



LAUDO DE AVALIAÇÃO - FRAÇÃO IDEAL



Solicitante:				
Endereço real do local:	Rua Bacairis	Nº:	796	
Complemento:	Apto nº406	Condomínio:	Edifício Bacairis	
Bairro:	Taquara	CEP:	22730-120	
Cidade:	Rio de Janeiro	Construtora:	-	
		UF:	RJ	
VALOR AVALIADO:	Valor por m ²	Uso do Imóvel	Atesta a Garantia?	Possui Habitabilidade?
R\$ 200.000,00	R\$3.636,36	RESIDENCIAL	SIM	SIM

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel avaliado:	APARTAMENTO		
O imóvel avaliado é composta de quantas matrículas:	1	Primeira habitação?	Não
Cartório de registro da(s) matrícula(s):	1ºCRI Rio de Janeiro/RJ		
Atenção para o lançamento da(s) Matrículas, suas frações e valores na aba indicada para este fim			

DETALHAMENTO VAGA(S) DE GARAGEM E BOX/ESCANINHO

A(s) vaga(s) de garagem são objetos de matrículas individuais:	Não	Se sim, mais quantas matrículas:	
A(s) vaga(s) de garagem são para guarda de quantos veículos:	1		
Há Box/Escaninho?	Não	Se sim, há matrícula(s) separada(s)?	
Detalhe abaixo se as vagas são presas, soltas, cobertas, área de estacionamento indeterminada, número de matrícula, fração ideal e valor por matrícula, quando for o caso de fração ideal. Se não for imóvel composto por fração, ou a vaga não for uma unidade autônoma, apenas descrever o tipo de garagem. (REGISTRO FOTOGRÁFICO DA(S) VAGAS / GARAGEM É OBRIGATÓRIO).			
1 Vaga.			

DETALHAMENTO DO IMÓVEL EDIFICAÇÃO PRINCIPAL - FRAÇÃO IDEAL

Áreas conforme Matrícula (se não constar inserir "Não Informado")		Áreas privativas ponderadas e aferidas in loco	
Área Total Construída:	55,00 m ²	Área total Privativa:	55,00 m ²
Área Total Privativa:	55,00 m ²	Área Coberta Padrão:	55,00 m ²
Área Total de Terreno:		Área padrão diferente ou descoberta:	0,00 m ²
Área de Testada:		Coefficiente adotado para área diferenciada:	0
Estado de Conservação:	Bom	Área total ponderada edificação principal	55,00 m ²
Total de Dormitórios:	1	Qtos destes dormitórios são Suites?	0
Total de Banhos sociais considerar lavabo(s) e desconsiderando as suites:		Padrão de acabamento:	Normal
		Qualificação de DCE	Não Possui
Descreva abaixo o imóvel vistoriado caso os campos acima sejam insuficientes para descreve-lo: Sala, sacada, cozinha / área de serviço, banheiro social e 1 dormitório.			
Obs:A matrícula do imóvel em estudo não indica a área útil do mesmo. Tal situação é comumente verificada na capital do Rio de Janeiro. Para efeito de cálculo, utilizaremos a área privativa informada no IPTU igual à 55m ² .			

DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO

Imóvel encontra-se em condomínio?	Sim	Estrutura de Serviços do Condomínio:	Bom
Estado de conservação áreas comuns:	Bom	Valor mensal taxa de condomínio:	
Elevador(es) por Bloco/Torre	2	Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:	
Salão de festas, salão de jogos, churrasqueira e portaria 24h.			

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:	MMDC	Precisão:	II	Fundamentação:	II
Nome:	Tales R. S. Galache				
CREA:	5060563873-D				
Empresa:	Galache Engenharia Ltda.	Agência Solicitante	Maria E.M.G.Santana-Belo Horizonte MG		
Data:	quinta-feira, 11 de janeiro de 2024				

Detalhamento de valores por matrícula - Sempre Obrigatório				
Matricula	Inscrição Municipal	Descrição simplificada	Fração ideal	Valor
162.273	-	Apto nº406	0,0167%	R\$200.000,00
Total			0,0167%	R\$200.000,00

REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE

FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL

FOTO INDICAÇÃO NUMERAÇÃO PREDIAL

FOTO RUA VISÃO À ESQUERDA

FOTO RUA VISÃO À DIREITA



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO INDICAÇÃO NUMERAÇÃO PREDIAL



FOTO RUA VISÃO À ESQUERDA



FOTO RUA VISÃO À DIREITA

REGISTRO FOTOGRÁFICO GUARITA, HALL E ÁREAS COMUNS

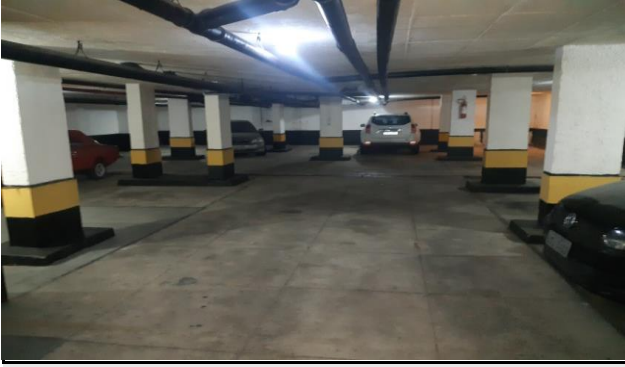


Descrição: SALÃO DE FESTAS



Descrição: SALÃO DE JOGOS

REGISTRO FOTOGRÁFICO VAGAS GARAGEM/ESTACIONAMENTO

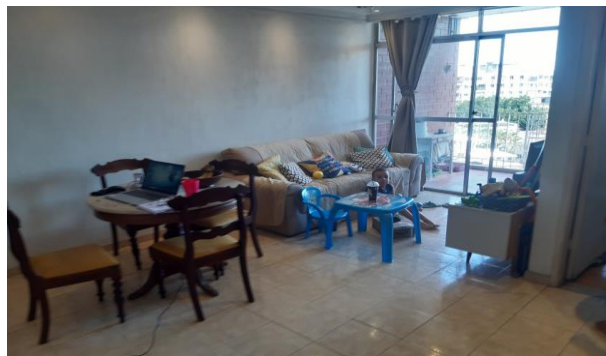


Descrição: ESTACIONAMENTO

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



Descrição: SALA ESTAR/JANTAR



Descrição: SALA ESTAR/JANTAR



Descrição: SACADA



Descrição: COZINHA / ÁREA DE SERVIÇO



Descrição: BANHEIRO SOCIAL



Descrição: DORMITÓRIO

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO	ÍNDICE	PADRÃO	IDADE APAR.	ÁREA	VAGAS	DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE	(R\$)	FISCAL	ACABAM.	(ANOS)	ÚTIL (M²)		
1	Rua Bacairis	796	3	Corretor	(21) 2187-4600	160.000,00	1,00	1,926	20	51,00	1	11/01/24
2	Rua Bacairis	796	4	Corretor	(21) 99011-7631	180.000,00	1,00	1,926	20	47,00	1	11/01/24
3	Rua Bacairis	796	5	Corretor	(11) 3230-4186	180.000,00	1,00	1,926	20	46,00	1	11/01/24
4	Rua Bacairis	796	3	Corretor	(21) 3851-7212	200.000,00	1,00	1,926	20	55,00	1	11/01/24
5	Estrada do Cafundá	1757	8	Corretor	(21) 97012-6361	180.000,00	1,00	1,926	20	50,00	1	11/01/24
6	Rua Mapendi	660	4	Corretor	(21) 97012-6361	330.000,00	1,00	1,926	10	54,00	1	11/01/24

LINK DAS AMOSTRAS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-taquara-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-51m2-venda
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-taquara-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-47m2-venda
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-taquara-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-46m2-venda
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-taquara-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-55m2-venda
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-taquara-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-50m2-venda
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-taquara-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-54m2-venda

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	1,97
Quadra		idade	20
índice fiscal	1,00	AU	55,00
		vagas	1
		andar	4
			1,030

r	2,50
índice vagas	0,07
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	160.000,00	1,00	3	51,00	3.137,25	1,00	1,00	0,00	3.137,25	1	1,0000	0,00	3.137,25	20	0,603	1,0000	0,00	3.137,25
2	180.000,00	1,00	4	47,00	3.829,79	1,00	1,00	0,00	3.829,79	1	1,0000	0,00	3.829,79	20	0,603	1,0000	0,00	3.829,79
3	180.000,00	0,90	5	46,00	3.533,48	1,00	1,00	0,00	3.533,48	1	1,0000	0,00	3.533,48	20	0,603	1,0000	0,00	3.533,48
4	200.000,00	0,90	3	55,00	3.283,64	1,00	1,00	0,00	3.283,64	1	1,0000	0,00	3.283,64	20	0,603	1,0000	0,00	3.283,64
5	180.000,00	0,90	8	50,00	3.250,80	1,00	1,00	0,00	3.250,80	1	1,0000	0,00	3.250,80	20	0,603	1,0000	0,00	3.250,80
6	330.000,00	0,90	4	54,00	5.518,33	1,00	1,00	0,00	5.518,33	1	1,0000	0,00	5.518,33	10	0,776	0,7763	-1.234,29	4.284,05
						Média			3.758,88				3.758,88					3.553,17
						L. Inf.			2.631,22				2.631,22					2.487,22
						L. Sup.			4.886,55				4.886,55					4.619,12
						Desvio			896,88				896,88					435,46
						CV			0,239				0,239					0,123
						SIM				SIM				SIM				

Homogeneização do fator padrão				Homogeneização do fator andar				Homogeneização do fator área				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
padrão	Cp	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	andar	coef. andar	Ca	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Área amostra	fg	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,93	1,0228	71,67	3.208,93	3	1,020	1,0098	30,76	3.168,01	51,00	0,98	-58,67	3.078,59	1,02	3.208,93	3.208,93	3.208,93
1,93	1,0228	87,49	3.917,28	4	1,030	1,0000	0,00	3.829,79	47,00	0,96	-147,58	3.682,21	1,02	3.917,28	3.917,28	3.917,28
1,93	1,0228	80,72	3.614,20	5	1,040	0,9904	-33,98	3.499,50	46,00	0,96	-154,38	3.379,10	1,02	3.614,20	3.614,20	3.614,20
1,93	1,0228	75,02	3.358,65	3	1,020	1,0098	32,19	3.315,83	55,00	1,00	0,00	3.283,64	1,02	3.358,65	3.358,65	3.358,65
1,93	1,0228	74,27	3.325,07	8	1,070	0,9626	-121,53	3.129,27	50,00	0,98	-76,54	3.174,26	1,02	3.325,07	3.325,07	3.325,07
1,93	1,0228	126,07	5.644,40	4	1,030	1,0000	0,00	5.518,33	54,00	1,00	-25,26	5.493,08	0,80	4.410,11	4.410,11	4.410,11
				Média				3.743,46				3.681,81		3.639,04	3.639,04	3.639,04
				L. Inf.				2.620,42				2.577,27		2.547,33	2.547,33	2.547,33
				L. Sup.				4.866,49				4.786,36		4.730,75	4.730,75	4.730,75
				Desvio				906,46				911,30				
				CV				0,242				0,248				
				SIM				NÃO				NÃO				

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
APARTAMENTO	
AU	55,00
Vu	3.639,04
Valor total	200.000,00