

Nome: Condomínio:
Endereço: Rua Flautim No. s/nº Complemento: Lote 03 - Quadra H1
Bairro: Reserva do Sahy Município: Mangaratiba UF: RJ

Tipo do Imóvel: Casa de rua No. da Matrícula: 19.189 No. do Cart. 1ºCRI Mangaratiba/RJ
Finalidade: Residencial Estado de Conservação: Boa
Padrão: Médio - Alto Padrão Construtivo: Médio - Alto Idade Aparente: 5

Valor de Mercado:

R\$ 2.380.000,00

Valor por Extenso:

Dois milhões e trezentos e oitenta mil reais

Valor de venda forçada (0,70):

R\$ 1.666.000,00

Valor por Extenso:

Um milhão e seiscentos e sessenta e seis mil reais

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

- | | | | |
|--|--|--|--|
| ☒ Energia Elétrica | ☒ Pavimentação | ☐ Metrô | ☒ Escola |
| ☒ Rede de Água | ☒ Guias e Sargetas | ☒ Ônibus | ☒ Segurança |
| ☒ Rede de Esgoto | ☐ Gás | ☒ Correio | ☒ Praças e Parques |
| ☒ Iluminação Pública | ☒ Coleta de Lixo | ☒ Bancos | ☒ Entretenimento |
| ☒ Telefonia | | ☒ 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:

Diagnostico de Mercado:

Trata-se de região predominantemente residencial. No local constatamos imóveis residenciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 10 anos. Nas vias principais do bairro constatamos variado comércio e prestadores de serviços.

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: 09 de maio de 2024



Foto da Fachada do Imóvel



Foto do Logradouro

Laudo de Avaliação

Áreas e Vagas:		Construção (Averbado):		0,000	m²	No. Vagas:	Cobertas	-
Terreno:	392,96	m²	Construção (Não Averbado):	370,00	m²		Descobertas	3
Testada:	13,06	m	Área Total:	370,00	m²	No. Pav.:	2	
Lat. Dir.:	30,00	m				Aptos/andar:	-	Total Unid.:
Lat. Esq.:	30,00	m				No.: Elev.:	-	-
Fração ideal	100,00	%	Áreas Averbadas ?					

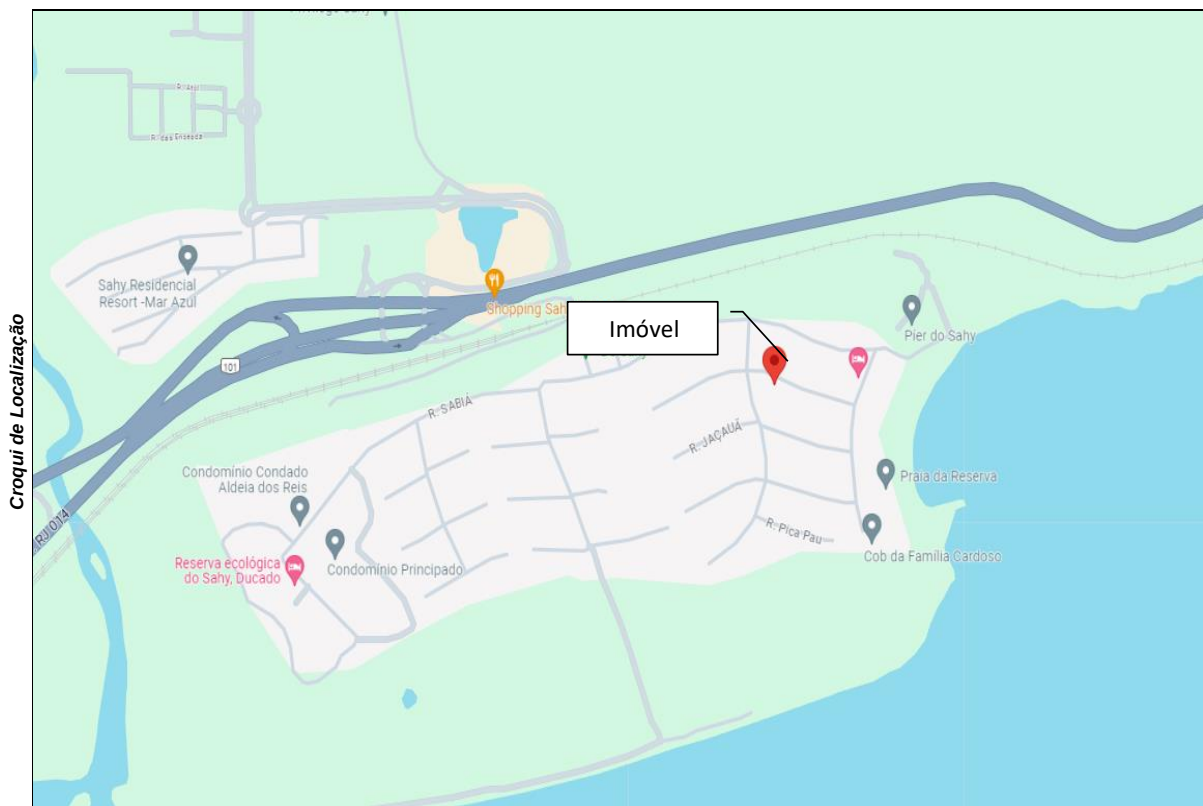
Infra-estrutura da Edificação:

☐ Salão de Festas	☐ Play Ground	☐ Quadra Poliesportiva	☐ Espaço Gourmet
☐ Sala de Jogos	☐ Piscina	☐ TV a cabo	☐ Vigilância
☐ Sala de Ginástica	☐ Churrasqueira	☐ Sauna	☐ Lavanderia Coletiva

Descrição sucinta do imóvel:

Região com boa quantidade de imóveis em oferta e baixa velocidade de venda.

Não há observações a serem feitas.



Laudo de Avaliação

Amostras:

1. Endereço:

Condomínio Reserva do Sahy, s/nº,

Situação

Oferta

Fonte:

ARF

Telefone:

(21) 2685-7657

Contato

0

Idade:

15 Anos

Padrão:

1,620

AC(m²)

153,00

AT (m²)

400,00

Valor (R\$):

1.100.000,00

2. Endereço:

Condomínio Reserva do Sahy, s/nº,

Situação

Oferta

Fonte:

Ox Imóveis

Telefone:

(21) 98058-3242

Contato

0

Idade:

Padrão:

0,000

AC(m²)

0,00

AT (m²)

559,00

Valor (R\$):

840.000,00

3. Endereço:

Condomínio Reserva do Sahy, s/nº,

Situação

Oferta

Fonte:

Corretora

Telefone:

(21) 2668-5700

Contato

0

Idade:

5 Anos

Padrão:

2,656

AC(m²)

226,00

AT (m²)

450,00

Valor (R\$):

2.200.000,00

4. Endereço:

Condomínio Reserva do Sahy, s/nº,

Situação

Oferta

Fonte:

Corretor

Telefone:

(21) 98818-5476

Contato

0

Idade:

5 Anos

Padrão:

2,980

AC(m²)

238,00

AT (m²)

400,00

Valor (R\$):

2.300.000,00

5. Endereço:

Condomínio Reserva do Sahy, s/nº,

Situação

Oferta

Fonte:

ARF

Telefone:

(21) 2685-7657

Contato

0

Idade:

10 Anos

Padrão:

2,355

AC(m²)

390,00

AT (m²)

560,00

Valor (R\$):

3.000.000,00

6. Endereço:

Condomínio Reserva do Sahy, s/nº,

Situação

Oferta

Fonte:

Corretor

Telefone:

(21) 2668-5700

Contato

0

Idade:

10 Anos

Padrão:

2,656

AC(m²)

200,00

AT (m²)

260,00

Valor (R\$):

1.650.000,00

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	Quant. (m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	0	0	0	0%	0	0,00	0	0,00	#DIV/0!	0,00
Não Averb.	5	70	2	20%	370	2,35	5155,89	1.907.679,21	95,0%	1.812.293,69
Comp 1	15	70	2	20%	153,00	1,62	3.551,25	543.341,34	87,8%	477.260,83
Comp 2	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 3	5	70	1	20%	226,00	2,66	5.822,30	1.315.839,19	96,9%	1.275.558,39
Comp 4	5	70	1	20%	238,00	2,98	6.532,55	1.554.746,28	96,9%	1.507.152,01
Comp 5	10	70	2	20%	390,00	2,36	5.162,47	2.013.361,80	91,6%	1.844.600,99
Comp 6	10	70	1,5	20%	200,00	2,66	5.822,30	1.164.459,46	93,4%	1.088.139,36

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\$ 1.100.000,00	0,90	477.260,83	512.739,17	1.281,85	1,000	1,000	1,001	1,000	1,00	1.281,85
2	R\$ 840.000,00	0,90	0,00	756.000,00	1.352,42	1,000	1,000	0,923	1,000	1,00	1.352,42
3	R\$ 2.200.000,00	0,90	1.275.558,39	704.441,61	1.565,43	1,000	1,000	0,973	1,000	1,00	1.565,43
4	R\$ 2.300.000,00	0,90	1.507.152,01	562.847,99	1.407,12	1,000	1,000	1,001	1,000	1,00	1.407,12
5	R\$ 3.000.000,00	0,90	1.844.600,99	855.399,01	1.527,50	1,000	1,000	0,918	1,000	1,00	1.527,50
6	R\$ 1.650.000,00	0,90	1.088.139,36	396.860,64	1.526,39	1,000	1,000	1,055	1,000	1,00	1.526,39
						SIM	SIM	NÃO	SIM	Média:	1.443,45
						Saneamento				Mín.	1.082,59
										Máx.	1.804,31

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	392,96	Valor do m²:	1.443,45	Valor do Terreno:	R\$ 567.217,72
Área Construção (Averbado):	0,00	Valor do m²:	0,00	Valor da Const. (Averbado):	R\$ -
Área Construção (Não averbado):	370,00	Valor do m²:	4.898,09	Valor da Const. (Não averbado):	R\$ 1.812.293,69
				Valor Total:	R\$ 2.379.511,41

Valor Final de Avaliação: R\$ 2.380.000,00

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



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA DO LOGRADOURO



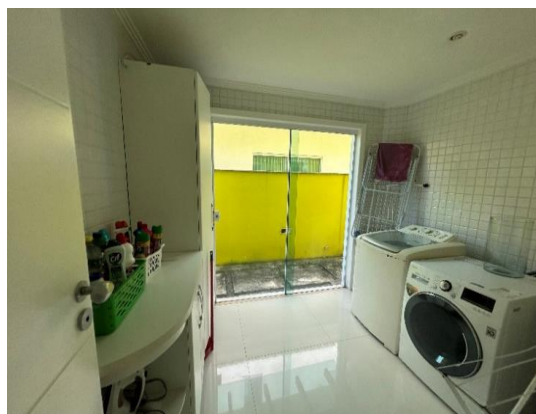
VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

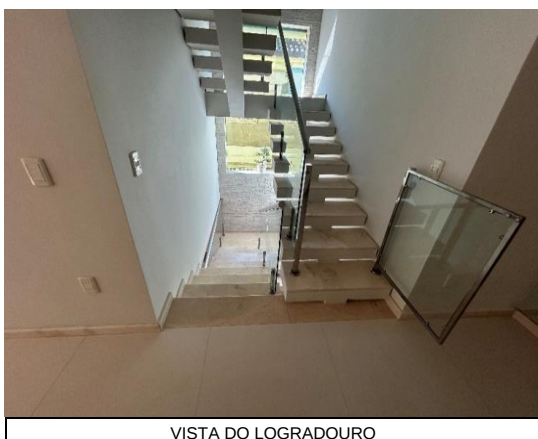
ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



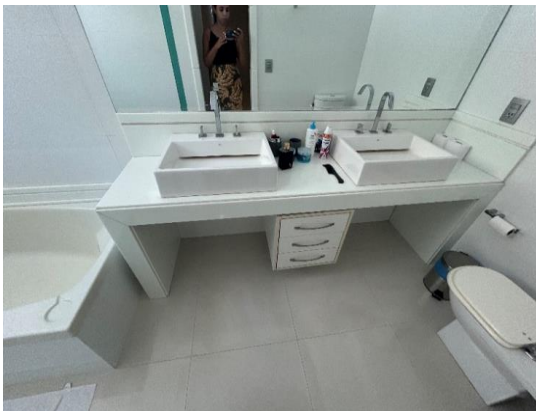
VISTA DO LOGRADOURO



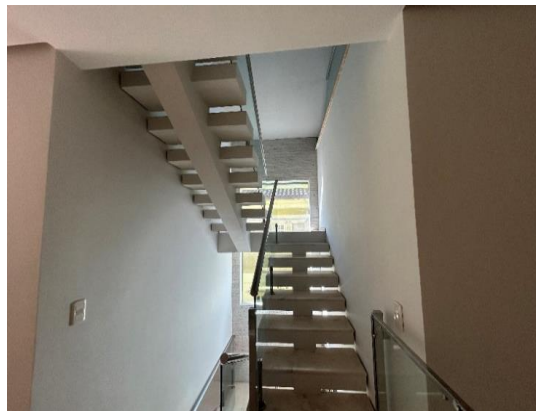
VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



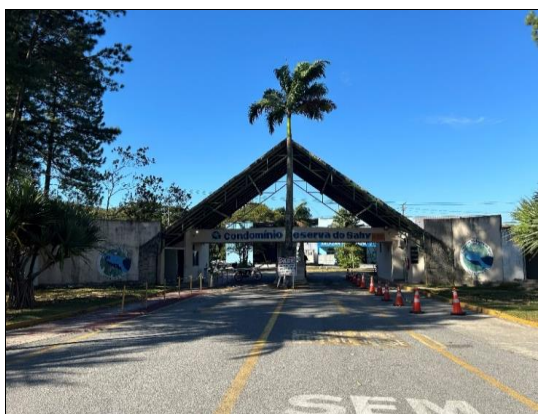
VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



FACHADA DO CONDOMÍNIO

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	Condomínio Reserva do Sahy	s/nº	ARF	(21) 2685-7657	1.100.000,00	1,00	15	70	2,00	20%	1,620	153,00	13,00	400,00	09/05/24
2	Condomínio Reserva do Sahy	s/nº	Ox Imóveis	(21) 98058-3242	840.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	19,50	559,00	09/05/24
3	Condomínio Reserva do Sahy	s/nº	Corretora	(21) 98589-5941	2.200.000,00	1,00	5	70	1,00	20%	2,656	226,00	15,00	450,00	09/05/24
4	Condomínio Reserva do Sahy	s/nº	Corretor	(21) 98818-5476	2.300.000,00	1,00	5	70	1,00	20%	2,980	238,00	13,00	400,00	09/05/24
5	Condomínio Reserva do Sahy	s/nº	ARF	(21) 2685-7657	3.000.000,00	1,00	10	70	2,00	20%	2,355	390,00	20,00	560,00	09/05/24
6	Condomínio Reserva do Sahy	s/nº	Corretor	(21) 2668-5700	1.650.000,00	1,00	10	70	1,50	20%	2,656	200,00	10,00	260,00	09/05/24

