



Laudo de Avaliação



Empresa Solicitante:				CNPJ/MF:			
Nome:				CPF:			
Endereço:	Rua Capitão Edmundo Soares	No.	96	Complemento:	Apto. 605		
Condomínio:	Edifício Dom Pedro II	Imóvel Pertence a Condomínio?	Sim				
Bairro:	Caonze	Município:	Nova Iguaçu	UF:	RJ	CEP:	26250-240
Nº da Proposta:	2024GLPGHOM020036	Status:	Aprovado	Modalidade:	Home Equity	Finalidade:	Garantia
				Tipo de Vistoria:	Remota		

Tipo do Imóvel:	Apartamento	No. da Matrícula:	16.707	No. do Cart.	1º CRI	Nova Iguaçu/RJ	
Finalidade:	Residencial Unifamiliar	Estado de Conservação:	Boa				
Padrão:	Médio	Padrão Construtivo:	Médio	Idade Aparente:	20 Anos		

Valor Total:	R\$ 285.000,00
--------------	----------------

Valor por Extenso:	Duzentos e oitenta e cinco mil reais
--------------------	--------------------------------------

Valor de Avaliação:	R\$ 228.000,00
---------------------	----------------

Valor por Extenso:	Duzentos e vinte e oito mil reais
--------------------	-----------------------------------

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

- | | | | |
|--|--|--|--|
| ☒ Energia Elétrica | ☒ Pavimentação | ☐ Metrô | ☒ Escola |
| ☒ Rede de Água | ☒ Guias e Sargetas | ☒ Ônibus | ☒ Segurança |
| ☒ Rede de Esgoto | ☒ Gás | ☒ Correio | ☒ Praças e Parques |
| ☒ Iluminação Pública | ☒ Coleta de Lixo | ☒ Bancos | ☒ Entretenimento |
| ☒ Telefonia | | ☒ Hospital | |

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:

A matrícula do imóvel em estudo não indica a área útil do mesmo. Tal situação é comumente verificada na cidade de Nova Iguaçu/RJ. Para efeito de cálculo, utilizaremos a área privativa informada no IPTU igual à 62,11m².



Foto da Fachada do Imóvel

Diagnostico de Mercado:



Foto do Logradouro

Responsável Técnico:

Nome: Diego Blanco Lima Gonzalez
CREA/CAU: A187065-3
Empresa: Ermoso Engenharia Ltda.

Data: 04 de abril de 2024

Laudo de Avaliação

Terreno:	-	m²
Testada:	-	m²
Lat. Dir.:	-	m²
Lat. Esq.:	-	m²
Fração ideal	1,030000	%

Áreas Averbadas ? Sim ▼

Total Unid.: 78

Aptos/andar:	6
--------------	---

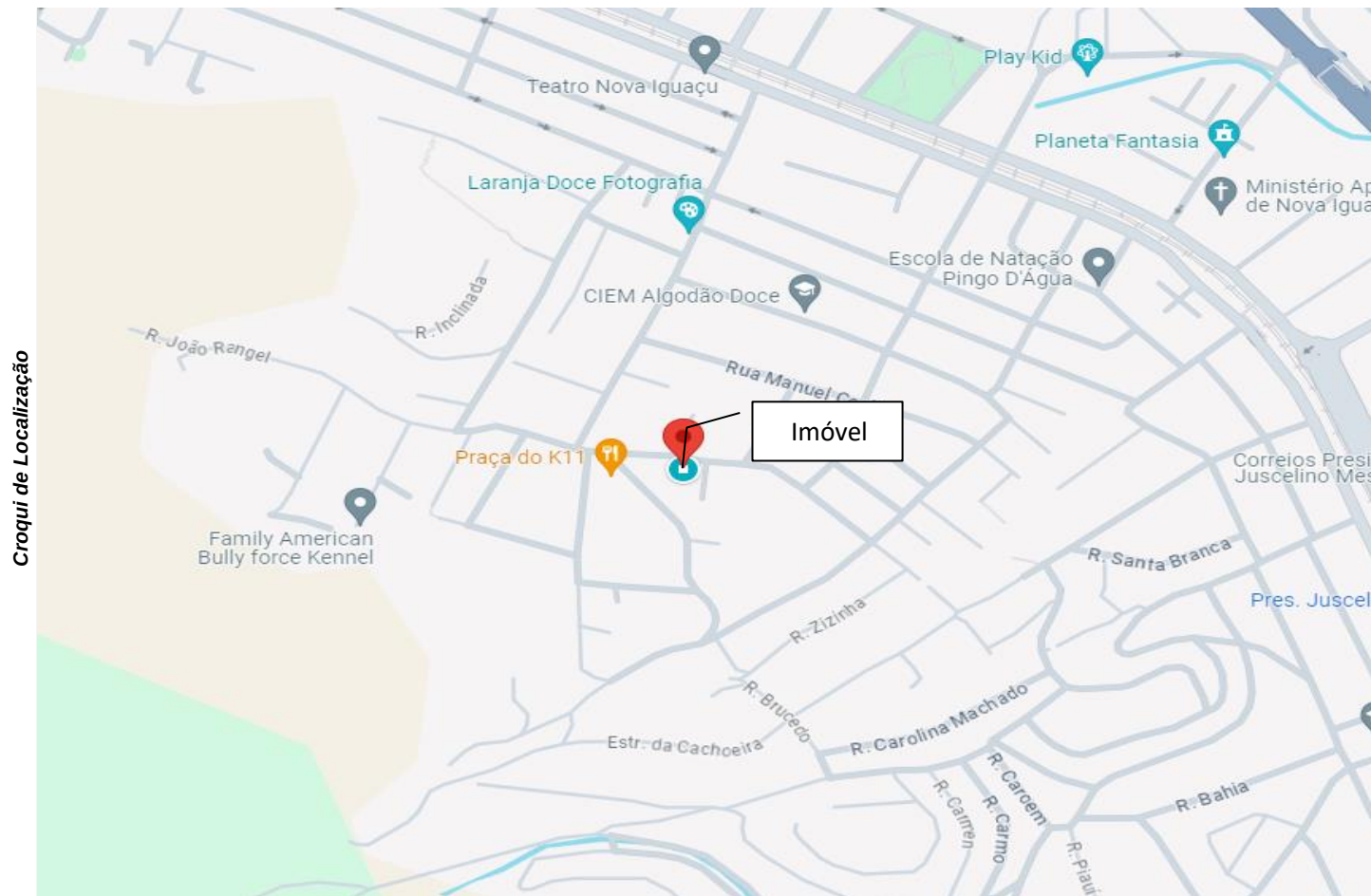
No.: Elev.:	2
-------------	---

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

[illegible]

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

Não há observações a serem feitas.



Laudo de Avaliação																																																																																																																																	
Amostra:																																																																																																																																	
1. Endereço:		Rua Capitão Edmundo Soares, 96, 10						Situação		Oferta																																																																																																																							
Fonte:		Imóvel Padrão			Telefone:		(21) 96466-5158		Contato		0																																																																																																																						
Idade:		20 Anos	Padrão:	2,160	Área Util (m²)	62,11	Vagas:	1	Valor (R\$):		320.000,00																																																																																																																						
2. Endereço:																																																																																																																																	
2. Endereço:		Rua Capitão Edmundo Soares, 96, 9						Situação		Oferta																																																																																																																							
Fonte:		Corretor			Telefone:		(21) 2668-0232		Contato		0																																																																																																																						
Idade:		20 Anos	Padrão:	1,926	Área Util (m²)	62,11	Vagas:	1	Valor (R\$):		250.000,00																																																																																																																						
3. Endereço:																																																																																																																																	
3. Endereço:		Rua Capitão Edmundo Soares, 96, 8						Situação		Oferta																																																																																																																							
Fonte:		Marcelo Cortez Imóveis			Telefone:		(21) 97064-8353		Contato		0																																																																																																																						
Idade:		20 Anos	Padrão:	1,926	Área Util (m²)	62,11	Vagas:	1	Valor (R\$):		250.000,00																																																																																																																						
4. Endereço:																																																																																																																																	
4. Endereço:		Rua Maurício Rodrigues Francisco, 80, 3						Situação		Oferta																																																																																																																							
Fonte:		Seixas e Moraes Imóveis			Telefone:		(21) 99674-8402		Contato		0																																																																																																																						
Idade:		25 Anos	Padrão:	1,926	Área Util (m²)	69,00	Vagas:	1	Valor (R\$):		260.000,00																																																																																																																						
5. Endereço:																																																																																																																																	
5. Endereço:		Caonze, S/nº, 1						Situação		Oferta																																																																																																																							
Fonte:		Informecasa			Telefone:		(21) 96407-2514		Contato		0																																																																																																																						
Idade:		25 Anos	Padrão:	1,926	Área Util (m²)	75,00	Vagas:	2	Valor (R\$):		340.000,00																																																																																																																						
Homogeneização para Apartamento e Casa em Condomínio:																																																																																																																																	
<table><tr><td>Amostra</td><td>Valor</td><td>Área Util</td><td>f-Fonte</td><td>VU</td><td>f - Local</td><td>f-Vaga</td><td>f-Idade</td><td>f-Padrão</td><td>f-Andar</td><td>Somatória dos Fatores</td><td>Homogein.</td></tr><tr><td></td><td>R\$</td><td>m²</td><td>#</td><td>#</td><td>#</td><td>#</td><td>#</td><td>#</td><td>#</td><td></td><td>R\$/m²</td></tr><tr><td>1</td><td>R\$ 320.000,00</td><td>62,11</td><td>0,95</td><td>4.894,54</td><td>1,000</td><td>1,000</td><td>1,000</td><td>1,000</td><td>0,963</td><td>0,96</td><td>4.714,93</td></tr><tr><td>2</td><td>R\$ 250.000,00</td><td>62,11</td><td>0,95</td><td>3.823,86</td><td>1,000</td><td>1,000</td><td>1,000</td><td>1,121</td><td>0,972</td><td>1,09</td><td>4.182,22</td></tr><tr><td>3</td><td>R\$ 250.000,00</td><td>62,11</td><td>0,95</td><td>3.823,86</td><td>1,000</td><td>1,000</td><td>1,000</td><td>1,121</td><td>0,981</td><td>1,10</td><td>4.216,97</td></tr><tr><td>4</td><td>R\$ 260.000,00</td><td>69,00</td><td>0,95</td><td>3.579,71</td><td>1,000</td><td>1,000</td><td>1,135</td><td>1,121</td><td>1,029</td><td>1,29</td><td>4.603,00</td></tr><tr><td>5</td><td>R\$ 340.000,00</td><td>75,00</td><td>0,95</td><td>4.306,67</td><td>1,000</td><td>0,900</td><td>1,135</td><td>1,121</td><td>1,050</td><td>1,21</td><td>5.195,76</td></tr><tr><td colspan="5"></td><td>SIM</td><td>SIM</td><td>SIM</td><td>SIM</td><td>SIM</td><td>Média</td><td>4.582,58</td></tr><tr><td colspan="5"></td><td colspan="4">Saneamento</td><td>Mín.</td><td>3.436,93</td></tr><tr><td colspan="5"></td><td colspan="4"></td><td>Máx.</td><td>5.728,22</td></tr></table>												Amostra	Valor	Área Util	f-Fonte	VU	f - Local	f-Vaga	f-Idade	f-Padrão	f-Andar	Somatória dos Fatores	Homogein.		R\$	m²	#	#	#	#	#	#	#		R\$/m²	1	R\$ 320.000,00	62,11	0,95	4.894,54	1,000	1,000	1,000	1,000	0,963	0,96	4.714,93	2	R\$ 250.000,00	62,11	0,95	3.823,86	1,000	1,000	1,000	1,121	0,972	1,09	4.182,22	3	R\$ 250.000,00	62,11	0,95	3.823,86	1,000	1,000	1,000	1,121	0,981	1,10	4.216,97	4	R\$ 260.000,00	69,00	0,95	3.579,71	1,000	1,000	1,135	1,121	1,029	1,29	4.603,00	5	R\$ 340.000,00	75,00	0,95	4.306,67	1,000	0,900	1,135	1,121	1,050	1,21	5.195,76						SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	Média	4.582,58						Saneamento				Mín.	3.436,93										Máx.	5.728,22
Amostra	Valor	Área Util	f-Fonte	VU	f - Local	f-Vaga	f-Idade	f-Padrão	f-Andar	Somatória dos Fatores	Homogein.																																																																																																																						
	R\$	m²	#	#	#	#	#	#	#		R\$/m²																																																																																																																						
1	R\$ 320.000,00	62,11	0,95	4.894,54	1,000	1,000	1,000	1,000	0,963	0,96	4.714,93																																																																																																																						
2	R\$ 250.000,00	62,11	0,95	3.823,86	1,000	1,000	1,000	1,121	0,972	1,09	4.182,22																																																																																																																						
3	R\$ 250.000,00	62,11	0,95	3.823,86	1,000	1,000	1,000	1,121	0,981	1,10	4.216,97																																																																																																																						
4	R\$ 260.000,00	69,00	0,95	3.579,71	1,000	1,000	1,135	1,121	1,029	1,29	4.603,00																																																																																																																						
5	R\$ 340.000,00	75,00	0,95	4.306,67	1,000	0,900	1,135	1,121	1,050	1,21	5.195,76																																																																																																																						
					SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	Média	4.582,58																																																																																																																						
					Saneamento				Mín.	3.436,93																																																																																																																							
									Máx.	5.728,22																																																																																																																							
Cálculo do Valor do Imóvel:																																																																																																																																	
<table><tr><td>Área Terreno:</td><td>0,00</td><td>Valor do m²:</td><td>0</td><td>Valor do Terreno:</td><td>R\$ -</td></tr><tr><td>Área Construção:</td><td>62,11</td><td>Valor do m²:</td><td>4.582,58</td><td>Valor da Construção:</td><td>R\$ 284.623,73</td></tr><tr><td colspan="4"></td><td>Valor Total:</td><td>284623,7344</td></tr><tr><td colspan="4"></td><td>Valor Final de Avaliação:</td><td>R\$ 285.000,00</td></tr></table>												Área Terreno:	0,00	Valor do m²:	0	Valor do Terreno:	R\$ -	Área Construção:	62,11	Valor do m²:	4.582,58	Valor da Construção:	R\$ 284.623,73					Valor Total:	284623,7344					Valor Final de Avaliação:	R\$ 285.000,00																																																																																														
Área Terreno:	0,00	Valor do m²:	0	Valor do Terreno:	R\$ -																																																																																																																												
Área Construção:	62,11	Valor do m²:	4.582,58	Valor da Construção:	R\$ 284.623,73																																																																																																																												
				Valor Total:	284623,7344																																																																																																																												
				Valor Final de Avaliação:	R\$ 285.000,00																																																																																																																												
<table><tr><td colspan="5">ANÁLISE AMBIENTAL:</td></tr><tr><td colspan="5">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".</td></tr><tr><td colspan="5"> ☐ Sim ☒ Não </td></tr></table>												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																																																																																																											
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



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO



NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO DA UNIDADE EM ESTUDO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



SALA



COZINHA



ÁREA DE SERVIÇO



BANHEIRO DE SERVIÇO



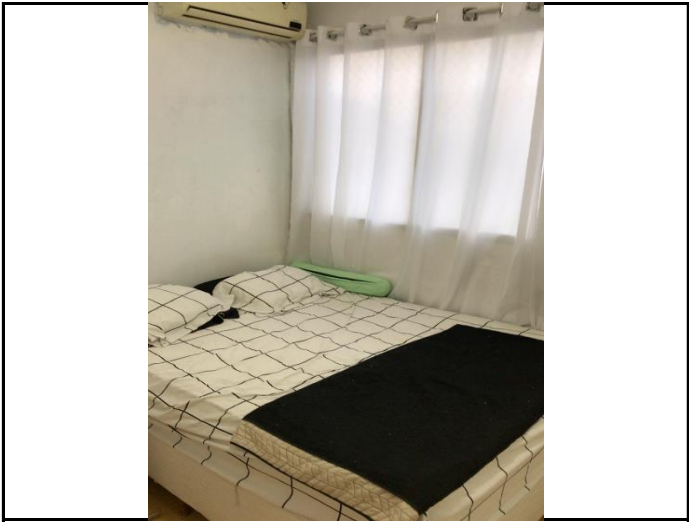
BANHEIRO SOCIAL



DORMITÓRIO 1

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



DORMITÓRIO 2

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA ÚTIL (M²)	VAGAS	DATA
	VIA	Nº	ANDAR	FONTE	FONE							
1	Rua Capitão Edmundo Soares	96	10	Imóvel Padrão	(21) 96466-5158	320.000,00	1,00	2,160	20	62,11	1	04/04/24
2	Rua Capitão Edmundo Soares	96	9	Corretor	(21) 2668-0232	250.000,00	1,00	1,926	20	62,11	1	04/04/24
3	Rua Capitão Edmundo Soares	96	8	Marcelo Cortez Imóveis	(21) 97064-8353	250.000,00	1,00	1,926	20	62,11	1	04/04/24
4	Rua Maurício Rodrigues Francisco	80	3	Seixas e Moraes Imóveis	(21) 99674-8402	260.000,00	1,00	1,926	25	69,00	1	04/04/24
5	Caonze	S/nº	1	Informecasa	(21) 96407-2514	340.000,00	1,00	1,926	25	75,00	2	04/04/24

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-caonze-bairros-nova-iguacu-com-garagem-72m2-venda-RS320000-id-268
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-caonze-bairros-nova-iguacu-com-garagem-106m2-venda-RS250000-id-26
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-caonze-bairros-nova-iguacu-com-garagem-90m2-venda-RS250000-id-264
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-caonze-bairros-nova-iguacu-com-garagem-69m2-venda-RS260000-id-254
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-caonze-bairros-nova-iguacu-com-garagem-75m2-venda-RS340000-id-255

ELEMENTOS COMPARATIVOS



Amostra n.º		1	Código:			Empreendimento:					
Endereço:		Rua Capitão Edmundo Soares					Nº	96		UF:	RJ
Bairro:		Caonze			Cidade:		Nova Iguaçu			CEP:	
Tipo:	Apartamento			Padrão de Construção:		Médio					
Estado de Conservação:			BOM			Idade aparente:		20			
Nº Dormitórios:			Nº Suítes:			Nº Vagas:		1			
Área Total do Terreno(m²):				Área de uso comum(m²):							
Área privativa(m²):		62,11		Área Total Construída (m²):							
Preço de venda:		R\$ 320.000,00		R\$/m² constr:		5152,149412		R\$/m² terreno:			
FONTE:		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-caonze-bairros-nova-iguacu-com-garagem-72m2-venda-RS320000-id-2681132335/									



Amostra n.º		2		Código:		Empreendimento:						
Endereço:		Rua Capitão Edmundo Soares						Nº	96	UF:	RJ	
Bairro:		Caonze			Cidade:		Nova Iguaçu			CEP:		
Tipo:	Apartamento			Padrão de Construção:		Médio						
Estado de Conservação:				BOM				Idade aparente:		20		
Nº Dormitórios:				Nº Suítes:				Nº Vagas:		1		
Área Total do Terreno(m²):						Área de uso comum(m²):						
Área privativa(m²):		62,11		Área Total Construída (m²):								
Preço de venda:		R\$ 250.000,00		R\$/m² constr:		4025,116728		R\$/m² terreno:				
FONTE:		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-caonze-bairros-nova-iguacu-com-garagem-106m2-venda-RS250000-id-2619104810/										



Amostra n.º		3		Código:		Empreendimento:						
Endereço:		Rua Capitão Edmundo Soares						Nº	96	UF:	RJ	
Bairro:		Caonze			Cidade:		Nova Iguaçu			CEP:		
Tipo:	Apartamento			Padrão de Construção:		Médio						
Estado de Conservação:				BOM			Idade aparente:		20			
Nº Dormitórios:				Nº Suítes:				Nº Vagas:		1		
Área Total do Terreno(m²):						Área de uso comum(m²):						
Área privativa(m²):		62,11		Área Total Construída (m²):								
Preço de venda:		R\$ 250.000,00		R\$/m² constr:		4025,116728		R\$/m² terreno:				
FONTE:		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-caonze-bairros-nova-iguacu-com-garagem-90m2-venda-RS250000-id-2647848966/										



Amostra n.º		4	Código:		Empreendimento:					
Endereço:		Rua Maurício Rodrigues Francisco					Nº	80	UF:	RJ
Bairro:		Caonze		Cidade:		Nova Iguaçu		CEP:		
Tipo:	Apartamento			Padrão de Construção:		Médio				
Estado de Conservação:				BOM			Idade aparente:		25	
Nº Dormitórios:				Nº Suítes:				Nº Vagas:		1
Área Total do Terreno(m²):						Área de uso comum(m²):				
Área privativa(m²):		69,00		Área Total Construída (m²):						
Preço de venda:		R\$ 260.000,00		R\$/m² constr:		3768,115942		R\$/m² terreno:		
FONTE:		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-caonze-bairros-nova-iguacu-com-garagem-69m2-venda-RS260000-id-2541806709/								



Amostra n.º		5		Código:		Empreendimento:					
Endereço:		Caonze					Nº	S/nº	UF:	RJ	
Bairro:		Caonze			Cidade:			Nova Iguaçu		CEP:	
Tipo:		Apartamento			Padrão de Construção:			Médio			
Estado de Conservação:				BOM				Idade aparente:		25	
Nº Dormitórios:				Nº Suítes:				Nº Vagas:		2	
Área Total do Terreno(m²):						Área de uso comum(m²):					
Área privativa(m²):		75,00		Área Total Construída (m²):							
Preço de venda:		R\$ 340.000,00		R\$/m² constr:		4533,333333		R\$/m² terreno:			
FONTE:		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-caonze-bairros-nova-iguacu-com-garagem-75m2-venda-RS340000-id-2557909853/									

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	2,16
Quadra		idade	20
índice fiscal	1,00	AU (Cob)	62,11
		AU (Descob)	0,00
		AU (Homog)	62,11
		vagas	1
		andar	6

0,603

1,050

r	2,50
índice vagas	0,1
índice fiscal	
considerado	1
fixo	0

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA						Homogeneização do fator índice fiscal				Homogeneização do fator vagas				Homogeneização do fator idade									
N	Valor Oferta	F Fonte	andar	Área útil	VU	INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	vagas	Fv	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	idade	coef. idade	Fi	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.					
1	320.000,00	0,95	10	62,11	4.894,54	1,00	1,00	0,00	4.894,54	1	1,0000	0,00	4.894,54	20	0,603	1,0000	0,00	4.894,54					
2	250.000,00	0,95	9	62,11	3.823,86	1,00	1,00	0,00	3.823,86	1	1,0000	0,00	3.823,86	20	0,603	1,0000	0,00	3.823,86					
3	250.000,00	0,95	8	62,11	3.823,86	1,00	1,00	0,00	3.823,86	1	1,0000	0,00	3.823,86	20	0,603	1,0000	0,00	3.823,86					
4	260.000,00	0,95	3	69,00	3.579,71	1,00	1,00	0,00	3.579,71	1	1,0000	0,00	3.579,71	25	0,531	1,1350	483,08	4.062,79					
5	340.000,00	0,95	1	75,00	4.306,67	1,00	1,00	0,00	4.306,67	2	0,9000	-430,67	3.876,00	25	0,531	1,1350	581,19	4.887,85					
				Média	4.085,73					Média	4.085,73					Média	3.999,59					Média	4.298,58
				L. Inf.	2.860,01					L. Inf.	2.860,01					L. Inf.	2.799,72					L. Inf.	3.009,01
				L. Sup.	5.311,45					L. Sup.	5.311,45					L. Sup.	5.199,47					L. Sup.	5.588,16
				Desvio	523,50					Desvio	523,50					Desvio	513,39					Desvio	549,71
				CV	0,128					CV	0,128					CV	0,128					CV	0,128
										SIM						SIM						SIM	

Homogeneização do fator padrão				Homogeneização do fator andar					SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
padrão	Cp	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	andar	coef. andar	Ca	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
2,16	1,0000	0,00	4.894,54	10	1,090	0,9633	-179,62	4.714,93	0,96	4.714,93	4.714,93	4.714,93	4.714,93
1,93	1,1215	464,58	4.288,44	9	1,080	0,9722	-106,22	3.717,64	1,09	4.182,22	4.182,22	4.182,22	4.182,22
1,93	1,1215	464,58	4.288,44	8	1,070	0,9813	-71,47	3.752,39	1,10	4.216,97	4.216,97	4.216,97	4.216,97
1,93	1,1215	434,92	4.014,63	3	1,020	1,0294	105,29	3.685,00	1,29	4.603,00	4.603,00	4.603,00	4.603,00
1,93	1,1215	523,24	4.829,91	1	1,000	1,0500	215,33	4.522,00	1,21	5.195,76	5.195,76	5.195,76	5.195,76
		Média	4.463,19				Média	4.078,39		4.582,58	4.582,58	4.582,58	4.582,58
		L. Inf.	3.124,23				L. Inf.	2.854,87		3.207,80	3.207,80	3.207,80	3.207,80
		L. Sup.	5.802,15				L. Sup.	5.301,91		5.957,35	5.957,35	5.957,35	5.957,35
		Desvio	381,72				Desvio	498,28					
		CV	0,086				CV	0,122					
SIM				SIM									

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL		
	Apartamento	
	AU (Homog)	62,11
	Vu	4.582,58
	Valor total	284.623,73