

Laudo Remoto - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Informações Gerais

Solicitante: Galleria Bank	Data da Solicitação: 22/02/2024
Proprietário:	Data da Vistoria: Laudo Remoto
Endereço: Estrada do Dendê, 1615	Data do Laudo: 15/03/2024
Complemento: Apartamento 202, 2º andar	Matrícula/Cartório: 65.408 - 11º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ
Bairro: Moneró	Objetivo: Valor de Mercado
Cidade: Rio de Janeiro UF: RJ CEP: 21920-315	Finalidade: Compra/Venda

Informações de Áreas

Matrícula		IPTU	
Terreno:	_____ m²	Terreno:	_____ m²
Construída:	_____ m²	Construída:	87,00 m²
Comum:	_____ m²	Fração Ideal:	_____
Garagem:	_____ m²	Área Considerada	
Depósito:	_____ m²	Terreno:	_____ m²
Total:	_____ m²	Construída:	87,00 m²
Fração Ideal:	_____		

Características do Imóvel

Uso:	Residencial
Tipologia:	Apartamento
Idade Aparente:	20 Anos
Topografia:	Plano
Est. Conservação:	Entre regular e reparos simples
Qtd. de Quartos:	0
Qtd. de Vagas:	2
Ocupação:	Sem Informações

Valor de Mercado

R\$ 345.400,00

(TREZENTOS E QUARENTA E CINCO MIL, QUATROCENTOS REAIS)

Valor de Liquidação Forçada

R\$ 239.300,00

(DUZENTOS E TRINTA E NOVE MIL, TREZENTOS REAIS)

Comentários Gerais

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.
 O mercado para Compra/Venda de imóveis com as características do avaliando, encontram-se atualmente com média/baixa liquidez, devido ao valor, as características do negócio e a atual situação econômica do país.
 Através de consultas ao setor imobiliário local detectou-se que atualmente a Velocidade de Venda gira em torno de **36 meses**, para a negociação efetiva de imóveis, com características similares ao avaliando, ofertados a valores estimados como o de Mercado.
Valor de Liquidação Forçada com taxa de 13% a.a. e 36 meses com índice de 0,6930.

O avaliando não foi vistoriado internamente e a Compass Avaliações não se responsabiliza pelo estado de conservação atual do imóvel.

Responsável Técnico: **Arqª Ana Maria Cooke**
 Telefone de Contato: **-**
 Identificação: **CAU/SP A40301-6**

Assinatura: _____



Laudo Remoto - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Bom	Regular	Condomínio	
Frete:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
m	m	m	m	- m ²

Adendo	
Fator Valorizante:	
Fator Desvalorizante:	

Características da Região								
Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana				
	Até	500 m	1.000 m	> 1.000 m				
Coleta de Lixo:		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública:	Sim
Transporte Coletivo:		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Esgoto:	Sim	Fossa:	Não
Comércio:		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	Não
Rede Bancária:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Telefone:	Sim		
Escola:		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pavimentação:	Sim		
Saúde:		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Arborização:	Sim		
Segurança:		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial:	Sim		
Lazer		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gás Canalizado:	Não		



Vista do Logradouro



Vista do Logradouro

Comentários sobre a região

Rio de Janeiro é um município brasileiro, capital do estado homônimo, situado no Sudeste do país. Um dos maiores destinos turísticos internacionais no Brasil, na América Latina e também do Hemisfério Sul. A capital fluminense é a cidade brasileira mais conhecida no exterior, funcionando como um "espelho", ou "retrato" nacional, seja positiva ou negativamente. É a segunda maior metrópole do Brasil (depois de São Paulo), a sétima maior da América e a décima oitava do mundo. Sua população estimada pelo IBGE para o censo de 2022 era de 6 211 423 habitantes. Tem o epíteto de Cidade Maravilhosa, e os que nela nascem são chamados de cariocas. O Rio de Janeiro é a cidade com o segundo maior PIB no Brasil, superada apenas por São Paulo. Detém também o 30.º maior PIB do planeta, o qual, segundo dados do IBGE, foi de cerca de R\$ 139 559 354 000 em 2007 — equivalente a 5,4% do total nacional.

Região de uso predominantemente residencial, com infraestrutura completa, composta por água, energia, pavimentação, comércios e serviços.

Laudo Remoto - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Fachada Edifício



Fachada Edifício



Logradouro à esquerda



Logradouro à direita



Identificação Logradouro



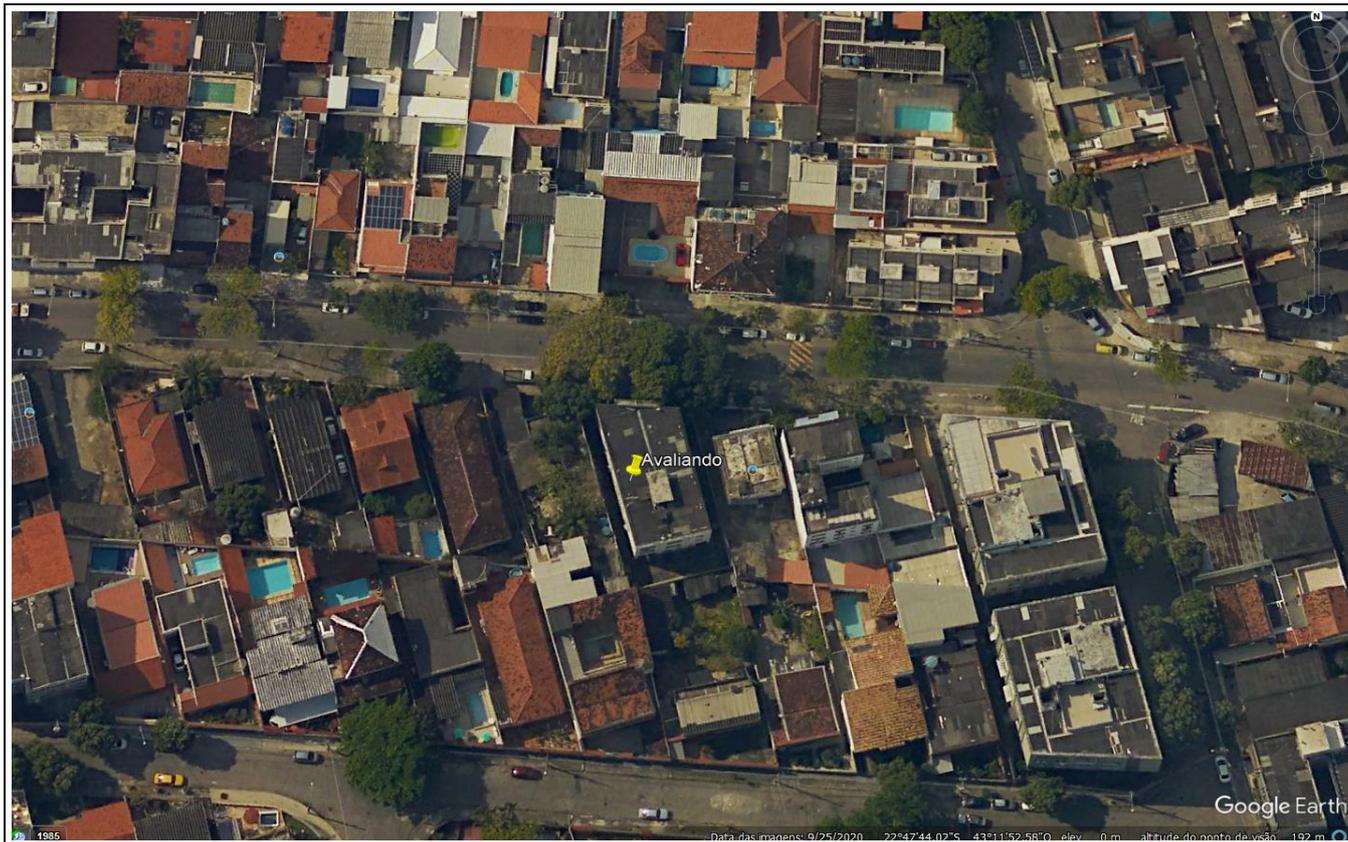
Identificações Edifício

Laudo Remoto - Imóvel Urbano - Apartamento

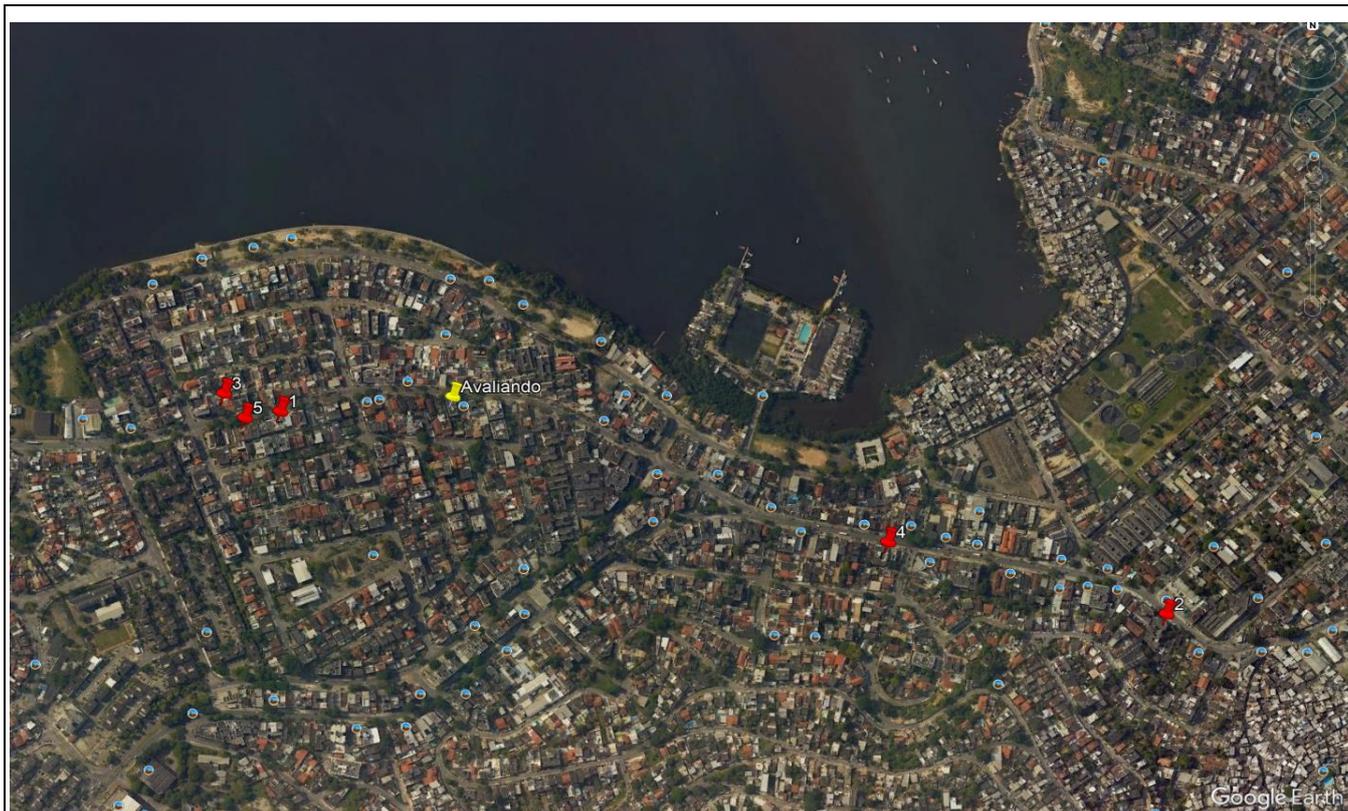
Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Laudo Remoto - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Dados considerados do Imóvel avaliando

Imóvel Objeto da Avaliação					
Endereço:	Estrada do Dendê, 1615				
Bairro:	Moneró	Cidade:	Rio de Janeiro	UF:	RJ
Informante:	Não se Aplica				
Área Priv./Constr.:	87,00	Topografia:	Plano	Testada:	0,00
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	0,00
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Médio S/ elevador	Min	
Idade Aparente:	20	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	0	Est. de Conservação:	regular e reparos sir	Zoneamento:	
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	2	Andar:	
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	15/03/2024
Observações:	Avaliando .				



Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 1

Endereço:	Estrada do Dendê, 1877				
Bairro:	Moneró	Cidade:	Rio de Janeiro	UF:	RJ
Informante:	Remax (21) 97179-6964				
Área Priv./Constr.:	76,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Médio S/ elevador	Med	
Idade Aparente:	15	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:	
Qtd. Dorm:	2	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 360.000,00	Vagas:	1	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 4.263,16	Data Amost.:	15/03/2024
Observações:	Apartamento com 2 dormitórios sendo 1 suite e 1 vaga.				



Elemento Comparativo 2

Endereço:	Estrada do Dendê, 405				
Bairro:	Moneró	Cidade:	Rio de Janeiro	UF:	RJ
Informante:	FR NETIMÓVEIS (21) 3286-6049				
Área Priv./Constr.:	91,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Médio S/ elevador	Min	
Idade Aparente:	15	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 350.000,00	Vagas:	1	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.461,54	Data Amost.:	15/03/2024
Observações:	Apartamento com 2 dormitórios sendo 1 suite e 1 vaga.				



Elemento Comparativo 3

Endereço:	Estrada do Dendê, 1920				
Bairro:	Moneró	Cidade:	Rio de Janeiro	UF:	RJ
Informante:	JULIO BOGORICIN IMOVEIS - ILHA DO GOVERNADOR - Chat				
Área Priv./Constr.:	90,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Médio S/ elevador	Med	
Idade Aparente:	15	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 400.000,00	Vagas:	1	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 4.000,00	Data Amost.:	15/03/2024
Observações:	Apartamento com 2 dormitórios sendo 1 suite e 1 vaga.				



Laudo Remoto - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 4

Endereço:	Estrada do Dendê, 805				
Bairro:	Moneró	Cidade:	Rio de Janeiro	UF: RJ	
Informante:	MACIEL COTTA CORRETAGEM E ASSESSORIA DE IMOVEIS EIRELI - ME (21) 96451-6628				
Área Priv./Constr.:	82,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Médio S/ elevador	Med	
Idade Aparente:	15	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 400.000,00	Vagas:	1	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 4.390,24	Data Amost.: 15/03/2024	
Observações:	Apartamento com 2 dormitórios sendo 1 suite e 1 vaga.				

Elemento Comparativo 5

Endereço:	Estrada do Dendê, 1933				
Bairro:	Moneró	Cidade:	Rio de Janeiro	UF: RJ	
Informante:	JULIO BOGORICIN IMOVEIS - ILHA DO GOVERNADOR - Chat				
Área Priv./Constr.:	82,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Médio S/ elevador	Med	
Idade Aparente:	20	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 456.000,00	Vagas:	1	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 5.004,88	Data Amost.: 15/03/2024	
Observações:	Apartamento com 2 dormitórios sendo 1 suite e 1 vaga.				

Laudo Remoto - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados

A	Preço Anunciado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m ²	F. Local.	F. Área	F. Padrão	F. Obsol.	F. Mult. F.	F. Vagas	Soma Fatores	Unit-m ² Homo
1	R\$ 360.000,00	76,00	0,900	R\$ 4.263,16	1,000	0,967	0,908	0,903	1,000	1,111	0,888	R\$ 3.787,60
2	R\$ 350.000,00	91,00	0,900	R\$ 3.461,54	1,000	1,011	1,000	0,903	1,000	1,111	1,025	R\$ 3.549,60
3	R\$ 400.000,00	90,00	0,900	R\$ 4.000,00	1,000	1,009	0,908	0,903	1,000	1,111	0,930	R\$ 3.720,76
4	R\$ 400.000,00	82,00	0,900	R\$ 4.390,24	1,000	0,985	0,908	0,903	1,000	1,111	0,907	R\$ 3.981,91
5	R\$ 456.000,00	82,00	0,900	R\$ 5.004,88	1,000	0,985	0,908	0,957	1,000	1,111	0,961	R\$ 4.809,07

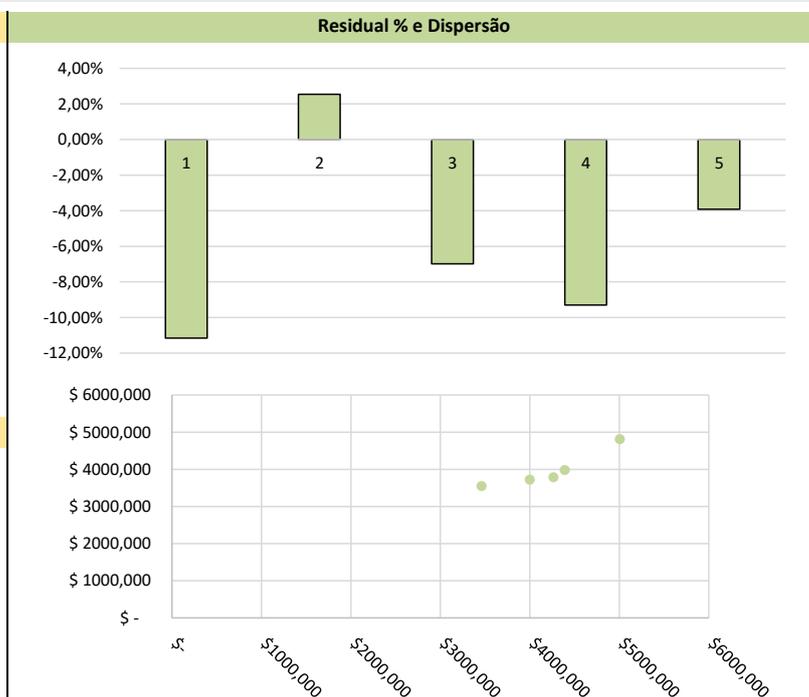
Média	R\$ 4.223,96	Média	R\$ 3.969,79
Desvio	563,574	Desvio	494,040
Coef. de variação	0,133	Coef. de variação	0,124

Média Saneada	R\$ 3.969,79
Limite Inferior	R\$ 2.778,85
Limite Superior	R\$ 5.160,73
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	0

Valor de Mercado	Área	x	Unit/m ²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 345.400,00
	87,00		R\$3.969,79		1,00		

Tratamento Estatístico

DADOS	
Número de Amostras Coletados:	5
Número de Amostras Saneadas:	5
Limite Inferior (p/m ²):	R\$ 2.778,85
Média Aritmética (p/m ²):	R\$ 3.969,79
Limite Superior (p/m ²):	R\$ 5.160,73
Média Saneada (p/m ²):	R\$ 3.969,79
T. de Student:	1,533
Desvio Padrão:	494,04
Coefficiente de Variação:	0,124
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/m ²):	R\$ 378,73
Inferior (p/m ²):	-9,54% R\$ 3.591,06
Superior (p/m ²):	9,54% R\$ 4.348,52
Amplitude Total	19,08%



Comentários sobre o cálculo

Área de comentários sobre o cálculo.

Laudo Remoto - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,80 a 1,25	3 Pontos

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 9 Pontos
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 19,08%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III

Laudo Remoto - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

ESTRADA DO DENDÊ Nº 1615 - APARTAMENTO Nº 202 FLS. 01
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis



República Federativa do Brasil
ESTADO DO RIO DE JANEIRO - COMARCA DA CAPITAL

PODER JUDICIÁRIO

11º Ofício do Registro de Imóveis

AV. PRESIDENTE VARGAS N.º 542 - SALA 1012

JÚLIO SOARES FILHO
 Oficial

ANTONIO DE PÁDUA RAMOS MELLO
 Substituto

MATRÍCULA Nº 65.408 Lº 2V/8 FLS. 04

IMÓVEL:- Apartamento nº 202, do prédio situado na Estrada do Dendê nº 1615, com a fração de 82,81/449,14 do terreno e com duas vagas para estacionamento de veículos de passeio no pavimento de uso comum, em local para tanto destinado, indistintamente, freguesia de N.S.D'Ajuda, medindo o terreno: 19,15m de frente, 17,40m nos fundos, 29,20m à direita e 35,80m à esquerda, confrontando à direita com o nº 1595, à esquerda com o lote 2 do PAL nº 37.748 e nos fundos com o nº 68 da Rua Domingos Secreto. Inscrição nº 1.712.612 - CL nº 1917. Proprietários: 1) JULIO NUNES GUIOMAR, português, comerciante, casado pela comunhão de bens c/ MARIA DA NATIVIDADE PEREIRA ROLO, inscrito no CIC sob o nº 623.276.867-68, residente nesta cidade; 2) LUIS PEREIRA GUIOMAR, brasileiro, engenheiro, divorciado, CIC nº 239.227.707-97, residente nesta cidade; 3) CARLOS ALBERTO PEREIRA GUIOMAR, brasileiro, solteiro, maior, estudante, CIC nº 666.337.677-00, residente n/ Cidade.- Título de Propriedade: 2-0/8 fls 284 matrícula nº 46.898-R.1.- O imóvel teve habite-se em 22-10-1984.

AV.1 - A presente matrícula foi aberta de acordo com o Provimento nº 92, artigo 348, parágrafo 1º, de 08-10-1984, Ementário da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, publicado no Diário Oficial de 10-10-1984. Rio de Janeiro, 21 de novembro de 1984.

R.2/COMPRA E VENDA DE 2/3 (Protocolo 175.808, de 30/12/85) - De acordo com a escritura de 26/12/85, lavrada no 10º Ofício de Notas, desta cidade, Lº 3942, fls 1976, os proprietários Julio Nunes Guiomar e sua mulher Maria da Natividade Pereira Rolo; e Luis Pereira Guiomar, todos qualificados na matrícula, venderam 2/3 do imóvel, pelo preço de CR\$30.000.000, a CARLOS ALBERTO PEREIRA GUIOMAR, brasileiro, solteiro, maior, estudante, inscrito no CPF sob o nº 666.337.677-00, residente e domiciliado nesta cidade. O imposto de transmissão foi pago em 20/12/85, pela guia nº 099.373.7 - Rio de Janeiro, 08 de janeiro de 1986.

PARA FIMES COMPROVADO
 NÃO VALER COMO CERTIDÃO

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Laudo Remoto - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

DADOS CADASTRAIS		
Inscrição 1712612-9	Código Logradouro 019174	Número da Certidão 1889142/2024
Titular CARLOS ALBERTO PEREIRA GUIOMAR		
Condição 08	Situação **	
Tipologia 10 APARTAMENTO	Utilização 06 RESIDENCIAL	
Posição .. OFRENTE	Idade 1985	
Área do Terreno 0000000	Área Edificada 0000087	
Testada Real 00000,0	Fração Fiscal 1,0000000	
Titulares:		
Observações: "Nao ha observacoes."		

ELCAD - IMPRESSO PELA PLANRIO DAT/GFR - IMPRESSÃO ELETRÔNICA