



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Por solicitação da Sra. [REDACTED]

[REDACTED], após visita realizada em 11/02/2025 à propriedade, elaboro o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), com a finalidade de avaliação para possível venda dos imóveis.

Este parecer obedece a critérios da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653- 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos e atende os requisitos da LEI 6.530/78 e da RESOLUÇÃO 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

Qualificações do Avaliador:

Luis Manuel Jordão Elias Gomes, conhecido como Maneco Gomes, é **arquiteto** formado desde 1987, registrado no CAU sob o número A118292, e **corretor de imóveis** desde 2002 CRECI 29410/RJ, com a imobiliária Maneco Gomes Empreendimentos em funcionamento desde 2004, registrada CRECI/RJ sob número 7973/J. Além disso, é **advogado** inscrito na OAB sob o número 245463/RJ.

Possui vasta **experiência no mercado imobiliário**, adquirida ao longo de décadas de atuação em Valença, RJ, tanto no setor varejista, como administrador da tradicional loja de material de construção e eletros, Casa Gomes por mais de 35 anos, quanto no associativismo empresarial, tendo sido presidente da Associação Comercial e Industrial de Valença por seis anos e atualmente exercendo a presidência da Câmara de Dirigentes Lojistas de Valença.

No campo acadêmico e profissional, Maneco é pós-graduado em Gestão de Pequenas e Médias Empresas pela FGV-RJ e autor do livro *Manual de Sobrevivência das Micro e Pequenas Empresas*, aprovado pelo SEBRAE-RJ.

Como arquiteto, Maneco **possui atribuição legal para realizar avaliações imobiliárias, conforme estabelecido pela Resolução nº 218/1973 do CONFEA**, que confere aos profissionais das áreas de Engenharia e Arquitetura a competência para elaborar laudos técnicos e avaliações de bens imóveis. Paralelamente, na condição de corretor de imóveis, está habilitado a emitir Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica (PTAM), conforme



disposto na Lei 6.530/1978 e na Resolução COFECI nº 1.066/2007, que regulamenta a atividade avaliativa no mercado imobiliário.

A junção de conhecimentos técnicos do avaliador, como arquiteto, de mercado imobiliário em função da corretagem exercida há décadas e a toda expertise adquirida em anos de trabalho em área de construção civil + varejo voltado para a construção civil, fazem de Maneco Gomes um profissional capacitado para emissão de pareceres técnicos de avaliação mercadológica (PTAM) em qualquer método avaliativo: comparativo, evolutivo, involutivo e de capitalização da renda.

Atualmente, é sócio da **Maneco Gomes Empreendimentos** e do escritório de advocacia **Caruso & Gomes**, onde atua de forma estratégica na intermediação de negócios e avaliações imobiliárias, unindo seu conhecimento técnico e jurídico para oferecer soluções completas no setor.

DA PROPRIEDADE

Composta de: **Terreno 1**: REGISTRADO no Livro 2, sob o n. 7, na matrícula n. 5.330, que o imóvel consistente do lote de nº 14 (quatorze), da quadra "D", da rua Projetada "D", atual Cecília Leal Alves no Loteamento Santo Antonio do Vale Verde, Valença-RJ com área de **3471 m2** ## **Terreno 2** : REGISTRADO no Livro 2, sob o n. 4, na matrícula n.15.967, que o imóvel consistente do Lote de terreno de nº.13, da Quadra "D", no Loteamento denominado Santo Antonio do Vale Verde, em Esteves, Valença-RJ, com área de **4.660 m2**. E todas as edificações contidas nos 2 terrenos, que serão averbadas na prefeitura e cartório do município de Valença RJ, pela proprietária.

DO MÉTODO ESCOLHIDO PARA AVALIAÇÃO

Por não haver amostras suficientes em propriedades semelhantes na região e devido ao padrão elevado de construção será utilizado o método evolutivo, com a determinação do valor do terreno e das benfeitorias.

TERRENOS – LOCALIZAÇÃO e VALOR

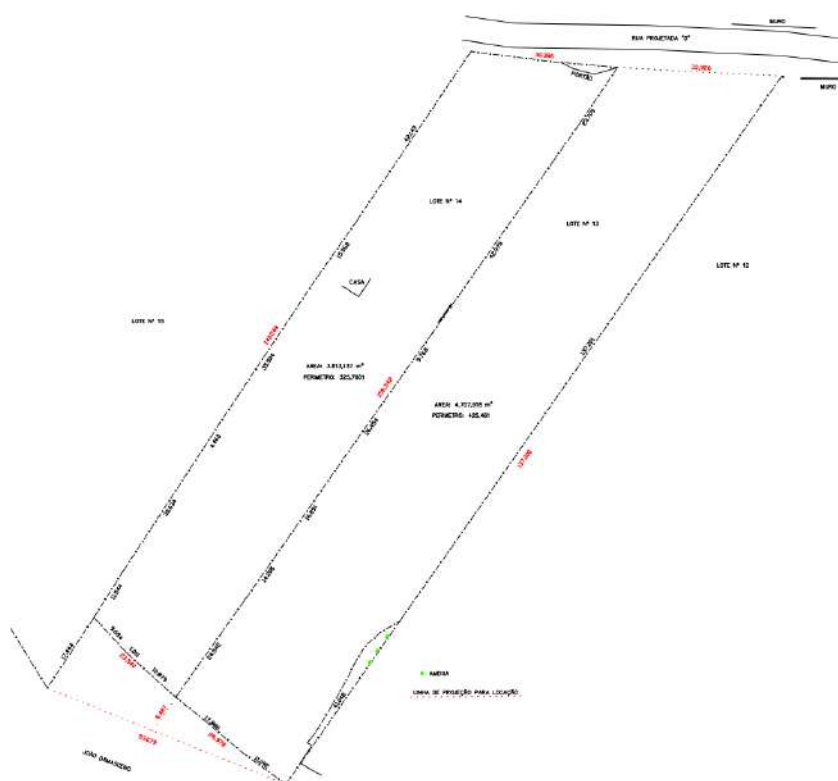
Localizados a literais 9,7 km da Rua dos Mineiros no centro de Valença RJ, no bairro Vale Verde rua Cecília Leal Alves, lotes 13 e 14, onde há várias chácaras e os terrenos são em sua maioria acima de 1000 m2, esta propriedade une 2 terrenos, sendo o Lote 14 com área de 3471 m2 e Lote 13 4.660 m2, totalizando **8.131m2**

Há lotes próximos da propriedade à venda, o que facilita a obtenção do valor de m2 de terreno. A rua está sendo asfaltada o que valoriza os terrenos.



Lote de esquina com 2500 m2 – por R\$ 250.000,00 – m2 = **R\$ 100,00** (lote com parte abaixo da rua)

Lote com 1084 m2 – por R\$ 170.000,00 – m2 – **R\$ 156,83** (lotes 3 e 4 da mesma Rua Cecília Leal Alves)





Cálculo da Média Ponderada dos Valores por Metro Quadrado

Critério de Pesos

- Lote 1 recebeu peso 1 porque possui parte abaixo do nível da rua, o que pode desvalorizar.
- Lote 2 recebeu peso 2 porque está na rua e é plano, sendo mais valorizado.

Cálculo

$$\begin{aligned}\text{Média ponderada} &= \frac{(100 \times 1) + (156,83 \times 2)}{1 + 2} \\ &= \frac{100 + 313,66}{3} = \frac{413,66}{3} = 137,89\end{aligned}$$

Pelo exposto, consideraremos o valor do m² a R\$ 137,89 para calcular o valor dos terrenos da propriedade que possui 8.131,00 m², totalizando: R\$ 1.121.183,59 **arredondado para R\$ 1.120.000,00**

DA BENFEITORIAS

Descrição do Imóvel – Chácara Estrela do Vale

1. Características Gerais

A Chácara Estrela do Vale é uma propriedade de alto padrão, **com projeto arquitetônico premiado em 2020 pelo Anuário Casa Vip, assinada pelos arquitetos Clemária Brito e Germano Brito e executada pela Decem Arquitetura.**

O imóvel destaca-se pelo seu design contemporâneo e sua estrutura planejada para proporcionar máximo conforto térmico e acústico, combinando materiais de alta qualidade e sistemas sustentáveis.

- **Área construída: 304,02 m² (incluindo telhado de policarbonato).**
- **DECK com 74,00 m² em IPÊ.**
- Acabamentos premium: Portobello, Deca, Fabrimar, Docol, Incepa e Santa Luzia.
- Pé-direito elevado em todos os cômodos.



- Conforto térmico e acústico: Telha sanduíche com isolamento e grandes vãos de ventilação.
- Sustentabilidade: Energia solar, sistema de tratamento de esgoto ecológico e reaproveitamento de água.

2. Casa Principal

A residência principal foi construída com materiais nobres, garantindo conforto e sofisticação:

- Piso: Porcelanato amadeirado Portobello.
- Esquadrias: Alumínio preto com telas mosquiteiras.
- Forros: Gesso com sancas e cortineiros, iluminação LED embutida.
- Paredes: Pintura premium Tinta Decora Diamante Acetinada da Coral.
- Rodapés e guarnições: Poliestireno Santa Luzia de 15 cm.

Áreas internas:

- Sala de estar, jantar e cozinha integradas (conceito aberto).
 - Sala de estar: Ampla, com parede revestida em laminado amadeirado e divisória em madeira maciça do chão ao teto.
 - Sala de jantar: Porta principal de madeira maciça com puxador inox, parede envidraçada e pendente de design exclusivo.
 - Cozinha:
 - Armários planejados, dobradiças com amortecimento.
 - Bancadas em granito São Gabriel.
 - Torre quente com forno embutido e espaço para micro-ondas.
 - Cooktop 4 bocas, coifa em inox e ilha com espaço para cadeiras.
 - Misturador monocomando com água quente e fria.

Área íntima:

- Suíte principal ampla, com closet e banheiro de alto padrão:



- Armários planejados e painel de TV com nichos.
- Closet: 4 portas de correr (2 espelhadas), 10 gavetas, prateleiras e cabideiros.
- Banheiro:
 - Banheira de hidromassagem dupla.
 - Box grande em Blindex com nicho em pastilhas de vidro.
 - Sanitário reservado.
 - Armários sob medida, espelho grande e duchas de alta pressão a gás.
- Quarto de hóspedes: Painel para TV com nichos e acabamento em lambri branco de EVA.
- Banheiro social:
 - Revestimento Portobello.
 - Box Blindex, nicho na parede, barra de apoio.
 - Instalação para ducha a gás e chuveiro elétrico.

Área de Serviço:

- Espaçosa, com armários planejados, bancada em granito, tanque em louça.
- Varal embutido e instalação para água quente na máquina de lavar.

Dependência de Empregada:

- Quarto funcional com cama embutida que se transforma em bancada.
- Banheiro privativo completo, com box Blindex e ducha a gás ou elétrica.

3. Estrutura Externa

- Garagem coberta:
 - Espaço para dois veículos e área de manobra.
 - Piso porcelanato e forro PVC amadeirado.
- Deck de madeira Ipê (74 m²) na frente e lateral da casa, com cobertura parcial em policarbonato.



- Sistema de segurança:
 - Muro frontal e fechamento lateral em tela.
 - Portão eletrônico com interfone e câmera.
 - Monitoramento por câmeras com acesso remoto.

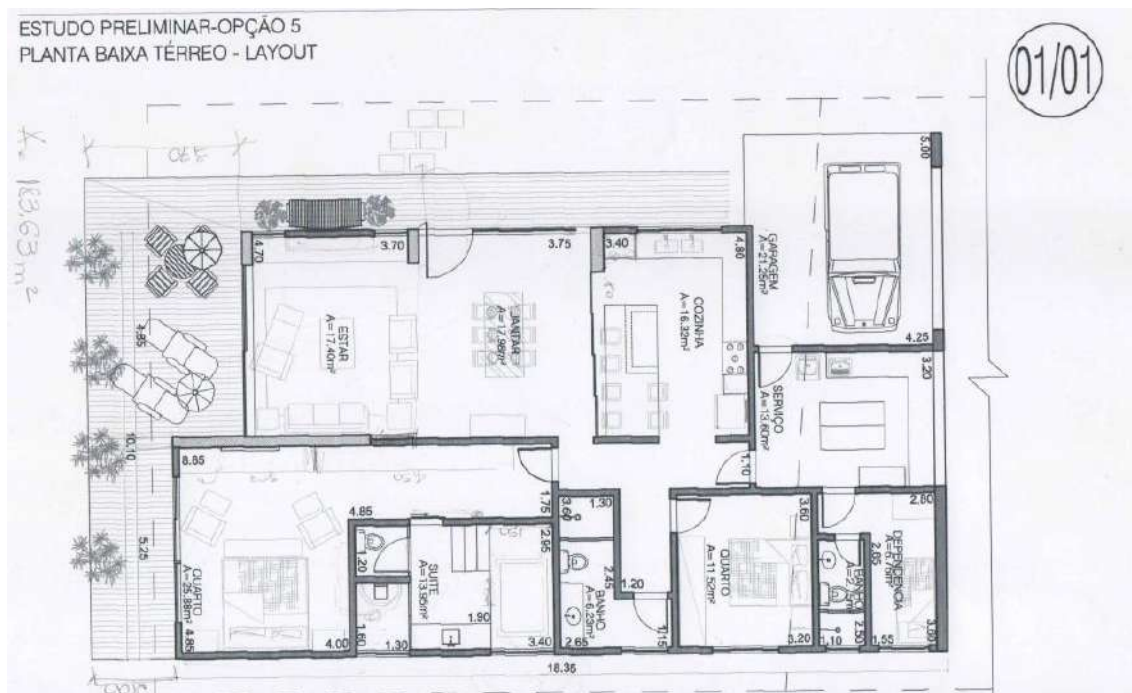
4. Infraestrutura Sustentável

- Sistema de energia solar: 16 painéis gerando média de 700 kWh/mês.
- Água de poço tratada na propriedade:
 - Capacidade de armazenamento: 14.000 litros.
 - Tratamento por filtros e clorador.
- Tratamento de esgoto por Biodigestor Sanear Brasil:
 - Filtro de odores e capacidade de até 2.500 litros/dia.
 - Pode ser conectado à rede pública de esgoto, se necessário.
- Casa de gás externa: Capacidade para 5 botijões, abastecendo fogão e aquecedores.





O projeto dos colegas arquitetos Germano e Clemária Brito, foi publicado pela Revista Conecta em 2020 e premiado no Anuário Casa Vip.





A residência foi planejada para oferecer o máximo de conforto, qualidade e eficiência energética, destacando-se como uma construção moderna e funcional.

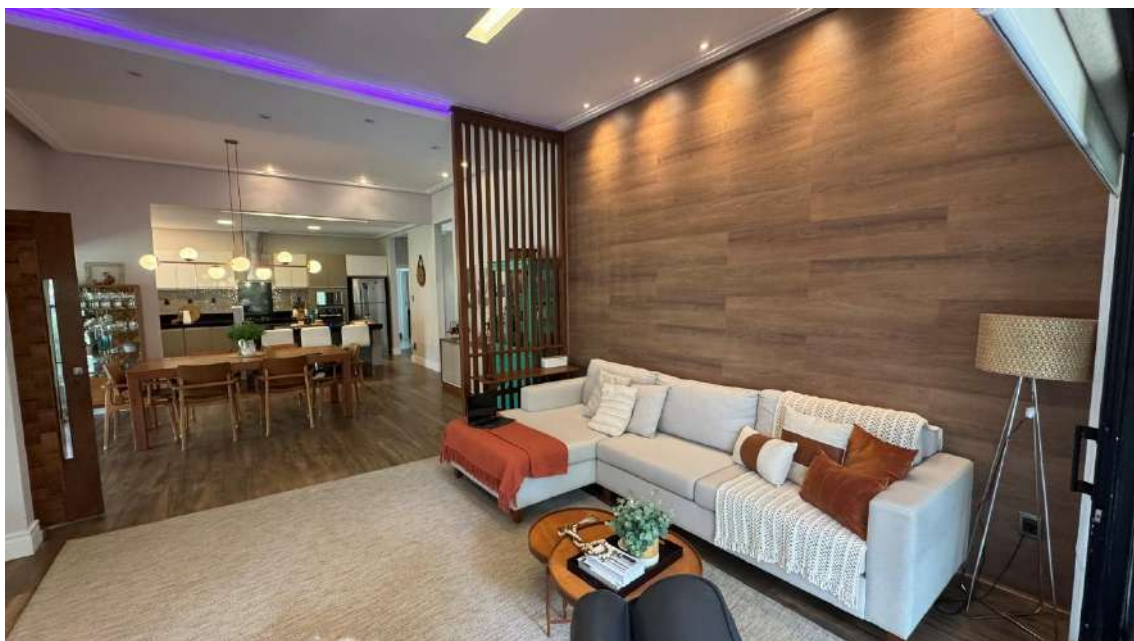


Casa principal de alto padrão com piso de porcelanato amadeirado Portobello, esquadrias em alumínio preto com telas mosquiteiras com perfil também em alumínio. Todos os forros internos de gesso com saneas e cortineiros e iluminação led embutida. Áreas de serviço também com forro em gesso e saneas. Paredes pintadas com Tinta Decora Diamante acetinada da Coral.



Detalhes da integração dos ambientes com área externa verde. Estar espaçoso, com janelas e porta em alumínio preto (para a varanda). Parede amadeirada revestida com laminado. Divisória em madeira maciça.

Jantar espaçoso com porta principal em madeira maciça e parede envidraçada.





Cozinha com armários planejados, torre quente, 2 cubas inoxidáveis, bancadas em granito São Gabriel, coifa inox, cooktop de 4 bocas. Ilha em granito em solução funcional para atender os moradores e completar armários.







Suíte com armários planejados no quarto, closet e criado mudo. Parede TV revestida em MDP amadeirado com nicho, painel para TV, bancada com espaço para trabalho, gavetas e gavetões.





Quarto e WC social.



Área de serviço e ao fundo o Inversor da energia solar que produz 1kva, mais do que o necessário para a propriedade, podendo ser usado o excedente em seu escritório ou casa de cidade.



Evidenciado o estado atual desta construção através das fotografias, registro o motivo de não ser aplicado índice depreciativo na construção.

A casa principal possui :

- 296,54 m2 de área coberta
- Deck de ipê com 74.56 m2

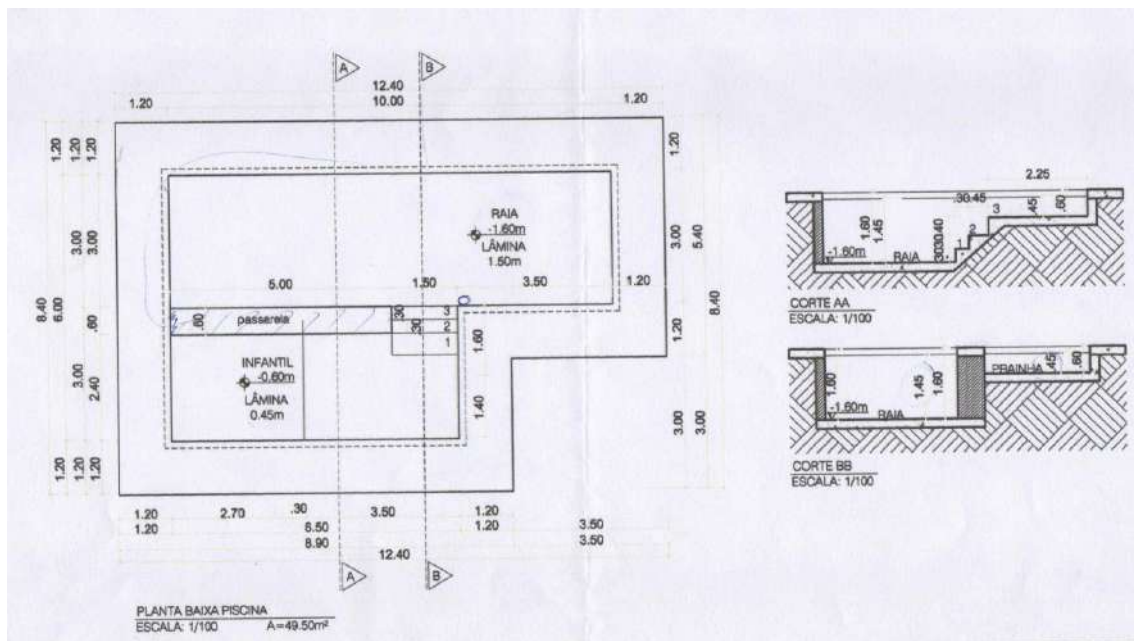


5. Área de Lazer

- Piscinas adulto (3x10m) e infantil (1,40x2,40m), com iluminação LED colorida.
 - Deck de madeira Ipê ao redor das piscinas.
 - Área gourmet coberta (97m²), equipada com:
 - Churrasqueira, fogão e forno a lenha.
 - Bancadas em granito, pia ampla, iluminação em LED.
 - Toldos retráteis que ampliam a área coberta.
 - Casa de hóspedes/caseiro:
 - Varanda ampla, sala, 2 quartos, banheiro, cozinha e área de serviço.
 - Vestiário anexo para funcionários externos.
 - Capela contemporânea com portas Blindex e deck em madeira Ipê.
 - Parquinho infantil.
 - Lago artificial com tilápias e sistema de reaproveitamento de água para irrigação.
-

6. Área Verde e Paisagismo

- Grande área de preservação ambiental com centenas de árvores.
- Duas áreas específicas com árvores frutíferas.
- Extensa área gramada, ideal para lazer e contemplação.



