

DADOS DO PEDIDO

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Hannibal Porto	702	AP 402 BI 13 Condomínio Cruzeiro do Sul	
Bairro	Município	UF	CEP
Irajá	Rio de Janeiro	RJ	21230330
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	IPTU
Apartamento	93.481	8° CRI do RJ	0.962.739-9

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
ÁREA PRIVATIVA
58,00m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 3.522,26/m²
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA
R\$ 204.000,00

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 (m²)	06 - Valor unitário (R\$ / m²)
07 - Valor de avaliação original (R\$)	

AMOSTRA 1	
01 - Link	02 - Valor anunciado (R\$)
03 - Área privativa (m²)	04 - Valor unitário homogeneizado (R\$/m²)

AMOSTRA 2	
01 - Link	02 - Valor anunciado (R\$)
03 - Área privativa (m²)	04 - Valor unitário homogeneizado (R\$/m²)

AMOSTRA 3	
01 - Link	02 - Valor anunciado (R\$)
03 - Área privativa (m²)	04 - Valor unitário homogeneizado (R\$/m²)

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 230.000,00



Endereço
Rua Hannibal Porto, 702 , Irajá

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 58,00	Valor R\$ 230.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.965,52	
Idade aparente 40	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-iraja-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-58m2-venda-RS230000-id-2668392496/>

AMOSTRA 2

R\$ 235.000,00



Endereço
Rua Hannibal Porto, 702 , Irajá

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 58,00	Valor R\$ 235.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.051,72	
Idade aparente 40	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-iraja-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-58m2-venda-RS235000-id-2567589997/>

AMOSTRA 3

R\$ 245.000,00



Endereço
Rua Hannibal Porto, 702 , Irajá

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 58,00	Valor R\$ 245.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.224,14	
Idade aparente 40	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-iraja-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-58m2-venda-RS245000-id-2565443786/>

AMOSTRA 4

R\$ 250.000,00



Endereço
Rua Hannibal Porto, 702 , Irajá

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 58,00	Valor R\$ 250.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.310,34	
Idade aparente 40	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-iraja-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-58m2-venda-RS250000-id-2658235561/>

AMOSTRA 5

R\$ 255.000,00



Endereço
Rua Hannibal Porto, 702 , Irajá

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 58,00	Valor R\$ 255.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.396,55	
Idade aparente 40	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-iraja-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-58m2-venda-RS255000-id-2644757500/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	58,00	R\$ 3.965,52	0,90	1,00	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 3.390,52
2	58,00	R\$ 4.051,72	0,90	1,00	0,95	0,96	1,00	-	-	-	-	0,910	S	R\$ 3.318,36
3	58,00	R\$ 4.224,14	0,90	1,00	0,95	0,98	1,00	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 3.535,61
4	58,00	R\$ 4.310,34	0,90	1,00	0,95	0,98	1,00	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 3.607,75
5	58,00	R\$ 4.396,55	0,90	1,00	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 3.759,05
R\$ 4.189,65														R\$ 3.522,26

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.522,26	R\$ 2.465,58	R\$ 4.578,93

SANEAMENTO				
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)	
5	R\$ 3.522,26	R\$ 3.402,52	R\$ 3.641,99	
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade	Campo de Arbitrio
174.9917	4.9682	1.53	0.068	20%

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
58,00	R\$ 3.522,26	R\$ 204.290,94

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 204.290,94

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 204.000,00
Valor de garantia para efeito de leilão	R\$ 245.000,00

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: 5/5. Homogeneização por tratamento de fatores sobre "oferta" e "padrão de acabamento".	
Não foi apresentada documentação de vaga de garagem. O presente laudo considerou o imóvel sem vaga de garagem.	