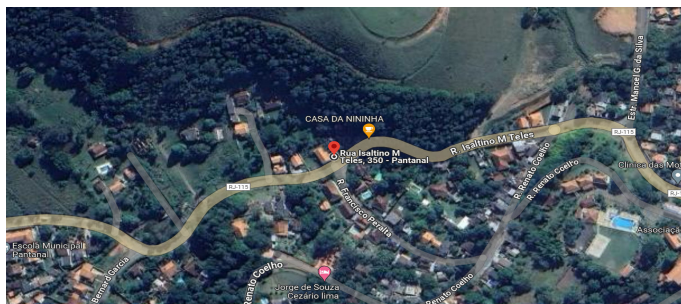


Código de Identificação: CHD8DJT



Identificação

Nome:	Valeria Geralda Olivieri	Coord. geog.:	-22.450139. -43.483444
Logradouro:	Rua Isaltino M Teles	Complemento:	Casa 3
Bairro:	Pantanal	Condomínio:	Condomínio Pantanal
Município:	Miguel Pereira	UF:	RJ
	nº 300		
	CEP: 26900-000		

Características do Imóvel

Tipologia:	Casa	Uso:	Residencial	Idade aparente:	15 anos
Padrão construtivo:	Casa Padrão Médio	Estado de conservação:	Regular		
Nº de matrícula:	1740	Nº do Cartório:	1		

Dimensões Edificação (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In loco
Construída/Privativa	82,14	82,14	82,14
Comum			
Total	82,14	82,14	82,14

Terreno (m²)

Matrícula:	
IPTU:	119,79
In Loco:	
Fração ideal (%):	

Valor total de Mercado

R\$ 280.000,00

Duzentos e Oitenta Mil

R\$ 3.412,28

Observações de Análise do Imóvel

O imóvel objeto desta avaliação situa-se no Pantanal, bairro da cidade de Miguel Pereira no estado de Rio de Janeiro. Localizado em meio de quadra com frente para a Rua Isaltino M Teles, está próximo a diversos tipos de comércios e serviços. Ressaltamos que o imóvel ora avaliado, dista aproximadamente 1,80 Km Av. Roberto Silveira. Destacamos sua proximidade com a Escola Municipal Pantanal (450,00 m), Posto de Saúde da Ramada (700,00 m), Bramil Supermercados (1,70 Km).

Documentação: • Matrícula nº 1740 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Miguel Pereira - RJ, área construída de 82,14 m²; • IPTU inscrição nº 115629 indicando área construída de 82,14 m². O mercado na região encontra-se estável com leve crescimento. Durante a pesquisa de mercado constatamos elevados números de ofertas de imóveis para a venda, na microrregião do imóvel avaliando e com as mesmas características e padrões. Todavia, consideramos média liquidez.

Validar Engenharia de Avaliações LTDA

São Paulo
05/12/2023

Responsável Técnico

Marcos Mansour Chebib Awad
Engenheiro Civil - Crea: 5062265096

Dados e Serviços da Região

Existe algum serviço, comércio ou atividade de lazer que valorize a garantia? **✓Sim** Não
 Comércio (<500m); Universidade (>1000m); Escola (<1000m); Hospital (>1000m); Bancos (<1000m); Supermercado (<1000m); Farmácia (<1000m); Praia (>1000m);

Infraestrutura Habitacional da Região

Existe alguma característica incomum que comprometa a qualidade da garantia? Sim **✓Não**

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**

Dados do Imóvel

Divisão interna	Quantidade	Piso	Parede	Teto
Banheiro	1	Cerâmico	Cerâmico	Laje/Pintura
Cozinha	1	Cerâmico	Cerâmico	Laje/Pintura
Dormitório	1	Laminado	Pintura	Laje/Pintura
Lavabo	1	Cerâmico	Cerâmico	Laje/Pintura
Lavanderia	1	Cerâmico	Cerâmico	Laje/Pintura
Sala de Estar / Visitas	1	Laminado	Pintura	Laje/Pintura
Suíte	1	Laminado	Pintura	Laje/Pintura
Banheiro Suíte	1	Cerâmico	Cerâmico	Laje/Pintura

Quadro de Elementos Comparativos

N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA CONST. (m²)	ÁREA TERRENO (m²)	UNITÁRIO SANEADO (R\$)
1	440.000,00	A	Casa Padrão Médio (+)	1	85,00	0	3.508,05
2	360.000,00	C	Casa Padrão Médio	15	89,00	0	3.301,50
3	290.000,00	C	Casa Padrão Médio	15	70,00	0	3.184,39
4	450.000,00	A	Casa Padrão Médio (+)	1	95,36	0	3.309,06
5	535.000,00	A	Casa Padrão Médio (+)	1	101,75	0	3.758,42

ENDEREÇO

	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
1	R. Hermano Durão - Village São Roque - Miguel Pereira (RJ)	777	www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wNyYTM1IzN - IVONE MIGUEZ CORRETORA DE IMÓVEIS - IVONE MIGUEZ CORRETORA DE IMÓVEIS - (24) 9814-30366
2	Av. Yêdda Sodré - Vila Suíssa - Miguel Pereira (RJ)	110	www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AQyYTM1IzN - IVONE MIGUEZ CORRETORA DE IMÓVEIS - IVONE MIGUEZ CORRETORA DE IMÓVEIS - (24) 9814-30366
3	R. Cipriano Gonçalves - Vila Margarida - Miguel Pereira (RJ)	SN	www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=Q0yYTM1IzN - IMÓVEIS VILELA - IMÓVEIS VILELA - (24) 2484-3000
4	Estr. Chaumere - Vila Selma - Miguel Pereira (RJ)	651	www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AMzYTM1IzN - NEVES IMÓVEIS - NEVES IMÓVEIS - (24) 9812-47823
5	Av. Laurita - Vila Suíssa - Miguel Pereira (RJ)	SN	www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QMzYTM1IzN - Vilela Imóveis - Vilela Imóveis - (24) 2484-3000

Fotos do Imóvel



Logradouro



Logradouro



Fachada do Condomínio



Fachada do Condomínio



Identificação do Condomínio



Fachada



Identificação Numérica



Sala de Estar



Sala de Jantar



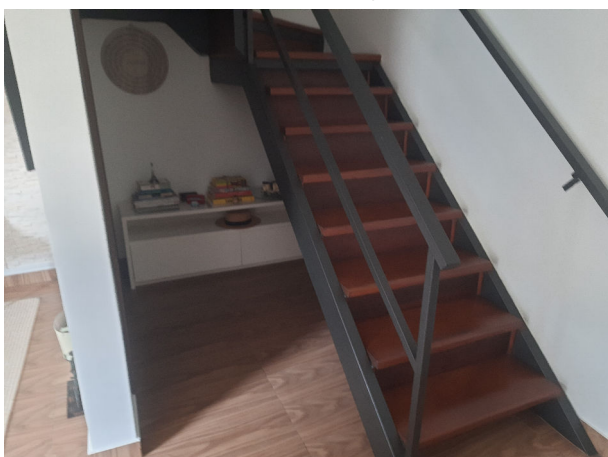
Cozinha



Área de Serviço



Lavabo



Escada de Acesso ao Piso Superior



Dormitório



Banheiro



Suíte



Banheiro da Suíte

Cálculo do Valor do Imóvel															
Item	Preço	Área Con- struída (m²)	Fator Oferta	Valor unitário descon- tado fator oferta (R\$/m²)	Parcela das Ben- feitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsolescimen- to e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Constru- tivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator trans- posição	Variação Monetária Final (R\$/m²)	Valor Homo- geneizado (R\$/m²)	Fator Acumu- lado	Valor Saneado (R\$/m²)
1	440.000,00	85,00	0,8	4.141,18	80	0,8835	0,9146	1,0086	1,0000	1,0000	1,0000	-633,13	3.508,05	0,8471	3.508,05
2	360.000,00	89,00	0,8	3.235,96	80	1,0000	1,0000	1,0203	1,0000	1,0000	1,0000	65,54	3.301,50	1,0203	3.301,50
3	290.000,00	70,00	0,8	3.314,29	80	1,0000	1,0000	0,9608	1,0000	1,0000	1,0000	-129,90	3.184,39	0,9608	3.184,39
4	450.000,00	95,36	0,8	3.775,17	80	0,8835	0,9146	1,0380	1,0000	1,0000	1,0000	-466,10	3.309,06	0,8765	3.309,06
5	535.000,00	101,75	0,8	4.206,39	80	0,8835	0,9146	1,0550	1,0000	1,0000	1,0000	-447,97	3.758,42	0,8935	3.758,42
AV		82,14													3.412,28

Resumo dos Resultados						
Valor Unitário Saneado (R\$/m²)	Desvio Padrão (R\$/m²)	Saneamento +30% (R\$/m²)	Saneamento -30% (R\$/m²)	Coeficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
3.412,28	225,75	4.435,97	2.388,60	6,62	9,07	280.285,05

Resultado da Avaliação
Valor de Mercado
R\$ 280.000,00

Croqui de Localização

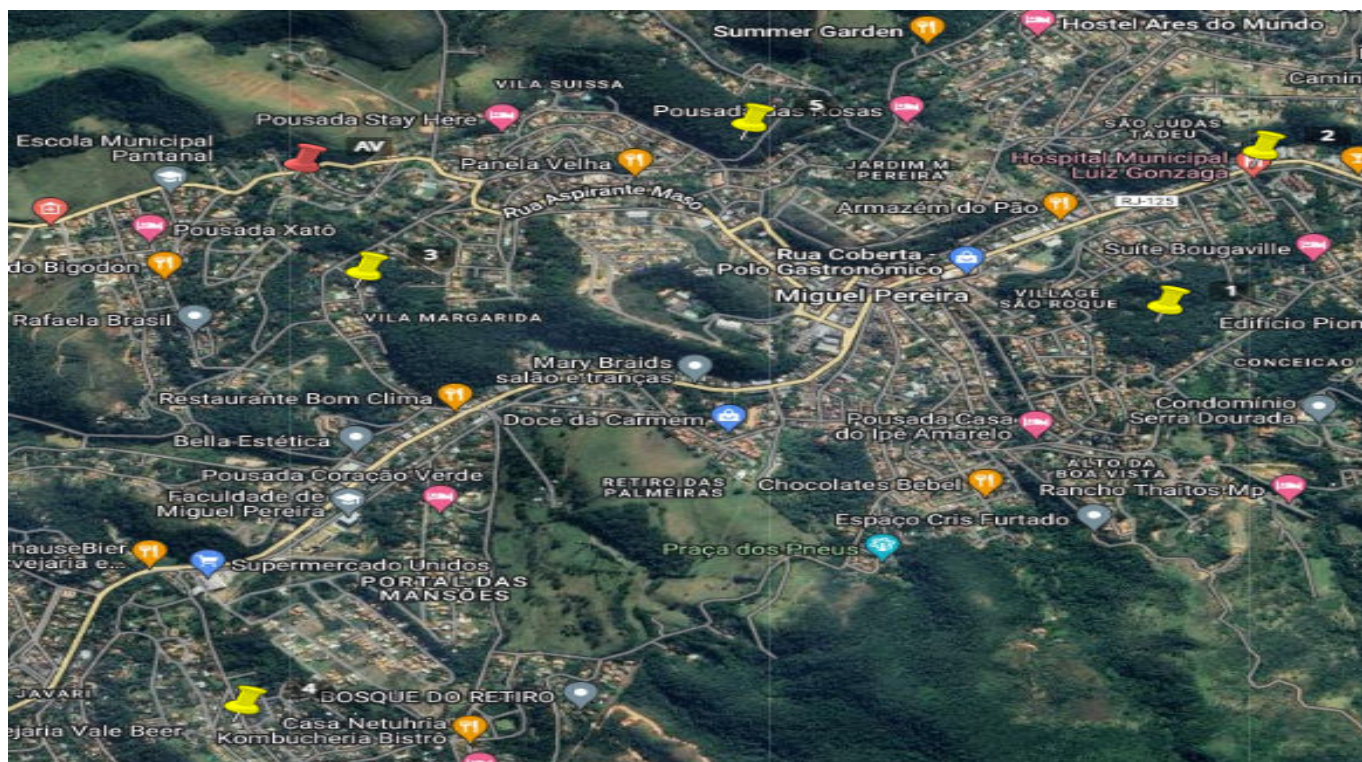
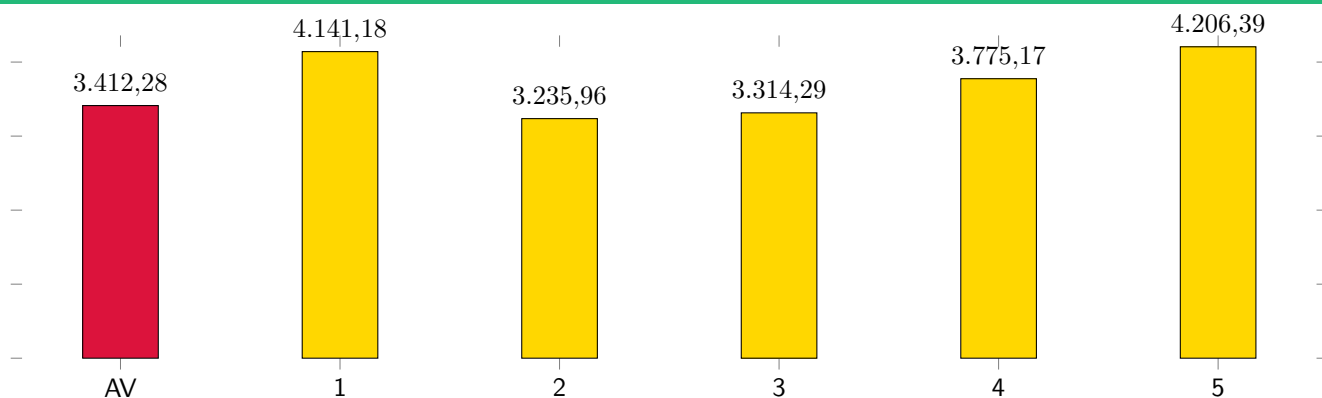
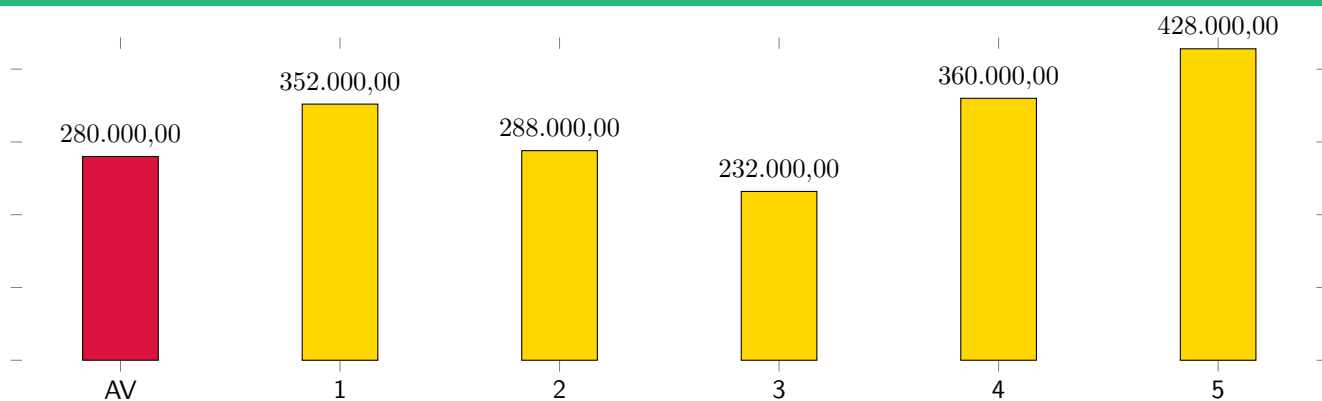


Gráfico de valores unitários (Avaliando x Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando x Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta