



LAUDO DE AVALIAÇÃO 2024

Divisão de Engenharia de Avaliações e Estudo de Viabilidade

Nº DE IDENTIFICAÇÃO **GVC - 181542**



NOME DO SOLICITANTE

NOME DO PROPONENTE

DADOS DO IMÓVEL

Tipo: **Sala comercial** CEP **24451-230** Nº **850** Complemento **Sala 410**
Endereço: **Estrada dos Menezes** Distrito: **-**
Bairro: **Colubandê** Cidade: **São Gonçalo** UF: **RJ** Zona: **-** Zoneamento: **-**



Fachada



Via de Acesso

AVALIAÇÃO

Valor Final da avaliação conforme o mercado

VF =

R\$ 130.000,00

Área Privativa

25,00

Valor / m²

R\$ 5.200,00

R\$ 130.000,00

Área Terreno

-

Valor / m²

R\$ -

R\$ 0,00

CONSIDERAÇÕES GERAIS

- * Avaliação válida para um imóvel de uso comercial situada à Estrada dos Menezes, Nº 850, Sala 410, integrante do Parque das Águas Empresarial, Bairro Colubandê, São Gonçalo/RJ.
- * COORDENADAS GEOGRÁFICAS: 22°49'29.8"S 43°00'38.2"W
- * O imóvel oferece boa garantia? (x) SIM () NÃO .
- * Áreas da Matrícula 52.968 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Gonçalo/RJ: Construção = 25,00 m²; Fração ideal: 0,002631%; Vagas de garagem: 00.
- * Imóvel depreciado face sua idade aparente e estado de conservação: 05 anos - Novo.
- * Nome do vistoriador: Caio César de Carvalho Souza 2020106054.
- * População estimada segundo IBGE (2022): 929.446 habitantes. Cidade faz parte do Recorte Metropolitano do Rio de Janeiro.
- * Não foi possível constatar se o imóvel se encontra ocupado ou desocupado.
- * Avaliação baseada em aspectos externos. Os valores poderão sofrer alterações mediante vistoria interna e documentação atualizada. Considerando os aspectos gerais do empreendimento e com base nas informações adicionais obtidas em banco de dados.
- * Grau de Fundamentação II e Precisão III.
- * Avaliação realizada pelo Método comparativo.
- * Este laudo atende integralmente à norma da ABNT NBR 14653 e as recomendações do IBAPE-SP quando cabíveis.

*** VALOR COM VENDA FORÇADA: R\$ 91.000,00 (Para índice (i) de 1 e período (n) de 36 meses).**

DEXTER ENGENHARIA LTDA.

São Paulo, 03 de abril de 2024.

Andressa N. M. Souza

Eng^a Andressa Navarro - CREA-SP 5070761894



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

PADRÃO DA REGIÃO

Ocupação Acabamento Riscos de Inundação

SITUAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO

Topografia no Trecho Tráfego na região

Lado Direito

Lado Esquerdo

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Água	<input checked="" type="checkbox"/> Galeria de Águas Pluviais	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Guias e Sarjetas
<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input type="checkbox"/> Fossas
<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Elétrica	<input type="checkbox"/> Rede de Gás	<input checked="" type="checkbox"/> Passeio	<input checked="" type="checkbox"/> Paralelepípedo

INFRA-ESTRUTURA URBANA E PONTOS NOTÁVEIS

Metrô	<input type="text" value="Não se aplica"/>	Indústria	<input type="text" value="Mais de 1000 metros"/>
Ônibus	<input type="text" value="Até 500 metros"/>	Igreja	<input type="text" value="Mais de 1000 metros"/>
Correio	<input type="text" value="Mais de 1000 metros"/>	Parque	<input type="text" value="Mais de 1000 metros"/>
Comércio	<input type="text" value="Até 500 metros"/>	Escola	<input type="text" value="Mais de 1000 metros"/>
Hospital	<input type="text" value="Mais de 1000 metros"/>	Escola Sup	<input type="text" value="Mais de 1000 metros"/>
Clube	<input type="text" value="Mais de 1000 metros"/>	Shopping	<input type="text" value="Mais de 1000 metros"/>
Praia	<input type="text" value="Não se aplica"/>	Favela	<input type="text" value="Não se aplica"/>

