

SOLICITANTE **AVALIPAR ENGENHARIA**

CONSORCIADO **THIAGO CARLOS TRICA**

CPF 107.986.937-97
GRUPO - COTA -

DADOS DA GARANTIA

ENDEREÇO RODOVIA LÚCIO MEIRA (BR-393)

BAIRRO ZONA RURAL CIDADE VASSOURAS UF RJ

COMPLEMENTO FAZENDA CACHOEIRINHA

VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA

R\$ 6.127.000,00

VALOR SUGERIDO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA (70%)

R\$ 4.288.900,00

OBSERVAÇÕES

Vistoria realizada externamente do imóvel tipo Fazenda, com área total de 2.651.242,00 m², situado na Rodovia Lúcio Meira (BR-393), Zona Rural, cidade de Vassouras (RJ), próximo a diversos imóveis semelhantes e seus polos atrativos. Com sua localização estratégica. O terreno possui topografia acline, formato irregular, no nível da rua, consistência seca, em zona de ocupação rural. Servido de infraestrutura básica e sem serviços comunitários. Existem quatro casas, mas para efeito de cálculo foi utilizada a área de terreno por ter uma maior representatividade no valor. Os elementos comparativos também são fazendas que possuem benfeitorias

FOTO FACHADA



Cristiano Caldeira Reichamm
Engenheiro Civil CREA 61062/D PR

LOCAL E DATA
Curitiba , 21 de janeiro de 2025.

IDENTIFICAÇÃO

Grupo	Cota								
Proponente	THIAGO CARLOS TRICA	CPF / CNPJ	107.986.937-97	Nº Matrícula do Imóvel	16.636				
Proprietário	THIAGO CARLOS TRICA	Matrícula Individualizada 1	-	Matrícula Individualizada 2	-				
Endereço do imóvel avaliado	RODOVIA LÚCIO MEIRA (BR-393)	Nº	S/N	Complemento	FAZENDA CACHOEIRINHA				
Bairro	ZONA RURAL	Cidade	VASSOURAS	UF	RJ	CEP	27700-000	Utilização FGTS	NÃO

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Utilização Predominante	Rural	Padrão da região	Baixo
Infraestrutura		Serviços públicos	
☒ Água		☐ Metrô	
☐ Esgoto sanitário		☐ Ônibus	
☒ Energia Elétrica		☐ Comércio	
☐ Telefone		☐ Rede bancária	
☒ Pavimentação		☐ Escola	
☐ Esgoto Pluvial		☐ Lazer	
☐ Gás canalizado		☐ Segurança	
☐ Iluminação pública		☐ Hospital	

TERRENO

Formato	Topografia	Área Averbada em Matrícula		
Irregular	Active	2.651.242,00 m²		
Fração Ideal	Frente (m)	Fundo (m)	Lado Esq.(m)	Lado Dir.(m)
100,00%	-	-	-	-
Situação	Nº de Frontes	Zoneamento		
Quadra Inteira	1	Rural		

VAGAS DE GARAGEM

Total de Vagas	Área Privativa	Área Comum	Área Total
-	-	-	-
Número das vagas			
-	-	-	-
-	Coberta	-	Averbada com Matrícula Individualizada
-	Descoberta	-	Averbada na mesma Matrícula do Imóvel
-	Rotativa	-	Não Averbada em matrícula

DEPÓSITOS, BOX OU SIMILARES

Área Privativa	Área Comum	Área Total
-	-	-

EDIFICAÇÃO

Tipo	Padrão de Acabamento	Estado de Conservação (Ross Heidecke)	Área Privativa Averbada				
Fazenda	Baixo	Reparos simples	-				
Fachada (predominante)	Esquadrias	Nº de Pav. na Unid.	Idade Estimada	Área Comum Averbada			
Pintura	Madeira	1	32 Anos	-			
Nº de Torres	Nº de Pav. Tipo	Nº Pav. Total	Unid. / Pav. Tipo	Total Unidades	Nº Elevador/Torre	Área Edificada Averbada	
-	-	-	-	-	-	-	
INFRAESTRUTURA						Área Total Averbada	Área Não Averbada
☐ Playground	☐ Quadra Poliesportiva	☐ Espaço Gourmet	☐ Vigilância Eletrônica				
☐ Salão de Festas	☐ Piscina	☐ Pista de Cooper	☐ Sistema de Telefonía				
☐ Salão de Jogos	☐ Sauna	☐ Brinquedoteca	☐ Lojas de Conveniências				
☐ Sala de Ginástica	☐ Churrasqueira	☐ Gerador	☐ Jardins				
DIVISÃO INTERNA E ACABAMENTOS						Área utilizada para cálculo:	
						Terreno conforme matrícula 2651242,00	

Observações Gerais

Vistoria realizada externamente do imóvel tipo Fazenda, com área total de 2.651.242,00 m², situado na Rodovia Lúcio Meira (BR-393), Zona Rural, cidade de Vassouras (RJ), próximo a diversos imóveis semelhantes e seus polos atrativos. Com sua localização estratégica. O terreno possui topografia active, formato irregular, no nível da rua, consistência seca, em zona de ocupação rural. Servido de infraestrutura básica e sem serviços comunitários. Existem quatro casas, mas para efeito de cálculo foi utilizada a área de terreno por ter uma maior representatividade no valor. Os elementos comparativos também são fazendas que possuem benfeitorias

AVALIAÇÃO

Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade, e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do imóvel, o mesmo pode ser aceito como garantia? ☒ SIM ☐ NÃO (justificativa em obs. gerais)

- O imóvel apresenta documentação de inscrição municipal com áreas conforme documento de matrícula do registro de imóveis e vistoria? ☒ SIM ☐ NÃO (justificativa em obs. gerais)

Valor Final de mercado para venda

VM = R\$ 6.127.000,00

Valor de Liquidação Forçada (70%)

VL = R\$ 4.288.900,00

Nome da empresa

CONSUL ENGENHARIA LTDA.

CREA/CAU

39392 / D

ART/RRT

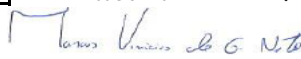
-

VASSOURAS

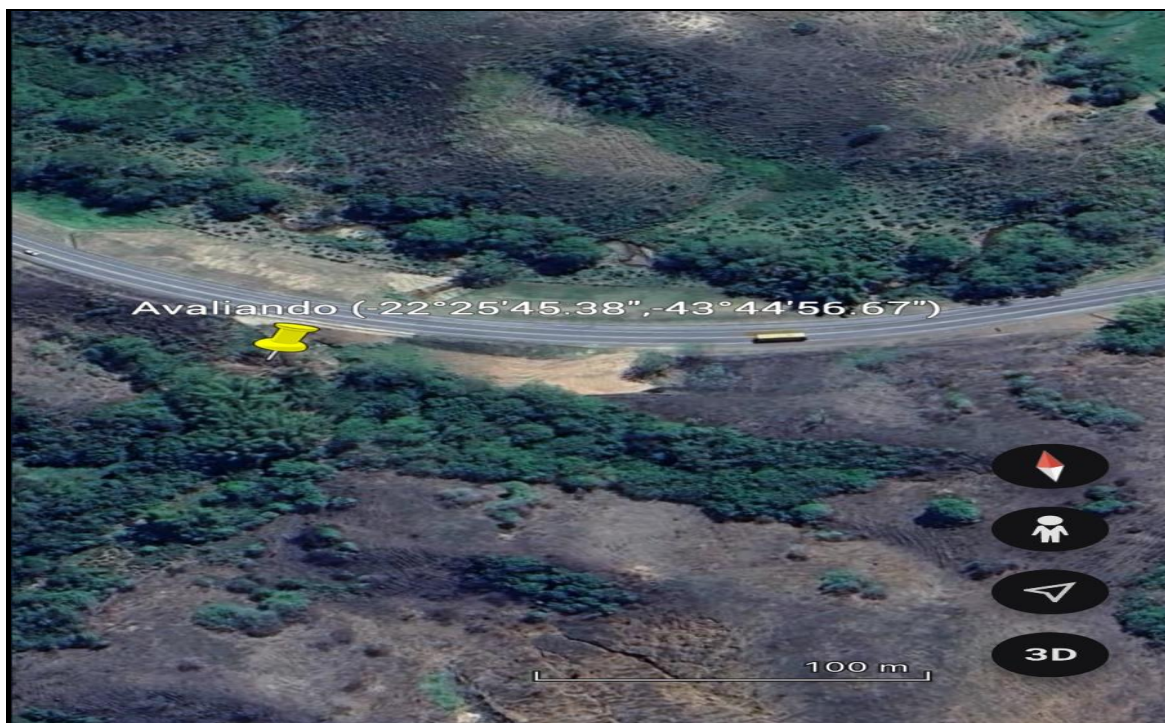
, 21 de janeiro de 2025.

Nome do Profissional

MARCUS VINÍCIUS DE OLIVEIRA NETO



MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



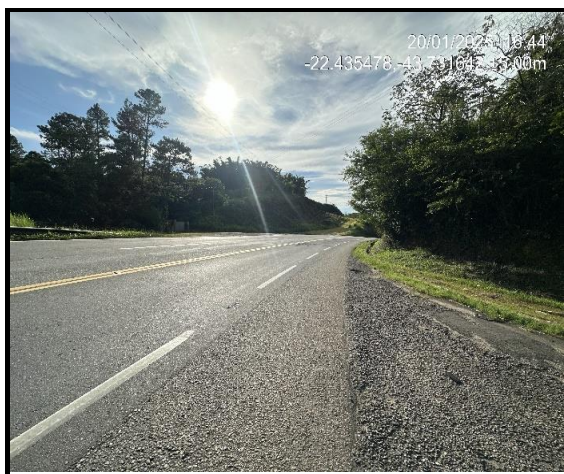
Comentários
sobre estrutura
da região:

Trata-se de região inserida na malha urbana, com melhoramentos públicos completos, ocupação residencial de distribuição horizontal e de alta densidade demográfica.

Coordenadas do

22°25'45"S 43°44'56"W

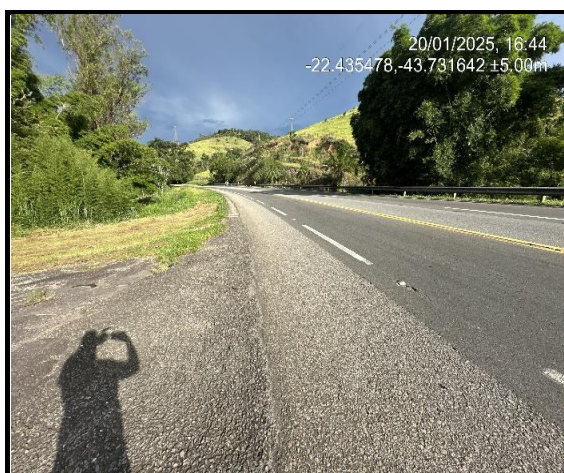
REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



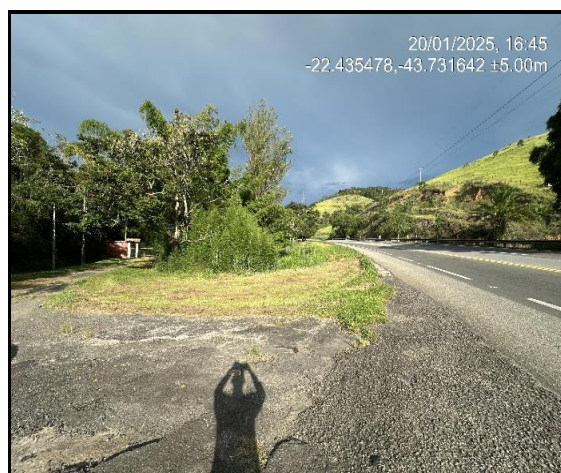
Logradouro



Logradouro



Logradouro



Logradouro

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



Descrição: LOGRADOURO



Descrição: FRENTE



Descrição: FRENTE



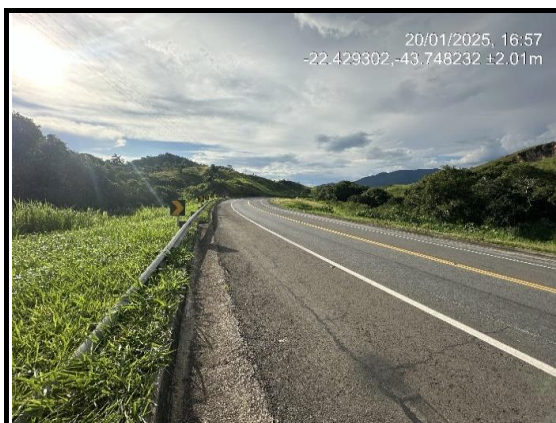
Descrição: FRENTE



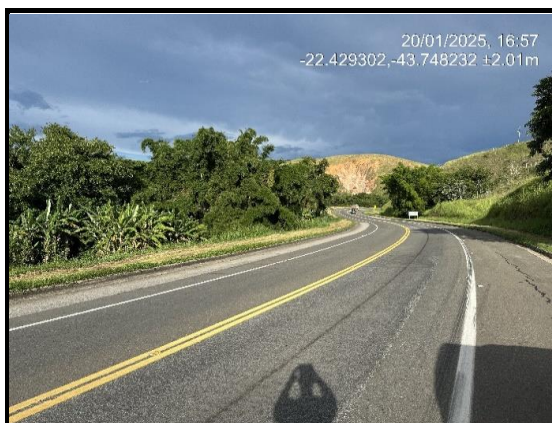
Descrição: FRENTE



Descrição: FRENTE



Descrição: LOGRADOURO



Descrição: LOGRADOURO

FICHA DE PESQUISA (apresentar no mínimo 05 dados)						
Dado nº:	1	Data do evento:	Jan. / 2025	Evento:	☒ oferta ☐ transação	
		Valor venda/oferta:	R\$ 6.220.000,00	Fonte:	Sylvia Regina	
	Foto dado 1	Tel./site/e-mail:	https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-9-qua			
		Endereço:	RJ-115, SN			
		Bairro:	Rural	Cidade/UF:	Vassouras - RJ	
		Tipo:	☒ Terreno/Gleba/Lote			
		Áreas (m²)	Construída:	-	Terreno:	1.250.000,00
		Localização:	☐ ótima ☒ boa ☐ regular ☐ ruim			
Obs: Fazenda com benfeitorias						
Informações relevantes:						
Dado nº:	2	Data do evento:	Jan. / 2025	Evento:	☒ oferta ☐ transação	
		Valor venda/oferta:	R\$ 10.000.000,00	Fonte:	IVONE MIGUEZ	
	Foto dado 2	Tel./site/e-mail:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cinco-la			
		Endereço:	Andrade Costa			
		Bairro:	Rural	Cidade/UF:	Vassouras, RJ	
		Tipo:	☒ Terreno/Gleba/Lote			
		Áreas (m²)	Construída:	-	Terreno:	2.904.000,00
		Localização:	☐ ótima ☒ boa ☐ regular ☐ ruim			
Obs: Fazenda com benfeitorias						
Informações relevantes:						
Dado nº:	3	Data do evento:	Jan. / 2025	Evento:	☒ oferta ☐ transação	
		Valor venda/oferta:	R\$ 2.300.000,00	Fonte:	HCM IMÓVEIS	
	Foto dado 3	Tel./site/e-mail:	https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-zona-			
		Endereço:	Rodovia Lúcio Meira, 242			
		Bairro:	Rural	Cidade/UF:	Vassouras - RJ	
		Tipo:	☒ Terreno/Gleba/Lote			
		Áreas (m²)	Construída:	-	Terreno:	1.151.000,00
		Localização:	☐ ótima ☒ boa ☐ regular ☐ ruim			
Obs: Fazenda com benfeitorias						
Informações relevantes:						

Dado nº:	4	Data do evento:	Jan. / 2025	Evento:	☒ oferta ☐ transação
		Valor venda/oferta:	R\$ 4.200.000,00	Fonte:	Egito Imóveis
