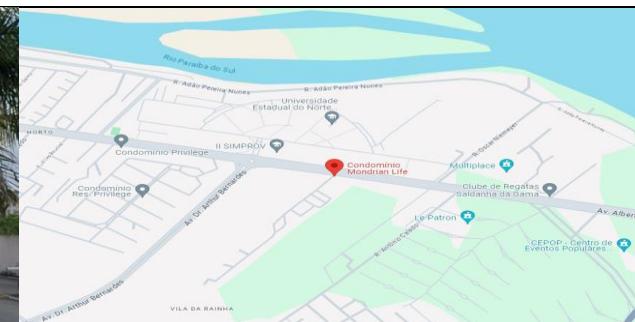


Código de identificação: CYP55GD

Identificação

Nome: Pedro Henrique Pessanha	Coord. geog.: -21.764249, -41.289241
Lorradouro: Avenida Alberto Lamego	Complemento: Apartamento 403
Bairro: Parque Califórnia	Condômínio: Residencial Mondrian Life
Município: Campos dos Goytacazes	UF: RJ

Características do Imóvel

Tipologia: Apartamento cobertura	Uso: Residencial	Idade aparente: 10
Padrão construtivo: Apto médio s/ elevador	Estado de conservação: Entre novo e regular	Dormitórios: 3
Nº de matrícula: 31.321	Nº do Cartório: 2º CRI de Campos dos Goytacazes/RJ	Banheiros: 2

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In loco
Útil/Privativa	126,14	0	126,14
Comum	71,97		
Área total	210,61	210,61	
Fração ideal (%)	0,002252		

Valor do Apartamento:

R\$ 296.000,00

Vaga de Garagem

Sem documentação:	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Nº Vagas vinculadas:	1	
Nº Vagas autônomas:		
Nº de matrícula:		
Outros (armário, escaninho, etc.):		

Valor da vaga autônoma e outros:
Valor total de mercado
296.000,00

Duzentos e noventa e seis mil reais

2.346,60

O imóvel em estudo não apresenta numeração exposta no local. Confirmamos a localização do mesmo através da identificação do imóvel lideiro (ilustrada no presente laudo).

Aparentemente, de acordo com a televistoria, a área privativa descoberta não está averbada na matrícula. Pelo exposto, atribuímos valor somente à área da documentação, sem ponderações.

Nas vias secundárias constatamos prédios de apartamentos residenciais, residências térreas ou assobradadas, em geral com idade aparente entre 15 e 20 anos, de médio padrão construtivo.

Nas vias principais da região constatamos prestadores de serviço e comércio em geral.

Constatamos boa oferta e média procura na microrregião, prazo normal de venda: entre 10 e 18 meses.

O imóvel em estudo aparentemente se tratar de boa garantia.

Nome da Empresa

Ermoso Engenharia Ltda

local, data

Santo André,

04/04/2024

Responsável técnico


Diego Blanco Lima Gonzalez

Engenheiro Civil/Arquiteto - CREA/CAU: A187065-3

Laudo de Avaliação de Imóvel



Dados e Serviços da Região		
Existe algum serviço, comércio ou atividade de lazer que valorize a garantia?	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
Proximidade com transporte público, comércios, escola, hospital, farmácia e bancos.		

Infraestrutura Habitacional da Região		
Existe alguma característica incomum que comprometa a qualidade da garantia?	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
(Ausência de serviços como: esgoto sanitário, tratamento de água, iluminação pavimentação asfáltica, favela, etc.)		

Diagnóstico ambiental		
i) O imóvel está localizado em área classificada como de risco pela Defesa Civil;	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental ?	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Observações (caso necessário).		

Dados do Imóvel				
Divisão Interna	Paredes	Teto	Quantidade	
Sala de estar	Massas	Laje	2	
Cozinha	Azulejos	Laje	1	
Área de serviço	Azulejos	Laje	1	
Dormitório	Massas	Laje	3	
Banheiro social	Azulejos	Laje	2	
Varanda	Massas	Laje	1	

Observações (se necessário)

Quadro de Elementos Comparativos								
----------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA CONST (M ²)	VAGAS	ANDAR	UNITÁRIO (R\$)
AV								
1	230.000,00	Regular	1,98	10	115,00	1	3	2000,00
2	240.000,00	Regular	1,98	10	131,00	1	3	1832,06
3	290.000,00	Regular	1,98	10	135,00	1	3	2148,15
4	320.000,00	Regular	1,98	10	105,00	2	3	3047,62
5	450.000,00	Regular	1,98	10	160,00	2	2	2812,50

ENDEREÇO			
	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
AV	Avenida Alberto Lamego	405	
1	Avenida Alberto Lamego	405	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-2-quartos-parque-california-bairros-campos-dos-goytacazes-av-alberto-lamego-405
2	Avenida Alberto Lamego	405	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-2-quartos-parque-california-bairros-campos-dos-goytacazes-av-alberto-lamego-405
3	Avenida Alberto Lamego	405	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-parque-california-bairros-campos-dos-goytacazes-av-alberto-lamego-405
4	Rua Anchieta	S/nº	https://ri.olx.com.br/norte-do-estado-do-rio/imoveis/cobertura-para-venda-com-105-metros-quadrados-s-n-rua-anchieta
5	Rua Domingos Viana	482	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-parque-turf-club-bairros-campos-dos-goytacazes-rua-domingos-viana-482

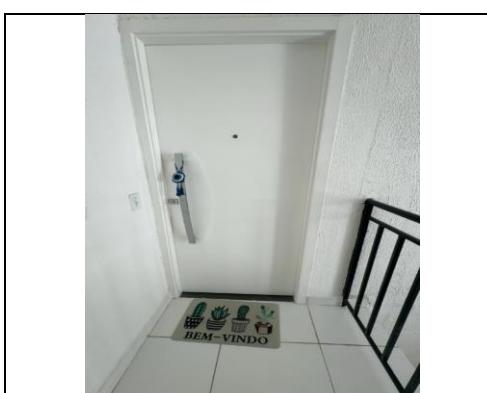
Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



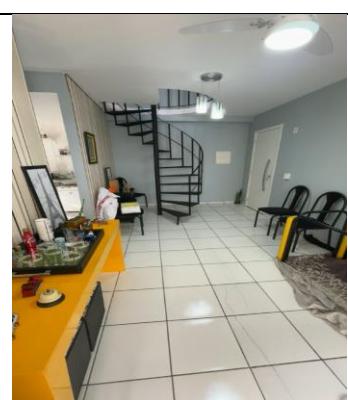
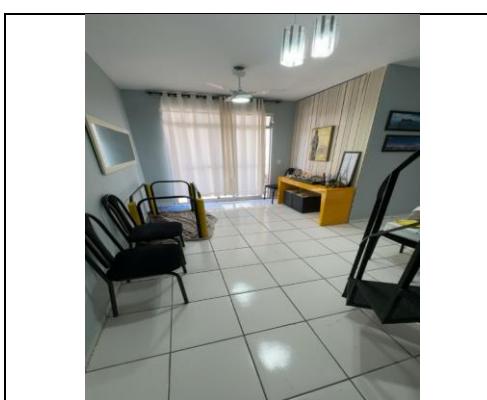
FACHADA DO CONDOMÍNIO

IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO



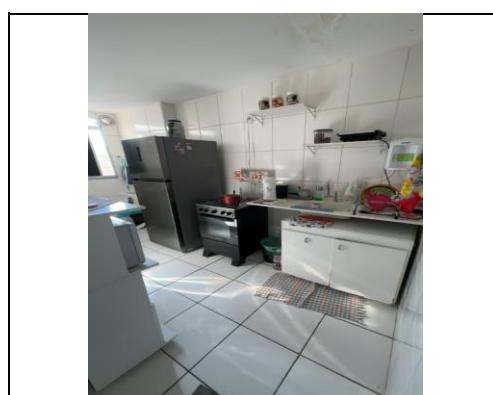
IMÓVEL EM ESTUDO (SEM IDENTIFICAÇÃO)

IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA (IMÓVEL LINDEIRO)



SALA DE ESTAR

SALA DE ESTAR



VARANDA

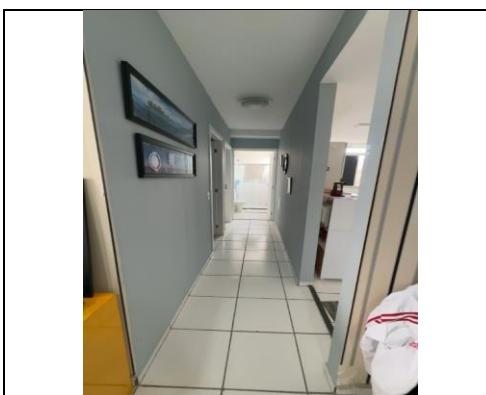
COZINHA

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



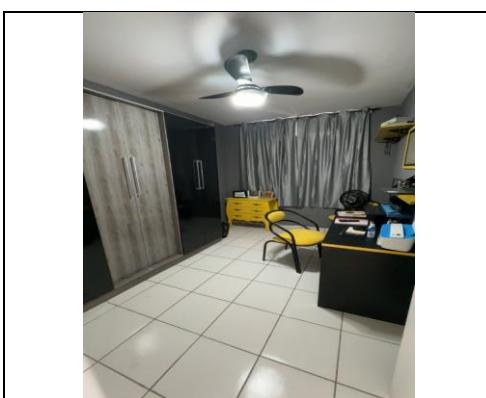
ÁREA DE SERVIÇO



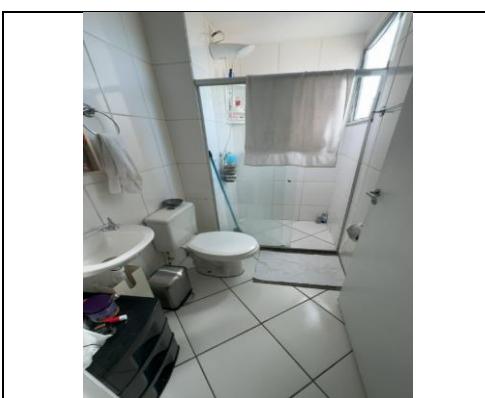
CIRCULAÇÃO



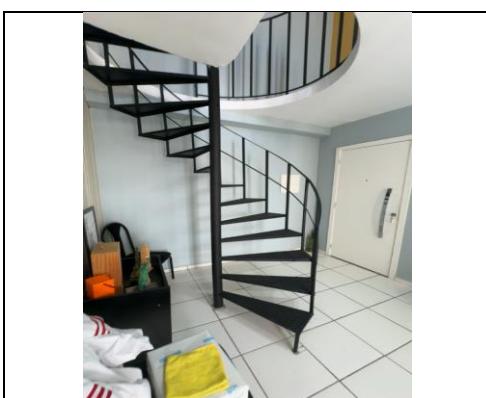
DORMITÓRIO



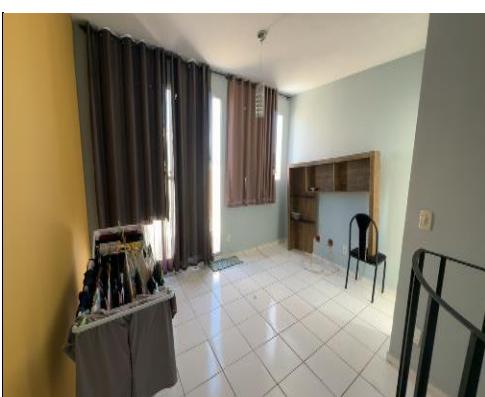
OUTRO DORMITÓRIO



BANHEIRO SOCIAL



ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR



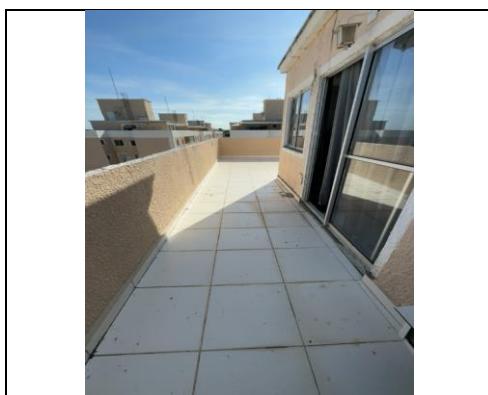
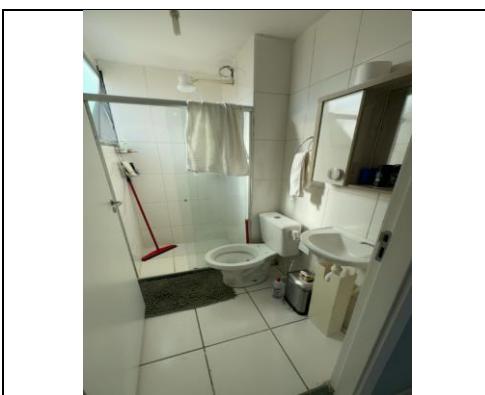
SALA DE ESTAR



OUTRO DORMITÓRIO

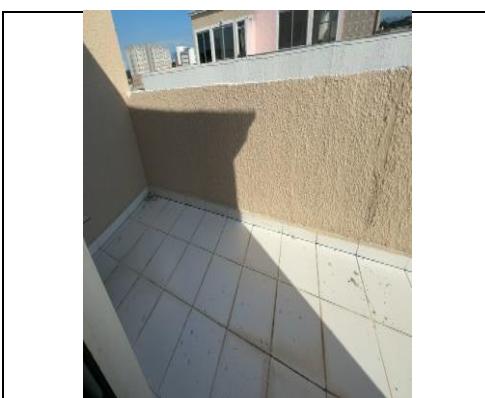
Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



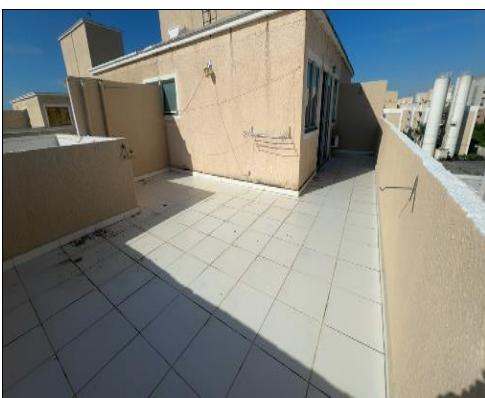
BANHEIRO SOCIAL

ÁREA DESCOBERTA



ÁREA DESCOBERTA

ÁREA DESCOBERTA



ÁREA DESCOBERTA

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N				INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA ÚTIL (M ²)	VAGAS	DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE							
1	Avenida Alberto Lamego	405	3	Corretor	(22) 2737-7100	230.000,00	1,00	1,980	10	115,00	1	04/04/24
2	Avenida Alberto Lamego	405	3	Corretor	(22) 2726-8000	240.000,00	1,00	1,980	10	131,00	1	04/04/24
3	Avenida Alberto Lamego	405	3	Corretor	(22) 2726-8000	290.000,00	1,00	1,980	10	135,00	1	04/04/24
4	Rua Anchieta	S/nº	3	Corretor	(22) 99824-1697	320.000,00	1,00	1,980	10	105,00	2	04/04/24
5	Rua Domingos Viana	482	2	Corretor	(22) 2726-8000	450.000,00	1,00	1,980	10	160,00	2	04/04/24

LINKS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

- 1 <https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-2-quartos-parque-california-bairros-campos-dos-goytacazes-com-garagem-115>
- 2 <https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-2-quartos-parque-california-bairros-campos-dos-goytacazes-com-garagem-131>
- 3 <https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-parque-california-bairros-campos-dos-goytacazes-com-garagem-135>
- 4 <https://rj.olx.com.br/norte-do-estado-do-rio/imoveis/cobertura-para-venda-com-105-metros-quadrados-com-2-quartos-106779>
- 5 <https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-parque-turf-club-bairros-campos-dos-goytacazes-com-garagem-160m>

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO				
Setor		padrão	2,10	
Quadra		idade	10	0,776
Indice Fiscal		Área Coberta	126,14	
		Área Descoberta	0,00	
		Área Homogeneizada	126,14	
		vagas	1	
		andar	3	1,020

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

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	andar	Área útil	VU	Homogeneização do fator índice fiscal				Homogeneização do fator vagas				Homogeneização do fator idade				
						ÍNDICE FISCAL	Fl	(Vu x Fl)-Vu	Vu homog.	vagas	Fv	(Vu x Fl)-Vu	Vu Homog.	idade	coef.	idade	Fl	(Vu x Fl)-Vu
1	230.000,00	0,96	3	115,00	1.929,80	1,00	0,00		1.929,80	1	1,0000	0,00	1.929,80	10	0,776	1,0000	0,00	1.929,80
2	240.000,00	0,96	3	131,00	1.767,76	1,00	0,00	-1.767,76	0,00	1	1,0000	0,00	1.767,76	10	0,776	1,0000	0,00	1.767,76
3	290.000,00	0,96	3	135,00	2.072,75	1,00	0,00	-2.072,75	0,00	1	1,0000	0,00	2.072,75	10	0,776	1,0000	0,00	2.072,75
4	320.000,00	0,96	3	105,00	2.940,65	1,00	0,00	-2.940,65	0,00	2	0,9300	-205,85	2.734,80	10	0,776	1,0000	0,00	2.940,65
5	450.000,00	0,96	2	160,00	2.713,78	1,00	0,00	-2.713,78	0,00	2	0,9300	-189,96	2.523,82	10	0,776	1,0000	0,00	2.713,78
						Média	2.284,95							Média	2.205,78			
						L. Inf.	1.599,46							L. Inf.	1.544,05			
						L. Sup.	2.970,43							L. Sup.	2.867,52			
						Desvio	512,95							Desvio	408,27			
						CV	0,224							CV	0,185			
						NÃO				SIM				SIM				

Homogeneização do fator padrão				Homogeneização do fator andar				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA				
padrão	Cp	(Vu x Fl)-Vu	Vu homog.	andar	coef. andar	Ca	(Vu x Fl)-Vu	Vu homog.	Vu total	Saneamento	Saneamento	Saneamento	
1,98	1,0606	116,96	2.046,76	3	1,020	1,0000	0,00	1.929,80	1,06	2.046,76	2.046,76	2.046,76	2.046,76
1,98	1,0606	107,14	1.874,89	3	1,020	1,0000	0,00	1.767,76	1,06	1.874,89	1.874,89	1.874,89	1.874,89
1,98	1,0606	125,62	2.198,37	3	1,020	1,0000	0,00	2.072,75	1,06	2.198,37	2.198,37	2.198,37	2.198,37
1,98	1,0606	178,22	3.118,87	3	1,020	1,0000	0,00	2.940,65	0,99	2.913,02	2.913,02	2.913,02	2.913,02
1,98	1,0606	164,47	2.878,25	2	1,010	1,0099	26,87	2.740,65	0,99	2.688,29	2.688,29	2.688,29	2.688,29
				Média	2.423,43				Média	2.290,32			
				L. Inf.	1.696,40				L. Inf.	1.603,22			
				L. Sup.	3.150,46				L. Sup.	2.977,42			
				Desvio	544,04				Desvio	518,68			
				CV	0,224				CV	0,226			
				NÃO				SIM				SIM	

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL		
Apartamento		
AU		126,14
Vu		2.344,27
Valor total		295.705,73