

Código de Identificação: 7SRCJRP



Nome: LÚCIO BASTOS PONTES

Endereço: R. Marechal José Bevilacqua

nº: 555

Compl: Apto 107

Bairro: Taquara

CEP: 22730-230

Município: Rio de Janeiro

UF RJ

## Características do Imóvel

Tipologia: Apartamento

Uso: Residencial

Idade aparente: 20

Padrão construtivo: Médio

Estado de conservação: Regular

Ocupação atual do imóvel: Ocupado

Nº de matrícula: 227.176

Nº do Cartório: 9º O.R.I

## Dimensões (m²)

| Área                     | Matrícula | IPTU  | In Loco | Fração Ideal (%) |
|--------------------------|-----------|-------|---------|------------------|
| Construída / Apartamento | 0,00      | 66,00 | 66,00   | 0,0129%          |
| Comum                    | 0,00      | 0     | 0,00    |                  |
| Vagas de garagem         | 0         | 0     | 0       |                  |
| Depósito                 | 0         | 0     | 0       |                  |
| Área descoberta          | 0         | 0     | 0       |                  |

|                     |   |                    |   |                  |   |
|---------------------|---|--------------------|---|------------------|---|
| Qtde Vaga vinculada | 1 | Qtde vaga Autônoma | 0 | Nº de matrícula: | - |
|---------------------|---|--------------------|---|------------------|---|

|                 |          |
|-----------------|----------|
| Terreno (m²)    | 2.743,00 |
| Testada (m²)    | 45,00    |
| Lat. Dire. (m²) | 0,00     |
| Lat. Esq. (m²)  | 0,00     |
| Fração Ideal %  | 0,01%    |

## Valor de Mercado

R\$283.000,00

Duzentos E Oitenta E Três Mil Reais

R\$ R\$4.287,88 /m²

Informar o valor das vagas autônomas: 0,00

Apartamento nº 107, integrante do Condomínio Estilo II. A matrícula Unidade tem direito a 1 vaga de garagem.

Laudo elaborado via remoto. Para este caso foram adotadas imagens disponíveis no Google Street View. A idade e o estado de conservação foram baseados levando em consideração a fachada do edifício e as áreas retiradas da documentação fornecidas, sem podermos garantir que a aparência e as informações correspondam ao interior do imóvel.

Nome da Empresa

CUSHMAN &amp; WAKEFIELD

Local

São Paulo

Data

24/09/2021

Nome:

Marco Granata

Crea:

5061528212

**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            |       |        | x      |
| Se outros, quais: |       |        |        |

**DEMAIS INFORMAÇÕES DA REGIÃO**

O imóvel está localizado microrregião com ocupação predominantemente residencial, de edificações horizontais em sua maioria de padrão médio. Principais vias de acesso, Av. Nelson Cardoso, Estr. do Rio Grande, Estr. dos Bandeirantes.

**Dados do Imóvel**

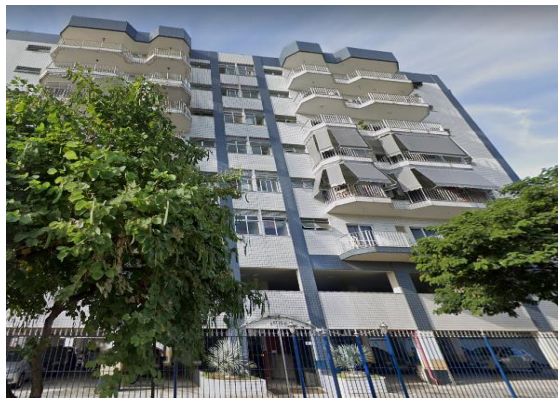
Nº de pavimentos: -  
 Unidades por andar (se apto): -

| Divisão Interna  | Quantidade | Paredes | Piso | Teto | Pintura |
|------------------|------------|---------|------|------|---------|
| Sala             |            |         |      |      |         |
| Cozinha/Copa     |            |         |      |      |         |
| Dormitórios      |            |         |      |      |         |
| Banheiros        |            |         |      |      |         |
| Lavanderia       |            |         |      |      |         |
| Varanda/Sacada   |            |         |      |      |         |
| Vagas de garagem |            |         |      |      |         |
|                  |            |         |      |      |         |
|                  |            |         |      |      |         |
|                  |            |         |      |      |         |
|                  |            |         |      |      |         |
|                  |            |         |      |      |         |
|                  |            |         |      |      |         |
|                  |            |         |      |      |         |
|                  |            |         |      |      |         |

