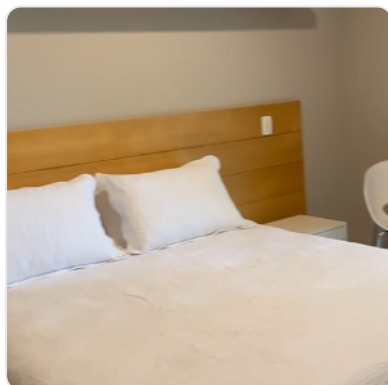
Interior de armário baixo da cozinha — prateleira em MDF branco, porta em painel de madeira escura. Ausência de patologias estruturais; contribui marginalmente à análise de estado, confirmando conservação adequada dos módulos internos.



Kitchenette integrada ao ambiente principal — armários planejados em madeira nobre (painel de melamina nogueira), bancada em granito escuro, geladeira de aço inox. Reforça padrão alto original; acabamentos em bom estado geral, sem patologias relevantes.



Parede da sala com nicho embutido para microondas, bancada em madeira clara e frigobar. Tomadas e interruptores em posição regulamentar; paredes sem fissuras ou manchas visíveis, contribuindo para estado D.



Quarto secundário — parede com pintura cinza uniforme, cabeceira em painel de madeira natural, piso em porcelanato claro. Acabamentos originais preservados; sem fissuras ou manchas nas paredes, estado compatível com D.



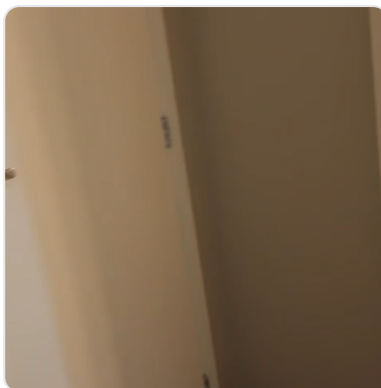
Área de serviço/lavanderia — bancada em granito escuro com tanque em aço inox embutido, armários em madeira escura, piso cerâmico e janela com vidro. Rejunte escurecido entre azulejos e pequeno descolamento no encontro bancada/parede; contribui para classificação D do estado de conservação.



Interior de armário aéreo da cozinha — prateleiras em MDF branco sem manchas ou empenamento. Detalhe que reforça o bom estado de conservação dos elementos de marcenaria, coerente com classificação D.



Banheiro principal (suíte) — bancada em granito preto com cuba de embutir, espelho de laje inteira e revestimento de azulejo tipo metrô branco. Padrão alto confirmado; leve desgaste em rejunte e ferragem da torneira com início de oxidação pontual, compatível com estado D.



Hall interno/circulação — porta de entrada com fechadura de alavanca cromada e chave, parede em pintura lisa. Acabamento da porta e ferragem em bom estado; leve desgaste na pintura perimetral confirma estado D.



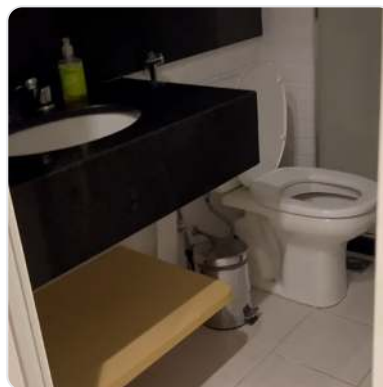
Ambiente principal (studio/quarto integrado à sala) — piso em porcelanato claro de grande formato, cama rebatível embutida em painel de madeira, janelas com esquadrias em alumínio e cortinas de tecido. Evidencia padrão alto original; piso e paredes sem patologias visíveis, estado compatível com nível D.



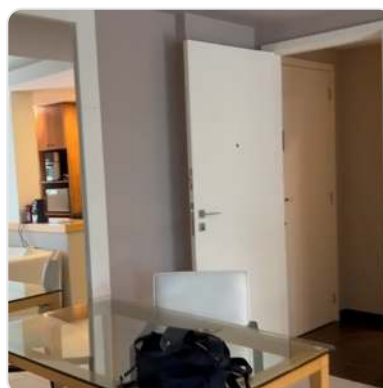
Fachada frontal do edifício na Av. das Américas, *** — Barra da Tijuca/RJ. Estrutura em concreto armado com fachada curvilínea, varandas salientes com guarda-corpo em vidro temperado, paisagismo elaborado e portaria envidraçada; confirma padrão construtivo ALTO e localização premium.



