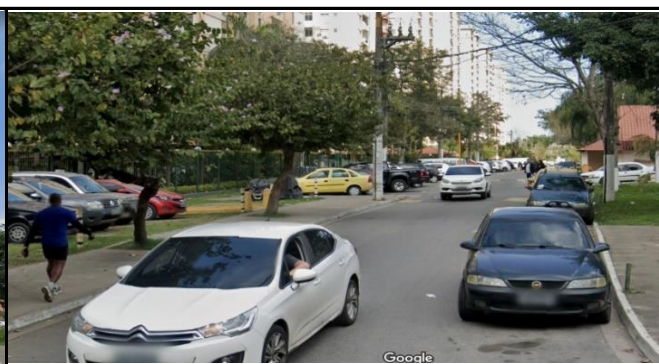


Código de Identificação: CLPCQNQ



Identificação

Nome:		CPF: 52204437-98	Coord. geog.: 22°58'30.6"S 43°19'37.8"W
Logradouro:	Av. São Josemaria Escrivá	nº: 560	Complemento: Apto. 1306 - Bloco 09
Bairro:	Itanhangá	Andar: 13	Condomínio: Cond. Moradas do Itanhangá
Município:	Rio de Janeiro	CEP: 22753-200	UF: RJ

Características do Imóvel

Tipologia: Apartamento padrão	Uso: Residencial	Idade aparente: 18 anos
Padrão construtivo: Apto médio c/ elevador	Estado de conservação: Regular	Dormitórios: 2
Nº de matrícula: 155.503	Nº do Cartório: C.R.I. do Rio de Janeiro - RJ	Banheiros: 1

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU
Útil/Privativa	0	61
Comum	0	0
Área total	0	61
Fração ideal (%)	0,0006154	

Vaga de Garagem

Sem documentação:	<input type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
Nº Vagas vinculadas:	0	
Nº Vagas autônomas:	0	
Nº de matrícula:	-	
Outros (armário, escaninho, etc.):		

Valor do Apartamento:

(valor em reais)

Valor da vaga autônoma e outros:

(valor em reais)

Valor total de mercado

R\$ 212.000,00

Duzentos E Doze Mil Reais

R\$ 3.475,41

Laudo elaborado via remoto. A idade e o estado de conservação foram baseados levando em consideração a fachada do edifício e as áreas retiradas da documentação fornecida, sem podermos garantir que a aparência e as informações correspondam ao interior do imóvel.

Apartamento 1306 do Bloco 09, integrante do Condomínio Moradas do Itanhangá.

Conforme convenção de condomínio, o bloco 09 dispõe um total de 54 vagas de garagem, compartilhadas entre as unidades de forma rotativa por um período de 03 meses. Desta forma, o avaliando foi considerado sem vaga de garagem, mesma condição das amostras dentro do condomínio.

Observação: Condomínio situado na Estrada de Jacarepaguá, nº 3145 x Av. São Josemaria Escrivá, nº 560. O Condomínio Moradas do Itanhangá está localizado no Bairro Itanhangá, pertencente a Freguesia- Jacarepaguá. Condomínio situado e bairro formado por edificações horizontais.

Cushman & Wakefield

São Paulo, 27 de Maio de 2022

Responsável técnico

MARCO FLAVIO CAPO GRANATA

Engenheiro Civil/Arquiteto - CREA: 5061528212/SP

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	195.999,00	Regular	Médio	18,00	61,00	0,00	10	3.052,51
2	230.000,00	Regular	Médio	18,00	61,00	0,00	14	3.582,03
3	220.000,00	Regular	Médio	18,00	61,00	0,00	6	3.426,29
4	280.000,00	Regular	Médio	25,00	65,00	1,00	2	3.919,54
5	300.000,00	Regular	Médio	15,00	72,00	1,00	3	3.480,16
6	280.000,00	Regular	Médio	15,00	68,00	1,00	1	3.344,12

ENDEREÇO		LINK
AV	ENDEREÇO	LINK
	Av. São Josemaria Escrivá 560	
1	Av. São Josemaria Escrivá, 560 - Condomínio Morad	0
2	Av. São Josemaria Escrivá, 560 - Condomínio Morad	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-itanhanga-zona-c
3	Av. São Josemaria Escrivá, 560 - Condomínio Morad	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-itanhanga-zona-c
4	Avenida Geremário Dantas, 1093 - Condomínio Villa	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-freguesia-jacarep
5	Avenida Geremário Dantas, 1137 - Condomínio Resi	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-freguesia-jacarep
6	Avenida Geremário Dantas, 1137 - Condomínio Resi	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-freguesia-jacarep

Fotos do Imóvel



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA/CONDOMÍNIO



LOGRADOURO

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 (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.

