

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 BI 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 (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\$ 220.000,00



Endereço

Rua Doutor Araújo Pimenta, 402 , Ingá

Tipo de Imóvel
ApartamentoQtd. Quartos
2Qtd. Banheiros
1Qtd. Vagas
1Área privativa
60,00Valor
R\$ 220.000,00Valor unitário (R\$/m²)
R\$ 3.666,67Idade aparente
20Padrão de acabamento
MédioEstado 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
ApartamentoQtd. Quartos
2Qtd. Banheiros
1Qtd. Vagas
1Área privativa
60,00Valor
R\$ 225.000,00Valor unitário (R\$/m²)
R\$ 3.750,00Idade aparente
20Padrão de acabamento
MédioEstado 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
ApartamentoQtd. Quartos
2Qtd. Banheiros
1Qtd. Vagas
1Área privativa
60,00Valor
R\$ 225.000,00Valor unitário (R\$/m²)
R\$ 3.750,00Idade aparente
20Padrão de acabamento
MédioEstado 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
ApartamentoQtd. Quartos
2Qtd. Banheiros
1Qtd. Vagas
1Área privativa
58,00Valor
R\$ 240.000,00Valor unitário (R\$/m²)
R\$ 4.137,93Idade aparente
20Padrão de acabamento
MédioEstado de conservação
Regular

URL

<https://www.chavesnamao.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
ApartamentoQtd. Quartos
2Qtd. Banheiros
1Qtd. Vagas
1Área privativa
60,00Valor
R\$ 240.000,00Valor unitário (R\$/m²)
R\$ 4.000,00Idade aparente
20Padrão de acabamento
MédioEstado 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 (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
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\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.648,57	R\$ 2.554,00	R\$ 4.743,14

SANEAMENTO				
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)	
5	R\$ 3.648,57	R\$ 3.519,89	R\$ 3.777,25	
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade	Campo de Arbitrio
188.0629	5.1544	1.53	0.0705	20%

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	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 (5º).	
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).	