

# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



**CASA JARDIM MARILÉA**

**RIO DAS OSTRAS / RJ**

**Coordenadas Geográficas: -22.5079008,-41.9361271**

## ÍNDICE

### FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE
2. FINALIDADE DO LAUDO
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
5. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
  - 5.1. DOCUMENTAÇÃO
  - 5.2. LOCALIZAÇÃO
  - 5.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO
  - 5.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO
7. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
8. VALORES DO IMÓVEL
  - 8.1 VALOR DE MERCADO
  - 8.2 VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA
9. ANEXOS
  - 9.1 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
  - 9.2 DOCUMENTAÇÃO DE REFERÊNCIA
  - 9.3 PESQUISA DE MERCADO
  - 9.4 TRATAMENTO DOS DADOS

## **1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE**

O presente laudo de avaliação foi elaborado por solicitação de FIDC KCCR.

## **2. FINALIDADE DO LAUDO**

Finalidade do laudo é determinar o valor de mercado e o valor de venda forçada do imóvel.

## **3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

Esta avaliação tem por objetivo determinar o valor de mercado de compra e venda do imóvel em questão, com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando.

## **4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

Este laudo atende ao item 7.2 da ABNT NBR 14653-1:2001 - (Conhecimento da documentação).

## **5. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

### **5.1. DOCUMENTAÇÃO**

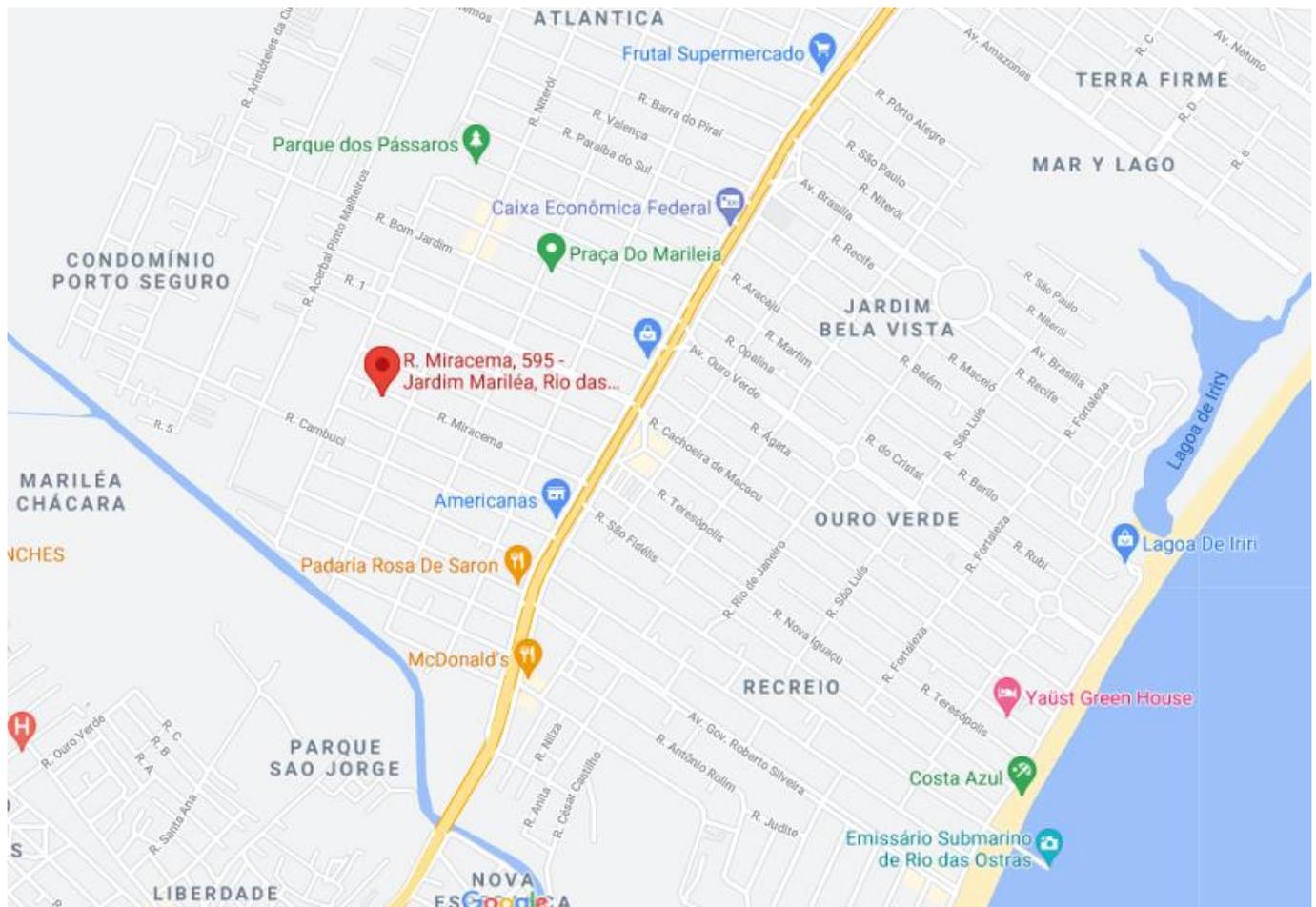
Os elementos necessários para elaboração deste trabalho foram fornecidos pelo solicitante e considerados verdadeiros e compõem o anexo 9.2.

- Matrícula do Serviço Registral e Notarial do Ofício Único de Rio das Ostras

### **5.2. LOCALIZAÇÃO**

O imóvel avaliando objeto em estudo localiza-se na Rua Miracema, 595, bairro Jardim Mariléa, na cidade de Rio das Ostras/RJ.