LINKS DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-condominio-reserva-do-sahy-bairros-mangaratiba-153m2-venda-RS1100000-id-2540236057/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-reserva-do-sahy-bairros-mangaratiba-559m2-venda-RS840000-id-2671128780/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-condominio-reserva-do-sahy-bairros-mangaratiba-com-garagem-226m2-venda-RS2200000-id-2658162510/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-condominio-reserva-do-sahy-bairros-mangaratiba-com-garagem-238m2-venda-RS2300000-id-2710772801/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-5-quartos-condominio-reserva-do-sahy-bairros-mangaratiba-com-garagem-390m2-venda-RS3000000-id-2675946601/
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-sahy-bairros-mangaratiba-com-garagem-250m2-venda-RS1650000-id-2629789378/

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	2192.13
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	0,00	Ac	370,00
Quadra		idade		idade	5
índice fiscal	1,00	vida útil		vida útil	70
Frente	13,06	Conserv.		Conserv.	2,00
At	392,96	residual		residual	20%
Prof. Equiv.	30,09	padrão		padrão	2,35
				Coef. Frente	1,05484497
				Coef. Profund.	1,00000000
				Coef. Área	1,000
				Coef. Esquina	1
				topogr.	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	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	1.100.000,00	0,90	477.260,83	512.739,17	13,00	30,77	400,00	1.281,85	1,00	1,00	0,00	1.281,85	1,0000	1,0000	0,00	1.281,85	1,05387395	1,0009	1,18	1.283,03	
2	840.000,00	0,90	0,00	756.000,00	19,50	28,67	559,00	1.352,42	1,00	1,00	0,00	1.352,42	1,0000	1,0000	0,00	1.352,42	1,14289655	0,9230	-104,19	1.248,22	
3	2.200.000,00	0,90	1.275.558,39	704.441,61	15,00	30,00	450,00	1.565,43	1,00	1,00	0,00	1.565,43	1,0000	1,0000	0,00	1.565,43	1,08447177	0,9727	-42,77	1.522,66	
4	2.300.000,00	0,90	1.507.152,01	562.847,99	13,00	30,77	400,00	1.407,12	1,00	1,00	0,00	1.407,12	1,0000	1,0000	0,00	1.407,12	1,05387395	1,0009	1,30	1.408,42	
5	3.000.000,00	0,90	1.844.600,99	855.399,01	20,00	28,00	560,00	1.527,50	1,00	1,00	0,00	1.527,50	1,0000	1,0000	0,00	1.527,50	1,14869835	0,9183	-124,80	1.402,70	
6	1.650.000,00	0,90	1.088.139,36	396.860,64	10,00	26,00	260,00	1.526,39	1,00	1,00	0,00	1.526,39	1,0000	1,0000	0,00	1.526,39	1,00000000	1,0548	83,71	1.610,10	
								Média	1.443,45												
								L. Inf.	1.010,41												
								L. Sup.	1.876,48												
								Desvio	113,62												
								CV	0,079												
								SIM				SIM				NÃO					

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	2.192,13			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Não Averb.	5	70	2,00	20%	370,00	2,35	5.155,89	1.907.679,21	95,0%	1.812.293,69
Comp 1	15	70	2,0	20%	153,00	1,62	3.551,25	543.341,34	87,8%	477.260,83
Comp 2	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 3	5	70	1,0	20%	226,00	2,66	5.822,30	1.315.839,19	96,9%	1.275.558,39
Comp 4	5	70	1,0	20%	238,00	2,98	6.532,55	1.554.746,28	96,9%	1.507.152,01
Comp 5	10	70	2,0	20%	390,00	2,36	5.162,47	2.013.361,80	91,6%	1.844.600,99
Comp 6	10	70	1,5	20%	200,00	2,66	5.822,30	1.164.459,46	93,4%	1.088.139,36