

Código de Identificação: C - 7.19 - Saulo Batista Calado Pereira

Data da Vistoria: 23/07/2019

Nome: Saulo Batista Calado Pereira
Endereço: Rua Montevidéo nº: 1101 Compl: Apto. 202, Bloco 01
Bairro: Penha CEP: 21020-290
Município: Rio de Janeiro UF: RJ

Características do Imóvel

Tipologia: Apartamento **Uso:** Residencial
Idade aparente: 20 anos **Padrão construtivo:** Médio
Estado de conservação: Médio **Ocupação atual do imóvel:** Proprietário
Nº de matrícula: 90916-A **Nº do Cartório:** 8º do Rio de Janeiro **Valor do Laudo:** R\$ 700,00

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In Loco	Fração Ideal (%)
Construída / Apartamento		48,00	48,00	0,7500
Comum				
Vagas de garagem				
Depósito				
Área descoberta				

Terreno (m ²)	2487,00
Testada (m ²)	34,00
Lat. Dire. (m ²)	
Lat. Esq. (m ²)	
Fração Ideal %	

Valor de Mercado

R\$ 183.000,00
 (cento e oitenta e três mil reais)
R\$ 3.812,50 /m²
 Informar o valor das vagas autônomas:

Apartamento 202, 2º andar do Bloco 1 do Condomínio Palmeiras da Penha. Possui sala, varanda, 2 dormitórios, cozinha, banheiro, área de serviço integrada a cozinha e uma vaga de garagem coberta sob pilotis.
 O edifício possui 7 pavimentos, com 10 apartamentos por andar. Possui salão de festas, playground, piscina e salão de jogos.

Empírica Real Estate Ltda.

Barueri, 23 de Julho de 2019

Responsável técnico

José Roberto Sampaio Moreira da Costa
 Engenheiro Civil - Crea: 060146389

Dados da Região

Infraestrutura habitacional e serviços públicos

- | | | |
|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tratamento de água | <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação asfáltica | <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública |
| <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário | <input checked="" type="checkbox"/> Rede telefônica | <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo |
| <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica | <input checked="" type="checkbox"/> Gás encanado | <input checked="" type="checkbox"/> Arborização |

Caracterização da região

Ocupação principal: Residencial Padrão construtivo: Médio

Bairro: Antigo Tráfego local: Moderado

Fatores positivos	<500m	<1000m	>1000m
Comércio	X		
Universidade			X
Escola	X		
Hospital			X
Bancos	X		
Supermercado	X		
Farmácia	X		
Praia			X
Outros	X		

Se outros, quais: transporte público

A Penha é um dos bairros mais antigos do Rio de Janeiro, e está localizado na Zona da Leopoldina, na Zona Norte do município. Lá está localizada a Igreja da Penha.

Hoje, o bairro da Penha encontra-se em amplo crescimento econômico e social. Estão surgindo diversos empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais na região. Um novo pacote urbanístico mudou o padrão de construção na Penha e em bairros vizinhos. O objetivo é estimular a recuperação econômica, o que ocasionou na valorização dos preços dos imóveis. Com isso, está surgindo um novo perfil comercial no bairro.

Dados do Imóvel

Nº de pavimentos: 7

Unidades por andar (se apto): 10

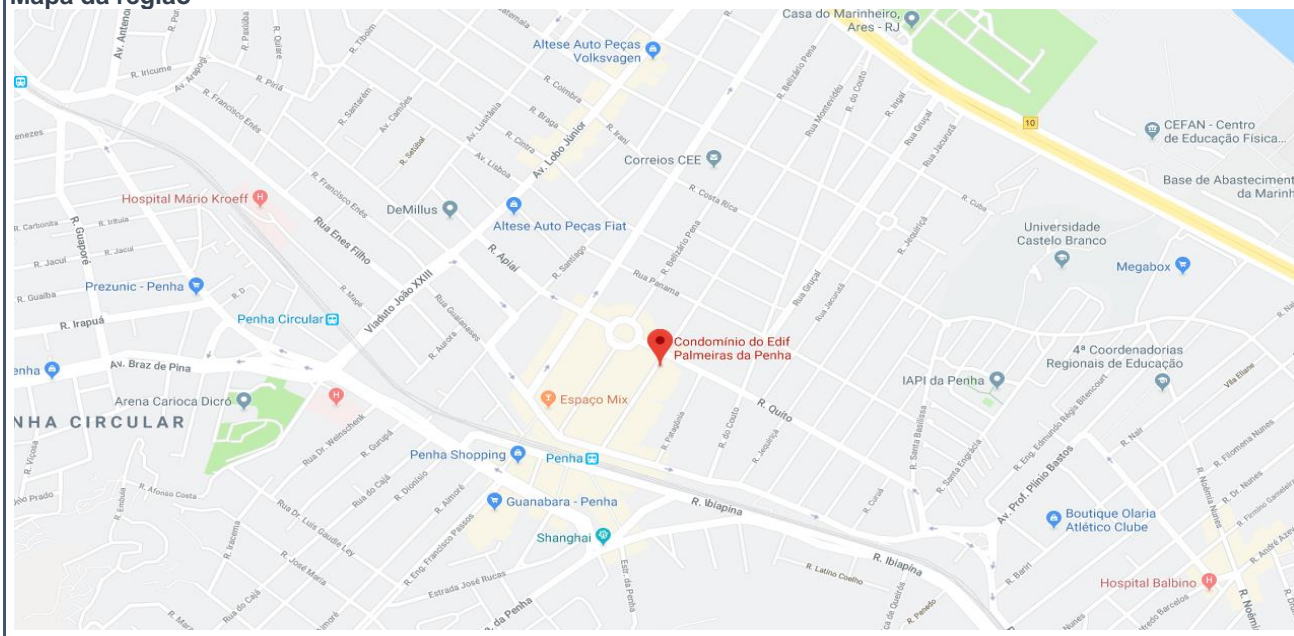
Divisão Interna	Quantidade	Paredes	Piso	Teto	Pintura
Sala	1	Pintura/cerâmica	Cerâmica	Laje	Látex
Banheiro	1	Cerâmica	Cerâmica	Madeira	Látex
Cozinha / Lavanda	1	Cerâmica	Cerâmica	Laje	Látex
Quartos	2	Pintura	Cerâmica	Laje	Látex

- | | | | |
|---|--|---------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Salão de festas | <input checked="" type="checkbox"/> Salão de jogos | <input type="checkbox"/> Área gourmet | <input checked="" type="checkbox"/> Playground |
| <input type="checkbox"/> Academia | <input checked="" type="checkbox"/> Piscina | <input type="checkbox"/> Quadra | |

1 - DADOS TÉCNICOS

Localização: [Condomínio Edifício Palmeiras da Penha - Penha - Rio de Janeiro/RJ](#)

Mapa da região



COMENTÁRIOS GERAIS SOBRE A REGIÃO

A Penha é um dos bairros mais antigos do Rio de Janeiro, e está localizado na Zona da Leopoldina, na Zona Norte do município. Lá está localizada a Igreja da Penha.

Hoje, o bairro da Penha encontra-se em amplo crescimento econômico e social. Estão surgindo diversos empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais na região. Um novo pacote urbanístico mudou o padrão de construção na Penha e em bairros vizinhos. O objetivo é estimular a recuperação econômica, o que ocasionou na valorização dos preços dos imóveis. Com isso, está surgindo um novo perfil comercial no bairro.

A região dispõe de infraestrutura urbana habitacional completa, com rede de captação de águas pluviais, rede de água e esgoto, energia elétrica, telefone, internet e televisão, vias pavimentadas, iluminação pública, dentre outros. Conta com escolas, universidades, postos de saúde, hospitais, delegacias de polícia, agências bancárias, cartório, transporte público, correios, igrejas, teatros, academias, entre outros.

O comércio da vizinhança é abundante, havendo grande variedade de restaurantes, padarias, bares, lojas, farmácias, postos de gasolina, supermercados, shopping centers, etc.

Não foram observados fatores depreciativos para a região, como exemplos: alagamentos, deslizamentos, erosões ou ainda existência de favelas, presídios, indústrias poluentes, etc.

AVALITEC - Engenharia de Avaliações e Consultoria Ltda.

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 2367 - 2º andar - conj. 201, eq. Av. Paulista, 575, Jardim Paulista - São Paulo/SP - CEP 01401-000 - Tel./Fax: (0xx11) 3262-4327 / 3284-3477

Pontos de referência

Local	Distância
Estação de metrô Penha	300m
Penha Shopping	650m
Av. Lobo Junior	800m
Avenida Brasil	1,1km

COMENTÁRIOS GERAIS SOBRE O IMÓVEL
Informações sobre o imóvel

Apartamento 202, 2º andar do Bloco 1 do Condomínio Palmeiras da Penha. Possui sala, varanda, 2 dormitórios, cozinha, banheiro, área de serviço integrada a cozinha. Não possui vaga de garagem. O edifício possui 7 pavimentos, com 10 apartamentos por andar. Possui salão de festas, playground, piscina e salão de jogos.

Matrícula: 90916-A	Privativa (m²)	Comum (m²)	Real (m²)	Fração ideal (%)
Apartamento	0,00	0,00	0,00	0,75
IPTU	Privativa (m²)	Comum (m²)	Real (m²)	Fração ideal (%)
Apartamento	48,00	-	48,00	-

Área do IPTU está em conformidade com a real no local. A matrícula não faz menção às áreas construídas do imóvel, somente sobre as dimensões do terreno.

Construção

Idade aparente: 20 anos

Tipo: Residencial Comercial Terreno _____

Estado de Conservação: Ruim Regular Bom _____

Padrão Construtivo: Baixo Médio Alto _____

Imóvel Ocupado Sim Proprietário Locatário Outro Desocupado

Situação atual À venda Locação

AVALITEC - Engenharia de Avaliações e Consultoria Ltda.

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 2367 - 2º andar - conj. 201, esq. Av. Paulista, 575, Jardim Paulista - São Paulo/SP - CEP 01401-000 - Tel./Fax: (0xx11) 3262-4327 / 3284-3477