O acesso ao imóvel pode ser feito da seguinte forma: Siga na direção nordeste na Rod. Amaral Peixoto em direção à R. Luiza Viana. Siga pela Rua Jorge Ulrick. Vire à esquerda na Ria São Fidelis e vire à esquerda na Rod. Amaral Peixoto. Vire à direita na Rua Cambuci. Vire à direita na Rua Duque de Caxias e novamente na Rua Miracema.



Croqui de localização

### 5.3. LOCALIZAÇÃO

O entorno do imóvel avaliando é caracterizado por zona urbana, possui completa infraestrutura como: ruas asfaltadas com meio fio, rede de abastecimento de água, coleta de esgoto, rede de energia elétrica, iluminação pública, redes telefônica, de internet e tv a cabo, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo.

É uma região plana de uso residencial. A região possui escola, mercados e comércios locais.

Densidade construtiva e demográfica média.

### 5.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando é a casa duplex 03 com 95,03m<sup>2</sup>, construída em um terreno de 60m<sup>2</sup>. Terreno total das 4 casas possui 525m<sup>2</sup>.

A casa possui: 1º piso: varanda, sala, banheiro social, cozinha, área de serviço, escada.

2º piso: corredor, banheiro social, quarto simples e quarto com suíte e varanda.

O imóvel encontra-se em bom estado de conservação com paredes emassadas e pintadas. Áreas como cozinha, área de serviço, lavado e banheiros são azulejadas.

Todo o imóvel possui piso cerâmico.

## 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Trata-se de uma região urbana valorizada. Fica entre os bairros Recreio, Ouro Verde, Jardim Bela Vista, Atlântica, Condomínio Porto Seguro e Parque São Jorge. Fica a aproximadamente 3,0 km do centro. A região hoje apresenta características de liquidez abaixo do normal devido à crise que o país se encontra. O quadro da situação é de alta oferta. Estima-se que a velocidade média de negociação seja de mais de um ano.

## 7. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Este trabalho avaliativo seguiu as diretrizes da NBR-14.653:2011 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), a qual regula os procedimentos avaliativos, considerando as partes 1 (Procedimentos Gerais) e 2 (Imóveis Urbanos).

O critério técnico que sustentou a determinação do valor total e conseqüentemente do m<sup>2</sup> (metro quadrado), foi o Método Direto Comparativo de Dados de Mercado, considerando-se as devidas correções específicas ponderadas por modelo de inferência estatística, utilizando o programa Sisdea.

Os valores, total e unitário, adotados foram determinados após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário. Os elementos comparativos válidos possuem os seguintes fatores de equivalência:

- a) Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, da mesma região e zoneamento.
- b) Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- c) Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização e etc.

Os imóveis analisados na comparação, diferiram nas seguintes variáveis:

- Área privativa
- Padrão Construtivo
- Dormitórios
- Suítes

Para imóveis com as equivalências acima citadas, houve uma alta variedade de ofertas de imóveis nas proximidades. Foi feita uma ampla pesquisa onde foram coletadas amostras as quais foram criteriosamente analisadas e trabalhadas com 4 variáveis independentes e 22 amostras selecionadas e 22 amostras utilizadas.

Segue abaixo classificação dos resultados obtidos quanto à precisão e à fundamentação, segundo exigência da norma da ABNT:

### Tabela de precisão – NBR 14653 -2

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<= 30%	<= 40%	<= 50%

Tabela 5 - Grau de precisão

Opções - Equações de regressão

Variáveis	Tran...	Rel...	t Calcul...	Significâ...	F. Calculado
Área privativa	1/x	-4,31	3,04	0,74	5,18 0,02
Padrão construtivo	x	2,21	1,44	16,70	Durbin Watson
Domitórios	x	15,58	1,51	14,83	Desvio Padrão
Suítes	x	2,56	1,36	19,18	583,8 583,8
Valor unitário	y		-1,43	17,13	Outliers (%)
					0 (0,00%)
					Dist. Resíduos
					068 - 090 - 100

Imovel	Valor	Max.	Min.	%Amp.	%Max.	%Min.
1	3.858,07	4.241,26	3.474,89	19,86	9,93	9,93

Conforme imagem extraída do sistema Sisdea, a **amplitude** do intervalo de confiabilidade ficou em **19,86** o que o classifica como "**Grau III**" quanto à precisão do valor do imóvel, segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas NBR 14653-2/2011.

**Quanto à Fundamentação**, o presente trabalho é classificado com "**Grau II**" conforme tabelas abaixo:

Tabela 2 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

**Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2**

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	15
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	I
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	II
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Tabela 1 - Grau de fundamentação:

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 22 imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir:

	Área	Padrão construtivo	Dormitório	Suítes	Valor unitário	Valor
Imóvel 1	120	2	3	2	2.791,67	335.000,00
Imóvel 2	121,5	2	3	0	1.669,50	202.844,00
Imóvel 3	130	2	3	2	2.692,31	350.000,00
Imóvel 4	135	2	4	1	3.185,19	430.000,00
Imóvel 5	130	3	3	2	3.461,54	450.000,00
Imóvel 6	115	3	3	1	3.434,78	395.000,00
Imóvel 7	120	2	3	2	3.333,33	400.000,00
Imóvel 8	87	3	3	1	5.390,80	469.000,00
Imóvel 9	140	2	3	2	3.000,00	420.000,00
Imóvel 10	120	3	3	3	3.666,67	440.000,00
Imóvel 11	105	3	4	2	4.095,24	430.000,00
Imóvel 12	112	3	3	2	3.571,43	400.000,00
Imóvel 13	124	3	3	2	3.709,68	460.000,00
Imóvel 14	137	3	3	3	4.744,53	650.000,00
Imóvel 15	120	2	3	2	3.250,00	390.000,00
Imóvel 16	113	2	3	1	3.982,30	450.000,00
Imóvel 17	150	1	3	1	3.000,00	450.000,00
Imóvel 18	140	3	4	1	3.750,00	525.000,00
Imóvel 19	125	2	3	2	3.120,00	390.000,00
Imóvel 20	136	2	4	1	3.455,88	470.000,00
Imóvel 21	118	3	4	1	4.449,15	525.000,00
Imovel 22	84	2	3	1	4.404,76	370.000,00

### QUADRO RESUMO DAS VARIÁVEIS DO MODELO

	Imóvel avaliando	Justificativa para escala adotada	Mínimo da amostra	Máximo da amostra
Área (m2)	95,03	Variável quantitativa, quanto maior a área, maior será a valorização do imóvel	84	150
Padrão construtivo	2	Variável qualitativa. Valor 1 para imóveis de padrão menor, valor 2 para padrão médio e valor 3 para padrão maior. Quanto maior o padrão construtivo, maior será a valorização do imóvel	1	3
Dormitórios	3	Variável quantitativa, quanto maior o número de banheiros, maior será a valorização do imóvel	3	4
Suítes	1	Variável quantitativa, quanto maior o número de suítes maior será a valorização do imóvel	0	3
Valor unitário	R\$3.474,89	Variável dependente quantitativa	R\$1.669,50	R\$5.390,80
Valor	R\$330.218,40		R\$202.844,00	R\$650.000,00

Diante dos resultados calculados pelo sistema de inferência estatística, foi considerado o valor mínimo da amostra pelo fato de que nas amostras coletadas foi utilizado o valor ofertado pelas imobiliárias, e na prática do mercado brasileiro esse valor ainda sofre uma depreciação no momento da negociação.

## 8. VALORES DO IMÓVEL

### 8.1. VALOR DE MERCADO CALCULADO

**Valor do imóvel: R\$ 330.218,40 (Trezentos e trinta mil, duzentos e dezoito reais e quarenta centavos)**

Classificação quanto à liquidez: Abaixo do normal  
Grau de Fundamentação do Laudo: II  
Grau de Precisão do Laudo: III

É permitido um arredondamento de até 1%, logo:

**R\$ 330.000,00 (Trezentos e trinta mil reais)**

### 8.2 VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Valor de liquidação imediata para 12 meses

**R\$ 280.600,00 (Duzentos e oitenta mil e seiscentos reais)**

Valor de liquidação imediata para 24 meses

**R\$ 263.000,00 (Duzentos e sessenta e três mil reais)**

Encerra-se o presente trabalho composto por 9 folhas, sendo esta folha datada e assinada.

Florianópolis, 15 de Junho de 2021



**Fabiola Caetano de Queiros Fernandes**  
Eng. Civil – CREA: 157783-8/D

## 9. ANEXOS

### 9.1. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada da casa



Logradouro



Logradouro



Área externa



Área externa frente



Área externa entre casas



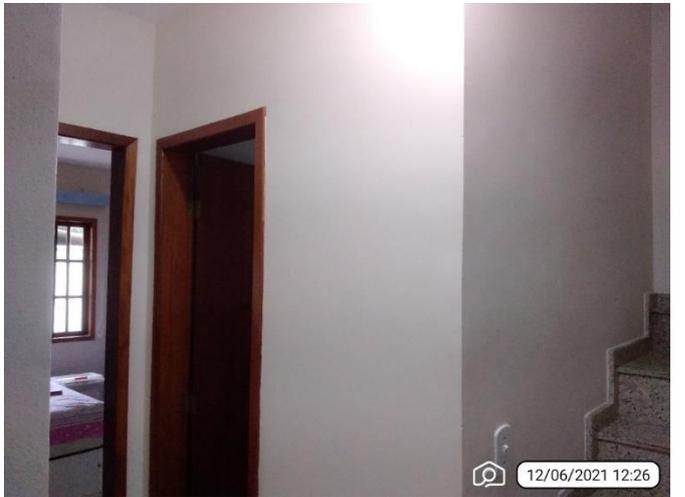
Varanda



Sala



Sala



Corredor 1º andar



Cozinha



Cozinha



Área de serviço



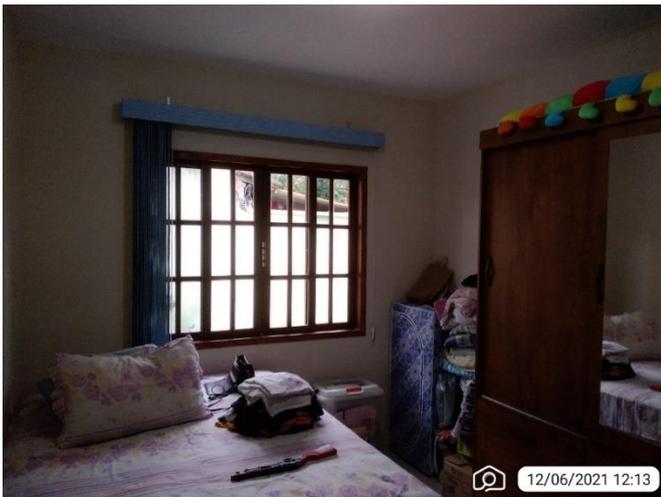
Área de serviço



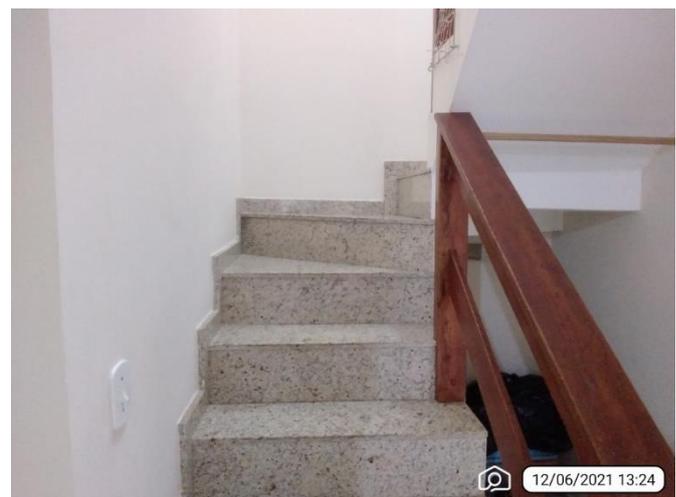
Banheiro 1º andar



Banheiro 1º andar



Quarto 1º andar



Escada



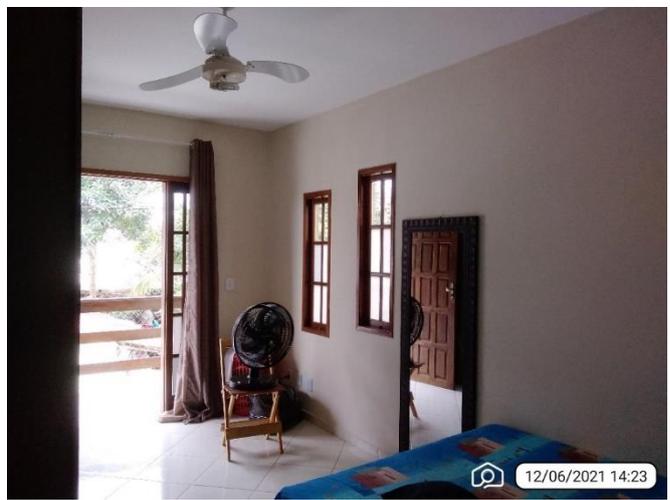
Corredor 2º andar



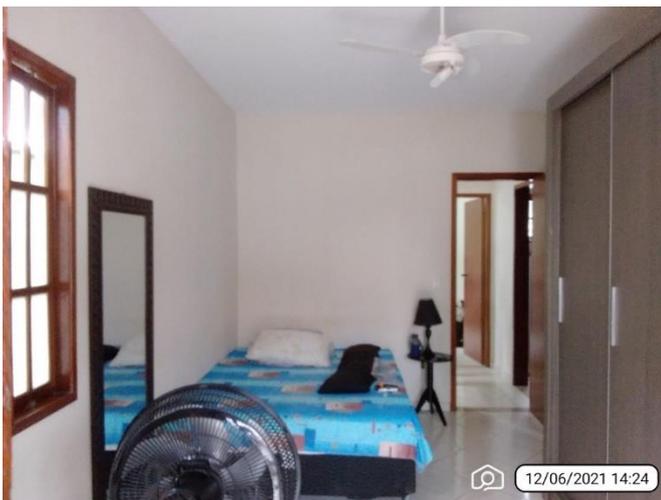
Banheiro 2º andar



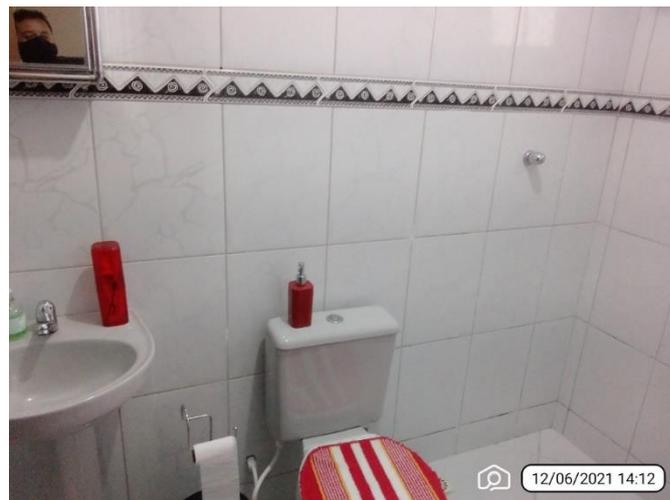
Quarto 2



Suíte



Suíte



Banheiro suíte



Sacada suíte



Sacada suíte

## 9.2. DOCUMENTAÇÃO DE REFERÊNCIA

### SERVICO REGISTRAL E NOTARIAL DO OFÍCIO ÚNICO DE RIO DAS OSTRAS

Matricula:33227

FICHA: 1

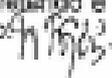
DATA:13/11/2017

**IMÓVEL CASA RESIDENCIAL DE Nº03 (três) situada à Miracema, nº595, com área total construída de 95,03m², Duplex, bem como da respectiva fração ideal de 25,00%, com as seguintes medidas e confrontações: 6,00m de frente para o lote 06; 6,00m de fundos para o lote 06; 10,00m de lateral direito para casa 02; 10,00m de lateral esquerdo para a casa 04; esta unidade conta com 02 vagas de garagem. Edificada sobre LOTE DE Nº 07 DA QUADRA 06, DO LOTEAMENTO JARDIM MARILEIA, situado em Rio das Ostras/RJ, o qual assim se descreve e se caracteriza: 15,00m de frente para a rua Miracema; 15,00m de fundos com o lote nº20; 35,00m do lado direito com o lote nº06 e 35,00m do lado esquerdo com o lote nº08, com a área de 525,00m². Inscrito na Municipalidade nº01.5.006.0413.003. **ANDREA MACHADO PEREIRA DE CARVALHO**, brasileira, pedagoga, casada no regime de Separação Total de Bens com **MARCOS ROBERTO DE CARVALHO**, portadora da identidade nº 09.782.487-6 expedida pelo DETRAN-RJ em 08/11/2012, inscrita no CPF/MF sob o nº 041.882.937-30, residentes e domiciliados à Rua Aurélio Moreira Jorge nº180, Centro, Rio das Ostras-RJ e **FABIANO BARCELLOS MARMELO**, brasileiro, autônomo, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 04363098480 expedida pelo DETRAN-RJ em 16/02/2016 onde consta a cédula de identidade nº 9900282 SSP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 089.862.247-63, casado no regime de Comunhão Parcial de Bens com **REGIANE FREITAS DA SILVA BARCELLOS**, portadora da cédula de identidade nº 23.570.872-4 expedida pelo DETRAN-RJ em 28/12/2012, inscrita no CPF/MF sob o nº 143.521.147-23, residentes e domiciliados à Rua Miracema nº 595 casa 04, Jardim Marilea - Rio das Ostras- RJ. **CERTIFICADO MAIS** que na AV-04 da matrícula 1.319, foi averbado o divórcio de **FABIANO BARCELLOS MARMELO** e **ANDRÉA MACHADO PEREIRA BARCELLOS MARMELO**. **CERTIFICADO AINDA** que na AV-06 e Av-05 da matrícula 1.319, foi averbado o casamento de **ANDRÉA MACHADO PEREIRA DE CARVALHO** com **MARCOS ROBERTO DE CARVALHO**, pelo regime de separação total de bens e **FABIANO BARCELLOS MARMELO** com **REGIANE FREITAS DA SILVA** pelo regime de comunhão parcial de bens. **TÍTULO AQUISITIVO/REGISTRO ANTERIOR**: Imóvel esse adquirido pela proprietária conforme título de aquisição devidamente transcrito na folha 001 da Matrícula nº 1.319 em 28/02/2005, no RGI anexo a esta Serventia. Eu CF (Cristina Tebeira Gonçalves Fortes) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 13 de Novembro de 2017. Eu subscrevo: **

**R-01-33.227 - DIVORCIO E PARTILHA** = De acordo com o Formal de Partilha de Extrato dos Autos de Divórcio Consensual- Dissolução / Casamento de **FABIANO BARCELLOS MARMELO** e **ANDREA MACHADO PEREIRA BARCELLOS MARMELO**, passado no Cartório da 2ª Vara Cível da Comarca de Rio das Ostras/RJ, referente ao processo nº0000168-41.2010.8.19.0068, datado em 02/08/2012, procede-se este registro, para fazer constar que o imóvel desta matrícula fica pertencendo a **FABIANO BARCELLOS MARMELO**, brasileiro, autônomo, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 04363098480 expedida pelo DETRAN-RJ em 16/02/2016 onde consta a cédula de identidade nº 9900282 SSP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 089.862.247-63, casado no regime de Comunhão Parcial de Bens com **REGIANE FREITAS DA SILVA BARCELLOS**, portadora da cédula de identidade nº 23.570.872-4 expedida pelo DETRAN-RJ em 28/12/2012, inscrita no CPF/MF sob o nº 143.521.147-23, residentes e domiciliados à Rua Miracema nº 595 casa 04, Jardim Marilea - Rio das Ostras- RJ, **na proporção de 100%**. Pelo preço de **R\$.70.000,00** (setenta mil reais) em moeda

Continua no Verso...

  
Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.org.br  
Essa documentação foi assinada digitalmente por GUSTAVO RIBEIRO GALVES - 19/09/2017 11:39:08  
Registradores

comente deste País. Certifico que as devidas custas estão definidas na Portaria nº2684/2016 da CGJ do Estado do Rio de Janeiro a saber: Emolumentos: R\$3.881,35; Lei 6370: R\$73,51; FETJ: R\$755,32; FUNDPERJ: R\$188,83; FUNPERJ: R\$188,83; FUNARPEN: R\$151,64; Mútuas: R\$55,64; Acotarj: R\$1,12. Totalizando R\$5.296,66. Prenotado no Livro:1-T sob o nº73.842 em 07/08/2017. Consulta informação sobre indisponibilidade de bens nº02354170080808510 emitido em 08/08/2017, Selo de Fiscalização Eletrônico nºECGO 08883 RTV. Eu \_\_\_\_\_ (Cristina Teixeira Gonçalves Fortes) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 13 de Novembro de 2017. Eu subscrevo: 

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DO OFÍCIO ÚNICO DE RIO DAS OSTRAS-RJ																					
Nº do Pedido: 21/003874 - Data do ato: 19/05/21																					
Certidão																					
Poder Judiciário - T.JERJ Corregedoria Geral da Justiça  Selo Eletrônico de Fiscalização EDSW 73748 NMO   Consulte a validade do selo em: <a href="https://www.tjrj.jus.br/sitepublico">https://www.tjrj.jus.br/sitepublico</a>	<table> <tr><td>Emol:</td><td>62,54</td></tr> <tr><td>L.6370/12:</td><td>1,65</td></tr> <tr><td>FETJ:</td><td>16,50</td></tr> <tr><td>Fundperj:</td><td>4,12</td></tr> <tr><td>Funperj:</td><td>4,12</td></tr> <tr><td>Funarpen:</td><td>3,30</td></tr> <tr><td>Mútuas:</td><td>0,00</td></tr> <tr><td>Acotarj:</td><td>0,00</td></tr> <tr><td>ISS:</td><td>4,21</td></tr> <tr><td>Total:</td><td>118,44</td></tr> </table>	Emol:	62,54	L.6370/12:	1,65	FETJ:	16,50	Fundperj:	4,12	Funperj:	4,12	Funarpen:	3,30	Mútuas:	0,00	Acotarj:	0,00	ISS:	4,21	Total:	118,44
Emol:	62,54																				
L.6370/12:	1,65																				
FETJ:	16,50																				
Fundperj:	4,12																				
Funperj:	4,12																				
Funarpen:	3,30																				
Mútuas:	0,00																				
Acotarj:	0,00																				
ISS:	4,21																				
Total:	118,44																				

**SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DO OFÍCIO ÚNICO DE RIO DAS OSTRAS**

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da **Matricula nº 33227**, do Rf Janeiro a esta Serventia, correspondente ao **INTERO TEOR** extraído nos termos do art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73. A presente certidão de inteiro teor não comprova a propriedade atual do imóvel e/ou a inexistência de ônus ou gravames, conforme art. 417 da CNCDU do Estado do Rio de Janeiro.

RIO DAS OSTRAS, 19/05/2021.

Assessoria Técnica - Notariado  
 Associação dos Registradores do Estado do Rio de Janeiro - ARERJ  
 Rua do Sol, 100 - Centro - Rio das Ostras - RJ  
 CEP: 22910-000 - Fone: (21) 3399-1000  
 www.registradores.org.br

Certidão emitida pelo SREI  
 www.registradores.org.br

**Registradores**  
 Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi autenticado eletronicamente por GUSTAVO RIOS GARCES - 19/05/2021 11:35:08



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO DAS OSTRAS  
Secretaria Municipal de Fazenda  
**IPTU/Taxas/Contr 2021**

Inscrição (IPTU)		Proprietário		Corresponsável	
01.5.006.0413.003		ANDREA MACHADO PEREIRA BARCELOS MARMELO		ANDREA MACHADO PEREIRA BARCELOS MARMELO	
Endereço do imóvel			Setor	Quadra	Lote
RUA MIRACEMA S&E, CASA 03			JARDIM MARLEA	006	007
Unidade		Situação do imóvel	Muro e calçada	Conservação	Topografia
RESIDENCIAL		UMA FRENTE	COM CERCA/MEIÓCO	NOVAOTIMA	NORMAL
Tabela		Área unidade (m²)	Área edificada (m²)	Fração Ideal	Área Terreno (m²)
0,00		95,03	380,12	0,2600	625,00
Área Construída (m²)		Valor Venal (R\$)	Valor IPTU (R\$)	Taxa de Lixo (R\$)	CF (R\$)
0,00		73.626,85	618,39	136,89	0,00
Alíquotas de cobrança (com base no valor venal)					
0,7% Predial Res. - 0,8% Predial Não Res. - 2% Territorial - 1,8% Terreno Murado e Calçado - 1,8% Terreno Murado e Não Calçado - 1,8% Terreno de Loteador					
Código Tributário Municipal - Lei 506/2000 - Base Legal do Lançamento - Art.17 - Base Legal de cálculo e das alíquotas - Arts. 49 e 50 - Redução - Art.254					
Tel.: (22) 2771-3587 / (22) 2771-3178 http://www.riodasostrs.rj.gov.br / https://app.riodasostrs.rj.gov.br semfaz@riodasostrs.rj.gov.br			Cordilân Saudações Júlio Cesar dos Santos Martins Sec. Mun. de Fazenda		

**Prefeitura de Rio das Ostras**  
Secretaria Municipal de Fazenda  
**IPTU/Taxas/Contr 2021**

Inscrição (IPTU) Municipal	Nº Cobrança
01.5.006.0413.003	02302329
Proprietário	
ANDREA MACHADO PEREIRA BARCELOS MARMELO	
Corresponsável	
ANDREA MACHADO PEREIRA BARCELOS MARMELO	
Área Terreno (m²)	Área Construída (m²)
625,00	0,00
Área Construída (m²)	Área unidade (m²)
0,00	95,03
Área edificada (m²)	Valor Venal em R\$
380,12	73.626,85
<b>2ª COTA ÚNICA</b>	Vencimento
<b>599,18</b>	<b>31/03/2021</b>
IPTU (R\$)	Taxa Expediente (R\$)
<b>651,28</b>	<b>0,00</b>
Desconto em R\$	Total Cota Única (R\$)
<b>52,10</b>	<b>599,18</b>

**\*\* NÃO RECEBER APÓS 31/03/2021 \*\***

8184200005-4 99184829202-5 10331110000-4 02302329006-9

**Prefeitura de Rio das Ostras**  
Secretaria Municipal de Fazenda  
**IPTU/Taxas/Contr 2021**

Inscrição (IPTU) Municipal				
01.5.006.0413.003				
Proprietário				
ANDREA MACHADO PEREIRA BARCELOS MARMELO				
Corresponsável				
ANDREA MACHADO PEREIRA BARCELOS MARMELO				
<b>O PAGAMENTO DESTA COTA QUITA O CARNÊ!</b>				
Nº Cobrança	Valor em R\$	Taxa Expediente	Desconto em R\$	Total em R\$
02302329	651,28	0,00	52,10	599,18
<b>2ª COTA ÚNICA</b>	Vencimento	<b>** NÃO RECEBER APÓS 31/03/2021 **</b>		
Desconto 0,7%	31/03/2021			
8184200005-4 99184829202-5 10331110000-4 02302329006-9				



### 9.3. PESQUISA DE MERCADO

	imobiliária	endereço	Fonte	Área	Padrão construtivo	Dormitórios	Suítes	Valor unitário	Valor
Imóvel 1	Felipe Reno	Av. Cidade de Campos	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-jardim-marilea-rio-das-ostras-rj-120m2-id-2476482879/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-jardim-marilea-rio-das-ostras-rj-120m2-id-2476482879/</a>	120	2	3	2	2.791,67	335.000,00
Imóvel 2	Zaldo Natzuka Jr	Rua Cambuci	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-jardim-marilea-rio-das-ostras-rj-121m2-id-2517738092/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-jardim-marilea-rio-das-ostras-rj-121m2-id-2517738092/</a>	121,5	2	3	0	1.669,50	202.844,00
Imóvel 3	Silva Lagos	Rua São Fidelis 555	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-jardim-marilea-rio-das-ostras-rj-130m2-id-2518190514/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-jardim-marilea-rio-das-ostras-rj-130m2-id-2518190514/</a>	130	2	3	2	2.692,31	350.000,00
Imóvel 4	Rio Litoral Empreendimentos	Rua Itaocara	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-tv-a-cabo-jardim-marilea-rio-das-ostras-rj-135m2-id-2519796332/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-tv-a-cabo-jardim-marilea-rio-das-ostras-rj-135m2-id-2519796332/</a>	135	2	4	1	3.185,19	430.000,00
Imóvel 5	Rio Litoral Empreendimentos	Rua Teresópolis	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-interfone-jardim-marilea-rio-das-ostras-rj-130m2-id-2519797598/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-interfone-jardim-marilea-rio-das-ostras-rj-130m2-id-2519797598/</a>	130	3	3	2	3.461,54	450.000,00
Imóvel 6	Exata Imoveis	Av. Cidade de Campos, 657	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-armario-de-cozinha-jardim-marilea-rio-das-ostras-rj-115m2-id-2523070399/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-armario-de-cozinha-jardim-marilea-rio-das-ostras-rj-115m2-id-2523070399/</a>	115	3	3	1	3.434,78	395.000,00
Imóvel 7	Via casa Imoveis	R Barra do Pirai, 474	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-jardim-marilea-rio-das-ostras-rj-120m2-id-2516025983/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-jardim-marilea-rio-das-ostras-rj-120m2-id-2516025983/</a>	120	2	3	2	3.333,33	400.000,00
Imóvel 8	Leandro Velasco	R Miracema	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-jardim-marilea-rio-das-ostras-rj-87m2-id-2518727407/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-jardim-marilea-rio-das-ostras-rj-87m2-id-2518727407/</a>	87	3	3	1	5.390,80	469.000,00
Imóvel 9	Nicathiso Imoveis	Rua Niterói	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-quintal-jardim-marilea-rio-das-ostras-rj-130m2-id-2507110066/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-quintal-jardim-marilea-rio-das-ostras-rj-130m2-id-2507110066/</a>	140	2	3	2	3.000,00	420.000,00
Imóvel 10	Marana Avelar Imóveis	proximo a Rua Niterói	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-sala-de-jantar-jardim-marilea-rio-das-ostras-rj-120m2-id-2519227988/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-sala-de-jantar-jardim-marilea-rio-das-ostras-rj-120m2-id-2519227988/</a>	120	3	3	3	3.666,67	440.000,00
Imóvel 11	Exata Imoveis	Rua Macaé, 931	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-piscina-jardim-marilea-rio-das-ostras-rj-105m2-id-2491163150/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-piscina-jardim-marilea-rio-das-ostras-rj-105m2-id-2491163150/</a>	105	3	4	2	4.095,24	430.000,00
Imóvel 12	Rio Litoral Empreendimentos	Rua Valença	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-jardim-marilea-rio-das-ostras-rj-112m2-id-2519798799/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-jardim-marilea-rio-das-ostras-rj-112m2-id-2519798799/</a>	112	3	3	2	3.571,43	400.000,00
Imóvel 13	Rio Litoral Empreendimentos	Rua Valença	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-jardim-marilea-rio-das-ostras-rj-124m2-id-2519798891/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-jardim-marilea-rio-das-ostras-rj-124m2-id-2519798891/</a>	124	3	3	2	3.709,68	460.000,00
Imóvel 14	Metro Quadrado	Jd Marilea	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-jardim-marilea-rio-das-ostras-rj-137m2-id-2523305801/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-jardim-marilea-rio-das-ostras-rj-137m2-id-2523305801/</a>	137	3	3	3	4.744,53	650.000,00
Imóvel 15	Costa do Sol Imoveis	R Nova Iguaçu	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-interfone-jardim-marilea-rio-das-ostras-rj-120m2-id-2509631429/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-interfone-jardim-marilea-rio-das-ostras-rj-120m2-id-2509631429/</a>	120	2	3	2	3.250,00	390.000,00
Imóvel 16	Costa do Sol Imoveis	R Barra do Pirai	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-cozinha-jardim-marilea-rio-das-ostras-rj-113m2-id-2451674394/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-cozinha-jardim-marilea-rio-das-ostras-rj-113m2-id-2451674394/</a>	113	2	3	1	3.982,30	450.000,00
Imovel 17	Atlantica Imoveis	R Itaperuna	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-jardim-marilea-rio-das-ostras-rj-150m2-id-2516989316/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-jardim-marilea-rio-das-ostras-rj-150m2-id-2516989316/</a>	150	1	3	1	3.000,00	450.000,00
Imovel 18	Atlantica Imoveis	Rua Niterói	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-piscina-jardim-marilea-rio-das-ostras-rj-140m2-id-2492836686/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-piscina-jardim-marilea-rio-das-ostras-rj-140m2-id-2492836686/</a>	140	3	4	1	3.750,00	525.000,00
Imovel 19	Juliana Julião Corretora de Imoveis	Jd Marilea	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-jardim-marilea-rio-das-ostras-rj-130m2-id-2517690541/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-jardim-marilea-rio-das-ostras-rj-130m2-id-2517690541/</a>	125	2	3	2	3.120,00	390.000,00
Imovel 20	Criscasa	Av. Cidade de Campos	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-tv-a-cabo-jardim-marilea-rio-das-ostras-rj-136m2-id-2495539315/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-tv-a-cabo-jardim-marilea-rio-das-ostras-rj-136m2-id-2495539315/</a>	136	2	4	1	3.455,88	470.000,00
Imovel 21	Magno Apério Corretor	Rua Niterói 531	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-piscina-jardim-marilea-rio-das-ostras-rj-118m2-id-2520764990/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-piscina-jardim-marilea-rio-das-ostras-rj-118m2-id-2520764990/</a>	118	3	4	1	4.449,15	525.000,00
Imovel 22	Via casa Imoveis	R Macaé, 931	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-tv-a-cabo-jardim-marilea-rio-das-ostras-rj-84m2-id-2467547626/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-tv-a-cabo-jardim-marilea-rio-das-ostras-rj-84m2-id-2467547626/</a>	84	2	3	1	4.404,76	370.000,00