		Tel./site/e-mail:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-si		
		Endereço:	Estrada da Paciência, 900		
		Bairro:	Massambara	Cidade/UF:	Vassouras - RJ
		Tipo:	☒ Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:	-	Terreno:
		Localização:	☐ ótima ☒ boa ☐ regular ☐ ruim		
Foto dado 4		Obs: Fazenda com benfeitorias			
Informações relevantes:					

Dado nº:	5	Data do evento:	Jan. / 2025	Evento:	☒ oferta ☐ transação
		Valor venda/oferta:	R\$ 4.350.000,00	Fonte:	
		Tel./site/e-mail:	https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-8-qua		
		Endereço:	São Sebastião dos Ferreiros, un 4		
		Bairro:	Rural	Cidade/UF:	Vassouras - RJ
		Tipo:	☒ Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:	-	Terreno:
		Localização:	☐ ótima ☒ boa ☐ regular ☐ ruim		
Foto dado 5		Obs: Fazenda com benfeitorias			
Informações relevantes:					

R\$	Fator oferta	R\$	Área (m²)	Unitário (R\$/m²)	Fator Nível	Fator Topografia	Fator área	Fator Localização	Fator Situação	Fator Extra	Valores homogeneizados
6.220.000,00	0,80	4.976.000,00	1.250.000,00	3,98	1,00	1,00	0,91	1,00	1,00	0,80	2,83
10.000.000,00	0,80	8.000.000,00	2.904.000,00	2,75	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	0,90	2,54
2.300.000,00	0,80	1.840.000,00	1.151.000,00	1,60	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,20	1,76
4.200.000,00	0,80	3.360.000,00	1.380.000,00	2,43	1,00	1,00	0,92	1,00	1,00	0,95	2,12
4.350.000,00	0,80	3.480.000,00	1.218.773,00	2,86	1,00	1,00	0,91	1,00	1,00	0,90	2,30
Média (R\$/m²)				2,72					Média		2,31
Desvio Padrão (R\$/m²)				0,86					30% +		3,00
Coeficiente de Variação Inicial				31,51%					30% -		1,62
Méd. Área Comparativos				1580754,60					Área referência	2.651.242,00	2,31
(-50%) da área do avaliando				1325621,00					Valor da unidade		6.127.826,01
(+50%) da área do avaliando				3976863,00					Valor adotado		6.127.000,00
Relação Avaliando x Amostra				Normal					Unitário adotado		2,31

SANEAMENTO			
Limite Superior (R\$/m²)	R\$ 2,59	Nº de Elementos Saneados	5
Limite Inferior (R\$/m²)	R\$ 2,03	Unitário Médio Saneado	R\$ 2,31
Intervalo de confiabilidade	24,06%	t de Student	1,533
Desvio Padrão (R\$/m²)	0,41	Grau de fundamentação	II
Coeficiente de Variação Final	17,55%	Grau de precisão	III
Situação coef. Variação	OK		