

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Matrícula:	Nº 309.700 - 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ.		
Solicitante:	Rodobens Consórcios		
Grupo/Cota:	PJS 176.857		
Proponente:			
Logradouro:	Rua Antônio Carlos Paranhos	Nº 199	
Complemento:	Lote 13 Quadra C	Empreendimento: Residencial Floresta	
CEP:	21321-340	Bairro: Vila Valqueire	
Cidade:	Rio de Janeiro	UF: RJ	



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 472.100,00	R\$ 361.000,00
(Quatrocentos e setenta e dois mil e cem reais)	(Trezentos e sessenta e um mil reais)

Metodologia de cálculo:
Método Evolutivo

3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	0,00m ²
Não Averbada	143,00m ²
Total	143,00m ²
Terreno	244,00m ²

Imóvel com fração	
Privativa (in loco)	0,00m ²
Priv. Descob. (in loco)	0,00m ²
Área Comum (Matrícula)	0,00m ²
Área Total (Matrícula)	0,00m ²
Garagem individualizada	0,00m ²

(São Paulo/SP, 06 de Dezembro de 2023).

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da região: Residencial

Infraestrutura urbana

- | | | | | |
|--|--|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Água | <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário | <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica | <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública | <input type="checkbox"/> Fossa |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação | <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto pluvial | <input checked="" type="checkbox"/> Telefone | <input type="checkbox"/> Gás canalizado | <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço |

Serviços públicos e comunitários

- | | | | | |
|--|--|--|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Metrô | <input checked="" type="checkbox"/> Rede bancária | <input checked="" type="checkbox"/> Lazer | <input checked="" type="checkbox"/> Aeroporto | <input checked="" type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais |
| <input checked="" type="checkbox"/> Escola | <input checked="" type="checkbox"/> Centro comercial | <input checked="" type="checkbox"/> Parque | <input checked="" type="checkbox"/> Segurança | <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus | <input checked="" type="checkbox"/> Shopping | | | |

5 - CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES DO AVALIANDO

IMPLANTAÇÃO

Condomínio

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Situação: Meio de quadra

Formato: Irregular

DIMENSÕES DO TERRENO

Área: 244,00m²

Testada: 12,00m

Fração Ideal: 100,000000%

Topografia: Plano

Consistência: Seco

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 20 Anos

Estado de Conservação: Necessitando de reparos simples

Uso: Residencial

Ocupação: Unifamiliar

Tipo: Casa

Andar: -

Padrão Construtivo: Médio

O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

Inconclusivo, trata-se de uma vistoria externa.

6 - CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO | Caso existente

- | | | | | |
|--|---|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Academia | <input type="checkbox"/> Espaço gourmet | <input type="checkbox"/> Lavanderia | <input type="checkbox"/> Playground | <input type="checkbox"/> Salão de festas |
| <input type="checkbox"/> Brinquedoteca | <input type="checkbox"/> Interfone | <input type="checkbox"/> Piscina | <input type="checkbox"/> Quadra | <input type="checkbox"/> Sauna |
| <input type="checkbox"/> Churrasqueira | <input type="checkbox"/> Jardins | <input type="checkbox"/> Pista de cooper | <input type="checkbox"/> Salão de jogos | <input type="checkbox"/> Vig. Eletrônica |

7 - SITUAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 - O imóvel encontra-se ocupado? Caso positivo, informar o ocupante.

Inconclusivo, trata-se de uma vistoria externa.

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	Nº 309.700 - 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ.
Inscrição imobiliária	Nº 1.473.920-5.
Outros	-

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Trata-se de uma casa de condomínio, situada à Rua Antônio Carlos Paranhos, nº 199, integrante do Condomínio Residencial Floresta, bairro Vila Valqueire, Município do Rio de Janeiro - RJ.

9.2 - Existe condomínio formal?

Não.

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

10.1 - Foi realizada a vistoria interna?

Não.

10.2 - O imóvel possui condições de habitabilidade?

Inconclusivo, trata-se de uma vistoria externa.

10.3 - O presente imóvel, sob aspectos de engenharia, apresenta condições de estabilidade e solidez, e não apresenta vícios de construção aparente, podendo ser aceito como garantia?

Não, trata-se de um imóvel de retomada, destinado à leilão.

10.4 - O presente imóvel, sob aspecto documental (Matrícula, IPTU e planta de Quadra/Lote) está condizente com o físico existente no local, podendo ser aceito como garantia?

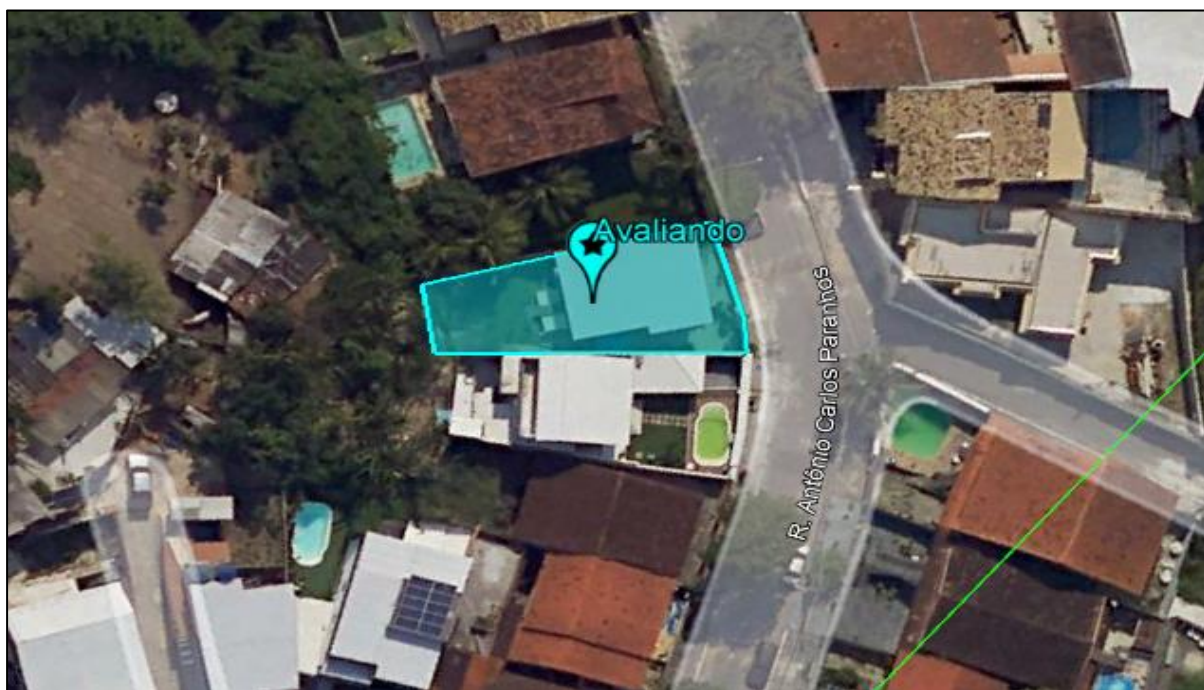
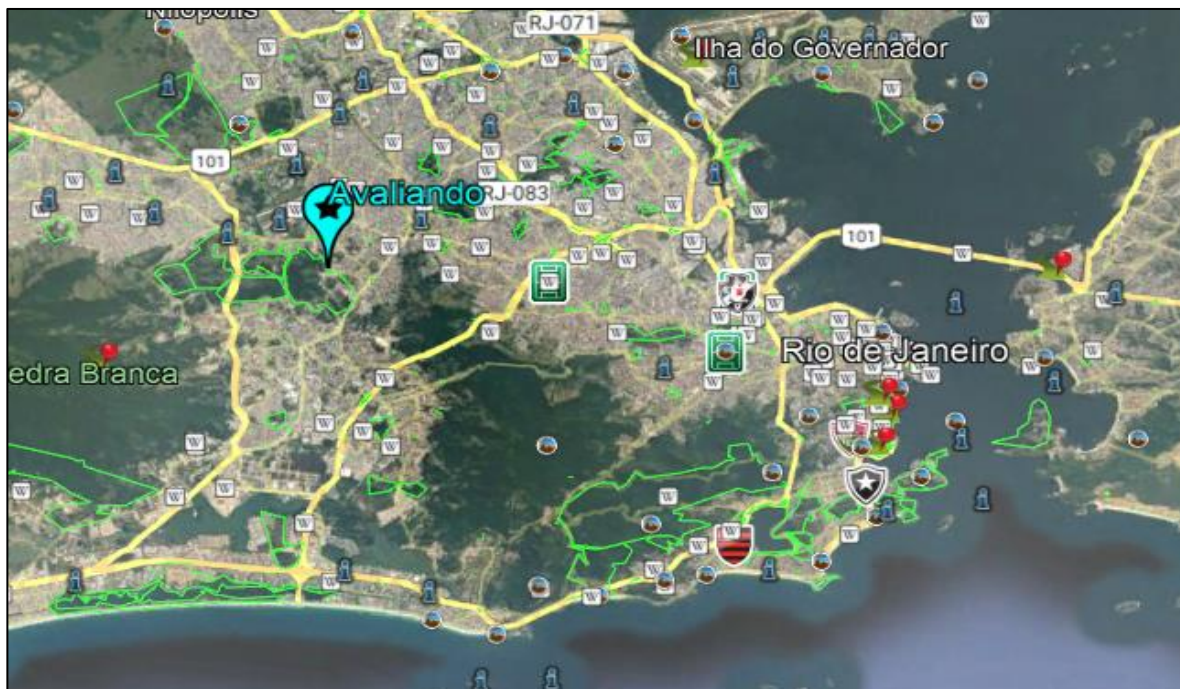
Não, trata-se de um imóvel de retomada, destinado à leilão.

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
Vistoria externa.					

12 - LOCALIZAÇÃO

22°53'41.2"S 43°22'03.3"W



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

CUB-RJ (R8-N) | NOV/2023 R\$ 2.181,98

ELEMENTO COMPARATIVO 01						Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Boré	Nº:	281	Bairro:	Vila Valqueire	06/12/2023	
Cidade:	Rio de Janeiro	UF:	RJ	Fonte:	AG Rio Imóveis	(21) 3265-0800	
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-vila-valqueire-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-130m2-venda-RS610000-id-2627096361/						Fonte: VVCN30042	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
130,00m²	3	3	Superior	20	Regular		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
230,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno		Terreno/m²	Status:
R\$ 610.000,00	R\$ 420.350,31		R\$ 3.233,46	R\$ 189.649,69		R\$ 824,56	Ofertado
Observações:	Imóvel composto de 03 dormitórios, sala, cozinha, área de serviço e 03 vagas de garagem.						

ELEMENTO COMPARATIVO 02						Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Antônio Carlos Paranhos Residencial Floresta	Nº:	-	Bairro:	Vila Valqueire	06/12/2023	
Cidade:	Rio de Janeiro	UF:	RJ	Fonte:	Imobiliária Valqueire	(21) 99306-5930	
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-rj-rio-de-janeiro-vila-valqueire-380m2-RS375000/id-10099912/						Fonte: CA0073	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
80,00m²	3	3	Médio - Mínimo	40	Necessitando de reparos simples		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
380,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno		Terreno/m²	Status:
R\$ 375.000,00	R\$ 118.984,03		R\$ 1.487,30	R\$ 256.015,97		R\$ 673,73	Ofertado
Observações:	Imóvel composto de 03 dormitórios, sala, cozinha, área de serviço e 03 vagas de garagem.						

ELEMENTO COMPARATIVO 03						Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Antônio Carlos Paranhos Residencial Floresta	Nº:	164	Bairro:	Vila Valqueire	06/12/2023	
Cidade:	Rio de Janeiro	UF:	RJ	Fonte:	Geraldo Paes Imóveis	(21) 98155-4031	
https://www.geraldopaesimoveis.com.br/imovel/casa-de-220-m-com-4-quartos-vila-valqueire-rio-de-janeiro/CA0396-GERC						Fonte: CA0396	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
220,00m²	4	5	Médio	40	Necessitando de reparos simples		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
360,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno		Terreno/m²	Status:
R\$ 580.000,00	R\$ 374.181,22		R\$ 1.700,82	R\$ 205.818,78		R\$ 571,72	Ofertado
Observações:	Imóvel composto de 04 dormitórios, sala, cozinha, área de serviço e 05 vagas de garagem.						

ELEMENTO COMPARATIVO 04						Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Nilton Gitahy Residencial Vale das Orquídeas	Nº:	101	Bairro:	Vila Valqueire	06/12/2023	
Cidade:	Rio de Janeiro	UF:	RJ	Fonte:	Meta Rio Imóveis	(21) 3502-6660	
https://www.meta-rio.com.br/imovel/casa-de-308-m-com-3-quartos-vila-valqueire-rio-de-janeiro/CA0308-METI						Fonte: CA0308	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
308,00m²	3	3	Médio - Máximo	30	Regular		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
250,00m²	10,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno		Terreno/m²	Status:
R\$ 950.000,00	R\$ 775.814,34		R\$ 2.518,88	R\$ 174.185,66		R\$ 696,74	Ofertado
Observações:	Imóvel composto de 03 dormitórios, sala, cozinha, área de serviço e 03 vagas de garagem.						

ELEMENTO COMPARATIVO 05						Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Boré Casa 01	Nº:	165	Bairro:	Vila Valqueire	06/12/2023	
Cidade:	Rio de Janeiro	UF:	RJ	Fonte:	Meta Rio Imóveis	(21) 3502-6660	
https://www.meta-rio.com.br/imovel/casa-de-200-m-com-3-quartos-vila-valqueire-rio-de-janeiro/CA0127-METI						Fonte: CA0127	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
200,00m²	3	2	Médio - Máximo	20	Regular		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
260,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno		Terreno/m²	Status:
R\$ 749.000,00	R\$ 568.040,96		R\$ 2.840,20	R\$ 180.959,04		R\$ 696,00	Ofertado
Observações:	Imóvel composto de 03 dormitórios, sala, cozinha, área de serviço e 02 vagas de garagem.						

Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

14 - HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	VU/m ²	F.f.	F.t.	F.a.	F.tg.	F.c.	F.s.	VU/m ² Hom.
1	R\$ 824,56	0,9000	1,0000	0,9853	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 731,23
2	R\$ 673,73	0,9000	1,0000	1,0569	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 640,88
3	R\$ 571,72	0,9000	1,0000	1,0498	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 540,18
4	R\$ 696,74	0,9000	1,0000	1,0061	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 630,89
5	R\$ 696,00	0,9000	1,0000	1,0160	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 636,42

Legenda:

F.f. = Fator Oferta
 F.t. = Fator Transposição
 F.a. = Fator Área
 F.tg. = Fator Topografia
 F.c. = Fator Consistência
 F.s. = Fator Situação

Somatório =	R\$ 3.179,60
Valor Unitário Homogeneizado =	R\$ 635,92
Limite Inferior (-30%) =	R\$ 445,14
Limite Superior (+30%) =	R\$ 826,70

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área de terreno	Valor/m ²	Total - Terreno
244,00m ²	R\$ 635,92	R\$ 155.200,00

CUB-RJ (R8-N) NOV/2023	Coeficiente de padrão construtivo		Estado de conservação
	Casa	Médio	20 Anos Necessitando de reparos simples
R\$ 2.181,98	1,386		0,7328
Não Averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m ²
143,00m ²	1,00	143,00m ²	R\$ 2.216,15
			Total - Não Averbada
			R\$ 316.900,00

Valor total das benfeitorias	R\$ 316.900,00
-------------------------------------	-----------------------

F.a. ¹	VALOR TOTAL DO IMÓVEL ²
1,00	R\$ 472.100,00 (Quatrocentos e setenta e dois mil e cem reais)

16 - GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR | TRATAMENTO POR FATORES

ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO			
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa central	GRAU		
	III	II	I
	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Intervalo de confiança	14,58%		
GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO			III
<i>*Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50% não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessário justificativa com base no diagnóstico do mercado. (ABNT 14653-2 - 2011 - Item 13.4)</i>			

MEMORIAL DE CÁLCULOS	
Média Saneada	R\$ 635,92
Limite superior	R\$ 826,70
Limite inferior	R\$ 445,14
Desvio Padrão	67,64
Coefficiente de Variação	10,64%
Total de elementos saneados	5
T de Student	1,533
Intervalo de confiança	
Limite Superior	7,29% R\$ 682,29
Limite Inferior	-7,29% R\$ 589,55

(São Paulo/SP, 06 de Dezembro de 2023).

¹F.a. → Fator de ajuste de mercado

²Conforme ABNT NBR 14653-1:2001, Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, no subitem 7.7.1, é permitido arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.

17 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
01	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
02	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	05	03
03	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
04	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais, no mínimo, no grau II	Itens 2 e 4, no mínimo, no grau II e os demais, no mínimo, no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

18 - GRAU DE PRECISÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

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

19 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

VALORES CONSIDERANDO APENAS A ÁREA AVERBADA EM MATRÍCULA

R\$ 155.200,00 - VALOR DE MERCADO (considerando apenas área averbada em matrícula);

R\$ 119.000,00 - VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA (considerando apenas área averbada em matrícula).

INFORMAÇÕES DE POPULAÇÃO E SE INTEGRA REGIÃO METROPOLITANA

Município possui 6625849 habitantes - Fonte: Relatório "IBGE. Diretoria de Pesquisas - DPE - Coordenação Técnica do Censo Demográfico - CTD" (relatório disponibilizado pelo contratante) - Ano da população estimada: 2022.

Imóvel integra a Região Metropolitana do Rio de Janeiro - Lei Complementar 020 (Federal).

Valor do condomínio: O imóvel fica situado em uma rua fechada, não existe condomínio formal, nem valor a ser pago.

LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Para definição do fator de liquidação forçada, foi utilizado índice (i) igual a 1,5% a.m. e período (n) de 18 meses.

INFORMAÇÕES INICIAIS

Avaliação válida para a casa de condomínio, situada à Rua Antônio Carlos Paranhos, nº 199, integrante do Condomínio Residencial Floresta, bairro Vila Valqueire, Município do Rio de Janeiro - RJ. Dados extraídos da documentação citada no item 08 e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

VISTORIA EXTERNA

Trata-se de uma vistoria externa, sendo assim, idade, padrão construtivo e estado de conservação, foram dados com base nos aspectos externos do imóvel.

Contudo, foi possível realizar a entrada no Condomínio Residencial Floresta e fotografar a fachada do imóvel avaliando.

ÁREA CONSTRUÍDA

O imóvel não possui a informação do tamanho da área construída averbada em sua matrícula. Desta forma, por se tratar de uma vistoria externa, não houve como realizar a medição do imóvel, sendo assim, sua área foi determinada com base em medição via Google Earth, pela área informada em seu IPTU e por laudo anterior realizado pela mesma empresa em fev/2017, onde se chegou em uma área de 143,00 m², essa foi a área utilizada para efeitos de cálculo de valor.

Recomendamos que a informação da área construída seja averbada em cartório.

INFORMAÇÕES FINAIS

Avaliação para determinação do valor de mercado feita pelo método Evolutivo. O presente laudo de avaliação se enquadra no Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III e atende integralmente a Norma da ABNT NBR 14.653 e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE quando cabíveis.



Eng^o Roberto Carlos Oliveira

CREA: 5.069.518.853

MK Avaliações Imobiliárias Ltda.

São Paulo/SP, 06 de Dezembro de 2023

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Logradouro interno



Logradouro interno



Identificação do logradouro interno



Identificação do logradouro interno



Vizinho à esquerda



Identificação do vizinho à esquerda

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Vizinho à direita (sem identificação)



Fachada do condomínio



Logradouro externo



Logradouro externo



Identificação do condomínio



Fachada do avaliando

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada do avaliando



Identificação do avaliando

ANEXO B | INFORMAÇÕES DE ZONEAMENTO

Zona Residencial 3 - ZR3



I - Zona Residencial é aquela onde prevalece o uso residencial, admitidas as atividades de apoio ou complementaridade a esse uso, desde que compatíveis entre si, podendo ser classificada nas seguintes categorias:

- a) Zona Residencial Unifamiliar - ZRU, onde o uso residencial se restringe a moradias unifamiliares, isoladas ou em grupamentos;
- b) Zona Residencial Multifamiliar - ZRM, que permite moradias unifamiliares e multifamiliares.

LEI COMPLEMENTAR N.º 111 DE 1º DE FEVEREIRO DE 2011.

Dispõe sobre a Política Urbana e Ambiental do Município, institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro e dá outras providências.