

DADOS DO PEDIDO

Solicitante DI Documentação Imobiliária	Nº do Pedido 81909 AVM	Data Solicitação 16/02/2023
Empresa responsável Bari	Avaliador responsável Cassiano P. Allage	CREA CREA/PR 165.821/D

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Doutor Araújo Pimenta	Número 402	Complemento Bl B Apt 504	
Bairro Ingá	Município Niterói	UF RJ	CEP 24210070
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 8.621	Núm. Registro de Imóveis 2º ORI de Niterói/RJ	IPTU 154524-3

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****ÁREA PRIVATIVA****51,00m²****VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)****R\$ 3.648,57/m²****VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA****R\$ 186.000,00**

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 (m ²)	06 - Valor unitário (R\$ / m ²)
07 - Valor de avaliação original (R\$)	

AMOSTRA 1

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

AMOSTRA 2

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

AMOSTRA 3

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

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 220.000,00



Endereço
Rua Doutor Araújo Pimenta, 402 , Ingá

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 60,00	Valor R\$ 220.000,00	Valor unitário (R\$/m ²) R\$ 3.666,67	
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-inga-bairros-niteroi-com-garagem-60m2-venda-RS220000-id-2610602139/			

AMOSTRA 2

R\$ 225.000,00



Endereço
Rua Doutor Araújo Pimenta, 402 , Ingá

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 60,00	Valor R\$ 225.000,00	Valor unitário (R\$/m ²) R\$ 3.750,00	
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-inga-bairros-niteroi-com-garagem-60m2-venda-RS225000-id-2568200456/			

AMOSTRA 3

R\$ 225.000,00



Endereço
Rua Doutor Araújo Pimenta, 402 , Ingá

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 60,00	Valor R\$ 225.000,00	Valor unitário (R\$/m ²) R\$ 3.750,00	
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-inga-bairros-niteroi-com-garagem-60m2-venda-RS225000-id-2595546106/			

AMOSTRA 4

R\$ 240.000,00

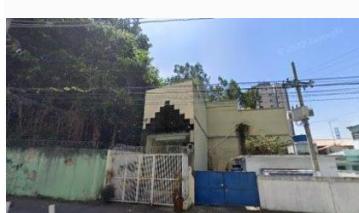


Endereço
Rua Doutor Araújo Pimenta, 402 , Ingá

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 58,00	Valor R\$ 240.000,00	Valor unitário (R\$/m ²) R\$ 4.137,93	
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
URL https://www.chavesnاماo.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-rj-niteroi-inga-58m2-RS240000/id-2549545/			

AMOSTRA 5

R\$ 240.000,00



Endereço
Rua Doutor Araújo Pimenta, 402 , Ingá

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 60,00	Valor R\$ 240.000,00	Valor unitário (R\$/m ²) R\$ 4.000,00	
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-inga-bairros-niteroi-com-garagem-60m2-venda-RS240000-id-2587549536/			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia			Grau de precisão									Grau de fundamentação		
Comparativo direto de mercado			III									II		
CÁLCULOS AVALIATÓRIOS														
	Área (m ²)	Valor unit. (R\$/m ²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m ²)
1	60,00	R\$ 3.666,67	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	-	-	-	1,050	S	R\$ 3.465,00
2	60,00	R\$ 3.750,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	-	-	-	1,050	S	R\$ 3.543,75
3	60,00	R\$ 3.750,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	-	-	-	1,050	S	R\$ 3.543,75
4	58,00	R\$ 4.137,93	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	-	-	-	1,050	S	R\$ 3.910,34
5	60,00	R\$ 4.000,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	-	-	-	1,050	S	R\$ 3.780,00
R\$ 3.860,92													R\$ 3.648,57	

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Vaga), F4 (Padrão de Acabamento), F5 (Estado de Conservação), F6 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m ²)	Limite superior +30% (R\$/m ²)
5	R\$ 3.648,57	R\$ 2.554,00	R\$ 4.743,14

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m ²)	Limite superior +30% (R\$/m ²)
5	R\$ 3.648,57	R\$ 3.519,89	R\$ 3.777,25
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	
188.0629	5.1544	1.53	
		Intervalo Confiabilidade	
		0.0705	
		Campo de Arbitrio	
		20%	

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m ²)	Valor unitário (R\$/m ²)	Valor parcial (R\$)
51,00	R\$ 3.648,57	R\$ 186.077,04

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação **R\$ 186.077,04**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 186.000,00**Valor de garantia para efeito de leilão **R\$ 223.000,00**

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.

Unidade localizada em andar baixo (5°).

A matrícula não descreve a área privativa da unidade. Considerou-se a área descrita em IPTU: 51m².

As demais amostras no condomínio possuem área anunciada superior à garantia. Empregou-se o fator de homogeneização "Área".

A matrícula menciona vaga vinculada ao condomínio. O presente laudo considerou o imóvel com 01 vaga de garagem, para a qual atribuiu-se o valor de R\$ 10.000,00 (já incluso na avaliação).