

Código de Identificação: J3HL6RB



Nome:

Endereço: Rua Ana Silva n°: 340 Compl: Casa 108
 Bairro: Pechincha CEP: 22740-300
 Município: Rio de Janeiro UF: RJ

Características do Imóvel

Tipologia: Casa Condomínio Uso: Residencial
 Idade aparente: 15 Padrão construtivo: Médio
 Estado de conservação: Médio Ocupação atual do imóvel: Habitado
 Nº de matrícula: 314.348 Nº do Cartório: 9º CRI de Rio de Janeiro/RJ

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In Loco	Fração Ideal (%)
Construída / Apartamento	0,00	88,00	88,00	0,11
Comum				
Vagas de garagem				
Depósito				
Área descoberta				

Dimensões (m²)

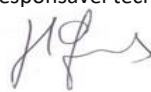
Qtde Vaga vinculada	1	Qtde vaga Autônoma	Nº de matrícula:
Terreno (m ²)	0,00	Valor de Mercado R\$ 350.000,00 Trezentos e cinquenta mil reais Valor do metro quadrado: R\$3.976,92 Informar o valor das vagas autônomas: (valor em reais)	
Testada (m ²)	0,00		
Lat. Dire. (m ²)	0,00		
Lat. Esq. (m ²)	0,00		
Fração Ideal %	0,11		

A matrícula cita a edificação do imóvel porém não informa o tamanho da mesma. O IPTU cita a área construída de 88,00m², conforme verificado in loco.

Nome da Empresa

Galache Engenharia Ltda.
 Crea: 1009877
 Santo André/SP
 sexta-feira, 20 de novembro de 2020

Responsável técnico


 Tales R. S. Galache
 Engenheiro Civil - Crea: 5060563873/D

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 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			
Se outros, quais:			

Trata-se de região predominantemente residencial. No local constatamos imóveis residenciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 15 à 20 anos. Nas vias principais do bairro constatamos variado comércio e prestadores de serviços. Os principais acessos à região são: Estr. do Pau-Ferro, Av. Geremário Dantas e Estr. do Tindiba. Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.

Dados do Imóvel

Nº de pavimentos: 2

Unidades por andar (se apto):

Divisão Interna	Quantidade	Paredes	Piso	Teto	Pintura
Sala de Estar	1	Massas	Laminado	Gesso	Latéx
Lavabo	1	Massas	Cerâmica	Laje	Latéx
Cozinha	1	Azulejos	Cerâmica	Gesso	Revestimento
Área de Serviço	1	Azulejos	Cerâmica	Laje	Revestimento
Sacada	1	Massas	Cerâmica	Laje	Latéx
Suíte	2	Massas	Cerâmica	Laje	Latéx
Banheiro Suíte	2	Azulejos	Cerâmica	Laje	Revestimento

- | | | | |
|--|---|---------------------------------------|-------------------------------------|
| <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):