2 - FOTOS DO IMÓVEL



Fachada do condomínio



Identificação do condomínio



Logradouro



Identificação logradouro

3 - ELEMENTOS PESQUISADOS

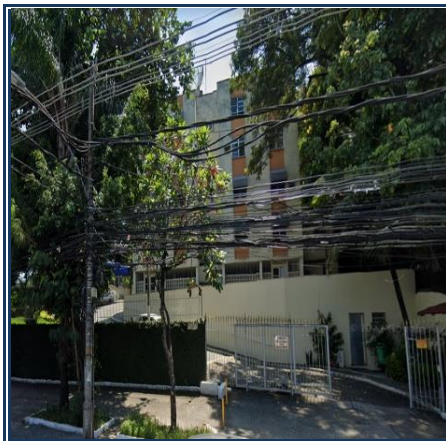

Amostra nº. 1		Data	
Endereço:		Av. São Josemaria Escrivá, 560 - Condomínio Moradas do Itanhangá	
Bairro:	Itanhangá	Cidade:	Rio de Janeiro
UF:	RJ		
Imóvel:	APARTAMENTO	Andar	10
Padrão de Construção:		Médio	
Área Privativa/Construída (m²)	61,00	Idade Aparente (anos):	18,00
Vida útil		80	
Área Terreno (m²)	-	Estado de conservação:	Regular
Nº de Banheiros	1	Nº de Vagas	0
Valor total (R\$)	195.999,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 3.213,10
Fonte / Telefone:	Ostinho Imóveis - (21) 96466-2085		Evento oferta
OBS: Apartamento composto por sala, cozinha, área de serviço, banheiro e 02 dormitórios			



Amostra nº. 2		Data	
Endereço:		Av. São Josemaria Escrivá, 560 - Condomínio Moradas do Itanhangá	
Bairro:	Itanhangá	Cidade:	Rio de Janeiro
UF:	RJ		
Imóvel:	APARTAMENTO	Andar	14
Padrão de Construção:		Médio	
Área Privativa/Construída (m²)	61,00	Idade Aparente (anos):	18,00
Vida útil		80	
Área Terreno (m²)	-	Estado de conservação:	Regular
Nº de Banheiros	1	Nº de Vagas	0
Valor total (R\$)	230.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 3.770,49
Fonte / Telefone:	RE/MAX CHAVE - (21) 96452-6293		Evento oferta
OBS: Apartamento composto por sala, cozinha, área de serviço, banheiro e 02 dormitórios			



Amostra nº. 3		Data	
Endereço:		Av. São Josemaria Escrivá, 560 - Condomínio Moradas do Itanhangá	
Bairro:	Itanhangá	Cidade:	Rio de Janeiro
UF:	RJ		
Imóvel:	APARTAMENTO	Andar	6
Padrão de Construção:		Médio	
Área Privativa/Construída (m²)	61,00	Idade Aparente (anos):	18,00
Vida útil		80	
Área Terreno (m²)	-	Estado de conservação:	Regular
Nº de Banheiros	11	Nº de Vagas	0
Valor total (R\$)	220.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 3.606,56
Fonte / Telefone:	MÔNICA TORRES IMÓVEIS - (21) 96478-5850		Evento oferta
OBS: Apartamento composto por sala, cozinha, área de serviço, banheiro e 02 dormitórios			



Amostra nº. 4		Data	
Endereço:		Avenida Geremário Dantas, 1093 - Condomínio Village Tindiba	
Bairro:	Freguesia- Jacarepaguá	Cidade:	Rio de Janeiro
UF:	RJ		
Imóvel:	APARTAMENTO	Andar	2
Padrão de Construção:		Médio	
Área Privativa/Construída (m²)	65,00	Idade Aparente (anos):	25,00
Vida útil		80	
Área Terreno (m²)	-	Estado de conservação:	Regular
Nº de Banheiros	1	Nº de Vagas	1
Valor total (R\$)	280.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 4.307,69
Fonte / Telefone:	IVAN Martins Bastos - (21) 99961-7826		Evento oferta
OBS: Apartamento composto por sala, cozinha, área de serviço, banheiro e 02 dormitórios			

ELEMENTOS PESQUISADOS

	Amostra nº. 5		Data		27/05/22	
	Endereço: Avenida Geremário Dantas, 1137 - Condomínio Residencial Triunfo					
	Bairro: Freguesia- Jacarepaguá		Cidade: Rio de Janeiro		UF: RJ	
	Imóvel: APARTAMENTO		Andar: 3		Padrão de Construção: Médio	
	Área Privativa/Construída (m²): 72,00		Idade Aparente (anos): 15,00		Vida útil: 80	
	Área Terreno (m²): -		Estado de conservação: Regular			
	Nº de Banheiros: 1		Nº de Vagas: 1			
	Valor total (R\$): 300.000,00		Valor unitário (R\$/m²): R\$ 4.166,67			
	Fonte / Telefone: GABRIEL CAVALCANTE - (21) 98297-4723					
	Evento: oferta					
	OBS: Apartamento composto por sala, cozinha, área de serviço, banheiro e 02 dormitórios					

	Amostra nº. 6		Data		27/05/22	
	Endereço: Avenida Geremário Dantas, 1137 - Condomínio Residencial Triunfo					
	Bairro: Freguesia- Jacarepaguá		Cidade: Rio de Janeiro		UF: RJ	
	Imóvel: APARTAMENTO		Andar: 1		Padrão de Construção: Médio	
	Área Privativa/Construída (m²): 68,00		Idade Aparente (anos): 15,00		Vida útil: 80	
	Área Terreno (m²): -		Estado de conservação: Regular			
	Nº de Banheiros: 1		Nº de Vagas: 1			
	Valor total (R\$): 280.000,00		Valor unitário (R\$/m²): R\$ 4.117,65			
	Fonte / Telefone: Janna Celia dos Santos Souza - (21) 2424-4378					
	Evento: oferta					
	OBS: Apartamento composto por sala, cozinha, área de serviço, banheiro e 02 dormitórios					

Localização dos comparativos


Mapa de Quadra



MODELO REVISADO LAUDO REMOTO_REV07_19/04/2022

TABELA DE HOMOGENIZAÇÃO

Grau de Fundamentação:	III	Grau de Precisão:	III														
Metodologia:	Tratamento por Fatores	OK															
Metodologia:	Comparativo Direto - Tratamento por Fatores	Método de Computação:	Aditivo														
Amostra	Área Construída ou Privativa (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	FT Fonte (1)	FT Outro (2)	FT Vaga (3)	FT Andar (4)	FT Transp (5)	FT Idade (6)	FT LOC (7)	FT Padrão (8)	FT Área (9)	FT Físico (10)	FT Amen (11)	FT Outro (12)	Unitário Corrigido (R\$/m²)	Homogeneização R\$/m²
1	61,00	R\$ 195.999,00	3.213,10	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 3.052,51	3.052,51
2	61,00	R\$ 230.000,00	3.770,49	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 3.582,03	3.582,03
3	61,00	R\$ 220.000,00	3.606,56	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 3.426,29	3.426,29
4	65,00	R\$ 280.000,00	4.307,69	0,95	1,00	0,86	1,00	1,00	1,08	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	R\$ 3.919,54	3.919,54
5	72,00	R\$ 300.000,00	4.166,67	0,95	1,00	0,87	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	R\$ 3.480,16	3.480,16
6	68,00	R\$ 280.000,00	4.117,65	0,95	1,00	0,86	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	R\$ 3.344,12	3.344,12
																MÉDIAS DAS AMOSTRAS:	
																3.467,44	
																Valor Mínimo 2.427,21	
																Valor Máximo 4.507,67	

CÁLCULO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL E VALOR DE LIQUIDEZ:

UNITÁRIO FINAL DEPRECIADO E COM FC		Coef. Deprec.:	Fator Comercialização:	Valor Terreno:	
Área do terreno:	36729,00 m²	1,00	1,0000	R\$ 211.513,92	
Área da Edificação:	61,00 m²	1,00	1,0000	R\$ 211.513,92	
Valor Imóvel:	R\$ 211.513,92	Valor Final da Avaliação conforme o mercado:		R\$ 212.000,00	

AVALIAÇÃO PARA GARANTIA DE FINANCIAMENTO:

Valor Terreno:	R\$	
Valor Edificação:	R\$	212.000,00
Valor do(s) Anexo(s):	R\$	
Valor do(s) Anexo(s):	R\$	
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL:	R\$	212.000,00

Diagnóstico de Mercado e Considerações Finais

Diagnóstico de Mercado: Para o imóvel em estudo ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é médio, o nível de demanda é alto, possuindo média liquidez para venda. De acordo com a pesquisa imobiliária realizada na região e através de contatos realizados com corretores imobiliários e profissionais especializados no mercado local, os apartamentos para venda possuem preços unitários variando entre R\$ 3.213,10/m² a R\$ 4.307,69m² e áreas variando de 61m² a 72m². Acreditamos que o imóvel possui boa liquidez, em torno de 12 a 24 meses;

Informações cedidas pela contratante

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

Diagnóstico ambiental

- i) O imóvel está localizado em área classificada como de risco pela Defesa Civil); () Sim (x) Não
 ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental ? () Sim (x) Não

Em caso de resposta positiva explicar: