

RELATÓRIO DE VALOR DE REFERÊNCIA

A - IDENTIFICAÇÃO

SOLICITANTE:



CAIXA DE CONSTRUÇÕES DE CASAS PARA O PESSOAL DA MARINHA

Nº DO LAUDO:

DATA DA AVALIAÇÃO:

11/8/2025

PROPRIETÁRIO:

CAIXA DE CONSTRUÇÃO DE CASAS PARA O PESSOAL DA MARINHA

ENDEREÇO DOS TERRENOS: Rua João Maria Perestrello Braune (antiga Rua Sambaiha), Lotes 1 e 28, Fonte da Saúde, Nova Friburgo, R.J.

MATRÍCULAS: 6.425

RGI: 1º Ofício da Comarca de Nova Friburgo/RJ

OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Terrenos em Nova Friburgo

C - CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

Lote	Matrícula	Área do terreno (m²)
1	6.425	1284,84
28	6.425	1196,76

	Superfície	Forma
	Declive	Irregular

B - CARACTERÍSTICA DA REGIÃO

Localização	<input checked="" type="checkbox"/> Urbana	<input type="checkbox"/> Suburbana	<input type="checkbox"/> Rural	Transporte	<input type="checkbox"/> Rodoviário	<input type="checkbox"/> Ferroviário	<input type="checkbox"/> Hidroviário	Dist. Centro do bairro	3 Km
	Equipamento Comunitário								
Distâncias	Comércio Local	Escola Primária	Escola Secundária	Escola Superior	Hospital ou Posto de Saúde	Recreação	Correios		
	Até 600 m								
De 600 até 1000m									
Maie de 1000m		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

D - CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Nº de pavimentos		Tipo:		Uso:		Idade:	
-		-		-		-	
Estado de Conservação		Posição:		Padrão de acabamento			
<input type="checkbox"/> Mau <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Bom		<input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Alto					
Áreas				Somatório das áreas			
Área Real Averbada		Área não Averbada					
Privativa		Comum		Total			
-		-		-			
m²		m²		m²		m²	
ESPECIFICAÇÕES							
COMODOS		PISO		REVESTIMENTOS		ESQUADRIA	
				PAREDES		TEITO	
						PORTAS	
						JANELAS	
Sala		-		-		-	
Quartos		-		-		-	
Banheiros		-		-		-	
Cozinha		-		-		-	
Área de Serviço		-		-		-	
Varanda		-		-		-	
Quarto empregada		-		-		-	
WC Empregada		-		-		-	

E - AVALIAÇÃO (método comparativo de dados do mercado):

		Valor do terreno	
Lote	Área (m²)	Valor do m² (R\$)	Valor do terreno (R\$)
1	1284,84	107,29	137.845,47
28	1196,76	109,21	130.695,61
Valor total terreno: Lote 1 + Lote 28 (R\$)			268.541,08

VALOR DE REFERÊNCIA: R\$	269.000,00	Nível de Rigor ²
Valor em extensão: Duzentos e sessenta e nove mil reais		Fundamentação: I e Grau de Precisão I
Limites do valor da avaliação	Máx.: (+5%) R\$	282.450,00
	Mín.: (-5%) R\$	255.550,00
Absorção pelo mercado: Baixa		

F - OBSERVAÇÕES:

¹Avaliação realizada pelo Método Comparativo de Pesquisa de Mercado para terreno. Avaliação não presencial realizada por situação paradigma conforme preconizado na NBR-14.653-1, Item 3.41.

²O valor da avaliação corresponde ao somatório dos valores dos dois lotes (Lote 1 e Lote 28). Terreno sem benfeitorias com topografia em declive acentuado, com vasta vegetação e mata nativa, próximo ao Condomínio Verdes Mares, conforme consta no Memorial Descritivo do Histórico da Divisão de Ativos Imobiliários.

³Este Relatório de referência foi elaborado com o intuito de promover balizamento contábil. Assim sendo, havendo necessidade de aprimoramento da precisão ou mudança da destinação pretendida, haverá de ser elaborado um novo relatório. Avaliação realizada pelo Método Comparativo de Pesquisa de Mercado para terreno. Avaliação não presencial realizada por situação paradigma conforme preconizado na NBR-14.653-1, Item 3.41.

G - ENGENHEIRO / ARQUITETO RESPONSÁVEL:

Nome: 1T (RMZ-EN) Ana Célia Soares da Silva

Assinatura:

Ana Célia S. da Silva



H - Amostras

Critério utilizado:

Área privativa

Área total

Endereço:		Bairro:	Cidade:	UF
Rua Walter de Azevedo, 101		Ponte da Saudade	Nova Friburgo	RJ
Descrição: Terreno no Condomínio Parque Residencial Verdes Mares, Ponte da Saudade.		Fonte de informação: Chaves na Mão	Código do imóvel: TE0288	
Valor de venda: R\$	Preço por m²	Idade Aparente	Área terreno (m²)	
250.000,00	217,39	85,62	1.150,00	
Endereço:		Bairro:	Cidade:	UF
Rua Walter de Azevedo, 97		Ponte da Saudade	Nova Friburgo	RJ
Descrição: Terreno no Condomínio Verdes Mares, Ponte da Saudade.		Fonte de informação: Chaves na Mão	Código do imóvel: TE0289	
Valor de venda: R\$	Preço por m²	Idade Aparente	Área terreno (m²)	
200.000,00	205,55	85,62	973,00	
Endereço:		Bairro:	Cidade:	UF
Travessa do Viaduto, 95		Mury	Nova Friburgo	RJ
Descrição: Terreno localizado dentro de condomínio fechado, com 1415m², em declive, com documentação toda em dia.		Fonte de informação: Chaves na Mão	Código do imóvel: TE0093	
Valor de venda: R\$	Preço por m²	Idade Aparente	Área terreno (m²)	
160.000,00	113,07	50,00	1.415,00	
Endereço:		Bairro:	Cidade:	UF
Estrada Ceres, 332		Mury	Nova Friburgo	RJ
Descrição: Excelente terreno com 1150m², Ambiente aconchegante, sossegado, com bastante árvores frutíferas. Próximo trilhas e cachoeiras. RJ116 a 900m de distância, fácil acesso a mercado e ponto de ônibus.		Fonte de informação: Imóvel Web	Código do imóvel: 3008173369	
Valor de venda: R\$	Preço por m²	Idade Aparente	Área terreno (m²)	
260.000,00	226,09	69,43	1.150,00	
Endereço:		Bairro:	Cidade:	UF
Rua Jornalista Pedro Curjó, 166		Ponte da Saudade	Nova Friburgo	RJ
Descrição: O terreno possui topografia em acíve, o que é uma excelente vantagem para quem deseja explorar ao máximo o potencial da paisagem. Dentro do Condomínio Ciske Branco.		Fonte de informação: Viva Real	Código do imóvel: 2818595813	
Valor de venda: R\$	Preço por m²	Idade Aparente	Área terreno (m²)	
339.000,00	305,68	85,62	1.109,00	

O valor unitário padrão territorial (V_u) foi obtido com base na Lei Complementar N° 48 da Câmara Municipal de Nova Friburgo, que aprova a Planilha Genérica de Valores (PGV).

I - Tabela de homogeneização – Lote 1:

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	F1 (1)	F1 (2)	Fa (3)	F1op1 (4)	F1op2 (5)	Faq2 (6)	Homogeneização R\$/m²
1	1.150,00	250.000,00	217,39	0,90	1,00	0,97	0,78	1,00	0,80	118,41
2	973,00	200.000,00	205,55	0,90	1,00	0,93	0,78	1,00	0,80	107,38
3	1.415,00	160.000,00	113,07	0,90	1,71	1,02	0,74	1,00	0,65	85,50
4	1.150,00	260.000,00	226,09	0,90	1,23	0,97	0,74	1,00	0,60	107,90
5	1.109,00	339.000,00	305,68	0,90	1,00	0,96	0,74	1,00	0,60	117,23

(1) - Fator Fonte

(2) - Fator Transposição

(3) - Fator de Área

(4) - Fator Topografia¹

(5) - Fator Idade²

(6) - Fator Equivalência³

CAMPO DE ARBITRIO		
DESV. PADRÃO		
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO		
Saneamento da amostra (+-30%)		
	Valor Mínimo	Valor Máximo
Amostras	5	1,65
Valor Crítico		1,65
Amostra menor		85,50
Amostra maior		118,41
Desvio Menor	21,78	Permanece
Desvio Maior	11,12	Permanece
Grau de liberdade n-1	4	
Perceitís	1,53	
X _{max}	112,34	
X _{min}	102,23	
Amplitude	10,10	
Nº de classes	3	
Amplitude/Nº classes	3,37	

Para o Fator Topografia, foi considerado que o terreno avaliando possui declive acima de 20%, as amostras 1 e 2 com declive de 5% até 10%, amostras 3 e 4 com declive de até 5% e a amostra 5 em declive de até 10%. Convém ressaltar que a presente avaliação caracteriza-se para modalidade não presencial, desse modo, foi realizada por situação paradigmática conforme preconizado na NBR-14.853-1, Item 3.41.

No caso de terreno, o Fator Idade não se aplica, desse modo, foi considerado igual a 1.

Para o Fator Equivalência, foi utilizado como base aspectos relacionados à facilidade de acesso ao terreno, existência de outras casas ao redor, proximidade ao comércio local....

Valor Crítico	Amostras	Critério excludente de Chauvenet
	5	1,65
Amostra menor		85,50
Amostra maior		118,41
Desvio Menor	21,78	Permanece
Desvio Maior	11,12	Permanece
Grau de liberdade n-1	4	
Perceitís	1,53	
X _{max}	112,34	
X _{min}	102,23	
Amplitude	10,10	
Nº de classes	3	
Amplitude/Nº classes	3,37	

J - Cálculo do Valor de Avaliação Terreno – Lote 1:

Valor do m² (R\$):	107,29
Valor do Terreno (R\$):	137.845,47

I - Tabela de homogeneização – Lote 28:

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais Rm/m²	F1 (1)	F1 (2)	Fa (3)	Fop¹ (4)	Fid² (5)	Fed³ (6)	Homogeneização R\$/m²
1	1.150,00	250.000,00	217,39	0,90	1,00	0,99	0,78	1,00	0,80	120,53
2	973,00	200.000,00	205,55	0,90	1,00	0,95	0,78	1,00	0,80	109,30
3	1.416,00	160.000,00	113,07	0,90	1,71	1,04	0,74	1,00	0,55	87,03
4	1.150,00	260.000,00	226,09	0,90	1,23	0,99	0,74	1,00	0,60	109,84
5	1.109,00	339.000,00	305,68	0,90	1,00	0,98	0,74	1,00	0,60	119,33

- (1) - Fator Fonte
 (2) - Fator Transposição
 (3) - Fator de Área
 (4) - Fator Topografia¹
 (5) - Fator Idade²
 (6) - Fator Equivalência³

¹ Para o Fator Topografia, foi considerado que o terreno avaliando possui declive acima de 20%, as amostras 1 e 2 com declive de 5% até 10%, amostras 3 e 4 com declive de até 5% e a amostra 5 em aclive de até 10%. Conviém ressaltar que a presente avaliação caracteriza-se pela modalidade não presencial, desse modo, foi realizada por situação paradigmática conforme preconizado na NBR-14.653-1, Item 3.41.

