

Código de Identificação: NKSSC36



Data da vistoria: 09/12/2020

Nome: Adriana De Oliveira Moura

Endereço: Rua Angelina

Nº: 143

Compl: Apto 404

Bairro: Encantado

CEP: 20756-090

Município: Rio de Janeiro

UF: RJ

Características do Imóvel

Tipologia: Apartamento

Uso: Residencial

Idade aparente: 25 anos

Padrão construtivo: Apartamento Padrão Simples s/elev.

Estado de conservação: B

Ocupação atual do imóvel:

Nº de matrícula: 23429-A

Nº do Cartório: 6º

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In Loco	Fração Ideal (%)
Privativa		67,00	56,75	0,04857
Comum				
Vagas de garagem				
Depósito				
Área descoberta				

Quantidade de vagas vinculadas: 01

Quantidade de vagas autônomas:

Número de matrícula:

Terreno (m ²)	
Testada (m)	
Lat. Dire. (m)	
Lat. Esq. (m)	
Fundos (m)	
Fração Ideal %	0,04857

Valor de Mercado

R\$ 250.000,00

Duzentos e Cinquenta Mil Reais

Valor do metro quadrado: R\$ 3.735,68

DEMAIS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

A matrícula não explicita as áreas. Foi verificado in loco imóvel com área privativa de 56,75 m². Para fim de cálculo, foi utilizada a área construída descrita no IPTU, qual seja, 67,00 m², assim como foram utilizadas para os elementos comparativos.

Validar Engenharia de Avaliações LTDA

São Paulo
15/12/2020

Responsável Técnico

Marcos Mansour Chebib Awad
Engenheiro Civil - Crea: 5062265096

Dados da Região

Infra-estrutura habitacional e serviços públicos

- | | | |
|----------------------|--------------------------|----------------------|
| ✓ Tratamento de água | ✓ Pavimentação asfáltica | ✓ Iluminação pública |
| ✓ Esgoto sanitário | ✓ Rede telefônica | ✓ Coleta de Lixo |
| ✓ Energia elétrica | ✓ Gás encanado | ✓ Arborização |

Caracterização da região

Ocupação principal: Residencial

Padrão construtivo: Apartamento Padrão Simples s/elev.

Bairro: Encantado

Tráfego local: Médio

Fatores positivos	<500m	<1000m	>1000m
Comércio	✓		
Universidade			✓
Escola			✓
Hospital			✓
Bancos		✓	
Supermercado		✓	
Farmácia	✓		
Praia			
Outros			
Se outros, quais:			

DEMAIS INFORMAÇÕES DA REGIÃO

Dados do Imóvel

Nº de pavimentos:

Unidades por andar:

Salão de festas	Salão de jogos	Área gourmet
Playground	Academia	Piscina
Quadra		

Administradora:

Apresentação dos Elementos

Elemento Comparativo 1

	Endereço: Avenida Dom Hélder Câmara, 9223		Andar: NI		
	CEP: 20771-034	Bairro: Engenho de Dentro	Cidade: Rio de Janeiro - RJ		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 25 anos
	Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples c/elev.		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: JOSUÉ PEREIRA		Contato:	Telefone: (21) 9905-95622	
	Área Privativa: 60,00 m ²	Data: 26/11/2020	Valor: R\$ 295.000,00		
	Link: www.validar4.hospedagemdesites.ws/link.php?1=gMzgD0				

Elemento Comparativo 2

	Endereço: Rua Angelina, 143		Andar: NI		
	CEP: 20756-090	Bairro: Encantado	Cidade: Rio de Janeiro - RJ		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 25 anos
	Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.		Estado de conservação IBAPE-SP: D		
	Imobiliária: NOVA ÉPOCA CONSULTORIA		Contato: Mario	Telefone: (21) 9718-14848	
	Área Privativa: 67,00 m ²	Data: 26/11/2020	Valor: R\$ 220.000,00		
	Link: www.validar4.hospedagemdesites.ws/link.php?1=wMzgD0				

Elemento Comparativo 3

	Endereço: Rua Angelina, 143		Andar: NI		
	CEP: 20756-090	Bairro: Encantado	Cidade: Rio de Janeiro - RJ		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 25 anos
	Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.		Estado de conservação IBAPE-SP: D		
	Imobiliária: Stylus Imobiliária - Méier		Contato: Larissa	Telefone: (21) 3549-4949	
	Área Privativa: 85,00 m ²	Data: 26/11/2020	Valor: R\$ 290.000,00		
	Link: www.validar4.hospedagemdesites.ws/link.php?1=ANzgD0				

Elemento Comparativo 4

	Endereço: Rua Primo Teixeira, 120		Andar: NI		
	CEP: 20730-020	Bairro: Encantado	Cidade: Rio de Janeiro - RJ		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 25 anos
	Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev. (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: NOVA ÉPOCA		Contato:	Telefone: (21) 3559-6700	
	Área Privativa: 50,00 m ²	Data: 26/11/2020	Valor: R\$ 235.000,00		
	Link: www.validar4.hospedagemdesites.ws/link.php?1=QNzgD0				

Elemento Comparativo 5

	Endereço: Rua da Capela, 512		Andar: NI		
	CEP: 20740-310	Bairro: Piedade	Cidade: Rio de Janeiro - RJ		
	Nº vagas: 0	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 25 anos
	Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples c/elev.		Estado de conservação IBAPE-SP: D		
	Imobiliária: Giovanni Toscano		Contato:	Telefone: (21) 9862-22113	
	Área Privativa: 66,00 m ²	Data: 26/11/2020	Valor: R\$ 280.000,00		
	Link: www.validar4.hospedagemdesites.ws/link.php?1=gNzgD0				

Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área útil (m ²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m ²)	Parcela das Benefeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Andar	Fator Au/Vagas	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m ²)	Valor Homogeneizado (R\$/m ²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m ²)
1	295.000,00	60,00	0,9	4.425,00	80	1,0165	0,8926	0,9728	1	0,9863	1	-502,56	3.922,44	0,8864	3.922,44
2	220.000,00	67,00	0,9	2.955,22	80	1,061	1	1	1	1	1	144,21	3.099,44	1,0488	3.099,44
3	290.000,00	85,00	0,9	3.070,59	80	1,061	1	1,0613	1	1,0302	1	430,76	3.501,35	1,1403	3.501,35
4	235.000,00	50,00	0,9	4.230,00	80	1	1,111	0,9294	1	0,9641	1	-74,75	4.155,25	0,9823	4.155,25
5	280.000,00	66,00	0,9	3.818,18	80	1,061	0,8926	0,9962	1	1	1	181,76	3.999,95	1,0476	3.999,95

Resumo dos Resultados

Valor Unitário Saneado (R\$/m ²)	Desvio Padrão (R\$/m ²)	Saneamento +30% (R\$/m ²)	Saneamento -30% (R\$/m ²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
3.735,68	430,25	4.856,39	2.614,98	11,52	15,79	250.000,00

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado
R\$ 250.000,00

Croqui de Localização

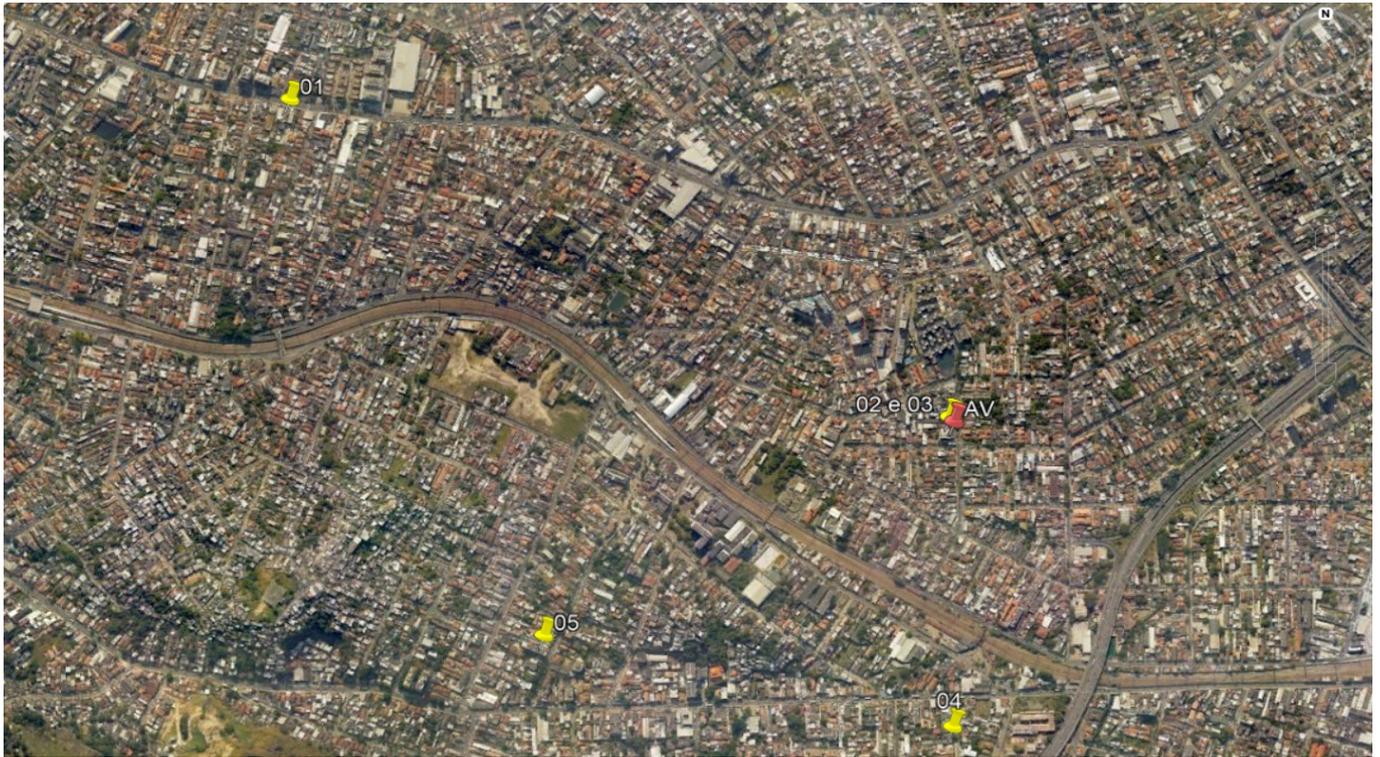


Gráfico de valores unitários (Avaliando x Elementos comparativos)

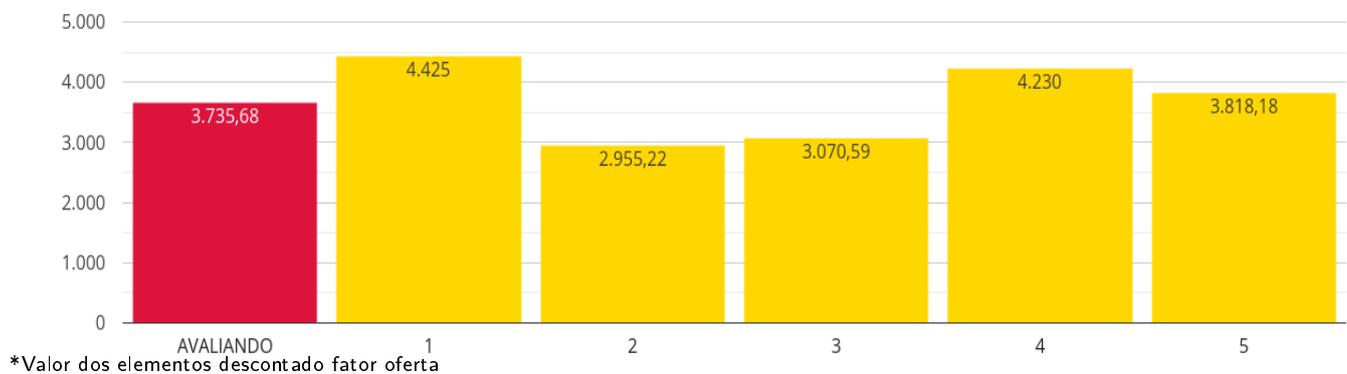
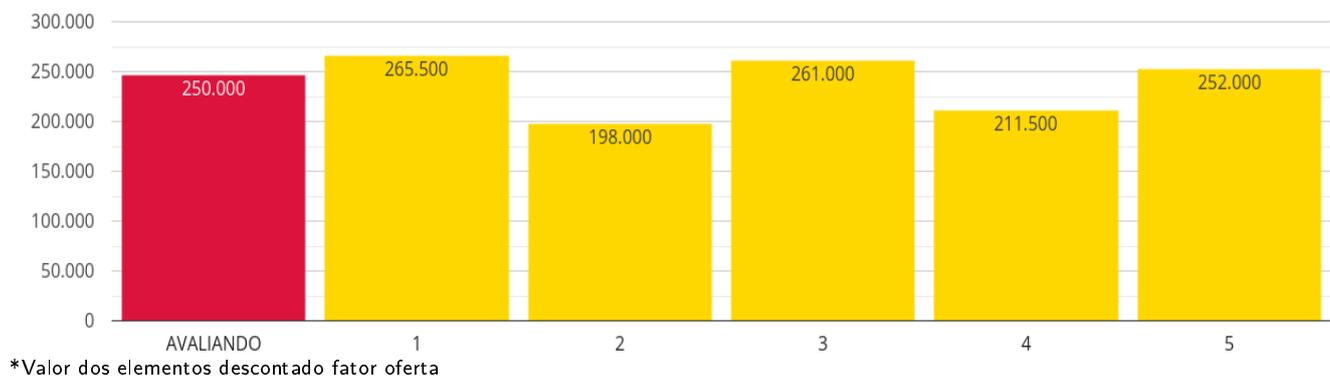


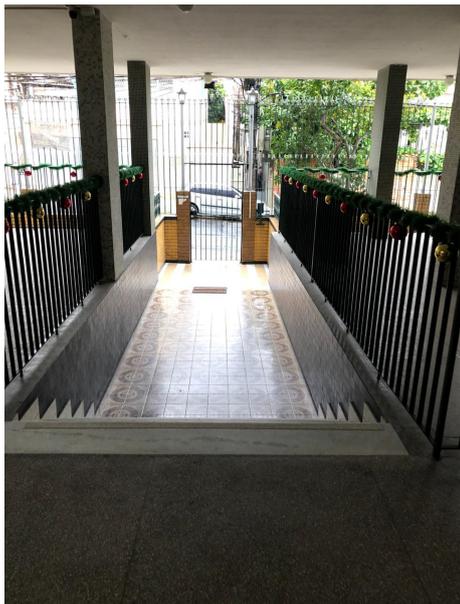
Gráfico de valores totais (Avaliando x Elementos comparativos)



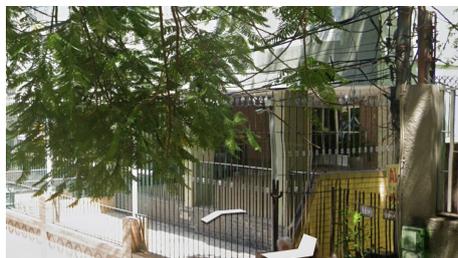
Diagnóstico de mercado e Considerações finais

As fotos com a identificação da placa da rua, bem como com as identificações numéricas dos vizinhos confrontantes, foram obtidas via satélite. Imóvel localizado no bairro Encantado no Rio de Janeiro/RJ. Foram encontrados diversos imóveis à venda na microrregião. O imóvel avaliando possui média liquidez.

Fotos do imóvel



Corredor



Identificacao Numerica



Identificacao Numerica



Identificacao Numerica



Vista da Rua



Identificacao Numerica



Fachada



Fachada



Quintal



Corredor



Quintal



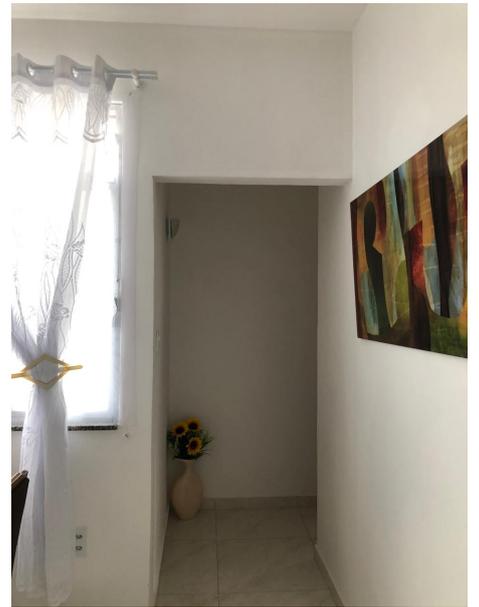
Garagem



Corredor



Garagem



Corredor



Quintal



Corredor



Quintal



Garagem



Recepcao



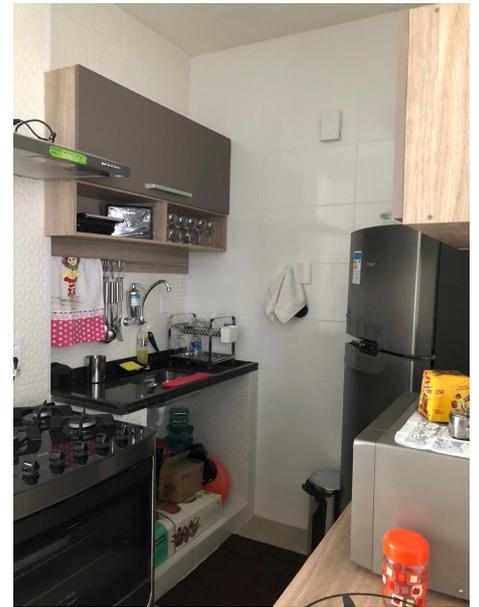
Sala de Estar ou Visitas



Corredor



Sala de Estar ou Visitas



Cozinha



Sala de Jantar ou Copa



Sala de Jantar ou Copa



Identificacao Numerica



Despensa



Despensa



Cozinha



Area de Servico Coberta



Banheiro



Banheiro



Dormitorio



Banheiro



Dormitorio



Dormitorio



Corredor



Corredor



Corredor



Corredor