



LAUDO DE AVALIAÇÃO 2024
Divisão de Engenharia de Avaliações e Estudo de Viabilidade
Nº DE IDENTIFICAÇÃO **GVC - 175909**



NOME DO SOLICITANTE

NOME DO PROPONENTE

DADOS DO IMÓVEL

Tipo: **Terreno** CEP: **24909-300** Nº: **s/n** Complemento: **Unidade 30, Quadra E**
Endereço: **Alameda Topazio** Distrito: **-**
Bairro: **Pilar** Cidade: **Maricá** UF: **RJ** Zona: **-** Zoneamento: **-**



Fachada



Via de Acesso

AVALIAÇÃO

Valor Final da avaliação conforme o mercado

VF =

R\$ 156.000,00

Área Privativa

-

Valor / m²

R\$

-

R\$ 0,00

Área Terreno

610,20

Valor / m²

R\$

255,65

R\$ 156.000,00

CONSIDERAÇÕES GERAIS

- * Avaliação válida para um imóvel de uso residencial situada à Rua 04, S/N, Unidade 30, Quadra E, integrante do Condomínio Residencial Pedra do Vale, Pilar, CEP: 24909-300, Maricá/RJ.
- * COORDENADAS GEOGRÁFICAS: 22°52'28.4"S 42°47'03.0"W
- * O imóvel oferece boa garantia? (x) SIM () NÃO.
- * Áreas da Matrícula 109.801 do 2º Ofício de Maricá/RJ: Área terreno: 610,20m²; Área construída: 0,00m²; Fração ideal: 0,00325176%.
- * Áreas estimadas no local: Terreno: 610,20 m².
- * Vistoriador(a): Flávio Daniel Araújo Nobre CREA A2312352
- * População estimada segundo IBGE (2022): 223.938 habitantes. Cidade faz parte do Recorte Metropolitano do Rio de Janeiro.
- * O imóvel está desocupado.
- * Grau de Fundamentação II e Precisão III.
- * Avaliação realizada pelo Método evolutivo.
- * Este laudo atende integralmente à norma da ABNT NBR 14653 e as recomendações do IBAPE-SP quando cabíveis.

*** VALOR COM VENDA FORÇADA: R\$ 109.000,00 (Para índice (i) de 1 e período (n) de 36 meses).**

DEXTER ENGENHARIA LTDA.

São Paulo, 30 de Janeiro de 2024.

Andressa N. M. Navarro

Eng^a Andressa Navarro - CREA-SP 5070761894



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

PADRÃO DA REGIÃO

Ocupação Acabamento Riscos de Inundação

SITUAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO

Topografia no Trecho Tráfego na região

Lado Direito

Lado Esquerdo

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Rede de Água Galeria de Águas Pluviais Telefone Guias e Sarjetas
 Rede de Esgoto Iluminação Pública Pavimentação Fossas
 Rede de Elétrica Rede de Gás Passeio Paralelepípedo

INFRA-ESTRUTURA URBANA E PONTOS NOTÁVEIS

Metrô	<input type="text" value="Não se aplica"/>	Indústria	<input type="text" value="Mais de 1000 metros"/>
Ônibus	<input type="text" value="500 à 1000 metros"/>	Igreja	<input type="text" value="Mais de 1000 metros"/>
Correio	<input type="text" value="Mais de 1000 metros"/>	Parque	<input type="text" value="Mais de 1000 metros"/>
Comércio	<input type="text" value="Mais de 1000 metros"/>	Escola	<input type="text" value="Mais de 1000 metros"/>
Hospital	<input type="text" value="Mais de 1000 metros"/>	Escola Sup	<input type="text" value="Mais de 1000 metros"/>
Clube	<input type="text" value="Mais de 1000 metros"/>	Shopping	<input type="text" value="Mais de 1000 metros"/>
Praia	<input type="text" value="Mais de 1000 metros"/>	Favela	<input type="text" value="Mais de 1000 metros"/>

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

Tipo do Imóvel	<input type="text" value="Terreno"/>	Pavimentos	<input type="text" value="-"/>
Problemas Verificados na Edificação	<input type="text" value="-"/>	Estrutura	<input type="text" value="-"/>
		Cobertura	<input type="text" value="-"/>
		Muros de Fecho	<input type="text" value="-"/>
		Vagas	<input type="text" value="-"/>

