

Nome:			Garantidor:		
Endereço:	Rua Antônio Rego		No.	1064	Complemento: -
Bairro:	Olaria	Município:	Rio de Janeiro	UF:	RJ

Tipo do Imóvel:	Casa	No. da Matrícula:	72.658-A	No. do Cart.	6ºCRI	de Rio de Janeiro/RJ
Finalidade	Residencial	Estado de Conservação:	Regular			
Padrão:	Médio	Padrão Construtivo:	Médio	Idade Aparente:	25	

Valor de Mercado:	<b>R\$ 825.000,00</b>	
Valor por Extenso:	Oitocentos e vinte e cinco mil reais	
Valor de venda forçada (0,65):	<b>R\$ 536.000,00</b>	
Valor por Extenso:	Quinhentos e trinta e seis mil reais	

**Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:**

- |  |   |  |  |
|--|---|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica   | <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação      | <input type="checkbox"/> Metrô               | <input checked="" type="checkbox"/> Escola           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de Água       | <input checked="" type="checkbox"/> Guias e Sargentas | <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus   | <input checked="" type="checkbox"/> Segurança        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de Esgoto     | <input type="checkbox"/> Gás                          | <input checked="" type="checkbox"/> Correio  | <input checked="" type="checkbox"/> Praças e Parques |
| <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública | <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo    | <input checked="" type="checkbox"/> Bancos   | <input checked="" type="checkbox"/> Entretenimento   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Telefonia          |   | <input checked="" type="checkbox"/> Hospital |  |

a- O imóvel possui condições de Habitabilidade ?	Sim	Se não, por quê ?	Nenhum
b- Existe algum fator de depreciação na região do imóvel ?	Não	Se sim, por quê ?	Nenhum
c- Existe algum vício de construção aparente no imóvel ?	Não	Se sim, qual ?	Nenhum

**Observações Complementares:**

A matrícula menciona um prédio, porém não informa a área construída do mesmo e o IPTU menciona a área construída de 80,00m<sup>2</sup>, porém, em medições realizadas in loco através de trena digital, constatamos uma área construída de 305,00m<sup>2</sup>, sendo assim temos 225,00m<sup>2</sup> de área não averbada. De acordo com a distribuição do imóvel e informações cedidas na documentação, não é possível identificar ao certo quais seriam as áreas averbadas e não averbadas.

A matrícula menciona as dimensões do terreno, porém não informa a área total do mesmo. Através de medições via satélite, constatamos a área de terreno de aproximadamente 280,00m<sup>2</sup>.


**Foto da Fachada do Imóvel**

**Diagnóstico de Mercado:**  
 Trata-se de região predominantemente residencial. No local constatamos imóveis residenciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 20 anos. Nas vias principais do bairro constatamos variado comércio e prestadores de serviços. Os principais acessos à região são: R. Paranhos e R. João Rego. Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.


**Foto do Logradouro**
**Responsável Técnico:**
**Nome:** Tales R. S. Galache

**Crea:** 5060563873-D

**Empresa:** Galache Engenharia Ltda.

**Crea:** 1009877

**Data:** 17 de março de 2022


 A handwritten signature in black ink, appearing to read "Tales R. S. Galache".

# Laudo de Avaliação

**Áreas e Vagas:**

Terreno:	280,00	m <sup>2</sup>
Testada:	22,15	m
Lat. Dir.:	17,00	m
Lat. Esq.:	8,00	m
Fração ideal	100,00	%

Construção (Averbado): 80,000 m<sup>2</sup>  
 Construção (Não Averbado): 225,00 m<sup>2</sup>  
 Área Total: 305,00 m<sup>2</sup>

Áreas Averbadas ? ▼

No. Vagas:	Cobertas 1
Descobertas:	1
No. Pav.:	3
Aptos/andar:	-
No.: Elev.:	-
Total Unid.:	2

**Infra-estrutura da Edificação:**

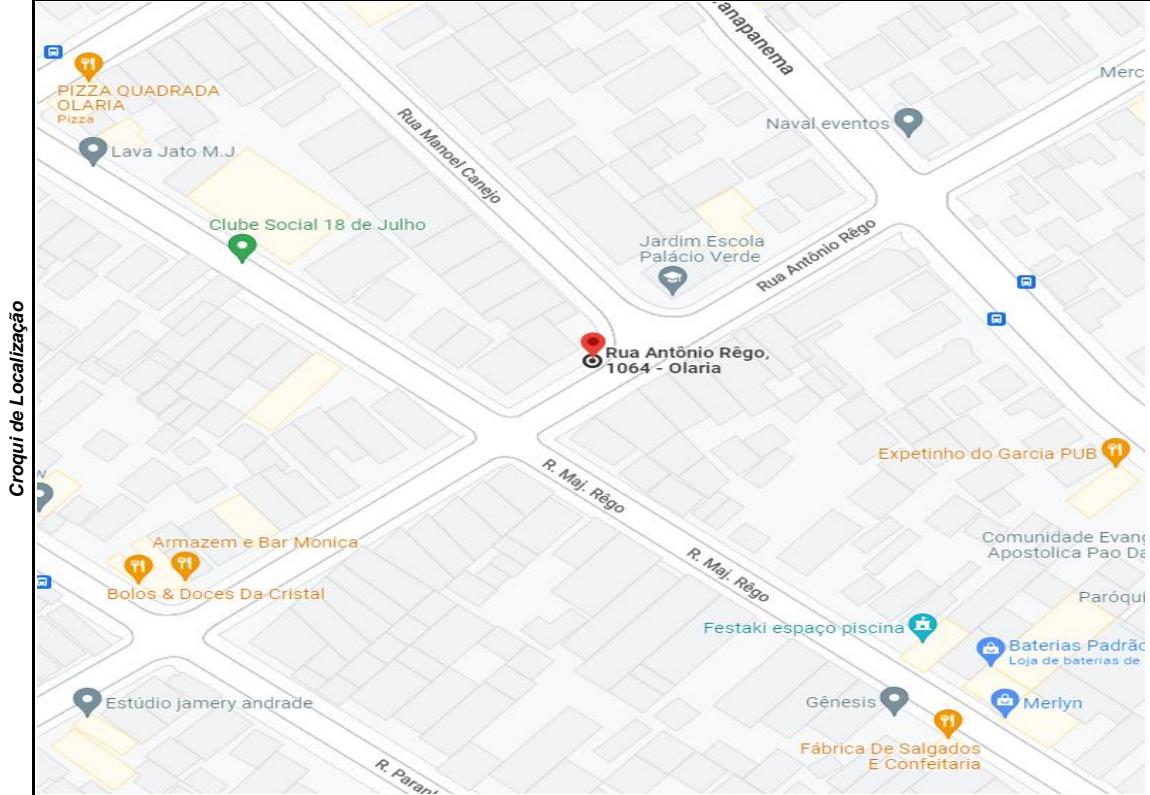
- |  |   |   |  |
|--|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> Salão de Festas   | <input type="checkbox"/> Play Ground              | <input type="checkbox"/> Quadra Poliesportiva | <input checked="" type="checkbox"/> Espaço Gourmet |
| <input type="checkbox"/> Sala de Jogos     | <input checked="" type="checkbox"/> Piscina       | <input checked="" type="checkbox"/> TV a cabo | <input type="checkbox"/> Vigilância                |
| <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica | <input checked="" type="checkbox"/> Churrasqueira | <input type="checkbox"/> Sauna                | <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva       |

**Características da Unidade Avalianda:**

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Forro	Obs.:
Sala de Estar	1	Cerâmico	Massas	Laje	Látex
Sala de Jantar	1	Cerâmico	Massas	Laje	Látex
Lavabo	1	Cerâmico	Massas	Laje	Látex
Cozinha	1	Cerâmico	Cerâmica	Laje	Revestimento
Área de Serviço	1	Cerâmico	Cerâmica	Laje	Revestimento
Banheiro Social	2	Cerâmico	Cerâmica	Laje	Revestimento
Depósito	1	Cerâmico	Massas	Laje	Látex
Dormitório	3	Cerâmico	Massas	Laje	Látex
Suíte	1	Cerâmico	Massas	Laje	Látex
Banheiro Suíte	1	Cerâmico	Cerâmica	Laje	Revestimento
Sacada	1	Cerâmico	Massas	Laje	Látex
Terraço	1	Cerâmico	Massas	Telheiro	Látex
Cozinha	1	Cerâmico	Cerâmica	Telheiro	Revestimento

**Obs.: Mercado e Região:** Região com boa quantidade de imóveis em oferta e baixa velocidade de venda.

**Obs.: Finais:** Não há observações a serem feitas.



## Laudo de Avaliação

**Amostras:**

<b>1. Endereço:</b>	Rua João Silva, 243,	<b>Situação</b>	Oferta
<b>Fonte:</b>	Janmuzzi Imóveis	<b>Telefone:</b>	(21) 99621-1529
<b>Idade:</b>	30 Anos	<b>Padrão:</b>	0,919

<b>2. Endereço:</b>	Bairro Olaria, S/nº,	<b>Situação</b>	Oferta
<b>Fonte:</b>	ATMA Imóveis	<b>Telefone:</b>	(21) 3183-3040
<b>Idade:</b>	25 Anos	<b>Padrão:</b>	0,919

<b>3. Endereço:</b>	Bairro Olaria, S/nº,	<b>Situação</b>	Oferta
<b>Fonte:</b>	NCastro Imóveis	<b>Telefone:</b>	(21) 3546-8999
<b>Idade:</b>	25 Anos	<b>Padrão:</b>	0,919

<b>4. Endereço:</b>	Rua João Silva, S/nº,	<b>Situação</b>	Oferta
<b>Fonte:</b>	Lucio Oliveira Imóveis	<b>Telefone:</b>	(21) 3546-8999
<b>Idade:</b>	30 Anos	<b>Padrão:</b>	0,919

<b>5. Endereço:</b>	Bairro Olaria, S/nº,	<b>Situação</b>	Oferta
<b>Fonte:</b>	NCastro Imóveis	<b>Telefone:</b>	(21) 3040-5500
<b>Idade:</b>	25 Anos	<b>Padrão:</b>	0,919

<b>6. Endereço:</b>	Travessa Loreto, S/nº,	<b>Situação</b>	Oferta
<b>Fonte:</b>	Lucio Oliveira Imóveis	<b>Telefone:</b>	(21) 3546-8999
<b>Idade:</b>	30 Anos	<b>Padrão:</b>	0,919

Benefitoria	Idade (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	Quant. (m²)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	25	70	3	20%	80	1,07	2070,942	165.675,38	69,6%	115.378,70
Não Averb.	25	70	3	20%	225	1,07	2070,942	465.962,00	69,6%	324.502,59
Comp 1	30	70	3,5	20%	117,00	0,92	1.778,69	208.106,47	57,1%	118.788,87
Comp 2	25	70	3	20%	125,00	0,92	1.778,69	222.335,97	69,6%	154.837,94
Comp 3	25	70	3	20%	110,00	0,92	1.778,69	195.655,65	69,6%	136.257,39
Comp 4	30	70	3	20%	144,00	0,92	1.778,69	256.131,03	65,5%	167.670,69
Comp 5	25	70	3	20%	108,00	0,92	1.778,69	192.098,28	69,6%	133.779,98
Comp 6	30	70	3,5	20%	116,00	0,92	1.778,69	206.327,78	57,1%	117.773,58

**Homogeneização para terrenos:**

Amostra	Valor R\$	f-Fonte #	Valor Construção	Valor Terreno	VU #	f - Local #	f-Topo. #	f-Frente #	f-Prof. #	Somatória dos Fatores	Homogein. R\$/m²
1	R\$ 435.000,00	0,90	118.788,87	272.711,13	1.297,08	1.000	1.000	1.201	0,711	0,91	1.183,21
2	R\$ 550.000,00	0,90	154.837,94	340.162,06	1.700,81	1.000	1.000	1.201	0,711	0,91	1.551,50
3	R\$ 700.000,00	0,90	136.257,39	493.742,61	1.974,97	1.000	1.000	1.149	0,711	0,86	1.698,05
4	R\$ 600.000,00	0,90	167.670,69	372.329,31	1.379,00	1.000	1.000	1.149	0,711	0,86	1.185,64
5	R\$ 550.000,00	0,90	133.779,98	361.220,02	1.672,31	1.000	1.000	1.149	0,765	0,91	1.528,00
6	R\$ 330.000,00	0,90	117.773,58	179.226,42	1.120,17	1.000	1.000	1.201	0,795	1,00	1.115,84
						SIM	SIM	SIM	SIM	Média	1.377,04
						Saneamento				Min	1.032,78
										Max	1.721,30

**Cálculo do Valor do Imóvel:**

Área Terreno:	280,00	Valor do m²:	1.377,04	Valor do Terreno:	R\$ 385.571,36
Área Construção (Averbado):	80,00	Valor do m²:	1.442,23	Valor da Const. (Averbado):	R\$ 115.378,70
Área Construção (Não averbado):	225,00	Valor do m²:	1.442,23	Valor da Const. (Não averbado):	R\$ 324.502,59

Valor Total: R\$ 825.452,65

Valor Final de Avaliação: R\$ 825.000,00

**ANÁLISE AMBIENTAL:**

Durante a vistoria ao imóvel avaliando, juntamente com consultas as vizinhanças, visualmente a área apresenta alguma suspeita de contaminação ambiental ? Caso positivo justificar no item "Observações complementares".

Sim  
 Não

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### **ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS**



IDENTIFICAÇÃO DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



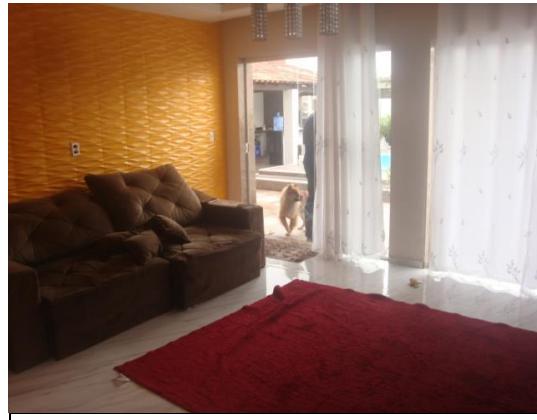
FACHADA



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



VISTA EXTERNA DO IMÓVEL



SALA

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### ***ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS***



SALA DE JANTAR



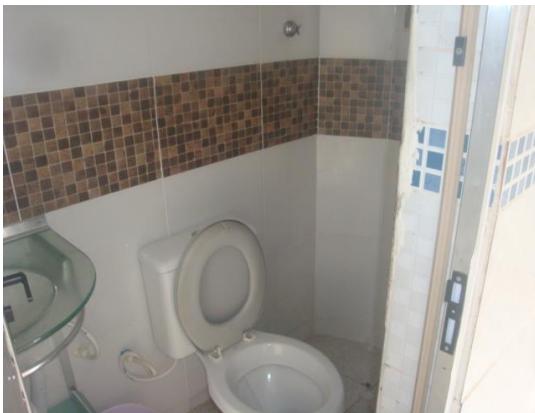
LAVABO



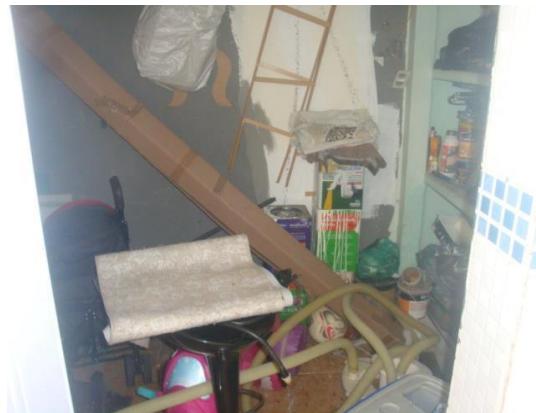
COZINHA



ÁREA DE SERVIÇO



LAVABO



DEPÓSITO

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### ***ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS***



ACESSO ENTRE OS PAVIMENTOS



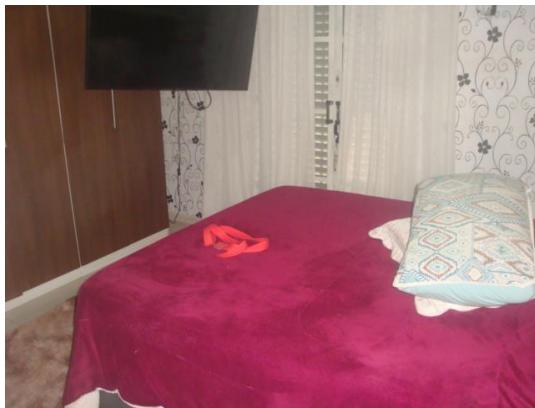
DORMITÓRIO



VISTA DO OUTRO DORMITÓRIO



DORMITÓRIO



SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### ***ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS***



SACADA



ACESSO ENTRE OS PAVIMENTOS



ESPAÇO GOURMET



ESPAÇO GOURMET



LAVABO



ESPAÇO GOURMET

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



PISCINA



GARAGEM



MEDIDOR DE ÁGUA



MEDIDOR DE ENERGIA

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL		INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO						TERRENO		DATA
	VIA	No	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M <sup>2</sup> )	FRENTE (M)	ÁREA (M <sup>2</sup> )	
1	Rua João Silva	243	Jannuzzi Imóveis	(21) 99621-1529	435.000,00	1,00	30	70	3,50	20%	0,919	117,00	8,00	210,25	17/03/22
2	Bairro Olaria	S/nº	ATMA Imóveis	(21) 3183-3040	550.000,00	1,00	25	70	3,00	20%	0,919	125,00	8,00	200,00	17/03/22
3	Bairro Olaria	S/nº	NCastro Imóveis	(21) 3040-5500	700.000,00	1,00	25	70	3,00	20%	0,919	110,00	10,00	250,00	17/03/22
4	Rua João Silva	S/nº	Lucio Oliveira Imóveis	(21) 3546-8999	600.000,00	1,00	30	70	3,00	20%	0,919	144,00	10,00	270,00	17/03/22
5	Bairro Olaria	S/nº	NCastro Imóveis	(21) 3040-5500	550.000,00	1,00	25	70	3,00	20%	0,919	108,00	10,00	216,00	17/03/22
6	Travessa Loreto	S/nº	Lucio Oliveira Imóveis	(21) 3546-8999	330.000,00	1,00	30	70	3,50	20%	0,919	116,00	8,00	160,00	17/03/22

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	1.935,46
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO					
	Averbado	Não Averbado			
Setor	Ac	80,00	Ac	225,00	Coef. Frente
Quadra	idade	25	idade	25	Coef. Profund.
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil	Coef. Área
Frente	22,15	Conserv.	3,00	Conserv.	Coef. Esquina
At	280,00	residual	20%	residual	topogr.
Prof. Equiv.	12,64	padrão	1,07	padrão	1,00

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F. Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	Homogeneização do índice fiscal			Homogeneização do fator topografia			Homogeneização da frente						
									ÍNDICE FISCAL	Fl	(Vu x Fl)-Vu	Topo Amostra	Ft	(Vu x Ft)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x Fl)-Vu	Vu homog.		
1	435.000,00	0,90	118.788,87	272.711,13	8,00	26,28	210,25	1.297,08	1,00	1,00	0,00	1.297,08	1,0000	1,0000	0,00	1.297,08	0,95635250	1,2011	260,87	1.557,95	
2	550.000,00	0,90	154.837,94	340.162,06	8,00	25,00	200,00	1.700,81	1,00	1,00	0,00	1.700,81	1,0000	1,0000	0,00	1.700,81	0,95635250	1,2011	342,07	2.042,88	
3	700.000,00	0,90	136.257,39	493.742,61	10,00	25,00	250,00	1.974,97	1,00	1,00	0,00	1.974,97	1,0000	1,0000	0,00	1.974,97	1,00000000	1,1487	293,67	2.268,65	
4	600.000,00	0,90	167.670,69	372.329,31	10,00	27,00	270,00	1.379,00	1,00	1,00	0,00	1.379,00	1,0000	1,0000	0,00	1.379,00	1,00000000	1,1487	205,05	1.584,05	
5	550.000,00	0,90	133.779,98	361.220,02	10,00	21,60	216,00	1.672,31	1,00	1,00	0,00	1.672,31	1,0000	1,0000	0,00	1.672,31	1,00000000	1,1487	248,67	1.920,99	
6	330.000,00	0,90	117.773,58	179.226,42	8,00	20,00	160,00	1.120,17	1,00	1,00	0,00	1.120,17	1,0000	1,0000	0,00	1.120,17	0,95635250	1,2011	225,29	1.345,46	
						Média	1.524,06					Média	1.524,06			Média	1.524,06			Média	1.786,66
						L. Inf.	1.066,84					L. Inf.	1.066,84			L. Inf.	1.066,84			L. Inf.	1.250,66
						L. Sup.	1.981,27					L. Sup.	1.981,27			L. Sup.	1.981,27			L. Sup.	2.322,66
						Desvio	313,76					Desvio	313,76			Desvio	313,76			Desvio	347,57
						CV	0,206					CV	0,206			CV	0,206			CV	0,195
															SIM					SIM	

Homogeneização da profundidade			SOMATÓRIA DOS FATORES				SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator Profund.	(Vu x Fl)-Vu	Vu homog.	Vu total	Saneamento	Saneamento	Saneamento	1	2	3
1.00000000	0,7111	-374,74	922,34	0,91	1.183,21	1.183,21	1.183,21	1.183,21		
1.00000000	0,7111	-491,39	1.209,42	0,91	1.551,50	1.551,50	1.551,50	1.551,50		
1.00000000	0,7111	-570,60	1.404,37	0,86	1.698,05	1.698,05	1.698,05	1.698,05		
1.00000000	0,7111	-398,41	980,59	0,86	1.185,64	1.185,64	1.185,64	1.185,64		
0,92951600	0,7650	-392,98	1.279,33	0,91	1.528,00	1.528,00	1.528,00	1.528,00		
0,89442719	0,7950	-229,61	890,55	1,00	1.115,84	1.115,84	1.115,84	1.115,84		

**Ross & Heideck**

Condições Físicas	Classificação	Est.	Coef.							
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO	1	0,000%							
	MUITO BOM	1,5	0,032%							
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM	2	2,520%							
	INTERMÉDIO	2,5	8,090%							
Requer reparações simples	REGULAR	3	18,100%							
	DEFICIENTE	3,5	33,200%							
Requer reparações importantes	MAU	4	52,600%							
	MUITO MAU	4,5	75,200%							
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO	5	100,00%	<b>R8N</b>	1.935,46					
<b>Benfeitoria</b>	<b>Idade (anos)</b>	<b>Vida(anos)</b>	<b>Conserv.</b>	<b>Residual</b>	<b>Quant.(m<sup>2</sup>)</b>	<b>coef</b>	<b>Unitário (R\$)</b>	<b>Valor Novo (R\$)</b>	<b>Depreciação</b>	<b>Valor Depreciado (R\$)</b>
<b>Averbado</b>	<b>25</b>	<b>70</b>	<b>3,00</b>	<b>20%</b>	<b>80,00</b>	<b>1,07</b>	<b>2.070,94</b>	<b>165.675,38</b>	<b>69,6%</b>	<b>115.378,70</b>
<b>Não Averb.</b>	<b>25</b>	<b>70</b>	<b>3,00</b>	<b>20%</b>	<b>225,00</b>	<b>1,07</b>	<b>2.070,94</b>	<b>465.962,00</b>	<b>69,6%</b>	<b>324.502,59</b>
<b>Comp 1</b>	<b>30</b>	<b>70</b>	<b>3,5</b>	<b>20%</b>	<b>117,00</b>	<b>0,92</b>	<b>1.778,69</b>	<b>208.106,47</b>	<b>57,1%</b>	<b>118.788,87</b>
<b>Comp 2</b>	<b>25</b>	<b>70</b>	<b>3,0</b>	<b>20%</b>	<b>125,00</b>	<b>0,92</b>	<b>1.778,69</b>	<b>222.335,97</b>	<b>69,6%</b>	<b>154.837,94</b>
<b>Comp 3</b>	<b>25</b>	<b>70</b>	<b>3,0</b>	<b>20%</b>	<b>110,00</b>	<b>0,92</b>	<b>1.778,69</b>	<b>195.655,65</b>	<b>69,6%</b>	<b>136.257,39</b>
<b>Comp 4</b>	<b>30</b>	<b>70</b>	<b>3,0</b>	<b>20%</b>	<b>144,00</b>	<b>0,92</b>	<b>1.778,69</b>	<b>256.131,03</b>	<b>65,5%</b>	<b>167.670,69</b>
<b>Comp 5</b>	<b>25</b>	<b>70</b>	<b>3,0</b>	<b>20%</b>	<b>108,00</b>	<b>0,92</b>	<b>1.778,69</b>	<b>192.098,28</b>	<b>69,6%</b>	<b>133.779,98</b>
<b>Comp 6</b>	<b>30</b>	<b>70</b>	<b>3,5</b>	<b>20%</b>	<b>116,00</b>	<b>0,92</b>	<b>1.778,69</b>	<b>206.327,78</b>	<b>57,1%</b>	<b>117.773,58</b>