

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Informações Gerais

Solicitante: Galleria Finanças	Data da Solicitação: 20/06/2022
	Data da Vistoria: 23/06/2022
Endereço: Rua F, nº 195	Data do Laudo: 28/06/2022
Complemento: Lote 08 - Quadra G	Matrícula/Cartório: 4.564 - 14º Registro de Imóveis da 5ª Circunscrição de Niterói/RJ
Bairro: Baldeador	Objetivo: Valor de Mercado
Cidade: Niterói UF: RJ CEP: 24141-230	Finalidade: Compra/venda

Informações de Áreas		Características do Imóvel	
Matrícula	IPTU	Uso:	Residencial
Terreno: <input type="text"/> m²	Terreno: 560,00 m²	Tipologia:	Casa
Construída: <input type="text"/> m²	Construída: <input type="text"/> m²	Idade Aparente:	20 Anos
Comum: <input type="text"/> m²	Fração Ideal: <input type="text"/>	Topografia:	Plano
Garagem: <input type="text"/> m²	Área Considerada	Est. Conservação:	Regular
Depósito: <input type="text"/> m²	Terreno: 560,00 m²	Qtd. de Quartos:	3
Privativa: <input type="text"/> m²	Construída: 278,26 m²	Qtd. de Vagas:	4
Fração Ideal: <input type="text"/>		Ocupação:	Ocupado

Valor de Mercado

R\$ 771.100,00

(SETECENTOS E SETENTA E UM MIL E CEM REAIS)

Valor para Liquidação Forçada

R\$ 502.680,09

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

O mercado para Compra/Venda de imóveis **QUINHENTOS E DOIS MIL SEISCENTOS E OITENTA REAIS E NOVE CENTAVOS** (R\$ 502.680,09) foi avaliado ao valor, as características do negócio e a atual situação econômica do país.

Através de consultas ao setor imobiliário local detectou-se que atualmente a Velocidade de Venda gira em torno de **42 meses**, para a negociação efetiva de imóveis, com características similares ao avaliando, ofertados a valores estimados como o de Mercado.

Valor de Liquidação Forçada com taxa de 13% a.a. e 42 meses com índice de 0,6519.

Valor da área construída não averbada R\$ 505.756,00.

Comentários Gerais

Responsável Técnico: **Arqª Ana Maria F. Cooke**

Telefone de Contato: **-**

Identificação: **CAU/SP A40301-6**

Assinatura: _____



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Bom	Regular	Condomínio	-
Frete:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
14,00 m	29,00 m	31,50 m	24,00 m	560,00 m ²

Adendo	
Fator Valorizante:	
Fator Desvalorizante:	

Características da Região							
Equipamentos Comunitários			Infraestrutura Urbana				
	Até 500 m	1.000 m	> 1.000 m				
Coleta de Lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública:	Sim
Transporte Coletivo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Esgoto:	Sim	Fossa:	Não
Comércio:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	Não
Rede Bancária:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Telefone:	Sim		
Escola:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pavimentação:	Sim		
Saúde:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Arborização:	Sim		
Segurança:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial:	Sim		
Lazer				Gás Canalizado:	Não		



Vista do logradouro



Vista do Logradouro

Comentários sobre a região

Baldeador é um bairro da Zona Norte do município de Niterói, estado do Rio de Janeiro. O bairro limita-se com o município de São Gonçalo e com os bairros do Fonseca, Santa Bárbara e Caramujo, sendo, destes dois últimos, separado pela Rodovia Amaral Peixoto (RJ-104). Sua população estimada no ano de 2000 (IBGE) era de 5.107 habitantes. Possui uma área de 2,47 km². A extensão territorial do antigo Baldeador era muito maior do que a de hoje; nela estavam incluídas partes do atual município de São Gonçalo, ainda hoje chamadas de Baldeador, bem como os territórios dos atuais bairros do Caramujo e de Santa Bárbara. O antigo Baldeador era cortado pela estrada Velha de Maricá, principal caminho de ligação entre os municípios de Niterói e Maricá. Ao longo desta e da estrada da Figueira, aconteceu o início da ocupação urbana, fato constatado pela presença de edificações antigas. O bairro do Baldeador estabelecido pelos limites do Decreto Lei 4895, de 08/11/86, possui áreas com características próprias: a Figueira, que se localiza ao longo da estrada do mesmo nome; Cova da Onça, onde existem terrenos ocupados por posseiros; Nossa Senhora das Graças, com loteamentos regulares e, ainda, parte do local conhecido como "Caixa D'água". O bairro abriga a sede da AutoViação 1001, a maior empresa de transporte rodoviário de passageiros do estado do Rio de Janeiro.