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



IDENTIFICAÇÃO DO LOGRADOURO



FACHADA DO CONDOMÍNIO



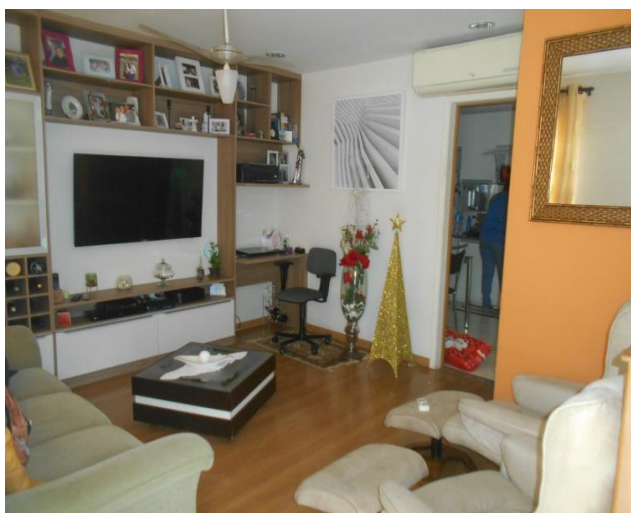
LOGRADOURO INTERNO DO CONDOMÍNIO



FACHADA DO AVALIANDO



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA DO AVALIANDO



SALA DE ESTAR



LAVABO



COZINHA

Laudo de Avaliação de Imóvel

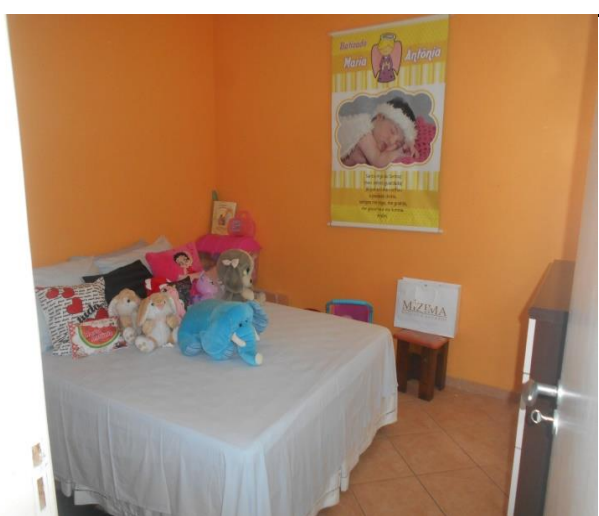
Fotos do Imóvel



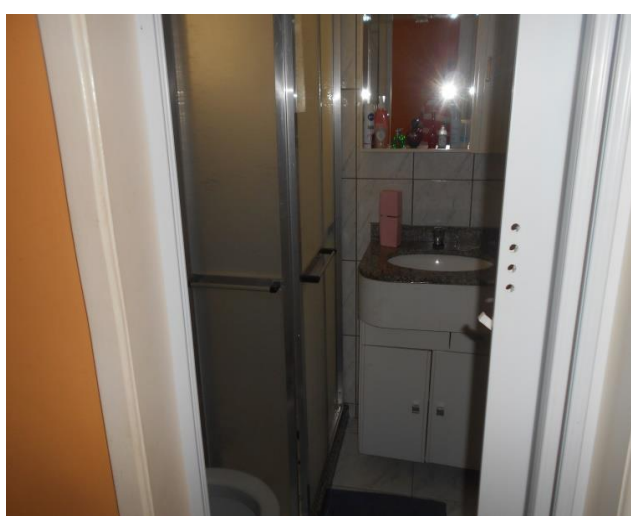
ÁREA DE SERVIÇO



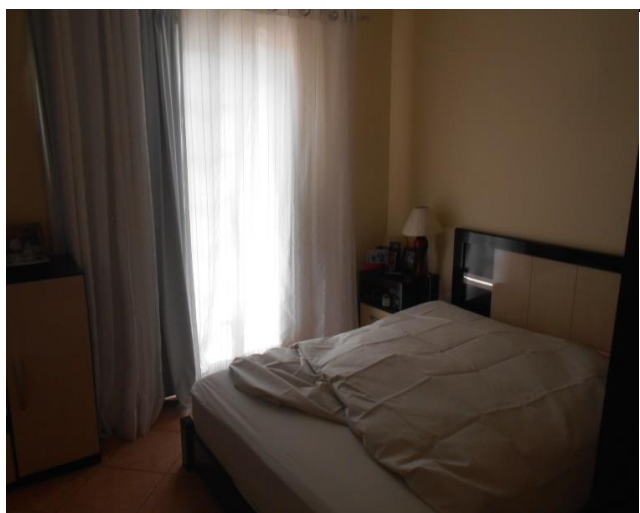
ESCADA DE ACESSO



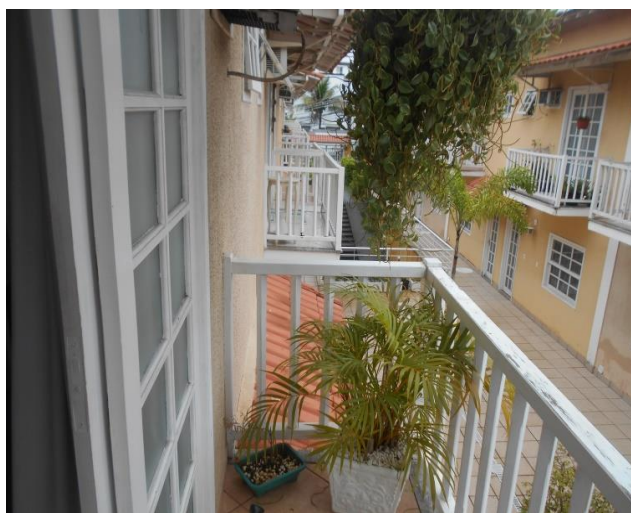
SUÍTE 01



BANHEIRO SUÍTE 01



SUÍTE 02



SACADA

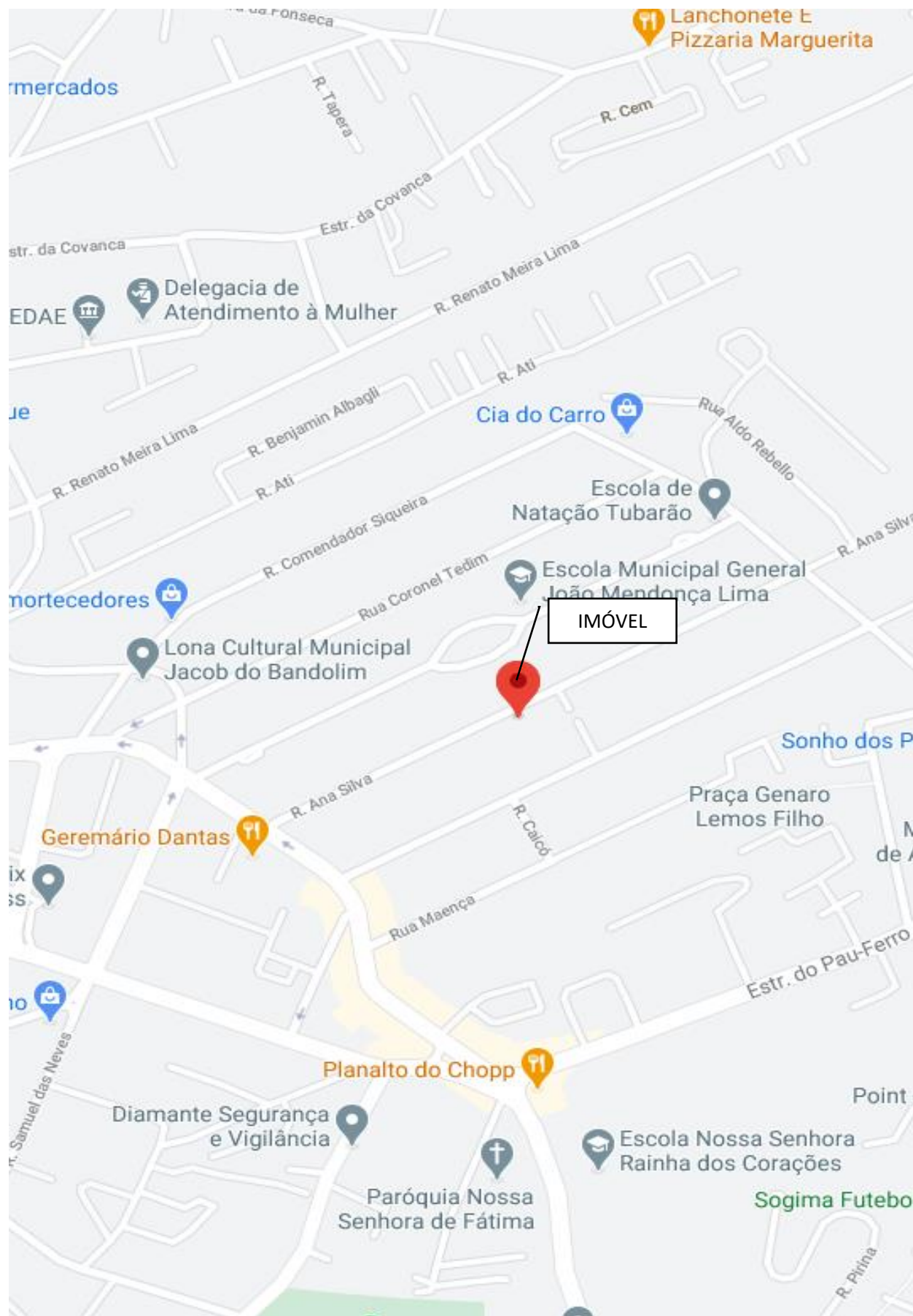


BANHEIRO SUÍTE 02



VAGA DE GARAGEM

Croqui de localização do imóvel e elementos comparativos



Cálculo do Valor do Imóvel

Resumo da Homogeneização para o avaliando

Dados	Endereço	Unitário	Fonte	Idade	Local	Andar	Vaga	Padrão	Somatória dos Fatores	Unitário Homog.
1	Rua Ana Silva, 340	R\$4.090,91	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$4.090,91
2	Rua Ana Silva, 340	R\$3.784,09	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$3.784,09
3	Rua Ana Silva, 340	R\$3.528,41	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$3.528,41
4	Rua Ana Silva, 350	R\$4.264,02	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$4.264,02
5	Rua Ana Silva, 111	R\$4.354,84	0,90	0,88	1,00	1,00	1,00	1,00	0,88	R\$3.837,03
6	Rua Ana Silva, 209	R\$4.945,05	0,90	0,88	1,00	1,00	1,00	1,00	0,88	R\$4.357,07
Média:										R\$3.976,92
Limite max:										R\$5.170,00