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

Se imóvel dentro de condomínio informar a administradora(nome/telefone):

## 2 - FOTOS DO IMÓVEL



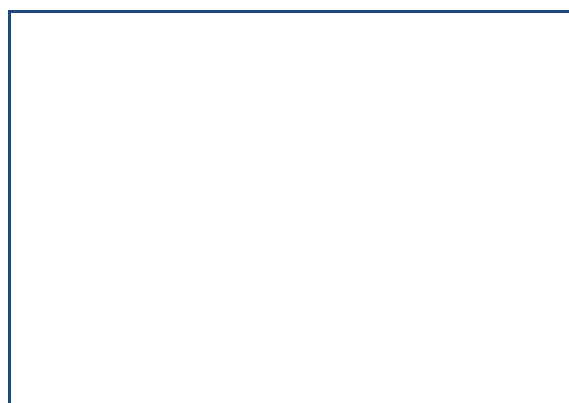
*Fachada do condomínio*



*Identificação do condomínio*



*Logradouro*



*Identificação logradouro*

### 3 - ELEMENTOS PESQUISADOS



| Amostra nº. 1                  |  |                                                                                                                       |  | Data                    |  | 24/09/21       |  |
|--------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------|--|----------------|--|
| Endereço:                      |  | Rua Marechal José Beviláqua, 555                                                                                      |  |                         |  |                |  |
| Bairro:                        |  | Taquara,                                                                                                              |  | Cidade:                 |  | Rio de Janeiro |  |
| UF:                            |  | RJ                                                                                                                    |  |                         |  |                |  |
| Imóvel:                        |  | APARTAMENTO                                                                                                           |  | Andar                   |  | 5              |  |
| Padrão de Construção:          |  | Médio                                                                                                                 |  |                         |  |                |  |
| Área Privativa/Construída (m²) |  | 66,00                                                                                                                 |  | Idade Aparente (anos):  |  | 20,00          |  |
| Vida útil                      |  | 80                                                                                                                    |  |                         |  |                |  |
| Área Terreno (m²)              |  | -                                                                                                                     |  | Estado de conservação:  |  | Regular        |  |
| Nº de Banheiros                |  | 3                                                                                                                     |  | Nº de Vagas             |  | 1              |  |
| Valor total (R\$)              |  | 320.000,00                                                                                                            |  | Valor unitário (R\$/m²) |  | R\$ 4.848,48   |  |
| Fonte / Telefone:              |  | Patricia Simoes (21) 98258-1333                                                                                       |  |                         |  | Evento         |  |
| oferta                         |  |                                                                                                                       |  |                         |  |                |  |
| OBS:                           |  | Apartamento com sala estar/jantar,cozinha,área de serviço, 2 dormitórios(sendo 1 suite),banheiro e 1 vaga de garagem. |  |                         |  |                |  |



| Amostra nº. 2                  |  |                                                                                                                        |  | Data                    |  | 24/09/21       |  |
|--------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------|--|----------------|--|
| Endereço:                      |  | Rua Marechal José Beviláqua, 555                                                                                       |  |                         |  |                |  |
| Bairro:                        |  | Taquara,                                                                                                               |  | Cidade:                 |  | Rio de Janeiro |  |
| UF:                            |  | RJ                                                                                                                     |  |                         |  |                |  |
| Imóvel:                        |  | APARTAMENTO                                                                                                            |  | Andar                   |  | 4              |  |
| Padrão de Construção:          |  | Médio                                                                                                                  |  |                         |  |                |  |
| Área Privativa/Construída (m²) |  | 60,00                                                                                                                  |  | Idade Aparente (anos):  |  | 20,00          |  |
| Vida útil                      |  | 80                                                                                                                     |  |                         |  |                |  |
| Área Terreno (m²)              |  | -                                                                                                                      |  | Estado de conservação:  |  | Regular        |  |
| Nº de Banheiros                |  | 2                                                                                                                      |  | Nº de Vagas             |  | 2              |  |
| Valor total (R\$)              |  | 300.000,00                                                                                                             |  | Valor unitário (R\$/m²) |  | R\$ 5.000,00   |  |
| Fonte / Telefone:              |  | SERGIO CASTRO IMÓVEIS(21) 97010-4794                                                                                   |  |                         |  | Evento         |  |
| oferta                         |  |                                                                                                                        |  |                         |  |                |  |
| OBS:                           |  | Apartamento com sala estar/jantar,cozinha,área de serviço, 2 dormitórios(sendo 1 suíte),banheiro e 2 vagas de garagem. |  |                         |  |                |  |



| Amostra nº. 3                  |  |                                                                                                                           |  | Data                    |  | 24/09/21       |  |
|--------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------|--|----------------|--|
| Endereço:                      |  | Rua Marechal José Beviláqua, 555                                                                                          |  |                         |  |                |  |
| Bairro:                        |  | Taquara,                                                                                                                  |  | Cidade:                 |  | Rio de Janeiro |  |
| UF:                            |  | RJ                                                                                                                        |  |                         |  |                |  |
| Imóvel:                        |  | APARTAMENTO                                                                                                               |  | Andar                   |  | 4              |  |
| Padrão de Construção           |  | 5                                                                                                                         |  | Médio                   |  |                |  |
| Área Privativa/Construída (m²) |  | 66,00                                                                                                                     |  | Idade Aparente (anos):  |  | 20,00          |  |
| Vida útil                      |  | 80                                                                                                                        |  |                         |  |                |  |
| Área Terreno (m²)              |  | -                                                                                                                         |  | Estado de conservação:  |  | Regular        |  |
| Nº de Banheiros                |  | 3                                                                                                                         |  | Nº de Vagas             |  | 2              |  |
| Valor total (R\$)              |  | 300.000,00                                                                                                                |  | Valor unitário (R\$/m²) |  | R\$ 4.545,45   |  |
| Fonte / Telefone:              |  | REINVENTTA (21) 96466-5631                                                                                                |  | Evento                  |  | oferta         |  |
| OBS:                           |  | Apartamento com sala estar/jantar, cozinha, área de serviço, 2 dormitórios(sendo 1 suíte), banheiro e 2 vagas de garagem. |  |                         |  |                |  |



| Amostra nº. 4                  |                                                                                                                       |       |                         | Data           |                       | 24/09/21  |        |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------|----------------|-----------------------|-----------|--------|
| Endereço:                      | Estrada do Tindiba, 1493 - Condomínio Bosque                                                                          |       |                         |                |                       |           |        |
| Bairro:                        | Taquara,                                                                                                              |       | Cidade:                 | Rio de Janeiro |                       | UF:       | RJ     |
| Imóvel:                        | APARTAMENTO                                                                                                           | Andar | 4                       |                | Padrão de Construção: |           | Médio  |
| Área Privativa/Construída (m²) | 70,00                                                                                                                 |       | Idade Aparente (anos):  | 20,00          |                       | Vida útil | 80     |
| Área Terreno (m²)              | -                                                                                                                     |       | Estado de conservação:  | Regular        |                       |           |        |
| Nº de Banheiros                | 2                                                                                                                     |       | Nº de Vagas             |                | 1                     |           |        |
| Valor total (R\$)              | 360.000,00                                                                                                            |       | Valor unitário (R\$/m²) |                | R\$ 5.142,86          |           |        |
| Fonte / Telefone:              | Diogo Melo Gonçalves (21) 96423-7922                                                                                  |       |                         |                |                       | Evento    | oferta |
| OBS:                           | Apartamento com sala estar/jantar,cozinha,área de serviço, 2 dormitórios(sendo 1 suíte),banheiro e 1 vaga de garagem. |       |                         |                |                       |           |        |

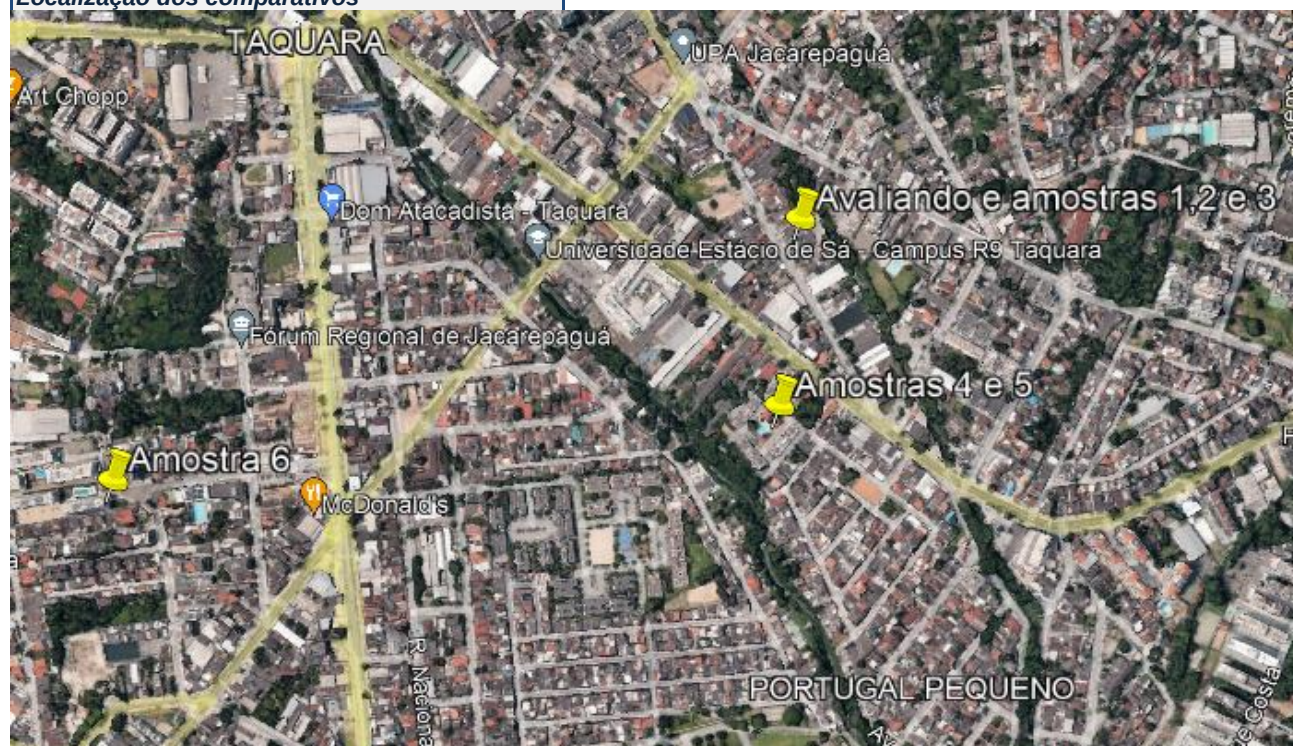
**ELEMENTOS PESQUISADOS**



| Amostra nº. 5                  |  |                                              |                                                                                                                       |         |                         | Data           | 24/09/21 |              |    |        |
|--------------------------------|--|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------|----------------|----------|--------------|----|--------|
| Endereço:                      |  | Estrada do Tindiba, 1493 - Condomínio Bosque |                                                                                                                       |         |                         |                |          |              |    |        |
| Bairro:                        |  | Taquara,                                     |                                                                                                                       | Cidade: |                         | Rio de Janeiro |          | UF:          | RJ |        |
| Imóvel:                        |  | APARTAMENTO                                  | Andar                                                                                                                 | 5       | Padrão de Construção:   |                |          | Médio        |    |        |
| Área Privativa/Construída (m²) |  |                                              | 70,00                                                                                                                 |         | Idade Aparente (anos):  |                | 20,00    | Vida útil    |    | 80     |
| Área Terreno (m²)              |  |                                              | -                                                                                                                     |         | Estado de conservação:  |                | Regular  |              |    |        |
| Nº de Banheiros                |  |                                              | 2                                                                                                                     |         | Nº de Vagas             |                |          | 1            |    |        |
| Valor total (R\$)              |  |                                              | 330.000,00                                                                                                            |         | Valor unitário (R\$/m²) |                |          | R\$ 4.714,29 |    |        |
| Fonte / Telefone:              |  |                                              | HUGO ALEXANDRE (21) 97411-7431                                                                                        |         |                         |                |          | Evento       |    | oferta |
| OBS:                           |  |                                              | Apartamento com sala estar/jantar,cozinha,área de serviço, 2 dormitórios(sendo 1 suíte),banheiro e 1 vaga de garagem. |         |                         |                |          |              |    |        |



| Amostra nº. 6                  |  |                                                                                                                       |                                |       | Data    |                         | 24/09/21       |  |              |       |           |  |    |
|--------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------|---------|-------------------------|----------------|--|--------------|-------|-----------|--|----|
| Endereço:                      |  | Rua Mapendi, 730 - Condomínio Ecoway Mapendi                                                                          |                                |       |         |                         |                |  |              |       |           |  |    |
| Bairro:                        |  | Taquara,                                                                                                              |                                |       | Cidade: |                         | Rio de Janeiro |  | UF:          |       | RJ        |  |    |
| Imóvel:                        |  | APARTAMENTO                                                                                                           |                                | Andar | 4       | Padrão de Construção:   |                |  |              | Médio |           |  |    |
| Área Privativa/Construída (m²) |  |                                                                                                                       |                                | 75,00 |         | Idade Aparente (anos):  |                |  | 20,00        |       | Vida útil |  | 80 |
| Área Terreno (m²)              |  |                                                                                                                       |                                | -     |         | Estado de conservação:  |                |  | Regular      |       |           |  |    |
| Nº de Banheiros                |  |                                                                                                                       |                                | 2     |         | Nº de Vagas             |                |  | 1            |       |           |  |    |
| Valor total (R\$)              |  |                                                                                                                       | 358.999,00                     |       |         | Valor unitário (R\$/m²) |                |  | R\$ 4.786,65 |       |           |  |    |
| Fonte / Telefone:              |  |                                                                                                                       | J.Luiz Imóveis (21) 96427-5675 |       |         |                         |                |  | Evento       |       | oferta    |  |    |
| OBS:                           |  | Apartamento com sala estar/jantar,cozinha,área de serviço, 2 dormitórios(sendo 1 suíte),banheiro e 1 vaga de garagem. |                                |       |         |                         |                |  |              |       |           |  |    |

**Localização dos comparativos**


Mapa de Quadra



## MODELO REVISADO LAUDO REMOTO\_REV04\_24/11/2020

## 8 - TABELA DE HOMOGENIZAÇÃO

|                          |                                                              |                                     |                       |                                  |              |                            |              |                                   |              |            |               |             |                |              |               |                             |                       |          |  |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|----------------------------------|--------------|----------------------------|--------------|-----------------------------------|--------------|------------|---------------|-------------|----------------|--------------|---------------|-----------------------------|-----------------------|----------|--|
| Grau de Fundamentação:   |                                                              |                                     | III                   |                                  |              | Grau de Precisão:          |              |                                   | III          |            |               |             |                |              |               |                             |                       |          |  |
| Metodologia:             | Tratamento por Fatores                                       |                                     | OK                    |                                  |              |                            |              |                                   |              |            |               |             |                |              |               |                             |                       |          |  |
|                          | 8.1 Metodologia: Comparativo Direto - Tratamento por Fatores |                                     |                       |                                  |              |                            |              |                                   |              |            |               |             |                |              |               |                             |                       |          |  |
|                          |                                                              |                                     |                       | Método de Computação:            |              |                            |              |                                   |              |            |               |             |                | Aditivo      |               |                             |                       |          |  |
| Amostra                  | Área Construída ou Privativa (m²)                            | Valor (R\$)                         | Dados Iniciais R\$/m² | FT Fonte (1)                     | FT Outro (2) | FT Vaga (3)                | FT Andar (4) | FT Transp (5)                     | FT Idade (6) | FT LOC (7) | FT Padrão (8) | FT Área (9) | FT Físico (10) | FT Amen (11) | FT Outro (12) | Unitário Corrigido (R\$/m²) | Homogeneização R\$/m² |          |  |
| 1                        | 66,00                                                        | R\$ 320.000,00                      | 4.848,48              | 0,90                             | 1,00         | 1,00                       | 1,00         | 1,00                              | 1,00         | 1,00       | 1,00          | 1,00        | 1,00           | 1,00         | 1,00          | R\$ 4.363,64                | 4.363,64              |          |  |
| 2                        | 60,00                                                        | R\$ 300.000,00                      | 5.000,00              | 0,90                             | 1,00         | 0,93                       | 1,00         | 1,00                              | 1,00         | 1,00       | 1,00          | 0,98        | 1,00           | 1,00         | 1,00          | R\$ 4.066,77                | 4.066,77              |          |  |
| 3                        | 66,00                                                        | R\$ 300.000,00                      | 4.545,45              | 0,90                             | 1,00         | 0,93                       | 1,00         | 1,00                              | 1,00         | 1,00       | 1,00          | 1,00        | 1,00           | 1,00         | 1,00          | R\$ 3.818,18                | 3.818,18              |          |  |
| 4                        | 70,00                                                        | R\$ 360.000,00                      | 5.142,86              | 0,90                             | 1,00         | 1,00                       | 1,00         | 1,00                              | 1,00         | 1,00       | 1,00          | 1,01        | 1,00           | 1,00         | 1,00          | R\$ 4.712,75                | 4.712,75              |          |  |
| 5                        | 70,00                                                        | R\$ 330.000,00                      | 4.714,29              | 0,90                             | 1,00         | 1,00                       | 1,00         | 1,00                              | 1,00         | 1,00       | 1,00          | 1,01        | 1,00           | 1,00         | 1,00          | R\$ 4.321,32                | 4.321,32              |          |  |
| 6                        | 75,00                                                        | R\$ 358.999,00                      | 4.786,65              | 0,90                             | 1,00         | 1,01                       | 1,00         | 1,00                              | 1,00         | 1,00       | 1,00          | 1,03        | 1,00           | 1,00         | 1,00          | R\$ 4.480,62                | 4.480,62              |          |  |
| (1) - Fonte              |                                                              | (4) - Fator Andar                   |                       | (7) - Localização                |              | (10) - Físico              |              | MÉDIAS DAS AMOSTRAS:              |              |            |               |             |                |              |               |                             |                       | 4.293,88 |  |
| (2) - Outro              |                                                              | (5) - Transposição                  |                       | (8) - Fator Padrão de Construção |              | (11) - Amenidades (outros) |              | Saneamento das Amostras (+/- 30%) |              |            |               |             |                |              |               |                             |                       | 3.005,71 |  |
| (3) - Fator Vaga/Terreno |                                                              | (6) - Idade e Estado de Conservação |                       | (9) - Área                       |              | (12) - Outro               |              | Valor Máximo                      |              |            |               |             |                |              |               |                             |                       | 5.582,04 |  |

## 9 - CÁLCULO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL E VALOR DE LIQUIDEZ:

|                                              |                |    |           |                |      |                        |                    |                |  |
|----------------------------------------------|----------------|----|-----------|----------------|------|------------------------|--------------------|----------------|--|
| UNITÁRIO FIN. CETIP DEPRECIADO E COM FC      |                |    |           |                |      |                        |                    |                |  |
|                                              |                |    |           | Coef. Deprec.: |      | Fator Comercialização: |                    |                |  |
| Área do terreno:                             | 2743,00        | m² | Valor m²: |                | 1,00 | 1,0000                 | Valor Terreno:     |                |  |
| Área da Edificação:                          | 66,00          | m² | Valor m²: | R\$ 4.293,88   | 1,00 | 1,0000                 | Valor Edificação : | R\$ 283.395,92 |  |
| Valor Imóvel:                                | R\$ 283.395,92 |    |           |                |      |                        |                    |                |  |
| Valor Final da Avaliação conforme o mercado: |                |    |           |                |      |                        | R\$ 283.000,00     |                |  |

## 10 - AVALIAÇÃO PARA GARANTIA DE FINANCIAMENTO:

|                             |     |            |
|-----------------------------|-----|------------|
| Valor Terreno:              | R\$ |            |
| Valor Edificação:           | R\$ | 283.000,00 |
| Valor do(s) Anexo(s):       | R\$ |            |
| Valor do(s) Anexo(s):       | R\$ |            |
| VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL: | R\$ | 283.000,00 |

Diagnóstico de Mercado: Para o imóvel em estudo ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é médio, o nível de demanda é alto, possuindo média liquidez para venda. De acordo com a pesquisa imobiliária realizada na região e através de contatos realizados com corretores imobiliários e profissionais especializados no mercado local, os apartamentos para venda possuem preços unitários variando entre R\$ 4.545,45/m² a R\$ 5.142,86/m² e áreas variando de 60m² a 75m². Acreditamos que o imóvel possui boa liquidez, em torno de 12 a 24 meses;

## Informações cedidas pela contratante

Este laudo foi elaborado sem vistoria do imóvel, conforme a política de vistoria estabelecida pelo contratante, não havendo ressalvas quanto ao seguro de danos físicos ao imóvel - DFI

## Diagnóstico ambiental

i) O imóvel está localizado em área classificada como de risco pela Defesa Civil; ( ) Sim (x) Não  
ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental? ( ) Sim (x) Não  
Em caso de resposta positiva explicar: