

Solicitante:			CNPJ/CPF:		
Endereço real do local:	RUA CARTUNISTA MILLOR FERNANDES			Nº:	1001
Complemento:	BLOCO 64 CASA 02	Condomínio:	Condomínio Jardins de Monet	CEP:	22790-691
Bairro:	Recreio dos Bandeirantes	Construtora:			
Cidade:	Rio de Janeiro			UF:	RJ

VALOR AVALIADO:	Valor por m ²	Uso do Imóvel	Atesta a Garantia?	Possui Habitabilidade?
R\$ 2.506.000,00	R\$ 11.187,50	RESIDENCIAL	SIM	SIM

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel a avaliado:	CASA EM CONDOMÍNIO
O imóvel avaliado é composto de quantas matrículas:	1
Cartório de registro da(s) matrícula(s):	9 Oífcio do Rio de Janeiro

Atenção para o lançamento da(s) Matrículas, suas frações e valores na aba indicada para este fim

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do(s) terrenos:	193,50 m ²	Zoneamento da área (Ver comentário):	Não apresentado
Testada total do(s) terreno(s):	9,00 m	Coefficiente de aproveitamento:	Não apresentado
Área total edificada:	224,00 m ²	Área de construção não averbada:	0,00 m ²
Padrão de acabamento:	Normal	Estado de conservação:	Regular
Valor do IPTU Anual:	R\$ 4.976,43	Valor Venal do Imóvel na prefeitura:	R\$ 474.438,00

Descreva abaixo o imóvel vistoriado (compartimentação, observações sobre eventuais):

Sala, 2 Suítes, Quarto, Sotão, 2 banheiros, lavabo, Cozinha, área de serviço

DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO - QUANDO APLICÁVEL

Área total do(s) terrenos:	N/I	Estrutura de Serviços do Condomínio:	Regular
Testada total do(s) terreno(s):	N/I		
Área total edificada:	N/I	Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:	

Churrasqueira, Salão de Festas, Quadra de esportes, Campo de Futebol, Piscina, quadra de tênis, Academia, Spa

SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA IMÓVEIS EM USO COMERCIAL

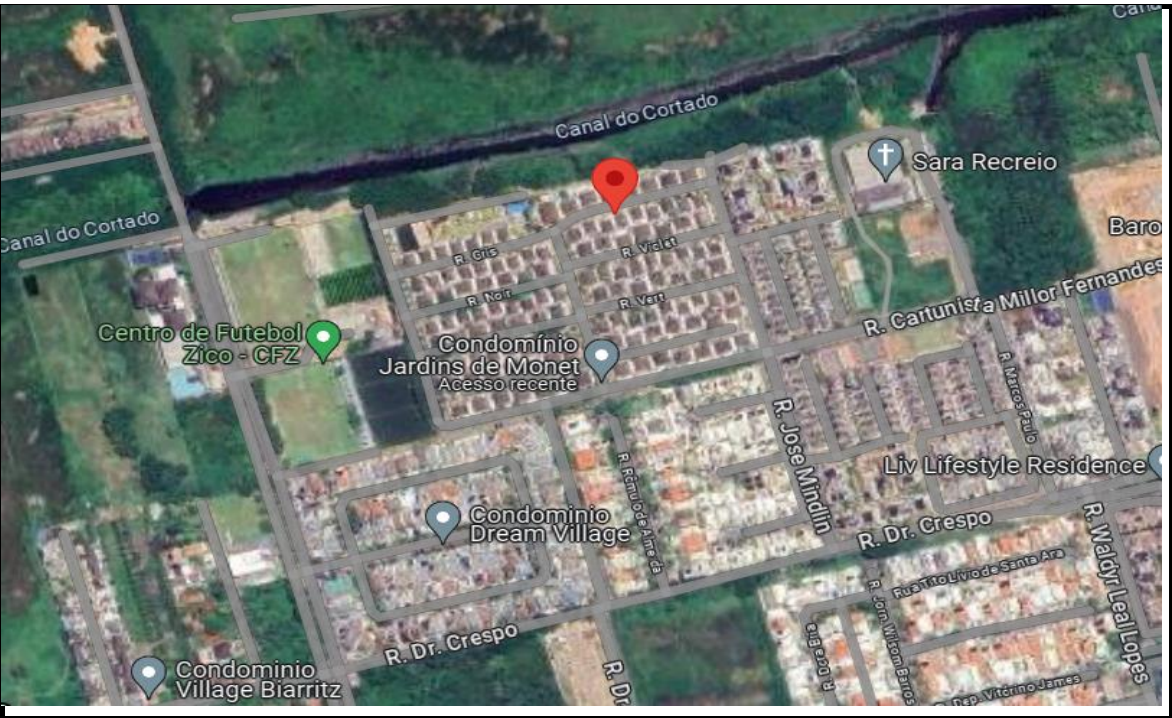
Atividade comercial exercida no local:				
Tempo de exercício no local	Extintores?	Hidrantes?	Sprinklers?	

RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	EVOLUTIVO	Precisão:	III	Fundamentação:	II
Nome:	Higor Dutra Schuengue Neves				
CREA:	5070799271				
Empresa:	Dexter Engenharia Ltda	Agencia Solicitante			
Data:	quinta-feira, 22 de agosto de 2024				

Detalhamento de valores por matrícula - Sempre Obrigatório				
Matricula	Índice cadastral	Descrição simplificada	Fração Ideal	Valor
327.644		Casa 2 Bloco 64	196,00/40884,58	R\$2.506.000,00
Total				R\$2.506.000,00

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



**Comentários
sobre estrutura
da região:**

REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE

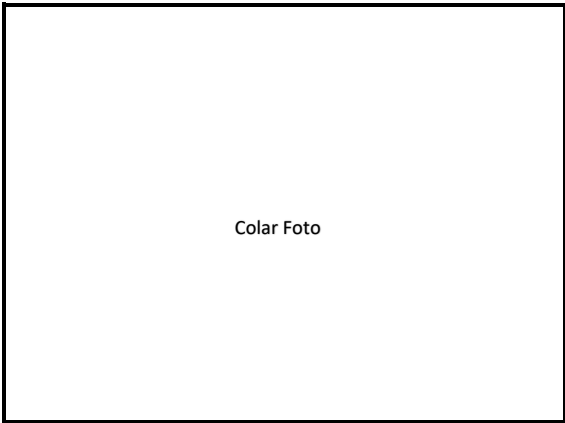




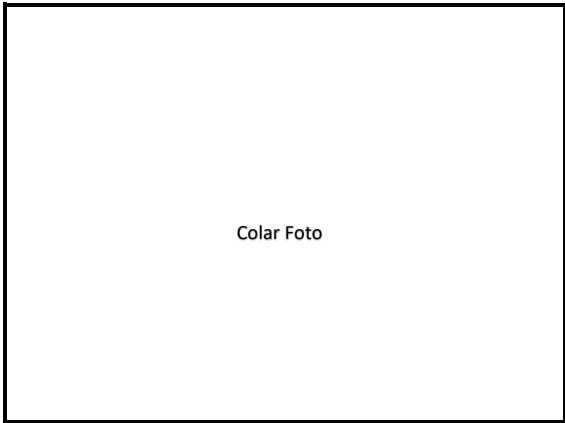
Descrição:



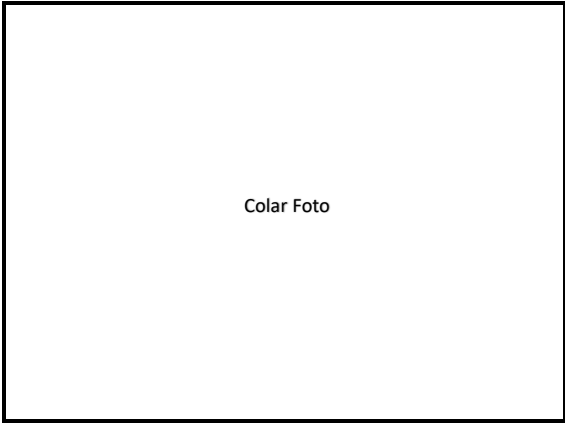
Descrição:



Descrição:



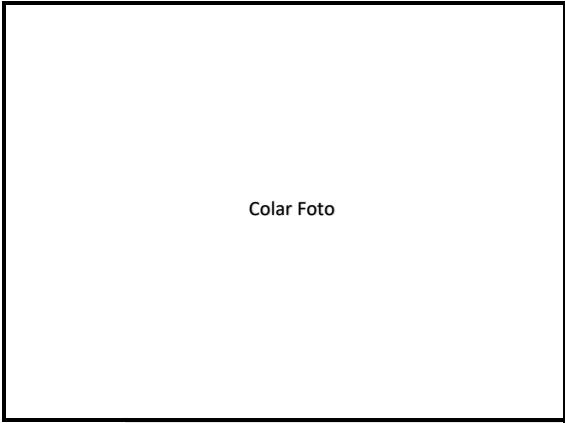
Descrição:



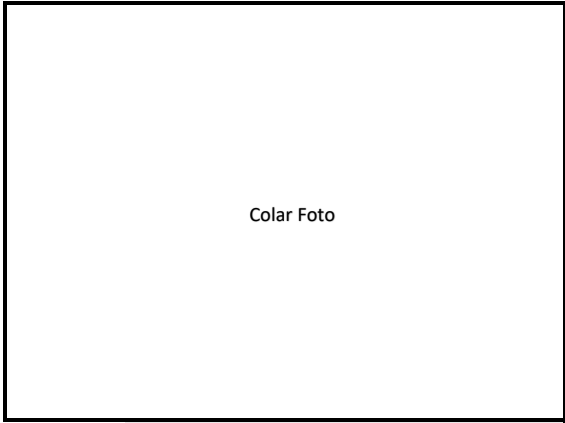
Descrição:



Descrição:



Descrição:



Descrição:



Descrição: Identificação Casa



Descrição: Fachada



Descrição: Sala



Descrição: Suite



Descrição: Suite



Descrição: Quarto



Descrição: Sotão

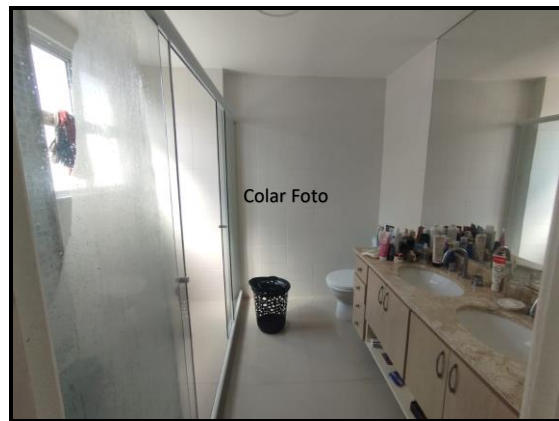


Descrição: Banheiro suite

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



Descrição: Banheiro Suite



Descrição: Banheiro



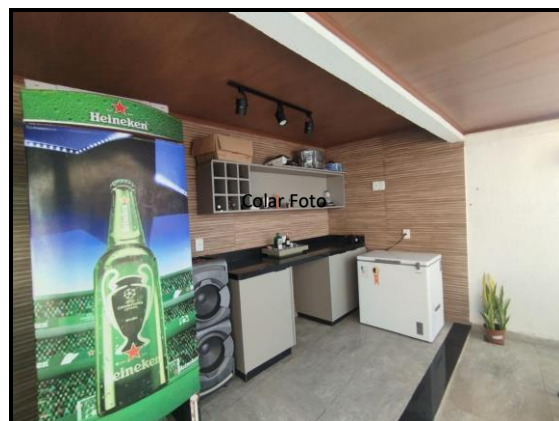
Descrição: Lavabo



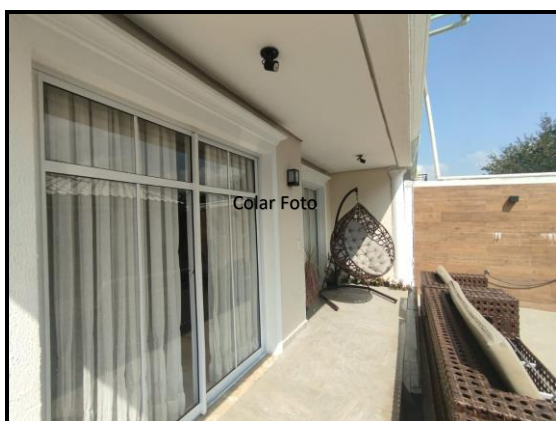
Descrição: Cozinha



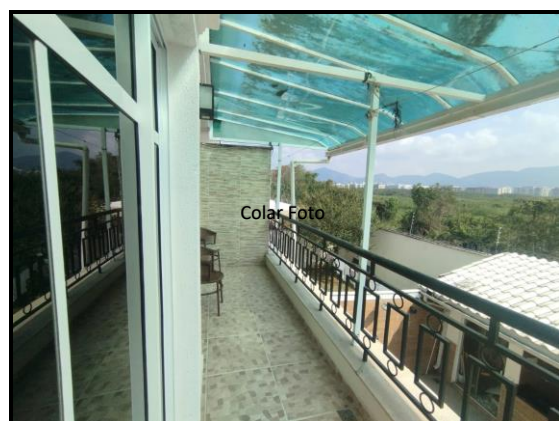
Descrição: Area de Serviço



Descrição: Area Externa



Descrição: Area Externa



Descrição: Varanda

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

DADOS DA EDIFICAÇÃO

Tipo do Imóvel:	Residencial - Casa
Idade Aparente:	5 anos
Est. Conservação:	Regular
Vida Útil:	70 anos
Padrão do Imóvel	Casa Superior
Coeficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	3,118
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	R\$ 2.121,610
Área Construída equivalente utilizada no cálculo:	224,00 m ²
Fator de Depreciação:	0,95
Fator de Ajuste ao Mercado (FAM):	1,000
Coef. (Adm., B.D.I, Pavimentação):	1,000
Percentual executado da obra:	100%

VALOR DA BENFEITORIA*: R\$ 1.402.350,00

*valor sem liquidez.

QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

VALOR DO(S) TERRENO(S)*

R\$ 1.103.205,30

CUSTO DA(S) BENFEITORIA(S)

R\$ 1.402.350,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 2.505.555,30

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 2.506.000,00

VALOR DE LIQUIDEZ

R\$ 1.751.505,92

* Para índice (i) de 1 e período (n) de 36 meses.

Avaliação válida para Residencial - Casa, localizado(a) na Rua MILLOR FERNANDES, nº1001, Recreio dos Bandeirantes, Casa 2 Bloco 64, Rio de Janeiro/RJ

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

Elemento	Preço	F.Oferta	Frente	Prof.	Terreno	Área equival.	Idade	Est.cons.	Vida útil	Foc	Custo	Pc	B.D.I.	Const. (R\$)	Terreno (R\$)	R\$/m² de A Terr.	R\$/m² de AC
1	R\$ 2.500.000,00	0,90	8,00	18,75	150,00	239,00	10	3	70	0,917600	R\$ 2.121,61	3,00	1,00	R\$ 1.395.847,95	R\$ 854.152,05	5.694,35	5.840,37
2	R\$ 3.250.000,00	0,90	12,00	20,00	240,00	265,00	10	3	70	0,917600	R\$ 2.121,61	3,12	1,00	R\$ 1.608.541,19	R\$ 1.316.458,81	5.485,25	6.069,97
3	R\$ 2.600.000,00	0,90	10,00	18,00	180,00	282,00	10	3	70	0,917600	R\$ 2.121,61	2,44	1,00	R\$ 1.340.703,90	R\$ 999.296,10	5.551,64	4.754,27
4	R\$ 2.600.000,00	0,90	10,00	20,00	200,00	282,00	10	3	70	0,917600	R\$ 2.121,61	2,44	1,00	R\$ 1.340.703,90	R\$ 999.296,10	4.996,48	4.754,27
5	R\$ 3.100.000,00	0,90	12,00	20,00	240,00	250,00	10	3	70	0,917600	R\$ 2.121,61	3,12	1,00	R\$ 1.517.491,68	R\$ 1.272.508,32	5.302,12	6.069,97
6	R\$ 0,00																
														MÉDIAS DA REGIÃO sem homogeneização		terreno R\$ 5.405,97	construção R\$ 5.497,77
														pré-saneamento	+30%	R\$ 7.027,76	
															-30%	R\$ 3.784,18	

CÁLCULO DO TERRENO POR TRATAMENTO POR FATORES

Elemento	Valor Unitário de Terreno (R\$/m²)		Variável Frente		Variável Profundidade		Variável Localização		Variável Topografia		Variável Opcional1		Variável Área		Valor Unitário de Terreno Homogeneizado (R\$/m²)	
			Fator Frente	Difer. (R\$)	Fator Profund.	Difer. (R\$)	Fator Localiz.	Difer. (R\$)	Fator Topograf.	Difer. (R\$)	Fator Opcional1	Difer. (R\$)	Fator Área	Difer. (R\$)		
1	5.694,35		1,00	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	5.694,35	
2	5.485,25		0,96	-196,41	1,118	647,45	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	5.936,28	
3	5.551,64		1,00	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	5.551,64	
4	4.996,48		1,00	0,00	1,118	589,75	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	5.586,24	
5	5.302,12		0,96	-189,86	1,118	625,83	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	5.738,09	
6																
Coeficientes de variação =			4,973	5,489	maior	4,268	ok	4,973	ok	4,97332	ok	4,973	ok	4,973	ok	Média Homogeneizada
			fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		R\$ 5.701,32	

Para saneamento consideramos um intervalo de 30% em torno da média :

R\$3.990,92 < Média < R\$7.411,72

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

TERRENO AVALIANDO			
área do terreno-At	193,50	frente de referência (m)	10,00
frente efetiva (m)	9,00	fator frente	1,0000
fator área	1,00	fator profundidade	1,0000
Valor unitário homogeneizado = R\$ 5.701,32 / m²			

Valor do Terreno = Valor Básico unitário / {[1 + (F. Frente -1) + (F.profundidade -1) + (F.área -1)]} x Área de terreno

Valor do Terreno = Vu / {[1 + (F.F -1) + (F.P -1) + (F.A -1)]} x At

Valor de Mercado do Terreno =

R\$ 1.103.205,30

Avaliação válida para Residencial - Casa, localizado(a) na Rua MILLOR FERNANDES, nº1001, Recreio dos Bandeirantes, Casa 2 Bloco 64, Rio de Janeiro/RJ

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Item 4 : Nível obtido ==> III							
Intervalo admissível de ajuste para cada fator : 0,80 a 1,25							
Elemento	Frente	Profundidade	Localização	Topografia	Opcional1	Área	Total
1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2	0,96	1,12	1,00	1,00	1,00	1,00	1,08
3	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
4	1,00	1,12	1,00	1,00	1,00	1,00	1,12
5	0,96	1,12	1,00	1,00	1,00	1,00	1,08
6							

Método da Quantificação de Custo				
Grau de Fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias: II				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto		X	
2	B.D.I.			X
3	Depreciação Física		X	

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado				
Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores: II				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	X		
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados		X	
3	Identificação dos dados de mercado	X		
4	Intervalo admissível de ajuste para conjunto de fatores	X		

Método Evolutivo				
Grau de Fundamentação no caso da utilização do método evolutivo: II				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do Valor do Terreno		X	
2	Estimativa dos Custos de Reedição ou do Valor de Venda		X	
3	Fator de Ajuste ao Mercado			X
Grau de Fundamentação:		II		

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

Intervalo de confiança (IC) de	80%	%
Limite Inferior:	5.597,19	-1,83%
Limite Superior:	5.805,45	1,83%
Amplitude do IC (80%)	3,65%	
Grau de Precisão:	III	

GRÁFICOS ILUSTRATIVOS

GRÁFICO DOS VALORES UNITÁRIOS ANTES E DEPOIS DA HOMOGENEIZAÇÃO

Antes da Homogeneização		Depois da Homogeneização	
Média	R\$ 5.405,97	Média	R\$ 5.701,32
Desvio Pad.	268,86	Desvio Pad.	151,87
Coef. Var.	4,97	Coef. Var.	2,66

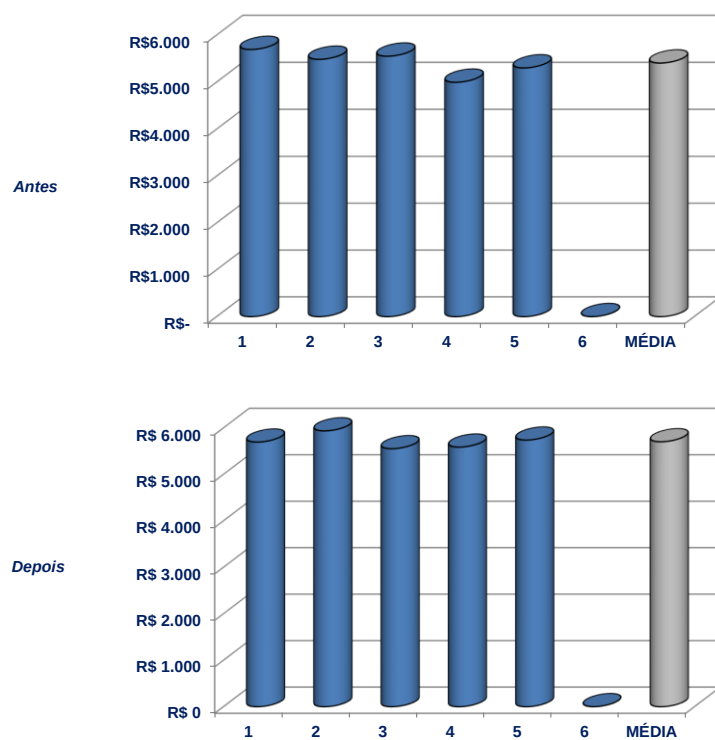
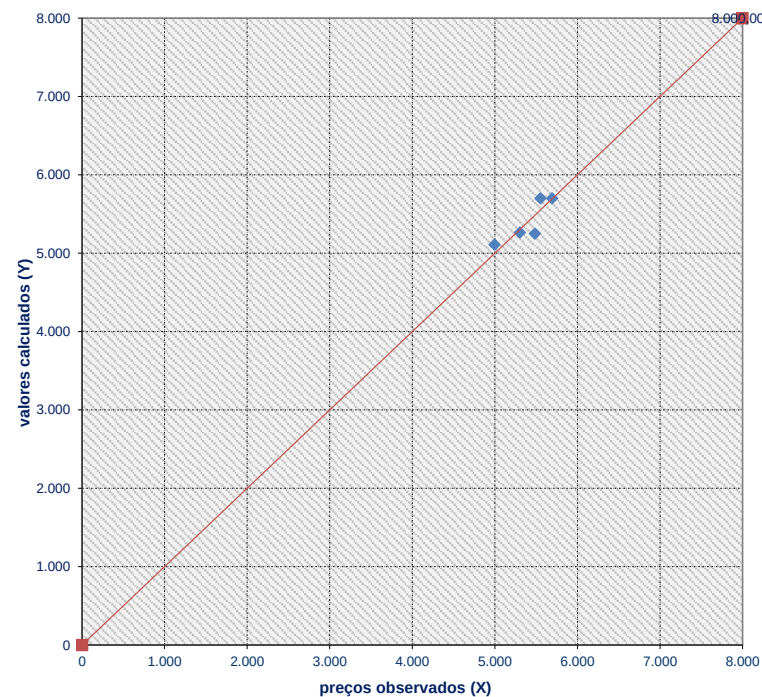


GRÁFICO PARA VERIFICAÇÃO DO PODER DE PREDIÇÃO

Elemento	Preços Observados	Valores Calculados
1	5.694,35	5.701,32
2	5.485,25	5.250,29
3	5.551,64	5.701,32
4	4.996,48	5.111,56
5	5.302,12	5.265,34
6		

Escala da Bissetriz	
x	y
0	0
8.000,00	8.000,00



ELEMENTOS COMPARATIVOS:



Elemento Comparativo : n° 01			Data :	22/08/2024	Cidade:	Rio de Janeiro		
Endereço:	Rua Fritz Utzeri N° 150			**	Condomínio:	**		
Fonte / Telefone: Block Imoveis (21) 2437-9295					Bairro:	Recreio dos Bandeirantes		
Padrão construtivo:			Casa Superior		Zona :	**		
Formato: Regular			Área de Terreno: 150 m²		Testada:	8 metros		
Área equivalente: 239 m²			Coef.ajuste padrão:		3,00	Construção: 239		
Custo Unitário: R\$ 2121,61			Idade aparente:		10 anos	Est.Cons:	Regular	
4 Suite (s), 6 Banho, 1 Vaga(s) de Garagem, Status Ofertado								
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-recreio-dos-bandeirantes-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-239m2-venda-RS2500000-id-2735012055/								
Preço:	R\$ 2.500.000,00		(R\$/m²)->		Área constr.:	5840,37	Área terreno:	5,694,35
Fatores	Localiz.:: 1	Opcional1: 1			Topog.: 1		Área: 1	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9			Comercialização: 1		R\$ Homog.:	5.694,35



Elemento Comparativo : n° 02			Data :	22/08/2024	Cidade:	Rio de Janeiro	
Endereço:	Rua Walmar Chagas N° 30			**	Condomínio:	**	
Fonte / Telefone: Block (21) 2437-9295				Bairro:		Recreio dos Bandeirantes	
Padrão construtivo:		Casa Superior			Zona :	**	
Formato: Regular	Área de Terreno: 240 m²			Testada:	12 metros		
Área equivalente: 265 m²	Coef.ajuste padrão:			3,12	Construção: 265		
Custo Unitário: R\$ 2121,61	Idade aparente:			10 anos	Est.Cons:	Regular	
4 Suíte (s), 6 Banho, 1 Vaga(s) de Garagem, Status Ofertado							
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-recreio-dos-bandeirantes-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-280m2-venda-RS2990000-id-2709102846/							
Preço:	R\$ 3.250.000,00		(R\$/m²)->		Área constr.:	6069,97	Área terreno: 5.485,25
Fatores	Localiz.:: 1	Opcional1: 1		Topog.: 1		Área: 1	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9			Comercialização: 1		R\$ Homog.: 5.936,28



Elemento Comparativo : nº 03			Data :	22/08/2024	Cidade:	Rio de Janeiro
Endereço:	Avenida Vereador Alceu de Carvalho N° 665			**	Condomínio:	**
Fonte / Telefone: Premium Imoveis (21) 96431-3400					Bairro:	Recreio dos Bandeirantes
Padrão construtivo:			Casa Superior		Zona :	**
Formato: Regular		Área de Terreno: 180 m²			Testada:	10 metros
Área equivalente: 282 m²		Coef.ajuste padrão:		2,44	Construção: 282	
Custo Unitário: R\$ 2121,61		Idade aparente:		10 anos	Est.Cons:	Regular
4 Suite (s), 6 Banho, 1 Vaga(s) de Garagem, Status Ofertado						
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-5-quartos-recreio-dos-bandeirantes-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-282m2-venda-RS2600000-id-2707387636/						
Preço:	R\$ 2.600.000,00		(R\$/m²)->		Área constr.:	4754,27
Fatores	Localiz.:: 1	Opcional1: 1			Topog.: 1	Área: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9			Comercialização: 1	R\$ Homog.: 5.551,64



Elemento Comparativo :		n° 04		Data :	22/08/2024		Cidade:	Rio de Janeiro	
Endereço:	Avenida Vereador Alceu de Carvalho N° 665				**		Condomínio:	**	
Fonte / Telefone: Consultoria Imoveis (21) 96714-1587							Bairro:	Recreio dos Bandeirantes	
Padrão construtivo:			Casa Superior			Zona :	**		
Formato: Regular		Área de Terreno: 200 m²			Testada:		10 metros		
Área equivalente: 282 m²		Coef.ajuste padrão:		2,44		Construção: 282			
Custo Unitário: R\$ 2121,61		Idade aparente:		10 anos		Est.Cons:	Regular		
4 Suíte (s), 6 Banho, 1 Vaga(s) de Garagem, Status Ofertado									
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-recreio-dos-bandeirantes-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-270m2-venda-RS2990000-id-2732440568/									
Preço:	R\$ 2.600.000,00		(R\$/m²)->		Área constr.:	4754,27		Área terreno:	5.551,64
Fatores	Localiz.:: 1	Opcional1: 1			Topog. : 1		Área: 1		
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9			Comercialização: 1		R\$ Homog.:	5.586,24	

ELEMENTOS AMOSTRAIS:



Elemento Comparativo : n° 05		Data : 22/08/2024		Cidade:	Rio de Janeiro	
Endereço:	Rua Vittório Migliora N° 150			**	Condomínio:	**
Fonte / Telefone: BNIRJ (21) 99776-6989				Bairro:	Recreio dos Bandeirantes	
Padrão construtivo:		Casa Superior		Zona :	**	
Formato: Regular		Área de Terreno: 240 m²		Testada:	12 metros	
Área equivalente: 250 m²		Coef.ajuste padrão:	3,12	Construção: 250		
Custo Unitário: R\$ 2121,61		Idade aparente:	10 anos	Est.Cons:	Regular	
4 Suíte (s), 6 Banho, 1 Vaga(s) de Garagem, Status Ofertado						
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-recreio-dos-bandeirantes-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-250m2-venda-RS3100000-id-2705976341/						
Preço:	R\$ 3.100.000,00		(R\$/m²)->	Área constr.:	6069,97	Área terreno: 5.551,64
Fatores	Localiz.:: 1	Opcional1: 1		Topog.:: 1		Área: 1
B.D.I.:: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1		R\$ Homog.:: 5.738,09

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 06 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 de 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.