Limite Min:										R\$2.783,85

Área Útil:

Valor do m²:

Valor da Const. (Averbado):

Valor Total:

Valor Final de Avaliação:

Diagnóstico de Mercado e Considerações Finais

O imóvel em estudo apresenta boa distribuição interna, bom estado geral de conservação e está bem inserido no mercado imobiliário local. Na microrregião predominam residências com três dormitórios e duas vagas de garagem.

Caso o bem venha a ser internalizado ao contratante e disponibilizado a venda é provável que potenciais compradores se interessem na aquisição do bem visando a obtenção de renda (aluguéis).

Nas vias secundárias constatamos residências térreas ou assobergadas, em geral com idade aparente entre 10 e 20 anos, de médio padrão construtivo.

Nas vias principais da região constatamos prestadores de serviço e comércio em geral.

Constatamos boa oferta e média procura na microrregião, prazo normal de venda: entre 8 a 18 meses.

O imóvel em estudo aparentemente se tratar de boa garantia.

Diagnóstico ambiental

i) O imóvel está localizado em área classificada como de risco pela Defesa Civil); Sim Não

ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental? Sim Não

Em caso de resposta positiva explicar:

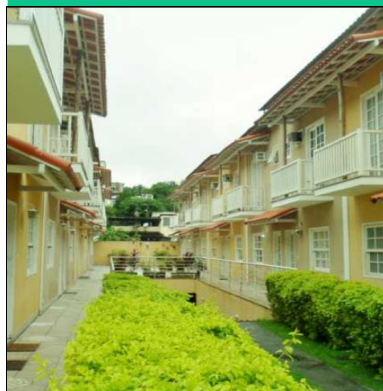
QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES			PREÇO	ÍNDICE	PADRÃO	IDADE APAR.	ÁREA	VAGAS	DORM.	DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE	CONTATO	(R\$)	FISCAL	ACABAM.	(ANOS)	ÚTIL (M²)			
1	Rua Ana Silva	340		Unrio Imobiliária	(21) 97012-6361	Sra. Larissa	400.000,00	1,00	1,251	15	88,00	1	2	20/11/20
2	Rua Ana Silva	340		Corretor	(21) 99614-4536	Sr. Luiz Henrique	370.000,00	1,00	1,251	15	88,00	1	2	20/11/20
3	Rua Ana Silva	340		Pimenta & Oliveira Imóveis	(21) 96408-0429	Sra. Roberta	345.000,00	1,00	1,251	15	88,00	1	2	20/11/20
4	Rua Ana Silva	350		Corretor	(21) 96424-1642	Sr. Hugo	388.500,00	1,00	1,251	15	82,00	1	2	20/11/20
5	Rua Ana Silva	111		Reinvento Imóveis	(21) 96466-5631	Sr. Pedro	450.000,00	1,00	1,251	10	93,00	1	3	20/11/20
6	Rua Ana Silva	209		Clim Consultoria	(21) 3315-6500	Sr. Alexandre	500.000,00	1,00	1,251	10	91,00	1	3	20/11/20

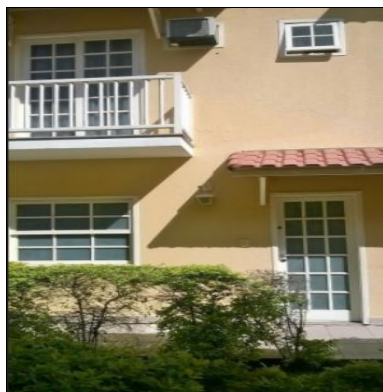
LINK DAS AMOSTRAS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-pechincha-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-83m2-venda-RS400000-id-70531487/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-pechincha-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-88m2-venda-RS370000-id-82907940/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-pechincha-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-80m2-venda-RS345000-id-249777409/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-pechincha-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-82m2-venda-RS388500-id-245607371/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-pechincha-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-93m2-venda-RS450000-id-247406393/
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-pechincha-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-91m2-venda-RS500000-id-247573422/

