



## LAUDO DE AVALIAÇÃO - FRAÇÃO IDEAL



Solicitante:	Mauro Celso Silveira Manha	CNPJ/CPF:	295.889.188-71		
Endereço real do local:	Rua Mauro Ferreira Leão	Nº:	55		
Complemento:	Apto nº101	Condomínio:	Não Informado	CEP:	23093-515
Bairro:	Campo Grande	Construtora:	-		
Cidade:	Rio de Janeiro	UF:	RJ		
<b>VALOR AVALIADO:</b>	Valor por m <sup>2</sup>	Uso do Imóvel	Atesta a Garantia?	Possui Habitabilidade?	
<b>R\$ 250.000,00</b>	<b>R\$2.887,50</b>	<b>RESIDENCIAL</b>	<b>SIM</b>	<b>SIM</b>	

## DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel avaliado:	APARTAMENTO		
O imóvel avaliado é composta de quantas matrículas:	1	Primeira habitação?	Sim
Cartório de registro da(s) matrícula(s):	4ºCRI Rio de Janeiro/RJ		
<b>Atenção para o lançamento da(s) Matrículas, suas frações e valores na aba indicada para este fim</b>			

## DETALHAMENTO VAGA(S) DE GARAGEM E BOX/ESCANINHO

A(s) vaga(s) de garagem são objetos de matrículas individuais:	Não	Se sim, mais quantas matrículas:	
A(s) vaga(s) de garagem são para guarda de quantos veículos:	0		
Há Box/Escaninho?	Não	Se sim, há matrícula(s) separada(s)?	
Detalhe abaixo se as vagas são presas, soltas, cobertas, área de estacionamento indeterminada, número de matrícula, fração ideal e valor por matrícula, quando for o caso de fração ideal. Se não for imóvel composto por fração, ou a vaga não for uma unidade autônoma, apenas descrever o tipo de garagem. <b>(REGISTRO FOTOGRÁFICO DA(S) VAGAS / GARAGEM É OBRIGATÓRIO).</b>			
O imóvel possui fisicamente duas vagas de garagem, porém não há indicação na matrícula.			
Para efeito de cálculo e fins de avaliação o imóvel não possui vaga.			

## DETALHAMENTO DO IMÓVEL EDIFICAÇÃO PRINCIPAL - FRAÇÃO IDEAL

Áreas conforme Matrícula (se não constar inserir "Não Informado")	Áreas privativas ponderadas e aferidas in loco				
Área Total Construída:	86,58 m <sup>2</sup>	Área total Privativa:	86,58 m <sup>2</sup>		
Área Total Privativa:	86,58 m <sup>2</sup>	Área Coberta Padrão:	86,58 m <sup>2</sup>		
Área Total de Terreno:		Área padrão diferente ou descoberta:	0,00 m <sup>2</sup>		
Área de Testada:		Coefficiente adotado para área diferenciada:	0		
Estado de Conservação:		Área total ponderada edificação principal	86,58 m <sup>2</sup>		
Total de Dormitórios:	2	Qtos destes dormitórios são Suites?	-	Padrão de acabamento:	
Total de Banhos sociais considerar lavabo(s) e desconsiderando as suites:			1	Qualificação de DCE	
Descreva abaixo o imóvel vistoriado caso os campos acima sejam insuficientes para descreve-lo: Sala, sacada, cozinha, área de serviço, banheiro social e 2 dormitórios.					

## DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO

Imóvel encontra-se em condomínio?	Sim	Estrutura de Serviços do Condomínio:	
Estado de conservação áreas comuns:	Bom	Valor mensal taxa de condomínio:	
Elevador(es) por Bloco/Torre	-	Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:	

## SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA IMÓVEIS EM USO COMERCIAL

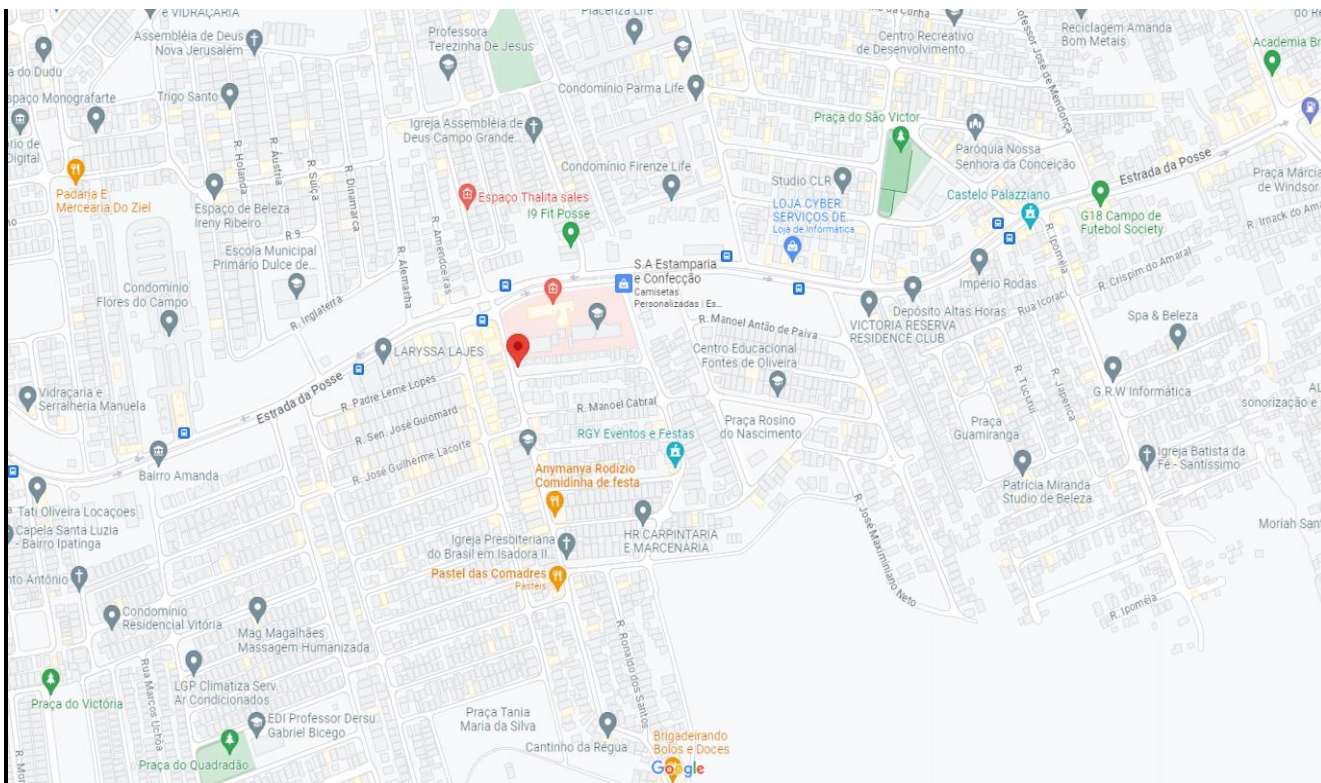
Atividade comercial exercida no local:			
Tempo de exercício no local	Extintores?	Hidrantes?	Sprinklers?

## RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	MMDC	Precisão:	II	Fundamentação:	II
Nome:	Tales R. S. Galache				
CREA:	5060563873-D				
Empresa:	Galache Engenharia Ltda.	Agencia Solicitante:	Maria E. M. G. de Santana - Belo Horizonte MG		
Data:	terça-feira, 31 de outubro de 2023				



MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO INDICAÇÃO NUMERAÇÃO PREDIAL



FOTO RUA VISÃO À ESQUERDA



FOTO RUA VISÃO À DIREITA

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



Descrição: SALA



Descrição: COZINHA



Descrição: ÁREA DE SERVIÇO



Descrição: ÁREA DE SERVIÇO



Descrição: DORMITÓRIO-1



Descrição: DORMITÓRIO-2

**QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS**

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO	ÍNDICE	PADRÃO	IDADE APAR.	ÁREA	VAGAS	DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE	(R\$)	FISCAL	ACABAM.	(ANOS)	ÚTIL (M²)		
1	Rua Vitor Alves	399	3	Corretor	(21) 3394-4052	250.000,00	1,00	1,746	30	80,00	1	31/10/23
2	Rua Ponche-verde	S/n	2	Corretor	(21) 96413-2173	215.000,00	1,00	1,746	30	80,00	1	31/10/23
3	Praça dos Estudantes	S/n	1	Corretor	(21) 3315-8500	220.000,00	1,00	1,512	30	87,00	1	31/10/23
4	Rua Ivo do Prado	S/n	2	Corretor	(21) 2451-6119	220.000,00	1,00	1,512	30	84,00	1	31/10/23
5	Rua Ajurana	S/n	2	Corretor	(21) 96433-6961	260.000,00	1,00	1,746	30	80,00	0	31/10/23
6	Rua Itapolis	14780	2	Corretor	(21) 2413-1900	170.000,00	1,00	1,512	35	85,00	1	31/10/23

**LINK DAS AMOSTRAS**

1	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-campo-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-campo-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-</a>
2	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-</a>
3	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-campo-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-campo-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-</a>
4	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-</a>
5	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-80m2-venda-f">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-80m2-venda-f</a>
6	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-</a>

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	1,73
Quadra		idade	25
índice fiscal	1,00	AU	86,58
		vagas	0
		andar	1
			1,000

r	2,50
índice vagas	0,07
índice fiscal	
considerado	1
fixo	0

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA						Homogeneização do fator índice fiscal				Homogeneização do fator vagas				Homogeneização do fator idade				
N	Valor Oferta	F Fonte	andar	Área útil	VU	INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	vagas	Fv	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	idade	coef.	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	250.000,00	0,90	3	80,00	2.809,38	1,00	1,00	0,00	2.809,38	1	0,9300	-196,66	2.612,72	30	0,468	1,1350	379,13	3.188,50
2	215.000,00	0,90	2	80,00	2.416,06	1,00	1,00	0,00	2.416,06	1	0,9300	-169,12	2.246,94	30	0,468	1,1350	326,05	2.742,11
3	220.000,00	0,90	1	87,00	2.273,33	1,00	1,00	0,00	2.273,33	1	0,9300	-159,13	2.114,20	30	0,468	1,1350	306,79	2.580,12
4	220.000,00	0,90	2	84,00	2.354,52	1,00	1,00	0,00	2.354,52	1	0,9300	-164,82	2.189,71	30	0,468	1,1350	317,74	2.672,27
5	260.000,00	0,90	2	80,00	2.921,75	1,00	1,00	0,00	2.921,75	0	1,0000	0,00	2.921,75	30	0,468	1,1350	394,29	3.316,04
6	170.000,00	0,90	2	85,00	1.798,00	1,00	1,00	0,00	1.798,00	1	0,9300	-125,86	1.672,14	35	0,412	1,2881	518,03	2.316,03
					<b>Média</b>	<b>2.428,84</b>			<b>Média</b>	<b>2.428,84</b>			<b>Média</b>	<b>2.292,91</b>			<b>Média</b>	<b>2.802,51</b>
					L. Inf.	1.700,19			L. Inf.	1.700,19			L. Inf.	1.605,04			L. Inf.	1.961,76
					L. Sup.	3.157,49			L. Sup.	3.157,49			L. Sup.	2.980,78			L. Sup.	3.643,27
					Desvio	403,88			Desvio	403,88			Desvio	430,76			Desvio	379,33
					CV	0,166			CV	0,166			CV	0,188			CV	0,135
							<b>SIM</b>				<b>NÃO</b>				<b>SIM</b>			

Homogeneização do fator padrão				Homogeneização do fator andar				Homogeneização do fator área				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA				
padrão	Cp	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	andar	coef. andar	Ca	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Área amostra	fg	(Vu x FI)-Vu		Vu homog.	Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,75	0,9880	-33,79	2.775,59	3	1,020	0,9804	-55,09	2.754,29	80,00	0,98	-54,97	2.754,41	1,08	3.044,66	3.044,66	3.044,66	3.044,66
1,75	0,9880	-29,06	2.387,00	2	1,010	0,9901	-23,92	2.392,14	80,00	0,98	-47,27	2.368,79	1,09	2.641,86	2.641,86	2.641,86	2.641,86
1,51	1,1409	320,25	2.593,58	1	1,000	1,0000	0,00	2.273,33	87,00	1,00	2,75	2.276,09	1,28	2.903,12	2.903,12	2.903,12	2.903,12
1,51	1,1409	331,69	2.686,21	2	1,010	0,9901	-23,31	2.331,21	84,00	0,99	-17,74	2.336,78	1,26	2.962,90	2.962,90	2.962,90	2.962,90
1,75	0,9880	-35,14	2.886,61	2	1,010	0,9901	-28,93	2.892,82	80,00	0,98	-57,17	2.864,58	1,09	3.194,80	3.194,80	3.194,80	3.194,80
1,51	1,1409	253,29	2.051,29	2	1,010	0,9901	-17,80	1.780,20	85,00	1,00	-8,26	1.789,74	1,41	2.543,25	2.543,25	2.543,25	2.543,25
				<b>Média</b>	<b>2.563,38</b>			<b>Média</b>	<b>2.404,00</b>			<b>Média</b>	<b>2.398,40</b>	<b>2.881,77</b>	<b>2.881,77</b>	<b>2.881,77</b>	<b>2.881,77</b>
				L. Inf.	1.794,37			L. Inf.	1.682,80			L. Inf.	1.678,88	2.017,24	2.017,24	2.017,24	2.017,24
				L. Sup.	3.332,39			L. Sup.	3.125,20			L. Sup.	3.117,92	3.746,30	3.746,30	3.746,30	3.746,30
				Desvio	302,94			Desvio	393,27			Desvio	383,19				
				CV	0,118			CV	0,164			CV	0,160				
						<b>SIM</b>				<b>SIM</b>				<b>SIM</b>			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
Apartamento	
AU	86,58
Vu	2.881,77
<b>Valor total</b>	<b>250.000,00</b>