



LAUDO DE AVALIAÇÃO - FRAÇÃO IDEAL



Solicitante:		CNPJ/CPF:			
Endereço real do local:	Rua Mauro Ferreira Leão	Nº:	55		
Complemento:	Apto nº101	Condomínio:	Não Informado	CEP:	23093-515
Bairro:	Campo Grande	Construtora:	-		
Cidade:	Rio de Janeiro	UF:	RJ		
VALOR AVALIADO:	Valor por m ²	Uso do Imóvel	Atesta a Garantia?	Possui Habitabilidade?	
R\$ 250.000,00	R\$2.887,50	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?	Sim
Cartório de registro da(s) matrícula(s):	4ºCRI 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:	0		
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).			
O imóvel possui fisicamente duas vagas de garagem, porém não há indicação na matrícula.			
Para efeito de cálculo e fins de avaliação o imóvel não possui 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:	86,58 m ²	Área total Privativa:	86,58 m ²		
Área Total Privativa:	86,58 m ²	Área Coberta Padrão:	86,58 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:		Área total ponderada edificação principal	86,58 m ²		
Total de Dormitórios:	2	Qtos destes dormitórios são Suites?	-	Padrão de acabamento:	
Total de Banhos sociais considerar lavabo(s) e desconsiderando as suites:			1	Qualificação de DCE	
Descreva abaixo o imóvel vistoriado caso os campos acima sejam insuficientes para descreve-lo: Sala, sacada, cozinha, área de serviço, banheiro social e 2 dormitórios.					

DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO


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

SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA IMÓVEIS EM USO COMERCIAL

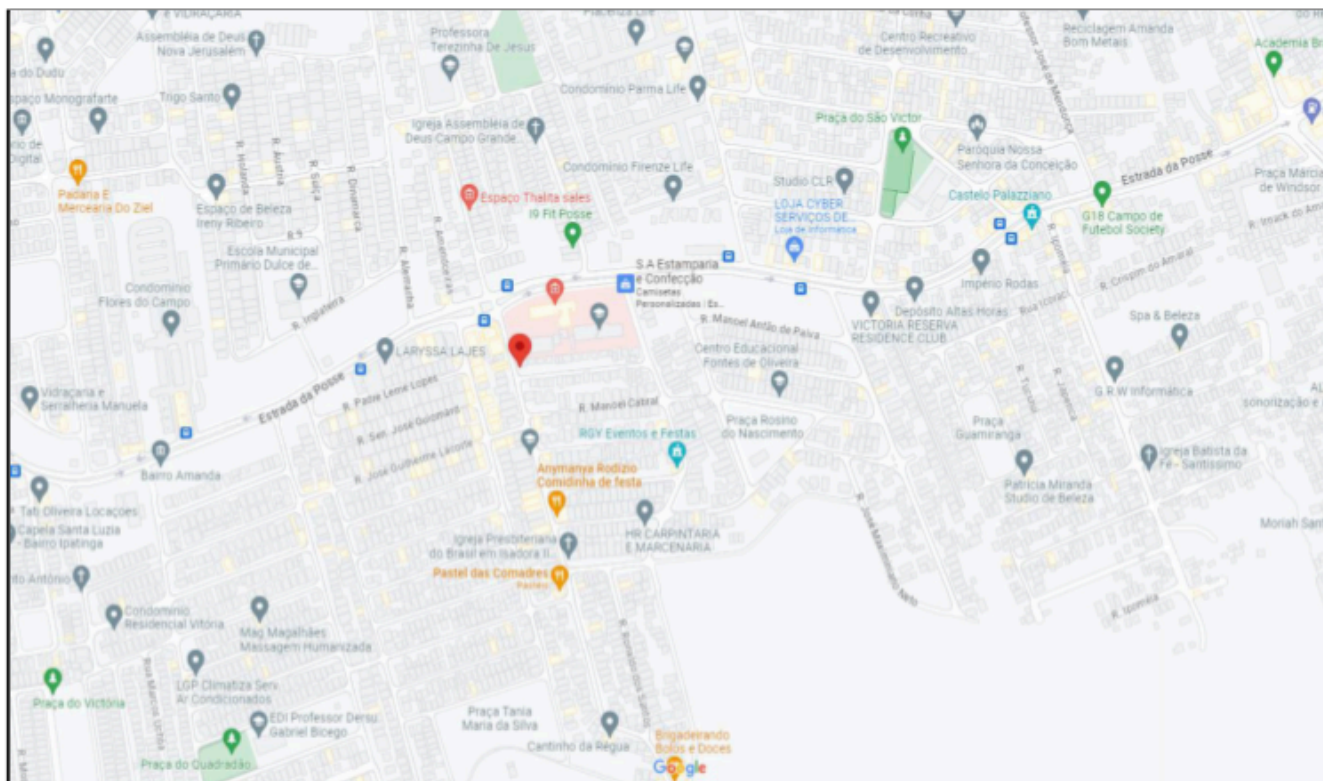
Atividade comercial exercida no local:			
Tempo de exercício no local	Extintores?	Hidrantes?	Sprinklers?

RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	MMDC	Precisão:	II	Fundamentação:	II
Nome:	Tales R. S. Galache				
CREA:	5060563873-D				
Empresa:	Galache Engenharia Ltda.	Agencia Solicitante:	Maria E. M. G. de Santana - Belo Horizonte MG		
Data:	terça-feira, 31 de outubro de 2023				



MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO INDICAÇÃO NUMERAÇÃO PREDIAL



FOTO RUA VISÃO À ESQUERDA



FOTO RUA VISÃO À DIREITA

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



Descrição: IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



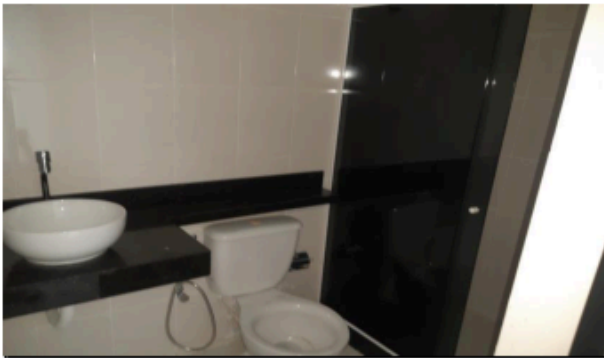
Descrição: SALA



Descrição: COZINHA



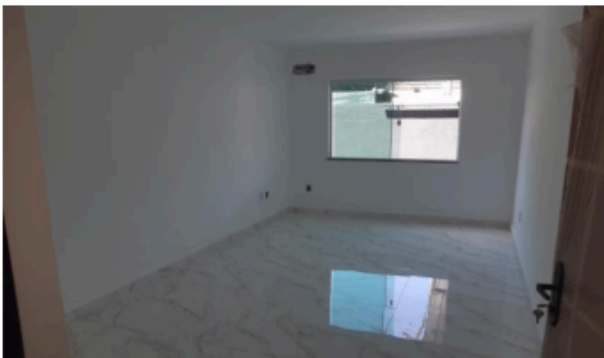
Descrição: ÁREA DE SERVIÇO



Descrição: ÁREA DE SERVIÇO



Descrição: DORMITÓRIO-1



Descrição: DORMITÓRIO-2

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 Vitor Alves	399	3	Corretor	(21) 3394-4052	250.000,00	1,00	1,746	30	80,00	1	31/10/23
2	Rua Ponche-verde	S/n	2	Corretor	(21) 96413-2173	215.000,00	1,00	1,746	30	80,00	1	31/10/23
3	Praça dos Estudantes	S/n	1	Corretor	(21) 3315-8500	220.000,00	1,00	1,512	30	87,00	1	31/10/23
4	Rua Ivo do Prado	S/n	2	Corretor	(21) 2451-6119	220.000,00	1,00	1,512	30	84,00	1	31/10/23
5	Rua Ajurana	S/n	2	Corretor	(21) 96433-6961	260.000,00	1,00	1,746	30	80,00	0	31/10/23
6	Rua Itapolis	14780	2	Corretor	(21) 2413-1900	170.000,00	1,00	1,512	35	85,00	1	31/10/23

LINK DAS AMOSTRAS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-campo-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-campo-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-80m2-venda-f
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Sector		padrão	1,73
Quadra		idade	25
índice fiscal	1,00	AU	86,58
		vagas	0
		andar	1
			1,000

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	PI	(Vu x PI)-Vu	Vu homog.	vagas	Pv	(Vu x PI)-Vu	Vu Homog.	idade	coef. idade	PI	(Vu x PI)-Vu	Vu homog.
1	250.000,00	0,90	3	80,00	2.899,38	1,00	1,00	0,00	2.899,38	1	0,9300	-196,66	2.612,72	30	0,468	1,1350	379,13	3.186,50
2	215.000,00	0,90	2	80,00	2.416,06	1,00	1,00	0,00	2.416,06	1	0,9300	-169,12	2.246,94	30	0,468	1,1350	326,05	2.742,11
3	220.000,00	0,90	1	87,00	2.273,33	1,00	1,00	0,00	2.273,33	1	0,9300	-158,13	2.114,30	30	0,468	1,1350	306,79	2.580,12
4	220.000,00	0,90	2	84,00	2.354,52	1,00	1,00	0,00	2.354,52	1	0,9300	-164,82	2.189,71	30	0,468	1,1350	317,74	2.672,27
5	280.000,00	0,90	2	80,00	2.921,75	1,00	1,00	0,00	2.921,75	0	1,0000	0,00	2.921,75	30	0,468	1,1350	394,29	3.316,04
6	170.000,00	0,90	2	85,00	1.798,00	1,00	1,00	0,00	1.798,00	1	0,9300	-125,86	1.672,14	35	0,412	1,2861	518,03	2.316,03
					Média	2.428,84		Média	2.428,84		Média	2.292,91		Média	2.952,51		Média	2.952,51
					L. Inf.	1.700,19		L. Inf.	1.700,19		L. Inf.	1.605,04		L. Inf.	1.361,76		L. Inf.	1.361,76
					L. Sup.	3.157,49		L. Sup.	3.157,49		L. Sup.	2.980,78		L. Sup.	3.643,27		L. Sup.	3.643,27
					Desvio	403,89		Desvio	403,89		Desvio	430,76		Desvio	379,33		Desvio	379,33
					CV	0,166		CV	0,166		CV	0,188		CV	0,135		CV	0,135
						SIM			SIM			NÃO			SIM			SIM

Homogeneização do fator padrão				Homogeneização do fator andar				Homogeneização do fator área				SCMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA				
padrão	Cp	(Vu x PI)-Vu	Vu homog.	andar	coef. andar	Ca	(Vu x PI)-Vu	Vu homog.	Área amostra	tg	(Vu x PI)-Vu		Vu homog.	Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,75	0,9890	-33,79	2.775,59	3	1,000	0,9894	-95,09	2.754,29	80,00	0,98	-54,97	2.754,41	1,08	3.044,66	3.044,66	3.044,66	3.044,66
1,75	0,9890	-29,06	2.387,00	2	1,010	0,9901	-23,32	2.392,14	80,00	0,98	-47,27	2.369,79	1,09	2.641,86	2.641,86	2.641,86	2.641,86
1,51	1,1409	320,25	2.593,58	1	1,000	1,0000	0,00	2.273,33	87,00	1,00	2,75	2.276,09	1,28	2.903,12	2.903,12	2.903,12	2.903,12
1,51	1,1409	331,69	2.686,21	2	1,010	0,9901	-23,31	2.331,21	84,00	0,99	-17,74	2.336,78	1,26	2.962,90	2.962,90	2.962,90	2.962,90
1,75	0,9890	-35,14	2.896,61	2	1,010	0,9901	-28,93	2.892,82	80,00	0,98	-57,17	2.864,58	1,09	3.194,80	3.194,80	3.194,80	3.194,80
1,51	1,1409	253,29	2.051,29	2	1,010	0,9901	-17,80	1.780,20	85,00	1,00	-6,26	1.789,74	1,41	2.543,25	2.543,25	2.543,25	2.543,25
				Média	2.563,38		Média	2.494,08		Média	2.399,40		Média	2.881,77	2.881,77	2.881,77	2.881,77
				L. Inf.	1.794,37		L. Inf.	1.682,80		L. Inf.	1.679,85		L. Inf.	2.017,24	2.017,24	2.017,24	2.017,24
				L. Sup.	3.332,39		L. Sup.	3.125,20		L. Sup.	3.117,82		L. Sup.	3.746,30	3.746,30	3.746,30	3.746,30
				Desvio	302,94		Desvio	303,27		Desvio	363,19		Desvio	376,30	376,30	376,30	376,30
				CV	0,118		CV	0,164		CV	0,160		CV	0,135	0,135	0,135	0,135
					SIM			SIM			SIM						

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
Apartamento	
AU	86,58
Vu	2.881,77
Valor total	250.000,00