Cálculo de Valor do Imóvel



Amostra n.º 1		Código:		Empreendimento:			
Endereço:	Rua Ana Silva,			Nº	340	UF:	RJ
Bairro:	Pechincha		Cidade:	Rio de Janeiro		CEP:	
Tipo:	Casa Condomínio		Padrão de Construção:	1,251			
Estado de Conservação:	BOM			Idade aparente:	15		
Nº Dormitórios:	2		Nº Suítes:			Nº Vagas:	1
Área Total do Terreno(m²):			Área de uso comum(m²):				
Área privativa(m²):	88,00		Área Total Construída (m²):				
Preço de venda:	R\$	400.000,00	R\$/m² constr:	4545,454545	R\$/m² terreno:		
FONTE:	Unrio Imobiliária - Sra. Larissa - (21) 97012-6361						



Amostra n.º 2		Código:		Empreendimento:			
Endereço:	Rua Ana Silva,			Nº	340	UF:	RJ
Bairro:	Pechincha		Cidade:	Rio de Janeiro		CEP:	
Tipo:	Casa Condomínio		Padrão de Construção:	1,251			
Estado de Conservação:	BOM			Idade aparente:	15		
Nº Dormitórios:	2		Nº Suítes:			Nº Vagas:	1
Área Total do Terreno(m²):			Área de uso comum(m²):				
Área privativa(m²):	88,00		Área Total Construída (m²):				
Preço de venda:	R\$	370.000,00	R\$/m² constr:	4204,545455	R\$/m² terreno:		
FONTE:	Corretor - Sr. Luiz Henrique - (21) 99614-4536						



Amostra n.º 3		Código:		Empreendimento:			
Endereço:	Rua Ana Silva,			Nº	340	UF:	RJ
Bairro:	Pechincha		Cidade:	Rio de Janeiro		CEP:	
Tipo:	Casa Condomínio		Padrão de Construção:	1,251			
Estado de Conservação:	BOM			Idade aparente:	15		
Nº Dormitórios:	2		Nº Suítes:			Nº Vagas:	1
Área Total do Terreno(m²):			Área de uso comum(m²):				
Área privativa(m²):	88,00		Área Total Construída (m²):				
Preço de venda:	R\$	345.000,00	R\$/m² constr:	3920,454545	R\$/m² terreno:		
FONTE:	Pimenta & Oliveira Imóveis - Sra. Roberta - (21) 96408-0429						



Amostra n.º 4		Código:		Empreendimento:			
Endereço:	Rua Ana Silva,			Nº	350	UF:	RJ
Bairro:	Pechincha		Cidade:	Rio de Janeiro		CEP:	
Tipo:	Casa Condomínio		Padrão de Construção:	1,251			
Estado de Conservação:	BOM			Idade aparente:	15		
Nº Dormitórios:	2		Nº Suítes:			Nº Vagas:	1
Área Total do Terreno(m²):			Área de uso comum(m²):				
Área privativa(m²):	82,00		Área Total Construída (m²):				
Preço de venda:	R\$	388.500,00	R\$/m² constr:	4737,804878	R\$/m² terreno:		
FONTE:	Corretor - Sr. Hugo - (21) 96424-1642						



Amostra n.º 5		Código:		Empreendimento:			
Endereço:	Rua Ana Silva,			Nº	111	UF:	RJ
Bairro:	Pechincha		Cidade:	Rio de Janeiro		CEP:	
Tipo:	Casa Condomínio		Padrão de Construção:	1,251			
Estado de Conservação:	BOM			Idade aparente:	10		
Nº Dormitórios:	3		Nº Suítes:			Nº Vagas:	1
Área Total do Terreno(m²):			Área de uso comum(m²):				
Área privativa(m²):	93,00		Área Total Construída (m²):				
Preço de venda:	R\$	450.000,00	R\$/m² constr:	4838,709677	R\$/m² terreno:		
FONTE:	Reinventar Imóveis - Sr. Pedro - (21) 96466-5631						



Amostra n.º 6		Código:		Empreendimento:			
Endereço:	Rua Ana Silva,			Nº	0	UF:	RJ
Bairro:	Pechincha		Cidade:	Rio de Janeiro		CEP:	
Tipo:	Casa Condomínio		Padrão de Construção:	1,251			
Estado de Conservação:	BOM			Idade aparente:	10		
Nº Dormitórios:	3		Nº Suítes:			Nº Vagas:	1
Área Total do Terreno(m²):			Área de uso comum(m²):				
Área privativa(m²):	91,00		Área Total Construída (m²):				
Preço de venda:	R\$	500.000,00	R\$/m² constr:	5494,505495	R\$/m² terreno:		
FONTE:	Clim Consultoria - Sr. Alexandre - (21) 3315-6500						

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	1,25
Quadra		idade	15
índice fiscal	1,00	AU	88,00
		vagas	1
		andar	0

r	2,50
índice vagas	0,07
índice fiscal	
considerado	1
fixo	0

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	andar	Área útil	VU	Homogeneização do fator índice fiscal				Homogeneização do fator vagas				Homogeneização do fator idade				
						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	400.000,00	0,90	0	88,00	4.090,91	1,00	1,00	0,00	4.090,91	1	1,0000	0,00	4.090,91	15	0,684	1,0000	0,00	4.090,91
2	370.000,00	0,90	0	88,00	3.784,09	1,00	1,00	0,00	3.784,09	1	1,0000	0,00	3.784,09	15	0,684	1,0000	0,00	3.784,09
3	345.000,00	0,90	0	88,00	3.528,41	1,00	1,00	0,00	3.528,41	1	1,0000	0,00	3.528,41	15	0,684	1,0000	0,00	3.528,41
4	388.500,00	0,90	0	82,00	4.264,02	1,00	1,00	0,00	4.264,02	1	1,0000	0,00	4.264,02	15	0,684	1,0000	0,00	4.264,02
5	450.000,00	0,90	0	93,00	4.354,84	1,00	1,00	0,00	4.354,84	1	1,0000	0,00	4.354,84	10	0,776	0,8811	-517,81	3.837,03
6	500.000,00	0,90	0	91,00	4.945,05	1,00	1,00	0,00	4.945,05	1	1,0000	0,00	4.945,05	10	0,776	0,8811	-587,99	4.357,07
				Média	4.161,22			Média	4.161,22			Média	4.161,22			Média	3.976,92	
				L. Inf.	2.912,85			L. Inf.	2.912,85			L. Inf.	2.912,85			L. Inf.	2.783,85	
				L. Sup.	5.409,59			L. Sup.	5.409,59			L. Sup.	5.409,59			L. Sup.	5.170,00	
				Desvio	491,95			Desvio	491,95			Desvio	491,95			Desvio	315,55	
				CV	0,118			CV	0,118			CV	0,118			CV	0,079	

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
1,25	1,0000	0,00	4.090,91	0	0,990	1,0000	0,00	4.090,91	1,00	4.090,91	4.090,91	4.090,91	4.090,91
1,25	1,0000	0,00	3.784,09	0	0,990	1,0000	0,00	3.784,09	1,00	3.784,09	3.784,09	3.784,09	3.784,09
1,25	1,0000	0,00	3.528,41	0	0,990	1,0000	0,00	3.528,41	1,00	3.528,41	3.528,41	3.528,41	3.528,41
1,25	1,0000	0,00	4.264,02	0	0,990	1,0000	0,00	4.264,02	1,00	4.264,02	4.264,02	4.264,02	4.264,02
1,25	1,0000	0,00	4.354,84	0	0,990	1,0000	0,00	4.354,84	0,88	3.837,03	3.837,03	3.837,03	3.837,03
1,25	1,0000	0,00	4.945,05	0	0,990	1,0000	0,00	4.945,05	0,88	4.357,07	4.357,07	4.357,07	4.357,07
			Média	4.161,22			Média	4.161,22		3.976,92	3.976,92	3.976,92	3.976,92
			L. Inf.	2.912,85			L. Inf.	2.912,85		2.783,85	2.783,85	2.783,85	2.783,85
			L. Sup.	5.409,59			L. Sup.	5.409,59		5.170,00	5.170,00	5.170,00	5.170,00
			Desvio	491,95			Desvio	491,95					
			CV	0,118			CV	0,118					

SIM

SIM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
Casa Condomínio	
AU	88,00
Vu	3.976,92
Valor total	350.000,00