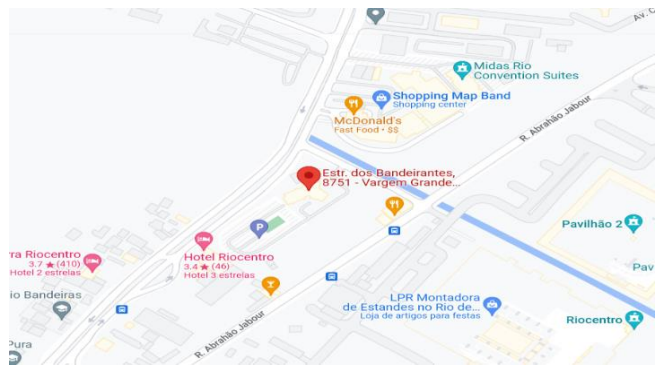


Laudo de Avaliação de Imóvel



Código de identificação:



Identificação

Nome: Estrada dos
Logradouro: Bandeirantes
Bairro: Jacarepaguá
Município: Rio de Janeiro
nº: 8751
CEP: 22783-115
Coord. Geog.: -22.9754198, -43.4147091
Complemento: Apto. 1101
Condomínio: Rio Stay
UF: RJ

Características do Imóvel

Tipologia: Apartamento padrão
Padrão construtivo: Apto médio c/ elevador
Nº de matrícula: 392.690
Uso: Residencial
Estado de conservação: Entre novo e regular
Nº do Cartório: 9º do Rio de Janeiro
Idade aparente: 5 anos
Dormitórios: 2
Banheiros: 2

Dimensões (m²)			
Área	Matrícula	IPTU	In loco
Útil/Privativa	-	67,00	-
Comum	-	-	-
Área total	-	-	-
Fração ideal (%)	0,01	-	-

Vaga de Garagem	
Sem documentação:	☒ Sim ☐ Não
Nº Vagas vinculadas:	-
Nº Vagas autônomas:	-
Nº de matrícula:	-
Outros (armário, escaninho, etc.):	-

Valor do Apartamento:
R\$ 377.000,00

Valor da vaga autônoma e outros:
R\$ -

Valor total de mercado

R\$ 377.000,00

trezentos e setenta e sete mil reais

R\$ 5.626,87 /m²

Apartamento nº1101, localizado no 11º pavimento do edifício Rio Stay. De acordo com amostras no mesmo edifício, a área comum oferece para lazer: piscina, academia, quadra, piscina aquecida, playground e área verde.

No memorial de incorporação consta que o empreendimento possui 166 vagas de garagem, mas não há vinculação com as unidades. Por este motivo não foi considerada a vaga no cálculo do valor do imóvel.

Jacarepaguá é um bairro da Zona Oeste. A região possui fácil acesso pela Avenida Senador Allende, Avenida Governador Carlos Lacerda e Avenida Ayrton Senna. O bairro oferece como infraestrutura urbana supermercados, escolas, padarias, universidades, lojas diversas, shopping, entre outros.

Empírica Gestão de Cobranças e Garantias Ltda.

Rio de Janeiro, 22 de dezembro de 2022

Responsável técnico


Bernardo Moeller de Moraes
Engenheiro Civil - Crea: 5070102556

Laudo de Avaliação de Imóvel

empírica

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

	Valor (R\$)	Estado de Conservação	Padrão de Acabamento	Idade Apar. Anos	Área (M²)	Vagas	Andar	Unitário Saneado (R\$)
1	R\$ 399.000,00	Entre novo e regular	Apto médio c/ elevador	5	67,00	1	Baixo	R\$ 5.045,96
2	R\$ 480.000,00	Entre novo e regular	Apto médio c/ elevador	5	67,00	1	Médio	R\$ 5.879,38
3	R\$ 499.999,00	Entre novo e regular	Apto médio c/ elevador	5	67,00	1	Alto	R\$ 5.982,43
4	R\$ 430.000,00	Entre novo e regular	Apto médio c/ elevador	5	65,00	1	Médio	R\$ 5.429,00
5	R\$ 350.000,00	Entre novo e regular	Apto médio c/ elevador	10	50,00	1	Médio	R\$ 6.017,61
6	R\$ 425.000,00	Entre novo e regular	Apto médio c/ elevador	10	66,00	1	Alto	R\$ 5.413,23

Amostras

	Endereço	Link
1	Estrada dos Bandeirantes, 8751	Amostra 1
2	Estrada dos Bandeirantes, 8751	Amostra 2
3	Estrada dos Bandeirantes, 8751	Amostra 3
4	Estrada Coronel Pedro Corrêa, 140	Amostra 4
5	Estrada dos Bandeirantes, 8427	Amostra 5
6	Estrada dos Bandeirantes, 8041	Amostra 6

Fotos do Imóvel



Identificação numérica



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 contaminação ambiental ?

☐ Sim☒ Não

Observações (em caso positivo).

Este laudo foi elaborado sem vistoria do imóvel, conforme a política de vistoria estabelecida pelo contratante, não havendo ressalvas quanto ao seguro de danos físicos ao imóvel – DFI.

creditas

MEMORIAL DE CÁLCULO

empírica

	Valor unitário	F.Fonte	F.Local	F.Padrão	F.Obsol.	F.Vaga	F.Andar	Homogeneizado	Saneado
1	R\$ 5.955,22	0,90	1,000	1,000	1,000	0,900	1,041	R\$ 5.045,96	R\$ 5.045,96
2	R\$ 7.164,18	0,90	1,000	1,000	1,000	0,900	1,012	R\$ 5.879,38	R\$ 5.879,38
3	R\$ 7.462,67	0,90	1,000	1,000	1,000	0,900	0,991	R\$ 5.982,43	R\$ 5.982,43
4	R\$ 6.615,38	0,90	1,000	1,000	1,000	0,900	1,012	R\$ 5.429,00	R\$ 5.429,00
5	R\$ 7.000,00	0,90	1,000	1,000	1,043	0,900	1,012	R\$ 6.017,61	R\$ 6.017,61
6	R\$ 6.439,39	0,90	1,000	1,000	1,043	0,900	0,991	R\$ 5.413,23	R\$ 5.413,23

Dados do avaliando:

67,00	m²
5,075	Apto médio c/ eleva

100	Paradigma
5	Anos

11	Andar
0,9632	Entre novo e regi

0	Vaga
---	------

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Fachada - foto internet



Vista da rua - foto internet



Vista da rua outro lado - foto internet



Identificação numérica - foto internet



Piscina - foto internet



Academia - foto internet