2 - FOTOS DO IMÓVEL



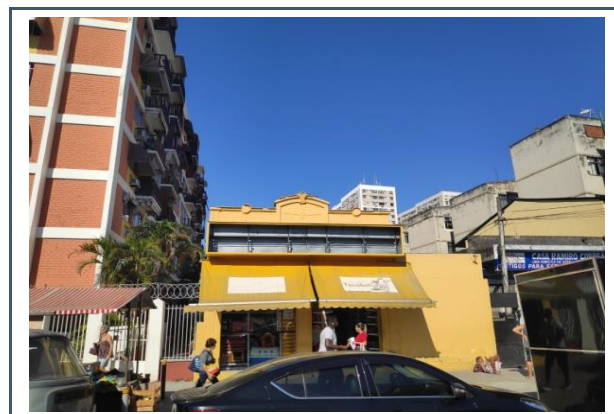
Vista Rua Montevidéu



Vista Rua Montevidéu



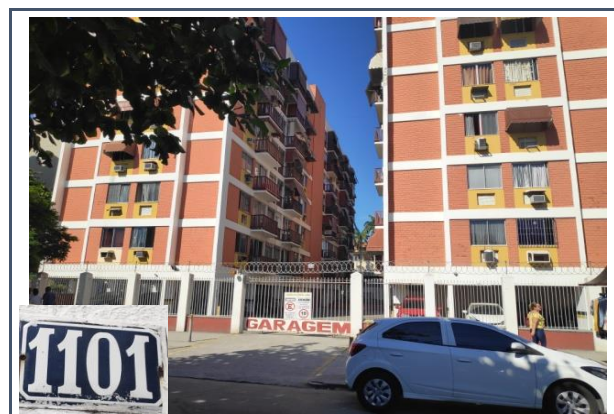
Vizinho de frente



Vizinho Lado Direito



Fachada Avaliando

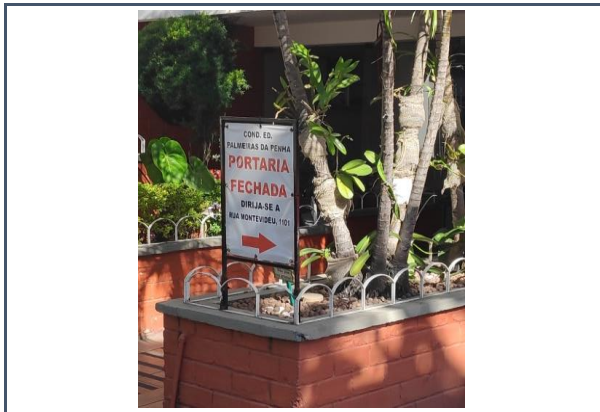


Fachada Avaliando

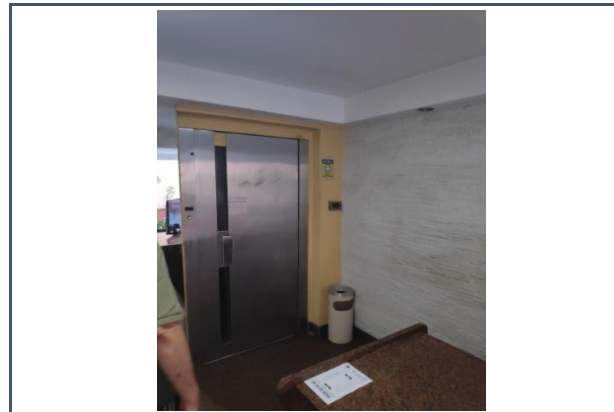
AVALITEC - Engenharia de Avaliações e Consultoria Ltda.

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 2367 - 2º andar - conj. 201, esq. Av. Paulista, 575, Jardim Paulista - São Paulo/SP - CEP 01401-000 - Tel./Fax: (0xx11) 3262-4327 / 3284-3477

