

Código de Identificação: 4NHUZXC



Nome:

Endereço: Rua Cardeal Dom Sebastião Leme

Nº: 136

Compl: Apto 207

Bairro: Santa Teresa

CEP: 20240-013

Município: Rio de Janeiro

UF: RJ

Características do Imóvel

Tipologia: Apartamento

Uso: Residencial

Idade aparente: 35 anos

Padrão construtivo: Apartamento Padrão Simples s/elev.

Estado de conservação: C

Ocupação atual do imóvel:

Nº de matrícula: 69292

Nº do Cartório: 2

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In Loco	Fração Ideal (%)
Privativa	0	40,00		0,039567
Comum				
Vagas de garagem				
Depósito				
Área descoberta				

Quantidade de vagas vinculadas: 0

Quantidade de vagas autônomas:

Número de matrícula:

Terreno (m ²)	
Testada (m)	28,10
Lat. Dire. (m)	
Lat. Esq. (m)	
Fundos (m)	
Fração Ideal %	0,039567

Valor de Mercado
R\$ 259.000,00
Duzentos e Cinquenta e Nove Mil
Valor do metro quadrado: R\$ 6.476,03

DEMAIS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

A matrícula 69.292 não vincula a unidade avaliada ao direito de uso de vagas de garagem. Para fim de cálculo, foi utilizada a área privativa descrita no IPTU de 40,00 m². Trata-se de uma vistoria remota, por conta disso, não foi possível verificar sua situação atual de ocupação ou possíveis patologias.

Validar Engenharia de Avaliações LTDA

São Paulo
30/06/2021

Responsável Técnico

Marcos Mansour Chebib Awad
Engenheiro Civil - Crea: 5062265096

Dados da Região

Infra-estrutura habitacional e serviços públicos

- | | | |
|----------------------|--------------------------|----------------------|
| ✓ Tratamento de água | ✓ Pavimentação asfáltica | ✓ Iluminação pública |
| ✓ Esgoto sanitário | ✓ Rede telefônica | ✓ Coleta de Lixo |
| ✓ Energia elétrica | ✓ Gás encanado | ✓ Arborização |

Caracterização da região

Ocupação principal: Residencial

Bairro: Santa Teresa

Padrão construtivo: Apartamento Padrão Simples s/elev.

Tráfego local: Moderado

Fatores positivos	<500m	<1000m	>1000m
Comércio	✓		
Universidade			✓
Escola		✓	
Hospital		✓	
Bancos		✓	
Supermercado		✓	
Farmácia	✓		
Praia			✓
Outros			
Se outros, quais:			

DEMAIS INFORMAÇÕES DA REGIÃO

A Santa Teresa é um bairro da cidade do Rio de Janeiro, localizado há 1,8 Km de distância do centro. O bairro é formado predominantemente por imóveis residenciais de baixo a médio padrão construtivo, além de comerciais de baixo padrão construtivo nas principais vias de acesso. As opções de serviços de âmbito local e geral são completas, como por exemplo, delegacia de polícia, escolas, instituições financeiras, mercados e farmácias.

Dados do Imóvel

Nº de pavimentos:

Unidades por andar:

- | | | |
|-----------------|----------------|--------------|
| Salão de festas | Salão de jogos | Área gourmet |
| Playground | Academia | Piscina |
| Quadra | | |

Administradora:

Apresentação dos Elementos

Elemento Comparativo 1

	Endereço: Rua Cardeal Dom Sebastião Leme, 171		Andar: NI		
	CEP: 20240-013	Bairro: Santa Teresa	Cidade: Rio de Janeiro - RJ		
	Nº vagas: 0	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 35 anos
	Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: LINCE IMOBILIÁRIA		Contato:	Telefone: (21) 2567-1980	
	Área Privativa: 48,00 m ²	Data: 30/06/2021	Valor:R\$ 320.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=ykzM0AjM				

Elemento Comparativo 2

	Endereço: Rua Cardeal Dom Sebastião Leme, 55		Andar: NI		
	CEP: 20240-013	Bairro: Santa Teresa	Cidade: Rio de Janeiro - RJ		
	Nº vagas: 0	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 35 anos
	Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Quinto Andar - Vendas		Contato:	Telefone: (21) 4020-1955	
	Área Privativa: 54,00 m ²	Data: 30/06/2021	Valor:R\$ 400.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=zkm0AjM				

Elemento Comparativo 3

	Endereço: Rua Cardeal Dom Sebastião Leme, 322		Andar: NI		
	CEP: 20240-013	Bairro: Santa Teresa	Cidade: Rio de Janeiro - RJ		
	Nº vagas: 0	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 35 anos
	Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: RJC IMOBILIÁRIA LTDA		Contato:	Telefone: (21) 9837-50354	
	Área Privativa: 54,00 m ²	Data: 30/06/2021	Valor:R\$ 340.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=0kzM0AjM				

Elemento Comparativo 4

	Endereço: Rua Cardeal Dom Sebastião Leme, 93		Andar: NI		
	CEP: 20240-013	Bairro: Santa Teresa	Cidade: Rio de Janeiro - RJ		
	Nº vagas: 0	Nº dormitórios: 1	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 35 anos
	Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: APSA ADMINISTRAÇÃO PREDIAL		Contato:	Telefone: (21) 2574-1800	
	Área Privativa: 50,00 m ²	Data: 30/06/2021	Valor:R\$ 350.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=1kzM0AjM				

Elemento Comparativo 5

	Endereço: Rua Cardeal Dom Sebastião Leme, 23		Andar: NI		
	CEP:	Bairro: Santa Teresa	Cidade: Rio de Janeiro - RJ		
	Nº vagas: 0	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 30 anos
	Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Real Up		Contato:	Telefone: (21) 9985-93444	
	Área Privativa: 47,00 m ²	Data: 30/06/2021	Valor:R\$ 360.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=2kzM0AjM				

Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área útil (m ²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m ²)	Parcela das Benefeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Andar	Fator Au/Vagas	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m ²)	Valor Homogeneizado (R\$/m ²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m ²)
1	320.000,00	48,00	0,9	6.000,00	80	1	1	1.0466	1	1	1	279,81	6.279,81	1.0466	6.279,81
2	400.000,00	54,00	0,9	6.666,67	80	1	1	1.0382	1	1	1	254,84	6.921,50	1.0382	6.921,50
3	340.000,00	54,00	0,9	5.666,67	80	1	1	1.0382	1	1	1	216,61	5.883,28	1.0382	5.883,28
4	350.000,00	50,00	0,9	6.300,00	80	1	1	1.0574	1	1	1	361,44	6.661,44	1.0574	6.661,44
5	360.000,00	47,00	0,9	6.893,62	80	0.9015	1	1.0411	1	1	1	-259,49	6.634,12	0.9624	6.634,12

Resumo dos Resultados

Valor Unitário Saneado (R\$/m ²)	Desvio Padrão (R\$/m ²)	Saneamento +30% (R\$/m ²)	Saneamento -30% (R\$/m ²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
6.476,03	402,39	8.418,84	4.533,22	6.21	8.52	259.041,25

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado
R\$ 259.000,00

Croqui de Localização

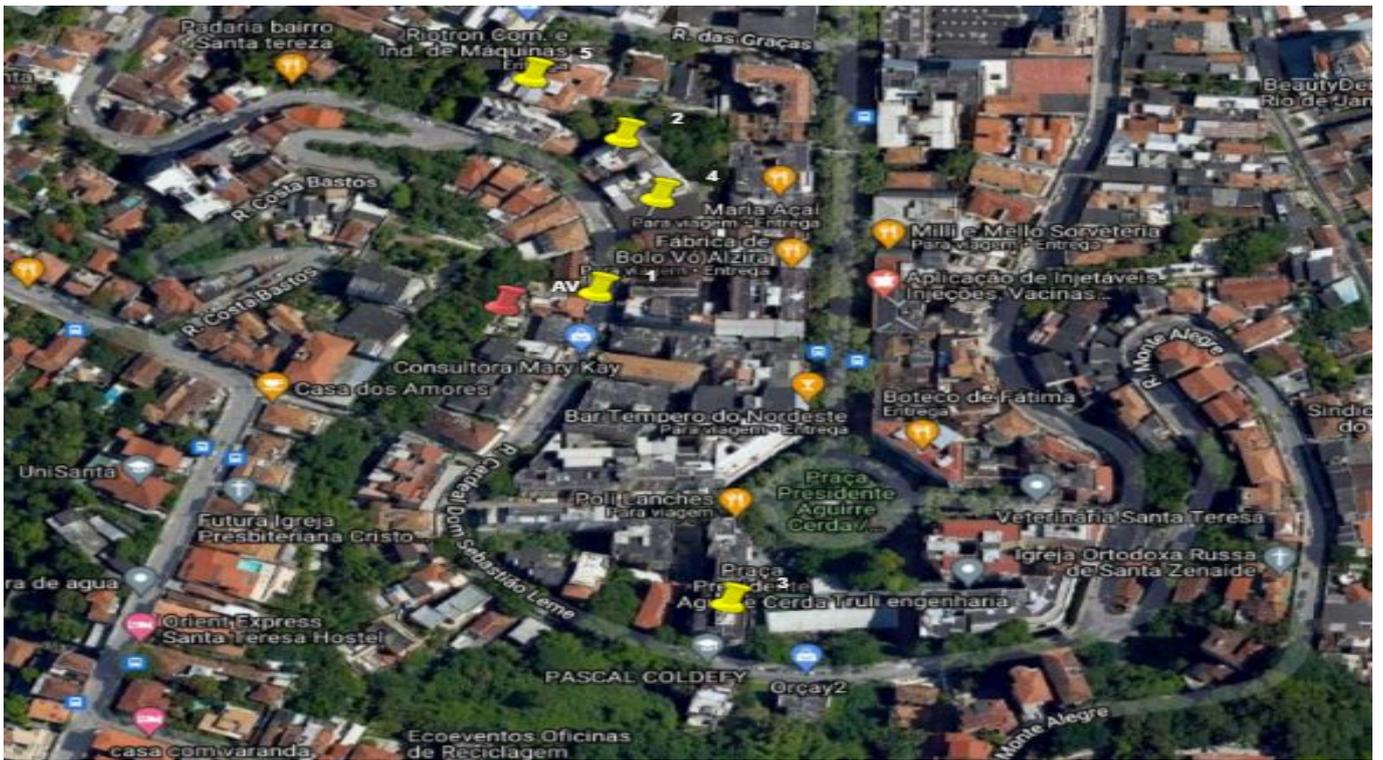
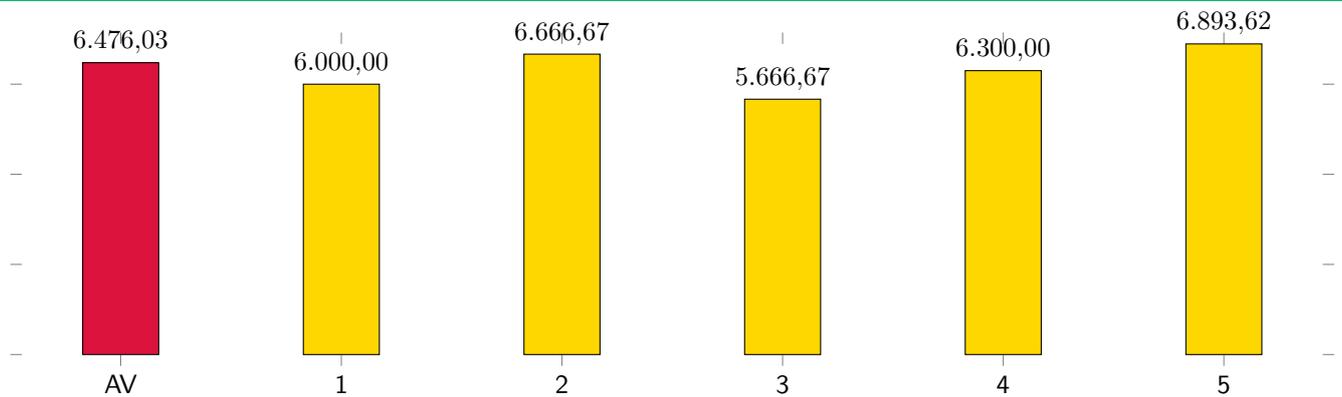
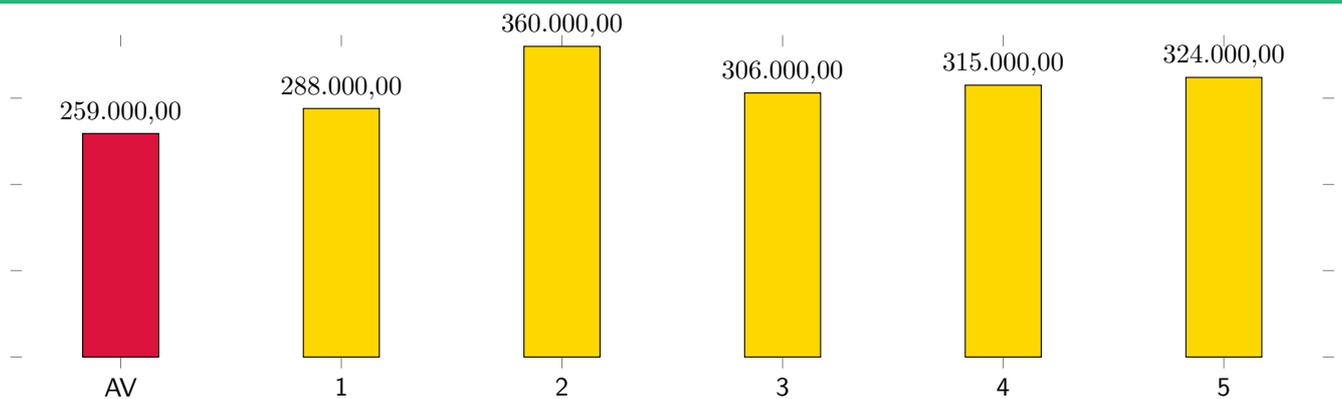


Gráfico de valores unitários (Avaliando x Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando x Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Diagnóstico de mercado e Considerações finais

O mercado na região encontra-se estável com leve crescimento. Durante a pesquisa de mercado constatamos elevados números de ofertas de imóveis para a venda, na microrregião do imóvel avaliando e com as mesmas características e padrões. O presente laudo de avaliação, na data de sua elaboração, não foram observados estudos e/ou análises técnicas que comprovassem impactos econômicos na região motivados pela atual situação de saúde pública impulsionada pelo coronavírus (covid-19). Todavia, consideramos média liquidez, com base nesse cenário.

Informações cedidas pela contratante

Este laudo foi elaborado sem vistoria do imóvel, conforme a política de vistoria estabelecida pelo contratante, não havendo ressalvas quanto ao seguro de danos físicos ao imóvel - DFI

Diagnóstico ambiental

- I) O imóvel está localizado em área classificada como de risco pela Defesa Civil? Sim Não
- II) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental? Sim Não

Fotos do imóvel



Vista da Rua



Vista da Rua



Lateral



Id. Numérica



Id. Numérica



Fachada



Fachada Lateral