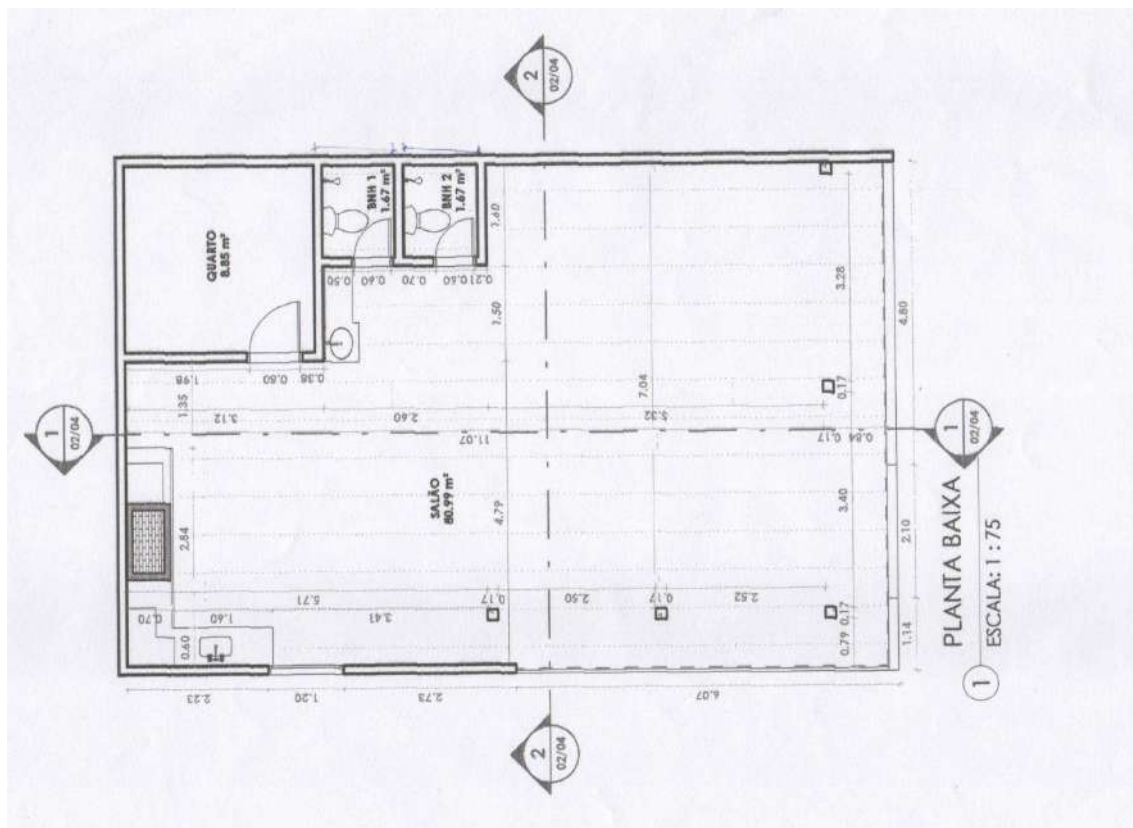
Piscina construída na forma tradicional com concreto e pastilhas.



Junto à piscina há espaço de confraternização e cozinha gourmet com churrasqueira e forno de pizza a lenha. Assim como na casa principal, os materiais utilizados são de primeira linha.



A área da cozinha gourmet é de 80.99 m2



** A área do quarto* é reservada para uma sauna.

CASA DE HÓSPEDES

Para manter a intimidade do casal que não possuía filhos, optou-se por ter uma casa de hóspedes para receber visitas com menor intimidade. Na casa de hóspedes localizada nas proximidades da área de lazer e com um pitoresco lago na frente, temos : sala, cozinha, wc e 2 quartos. Ao fundo uma lavanderia e depósito para ferramentas. A construção é simples, com piso de ardósia, janelas e portas de madeira maciça, porém simples. WC e cozinha modestos. Esta área possui aproximadamente 120 m2.

Nesta área será aplicada a tabela de depreciação Ross-Heidecke considerando idade de 30 anos (informação da proprietária)



AVALIAÇÃO com Método Evolutivo e a Utilização das Tabelas CUB e Ross-Heidecke na Avaliação Imobiliária

A avaliação imobiliária é um processo técnico que busca determinar o valor de um imóvel de forma objetiva e fundamentada. Um dos métodos mais utilizados para avaliar construções e edificações é o **método evolutivo**, que se baseia na separação e valoração individual dos elementos do imóvel, considerando **terreno e benfeitorias**.

1. O Que é o Método Evolutivo?

O **método evolutivo** consiste na avaliação separada do **terreno** e da **construção** (ou benfeitorias), somando seus valores para obter o valor final do imóvel. Esse método é amplamente utilizado em imóveis urbanos, industriais e rurais, sendo adequado para edificações que possuem características únicas e diferenciadas.

Passos do Método Evolutivo:



1. Avaliação do Terreno

- Determina-se o valor do metro quadrado do terreno com base em pesquisas de mercado (**método comparativo direto**).
- Multiplica-se esse valor pela área total do terreno.

2. Avaliação da Construção

- Calcula-se o **custo de reprodução ou substituição** da construção, considerando preços atualizados de materiais e mão de obra.
- Aplica-se um fator de **depreciação**, caso necessário, para refletir a idade e o estado de conservação do imóvel.
- O valor da construção é somado ao valor do terreno para obter o valor final do imóvel.

Para determinar o valor da construção, utilizam-se **duas tabelas fundamentais: CUB (Custo Unitário Básico) e Ross-Heidecke (HHH)**.

2. Utilização da Tabela CUB (Custo Unitário Básico)

A tabela **CUB/m²** é um indicador publicado mensalmente pelos Sindicatos da Construção Civil (SINDUSCONs) de cada estado e regulamentado pela **ABNT NBR 12.721/2006**. Ela informa o **custo médio de construção por metro quadrado** para diferentes padrões de acabamento e tipos de edificação.

Como a Tabela CUB é Utilizada?