Detalhe da pia da área de serviço — bancada em granito preto com cuba redonda em aço inox e torneira cromada. Rejunte perimetral escurecido e leve mancha no canto da bancada confirmam uso de 20 anos; sem fissuras ou infiltrações ativas.



Banheiro secundário/social — bancada em granito preto, cuba embutida, vaso sanitário de louça branca e azulejo branco no perímetro. Sem patologias expressivas visíveis; estado funcional confirmado, contribuindo para classificação D.



Corredor de acesso aos quartos — portas em MDF branco com maçaneta cromada, piso em porcelanato claro. Janela do banheiro ao fundo com vidro translúcido; ausência de fissuras nas paredes, confirma estado D.

Quarto/área de descanso com porta de varanda em esquadria de alumínio e janela de correr lateral — dois splits instalados em sancas, esquadrias em bom estado aparente. Contribui para confirmação do padrão alto (vãos amplos, varanda com vidro temperado) e estado D (leve desgaste superficial nas esquadrias).

Sala de estar/jantar com porta de entrada revestida, espelho de corpo inteiro e mesa de vidro. Acabamentos em pintura lisa cinza, porta com maçaneta em aço inox; sinais de desgaste leve na pintura das paredes, contribuindo para classificação D do estado.

Análise técnica do imóvel

O imóvel avaliado, identificado como unidade apartamento/flat localizada na Av. das A***ic*s, ***, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro — RJ (Pedido #AVA-22026), foi construído em padrão ALTO, conforme evidenciado pelos elementos construtivos originais registrados nas fotografias: fachada curvilínea com estrutura em concreto armado de elevada complexidade, varandas com guarda-corpo em vidro temperado, bancadas em granito escuro, esquadrias em alumínio com vidro temperado, revestimentos cerâmicos de qualidade superior e acabamentos internos compatíveis com empreendimentos de uso misto (flat/apart-hotel) situados em vetor de valorização imobiliária de primeiro nível na Zona Oeste do Rio de Janeiro. Para fins do método evolutivo, o CUB de referência a ser adotado é o correspondente ao padrão R8-Alto ou CAL-8 (SINDUSCON-RJ), o qual melhor reflete a técnica construtiva e os materiais empregados originalmente. No eixo do estado de conservação, o imóvel com 20 anos de idade declarada apresenta sinais de desgaste compatíveis com uso continuado: pintura sem brilho original, rejuntas escurecidas, leve desgaste superficial em esquadrias e bancadas. Tais patologias, embora perceptíveis, não configuram defeitos estruturais ou instalações comprometidas, enquadrando o bem na coluna D (reparos simples) da matriz Ross-Heidecke CPS-SP. A combinação padrão ALTO + estado D implica fator de depreciação moderado — tipicamente na faixa de 12% a 18% do custo de reprodução, conforme a tabela Ross-Heidecke —, o que preserva parcela relevante do valor do custo de reposição para fins do cálculo evolutivo. Conclui-se que o imóvel, a despeito do tempo de uso, mantém integridade estrutural e funcional, requerendo apenas intervenções de manutenção ordinária para retorno ao nível de conservação regular, o que ratifica a classificação adotada e sustenta tecnicamente os parâmetros do laudo.

Análise feita pela IA Claude Sonnet 4.6 a partir do conjunto completo de fotos. Padrão construtivo e estado de conservação foram determinados pela análise visual, não pela declaração do formulário.



Padrão construtivo adotado: Alto

Fonte: análise IA das fotos · acabamento aplicado no CUB: alto

JUSTIFICATIVA TÉCNICA

A foto de capa (Capa.JPEG) revela edifício de múltiplos pavimentos localizado na Av. das A***ic*s, ***, Barra da Tijuca/RJ, com fachada em curvas, revestimento em pastilhas/reboco texturizado, amplas varandas com guarda-corpo em vidro temperado e estrutura em concreto armado de elevada complexidade arquitetônica, características típicas de empreendimentos de alto padrão. O interior confirma o padrão superior: bancadas em granito escuro

(preto São Gabriel ou similar) na cozinha, banheiro social e área de serviço; piso em porcelanato/cerâmica de grande formato; esquadrias em alumínio com vidro temperado nas janelas e porta de varanda (fotos 0207.png e 0207(1).png). Os banheiros apresentam cuba de embutir em granito escuro, espelhos de laje inteira e revestimento de azulejo tipo "metrô" em todo o perímetro, solução construtiva acima do padrão médio nacional. A varanda (0207(15).png) ostenta guarda-corpo de vidro temperado com perfil em alumínio branco, elemento diferenciador de empreendimentos de alto padrão. O conjunto da unidade — tipologia flat/apart-hotel de uso misto, mobília planejada integrada à construção, pé-direito compatível com padrão superior e localização premium na Barra da Tijuca — sustenta a classificação como padrão ALTO (CUB R8-Alto/CAL-8 SINDUSCON).

O que é o método evolutivo?

A **NBR 14.653-2** (Norma Brasileira para Avaliação de Bens — Parte 2: Imóveis Urbanos) prevê três métodos principais para avaliar um imóvel: **comparativo direto**, **evolutivo** e **capitalização da renda**. O *evolutivo* é usado quando se conhece bem o custo de construção e o valor do terreno na região — é tradicional em avaliações para fins judiciais, partilhas, seguros e quando faltam imóveis similares à venda.

A lógica é simples: **quanto vale o terreno hoje + quanto custaria construir o imóvel novo – a depreciação pelo uso/idade**. Esses três pedaços somados (ou subtraídos, no caso da depreciação) devolvem o valor de mercado do imóvel pronto.

Para a depreciação, utiliza-se a **matriz Ross-Heidecke** publicada pela CPS-SP e aceita pelos cartórios brasileiros. Ela combina a idade do imóvel (relativa à vida útil estimada) com o seu estado de conservação, classificado em 8 níveis (A=novo até H=demolição). O cruzamento devolve um percentual de desgaste que se aplica ao custo de reedição.

Neste laudo, o imóvel foi avaliado a partir do CUB do mês de referência (projeto-padrão R8), com BDI de 10% para incluir fundações, instalações, despesas indiretas e lucro do construtor. A idade declarada (20 anos) foi cruzada com o estado de conservação "Reparos simples" para obter a depreciação de 29.00% aplicada ao custo de reedição.

Resumo técnico: o método evolutivo decompõe o valor do imóvel em **terreno + benfeitoria depreciada** conforme NBR 14.653-2.

TERRENO

R\$ 600.000

CUSTO NOVO (CUB × ÁREA × BDI)

R\$ 236.970

R\$/m² informado pelo solicitante ·
R\$ 6.000/m²

CUB R8 R\$ 2.872/m² × 75m² × BDI 1.10

DEPRECIÇÃO ROSS-HEIDECKE

29.00%

Idade 20 anos · vida útil 60 anos · matriz CPS-SP

BENFEITORIA DEPRECIADA

R\$ 168.248

Custo Novo × (1 - 29.00%)



Estado de conservação adotado: **Reparos simples**

Fonte: Análise IA dedicada das fotos (método evolutivo) — Claude Sonnet 4.6 analisou as fotos com foco em decaimento físico (fissuras, infiltração, pintura, hidráulica), calibrado pela idade declarada.

JUSTIFICATIVA TÉCNICA

Com 20 anos de idade declarada, o imóvel apresenta estado de conservação compatível com a classificação D (reparos simples) da matriz Ross-Heidecke CPS-SP. As fotos internas revelam pintura das paredes com tonalidade uniforme mas sem brilho original, indicando repintura funcional sem acabamento fino. A bancada de granito da pia da área de serviço (0207(7).png) exhibe rejunte escurecido e possível descolamento pontual no encontro com o azulejo, sinal de uso acumulado. As esquadrias de alumínio (janelas de correr — 0207(1).png) não apresentam oxidação visível, porém o perfil mostra desgaste superficial coerente com 20 anos de uso em ambiente urbano costeiro. Não foram identificadas fissuras estruturais, infiltrações ativas ou instalações hidráulicas expostas que justificariam classificação mais severa; tampouco o imóvel se encontra em estado próximo ao novo, dado o desgaste geral de pintura, rejuntas e acabamentos, o que afasta o nível C. O estado D é, portanto, a classificação mais aderente à idade e às patologias observadas nas fotografias.

Tabela CUB SINDUSCON-RJ — referência abril de 2026

O CUB (Custo Unitário Básico) é publicado mensalmente pelo SINDUSCON estadual. A NBR 14.653-2 recomenda usar o CUB do **mês anterior** à data da avaliação. Abaixo, a tabela integral do mês de referência — a linha destacada é a usada no cálculo.

Projeto-padrão	Baixo	Normal	Alto
CAL8 · Comercial andares livres	—	R\$ 2771.43	R\$ 2964.48
CSL16 · Comercial salas e lojas 16 pav.	—	R\$ 3167.94	R\$ 3465.47
CSL8 · Comercial salas e lojas	—	R\$ 2372.19	R\$ 2598.82
GI · Galpão industrial	—	R\$ 1321.33	—

Projeto-padrão	Baixo	Normal	Alto
PIS · Projeto interesse social	R\$ 1661.22	—	—
PP4 · Prédio popular 4 pavimentos	R\$ 2237.15	R\$ 2733.87	—
R1 · Residencial unifamiliar	R\$ 2401.11	R\$ 2897.98	R\$ 3593.73
R16 · Residencial multifamiliar 16 pavimentos	—	R\$ 2322.94	R\$ 3045.26
R8 · Residencial multifamiliar 8 pavimentos	R\$ 2117.05	R\$ 2395.57	R\$ 2872.36 •
RP1Q · Residencial popular 1 quarto	—	R\$ 2533.50	—

Linha escolhida: R8 (Residencial multifamiliar 8 pavimentos) — adotado porque o imóvel é uma unidade em edifício residencial multifamiliar. O acabamento foi classificado conforme o padrão construtivo informado, alinhado com os três níveis publicados pelo SINDUSCON (baixo · normal · alto).

Matriz Ross-Heidecke (CPS-SP / NBR 14.653-2)

Tabela oficial usada pelo método evolutivo pra calcular a depreciação física do imóvel. Combina **idade aparente** (em % da vida útil — eixo vertical) com **estado de conservação** (8 níveis A-H — colunas horizontais). O valor lido na célula é o percentual a depreciar do custo de reedição.

Parâmetros usados: idade=20 anos · vida útil estimada 60 anos → 33.3% da vida útil (linha destacada). Estado **Reparos simples** (coluna D) → fator final **29.00%**.

Idade %	A Novo	B Entre novo/regular	C Regular	D Reparos simples	E Entre simples/import.	F Reparos importantes	G Entre import./sem valor	H Sem valor
2%	1.0	1.1	3.5	9.0	18.9	39.3	53.1	75.4
12%	6.7	6.8	9.1	14.3	23.6	37.7	55.8	76.9
22%	13.4	13.4	15.6	20.4	29.1	42.2	59.0	78.5
32%	21.1	21.1	23.1	27.5	35.4	47.3	62.6	80.4
34% ←	22.8	22.8	24.7	29.0 •	36.8	48.4	63.4	80.8
42%	29.9	29.8	31.6	35.5	42.5	53.1	66.7	82.6
52%	39.5	39.5	41.9	44.0	50.5	59.6	71.3	85.0
62%	50.2	50.2	51.5	54.2	59.2	66.7	75.4	87.7
72%	62.2	62.2	62.9	65.0	68.8	74.6	81.9	90.9
82%	74.6	74.6	75.3	76.7	79.2	83.0	88.0	93.7
92%	88.3	88.3	88.6	89.3	90.4	92.2	94.5	97.1
100%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Mostrando linhas a cada 10% + linha usada. Valores em % depreciado do custo de reedição.

Coefficiente Heidecke da coluna D (Reparos simples): 8.09%. Esse coeficiente representa o desgaste físico extra (manifestações de patologia) independente da idade — multiplica com a

Fator de Comercialização (FC) — NBR 14.653-2

No Método Evolutivo, a soma do valor do terreno com o custo de reedição da benfeitoria depreciada corresponde ao **custo de reposição** do imóvel — e não diretamente ao seu valor de mercado para fins de comercialização. A NBR 14.653-2/ABNT prescreve a aplicação do **Fator de Comercialização (FC)**, traduzido pela fórmula **$VI = (VT + CB) \times FC$** , onde VI é o Valor do Imóvel, VT o Valor do Terreno, CB o Custo da Benfeitoria já depreciada e FC o fator de ajuste mercado-custo.

Esse fator traduz a relação entre o valor praticado pelo mercado e o custo do bem em determinada região e época, **não possuindo teto fixo nem percentual padronizado**. Ele assume três comportamentos:

- **FC > 1,00** — quando o mercado valoriza o imóvel acima do seu custo de reposição: áreas valorizadas, imóveis com boa demanda, empreendimentos com potencial de renda (pousadas, hotéis, comercial em zona central);
- **FC = 1,00** — equilíbrio entre custo e valor de mercado;
- **FC < 1,00** — o mercado desvaloriza o bem em relação ao custo: imóveis superdimensionados, áreas de baixa liquidez, características construtivas que dificultam a comercialização.

O FC adotado em cada avaliação deve ser **tecnicamente fundamentado em pesquisa de mercado e nas características específicas do imóvel e da região** — não é correto generalizá-lo como acréscimo fixo ao custo de reedição.

FC adotado neste laudo: 1.20 (+20%)

Para o imóvel objeto desta avaliação, o Fator de Comercialização adotado é de **1.20**, indicando que o mercado se posiciona **acima** do custo de reposição em +20%. Aplicando o FC sobre o custo de reposição obtém-se:

$$\begin{aligned}VI &= (VT + CB) \times FC \\VI &= (R\$ 600.000 + R\$ 168.248) \times 1.200 \\VI &= R\$ 768.248 \times 1.200 \\VI &= \mathbf{R\$ 921.898}\end{aligned}$$

$$\text{Valor evolutivo} = R\$ 600.000 \text{ (terreno)} + R\$ 168.248 \text{ (benfeitoria)} \times 1.200 \text{ (FC)} = \mathbf{R\$ 921.898}$$

5.15 VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

VALOR DE MERCADO ESTIMADO

R\$ 921.898

R\$ 12.292/m² × 75 m² · Método Evolutivo

O valor de mercado do imóvel avaliando é de **R\$ 921.898** (aproximadamente 922 mil reais), obtido pelo **Método Evolutivo**, equivalente a R\$ 12.292/m² sobre a área avaliada de 75 m².

5.16 PRAZO DE ABSORÇÃO PELO MERCADO

Considerando as condições atuais de oferta e demanda no mercado imobiliário de Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, estima-se prazo de absorção de **60 a 180 dias** para o valor indicado neste parecer.

5.17 VALIDADE DO PARECER

Este Parecer tem validade de **90 (noventa) dias** a contar da data de sua emissão, podendo ser alterado em decorrência de variações significativas nas condições de mercado.

5.18 DECLARAÇÕES DO AVALIADOR

- Declaro que adotei o Método Evolutivo (NBR 14.653-2 item 8.2.3), aplicando parâmetros oficiais — Custo Unitário Básico (CUB) do SINDUSCON estadual vigente, matriz Ross-Heidecke CPS-SP para depreciação física, e Fator de Comercialização fundamentado nas condições de mercado da região e nas características específicas do imóvel.
- Declaro que a vistoria do imóvel foi realizada na data informada e que as observações técnicas, fotografias e descrições registradas neste parecer refletem o estado real do bem na referida data.
- Declaro que não possuo conflito de interesses em relação ao imóvel avaliando, ao solicitante ou a qualquer das partes envolvidas.
- Declaro que o valor apurado é independente e baseado exclusivamente nos parâmetros técnicos e nas condições verificadas na data desta avaliação.
- Declaro que este parecer foi elaborado em conformidade com as normas técnicas ABNT NBR 14.653-1 e 14.653-2 e demais resoluções aplicáveis do COFECI/CRECI.

5.19 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO



Av. das A***ic*s, *** — *** bloco * — Barra da Tijuca — Rio de Janeiro/RJ — CEP 22***-***

Rio de Janeiro, 16/05/2026

Maneco Gomes

Anonimizado conforme LGPD

CRECI nº 29410-F/RJ — Corretor de Imóveis

CAU nº A118292-7/RJ — Arquiteto e Urbanista

OAB nº 245463/RJ — Advogado

CNAI nº 57245 — Avaliador Imobiliário

CPF: *****

Avaliador Responsável

Documento emitido em 16/05/2026

ABNT NBR 14.653-1 e 14.653-2 — Avaliação de Bens — Imóveis Urbanos