

Código de Identificação: 729722



Data da Vistoria: 03/04/2019

Nome:
 Endereço: Rua Florianópolis nº: 811 Compl: Apto 205
 Bairro: Praça Seca CEP: 21321-052
 Município: Rio de Janeiro UF: RJ

Características do Imóvel

Tipologia: Apartamento Uso: Residencial
 Idade aparente: 20 Padrão construtivo: Médio
 Estado de conservação: Bom Ocupação atual do imóvel: Residencial
 Nº de matrícula: 218.074 Nº do Cartório: 9º O.R.I. - Rio de Janeiro - RJ. Valor do Laudo: R\$ 450,00

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In Loco	Fração Ideal (%)
Construída / Apartamento	0	85	85	1/32
Comum	0	0	0	
Vagas de garagem	0	0	0	
Depósito	0	0	0	
Área descoberta	0	0	0	

Terreno (m ²)	1461,00
Testada (m ²)	22,00
Lat. Dire. (m ²)	66,00
Lat. Esq. (m ²)	72,80
Fração Ideal %	1/32

Valor de Mercado

R\$ 325.000,00
Trezentos e vinte e cinco mil reais
R\$ 3.839,39 / m ²
Informar o valor das vagas autônomas:

Trata-se do apartamento nº205, localizado no Edifício Neusa, situado na Rua Florianópolis, nº811. Na Matrícula menciona o Apartamento 205 porém não consta área privativa, apenas a fração ideal de 1/32 e 1 vaga de garagem, sendo assim, utilizada para cálculo de valores a área de 85m², de acordo com a estimativa visual realizada no momento da vistoria, considerada como não averbada em sua totalidade, sendo ela igual do IPTU. Área de terreno retirada do IPTU e a testada é mencionada na matrícula.

DLR - Engenheiros Associados SS

São Paulo, 5 de abril de 2019.

Responsável técnico



Darcio Pereira Daniel / Luiz Roberto S. Rocha
 Engenheiro Civil - Crea: 043.715.5

Dados da Região

Infra-estrutura habitacional e serviços públicos

- | | | |
|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tratamento de água | <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação asfáltica | <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública |
| <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário | <input checked="" type="checkbox"/> Rede telefônica | <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo |
| <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica | <input checked="" type="checkbox"/> Gás encanado | <input checked="" type="checkbox"/> Arborização |

Caracterização da região

Ocupação principal: Residencial Padrão construtivo: Médio
 Bairro: Antigo Tráfego local: Moderado

Fatores positivos	<500m	<1000m	>1000m
Comércio	X		
Universidade		X	
Escola	X		
Hospital	X		
Bancos	X		
Supermercado	X		
Farmácia	X		
Praia			X
Outros			
Se outros, quais:			

Dados do Imóvel

Nº de pavimentos: 5

Unidades por andar (se apto): 6

Divisão Interna	Quantidade	Paredes	Piso	Teto	Pinntura
Sala	1	Alvenaria	Laminado	Laje	Látex
Cozinha/Copa	1	Azulejo	Cerâmica	Laje	
Dormitórios	2	Alvenaria	Cerâmica	Laje	Látex
Banheiros	2	Azulejo	Cerâmica	Laje	
Área de Serviço	1	Azulejo	Cerâmica	Laje	
Varanda	1	Azulejo	Cerâmica	Laje	
Vagas de garagem	1	Alvenaria	Cimentado	Laje	Látex
Área de dependência	1	Alvenaria	Cerâmica	Laje	

- | | | | |
|---|---|---------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Salão de festas | <input type="checkbox"/> Salão de jogos | <input type="checkbox"/> Área gourmet | <input checked="" type="checkbox"/> Playground |
| <input type="checkbox"/> Academia | <input type="checkbox"/> Piscina | <input type="checkbox"/> Quadra | |