2 - FOTOS DO IMÓVEL



Identificação Avaliando



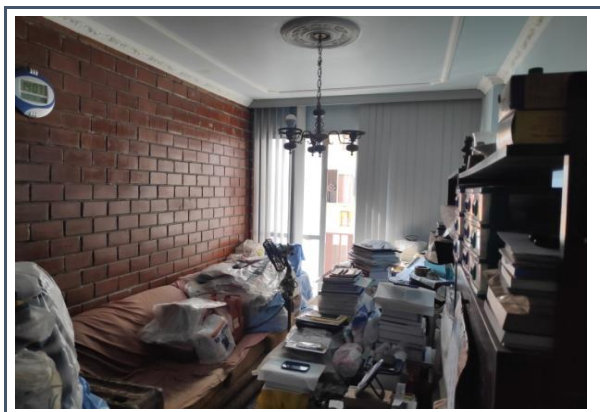
Hall de entrada



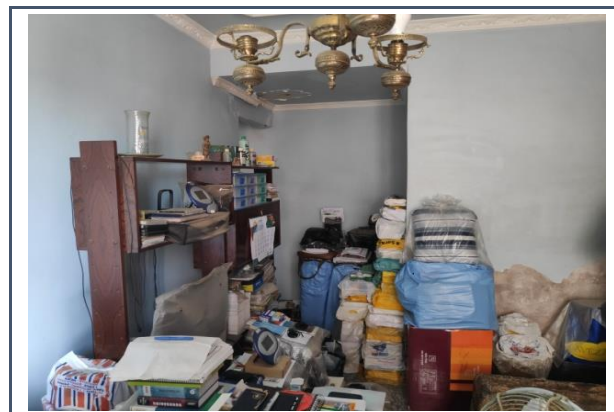
Porta do Imóvel Avaliando



Porta Vizinho



Sala

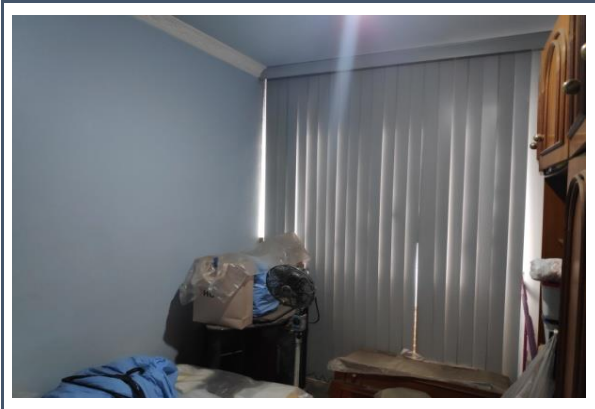


Sala

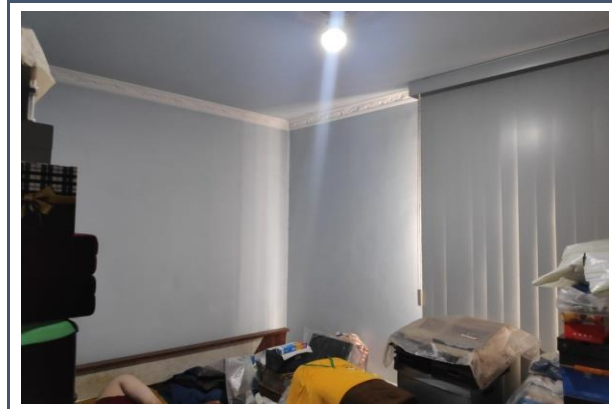
AVALITEC - Engenharia de Avaliações e Consultoria Ltda.

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 2367 - 2º andar - conj. 201, esq. Av. Paulista, 575, Jardim Paulista - São Paulo/SP - CEP 01401-000 - Tel./Fax: (0xx11) 3262-4327 / 3284-3477

2 - FOTOS DO IMÓVEL



Quarto 1



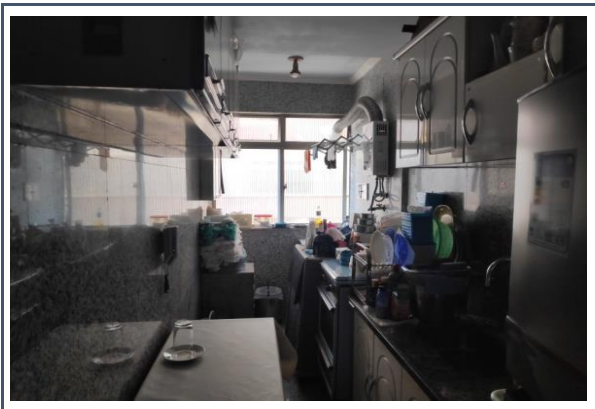
Quarto 2



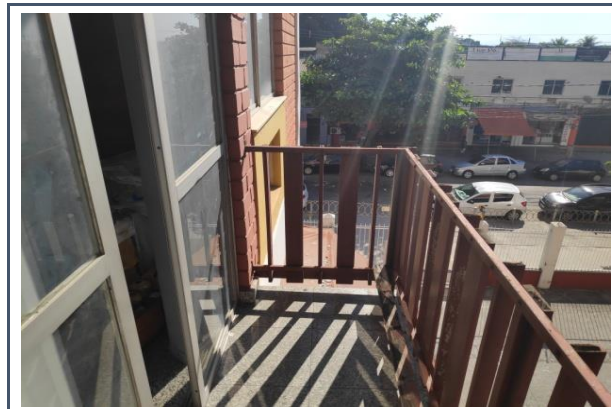
Banheiro



Cozinha



cozinha/Lavanderia



Varanda

AVALITEC - Engenharia de Avaliações e Consultoria Ltda.

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 2367 - 2º andar - conj. 201, esq. Av. Paulista, 575, Jardim Paulista - São Paulo/SP - CEP 01401-000 - Tel./Fax: (0xx11) 3262-4327 / 3284-3477

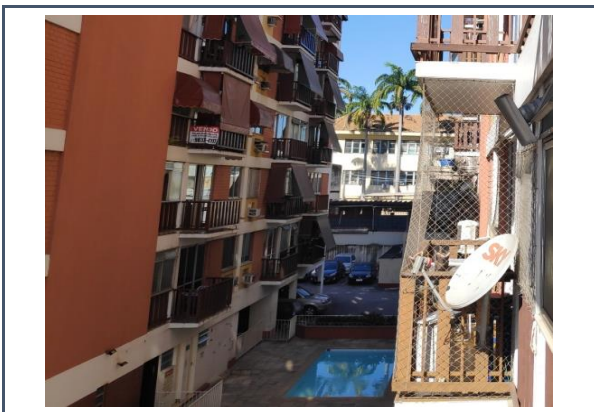
2 - FOTOS DO IMÓVEL



Lavanderia



Piscina/sala de jogos



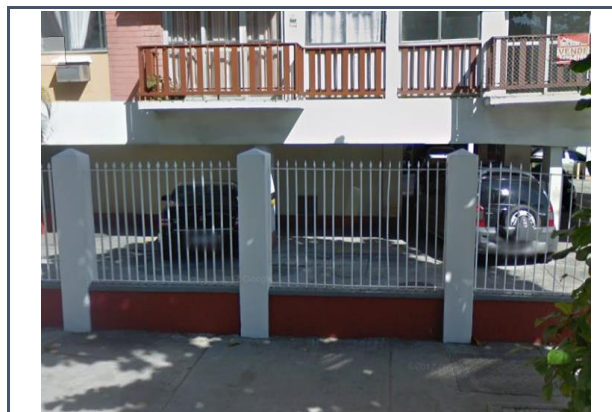
Piscina



Playground



Portão de acesso à garagem





Vagas sob pilotis


AVALITEC - Engenharia de Avaliações e Consultoria Ltda.


Av. Brigadeiro Luís Antônio, 2367 - 2º andar - conj. 201, esq. Av. Paulista, 575, Jardim Paulista - São Paulo/SP - CEP 01401-000 - Tel./Fax: (0xx11) 3262-4327 / 3284-3477

3 - ELEMENTOS PESQUISADOS

Amostra nº. 1		Data	29/06/19	
				
Endereço: Rua Panamá, 226.				
Bairro:	Penha	Cidade:	Rio de Janeiro	UF: RJ
Imóvel:	Apartamento	Andar	2	Padrão de Construção: Médio Alto
Área Privativa (m²)	55,00	Idade Aparente (anos):	5	Vida útil 60
Área total (m²)	-	Estado de conservação:	Entre Novo e Regular	
Nº de Banheiros	1	Nº de Vagas	1	Simple Coberta
Valor total (R\$)	250.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 4.545,45	
Fonte / Telefone:	299000,00	Evento	Oferta	
OBS: O valor pedido está em linha com o mercado e concordância do corretor. Tempo de comercialização previsto 12 meses. O valor de liquidez para comercialização até 6 meses e desconto de 15%				

Amostra nº. 2		Data	23/07/19	
				
Endereço: Rua Montevidéu, 1101.				
Bairro:	Penha	Cidade:	Rio de Janeiro	UF: RJ
Imóvel:	Apartamento	Andar	4	Padrão de Construção: Médio Alto
Área Privativa (m²)	51,00	Idade Aparente (anos):	15	Vida útil 60
Área total (m²)	-	Estado de conservação:	Entre Novo e Regular	
Nº de Banheiros	1	Nº de Vagas	1	
Valor total (R\$)	245.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 4.803,92	
Fonte / Telefone:	Ramirro Sá - (21) 3391-0590	Evento	Oferta	
OBS: O valor pedido está em linha com o mercado e concordância do corretor. Tempo de comercialização previsto 12 meses. O valor de liquidez para comercialização até 6 meses e desconto de 15%				

