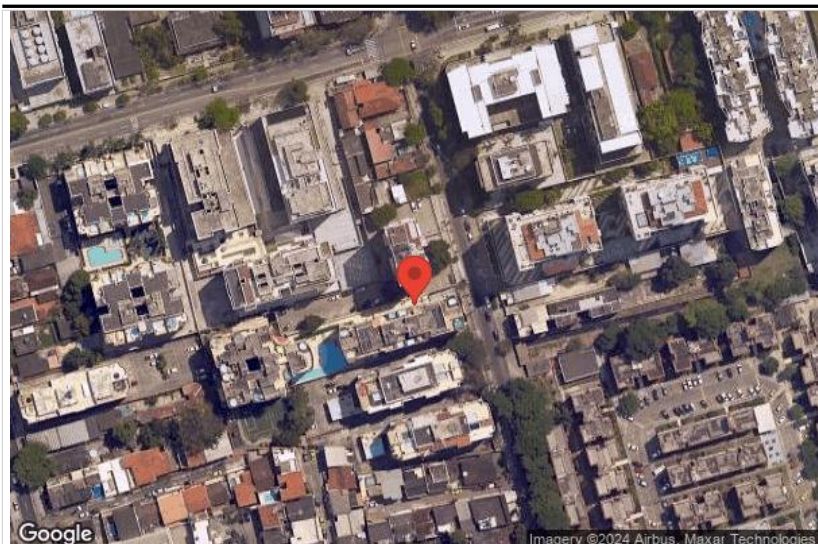


## DADOS DO PEDIDO

## DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Geminiano Gois	Número 151	Complemento Apto 507   Bloco 2   VG 16	
Bairro Freguesia (Jacarepaguá)	Município Rio de Janeiro	UF RJ	CEP 22743670
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 338965	Núm. Registro de Imóveis 9°RI Rio de Janeiro - RJ	IPTU 3101051-5

## RESUMO



## METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

## GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

## GRAU DE PRECISÃO

III

## ÁREA PRIVATIVA

82,00m<sup>2</sup>VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)R\$ 7.304,95/m<sup>2</sup>

## VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 599.000,00

## VISTORIA DO IMÓVEL

## DADOS DO LAUDO ORIGINAL

01 - Prestadora laudo original	02 - Data do laudo original
03 - Número de dormitórios	04 - Número de vagas de garagem
05 - Área privativa (m <sup>2</sup> )	06 - Valor unitário (R\$ / m <sup>2</sup> )
07 - Valor de avaliação original (R\$)	

## AMOSTRA 1

01 - Link	02 - Valor anunciado (R\$)
03 - Área privativa (m <sup>2</sup> )	04 - Valor unitário homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )

## AMOSTRA 2

01 - Link	02 - Valor anunciado (R\$)
03 - Área privativa (m <sup>2</sup> )	04 - Valor unitário homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )

## AMOSTRA 3

01 - Link	02 - Valor anunciado (R\$)
03 - Área privativa (m <sup>2</sup> )	04 - Valor unitário homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )

## AMOSTRAS

## AMOSTRA 1

R\$ 745.000,00



Endereço  
**Rua Geminiano Gois, 151 , Freguesia (Jacarepaguá)**

Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>	Qtd. Banheiros <b>2</b>	Qtd. Vagas <b>2</b>
--------------------------------------	--------------------------	----------------------------	------------------------

Área privativa <b>94,00</b>	Valor <b>R\$ 745.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 7.925,53</b>
--------------------------------	--------------------------------	--

Idade aparente <b>15</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b>
-----------------------------	--------------------------------------	---

URL

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lindo-apartamento-3-quartos-san-geminiano-freguesia-2931933922.html>

## AMOSTRA 2

R\$ 789.000,00



Endereço  
**Rua Araguaia, 1340 , Freguesia (Jacarepaguá)**

Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>	Qtd. Banheiros <b>3</b>	Qtd. Vagas <b>1</b>
--------------------------------------	--------------------------	----------------------------	------------------------

Área privativa <b>88,00</b>	Valor <b>R\$ 789.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 8.965,91</b>
--------------------------------	--------------------------------	--

Idade aparente <b>15</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b>
-----------------------------	--------------------------------------	---

URL

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vendo-apartamento-no-lunite-araguaia-freguesia-2936939427.html>

## AMOSTRA 3

R\$ 665.000,00



Endereço  
**Rua Geminiano Gois, 425 , Freguesia (Jacarepaguá)**

Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>	Qtd. Banheiros <b>2</b>	Qtd. Vagas <b>1</b>
--------------------------------------	--------------------------	----------------------------	------------------------

Área privativa <b>93,00</b>	Valor <b>R\$ 665.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 7.150,54</b>
--------------------------------	--------------------------------	--

Idade aparente <b>20</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b>
-----------------------------	--------------------------------------	---

URL

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/magistralle-rua-geminiano-gois-excelente-2974977571.html>

## AMOSTRA 4

R\$ 784.700,00



Endereço  
**Rua Geminiano Gois, 425 , Freguesia (Jacarepaguá)**

Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>	Qtd. Banheiros <b>3</b>	Qtd. Vagas <b>2</b>
--------------------------------------	--------------------------	----------------------------	------------------------

Área privativa <b>92,00</b>	Valor <b>R\$ 784.700,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 8.529,35</b>
--------------------------------	--------------------------------	--

Idade aparente <b>20</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b>
-----------------------------	--------------------------------------	---

URL

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-para-venda-em-rio-de-janeiro-freguesia-2987937334.html>

## AMOSTRA 5

R\$ 755.184,00



Endereço  
**Estrada Pau-ferro, 1292 , Freguesia (Jacarepaguá)**

Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>	Qtd. Banheiros <b>2</b>	Qtd. Vagas <b>1</b>
--------------------------------------	--------------------------	----------------------------	------------------------

Área privativa <b>94,00</b>	Valor <b>R\$ 755.184,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 8.033,87</b>
--------------------------------	--------------------------------	--

Idade aparente <b>10</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Nova Regular</b>
-----------------------------	--------------------------------------	--

URL

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/ultimas-unidades-village-botanique-2-quartos-com-2943766217.html>

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	III	II

## CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m <sup>2</sup> )	Valor unit. (R\$/m <sup>2</sup> )	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m <sup>2</sup> )
1	94,00	R\$ 7.925,53	0,90	0,95	1,00	1,00	1,01	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 6.847,66
2	88,00	R\$ 8.965,91	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 8.069,32
3	93,00	R\$ 7.150,54	0,90	1,00	1,00	1,02	1,01	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 6.628,55
4	92,00	R\$ 8.529,35	0,90	0,95	1,02	1,02	1,01	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 7.676,41
5	94,00	R\$ 8.033,87	0,90	1,00	1,02	0,98	1,01	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 7.302,79
		<b>R\$ 8.121,04</b>												<b>R\$ 7.304,95</b>

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área)

## HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Limite superior +30% (R\$/m <sup>2</sup> )
5	<b>R\$ 7.304,95</b>	<b>R\$ 5.113,46</b>	<b>R\$ 9.496,43</b>

## SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Limite superior +30% (R\$/m <sup>2</sup> )
5	<b>R\$ 7.304,95</b>	<b>R\$ 6.901,76</b>	<b>R\$ 7.708,14</b>

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade	Campo de Arbitrio
<b>589.2542</b>	<b>8.0665</b>	<b>1.53</b>	<b>0.1104</b>	<b>20%</b>

## DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m <sup>2</sup> )	Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor parcial (R\$)
<b>82,00</b>	<b>R\$ 7.304,95</b>	<b>R\$ 599.005,56</b>

## QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação **R\$ 599.005,56**

## AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 599.000,00**

Valor de garantia para efeito de leilão **R\$ 719.000,00**

## COMENTÁRIOS

Empregou-se, para o presente laudo, o Modelo de Avaliação Automática (AVM). Nesta modalidade simplificada, dispensa-se a vistoria do imóvel.

Amostras no mesmo condomínio: 1/5.

Unidade localizada no 5º andar.

Homogeneização por tratamento de fatores sobre "oferta, vaga, padrão de acabamento e estado de conservação".

Imóvel com 01 vaga de garagem e 03 dormitórios