RELATÓRIO FOTOGRAFICO



01 - Fachada do condominio



02 - Identificação do condominio



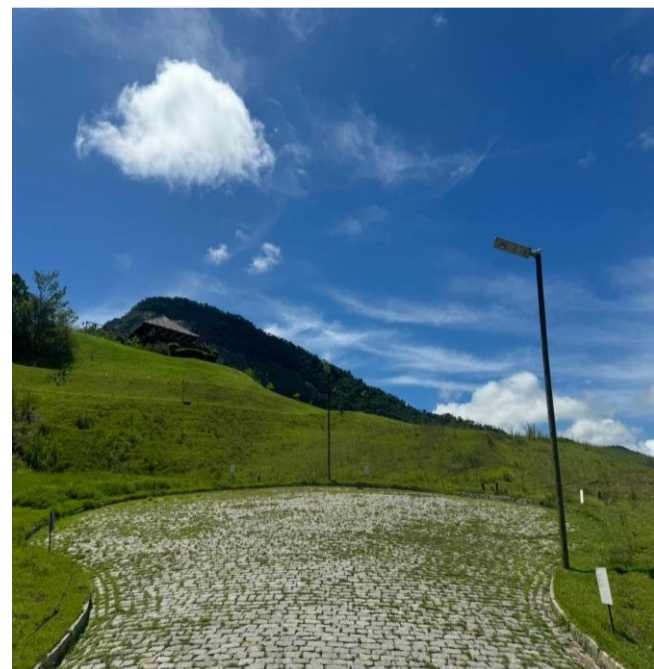
03 - Rua de acesso ao condominio



04 - Fachada do avaliando



05 - Identificação do avaliando



06 - Rua interna à esquerda

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



07 - Rua interna à esquerda



08 - Placa da rua interna



09 - Vizinho à esquerda



10 - Identificação de vizinho à esquerda



11 - Vizinho à direita



12 - Identificação de vizinho à direita

RELATÓRIO FOTOGRAFICO



13 - Avaliando



14 - Avaliando



15 - Avaliando



16 - Avaliando



17 - Avaliando

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

DADOS DA EDIFICAÇÃO

Tipo do Imóvel:	Residencial - Casa
Idade Aparente:	0 anos
Est. Conservação:	Novo
Vida Útil:	60 anos
Padrão do Imóvel	vazio
Coeficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	0,000
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	R\$ 2.109,870
Área Construída equivalente utilizada no cálculo:	0,00 m ²
Fator de Depreciação:	1,00
Fator de Ajuste ao Mercado (FAM):	1,000
Coef. (Adm., B.D.I, Pavimentação):	1,000
Percentual executado da obra:	100%

VALOR DA BENFEITORIA*: R\$ 0,00

*valor sem liquidez.

QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

VALOR DO(S) TERRENO(S)* R\$ 156.221,76

CUSTO DA(S) BENFEITORIA(S) R\$ 0,00

VALOR DE MERCADO R\$ 156.221,76

VALOR DE AVALIAÇÃO R\$ 156.000,00

VALOR DE LIQUIDEZ R\$ 109.032,29

* Para índice (i) de 1 e período (n) de 36 meses.

Avaliação válida para Residencial - Casa, localizado(a) na Rua 4, nºS/N, Pilar, Unidade 30, Quadra E, Maricá/RJ

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

Elemento	Preço	F.Oferta	Frente	Prof.	Terreno	Área equival.	Idade	Est.cons.	Vida útil	Foc	Custo	Pc	B.D.I.	Const. (R\$)	Terreno (R\$)	R\$/m² de A Terr.	R\$/m² de AC	
1	R\$ 150.000,00	0,95	15,00	34,87	523,00	0,00	0	1	60	1,000000	R\$ 2.109,87	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 142.500,00	272,47		
2	R\$ 150.000,00	0,95	15,00	36,00	540,00	0,00	0	1	60	1,000000	R\$ 2.109,87	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 142.500,00	263,89		
3	R\$ 135.000,00	0,95	12,00	39,58	475,00	0,00	0	1	60	1,000000	R\$ 2.109,87	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 128.250,00	270,00		
4	R\$ 112.271,00	0,95	15,00	25,80	387,00	0,00	0	1	60	1,000000	R\$ 2.109,87	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 106.657,45	275,60		
5	R\$ 150.000,00	0,95	16,00	30,44	487,00	0,00	0	1	60	1,000000	R\$ 2.109,87	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 142.500,00	292,61		
6	R\$ 0,00																	
															MÉDIAS DA REGIÃO sem homogeneização		terreno	construção
															pré-saneamento	+30%	R\$ 357,39	#DIV/0!
																-30%	R\$ 192,44	

CÁLCULO DO TERRENO POR TRATAMENTO POR FATORES

Elemento	Valor Unitário de Terreno (R\$/m²)	Variável Frente		Variável Profundidade		Variável Localização		Variável Topografia		Variável Opcional1		Variável Área		Valor Unitário de Terreno Homogeneizado (R\$/m²)
		Fator Frente	Difer. (R\$)	Fator Profund.	Difer. (R\$)	Fator Localiz.	Difer. (R\$)	Fator Topograf.	Difer. (R\$)	Fator Opcional1	Difer. (R\$)	Fator Área	Difer. (R\$)	
1	272,47	0,93	-20,29	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	252,18
2	263,89	0,93	-19,03	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	244,86
3	270,00	0,96	-9,67	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	260,33
4	275,60	0,92	-21,47	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	254,13
5	292,61	0,91	-26,25	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	266,36
6														
Coeficientes de variação =		3,923												Média Homogeneizada
		fator considerado	ok	fator considerado	ok	fator considerado	ok	fator considerado	ok	fator considerado	ok	fator considerado	ok	R\$ 255,57

Para saneamento consideramos um intervalo de 30% em torno da média :

R\$192,44 < Média < R\$357,39

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

TERRENO AVALIANDO			
área do terreno-At	610,20	frente de referência (m)	10,00
frente efetiva (m)	11,73	fator frente	0,9743
fator área	1,00	fator profundidade	1,0240
Valor unitário homogeneizado = R\$ 255,57 / m²			

Valor do Terreno = Valor Básico unitário / {[1 + (F. Frente -1) + (F.profundidade -1) + (F.área -1)]} x Área de terreno

Valor do Terreno = Vu / {[1 + (F.F -1) + (F.P - 1) + (F.A - 1)]} x At

Valor de Mercado do Terreno = R\$ 156.221,76

Avaliação válida para Residencial - Casa, localizado(a) na Rua 4, nºS/N, Pilar, Unidade 30, Quadra E, Maricá/RJ

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Item 4 : Nível obtido ==> III							
Intervalo admissível de ajuste para cada fator : 0,80 a 1,25							
Elemento	Frente	Profundidade	Localização	Topografia	Opcional1	Área	Total
1	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,93
2	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,93
3	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96
4	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,92
5	0,91	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,91
6							

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado				
Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores: II				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	X		
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados		X	
3	Identificação dos dados de mercado	X		
4	Intervalo admissível de ajuste para conjunto de fatores	X		

Método da Quantificação de Custo				
Grau de Fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias: II				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto		X	
2	B.D.I.			X
3	Depreciação Física		X	

Método Evolutivo				
Grau de Fundamentação no caso da utilização do método evolutivo: II				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do Valor do Terreno		X	
2	Estimativa dos Custos de Reedição ou do Valor de Venda		X	
3	Fator de Ajuste ao Mercado			X
Grau de Fundamentação:		II		

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

Intervalo de confiança (IC) de	80%	%
Limite Inferior:	249,97	-2,19%
Limite Superior:	261,18	2,19%
Amplitude do IC (80%)	4,39%	
Grau de Precisão:	III	

GRÁFICOS ILUSTRATIVOS

GRÁFICO DOS VALORES UNITÁRIOS ANTES E DEPOIS DA HOMOGENEIZAÇÃO

Antes da Homogeneização		Depois da Homogeneização	
Média	R\$ 274,91	Média	R\$ 255,57
Desvio Pad.	10,78	Desvio Pad.	8,18
Coef. Var.	3,92	Coef. Var.	3,20