² No caso de terreno, o Fator Idade não se aplica, desse modo, foi considerado igual a 1.
 ³ Para o Fator Equivalência, foi utilizado como base aspectos relacionados à facilidade de acesso ao terreno, existência de outras casas ao redor, proximidade ao comércio local,...

CAMPO DE ARBITRÍO		109,21
DESV. PADRÃO		13,44
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO		8,12%
Saneamento da amostra (+30%)		76,45
Valor Mínimo	Valor Máximo	
		141,97

Valor Crítico	Amostras	Critério excludente de Chauvenet
	5	1,85

Amostra menor	87,03
Amostra maior	120,53

Desvio Menor	22,17	Permanece
	1,55	

Desvio Maior	11,32	Permanece
	0,84	

Grau de liberdade n-1	4
Percentis	1,53

X _{max}	114,35
------------------	--------

X _{min}	104,07
------------------	--------

Amplitude	10,28
Nº de classes	3
Amplitude/Nº classes	3,43

J - Cálculo do Valor de Avaliação Terreno – Lote 28:

Valor do m² (R\$):	109,21
Valor do Terreno (R\$):	130.695,61

1022100562000-1

Proprietário: CAIXA DE CONSTRUCAO DE CASAS PARA O PESSOAL DO MINISTERIO DA MARINHA
Endereço: RUA JOAO MARIA PERESTRELLO BRAUNE N° 00562 - LOTE 28 - GB 2 - Lote - Quadra
PONTE DA SAUDADE - CEP 28600-000
NOVA FRIBURGO - RJ

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA FRIBURGO SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL IPTU/TCLD Exercício: 2023

Inscrição Imobiliária: 1022100562000-1 Matrícula: 0041559 Tipo: Territorial
Proprietário: CAIXA DE CONSTRUCAO DE CASAS PARA O PESSOAL DO MINISTERIO DA MARINHA CPF/CNPJ: 03332937000152
Possuidor: CPF/CNPJ:
Localização do Imóvel: RUA JOAO MARIA PERESTRELLO BRAUNE N° 00562 - LOTE 28 - GB 2 - Lote - Quadra
PONTE DA SAUDADE - CEP 28600-000
NOVA FRIBURGO - RJ

Informações de Cálculo
VALOR VENAL: R\$ 123.343,98
IMPOSTO TERRITORIAL URBANO R\$ 1.295,11
Subtotal: R\$ 1.295,11
Crédito: - R\$ 0,00
Total: R\$ 1.295,11
Imunidade/Isenção do IPTU: Sim Isenção da TCLD: Não

Informações de Pagamento
No carnê IPTU/TCLD - 2023 existem 2 opções de pagamento:
OPÇÃO 1 - Pagamento em Cota Única ate dia 10/03/2023:
com desconto de 10%(dez por cento) para os contribuintes que estiverem com IPTU
e TCLD em dia ate 31/12/2022: ou com desconto de 2% (dois por cento)para os
contribuintes que NÃO estiverem em dia com IPTU e TCLD até 31/12/2022.
OPÇÃO 2 - Pagamento em 10 parcelas o valor é dividido em 10 vezes, sendo este
pago consecutivamente em suas datas de vencimento,SEM desconto.

Verifique se o seu imóvel é foreiro !

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA FRIBURGO Secretaria Municipal de Finanças IPTU/TCLD - 2023

Inscrição: 1022100562000-1 Controle: 49 Parcela: Única
CAIXA DE CONSTRUCAO DE CASAS PARA O PESSOAL
DO MINISTERIO DA MARINHA
Vencimento: 10/03/2023 Valor a pagar: R\$ 1.165,60

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA FRIBURGO Secretaria Municipal de Finanças IPTU/TCLD - 2023

Inscrição: 1022100562000-1 Controle: 49 Parcela: Única
CAIXA DE CONSTRUCAO DE CASAS PARA O PESSOAL
DO MINISTERIO DA MARINHA
Vencimento: 10/03/2023 Valor a pagar: R\$ 1.165,60

VALORES PARA PAGAMENTO
Cota Única com Desconto 10%
IMPOSTO TERRITORIAL URBANO R\$ 1.165,60
Total: R\$ 1.165,60

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES
Sr. Contribuinte após 10/03/2023 esta guia não poderá ser paga.Favor
emitir outra com data de vencimento atualizada.

Sr. Contribuinte após 10/03/2023 esta guia não poderá ser paga.Favor emitir
outra com data de vencimento atualizada.
Comprovante do Contribuinte
O pagamento desta cota não cancela débitos anteriores
AUTENTICACAO NO VERSO

8168000011-8 65602905202-3 30310230626-1 37101000011-0
[Barcode]

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA FRIBURGO
Secretaria Municipal de Finanças IPTU/TCLD - 2023

Inscrição: 1022100562000-1 Controle: 49 Parcela: 1
CAIXA DE CONSTRUCAO DE CASAS PARA O PESSOAL DO MINISTERIO DA MARINHA
Vencimento: 10/03/2023 Valor a pagar: R\$ 129,52

VALORES PARA PAGAMENTO

IMPOSTO TERRITORIAL URBANO	R\$ 129,52
Total:	R\$ 129,52

Sr. Contribuinte após 10/03/2023 esta guia não poderá ser paga.Favor emitir outra com data de vencimento atualizada.
Comprovante do Contribuinte
O pagamento desta cota não cancela débitos anteriores
AUTENTICACAO NO VERSO

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA FRIBURGO
Secretaria Municipal de Finanças IPTU/TCLD - 2023

Inscrição: 1022100562000-1 Controle: 49 Parcela: 1
CAIXA DE CONSTRUCAO DE CASAS PARA O PESSOAL DO MINISTERIO DA MARINHA
Vencimento: 10/03/2023 Valor a pagar: R\$ 129,52

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Sr.Contribuinte após 10/03/2023 esta guia não poderá ser paga.Favor emitir outra com data de vencimento atualizada.

8163000001-4 29522905202-8 30310230626-1 37101010011-8



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA FRIBURGO
Secretaria Municipal de Finanças IPTU/TCLD - 2023

Inscrição: 1022100562000-1 Controle: 49 Parcela: 2
CAIXA DE CONSTRUCAO DE CASAS PARA O PESSOAL DO MINISTERIO DA MARINHA
Vencimento: 10/04/2023 Valor a pagar: R\$ 129,51

VALORES PARA PAGAMENTO

IMPOSTO TERRITORIAL URBANO	R\$ 129,51
Total:	R\$ 129,51

Sr. Contribuinte após 10/04/2023 esta guia não poderá ser paga.Favor emitir outra com data de vencimento atualizada.
Comprovante do Contribuinte
O pagamento desta cota não cancela débitos anteriores
AUTENTICACAO NO VERSO

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA FRIBURGO
Secretaria Municipal de Finanças IPTU/TCLD - 2023

Inscrição: 1022100562000-1 Controle: 49 Parcela: 2
CAIXA DE CONSTRUCAO DE CASAS PARA O PESSOAL DO MINISTERIO DA MARINHA
Vencimento: 10/04/2023 Valor a pagar: R\$ 129,51

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Sr.Contribuinte após 10/04/2023 esta guia não poderá ser paga.Favor emitir outra com data de vencimento atualizada.

8161000001-6 29512905202-9 30410230626-9 37101020011-6



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA FRIBURGO
Secretaria Municipal de Finanças IPTU/TCLD - 2023

Inscrição: 1022100562000-1 Controle: 49 Parcela: 3
CAIXA DE CONSTRUCAO DE CASAS PARA O PESSOAL DO MINISTERIO DA MARINHA
Vencimento: 10/05/2023 Valor a pagar: R\$ 129,51

VALORES PARA PAGAMENTO

IMPOSTO TERRITORIAL URBANO	R\$ 129,51
Total:	R\$ 129,51

Sr. Contribuinte após 10/05/2023 esta guia não poderá ser paga.Favor emitir outra com data de vencimento atualizada.
Comprovante do Contribuinte
O pagamento desta cota não cancela débitos anteriores
AUTENTICACAO NO VERSO


PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA FRIBURGO
Secretaria Municipal de Finanças IPTU/TCLD - 2023

Inscrição: 1022100562000-1 Controle: 49 Parcela: 3
CAIXA DE CONSTRUCAO DE CASAS PARA O PESSOAL DO MINISTERIO DA MARINHA
Vencimento: 10/05/2023 Valor a pagar: R\$ 129,51

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Sr.Contribuinte após 10/05/2023 esta guia não poderá ser paga.Favor emitir outra com data de vencimento atualizada.


8168000001-9 29512905202-9 30510230626-6 37101030011-4



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

A - IDENTIFICAÇÃO

SOLICITANTE: CAIXA DE CONSTRUÇÕES DE CASAS PARA O PESSOAL DA MARINHA



Nº DO LAUDO: 0022/2016 **DATA DA AVALIAÇÃO:** 28/03/2016

PROPRIETÁRIO: CAIXA DE CONSTRUÇÕES DE CASAS P/PESSOAL DA MARINHA

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Loteamento do Parque Residencial Verdes Mares, Lote 28, Ponte da Saudade, Nova Friburgo, RJ.

OBJETO DA AVALIAÇÃO: Terreno

C - CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

Topografia: Perfil Transversal: Ative Perfil Longitudinal: Declive

Configuração e Condições: (olhando do terreno para a Rua)

Na frente mede: _____ m Conforme documentação apresentada

Lado direito mede: _____ m e confronta:

Lado esquerdo mede: _____ m e confronta:

Nos fundos mede: _____ m e confronta:

Área do terreno: 1.196,76 m² **Fração Ideal:** Ideal **Superfície:** Declive **Forma:** Irregular

B - CARACTERÍSTICA DA REGIÃO

Localização: Urbana Suburbana Rural Rodoviário Ferroviário Hidroviário

Equipamento Comunitário: _____

Dist. Centro do bairro: 3 Km

Distâncias	Comércio Local	Escola Primária	Escola Secundária	Escola Superior	Hospital ou Posto de Saúde	Recreação	Correios
Até 500 m							
De 500 até 1000m							
Maís de 1000m	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Abastecimento de Água:

Rede Pública	Rede Pública de Esgoto	Rede Pública	Telefone	Rede Pública	Gas
Rede Particular	Fossa Individual	Rede Particular	Individual	Engarrafado	
Peço Individual	Rede Pública Água Potável	Individual		Individual	
<input checked="" type="checkbox"/> Inexistente	Rede Part. Água Potável			<input checked="" type="checkbox"/> Inexistente	

Pavimentação:

Asfalto	Cimento	Meio fio e Sarjetas	Arborização	Coleta de Lixo
Cimento	Pedras Irregularidades	Individual	Individual	Pública
<input checked="" type="checkbox"/> Paralelepípedos	Pedra Portuguesa			Particular
Terra Batida	Outras			Individual
<input checked="" type="checkbox"/> Outros	<input checked="" type="checkbox"/> Inexistente			

D - CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Nº de pavimentos: _____ **Tipos:** Terreno Residencial **Idade:** _____

Estado de Conservação: Regular Bom Baixo Normal Alto

ÁREAS

Privativa	Comum	Total	Área não Averbada	Somatório das áreas
0,00 m ²	0 m ²	0,00 m ²	_____ m ²	_____ m ²

Vagas cobertas: _____ **Vagas descobertas:** _____

CÔMODOS	PISO	REVESTIMENTOS			
		PAREDES	TETO	PORTAS	JANELAS



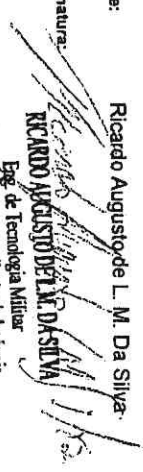
G - AVALLIAÇÃO (método comparativo de dados do mercado):

Valor do terreno		Valor do imóvel (terreno + edificação)	
Área do terreno:	1.196,76 m ²	Área do Imóvel:	m ²
Custo do m ² : R\$	33,45 /m ²	Custo do m ² : R\$	/m ²
Valor do terreno: R\$	40.029,07 /m ²	Valor do imóvel: R\$	/m ²
VALOR DA AVALLIAÇÃO: R\$		40.000,00	Nível de Rigor
Valor em extenso:		Grau II / Precisão II	
Quarenta mil reais			
Limites do valor da avalliação		Máx.: (+5%) R\$	42.000,00
		Mín.: (-5%) R\$	38.000,00
Absorção pelo mercado:			
Normal			

H - OBSERVAÇÕES:

Terreno sem benfeitorias com topografia em forte declive de frente em rua de alçive no Condomínio Verdes Mares

I - ENGENHEIRO / ARQUITETO RESPONSÁVEL:

<p>Nome: Ricardo Augusto de L. M. Da Silva</p> <p>Assinatura: </p> <p>RICARDO AUGUSTO DE L. M. DA SILVA</p> <p>Eng. de Tecnologia Militar</p> <p>Enc. da Seção de Avaliação de Imóveis</p> <p>Carimbo: _____</p>	<p>Declaro que estou cliente do que consta no presente Laudo de Avaliação</p> <p>DATA: / /</p> <p>_____</p>
---	---

1	Endereço:	CEP	Bairro:	Cidade:	UF
	Terreno murado com terraplanagem e 2 platôs pronto para construção		Ponte da Saudade	Nova Friburgo	RJ
	Valor de venda: R\$	Preço por m²	Fonte de informação:	Telefone:	
260.000,00	208,33	juniorazevedolmóveis.com.br	(22) 99831-0844		
		Idade Aparente	Conservação	Padrão	
		1 anos	Bom	Normal	
		Fonte	Área terreno (m²)	Área edificação (m²)	
			1200		
2	Endereço:	CEP	Bairro:	Cidade:	UF
	Condomínio Verdes Mares		Ponte da Saudade	Nova Friburgo	RJ
	Terreno no mesmo local do imóvel avaliando em Condomínio fechado com ótimo relevo		Fonte de informação:	Telefone:	
Valor de venda: R\$	Preço por m²	M.S. Imóveis	(22) 2519-5505		
80.000,00	80,00	Idade Aparente	Conservação	Padrão	
		1 anos	Bom	Normal	
		Fonte	Área terreno (m²)	Área edificação (m²)	
			1000		
3	Endereço:	CEP	Bairro:	Cidade:	UF
	Condomínio Remanso		Ponte da Saudade	Nova Friburgo	RJ
	Ótimo terreno com 18,85 mts de frente e 45,120 de fundos		Fonte de informação:	Telefone:	
Valor de venda: R\$	Preço por m²	Tonimar Araujo Corretor de Imóveis	(85) 3276-7173		
150.000,00	138,63	Idade Aparente	Conservação	Padrão	
		1 anos	Bom	Normal	
		Fonte	Área terreno (m²)	Área edificação (m²)	
			1082		
4	Endereço:	CEP	Bairro:	Cidade:	UF
	Condomínio Cíene Branco		Ponte da Saudade	Nova Friburgo	RJ
	Terreno dentro de Condomínio fechado e com segurança, regularizado e com projeto para construção aprovado		Fonte de informação:	Telefone:	
Valor de venda: R\$	Preço por m²	SR. Netto Corretor	(22) 99909-9858		
170.000,00	154,55	Idade Aparente	Conservação	Padrão	
		1 anos	Bom	Normal	
		Fonte	Área terreno (m²)	Área edificação (m²)	
			1100		
5	Endereço:	CEP	Bairro:	Cidade:	UF
	D. João VI		Ponte da Saudade	Nova Friburgo	RJ
	Terreno com boa topografia atrás da Rodovia Sul		Fonte de informação:	Telefone:	
Valor de venda: R\$	Preço por m²	Sr. Ricardo	(22) 99834-5370		
100.000,00	116,28	Idade Aparente	Conservação	Padrão	
		1 anos	Bom	Normal	
		Fonte	Área terreno (m²)	Área edificação (m²)	
			860		
6	Endereço:	CEP	Bairro:	Cidade:	UF
			Ponte da Saudade	Nova Friburgo	RJ
	Terreno em aclive em rua por trás da Rodoviária		Fonte de informação:	Telefone:	
Valor de venda: R\$	Preço por m²	Alinéf	(22) 99930-2277		
60.000,00	244,00	Idade Aparente	Conservação	Padrão	
		1 anos	Bom	Normal	
		Fonte	Área terreno (m²)	Área edificação (m²)	
			245		
7	Endereço:	CEP	Bairro:	Cidade:	UF
	Sem informações		Ponte da Saudade	Nova Friburgo	RJ
			Fonte de informação:	Telefone:	
Valor de venda: R\$	Preço por m²	AD Imóveis	(22) 2522-5082		
65.000,00	50,28	Idade Aparente	Conservação	Padrão	
		1 anos	Bom	Normal	
		Fonte	Área terreno (m²)	Área edificação (m²)	
			1115,36		
8	Endereço:	CEP	Bairro:	Cidade:	UF
	Parque Dom João VI		Ponte da Saudade	Nova Friburgo	RJ
	Terreno com 3 frentes asfalto e ônibus na porta próximo a BR-116		Fonte de informação:	Telefone:	
Valor de venda: R\$	Preço por m²	Fortal Imóvel	(22) 2522-5082		
85.000,00	39,35	Idade Aparente	Conservação	Padrão	
		1 anos	Bom	Normal	
		Fonte	Área terreno (m²)	Área edificação (m²)	
			2160		