## 9.4. TRATAMENTO DOS DADOS

### Modelo:

Casa Jd. Mariléa - Rio das Ostras

### Data de Referência:

Terça-feira, 15 de junho de 2021

### Informações Complementares:

### Dados para a projeção de valores:

- Área privativa = 95,03
- Padrão construtivo = 2
- Dormitórios = 3
- Suítes = 1
  
- Informante =
- Endereço = Rua Miracema, 595 - casa 03
- Endereço na internet =

### Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

#### •Valor Unitário

- **Mínimo (9,93%) = 3.474,89**
- Médio = 3.858,07
- Máximo (9,93%) = 4.241,26

#### •Valor Total

- **Mínimo = 330.218,40**
- Médio = 366.632,79
- Máximo = 403.047,17

#### •Intervalo Predição

- Mínimo = 284.200,60
- Máximo = 449.064,98
- Mínimo (22,48%) = 2.990,64
- Máximo (22,48%) = 4.725,51
- 
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 3.279,36
- RL Máximo = 4.436,79

## Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- Casa Jd. Mariléa - Rio das Ostras

2) **Data de referência:**

- Terça-feira, 15 de junho de 2021

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	22
Dados utilizados no modelo:	22

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7411333 / 0,7411333
Coefficiente de determinação:	0,5492785
Fisher - Snedecor:	5,18
Significância do modelo (%):	0,02

5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	68%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	90%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

6) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

## 7) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	7060965,407	4	1765241,352	5,179
Não Explicada	5794016,770	17	340824,516	
Total	12854982,177	21		

## 8) Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

Valor unitário = -2391,166705 +345564,9016 / Área privativa +372,731841 \* Padrão construtivo +526,394291 \* Dormitórios +288,2173714 \* Suítes

## 9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área privativa	1/x	3,04	0,74
Padrão construtivo	x	1,44	16,70
Dormitórios	x	1,51	14,83
Suítes	x	1,36	19,18
Valor unitário	y	-1,43	17,13

## 10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área privativa	Isoladas	Influência
Padrão construtivo	0,24	0,11
Dormitórios	-0,16	0,47
Suítes	-0,18	0,48
Valor unitário	0,54	0,59

Correlações parciais para Padrão construtivo	Isoladas	Influência
Dormitórios	0,18	0,23
Suítes	0,29	0,32
Valor unitário	0,55	0,33

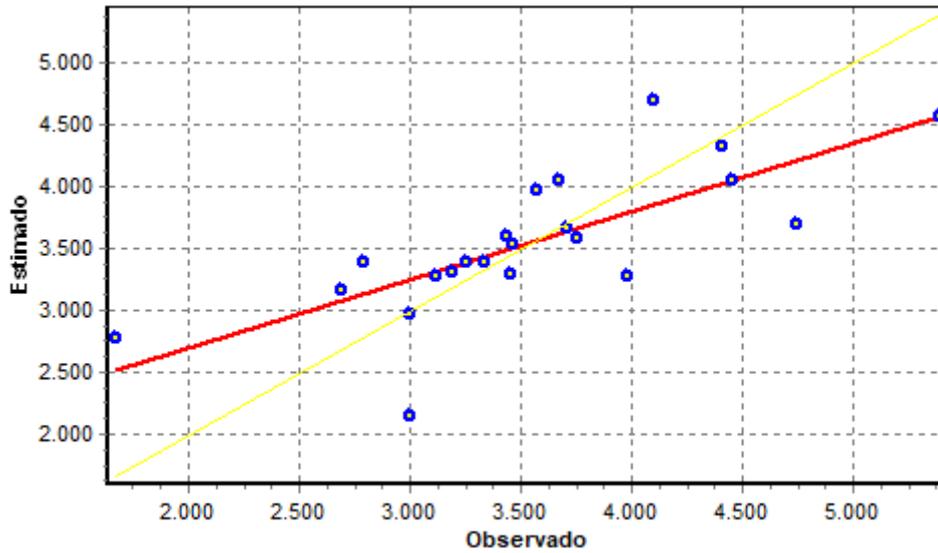
Correlações parciais para Dormitórios	Isoladas	Influência
Suítes	-0,30	0,52
Valor unitário	0,17	0,34

Correlações parciais para Suítes	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,17	0,31

**Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2**

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	14
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	I
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	II
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

### Gráfico de Aderência - Regressão Linear



### Gráfico de resíduos - Regressão Linear