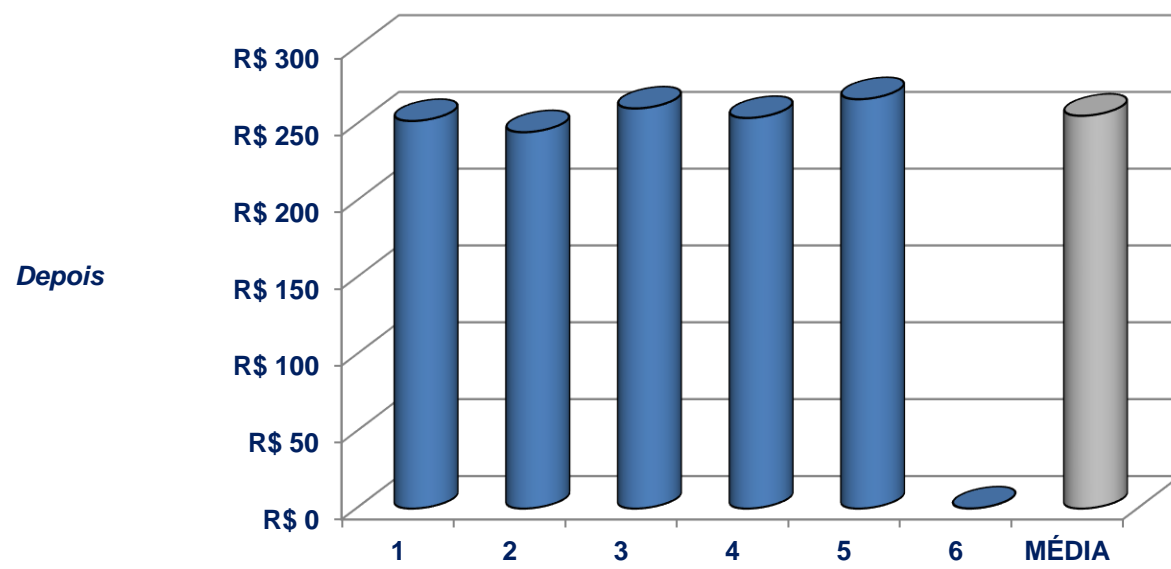
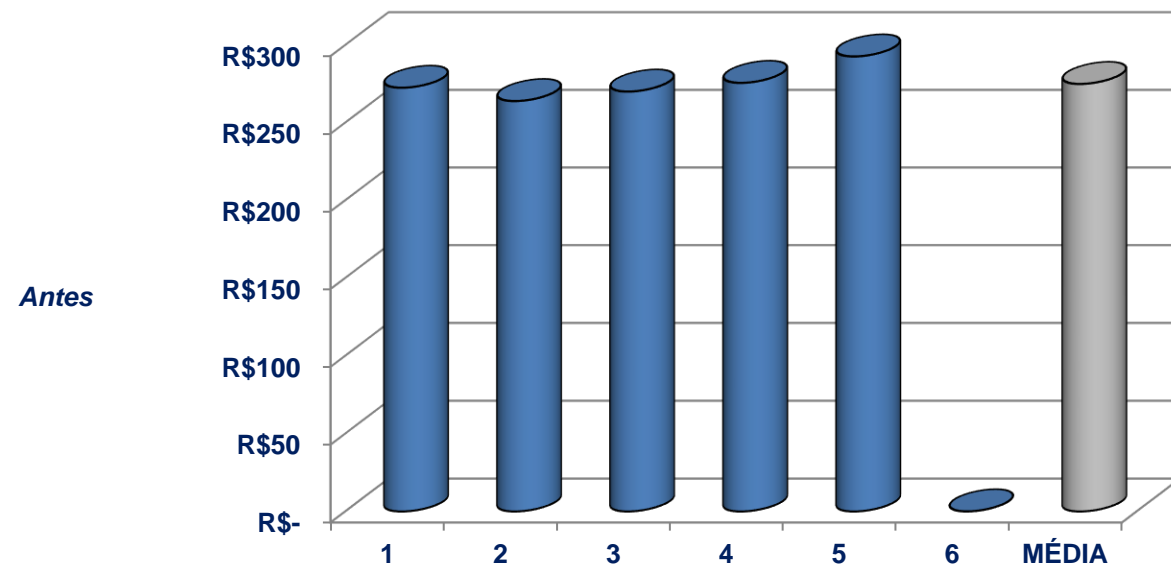
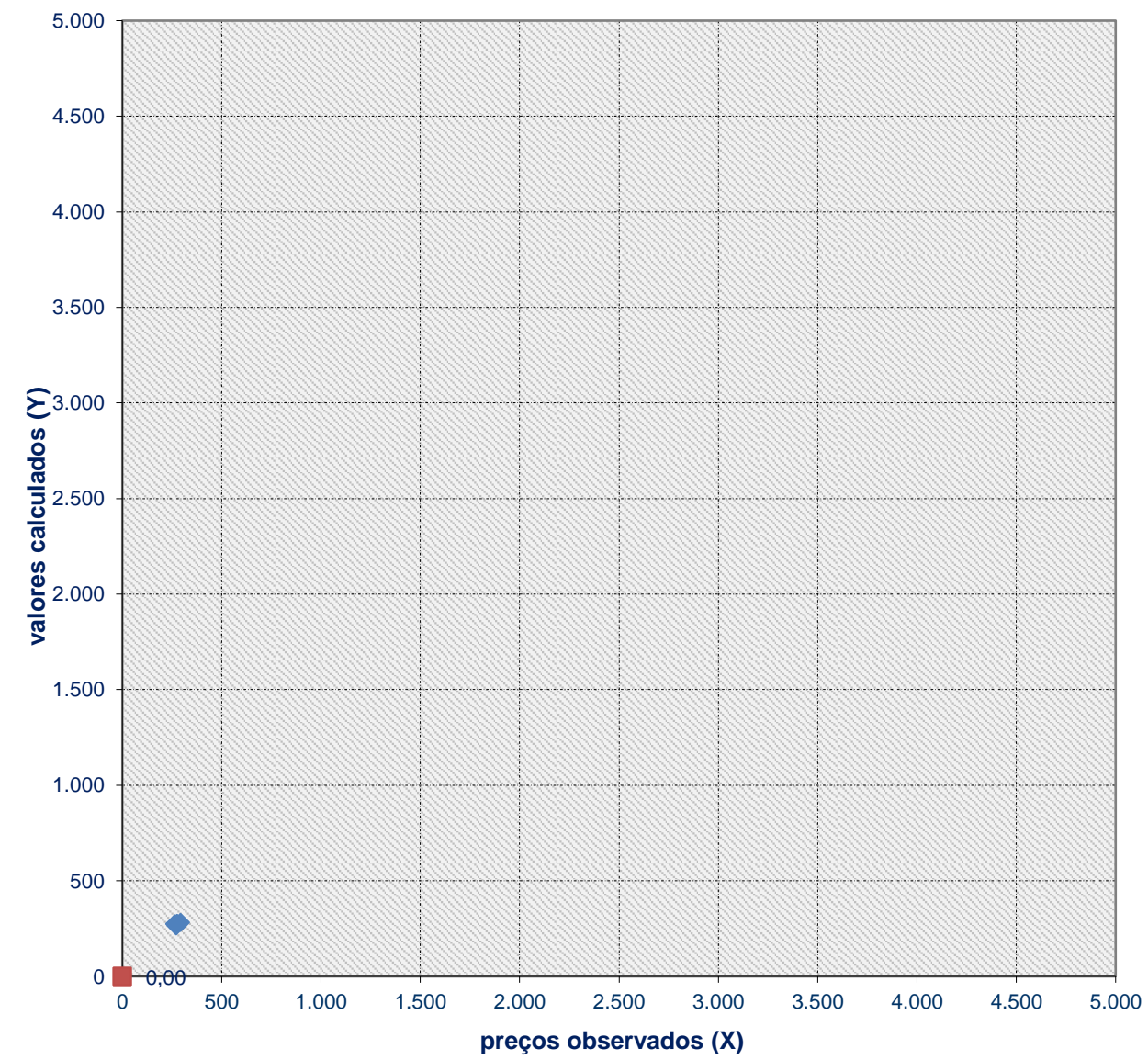