1. Identificação do Tipo de Construção

- Residencial unifamiliar, multifamiliar, comercial, industrial, etc.
- Padrão de acabamento (baixo, médio ou alto).

2. Multiplicação pelo CUB/m² Atualizado

- Multiplica-se o CUB do mês corrente pela área total construída.

3. Correções e Ajustes

- São aplicados fatores de ajuste para peculiaridades da construção, como diferenciais arquitetônicos, personalizações e materiais de alto padrão.



Exemplo de Cálculo com CUB

- **Área Construída:** 250 m²
- **CUB Residencial Padrão Médio (fevereiro/2025):** R\$ 2.500/m²
- **Valor da Construção:**

$$250 \text{ m}^2 \times 2.500 = \text{R\$ } 625.000$$

Após esse cálculo, aplicam-se os critérios de **depreciação e valorização** conforme o estado de conservação da edificação, o que leva à aplicação da **tabela Ross-Heidecke**.

3. Utilização da Tabela Ross-Heidecke (HHH)

A **Tabela Ross-Heidecke** é um modelo de **depreciação imobiliária** que considera a idade da construção e seu estado de conservação. Esse método permite calcular a **vida útil remanescente** do imóvel e determinar a perda de valor ao longo do tempo.

Como a Tabela Ross-Heidecke Funciona?

1. **Determinação da Vida Útil da Construção**
 - Exemplo: Uma casa pode ter vida útil estimada em **50 anos**.
2. **Identificação da Idade Atual**
 - Exemplo: A casa tem **20 anos de uso**.
3. **Estado de Conservação**
 - A edificação pode estar em estado **Ótimo, Bom, Regular, Ruim ou Péssimo**.
4. **Aplicação da Tabela**
 - De acordo com a idade e estado de conservação, a tabela fornece um **percentual de depreciação** a ser aplicado sobre o valor da construção.

Exemplo de Cálculo com Ross-Heidecke

- **Valor de Construção Atualizado (CUB):** R\$ 625.000
- **Idade da Construção:** 20 anos



- **Vida Útil Prevista:** 50 anos
- **Estado de Conservação:** BOM
- **Depreciação Estimada pela Tabela Ross-Heidecke:** 30%
- **Valor da Construção Após Depreciação:**

$625.000 \times (1 - 0,30) = R\$ 437.500$

Este valor depreciado é então somado ao valor do **terreno** para definir o valor final do imóvel.

Avaliação da propriedade:

Utilizando a tabela CUB de Janeiro de 2025 (em anexo) temos:

ITEM	m2	tipo CUB	Pesquisa	valor	Ross-Heidecke	Valor
Casa Principal	304	R-1 Alto		R\$ 3.455,65	0,00%	R\$ 1.050.517,60
DECK	74		R\$ 350,00		9,28%	R\$ 23.496,48
Piscina	49,5		R\$ 1.500,00		9,28%	R\$ 67.359,60
Área Lazer	97	R1 - Normal		R\$ 2.775,70	9,28%	R\$ 244.257,16
Casa de Hóspedes	120	R1 - Baixo		R\$ 2.300,47	49,30%	R\$ 139.960,59
						R\$ 1.527.994,95

A casa principal não sofreu depreciação a depreciação em função de sua idade 8 anos, estado de conservação perfeito e materiais utilizados.

Deck Piscina e Área de Lazer, foram considerados 8 anos de uso e estado ótimo.

Casa de hóspedes e depósito, 30 anos de construção e estado de conservação C.

Itens adicionais:

O imóvel conta com geração de energia solar que produz 700kva , que gera economia de R\$ 800,00 em conta de energia elétrica. Seu custo hoje é estimado em R\$ 30.000,00. Considerando sua depreciação em 25% (tempo de garantia 25 anos, decorridos 6 (24%) temos R\$ 22.800,00



A propriedade conta com Biodigestor com capacidade de 2500 litros que custa hoje R\$ 3600,00 (<https://loja.sanearbrasil.com.br/products/biodigestor-2-500l-sanear-brasil>) Este valor não será discriminado na soma total.

Avaliação final:

Terrenos	R\$ 1.120.000,00
Benfeitorias (construções)	R\$ 1.525.591,43
Energia Solar	R\$ 30.000,00
Valor total	R\$ 2.675.591,43

Avalio a propriedade nesta data em R\$ 2670.000,00 (dois milhões, seiscentos e setenta e cinco mil reais)

Valença, 16 de fevereiro de 2025

Maneco Gomes

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Janeiro/2025

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Janeiro/2025**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

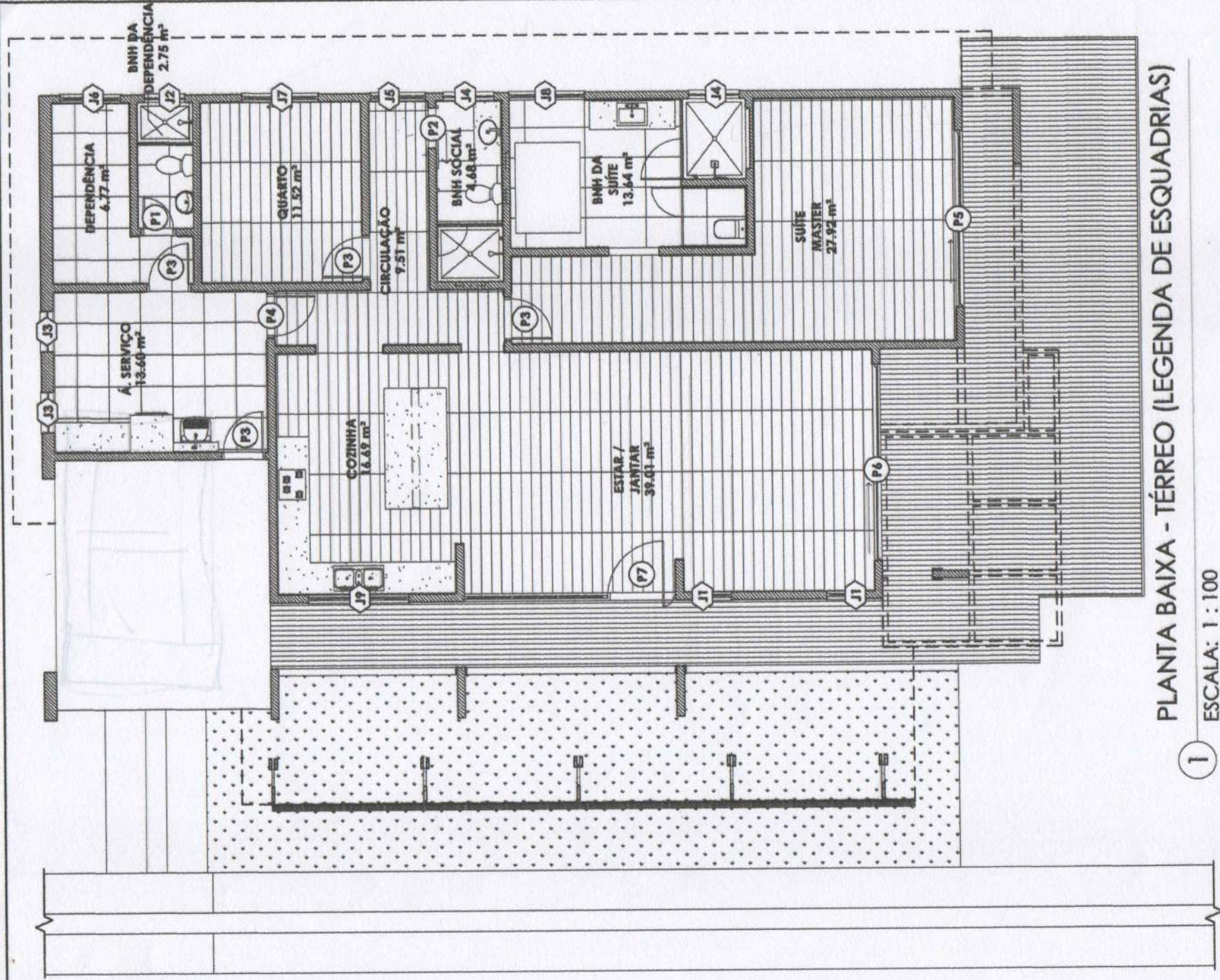
PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	2.300,47	R-1	2.775,79	R-1	3.455,65
PP-4	2.152,75	PP-4	2.629,56	R-8	2.769,40
R-8	2.041,52	R-8	2.302,83	R-16	2.939,49
PIS	1.587,58	R-16	2.235,46		

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.670,08	CAL-8	2.859,63
CSL-8	2.282,73	CSL-8	2.499,76
CSL-16	3.047,32	CSL-16	3.332,87

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.417,78
GI	1.272,49



xDecem
arquitetura

www.decem.com.br

(74)2452-1617

**PRANCHAS DO
PROJETO EXECUTIVO**

Cliente:
SONIA & MARCIO

Tipo:
Projeto Residencial Unifamiliar

Endereço:
CECÍLIA LEAL ALVES, 425, VALE VERDE I
27600-000

Título do Desenho:
PLANTA BAIXA - TÉRREO (LEGENDA DE
ESQUADRIAS)

Nº do Projeto: 0005

Data: 15/06/2016

Autor: CMCB

01/01