K - Tabela de homogeneização

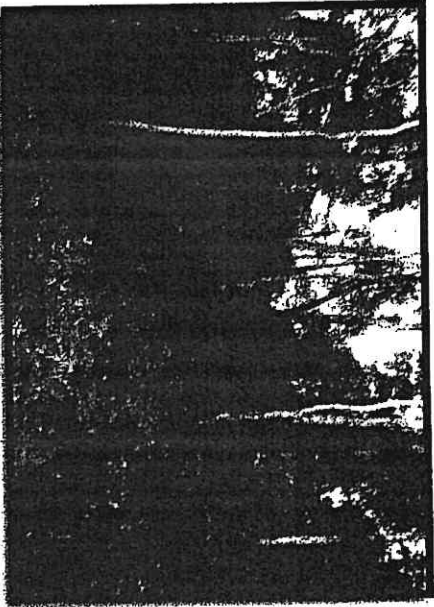
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Ff (1)	Ft (2)	Fa (3)	Fe (4)	Ftp (5)	Fcon (6)	Homogeneização R\$/m²
1	1.200,00	260.000,00	208,33	0,90	0,70	1,00	0,75	0,70	0,80	55,16
2	1.000,00	80.000,00	80,00	0,90	0,70	0,96	0,60	0,70	0,80	21,59
3	1.082,00	150.000,00	138,63	0,90	0,70	0,88	0,75	0,70	0,80	35,77
4	1.100,00	170.000,00	154,55	0,90	0,70	0,96	0,75	0,70	0,80	40,04
5	860,00	100.000,00	116,28	0,90	0,70	0,92	0,80	0,70	0,80	30,22
6	245,00	60.000,00	244,90	0,90	0,70	0,82	0,80	0,70	0,80	56,60
7	1.115,36	65.000,00	58,28	0,90	0,70	0,96	0,80	0,70	0,80	16,16
8	2.160,00	85.000,00	39,35	0,90	0,70	1,08	0,80	0,70	0,80	11,96
MÉDIA DA AMOSTRA										33,45
DESV. PADRÃO										16,79
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO										1,99%
Saneamento da amostra (+-5%)									Valor Mínimo	31,78
									Valor Máximo	35,12

L - Cálculo do Valor de Avaliação:

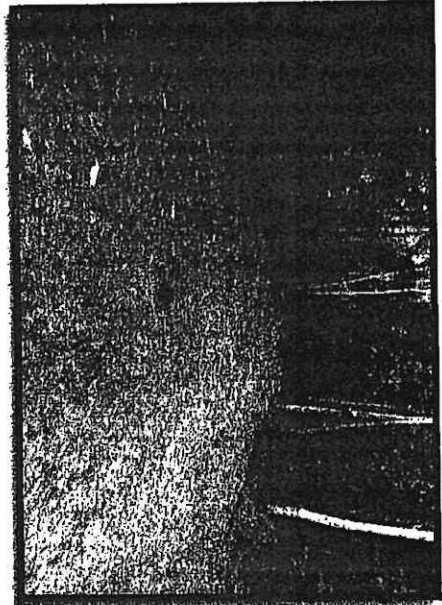
Idade	0 anos	Valor do m²		Valor do terreno	
Área do terreno	1.196,76 m²	Valor do m²	33,45	Valor da edificação	40.029,07
Valor do imóvel					R\$ 40.000,00

Valor Final da Avaliação conforme o mercado:

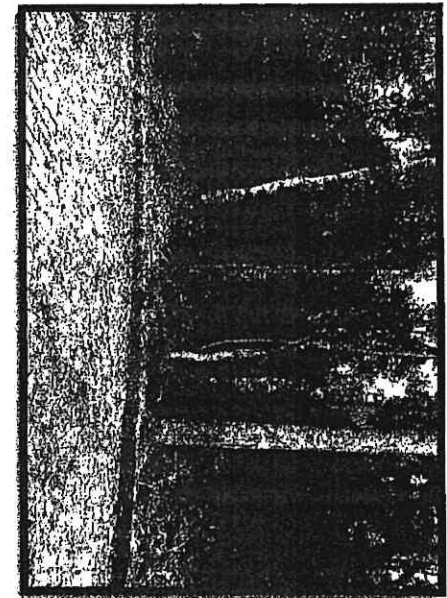
R\$ 40.000,00



Vista lateral



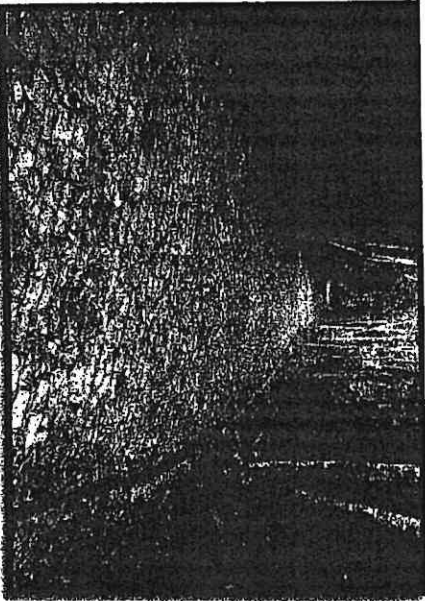
Vista



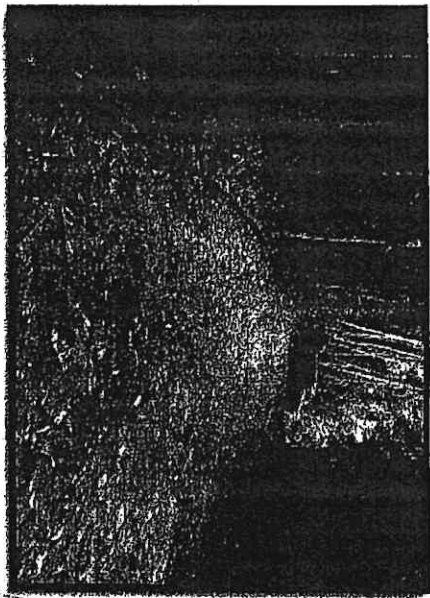
Vista de frente



Vista do lote em forte declive



Rua em declive após o lote



Rua em aclive antes do lote

Graus de Fundamentação no Caso de Utilização de Tratamento por Fatores

Item	Descrição	GRAU			Análise Realizada
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel Avaliando	(3 pontos)	(2 pontos)	(1 ponto)	2
	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados.	Apresentação de informações relativas aos dados correspondentes aos fatores utilizados.	2
4	Intervalo admissível de ajuste de cada fator e para o conjunto de fatores	90 a 110%	80 a 120%	50 a 150%	1

Enquadramento do Laudo segundo o Grau de Fundamentação

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	9	6	0
Itens Obrigatórios no Grau correspondente	Itens 2 e 4, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
Pontos Mínimos			8
Itens Obrigatórios			

CLASSIFICAÇÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Graus de Precisão da estimativa de valor no caso de tratamento por fatores

Descrição	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de Confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	(=<)	II	(>)
	30%	30 a 50%	50%

INTERVALO DE CONFIANÇA:

10,00%

GRAU DE PRECISÃO

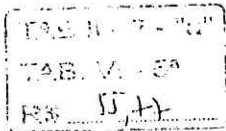
III

lot 28

MARCELO BRAUNE, OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DA COMARCA DE NOVA FRIBURGO/RJ.

C-E-R-T-I-F-I-C-A por lhe haver sido verbalmente pedido, que revendo em seu poder e cartório os arquivos e livros próprios, deles N-Ã-O C-O-N-S-T-A esteja(m) gravado(s) com quaisquer ônus reais, judiciais, ou extra-judiciais de qualquer natureza, por mais especiais que sejam, incixtindo ações reais e pessoais reipersecutórias, quanto ao(s) imóvel(eis) constituído por um terreno próprio, sem benfeitorias, designado pelo lote de nº 28, do "LOTEAMENTO PARQUE RESIDENCIAL VERDES MARES", onde funciona o Sanatório Naval, no 1º Distrito deste Município, com a superfície de 1.196,76m²; de propriedade de CAIXA DE CONSTRUÇÕES DE CASAS PARA O PESSOAL DO MINISTERIO DA MARINHA; adquirido de maior porção pelo título registrado sob o R-1.6425 fls. 288 do Lº 2-V, de registro geral.....

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Nova Friburgo, 21 de Junho de 2012.
Eu, *J*, Marcelo Braune, oficial do Registro de Imóveis, Mat. 06/2347, subscrevo e assino.



Marcelo P. Braune
Oficial do Registro de Imóveis



UX851586



MARINHA DO BRASIL

CAIXA DE CONSTRUÇÕES DE CASAS PARA O PESSOAL DA MARINHA (AUTARQUIA FEDERAL)

* RUA Sambaíba.

Divisão de Patrimônio Imobiliário

Dados do Imóvel:	Lote 28 – Nova Friburgo - Gleba Verdes Mares			
	Rua João Maria Perestrello Braune, 562 – Lote 28- Gleba 2 - Ponte da Saudade – Nova Friburgo - RJ – Parque Residencial Verdes Mares			
	Matrícula RGI 41559	Inscrição Municipal 1022100562000-1	FUNESBOM	Processo – Condomínio:
Histórico do imóvel + Ações empreendidas				
<p>- Loteamentos de Nova Friburgo, histórico: Com a intenção de preservar a grande faixa de terreno da União, em Nova Friburgo, sob jurisdição do Ministério da Marinha, a CCCPM criou 3 loteamentos aprovados pela Prefeitura de Nova Friburgo em glebas daquele terreno.</p> <p>Descrição dos loteamentos: São 3 loteamentos com lotes de aproximadamente 1.000,00 m² de área, possuindo toda infraestrutura de urbanização para habitação.</p> <p>Localização:</p> <p>PARQUE RESIDENCIAL CISNE BRANCO (GLEBA Nº1) Possui 120 lotes e situa-se no bairro denominado “Ponte da Saudade” à aproximadamente 6 km do centro de Nova Friburgo.</p> <p>PARQUE RESIDENCIAL VERDES MARES (GLEBA Nº2) Possui 125 lotes e também situa-se no bairro “Ponte da Saudade”, porém um pouco mais afastado da rodovia, por onde se faz o acesso aos dois: Cisne Branco e Verdes Mares.</p> <p>PARQUE RESIDENCIAL REMANSO (GLEBA Nº3) Possui 95 lotes e é o loteamento mais próximo do centro da cidade, situando-se no bairro denominado “Perissê”.</p> <p>- O loteamento foi implantado e comercializado pela CCCPM no início da década de 1980, tendo permanecido 03 lotes em propriedade da CCCPM, sendo estes os de números 01, 07 e 28.</p> <p>Lote 7 O lote 7 foi cedido para o Sanatório Naval de Nova Friburgo (SNNF) desde a criação do loteamento, sendo construídos 2 PNR pela CCCPM e uma estação de coleta e distribuição de água, responsável pelo abastecimento de todo o complexo do SNNF. Um novo Contrato de Cessão de Uso foi celebrado em 02JUN2008, com prazo de vigência de 5 anos. Os lotes 01 e 28 estão livres e desocupados, não havendo previsão de uso. (Informações retiradas de um relatório do dia 16MAR2012 que consta na pasta)</p>				

LOTE 28

- Na década de 80 a CCCPM empreendeu o Loteamento “Parque Residencial Verdes Mares”. Dos lotes comercializados restaram alguns remanescentes, entre eles o Lote 28.
- Há uma Oficial lotada no Sanatório Naval de Nova Friburgo interessada em adquirir o terreno.
- Atualmente, no caso específico de terrenos, a venda dos lotes remanescentes somente pode ser efetuada precedida de licitação, na modalidade concorrência.
- Para que haja a licitação é necessário, inicialmente, que a SPU autorize a alienação do imóvel por meio de portaria divulgada no Diário Oficial da União (DOU).
- A publicação da portaria da SPU ocorre após o envio de ofício àquela Secretaria, informando que o imóvel é passível de alienação.
- Outros imóveis em situação semelhante foram autorizados, para alienação pela Portaria 209/2016, da SPU, divulgada na Seção 1, do DOU nº 186, de 27SET2016.
- O procurador lotado na CCCPM deu parecer favorável à alienação e venda de lotes remanescentes por meio do Parecer nº 31/2016/PF-CCCPM/PGF/AGU.

- Lote remanescente

- Só pode ser alienado através da concorrência.

Relatório de ações:

- Lote com Imunidade de IPTU em 20/06/2016 (*consta cópia da sentença na pasta*)

- Emails env. em 26ABR2018 e 23MAI2018 Dívida Ativa fim conhecer a existência de débitos e até o momento sem retorno. Há a necessidade de ir pessoalmente ao PMNF (levar cópia da sentença que reconheceu a imunidade a fim de comprovar que a Autarquia recebeu o direito a Nulidade dos lançamentos dos IPTU já efetivado)

- Reenc. Em FEV2017 Ofª SPU SOL AUT para alienar. VRF se houve publicação em sobre AUT em DOU.

- VRF ações a serem realizadas (necess de desmembramento, serv topográfico, regulariz. Cartorial, etc), antes de iniciar proc de licitação.

- Em 07NOV2018 abrimos um processo administrativo (**Processo nº: 28131/2018**) pedindo para cumprir a sentença com reconhecimento da imunidade e cancelamento dos débitos em aberto. Tel para acompanhamento (22) 2525-9100 falar com a procuradoria. Foi levantado também o valor em dívida ativa e lançado no PAR 2019.

- Em 14/12/2018 ligamos para PMNF (Tel.: 22-2525-9172 Sra. Andreia) para saber sobre o andamento do processo administrativo, fomos informados que a PMNF entrou com recurso contra a sentença judicial e que só daria a imunidade tributária após o processo estiver transitado julgado. **Processo: 01096662720154025105 TRF 2º instância**. Em consulta ao nosso departamento jurídico (Dra. Follegatti) fomos informados que o processo está concluso para decisão, que a PMNF tinha recorrido em 29/08/2016 e que em 30/10/2018 foi para o gabinete do desembargador.

-ACOMPANHAR

- processo de imunidade junto a Prefeitura – 6799/2013 – Nesse processo administrativo de imunidade a Prefeitura negou, então CCCPM entrou com uma ação judicial e ganhou, porém em consulta no site da prefeitura em 31/10/2018 consta débitos em aberto desde 1999.

Ações a empreender

- Ir à Prefeitura de Nova Friburgo para verificar o valor do débito total de IPTU em aberto, valor do IPTU anual, possibilidade de transferência do lote 1, que é uma praça, para prefeitura.

- Lote A e B estão em seção de uso com Sanatório Naval, já foi feito o desmembramento, falta verificar no cartório o que precisa fazer para registrar o desmembramento do terreno.



Portal de Legislação da Câmara Municipal de Nova Friburgo / RJ

**LEI MUNICIPAL Nº 2.353, DE 28/05/1990
DÁ DENOMINAÇÃO DE JOÃO MARIA PERESTRELLO BRAUNE A VIA PÚBLICA.**

*A CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA FRIBURGO decreta e eu sanciono e promulgo
a seguinte
LEI MUNICIPAL:*

Art. 1º Passa a denominar-se Rua João Maria Perestrello Braune a via pública existente no Parque Residencial Verdes Mares, extraoficialmente conhecida por Rua Sambaíba (Rua "A") do citado Loteamento, devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal.

Art. 2º Esta Lei Municipal entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Nova Friburgo, 28 de maio de 1990.

*PAULO AZEVEDO
Prefeito*

*ÂNGELA FERNANDES, Presidente
REINALDO RODRIGUES, 1º Secretário
MÁRIO AGUILERA CAMPOS, 2º Secretário*