GRÁFICO PARA VERIFICAÇÃO DO PODER DE PREDIAÇÃO

Elemento	Preços Observados	Valores Calculados
1	272,47	275,86
2	263,89	274,60
3	270,00	265,24
4	275,60	277,04
5	292,61	281,82
6		

Escala da Bissetriz	
x	y
0	0
0,00	0,00



ELEMENTOS COMPARATIVOS:



Elemento Comparativo : n° 01		Data :	18/12/2023	Cidade:	Maricá
Endereço:	Rod. Ver. Oldemar Guedes Figueiredo N° S/N	km K3	Condomínio:	Cond. Res. Pedra do Vale	
Fonte / Telefone: Cavalleiro Imóveis (21) 97200-8054			Bairro:	Pilar	
Padrão construtivo:		vazio		Zona :	**
Formato: Regular	Área de Terreno: 523 m²		Testada:	15 metros	
Área equivalente: 0 m²	Coef.ajuste padrão:	0,00	Construção: 0		
Custo Unitário: R\$ 2109,87	Idade aparente:	0 ano	Est.Cons:	Novo	
Status Ofertado					
https://www.cavalleiroimoveis.com.br/imovel/terreno-de-523-m-ubatiba-marica/TE1921-CAVA					
Preço:	R\$ 150.000,00	(R\$/m²)->	Área constr.:	Área terreno:	272,47
Fatores	Localiz.:: 1	Opcional1: 1	Topog.: 1	Área: 1	
B.D.I.: 1	Oferta: 0,95	Comercialização: 1	R\$ Homog.:	252,18	



Elemento Comparativo : n° 02		Data :	18/12/2023	Cidade:	Maricá
Endereço:	Rod. Ver. Oldemar Guedes Figueiredo N° S/N	km K3	Condomínio:	Cond. Res. Pedra do Vale	
Fonte / Telefone: Cavalleiro Imóveis (21) 97200-8054			Bairro:	Pilar	
Padrão construtivo:		vazio		Zona :	**
Formato: Regular	Área de Terreno: 540 m²		Testada:	15 metros	
Área equivalente: 0 m²	Coef.ajuste padrão:	0,00	Construção: 0		
Custo Unitário: R\$ 2109,87	Idade aparente:	0 ano	Est.Cons:	Novo	
Status Ofertado					
https://www.cavalleiroimoveis.com.br/imovel/terreno-de-540-m-ubatiba-marica/TE1922-CAVA					
Preço:	R\$ 150.000,00	(R\$/m²)->	Área constr.:	Área terreno:	263,89
Fatores	Localiz.:: 1	Opcional1: 1	Topog.: 1	Área: 1	
B.D.I.: 1	Oferta: 0,95	Comercialização: 1	R\$ Homog.:	244,86	



Elemento Comparativo : n° 03		Data :	18/12/2023	Cidade:	Maricá
Endereço:	Rod. Ver. Oldemar Guedes Figueiredo N° S/N	km K3	Condomínio:	Cond. Res. Pedra do Vale	
Fonte / Telefone: ANDRÉ COSTA (21) 99452-6545			Bairro:	Pilar	
Padrão construtivo:		vazio		Zona :	**
Formato: Irregular	Área de Terreno: 475 m²		Testada:	12 metros	
Área equivalente: 0 m²	Coef.ajuste padrão:	0,00	Construção: 0		
Custo Unitário: R\$ 2109,87	Idade aparente:	0 ano	Est.Cons:	Novo	
Status Ofertado					
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pilar-bairros-marica-475m2-venda-RS135000-id-2622878725/					
Preço:	R\$ 135.000,00	(R\$/m²)->	Área constr.:	Área terreno:	270,00
Fatores	Localiz.:: 1	Opcional1: 1	Topog.: 1	Área: 1	
B.D.I.: 1	Oferta: 0,95	Comercialização: 1	R\$ Homog.:	260,33	



Elemento Comparativo : n° 04		Data :	18/12/2023	Cidade:	Maricá
Endereço:	Rod. Ver. Oldemar Guedes Figueiredo N° S/N	**	Condomínio:	Condomínio Reserva Pilar Maricá	
Fonte / Telefone: Lopes Self (21) 3505-0500			Bairro:	Pilar	
Padrão construtivo:		vazio		Zona :	**
Formato: Regular	Área de Terreno: 387 m²		Testada:	15 metros	
Área equivalente: 0 m²	Coef.ajuste padrão:	0,00	Construção: 0		
Custo Unitário: R\$ 2109,87	Idade aparente:	0 ano	Est.Cons:	Novo	
Status Ofertado					
https://www.lopesself.com.br/imovel/terreno-de-387-m-pilar-marica-a-venda-por-r-112-271/TE5421-LOQV					
Preço:	R\$ 112.271,00	(R\$/m²)->	Área constr.:	Área terreno:	270,00
Fatores	Localiz.:: 1	Opcional1: 1	Topog.: 1	Área: 1	
B.D.I.: 1	Oferta: 0,95	Comercialização: 1	R\$ Homog.:	254,13	