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



Logradouro à direita



Logradouro à esquerda



Fachada



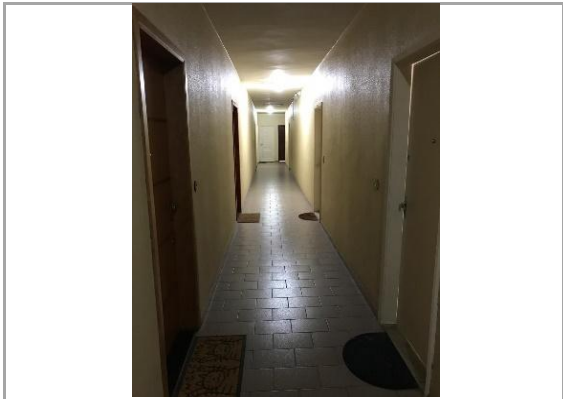
Identificação - Condomínio



Acesso do avaliando



Acesso do avaliando



Acesso ao avaliando



Identificação do apartamento



Cozinha



Área de Serviço



Área de Dependência



Banheiro de dependência



Sala



Dormitório 01



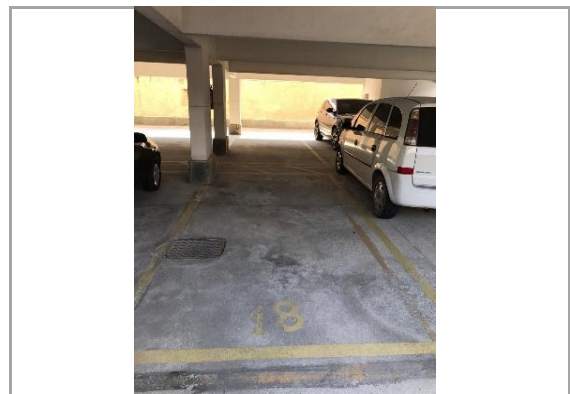
Dormitório 02



Banheiro social



Varanda



Vaga de garagem



Salão de Festas



Playground

Elemento Comparativo 1										Data:		abril-19	
Empreendimento:		Edifício Neusa											
Endereço:		Rua Florianópolis, 811											
Bairro:		Praça Seca			Cidade:		Rio de Janeiro			UF:		RJ	
Fonte / Telefone:		T&B Imóveis - corretor Cosne (21) 3390-0619 / (21) 96479-8783					Idade Aparente:		25 anos				
Tipo:	Apartamento		Padrão:		Médio		Estado de Conservação:		Regular				
Área Construída (m²):		85,00			Descoberta (m²):				Total (m²):				
Área de Terreno (m²):					Testada (m):				Situação na quadra:		Meio de quadra		
Nº dorm.:	2	Nº suítes:	0	Nº vagas:	1	Distância Praia:		Dist. Favela:					
Preço de Venda:		R\$ 360.000,00			R\$/m² construído:		4.235,29		Status:		Oferta		
Obs.:												Apartamento nº106, do 1º andar, com 2 dormitórios, banheiro e 1 vaga de garagem	

Elemento Comparativo 2										Data:		abril-19	
Empreendimento:		Condomínio Edifício Barão da Taquara											
Endereço:		Rua Cândido Benício, 2151											
Bairro:		Praça Seca			Cidade:		Rio de Janeiro			UF:		RJ	
Fonte / Telefone:		Geraldo Paes Imóveis (21) 3350-6324					Idade Aparente:		25 anos				
Tipo:	Apartamento		Padrão:		Médio		Estado de Conservação:		Regular				
Área Construída (m²):		94,00			Apoio / Edícula (m²)				Total (m²):				
Área de Terreno (m²):					Testada (m):				Situação na quadra:		Meio de quadra		
Nº dorm.:	2	Nº suítes:	0	Nº vagas:	1	Distância Praia:		Dist. Favela:					
Preço de Venda:		R\$ 350.000,00			R\$/m² construído:		3.723,40		Status:		Oferta		
Obs.:												Apartamento com 2 dormitórios, banheiro, 1 vaga de garagem	

Elemento Comparativo 3										Data:		abril-19	
Empreendimento:													
Endereço:		Rua Cândido Benício, 1600											
Bairro:		Praça Seca			Cidade:		Rio de Janeiro			UF:		RJ	
Fonte / Telefone:		AD Rio Assessoria Imobiliária Ltda (21) 2262-3774					Idade Aparente:		23 anos				
Tipo:	Apartamento		Padrão:		Médio		Estado de Conservação:		Regular				
Área Construída (m²):		80,00			Apoio / Edícula (m²)				Total (m²):				
Área de Terreno (m²):					Testada (m):				Situação na quadra:		Meio de quadra		
Nº dorm.:	3	Nº suítes:	0	Nº vagas:	1	Distância Praia:		Dist. Favela:					
Preço de Venda:		R\$ 300.000,00			R\$/m² construído:		3.750,00		Status:		Oferta		
Obs.:												Apartamento com 3 dormitórios, banheiro, 1 vaga de garagem	