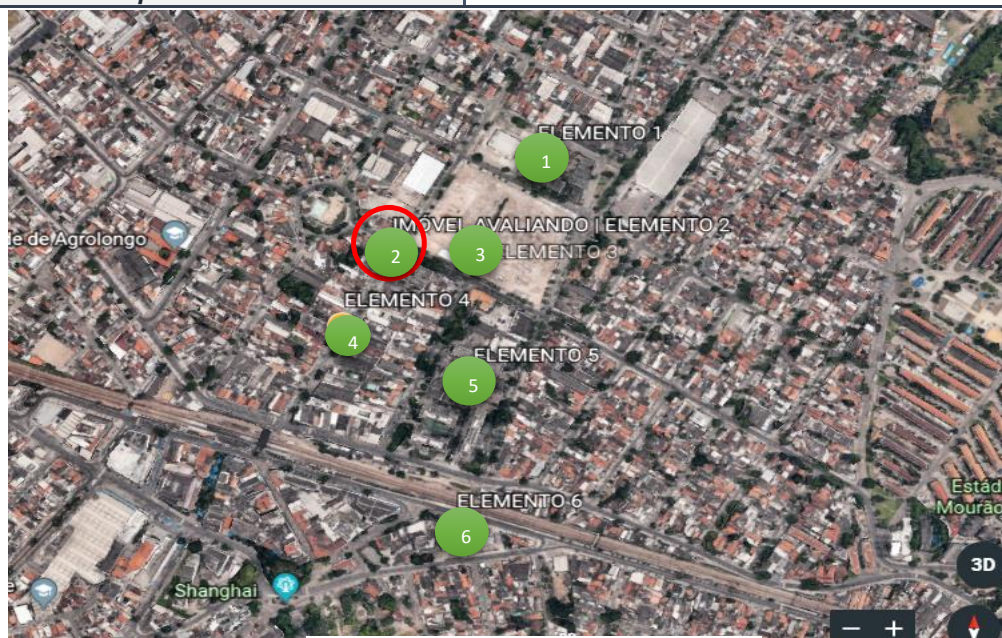
Amostra nº. 3		Data	23/07/19	
				
Endereço: Rua Quito, 250.				
Bairro:	Penha	Cidade:	Rio de Janeiro	UF: RJ
Imóvel:	Apartamento	Andar	3	Padrão de Construção: Médio Alto
Área Privativa (m²)	55,00	Idade Aparente (anos):	5	Vida útil 60
Área total (m²)	-	Estado de conservação:	Entre Novo e Regular	
Nº de Banheiros	1	Nº de Vagas		
Valor total (R\$)	320.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 5.818,18	
Fonte / Telefone:	Lucio Oliveira (21) 98298-2435	Evento	Oferta	
OBS: O valor pedido está em linha com o mercado e concordância do corretor. Tempo de comercialização previsto 12 meses. O valor de liquidez para comercialização até 6 meses e desconto de 15%				

Amostra nº. 4		Data	23/07/19	
				
Endereço: Rua Montevidéu, 1239.				
Bairro:	Penha	Cidade:	Rio de Janeiro	UF: RJ
Imóvel:	Apartamento	Andar	3	Padrão de Construção: Médio
Área Privativa (m²)	64,00	Idade Aparente (anos):	30	Vida útil 60
Área total (m²)	-	Estado de conservação:	Entre Novo e Regular	
Nº de Banheiros	1	Nº de Vagas	1	Simple Coberta
Valor total (R\$)	269.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 4.203,13	
Fonte / Telefone:	Brasil Brokers (21) 2112-0500	Evento	Oferta	
OBS: O valor pedido está em linha com o mercado e concordância do corretor. Tempo de comercialização previsto 12 meses. O valor de liquidez para comercialização até 6 meses e desconto de 15%				

ELEMENTOS PESQUISADOS

	Amostra nº. 5				Data		23/07/19		
	Endereço: Rua Couto, 29.								
	Bairro: Penha			Cidade: Rio de Janeiro		UF: RJ			
	Imóvel: Apartamento		Andar	3	Padrão de Construção:			Médio	
	Área Privativa (m²)		51,00		Idade Aparente (anos):		25	Vida útil	60
	Área total (m²)		-		Estado de conservação:		Entre Novo e Regular		
	Nº de Banheiros		1		Nº de Vagas		1	Simples	
	Valor total (R\$)		242.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 4.745,10		
	Fonte / Telefone: Lúcio Imóveis - (21) 98298-2435			Evento		Oferta			
	OBS: O valor pedido está em linha com o mercado e concordância do corretor. Tempo de comercialização previsto 12 meses. O valor de liquidez para comercialização até 6 meses e desconto de 15%								

	Amostra nº. 6				Data		23/07/19		
	Endereço: Rua Monsenhor Alves Rocha, 138								
	Bairro: Penha			Cidade: Rio de Janeiro		UF: RJ			
	Imóvel: Apartamento		Andar	9	Padrão de Construção:			Médio	
	Área Privativa (m²)		66,00		Idade Aparente (anos):		30	Vida útil	60
	Área total (m²)		-		Estado de conservação:		Entre Novo e Regular		
	Nº de Banheiros		1		Nº de Vagas		1	Simples Coberta	
	Valor total (R\$)		300.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 4.545,45		
	Fonte / Telefone: ATMA - (21) 3183-3040			Evento		Oferta			
	OBS: O valor pedido está em linha com o mercado e concordância do corretor. Tempo de comercialização previsto 12 meses. O valor de liquidez para comercialização até 6 meses e desconto de 15%								

Localização dos comparativos


AVALITEC Engenharia de Avaliações e Consultoria Ltda.
Eng. José Roberto Gomes - CREA 0601238927

AVALITEC - Engenharia de Avaliações e Consultoria Ltda.

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 2367 - 2º andar - conj. 201, esq. Av. Paulista, 575, Jardim Paulista - São Paulo/SP - CEP 01401-000 - Tel./Fax: (0xx11) 3262-4327 / 3284-3477

4 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário residencial no Bairro Penha - Rio de Janeiro/RJ apresenta queda de comercialização. Trata-se de uma região onde a predominância é de habitações de padrão médio de construção.

Para imóveis com características semelhantes ao avaliando, a comercialização ocorre entre 12 e 24 meses, demonstrando baixa liquidez por conta da atual situação econômica do país.

Para venda rápida, o desconto concedido para este produto nesta região está perto de 20%, conforme consulta as principais imobiliárias locais.

5 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

A Penha é o bairro de entrada para quem chega ao Rio de Janeiro pela Rodovia Presidente Dutra ou pelo Aeroporto Internacional Antonio Carlos Jobim. Localizada na zona norte da cidade, entre Olaria, Complexo do Alemão, Vila da Penha, Penha Circular e Brás de Pina tem um importante ponto de referência e lugar turístico: a Igreja da Penha. A região possui boa infra estrutura de serviço e comércio.

Entendemos que, para o momento da avaliação, o imóvel representa boa garantia.

Esta avaliação é aplicável para o imóvel aqui caracterizado. Não foi realizada qualquer análise com relação a possíveis deficiências na parte documental ou pesquisa de existência de débitos fiscais.

Têm-se como pressuposto fundamental que todas as informações contidas neste laudo avaliatório provêm de fontes fidedignas, portanto, fornecidas em boa fé.

São Paulo/SP, 23 de julho de 2019



AVALITEC Engenharia de Avaliações e Consultoria Ltda.
Eng. José Roberto Gomes - CREA 0601238927

AVALITEC - Engenharia de Avaliações e Consultoria Ltda.

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 2367 - 2º andar - conj. 201, esq. Av. Paulista, 575, Jardim Paulista - São Paulo/SP - CEP 01401-000 - Tel./Fax:
(0xx11) 3262-4327 / 3284-3477

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a ERE (Empírica Real Estate) não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais.
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações e/ou documentação fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo. Também (mas não obrigatoriamente) poderão ser aferidas "in loco" pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A ERE não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no Laudo. A ERE não poderá responder por eventuais flutuações futuras do mercado;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato, e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, dentro das condições vigentes de mercado;
- Este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado.
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança.
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da ERE, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A ERE ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

Empírica Real Estate Ltda.

Alameda Rio Negro, 500 - Torre B - 5ºandar, conjunto 502, Alphaville, Barueri - SP - Brasil - 06454-000
Tel.: +55 (11) 2078.3159 / 4314.3174