Região com predominância residencial, com infraestrutura completa de pavimentação, energia, água, iluminação pública, comércio e serviços.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Fachada



Fachada



Fachada do condomínio



Vista do logradouro



Vista do logradouro



Identificação numérica

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

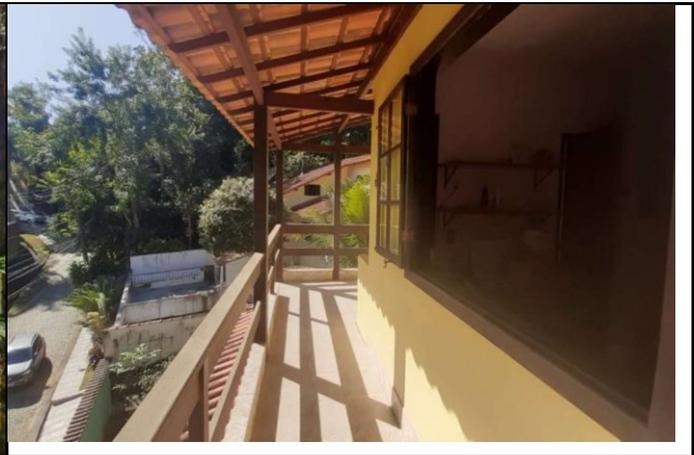
Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Garagem



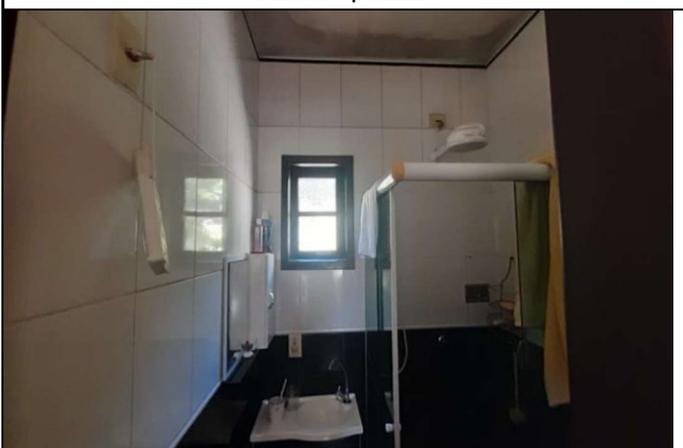
Varanda 3º pavimento



Varanda 3º pavimento



Suíte



Banheiro Suíte



Dormitório 1

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Dormitório 2



Circulação 3º pavimento



Banheiro social 3º pavimento



Acesso 2º pavimento



Varanda 2º pavimento



Varanda 2º pavimento

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



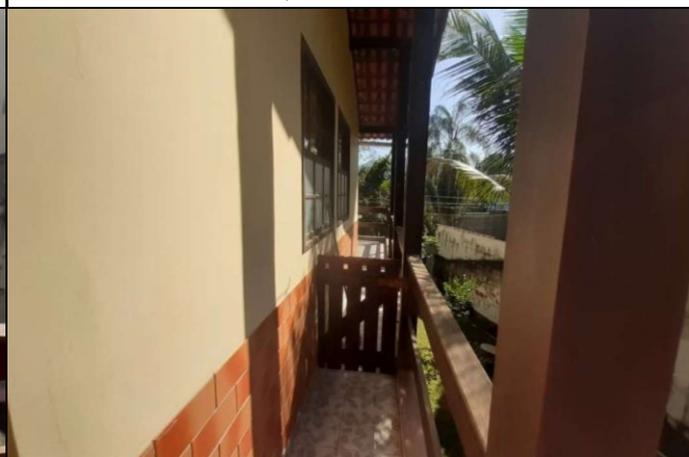
Despensa



Quintal dos fundos



Quintal lateral



Varanda lateral 2º pavimento



Cozinha



Hall 2º pavimento

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

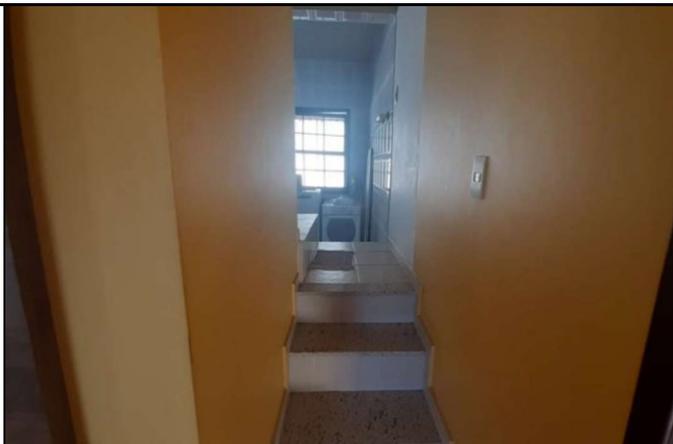
Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Sala de estar 2º pavimento



Acesso área de serviço



Varanda



Acesso externo 2º pavimento



Garagem



Churrasqueira

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Banheiro churrasqueira



Banheiro churrasqueira



Depósito



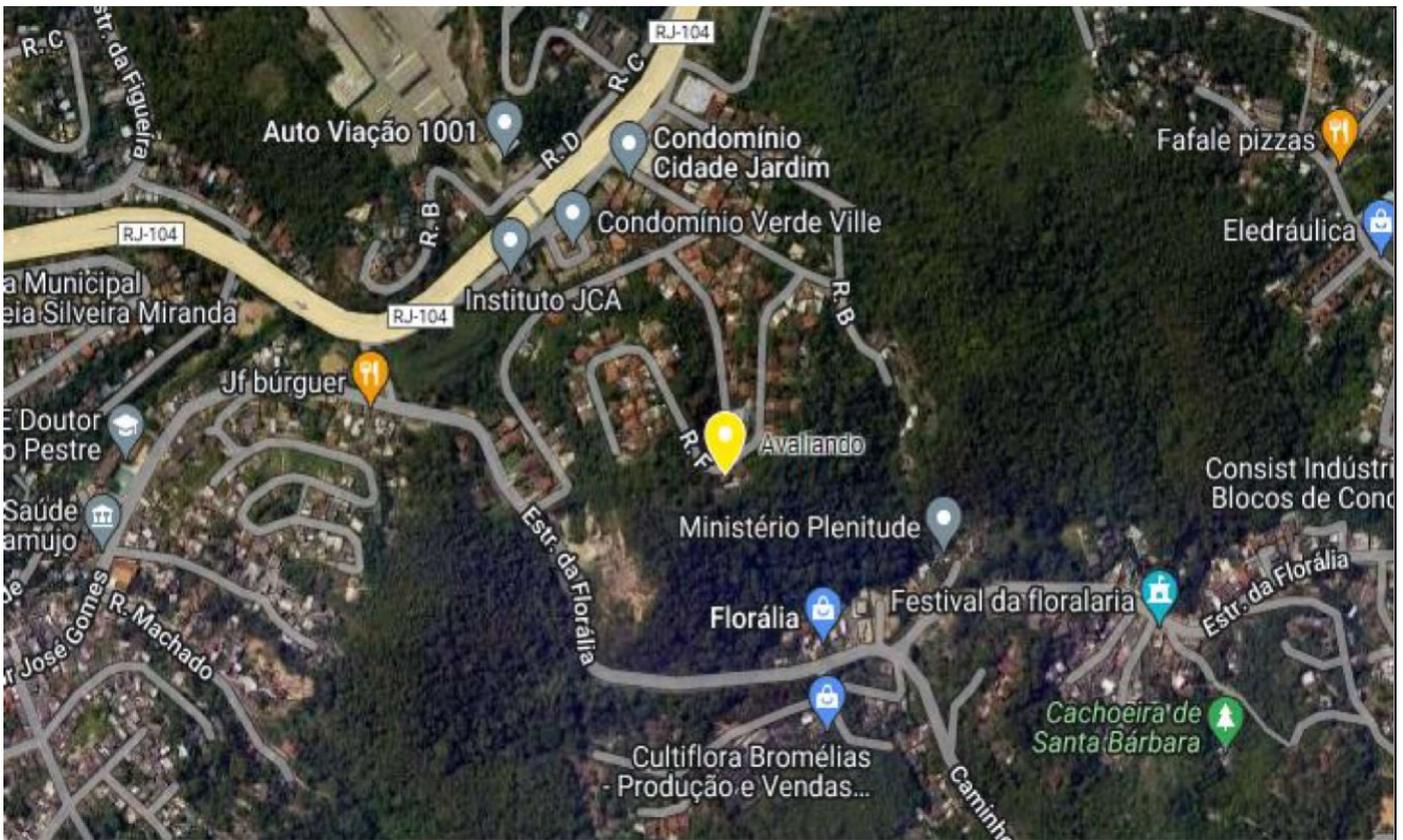
Garagem

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

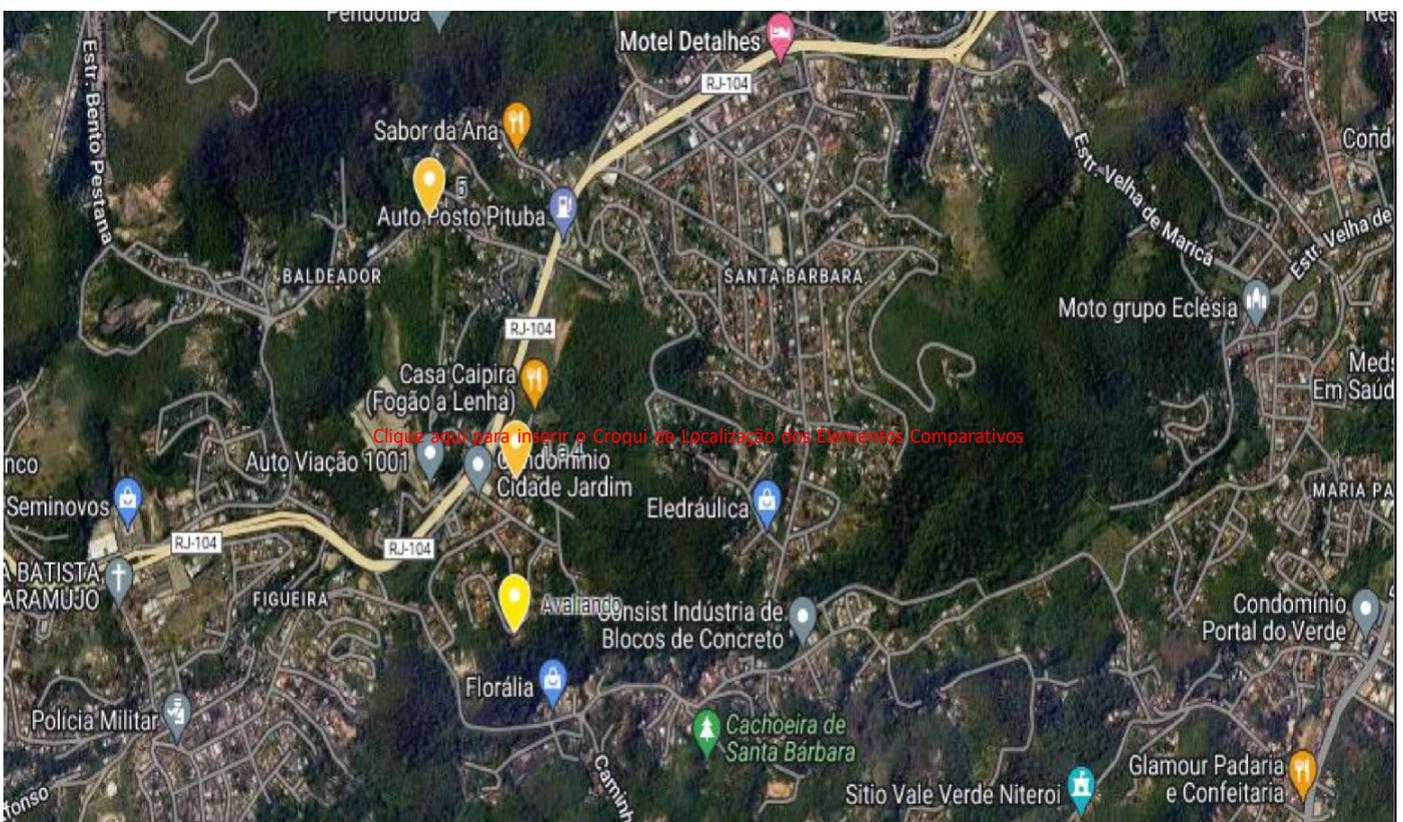
Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Dados considerados do Imóvel avaliando

Imóvel Objeto da Avaliação

Endereço:	Rua F, nº 195					
Bairro:	Baldeador	Cidade:	Niterói	UF:	RJ	
Informante:	Não se Aplica					
Área Priv./Constr.:	278,26	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	560,00	Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio	Med		
Idade Aparente:	20	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	4	Andar:		
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	N/A	
Observações:						

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 1

Endereço:	Rua Gomes Filho, nº 204					
Bairro:	Baldeador	Cidade:	Niterói	UF:	RJ	
Informante:	LOPES SELF					
Área Priv./Constr.:	400,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	525,00	Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio	Med		
Idade Aparente:	25	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:		
Qtd. Dorm.:	6	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 1.300.000,00	Vagas:	2	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.925,00	Data Amost.:	28/06/2022	
Observações:	Trata-se de casa com 6 dormitórios sendo 2 suítes e 2 vagas de garagem					

Elemento Comparativo 2

Endereço:	Rua Gomes Filho, nº 204					
Bairro:	Baldeador	Cidade:	Niterói	UF:	RJ	
Informante:	LOPES SELF					
Área Priv./Constr.:	263,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	538,00	Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio	Med		
Idade Aparente:	30	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:	4	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 695.000,00	Vagas:	1	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.378,33	Data Amost.:	28/06/2022	
Observações:	Trata-se de casa com 4 dormitórios sendo 2 suítes e 1 vaga de garagem					

Elemento Comparativo 3

Endereço:	Rua Gomes Filho, nº 204					
Bairro:	Baldeador	Cidade:	Niterói	UF:	RJ	
Informante:	MR Negocios Imobiliarios					
Área Priv./Constr.:	234,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	626,00	Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio	Máx		
Idade Aparente:	15	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:	5	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 792.000,00	Vagas:	5	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.046,15	Data Amost.:	28/06/2022	
Observações:	Trata-se de casa com 5 dormitórios sendo 2 suítes e 5 vagas de garagem					

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 4

Endereço:	Rua Gomes Filho, n° 204				
Bairro:	Baldeador	Cidade:	Niterói	UF: RJ	
Informante:	MR Negócios Imobiliários				
Área Priv./Constr.:	195,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	525,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio	Máx	
Idade Aparente:	10	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:	
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 800.000,00	Vagas:	2	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.692,31	Data Amost.: 28/06/2022	
Observações:	Trata-se de casa com 3 dormitórios sendo 1 suíte e 2 vagas de garagem				

Elemento Comparativo 5

Endereço:	Rodovia Amaral Peixoto, n° 2502				
Bairro:	Baldeador	Cidade:	Niterói	UF: RJ	
Informante:	CB4i - Quattro i Negócios				
Área Priv./Constr.:	105,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	120,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio	Med	
Idade Aparente:	15	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:	
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 349.000,00	Vagas:	2	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.991,43	Data Amost.: 28/06/2022	
Observações:	Trata-se de casa com 3 dormitórios sendo 1 suíte e 2 vagas de garagem				

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados

A	Preço Anunciado	Area Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m ²	F. Local.	F. Área	F. Padrão	F. Obsol.		Soma Fatores	Unit-m ² Homo
1	R\$ 1.300.000,00	400,00	0,900	R\$ 2.925,00	1,000	1,046	1,000	1,047	1,000 1,000 1,000	1,094	R\$ 3.199,02
2	R\$ 695.000,00	263,00	0,900	R\$ 2.378,33	1,000	0,986	1,000	1,124	1,000 1,000 1,000	1,110	R\$ 2.640,38
3	R\$ 792.000,00	234,00	0,900	R\$ 3.046,15	1,000	0,958	0,915	0,948	1,000 1,000 1,000	0,820	R\$ 2.498,40
4	R\$ 800.000,00	195,00	0,900	R\$ 3.692,31	1,000	0,915	0,915	0,900	1,000 1,000 1,000	0,729	R\$ 2.692,41
5	R\$ 349.000,00	105,00	0,900	R\$ 2.991,43	1,111	0,885	1,000	0,948	1,000 1,000 1,000	0,944	R\$ 2.824,89

Média
Desvio
Coef. de variação

$$\text{Valor de Mercado} = \frac{\text{Área}}{278,26} \times \frac{\text{Unit/m}^2}{R\$2.771,02} \times \frac{\text{Fator Ajuste}}{1,00} = R\$ 771.100,00$$

Tratamento Estatístico

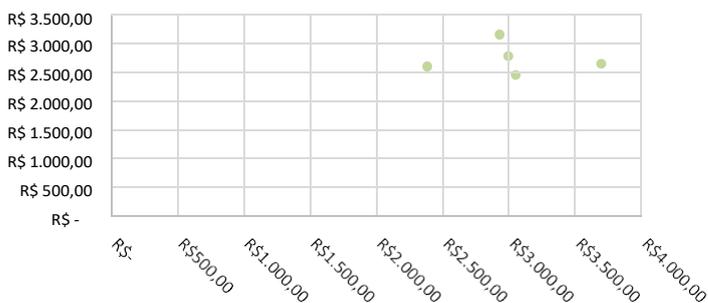
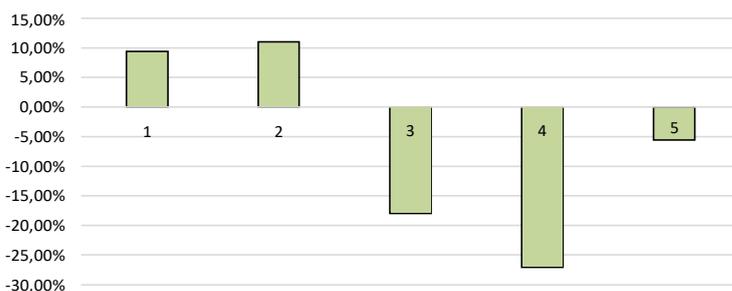
DADOS

Número de Amostras Coletados:	5
Número de Amostras Saneados:	5
Limite Inferior (p/m ²):	R\$ 1.939,71
Média Aritmética (p/m ²):	R\$ 2.771,02
Limite Superior (p/m ²):	R\$ 3.602,32
Média Saneada (p/m ²):	R\$ 2.771,02
T. de Student:	1,533
Desvio Padrão:	266,30
Coefficiente de Variação:	0,096

INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Resultado(p/m ²):	R\$ 204,14
Inferior (p/m ²):	-7,37% R\$ 2.566,87
Superior (p/m ²):	7,37% R\$ 2.975,16
Amplitude Total	14,73%

Residual % e Dispersão



Comentários sobre o cálculo

Área de comentários sobre o cálculo.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,50 a 2,00	2 Pontos

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

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 8 Pontos
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 14,73%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

Livro n.º 2 - Registro de Imóveis da 5.ª Circunscrição
14.º Ofício de Registro Imobiliário - Conceição, 17F
Niterói - Estado do Rio de Janeiro

O. Exatidão Dias - Oficial

MATRICULA Nº:4.564

DATA:20 de março de 1980.

CIDADE JARDIM-lote de terreno n.º:18 da quadra G, situado na BR-73-RJ Rodovia Tronco-Principal, desmembrado de maior porção do imóvel 555, da antiga Estrada da Figueira, inscrito na Prefeitura sob o n.º:..... 129084, em zona urbana e não foreiro do 4.º sub-distrito do 1.º distrito do Município de Niterói. Medidas:-quatorze metros de largura na frente com o eixo da Rua F; vinte e quatro metros nos fundos com propriedade de Rolf Altenburg; por vinte e nove metros do lado direito - com lote 17, e trinta e um metros e cinquenta centímetros do lado esquerdo com o lote 19.

REGISTRO ANTERIOR no L.º:3-J fls:37 sob o n.º:12.534-5ª Circunscrição, em nome de LOCAL LOTEADORA CENTRAL LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CGC 30125884/0001-71.

REG.1 -4.564.-Prot. 1 fls:116 sob o n.º:6.559.-Por escritura de compra e venda, lavrada no 14.º Ofício de Niterói, no L.º:286 fls:61 em data de 04 de junho de 1979, esse imóvel foi adquirido por:-JOÃO BAPTISTA / CABRAL DE BARROS, comerciante, casado sob o regime da comunhão de bens com MERITA DE SOUZA BARROS, do lar, brasileiros, CPF013812457-49, residente e domiciliado nesta cidade, pelo preço de R\$44.000,00. Niterói, 20 de março de 1980. O Oficial:

OBS: Instituição e Convenção de Condomínio, feita no L.º 03 - matrícula nº 163.-

REG.02-4.564.-Prot.1C, fls.16 sob o n.º 25.841.-Por escritura de compra e venda, lavrada em Notas do 2.º Ofício de Niterói, no L.º 096, fls.12, datada de 1.º de março de 1990, o imóvel matriculado foi adquirido por: SYLVIO JOSÉ BARROS DE SA FREIRE, brasileiro, funcionário público federal, casado pelo regime da comunhão de bens antes da Lei nº 6515 com CARMEN LYDIA ELY DE SA FREIRE, inscrito no CPF nº.022.573.517/20, CI. n.º. 01.616.563 do IFP, residente nesta cidade. Pelo preço de R\$28.000,00. Niterói, 27 de março de 1990.-O Oficial:

SEGUE VERSO

Visualização disponibilizada pela Central Registradora de Imóveis www.registradora.org.br e Visualizado em: 15/06/2022 12:24:33

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

[< Voltar](#)
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

Matrícula: 1290840	Referência Anterior: 203105022500112
Proprietário: RENAN DUARTE BARBOSA DE CHRISTO	Sector: 0203
Promitente:	Quadra: 0105
mobiliária:	Lote: 0225
Logradouro: 9126 F (CIDADE JARDIM)195/ s	Data Baixa:
Área Lote 560	

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

502	TIPO DO PATRIMO - 2 - publ federal	801	MURO - 1 - sem
906	SITUACAO - 6 - normal	1002	TOPOGRAFIA - 2 - aclave
1101	PEDOLOGIA - 1 - normal	1201	OCUPACAO - 1 - baldio
1301	PASSEIO - 1 - sem	3201	NUMERO DE UNIDA - 01 - 01 unidades
3101	NUMERO DE FRENT - 01 - uma frente		

ISENÇÕES

Sem Isenções

TESTADA

Rua: 9126 - F (CIDADE JARDIM)	Face: 12560	Testada 14
--------------------------------------	--------------------	-------------------

EDIFICAÇÕES(Construções Lançadas)

Imóvel Territorial

OUTROS PROPRIETÁRIOS

Sem Outros Proprietários

FICHA DE LANÇAMENTO - 2022					
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL		
Inscrição	Distrito	Zona	Quadra	Lote	CARACTERÍSTICAS DO TERRENO
129084-0	2	03	105	0225	Testada (m): 14
Nome: RENAN DUARTE BARBOSA DE CHRISTO					Área (m²): 560
Endereço: RUA F (CIDADE JARDIM), 195 CEP: 24.141-230 - BALDEADOR					Área do lote de vila (m²): 0,00
Ávico:					Metro linear da testada -/0 (RS): 596,45
Base legal do lançamento: Artigos 10, 11, 13 e 16 da Lei 2597/05. Departamento de Lançamento e Fiscalização Tributária					CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO
					Tipo de Imóvel: Territorial
					Características: Utilização:
					Área privativa (m²): 0,00
					Área comum (m²): 0,00
					Área garagem (m²): 0,00
					Área do (jardim - até 13,5 0' (m²): 0,00
					Área tributável da unidade (m²): 0
					Total construído no lote (m²): 0
					Número de unidades no lote: 01 UNIDADES
CÁLCULO DOS TRIBUTOS					
Valor venal (RS): 8.449,91		Alíquota (%): 2,50		IPTU (RS): 211,25	
Desconto INMato (RS): 0,00		Desconto Incentivo Cultural (RS): 0,00		Desconto bon pagador - até 5% (RS): 0,00	
IPTU devido (RS): 211,25		TCIL (RS): 0,00		Total a pagar (RS): 211,25	