Elemento Comparativo 4										Data:		abril-19	
Empreendimento:		Edifício Spazio Rodin											
Endereço:		Rua Florianópolis, 986											
Bairro:		Praça Seca			Cidade:		Rio de Janeiro			UF:		RJ	
Fonte / Telefone:		Bruno Marques Peixoto (21) 96442-0354 / (21) 99823-5744					Idade Aparente:		25 anos				
Tipo:	Apartamento		Padrão:		Médio		Estado de Conservação:		Regular				
Área Construída (m²):		69,00			Apoio / Edícula (m²)				Total (m²):				
Área de Terreno (m²):					Testada (m):				Situação na quadra:		Meio de quadra		
Nº dorm.:	3	Nº suítes:	1	Nº vagas:	1	Distância Praia:		Dist. Favela:					
Preço de Venda:		R\$ 300.000,00			R\$/m² construído:		4.347,83		Status:		Oferta		
Obs.:												Apartamento com 3 dormitórios, sendo 1 suíte, banheiro, 1 vaga de garagem	

Elemento Comparativo 5										Data:		abril-19	
Empreendimento:		Condomínio Residencial Baronesa											
Endereço:		Rua Baronesa, 162											
Bairro:		Praça Seca			Cidade:		Rio de Janeiro			UF:		RJ	
Fonte / Telefone:		MAXFF Imóveis (21) 3598-7717					Idade Aparente:		24 anos				
Tipo:	Apartamento		Padrão:		Médio		Estado de Conservação:		Regular				
Área Construída (m²):		81,00			Apoio / Edícula (m²)				Total (m²):				
Área de Terreno (m²):					Testada (m):				Situação na quadra:		Meio de quadra		
Nº dorm.:	2	Nº suítes:	1	Nº vagas:	1	Distância Praia:		Dist. Favela:					
Preço de Venda:		R\$ 305.000,00			R\$/m² construído:		3.765,43		Status:		Oferta		
Obs.:												Apartamento com 2 dormitórios, sendo 1 suíte, banheiro, 1 vaga de garagem	

MEMÓRIA DE CÁLCULO

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

Nº	Endereço	Áreas Construídas (m²)		Área Equivalente (m²)	Vagas	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)	Fatores de Ajustes							Unit. Homog. (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)
		Coberta	Descoberta					Oferta	Local.	Área	Deprec.	Padrão	Vaga	X		
Aval.	Rua Florianópolis	85,00	0,00	85,00	1	-	-	1,00	1,00	1,000	1,000	1,00	1,00	1,00	-	-
1	Rua Florianópolis, 811	85,00	0,00	85,00	1	360.000,00	4.235,29	0,90	1,00	1,000	1,000	1,00	1,00	1,00	3.811,76	3.811,76
2	Rua Cândido Benício, 2151	94,00	0,00	94,00	1	350.000,00	3.723,40	0,90	1,00	1,025	1,104	1,00	1,00	1,00	3.792,06	3.792,06
3	Rua Cândido Benício, 1600	80,00	0,00	80,00	1	300.000,00	3.750,00	0,90	1,00	0,985	1,059	1,05	1,00	1,00	3.696,54	3.696,54
4	Rua Florianópolis, 986	69,00	0,00	69,00	1	300.000,00	4.347,83	0,90	1,00	0,949	1,104	1,00	1,00	1,00	4.099,68	4.099,68
5	Rua Baronesa, 162	81,00	0,00	81,00	1	305.000,00	3.765,43	0,90	1,00	0,988	1,080	1,05	1,00	1,00	3.796,88	3.796,88
	Pesos	1,00	1,00													

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT - NBR 14653-2:2011)

Item	Descrição	Descrição	Pontos
1	Caracterização do Imóvel	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	3
2	Coleta de dados do mercado	Foram utilizadas características fornecidas por terceiros	1
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau I	1
4	Identificação dos dados de mercado	Foi apresentado informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
5	Extrapolação conforme B.5.2	As características do avaliando estão fora dos limites amostrais	1
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Os ajustes utilizados se encontram dentro do intervalo admissível para atingir grau III	3
Total			11

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios	3, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau II	3, 5 e 6 no mínimo	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			I

Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<=30%	30% -50%	>50%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			III
Intervalo de confiança			6,08%

HOMOGENEIZAÇÃO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	3.839,39
Limite Superior (R\$/m²) (+ 30%)	4.991,20
Limite Inferior (R\$/m²) (- 30%)	2.687,57

SANEAMENTO

Número de elementos saneados	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	3.839,39
Desvio Padrão	152,45
Coefficiente de Variação	0,039707514
t de Student	1,53
Máximo (R\$/m²)	3.956,01
Mínimo (R\$/m²)	3.722,76
Intervalo de Confiabilidade	6,08%

FORMAÇÃO DE VALOR

Área Privativa	85,00
Unitário (R\$/m²)	3.839,39
Valor de Mercado para Venda (R\$)	326.347,83
VALOR FINAL ARREDONDADO (R\$)	325.000,00

Comentários:

Não foi utilizado para cálculo de valores o fator andar, por não terem sido obtidas as informações dos andares de todas as amostras.