

# PTAM — Avaliação de Imóvel Urbano

Conforme ABNT NBR 14.653-1 e 14.653-2



Número do Parecer: **#AVA-22027**

Imóvel Avaliado: Rua do C\*\*\*rc\*\*, \*\*\* — Loja \*\* — Centro  
Comercial \*\*\*\*\* — Centro — Angra dos Reis/RJ — CEP 23\*\*\*-  
\*\*\*

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 da Capitalização da Renda (NBR 14.653-2 item 8.2.4 — renda líquida anual capitalizada à taxa de mercado)**.

### 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	Loja
Endereço	Rua do C***rc**, *** — Loja ** — Centro Comercial ***** — Centro — Angra dos Reis/RJ — CEP 23***-***
Matrícula	nº **.*** — 1º Ofício de Justiça da Comarca de Angra dos Reis - RJ
Área Total	38 m <sup>2</sup>
Área Privativa	38 m <sup>2</sup>

## 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 **1º Ofício de Justiça da Comarca de Angra dos Reis - RJ**.

Não foram identificados ônus reais vigentes na matrícula analisada.

## 5.7 VISTORIA DO IMÓVEL

---

Data da Vistoria	15/05/2026
Turno	Manhã
Acompanhante	Proprietário / Responsável
Padrão Construtivo Observado	Normal (declarado)
Estado de Conservação	Bom (declarado)

### REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO



Fachada de loja comercial (Edy Sports) capturada via Google Street View (2021). O imóvel é uma unidade comercial em térreo de edificação mista urbana. Revestimento inferior em granito escuro (preto polido) com altura aproximada de 1,20m; esquadrias em alumínio anodizado escuro com vidro temperado incolor compondo a vitrine. Letreiro luminoso fixado na empena lateral. Edificação superior apresenta sacada/varanda em concreto aparente sem revestimento especial. Calçada em mosaico português (pedra portuguesa). Sem sinais visíveis de fissuras, eflorescências ou danos estruturais na fachada. Padrão construtivo compatível com normal para uso comercial urbano. Estado de conservação aparentemente bom, sem deterioração expressiva identificável.

### O que é o método da renda?

O método de **capitalização da renda** é o terceiro caminho previsto na NBR 14.653-2, especialmente indicado para imóveis cuja função é gerar receita — **lojas, salas comerciais, galpões** e imóveis com contratos de locação estáveis. A lógica vem do mercado financeiro: *quanto eu pagaria hoje para receber um fluxo de aluguéis no futuro?*

A conta tem três passos: (1) calcula-se o **aluguel anual bruto**; (2) descontam-se **vacância** (tempo médio sem inquilino) e **inadimplência**, obtendo a renda líquida anual; (3) divide-se pela **taxa de capitalização** (cap rate) — que representa a remuneração que um investidor de mercado exige para imobilizar capital em imóveis. Quanto menor a taxa, maior o valor pago: locais valorizados (BdT, Vila Olímpia, Itaim) trabalham com 5–6% a.a.; periferia e cidades pequenas, 8–10% a.a.

**Neste laudo**, partimos de um aluguel comprovado por contrato em vigor de R\$ 9.000/mês, aplicamos vacância de 5% e inadimplência de 3% (parâmetros típicos brasileiros), e capitalizamos a 7.50% a.a. — taxa calibrada para a UF/região do imóvel.

ALUGUEL MENSAL

**R\$ 9.000**

Contrato de locação em vigor

ALUGUEL ANUAL BRUTO

**R\$ 108.000**

mensal × 12

RENDA LÍQUIDA ANUAL

**R\$ 99.522**

Bruto – vacância 5% – inadimplência 3%

TAXA DE CAPITALIZAÇÃO

**7.50% a.a.**

Fonte: Default RJ

Valor renda = R\$ 99.522 ÷ 7.50% = **R\$ 1.326.960**

## 5.15 VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

---

VALOR DE MERCADO ESTIMADO

**R\$ 1.326.960**

R\$ 34.511/m<sup>2</sup> × 38 m<sup>2</sup> · Método da Capitalização da Renda

O valor de mercado do imóvel avaliando é de **R\$ 1.326.960** (aproximadamente 1,33 milhões de reais), obtido pelo **Método da Capitalização da Renda**, equivalente a R\$ 34.511/m<sup>2</sup> sobre a área avaliada de 38 m<sup>2</sup>.

## 5.16 PRAZO DE ABSORÇÃO PELO MERCADO

---

Considerando as condições atuais de oferta e demanda no mercado imobiliário de Centro, Angra dos Reis, 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 da Capitalização da Renda (NBR 14.653-2 item 8.2.4), com taxa de capitalização calibrada para a UF e o tipo de imóvel, e descontos de vacância e inadimplência conforme prática técnica.
- 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

---



Rua do C\*\*\*\*rc\*\*, \*\*\* — Loja \*\* — Centro Comercial \*\*\*\*\* — Centro — Angra dos Reis/RJ — CEP 23\*\*\*\*-\*\*\*

---

Angra dos Reis, 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