

Nome: Condomínio: **Village Porto dos Coqueiros**
Endereço: **Rua 20** No. **S/nº** Complemento: **Lote nº 19 - Quadra nº 20**
Bairro: **Piranema** Município: **Itaguaí** UF: **RJ**

Tipo do Imóvel: Casa de rua No. da Matrícula: **49.604** No. do Cart. **2ºCRI** **Itaguaí/RJ**
Finalidade: Residencial Estado de Conservação: Boa
Padrão: Médio - Alto Padrão Construtivo: Médio - Alto Idade Aparente: **5 Anos**

Valor de Mercado:

R\$ 970.000,00

Valor por Extenso:

Novecentos e setenta mil reais

Valor de venda forçada (0,70):

R\$ 679.000,00

Valor por Extenso:

Seiscentos e setenta e nove mil reais

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

- ☒ Energia Elétrica
☒ Rede de Água
☒ Rede de Esgoto
☒ Iluminação Pública
☒ Telefonia

- ☒ Pavimentação
☒ Guias e Sargetas
☐ Gás
☒ Coleta de Lixo

- ☐ Metrô
☒ Ônibus
☒ Correio
☒ Bancos
☒ Hospital

- ☒ Escola
☒ Segurança
☒ Praças e Parques
☒ Entretenimento

a- O imóvel possui condições de Habitabilidade ?

Sim

Se não, por quê ?

Nenhum

b- Existe algum fator de depreciação na região do imóvel ?

Não

Se sim, por quê ?

Nenhum

c- Existe algum vício de construção aparente no imóvel ?

Não

Se sim, qual ?

Nenhum

Observações Complementares:

Não constatamos identificação predial exposta na fachada, solicitamos planta quadra para confirmar com exatidão a localização do imóvel em estudo.

Diagnostico de Mercado:

Trata-se de região predominantemente residencial. No local constatamos imóveis residenciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 20 anos. Nas vias principais do bairro constatamos variado comércio e prestadores de serviços.

Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.

Responsável Técnico:

Nome: Tales R. S. Galache

Crea: 5060563873-D

Empresa: Galache Engenharia Ltda.

Crea: 1009877

Data: 23 de agosto de 2024



Foto da Fachada do Imóvel



Foto do Logradouro

Laudo de Avaliação

Áreas e Vagas:		Construção (Averbado): 209,970 m²		No. Vagas:	Cobertas:	2	
Terreno:	383,47 m²	Construção (Não Averbado): 0,00 m²			Descobertas:	-	
Testada:	15,80 m	Área Total: 209,97 m²		No. Pav.:	1		
Lat. Dir.:	24,27 m			Aptos/andar:	-	Total Unid.:	-
Lat. Esq.:	24,27 m			No. Elev.:	-		
Fração ideal	100,00 %	Áreas Averbadas ? ▼					

Infra-estrutura da Edificação:

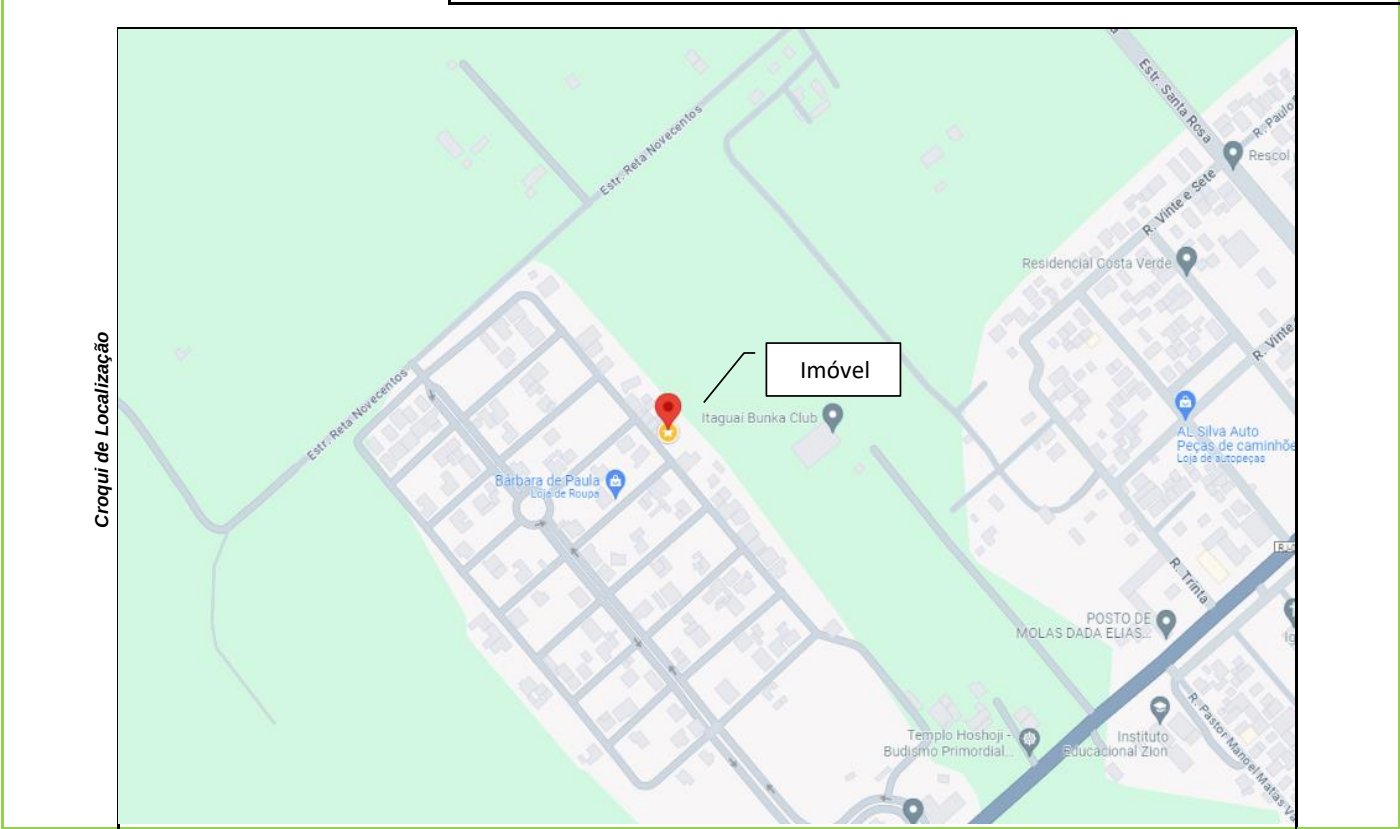
☐ Salão de Festas	☐ Play Ground	☐ Quadra Poliesportiva	☐ Espaço Gourmet
☐ Sala de Jogos	☐ Piscina	☒ TV a cabo	☐ Vigilância
☐ Sala de Ginástica	☒ Churrasqueira	☐ Sauna	☐ Lavanderia Coletiva

Descrição sucinta do imóvel:

Sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço, área gourmet, dormitório/banheiro de serviço, lavabo, banheiro social e 03 dormitórios (01 sendo suíte).

Região com boa quantidade de imóveis em oferta e baixa velocidade de venda.

Não há observações a serem feitas.



Laudo de Avaliação

Amostras:

1. Endereço:

Condomínio Village Porto dos Coqueiros, s/nº,

Situação

Oferta

Fonte:

Corretor

Telefone:

(21) 97511-8311

Contato

0

Idade:

Padrão:

0,000

AC(m²)

0,00

AT (m²)

375,00

Valor (R\$):

190.000,00

2. Endereço:

Condomínio Village Porto dos Coqueiros, s/nº,

Situação

Oferta

Fonte:

Esc Consultoria

Telefone:

(21) 96433-4649

Contato

0

Idade:

Padrão:

0,000

AC(m²)

0,00

AT (m²)

383,00

Valor (R\$):

176.000,00

3. Endereço:

Condomínio Village Porto dos Coqueiros, s/nº,

Situação

Oferta

Fonte:

Corretor

Telefone:

(21) 99981-0877

Contato

0

Idade:

Padrão:

0,000

AC(m²)

0,00

AT (m²)

363,00

Valor (R\$):

180.000,00

4. Endereço:

Condomínio Village Porto dos Coqueiros, s/nº,

Situação

Oferta

Fonte:

Esc Consultoria

Telefone:

(21) 96433-4649

Contato

0

Idade:

1 Ano

Padrão:

1,620

AC(m²)

219,00

AT (m²)

384,00

Valor (R\$):

1.100.000,00

5. Endereço:

Condomínio Village Porto dos Coqueiros, s/nº,

Situação

Oferta

Fonte:

Esc Consultoria

Telefone:

(21) 96433-4649

Contato

0

Idade:

Novo

Padrão:

1,620

AC(m²)

219,00

AT (m²)

380,00

Valor (R\$):

1.100.000,00

6. Endereço:

Condomínio Village Porto dos Coqueiros, s/nº,

Situação

Oferta

Fonte:

Corretora

Telefone:

(21) 99981-0877

Contato

0

Idade:

Padrão:

0,000

AC(m²)

0,00

AT (m²)

368,00

Valor (R\$):

249.000,00

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	Quant. (m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	5	70	2	20%	209,97	1,74	3844,762	807.284,61	95,0%	766.919,72
Não Averb.	0	0	0	0%	0	0,00	0	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 1	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 2	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 3	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 4	1	70	1	20%	219,00	1,62	3.573,44	782.584,37	99,4%	778.048,57
Comp 5	0	70	1	20%	219,00	1,62	3.573,44	782.584,37	100,0%	782.584,37
Comp 6	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00

Homogeneização para terrenos:

Amostra	Valor R\$	f-Fonte #	Valor Construção	Valor Terreno	VU #	f - Local #	f-Topo. #	f-Frente #	f-Prof. #	Somatória dos Fatores	Homogein. R\$/m²
1	R\$ 190.000,00	0,90	0,00	171.000,00	456,00	1,000	1,000	1,057	0,985	1,05	479,25
2	R\$ 176.000,00	0,90	0,00	158.400,00	413,58	1,000	1,000	1,048	0,985	1,05	433,29
3	R\$ 180.000,00	0,90	0,00	162.000,00	446,28	1,000	1,000	1,066	0,985	1,05	469,48
4	R\$ 1.100.000,00	0,90	778.048,57	211.951,43	551,96	1,000	1,000	1,057	0,985	1,06	583,37
5	R\$ 1.100.000,00	0,90	782.584,37	207.415,63	545,83	1,000	1,000	1,057	0,985	1,05	575,47
6	R\$ 249.000,00	0,90	0,00	224.100,00	608,97	1,000	1,000	1,057	0,985	1,05	637,18
						SIM	SIM	SIM	NÃO	Média	529,67
									Saneamento	Mín.	397,25
										Máx.	662,09

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	383,47	Valor do m²:	529,67	Valor do Terreno:	R\$ 203.112,99
Área Construção (Averbado):	209,97	Valor do m²:	3.652,52	Valor da Const. (Averbado):	R\$ 766.919,72
Área Construção (Não averbado):	0,00	Valor do m²:	0,00	Valor da Const. (Não averbado):	R\$ -
				Valor Total:	R\$ 970.032,71

Valor Final de Avaliação:

R\$ 970.000,00

ANÁLISE AMBIENTAL:

Durante a vistoria ao imóvel avaliando, juntamente com consultas as vizinhanças, visualmente a área apresenta alguma suspeita de contaminação ambiental ? Caso positivo justificar no item "Observações complementares".

☐ Sim☒ Não

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



FACHADA DO CONDOMÍNIO



VISTA PARCIAL INTERNA DA GARAGEM



VISTA PARCIAL INTERNA DA SALA DE ESTAR



VISTA PARCIAL INTERNA DA SALA DE JANTAR



VISTA PARCIAL INTERNA DA COZINHA



VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA DE SERVIÇO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA PARCIAL INTERNA DO BANHEIRO SOCIAL



VISTA PARCIAL DA ÁREA GOURMET



VISTA PARCIAL INTERNA DO LAVABO



VISTA PARCIAL INTERNA DO BANHEIRO SOCIAL



VISTA PARCIAL INTERNA DO DORMITÓRIO



VISTA PARCIAL INTERNA DO DORMITÓRIO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA PARCIAL INTERNA DO DORMITÓRIO (SUÍTE)



VISTA PARCIAL INTERNA DO BANHEIRO SUÍTE



QUADRA POLIESPORTIVA (ÁREA COMUM)



PLAYGROUND (ÁREA COMUM)



CHURRASQUEIRA (ÁREA COMUM)



SALÃO DE JOGOS (ÁREA COMUM)

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



PISCINA (ÁREA COMUM)



ACADEMIA (ÁREA COMUM)

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL		INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO			DATA
	VIA	Nº	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Condomínio Village Porto dos Coqueiros	s/nº	Corretor	(21) 97511-8311	190.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	12,00	375,00	23/08/24
2	Condomínio Village Porto dos Coqueiros	s/nº	Esc Consultoria	(21) 96433-4649	176.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	12,50	383,00	23/08/24
3	Condomínio Village Porto dos Coqueiros	s/nº	Corretor	(21) 99163-0713	180.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	11,50	363,00	23/08/24
4	Condomínio Village Porto dos Coqueiros	s/nº	Esc Consultoria	(21) 96433-4649	1.100.000,00	1,00	1	70	1,00	20%	1,620	219,00	12,00	384,00	23/08/24
5	Condomínio Village Porto dos Coqueiros	s/nº	Esc Consultoria	(21) 96433-4649	1.100.000,00	1,00	0	70	1,00	20%	1,620	219,00	12,00	380,00	23/08/24
6	Condomínio Village Porto dos Coqueiros	s/nº	Corretora	(21) 99981-0877	249.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	12,00	368,00	23/08/24

LINKS DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-piscina-piranema-itaguai-rj-375m2-id-2609721202/
2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-piscina-piranema-itaguai-rj-383m2-id-2679716817/
3	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-piranema-itaguai-rj-363m2-id-2634267630/
4	https://rj.olx.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/imoveis/casa-de-luxo-a-venda-no-condominio-village-dos-coqueirais-piranema-1319127824
5	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-mobiliado-piranema-itaguai-rj-219m2-id-2719480543/
6	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-piscina-piranema-itaguai-rj-368m2-id-2696696677/

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	2205,83
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO					
Averbado			Não Averbado		
Setor		Ac	209,97	Ac	0,00
Quadra		idade	5	idade	
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil	
Frente	15,80	Conserv.	2,00	Conserv.	
At	383,47	residual	20%	residual	
Prof. Equiv.	24,27	padrão	1,74	padrão	
				Coef. Frente	1,09580031
				Coef. Profund.	0,98529697
				Coef. Área	1,000
				Coef. Esquina	1
				topogr.	1,00

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente						
									INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.			
1	190.000,00	0,90	0,00	171.000,00	12,00	31,25	375,00	456,00	1,00	1,00	0,00	456,00	1,0000	1,0000	0,00	456,00	1,03713729	1,0566	25,79	481,79			
2	176.000,00	0,90	0,00	158.400,00	12,50	30,64	383,00	413,58	1,00	1,00	0,00	413,58	1,0000	1,0000	0,00	413,58	1,04563955	1,0480	19,84	433,42			
3	180.000,00	0,90	0,00	162.000,00	11,50	31,57	363,00	446,28	1,00	1,00	0,00	446,28	1,0000	1,0000	0,00	446,28	1,02834672	1,0656	29,27	475,55			
4	1.100.000,00	0,90	778.048,57	211.951,43	12,00	32,00	384,00	551,96	1,00	1,00	0,00	551,96	1,0000	1,0000	0,00	551,96	1,03713729	1,0566	31,22	583,18			
5	1.100.000,00	0,90	782.584,37	207.415,63	12,00	31,67	380,00	545,83	1,00	1,00	0,00	545,83	1,0000	1,0000	0,00	545,83	1,03713729	1,0566	30,87	576,70			
6	249.000,00	0,90	0,00	224.100,00	12,00	30,67	368,00	608,97	1,00	1,00	0,00	608,97	1,0000	1,0000	0,00	608,97	1,03713729	1,0566	34,44	643,41			
Média								503,77	Média				503,77	Média				503,77	Média				532,34
L. Inf.								352,64	L. Inf.				352,64	L. Inf.				352,64	L. Inf.				372,64
L. Sup.								654,90	L. Sup.				654,90	L. Sup.				654,90	L. Sup.				692,05
Desvio								76,00	Desvio				76,00	Desvio				76,00	Desvio				80,57
CV								0,151	CV				0,151	CV				0,151	CV				0,151
									SIM					SIM					SIM				

Ross & Heideck

Condições Físicas	Classificação			Est.	Coef.					
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO			1	0,000%					
	MUITO BOM			1,5	0,032%					
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM			2	2,520%					
	INTERMÉDIO			2,5	8,090%					
Requer reparações simples	REGULAR			3	18,100%					
	DEFICIENTE			3,5	33,200%					
Requer reparações importantes	MAU			4	52,600%					
	MUITO MAU			4,5	75,200%					
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO			5	100,00%	R8N	2.205,83			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	5	70	2,00	20%	209,97	1,74	3.844,76	807.284,61	95,0%	766.919,72
Não Averb.	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 1	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 2	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 3	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 4	1	70	1,0	20%	219,00	1,62	3.573,44	782.584,37	99,4%	778.048,57
Comp 5	0	70	1,0	20%	219,00	1,62	3.573,44	782.584,37	100,0%	782.584,37
Comp 6	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00