ELEMENTOS AMOSTRAIS:



Elemento Comparativo : n° 05		Data :	18/12/2023	Cidade:	Maricá
Endereço:	Rod. Ver. Oldemar Guedes Figueiredo N° S/N		**	Condomínio:	Condomínio Reserva Pilar Maricá
Fonte / Telefone: CRISCASA MARICÁ (21) 97887-2932			Bairro:	Pilar	
Padrão construtivo:		vazio		Zona :	**
Formato: Regular	Área de Terreno: 487 m²		Testada:	16 metros	
Área equivalente: 0 m²	Coef.ajuste padrão:		0,00	Construção: 0	
Custo Unitário: R\$ 2109,87	Idade aparente:	0 ano	Est.Cons:	Novo	
Status Ofertado					
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pilar-bairros-marica-487m2-venda-RS150000-id-2552970216/					
Preço:	R\$ 150.000,00		(R\$/m²)->	Área constr.:	Área terreno: 270,00
Fatores	Localiz.:: 1	Opcional1: 1	Topog.:: 1	Área: 1	
B.D.I.: 1	Oferta: 0,95		Comercialização: 1	R\$ Homog.:	266,36

CONDIÇÕES LIMITANTES

O presente Laudo é de uso restrito do contratante. Sua finalidade está condicionada aos termos contratados e, elaborado de acordo com Normas Técnicas.

Fica desde já, vedada sua utilização total ou parcial para outras finalidades ou outros interesses diversos do contratado, bem como, a sua reprodução integral, parcial ou divulgação pública sem a expressa autorização dos autores.

Os signatários não se responsabilizam por negócios realizados com base em informações contidas neste laudo.

Sua validade é de 12 meses e mesmo estando dentro do seu prazo de validade, será imprescindível a elaboração de novo laudo de avaliação, quando surgirem novos indicadores no mercado imobiliário local que invalidem o valor anteriormente fixado.

Não nos responsabilizamos por eventuais fatores econômicos ou físicos, que venham a alterar os mesmos. Sendo assim a DEXTER ENGENHARIA LTDA reserva a si o direito de rever as conclusões desse trabalho caso seja identificada qualquer característica dessa natureza e que possa afetar o potencial de venda do imóvel.

Em vista de não se integrar ao objeto desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos e penhores, considerando-se os bens livres de quaisquer ônus ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu uso e depreciem o seu valor de mercado.

Ressalva-se não se ter verificado a efetiva propriedade dos bens objeto do presente trabalho, pressupondo-se a boa fé das informações que foram prestadas pelo solicitante e por terceiros. As informações verbais utilizadas na elaboração deste trabalho são consideradas válidas e de “boa fé”, não sendo de nossa responsabilidade sua exatidão e veracidade. Como a DEXTER ENGENHARIA LTDA não é uma empresa de consultoria jurídica, essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos considerados.

Não foram objetos de análise ou de elaboração os seguintes serviços: a) aferição física e de dimensões, medidas e áreas, assumindo-se aquelas obtidas nos documentos apresentados como merecedoras de fé; b) inventário, análise e valoração em separado de bens de conteúdo (móveis e utensílios), instalações e itens de decoração em geral; c) investigações a respeito de características e qualidades geológicas do solo e subsolo, quer quanto à sua capacidade portante, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou de sua eventual exploração, o qual foi considerado como adequado às condições do mercado imobiliário; d) investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas à estabilidade e segurança do imóvel. e) elaboração de estudos de caráter ambiental no solo visando a averiguação de substâncias que possam ser prejudiciais à saúde, às estruturas ou ao meio-ambiente.

Importante: A presente não gera à empresa e/ou profissional signatários, quaisquer responsabilidades quanto ao uso indevido das informações deste Laudo.