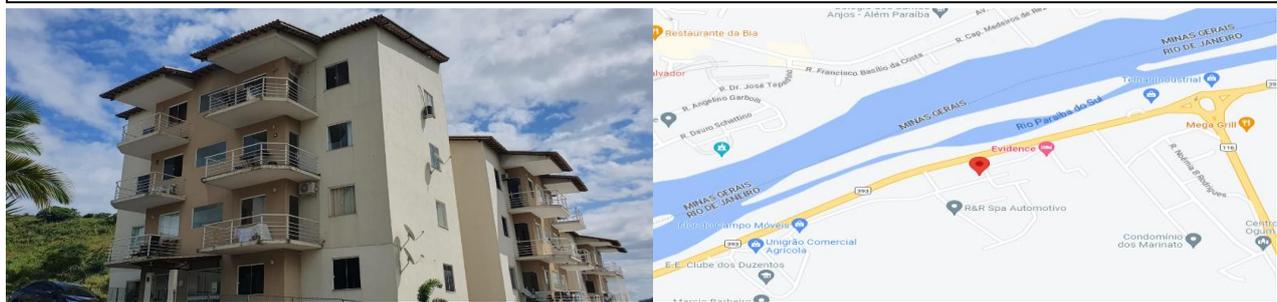


Código de identificação: LP5DJ4H



Identificação

Nome: **Coord. geog.:** -21.881726, -42.685863
Logradouro: Rua das Palmeiras Jamapar **n:** 30 **Complemento:** Apartamento 102 - Bloco "E"
Bairro: Sapucaia **Andar:** 1 **Condomínio:** Porto Real Terceiro
Município: CEP: 25887-000 **UF:** RJ

Características do Imóvel

Tipologia: Apartamento **Uso:** Residencial **Idade aparente:** 5
Padrão construtivo: Médio s/ elevador **Conservao:** Entre novo e regular
N de matrícula: 953 **N do Cartório:** 1 CRI de Sapucaia/RJ

Dimensões (m)		
rea	Matrícula	IPTU
til/Privativa	66,00	66
Comum		
rea total		
Frao ideal (%)	0,12500	

Vaga de Garagem	
Sem documentao:	<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
N Vagas vinculadas:	
N Vagas autnomas:	
N de matrícula:	
Outros (armário, escaninho, etc.):	

Valor do Apartamento:
R\$ 230.000,00

Valor da vaga autnoma e outros:

Valor total de mercado

R\$ 230.000,00
 Duzentos e trinta mil reais
 3.479,43

Observaes complementares

Avaliao com base em vistoria externa realizada no imóvel, conforme orientao do contratante. As informaes sobre as áreas foram obtidas junto  documentao fornecida.  importante ressaltar que não foi possível adentrar ao condomínio e identificar o padrão construtivo e estado de conservao do mesmo. Não encontramos elementos comparativos na cidade do avaliando, por este motivo utilizamos 04 elementos comparativas da cidade de Três Rios/RJ. Utilizamos ndice fiscal "1,2" para as amostras devido as mesmas estarem em cidade de maior populao/desenvolvimento.

Condomínio sem numerao exposto. Confirmamos a localizao através do google (nome do condomínio) e confirmao na portaria.

Nome da Empresa:
 Ermoso Engenharia Ltda
 local, data
 Santo André, 20/03/2023

Responsável técnico

 Diego Blanco Lima Gonzalez
 Engenheiro Civil/Arquiteto - CREA/CAU: A187065-3

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS (utilizar quantas amostras achar necessário, desde que mais de cinco)

N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA (M²)	VAGAS	ANDAR	UNITÁRIO SANEADO (R\$)
1	480.000,00	Nova	1,75	5,00	150,00	1,00	1	2.767,68
2	185.000,00	Regular	1,51	15,00	55,00	1,00	1	4.294,60
3	278.000,00	Nova	1,75	5,00	68,00	1,00	2	3.498,27
4	270.000,00	Nova	1,75	5,00	70,00	1,00	1	3.336,04
5	270.000,00	Nova	1,75	5,00	66,00	1,00	2	3.500,56

ENDEREÇO

ENDEREÇO	
AV	Rua das Palmeiras, 30
1	Jamapar, Sapucaia/RJ https://www.rochaimoveisimobiliaria.com.br/imovel/venda/apartamento/sapucaia-ri/jamapara/apartamento-a-v
2	Cantagalo, Três Rios/RJ https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cantagalo-bairros-tres-rios-com-garagem-55m2-ven
3	Boa União, Três Rios/RJ https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-boa-uniao-bairros-tres-rios-com-garagem-68m2-ven
4	Boa União, Três Rios/RJ https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-boa-uniao-bairros-tres-rios-com-garagem-70m2-ven
5	Vila Isabel, Três Rios/RJ https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-isabel-bairros-tres-rios-com-garagem-66m2-ven

Fotos do Imóvel



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA/CONDOMÍNIO



LOGRADOURO

Diagnóstico Ambiental

i) O imóvel está localizado em área classificada como de risco pela Defesa Civil);

Sim Não

ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminao ambiental ?

Sim Não

Observaes (em caso positivo).

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		Padrão	1,75
Quadra		Idade	5
Índice Fiscal	1,00	Área Útil	66,00
		Vagas	0
		Andar	1

Homogeneização - Método Comparativo Direto:

Nº	Valor R\$	Área Útil m²	f-Fonte #	VU #	f - Local #	f-Vaga #	f-Idade #	f-Padrão #	f-Andar #	Somatória dos Fatores	Saneamento			
											Homogein. (1) - R\$/m²	Homogein. (2) - R\$/m²	Homogein. (3) - R\$/m²	
1	R\$ 480.000,00	150,00	0,93	2.976,00	0,000	0,930	1,000	1,000	1,000	0,93	2.767,68	2.767,68	2.767,68	
2	R\$ 185.000,00	55,00	0,93	3.128,18	0,000	0,930	1,288	1,155	1,000	1,37	4.294,60	4.294,60	4.294,60	
3	R\$ 278.000,00	68,00	0,93	3.802,06	0,000	0,930	1,000	1,000	0,990	0,92	3.498,27	3.498,27	3.498,27	
4	R\$ 270.000,00	70,00	0,93	3.587,14	0,000	0,930	1,000	1,000	1,000	0,93	3.336,04	3.336,04	3.336,04	
5	R\$ 270.000,00	66,00	0,93	3.804,55	0,000	0,930	1,000	1,000	0,990	0,92	3.500,56	3.500,56	3.500,56	
					NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM		Média	3.479,43	3.479,43	3.479,43
											Mín.	2.435,60	2.435,60	2.435,60
											Máx.	4.523,26	4.523,26	4.523,26

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Útil: Valor do m²: Valor da área útil:

Valor Final de Avaliação:

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



LOGRADOURO



FACHADA DO CONDOMÍNIO



FACHADA DO CONDOMÍNIO



FACHADA DO CONDOMÍNIO



FACHADA DO CONDOMÍNIO



FACHADA DO CONDOMÍNIO



IDENTIFICAÇÃO DO BLOCO

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N				INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA ÚTIL (M²)	VAGAS	DATA
	BAIRRO	CIDADE	COMPL.	FONTE	FONE							
1	Jamapará	Sapucaia/RJ	1	Rocha Imóveis Imobiliária	(21) 99603-4666	480.000,00	1,00	1,746	5	150,00	1	20/03/23
2	Cantagalo	Três Rios/RJ	1	Corretor	(21) 99623-8603	185.000,00	1,20	1,512	15	55,00	1	20/03/23
3	Boa União	Três Rios/RJ	2	SERRA VERDE IMÓVEIS	(24) 2231-9961	278.000,00	1,20	1,746	5	68,00	1	20/03/23
4	Boa União	Três Rios/RJ	1	RE/MAX Delta Home	(24) 99333-7444	270.000,00	1,20	1,746	5	70,00	1	20/03/23
5	Vila Isabel	Três Rios/RJ	2	RE/MAX Delta Home	(24) 99333-7444	270.000,00	1,20	1,746	5	66,00	1	20/03/23

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	1,75
Quadra		idade	5
Índice Fiscal		Área Útil	66,00
		vagas	0
		andar	1

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	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	vagas	Fv	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	idade	coef. idade	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	480.000,00	0,93	1	150,00	2.976,00	1,00	0,00		2.976,00	1	0,9300	-208,32	2.767,68	5	0,881	1,0000	0,00	2.976,00
2	185.000,00	0,93	1	55,00	3.128,18	1,20	0,00	-3.128,18	0,00	1	0,9300	-218,97	2.909,21	15	0,684	1,2881	901,27	4.029,45
3	278.000,00	0,93	2	68,00	3.802,06	1,20	0,00	-3.802,06	0,00	1	0,9300	-266,14	3.535,91	5	0,881	1,0000	0,00	3.802,06
4	270.000,00	0,93	1	70,00	3.587,14	1,20	0,00	-3.587,14	0,00	1	0,9300	-251,10	3.336,04	5	0,881	1,0000	0,00	3.587,14
5	270.000,00	0,93	2	66,00	3.804,55	1,20	0,00	-3.804,55	0,00	1	0,9300	-266,32	3.538,23	5	0,881	1,0000	0,00	3.804,55
				Média	3.459,59					Média	595,20					Média	3.639,84	
				L. Inf.	2.421,71					L. Inf.	416,64					L. Inf.	2.547,89	
				L. Sup.	4.497,46					L. Sup.	773,76					L. Sup.	4.731,79	
				Desvio	386,08					Desvio	1.330,91					Desvio	402,71	
				CV	0,112					CV	2,236					CV	0,111	

NÃO

SIM

SIM

Homogeneização do fator padrão				Homogeneização do fator andar					SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA				
padrão	Cp	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	andar	coef. andar	Ca	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	
1,75	1,0000	0,00	2.976,00	1	1,000	1,0000	0,00	2.976,00	0,93	2.767,68	2.767,68	2.767,68	2.767,68	
1,51	1,1548	484,12	3.612,31	1	1,000	1,0000	0,00	3.128,18	1,37	4.294,60	4.294,60	4.294,60	4.294,60	
1,75	1,0000	0,00	3.802,06	2	1,010	0,9901	-37,64	3.764,41	0,92	3.498,27	3.498,27	3.498,27	3.498,27	
1,75	1,0000	0,00	3.587,14	1	1,000	1,0000	0,00	3.587,14	0,93	3.336,04	3.336,04	3.336,04	3.336,04	
1,75	1,0000	0,00	3.804,55	2	1,010	0,9901	-37,67	3.766,88	0,92	3.500,56	3.500,56	3.500,56	3.500,56	
				Média	3.556,41					Média	3.444,52	3.479,43	3.479,43	3.479,43
				L. Inf.	2.489,49					L. Inf.	2.411,17	2.435,60	2.435,60	2.435,60
				L. Sup.	4.623,33					L. Sup.	4.477,88	4.523,26	4.523,26	4.523,26
				Desvio	340,17					Desvio	369,52			
				CV	0,096					CV	0,107			

SIM

SIM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
Apartamento	
AU	66,00
Vu	3.479,43
Valor total	229.642,42