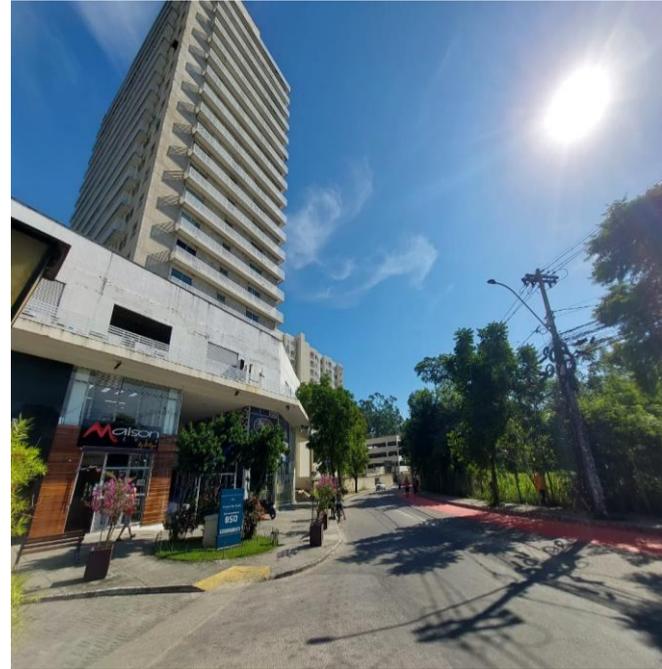
CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

Tipo do Imóvel	<input type="text" value="Sala Comercial"/>	Pavimentos	<input type="text" value="1"/>
Problemas Verificados na Edificação	<input type="text" value="-"/>	Estrutura	<input type="text" value="Alvenaria"/>
		Cobertura	<input type="text" value="-"/>
		Muros de Fecho	<input type="text" value="-"/>
		Vagas	<input type="text" value="-"/>

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



01 - Identificação rua.



02 - Vista da rua à direita.



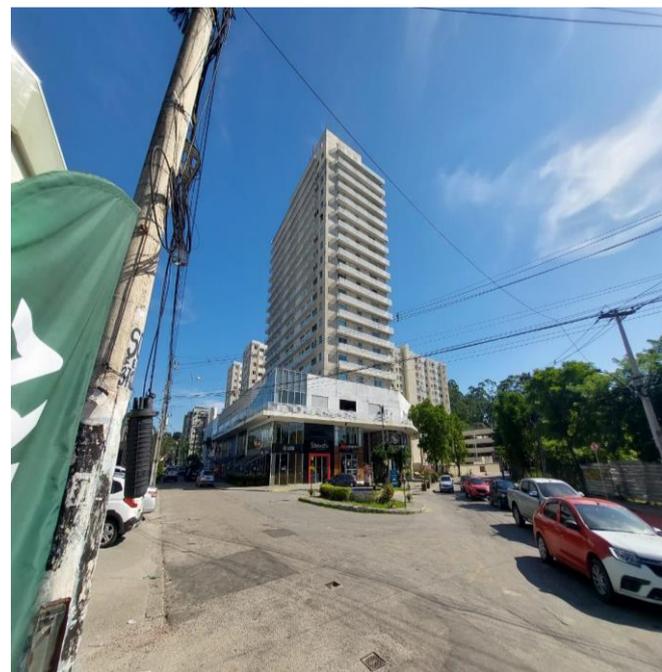
03 - Vista da rua a esquerda.



04 - Fachada do edifício - vista 01.



05 - Fachada do edifício - vista 02.



06 - Fachada do edifício - vista 03.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



07 - Identificação do edifício.



08 - Vizinho à direita.



09 - Identificação vizinho à direita.



10 - Vizinho à esquerda.

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

DADOS DA UNIDADE AVALIADA

Tipo do Imóvel:	Comercial - Sala
Idade Aparente:	5
Est. Conservação:	Novo
Vida Útil:	60
Padrão do Imóvel	Escrit Médio
Coefficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	5,93
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	2109,87
Valor Unitário de Vaga de Garagem (base cálculo fator vaga):	R\$ 30.000,00
Área Privativa:	25
Número de vagas de garagem:	0
Número de dormitórios:	0
Número de banheiros:	0
Número de Suítes:	0
Valor Unitário Homogeneizado:	R\$ 5.204,62

VALOR CALCULADO*: R\$ 130.000,00

*valor sem liquidez.

Nível de Precisão Obtido no Cálculo Avaliatório:	III
Nível de Fundamentação Obtido no Cálculo Avaliatório:	II

QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO

R\$ 130.000,00

VALOR DE LIQUIDEZ

R\$ 91.000,00

* Índice 1 período de 36 meses.

Avaliação válida para o apartamento 410 localizado no 4 andar do 1 integrante do empreendimento Parque das Água Empresarial, situado na Estrada dos Menezes, nº850, Colubandê, São Gonçalo /RJ , com direito ao uso de 0 vaga (s) de garagem.

PLANILHA DE CÁLCULO POR TRATAMENTO POR FATORES

Elemento nº	Preço do Imóvel (R\$)	Elasticidade da Oferta	Cota-Parte de Terreno	Idade Aparente (anos)	Estado de Conservação	Número de Vagas de Garagem	Área Privativa (m²)	Vida Útil (anos)	Número de Dormitórios	Valor Unitário de Área Privativa (R\$/m²)
1	125.000,00	0,950	30,00%	15	3	1	26,000	60	0	4.567,31
2	220.000,00	0,950	30,00%	15	3	0	50,000	60	0	4.180,00
3	110.000,00	0,950	30,00%	15	3	0	25,000	60	0	4.180,00
4	180.000,00	0,950	30,00%	14	3	0	36,000	60	0	4.750,00
5	200.000,00	0,950	30,00%	28	3	0	51,000	60	0	3.725,49
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	
área privativa (m²)	25,00
idade aparente (anos)	5
estado de conservação	1
nº de vagas	0
vida útil (anos)	60
Fator idade e est.conserv.	0,96560

Pré-saneamento amostral		
Média =	R\$ 4.280,56 /m²	
R\$ 2.996,39	< Média <	R\$ 5.564,73
Desvio padrão =	397,15	
Coef. de variação =	9,27809	

Elemento nº	Valores das Cotas-Partes (R\$/m²)		Variável Depreciação Física		Variável Vaga de Garagem		Variável Localização		Variável Andar		Variável Padrão Construtivo		Variável Opcional		Valor Unitário Privativo Homogeneizado (R\$/m²)
	Cota Terreno	Cota Benfeitoria	Fator depreciação	Difer.	Fator Vaga	Difer.	Fator Localiz.	Difer.	Fator Andar	Difer.	Fator Padrão	Difer.	Fator Opcional	Difer.	
				(R\$)		(R\$)		(R\$)		(R\$)		(R\$)		(R\$)	
1	1.370,19	3.197,12	1,133	426,28	0,760	-767,31	1,000	0,00	1,000	0,00	1,215	687,90	1,000	0,00	4.914,20
2	1.254,00	2.926,00	1,133	390,13	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,215	629,57	1,000	0,00	5.199,70
3	1.254,00	2.926,00	1,133	390,13	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,215	629,57	1,000	0,00	5.199,70
4	1.425,00	3.325,00	1,118	391,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,093	308,85	1,000	0,00	5.449,80
5	1.117,65	2.607,84	1,373	973,12	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,215	561,11	1,000	0,00	5.259,70
0															
0															
0															
0															
0															
0															
0															
0															
Coeficientes de variação ==>			5,41435	Ok	9,85637	maior	9,27809	Ok	9,27809	Ok	7,50267	Ok	9,27809	Ok	Média = R\$ 5204,62 /m²
			fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		

Avaliação válida para o apartamento 410 localizado no 4 andar do 1 integrante do empreendimento Parque das Água Empresarial, situado na Estrada dos Menezes, nº850, Colubandê, São Gonçalo /RJ , com direito ao uso de 0 vaga (s) de garagem.

Para saneamento consideramos um intervalo de 30% em torno da média :
R\$3.643,23 < Média < R\$6.766,01

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Método Comparativo - Item 5 : Nível obtido ==> II					
Extrapolação Variáveis Quantitativas ou proxy: 0,50 < Variável Avaliando < 1,50					
	Área Privativa	Idade	Número de Vagas	Número de Dormitórios	Custo
Limite Inferior	25,00	14	0	0	2.109,87
Limite Superior	51,00	28	1	0	11.448,15
Avaliando	25,00	5	0	0	12.511,53
% Inferior	12,50	7	0	0	1.054,94
% Superior	76,50	42	2	0	17.172,23
Status	OK	Abaixo	OK	OK	OK

Método Comparativo - Item 6 : Nível obtido ==> II							
Intervalo admissível de ajuste para cada fator : 0,50 a 2,00							
Elemento nº	Vaga	Depreciação Física	Andar	Localização	Padrão	Opcional	Total
1	0,76	1,13	1,00	1,00	1,22	1,00	1,08
2	1,00	1,13	1,00	1,00	1,22	1,00	1,24
3	1,00	1,13	1,00	1,00	1,22	1,00	1,24
4	1,00	1,12	1,00	1,00	1,09	1,00	1,15
5	1,00	1,37	1,00	1,00	1,22	1,00	1,41
0							
0							
0							
0							
0							
0							
0							
0							

Grau de Fundamentação no Método Comparativo: II				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	X		
2	Coleta de dados de mercado			X
3	Quant. mínima de dados de mercado utilizados		X	
4	Identificação dos dados de mercado		X	
5	Extrapolação		X	
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores		X	

Grau de Fundamentação: II

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

Intervalo de confiança (IC) de	80%	%
Limite Inferior:	5.072,93	2,530%
Limite Superior:	5.336,31	-2,530%
Amplitude do IC (80%)	5,06%	

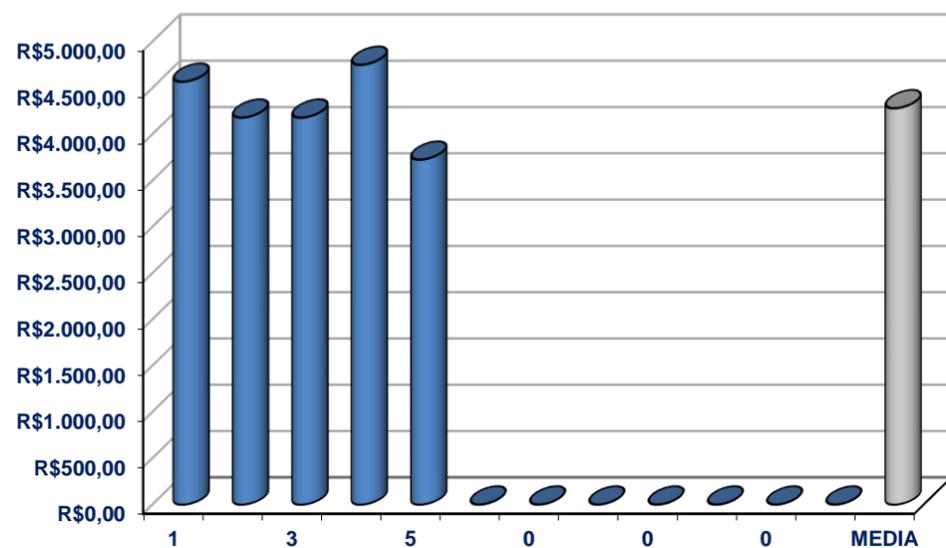
Grau de Precisão: III

GRÁFICOS ILUSTRATIVOS

GRÁFICO DOS VALORES UNITÁRIOS

Antes da Homogeneização		Depois da Homogeneização	
Média	R\$ 4.280,56	Média	R\$ 5.204,62
Desvio Pad.	397,15	Desvio Pad.	192,05
Coef. Var.	9,28	Coef. Var.	3,69

Antes



Depois

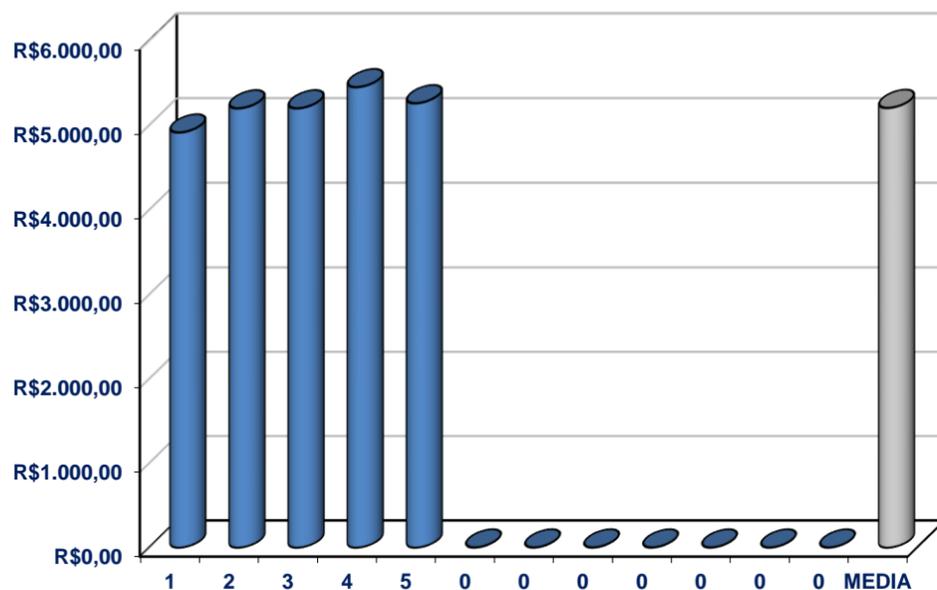
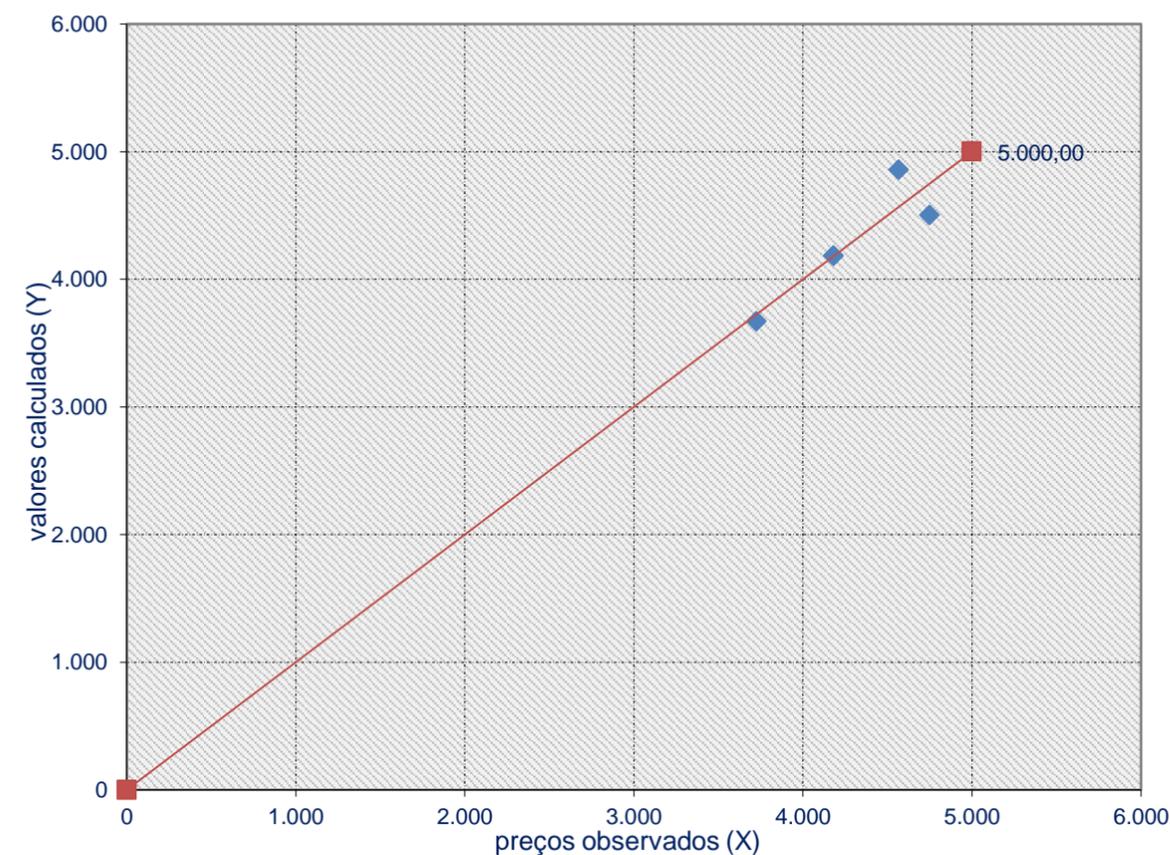


GRÁFICO PARA VERIFICAÇÃO DO PODER DE PREDIÇÃO

Escala da Bissetriz	
x	y
0	0
5.000,00	5.000,00

Elemento	Preços Observados	Valores Calculados
1	4.567,31	4857,74
2	4.180,00	4184,92
3	4.180,00	4184,92
4	4.750,00	4504,78
5	3.725,49	3670,39
0		
0		
0		
0		
0		
0		
0		



ELEMENTOS COMPARATIVOS:

	Elemento Comparativo : nº 01	Data :	02/04/2024	Cidade:	São Gonçalo/RJ	
	Endereço: Estrada dos Menezes, 850		Parque das Água Empresarial			
	Fonte / Telefone: João Marcelo (21) 99999-1851		Bairro: Colubandê			
	CEP: 24451-230					
	Latitude: -22,824952	Longitude: -43,01061				
	Área Útil: 26,00 m ²	Coef.ajuste padrão: 4,88				
	Custo Unitário: R\$ 4.807,69	Idade aparente: 15 anos	Est.Cons: Regular			
	Observações: 0 Dormitório(s) 0 Suíte(s) 1 Vaga(s) Andar 2					
	1 Banheiro (s) Padrão Ibape/sp: Escrit Médio					
	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-colubande-bairros-sao-goncalo-com-garagem-26m2-venda-RS125000-id-2531210546/					
Preço: R\$ 125.000,00						
Fatores localização: 1					F.Opcional: 1	
B.D.I.: 1	Oferta: 0,95	Comercialização: 1	R\$ /m²: *** 4.914,20			

	Elemento Comparativo : nº 02	Data :	02/04/2024	Cidade:	São Gonçalo/RJ	
	Endereço: Estrada dos Menezes, 850		Parque das Água Empresarial			
	Fonte / Telefone: MHP Imóveis AS (21) 98276-3017		Bairro: Colubandê			
	CEP: 24451-230					
	Latitude: -22,824952	Longitude: -43,01061				
	Área Útil: 50,00 m ²	Coef.ajuste padrão: 4,88				
	Custo Unitário: R\$ 4.400,00	Idade aparente: 15,00 anos	Est.Cons: Regular			
	Observações: 0 Dormitório(s) 0 Suíte(s) 0 Vaga(s) Andar 3					
	0 Banheiro (s) Padrão Ibape/sp: Escrit Médio					
	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-colubande-bairros-sao-goncalo-50m2-venda-RS220000-id-2664735102/					
Preço: R\$ 220.000,00						
Fatores localização: 1					F.Opcional: 1	
B.D.I.: 1	Oferta: 0,95	Comercialização: 1	R\$ /m²: *** 5.199,70			

	Elemento Comparativo : nº 03	Data :	02/04/2024	Cidade:	São Gonçalo/RJ	
	Endereço: Estrada dos Menezes, 850		Parque das Água Empresarial			
	Fonte / Telefone: MHP Imóveis AS (21) 98276-3017		Bairro: Colubandê			
	CEP: 24451-230					
	Latitude: -22,824952	Longitude: -43,01061				
	Área Útil: 25,00 m ²	Coef.ajuste padrão: 4,88				
	Custo Unitário: R\$ 4.400,00	Idade aparente: 15,00 anos	Est.Cons: Regular			
	Observações: 0 Dormitório(s) 0 Suíte(s) 0 Vaga(s) Andar 3					
	1 Banheiro (s) Padrão Ibape/sp: Escrit Médio					
	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-colubande-bairros-sao-goncalo-25m2-venda-RS110000-id-2669344594/					
Preço: R\$ 110.000,00						
Fatores localização: 1					F.Opcional: 1	
B.D.I.: 1	Oferta: 0,95	Comercialização: 1	R\$ /m²: *** 5.199,70			

	Elemento Comparativo : nº 04	Data :	02/04/2024	Cidade:	São Gonçalo/RJ	
	Endereço: Rua Jovelino de Oliveira Viana, 150		-			
	Fonte / Telefone: Amim Imóveis (21) 3620-0101		Bairro: Alcântara			
	CEP: 24710-440					
	Latitude: -22,822060	Longitude: -43,00126				
	Área Útil: 36,00 m ²	Coef.ajuste padrão: 5,43				
	Custo Unitário: R\$ 5.000,00	Idade aparente: 14,00 anos	Est.Cons: Regular			
	Observações: 0 Dormitório(s) 0 Suíte(s) 0 Vaga(s) Andar 5					
	1 Banheiro (s) Padrão Ibape/sp: Escrit Médio					
	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-alcantara-bairros-sao-goncalo-36m2-venda-RS180000-id-2679099503/					
Preço: R\$ 180.000,00						
Fatores localização: 1					F.Opcional: 1	
B.D.I.: 1	Oferta: 0,95	Comercialização: 1	R\$ /m²: *** 5.449,80			

	Elemento Comparativo : nº 05	Data :	02/04/2024	Cidade:	São Gonçalo/RJ	
	Endereço: Rua Jovelino de Oliveira Viana, 150		-			
	Fonte / Telefone: Amim Imóveis (21) 3620-0101		Bairro: Alcântara			
	CEP: 24710-440					
	Latitude: -22,822060	Longitude: -43,00126				
	Área Útil: 51,00 m ²	Coef.ajuste padrão: 4,88				
	Custo Unitário: R\$ 3.921,57	Idade aparente: 28,00 anos	Est.Cons: Regular			
	Observações: 0 Dormitório(s) 0 Suíte(s) 0 Vaga(s) Andar 6					
	1 Banheiro (s) Padrão Ibape/sp: Escrit Médio					
	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-alcantara-bairros-sao-goncalo-51m2-venda-RS200000-id-2647582454/					
Preço: R\$ 200.000,00						
Fatores localização: 1					F.Opcional: 1	
B.D.I.: 1	Oferta: 0,95	Comercialização: 1	R\$ /m²: *** 5.259,70			

CONDIÇÕES LIMITANTES

O presente Laudo é de uso restrito do contratante. Sua finalidade está condicionada aos termos contratados e, elaborado de acordo com Normas Técnicas.

Fica desde já, vedada sua utilização total ou parcial para outras finalidades ou outros interesses diversos do contratado, bem como, a sua reprodução integral, parcial ou divulgação pública sem a expressa autorização dos autores.

Os signatários não se responsabilizam por negócios realizados com base em informações contidas neste laudo.

Sua validade é de 12 meses e mesmo estando dentro do seu prazo de validade, será imprescindível a elaboração de novo laudo de avaliação, quando surgirem novos indicadores no mercado imobiliário local que invalidem o valor anteriormente fixado.

Não nos responsabilizamos por eventuais fatores econômicos ou físicos, que venham a alterar os mesmos. Sendo assim a DEXTER ENGENHARIA LTDA reserva a si o direito de rever as conclusões desse trabalho caso seja identificada qualquer característica dessa natureza e que possa afetar o potencial de venda do imóvel.

Em vista de não se integrar ao objeto desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos e penhores, considerando-se os bens livres de quaisquer ônus ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu uso e depreciem o seu valor de mercado.

Ressalva-se não se ter verificado a efetiva propriedade dos bens objeto do presente trabalho, pressupondo-se a boa fé das informações que foram prestadas pelo solicitante e por terceiros. As informações verbais utilizadas na elaboração deste trabalho são consideradas válidas e de "boa fé", não sendo de nossa responsabilidade sua exatidão e veracidade. Como a DEXTER ENGENHARIA LTDA não é uma empresa de consultoria jurídica, essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos considerados.

Não foram objetos de análise ou de elaboração os seguintes serviços: a) aferição física e de dimensões, medidas e áreas, assumindo-se aquelas obtidas nos documentos apresentados como merecedoras de fé; b) inventário, análise e valoração em separado de bens de conteúdo (móveis e utensílios), instalações e itens de decoração em geral; c) investigações a respeito de características e qualidades geológicas do solo e subsolo, quer quanto à sua capacidade portante, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou de sua eventual exploração, o qual foi considerado como adequado às condições do mercado imobiliário; d) investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas à estabilidade e segurança do imóvel. e) elaboração de estudos de caráter ambiental no solo visando a averiguação de substâncias que possam ser prejudiciais à saúde, às estruturas ou ao meio-ambiente.

Importante: A presente não gera à empresa e/ou profissional signatários, quaisquer responsabilidades quanto ao uso indevido das informações deste Laudo.