

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. 6°CRI de Rio de Janeiro/RJ  
Finalidade: Residencial Estado de Conservação: Regular  
Padrão: Médio Padrão Construtivo: Médio Idade Aparente: 25

Valor de Mercado:

R\$ 825.000,00

Valor por Extenso:

Oitocentos e vinte e cinco mil reais

Valor de venda forçada (0,65):

R\$ 536.000,00

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 Sargetas | <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 80,00m², porém, em medições realizadas in loco através de trena digital, constatamos uma área construída de 305,00m², sendo assim temos 225,00m² 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 280,00m².

## Diagnostico 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.

## Responsável Técnico:

Nome: Tales R. S. Galache  
Crea: 5060563873-D  
Empresa: Galache Engenharia Ltda.  
Crea: 1009877

Data: 17 de março de 2022



Foto da Fachada do Imóvel



Foto do Logradouro

# Laudo de Avaliação

Áreas e Vagas:

Terreno: 280,00 m²

Testada: 22,15 m

Lat. Dir.: 17,00 m

Lat. Esq.: 8,00 m

Fração ideal: 100,00 %

Construção (Averbado): 80,000 m²

Construção (Não Averbado): 225,00 m²

Área Total: 305,00 m²

No. Vagas: Cobertas 1

Descobertas 1

No. Pav.: 3

Aptos/andar: -

No.: Elev.: -

Total Unid.: 2

Áreas Averbadas ?

Infra-estrutura da Edificação:

☐ Salão de Festas

☐ Sala de Jogos

☐ Sala de Ginástica

☐ Play Ground

☒ Piscina

☒ Churrasqueira

☐ Quadra Poliesportiva

☒ TV a cabo

☐ Sauna

☒ Espaço Gourmet

☐ Vigilância

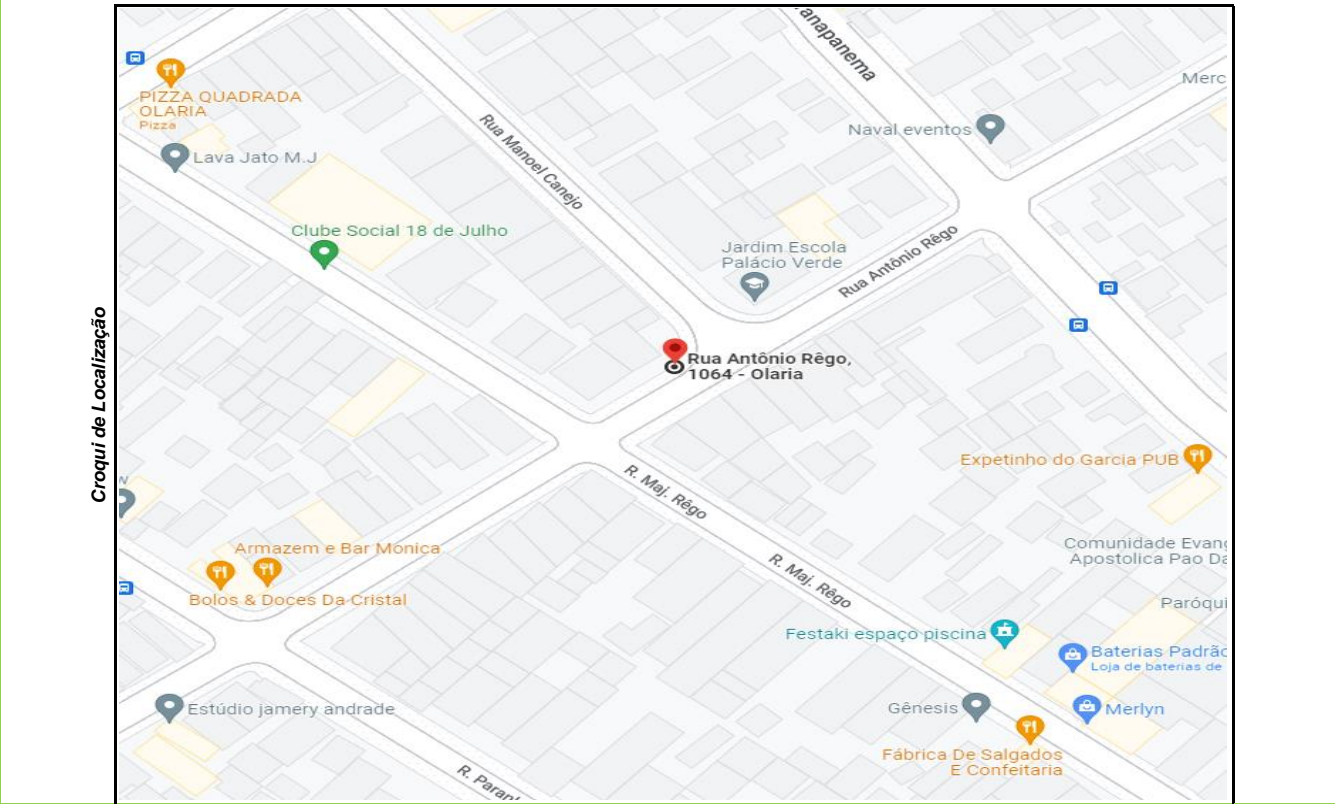
☐ Lavanderia Coletiva

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:

1. Endereço:

Rua João Silva, 243,

Situação

Oferta

Fonte:

Jannuzzi Imóveis

Telefone:

(21) 99621-1529

Contato

0

Idade:

30 Anos

Padrão:

0,919

AC(m²)

117,00

AT (m²)

210,25

Valor (R\$):

435.000,00

2. Endereço:

Bairro Olaria, S/nº,

Situação

Oferta

Fonte:

ATMA Imóveis

Telefone:

(21) 3183-3040

Contato

0

Idade:

25 Anos

Padrão:

0,919

AC(m²)

125,00

AT (m²)

200,00

Valor (R\$):

550.000,00

3. Endereço:

Bairro Olaria, S/nº,

Situação

Oferta

Fonte:

NCastro Imóveis

Telefone:

(21) 3546-8999

Contato

0

Idade:

25 Anos

Padrão:

0,919

AC(m²)

110,00

AT (m²)

250,00

Valor (R\$):

700.000,00

4. Endereço:

Rua João Silva, S/nº,

Situação

Oferta

Fonte:

Lucio Oliveira Imóveis

Telefone:

(21) 3546-8999

Contato

0

Idade:

30 Anos

Padrão:

0,919

AC(m²)

144,00

AT (m²)

270,00

Valor (R\$):

600.000,00

5. Endereço:

Bairro Olaria, S/nº,

Situação

Oferta

Fonte:

NCastro Imóveis

Telefone:

(21) 3040-5500

Contato

0

Idade:

25 Anos

Padrão:

0,919

AC(m²)

108,00

AT (m²)

216,00

Valor (R\$):

550.000,00

6. Endereço:

Travessa Loreto, S/nº,

Situação

Oferta

Fonte:

Lucio Oliveira Imóveis

Telefone:

(21) 3546-8999

Contato

0

Idade:

30 Anos

Padrão:

0,919

AC(m²)

116,00

AT (m²)

160,00

Valor (R\$):

330.000,00

Benfeitoria	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				Mín.	1.032,78
										Máx.	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



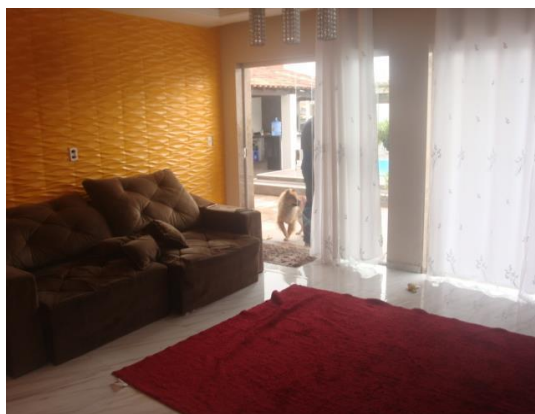
FACHADA



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



VISTA INTERNA DO IMÓVEL



SALA

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



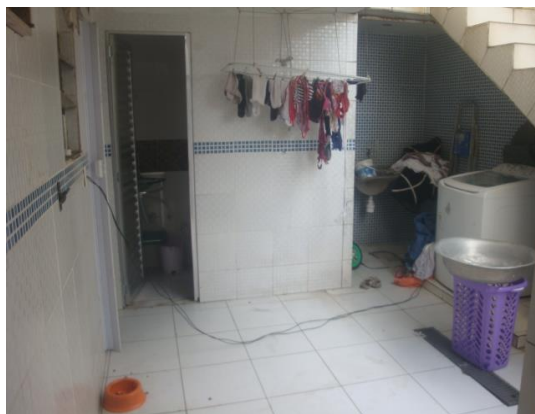
SALA DE JANTAR



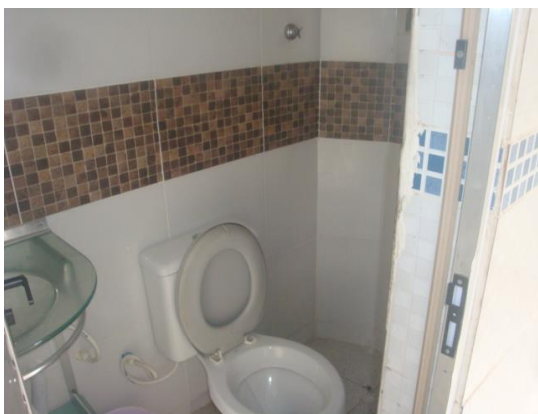
LAVABO



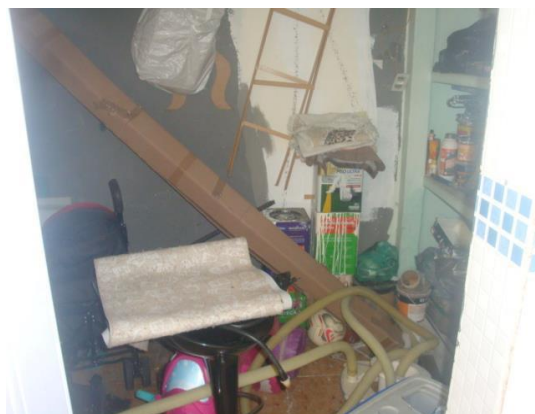
COZINHA



ÁREA DE SERVIÇO



LAVABO



DEPÓSITO

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

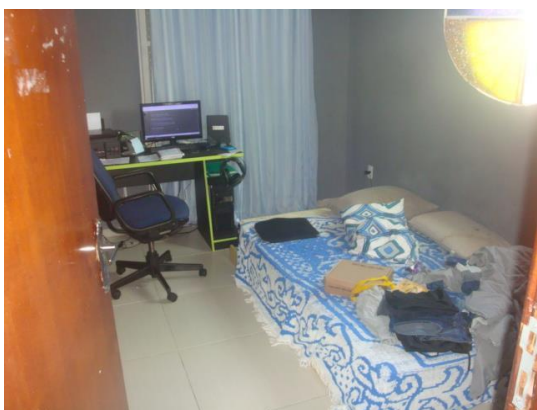
### ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



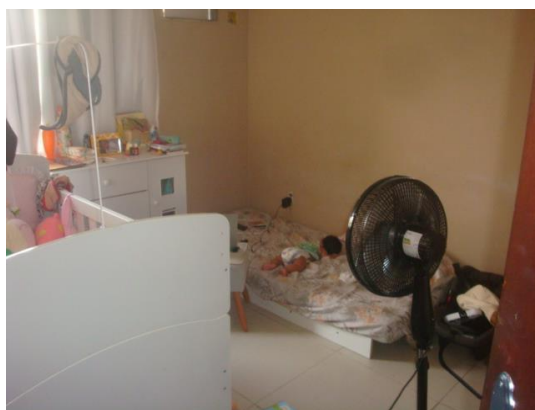
ACESSO ENTRE OS PAVIMENTOS



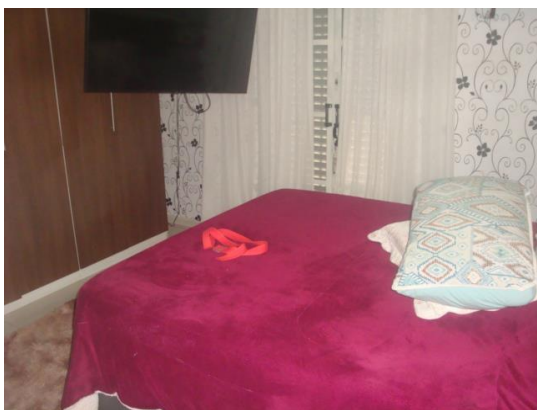
DORMITÓRIO



VISTA DO OUTRO DORMITÓRIO



DORMITÓRIO



SUÍTE

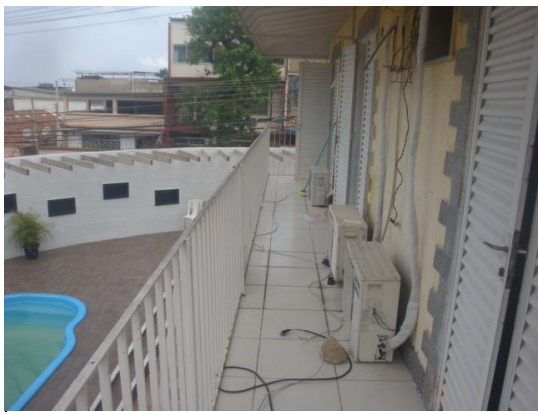


BANHEIRO SUÍTE



## 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 (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
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	70	Coef. Área
Frente	22,15	Conserv.	3,00	Conserv.	3,00	Coef. Esquina
At	280,00	residual	20%	residual	20%	topogr.
Prof. Equiv.	12,64	padrão	1,07	padrão	1,07	

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

									Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente			
N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	ÍNDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x FI)-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	1,000000000	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	1,000000000	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	1,000000000	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				1.524,06				1.524,06			
L. Inf.									1.066,84				1.066,84				1.066,84			
L. Sup.									1.981,27				1.981,27				1.981,27			
Desvio									313,76				313,76				313,76			
CV									0,206				0,206				0,206			
									SIM				SIM				SIM			

Homogeneização da profundidade				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 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
Média					1.377,04	1.377,04	1.377,04	1.377,04
L. Inf.					963,93	963,93	963,93	963,93
L. Sup.					1790,15	1790,15	1790,15	1790,15
Desvio								
CV								

SIM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL			
Averbado		Não Averbado	
Área construída	80,00	Área construída	225,00
Vu construção	2.070,94	Vu construção	2.070,94
Depreciação	69,64%	Depreciação	69,64%
Vu depreciado	1.442,23	Vu depreciado	1.442,23
Valor total	115.378,70	Valor total	324.502,59
Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	280,00	Valor Terreno	385.571,36
Vu terreno	1.377,04	Valor Construção	439.881,29
Valor total	385.571,36	Valor total	825.452,65

### 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%	R8N	1.935,46			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
<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>	30	70	3,5	20%	117,00	0,92	1.778,69	208.106,47	57,1%	118.788,87
<b>Comp 2</b>	25	70	3,0	20%	125,00	0,92	1.778,69	222.335,97	69,6%	154.837,94
<b>Comp 3</b>	25	70	3,0	20%	110,00	0,92	1.778,69	195.655,65	69,6%	136.257,39
<b>Comp 4</b>	30	70	3,0	20%	144,00	0,92	1.778,69	256.131,03	65,5%	167.670,69
<b>Comp 5</b>	25	70	3,0	20%	108,00	0,92	1.778,69	192.098,28	69,6%	133.779,98
<b>Comp 6</b>	30	70	3,5	20%	116,00	0,92	1.778,69	206.327,78	57,1%	117.773,58