

Nome: Garantidor:

Endereço: No. Complemento:

Bairro: Município: UF: CEP:

Tipo do Imóvel: No. da Matrícula: No. do Cart.

Finalidade: Estado de Conservação:

Padrão: Padrão Construtivo: Idade Aparente:

Valor de Mercado: **R\$ 935.000,00**

Valor por Extenso: Novecentos e trinta e cinco mil reais

Valor de venda forçada (0,80): **R\$ 748.000,00**

Valor por Extenso: Setecentos e quarenta e oito mil reais

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

- | | | | |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica | <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação | <input type="checkbox"/> Metrô | <input checked="" type="checkbox"/> Escola |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de Água | <input checked="" type="checkbox"/> Guias e Sargetas | <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus | <input checked="" type="checkbox"/> Segurança |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de Esgoto | <input checked="" type="checkbox"/> Gás | <input checked="" type="checkbox"/> Correio | <input checked="" type="checkbox"/> Praças e Parques |
| <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública | <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo | <input checked="" type="checkbox"/> Bancos | <input checked="" type="checkbox"/> Entretenimento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Telefonia | | <input type="checkbox"/> Hospital | |

a- O imóvel possui condições de Habitabilidade ? Se não, por quê ?

b- Existe algum fator de depreciação na região do imóvel ? Se sim, por quê ?

c- Existe algum vício de construção aparente no imóvel ? Se sim, qual ?

Observações Complementares:

Na data da vistoria identificamos que trata-se de imóvel multifamiliar, com dois medidores de energia individuais e um hidrômetro.

A matrícula do imóvel informa a área construída de 122,84m², porém em medições realizadas in loco constatamos área de 306,84m².



Foto da Fachada do Imóvel

Diagnostico de Mercado:

Trata-se de região predominantemente residencial. No local constatamos imóveis residenciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 20 a 25 anos. Nas vias principais do bairro constatamos variado comércio e prestadores de serviços. Os principais acessos à região são: R. Aurora Silveira R. Felício Vassalo e R. Maria Francelina Barroso. Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.



Foto do Logradouro

Responsável Técnico:

Nome: Tales R. S. Galache
Crea: 5060563873-D
Empresa: Galache Engenharia Ltda.
Crea: 1009877

Data: 18 de março de 2022

Laudo de Avaliação

Amostras:

1. Endereço:	Rua Aimorés , ,	Situação	Oferta
Fonte:	Roberto Galvez	Telefone:	(22) 98837-0108
Idade:		Contato	0
	Padrão: 0,000	AC(m²) 0,00	AT (m²) 602,00
		Valor (R\$):	200.000,00

2. Endereço:	Bairro Cônego, ,	Situação	Oferta
Fonte:	Siga Imobiliária	Telefone:	(22) 2523-4000
Idade:	10 Anos	Contato	0
	Padrão: 1,251	AC(m²) 440,00	AT (m²) 480,00
		Valor (R\$):	1.350.000,00

3. Endereço:	Bairro Cônego, ,	Situação	Oferta
Fonte:	Siga Imobiliária	Telefone:	(22) 98837-0108
Idade:	20 Anos	Contato	0
	Padrão: 1,251	AC(m²) 146,00	AT (m²) 681,00
		Valor (R\$):	800.000,00

4. Endereço:	Bairro Cônego, ,	Situação	Oferta
Fonte:	Sucesso Imóveis	Telefone:	(22) 2523-0284
Idade:	15 Anos	Contato	0
	Padrão: 1,746	AC(m²) 312,50	AT (m²) 400,00
		Valor (R\$):	1.260.000,00

5. Endereço:	Rua Tupiniquins, ,	Situação	Oferta
Fonte:	Klein Sander Imóveis	Telefone:	(22) 3261-3288
Idade:		Contato	0
	Padrão: 0,000	AC(m²) 0,00	AT (m²) 524,00
		Valor (R\$):	220.000,00

6. Endereço:	Rua Tupiniquins, ,	Situação	Oferta
Fonte:	Roberto Galvez	Telefone:	(22) 98837-0108
Idade:		Contato	0
	Padrão: 0,000	AC(m²) 0,00	AT (m²) 371,00
		Valor (R\$):	180.000,00

Beneficioria	Idade (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	Quant. (m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	15	70	2,5	20%	122,84	1,32	2545,13	312.643,76	84,0%	262.501,50
Não Averb.	15	70	2,5	20%	184	1,32	2545,13	468.303,90	84,0%	393.196,65
Comp 1	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 2	10	70	2	20%	440,00	1,25	2.421,26	1.065.354,60	91,6%	976.056,14
Comp 3	20	70	2	20%	146,00	1,25	2.421,26	353.504,03	83,7%	295.742,91
Comp 4	15	70	2	20%	312,50	1,75	3.378,54	1.055.793,43	87,8%	927.389,13
Comp 5	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 6	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00

Homogeneização para terrenos:

Amostra	Valor R\$	f-Fonte #	Valor Construção	Valor Terreno	VU #	f - Local #	f-Topo. #	f-Frente #	f-Prof. #	Somatória dos Fatores	Homogein. R\$/m²
1	R\$ 200.000,00	0,95	0,00	190.000,00	315,61	1,000	1,250	0,956	0,996	1,20	379,46
2	R\$ 1.350.000,00	0,95	976.056,14	306.443,86	638,42	1,000	1,000	0,956	0,996	0,95	607,96
3	R\$ 800.000,00	0,95	295.742,91	464.257,09	681,73	1,000	1,000	0,903	0,996	0,90	612,74
4	R\$ 1.260.000,00	0,95	927.389,13	269.610,87	674,03	1,000	1,000	0,956	0,996	0,95	641,86
5	R\$ 220.000,00	0,95	0,00	209.000,00	398,85	1,000	1,111	0,944	0,996	1,05	419,25
6	R\$ 180.000,00	0,95	0,00	171.000,00	460,92	1,000	1,111	0,922	1,097	1,13	520,87
						SIM	SIM	SIM	SIM	Média	530,36
								Saneamento		Mín.	397,77
										Máx.	662,95

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	527,00	Valor do m²:	530,36	Valor do Terreno:	R\$ 279.498,52
Área Construção (Averbado):	122,84	Valor do m²:	2.136,94	Valor da Const. (Averbado):	R\$ 262.501,50
Área Construção (Não averbado):	184,00	Valor do m²:	2.136,94	Valor da Const. (Não averbado):	R\$ 393.196,65
				Valor Total:	R\$ 935.196,68

Valor Final de Avaliação: R\$ 935.000,00

ANÁLISE AMBIENTAL:

Durante a vistoria ao imóvel avaliando, juntamente com consultas as vizinhanças, visualmente a área apresenta alguma suspeita de contaminação ambiental ? Caso positivo justificar no item "Observações complementares".

- Sim
 Não

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



VISTA DA IDENTIFICAÇÃO DO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DOS MEDIDORES DE ENERGIA



VISTA PARCIAL DO HIDRÔMETRO



VISTA PARCIAL INTERNA DA GARAGEM



VISTA PARCIAL INTERNA DA GARAGEM

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA PARCIAL INTERNA DA SALA DE ESTAR (CASA 01)



VISTA PARCIAL INTERNA DA SALA DE ESTAR (CASA 01)



VISTA PARCIAL INTERNA DA COZINHA (CASA 01)



VISTA PARCIAL DA ÁREA DE SERVIÇO (CASA 01)



VISTA PARCIAL DA VARANDA



VISTA PARCIAL DA VARANDA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA PARCIAL INTERNA DO DORMITÓRIO 01 (CASA 01)



VISTA PARCIAL INTERNA DO BANHEIRO SOCIAL (CASA 01)



VISTA PARCIAL INTERNA DO DORMITÓRIO (CASA 01)



VISTA PARCIAL DO QUINTAL



VISTA PARCIAL DO QUINTAL



VISTA PARCIAL INTERNA DA CHURRASQUEIRA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA PARCIAL INTERNA DA CHURRASQUEIRA



VISTA PARCIAL INTERNA DA CHURRASQUEIRA



VISTA PARCIAL DO QUINTAL



VISTA PARCIAL INTERNA DA SALA DE ESTAR (CASA 02)



VISTA PARCIAL INTERNA DA COZINHA (CASA 02)



VISTA PARCIAL INTERNA DA SALA DE JOGOS (CASA 02)

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA PARCIAL DO CORREDOR DE ACESSO (CASA 02)



VISTA PARCIAL INTERNA DO DORMITÓRIO 01 (CASA 02)



VISTA PARCIAL INTERNA DO DORMITÓRIO 02 (CASA 02)



VISTA PARCIAL INTERNA DO BANHEIRO SOCIAL (CASA 02)



VISTA PARCIAL INTERNA DO DORMITÓRIO 03 (CASA 02)

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO		DATA	
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)		ÁREA (M²)
1	Rua Aimorés			Roberto Galvez	(22) 98837-0108	200.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	15,00	602,00	18/03/22
2	Bairro Cônego			Siga Imobiliária	(22) 2523-4000	1.350.000,00	1,00	10	70	2,00	20%	1,251	440,00	15,00	480,00	18/03/22
3	Bairro Cônego			Siga Imobiliária	(22) 2523-4000	800.000,00	1,00	20	70	2,00	20%	1,251	146,00	20,00	681,00	18/03/22
4	Bairro Cônego			Sucesso Imóveis	(22) 2523-0284	1.260.000,00	1,00	15	70	2,00	20%	1,746	312,50	15,00	400,00	18/03/22
5	Rua Tupiniquins			Klein Sander Imóveis	(22) 3261-3288	220.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	16,00	524,00	18/03/22
6	Rua Tupiniquins			Roberto Galvez	(22) 98837-0108	180.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	18,00	371,00	18/03/22

1	https://www.robortogalvez.com.br/imovel/terreno-de-602-m-na-rua-aimores-vargem-grande-nova-friburgo-rj-a-venda-por-200000/TE0059-RO10?from=sale
2	https://www.sigaimobiliaranf.com.br/imovel/casa-conego-nova-friburgo-480m2-code-296
3	https://www.sigaimobiliaranf.com.br/imovel/casa-conego-nova-friburgo-198m2-code-398
4	https://sucessoimoveis.com.br/imovel/casa-alto-padrao-para-venda-em-conego-nova-friburgo-rj/2923
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vargem-grande-bairros-nova-friburgo-524m2-venda-RS220000-id-2504743091/
6	https://www.robortogalvez.com.br/imovel/terreno-a-venda-371-m-por-180000-vargem-grande-nova-friburgo-rj/TE0008-RO10?from=sale

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	RBN	1.935,46
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO							
Setor	Averbado			Não Averbado			
		Ac	122,84	Ac	184,00	Coef. Frente	1,03713729
Quadra	idade	15	idade	15	Coef. Profund.	0,99593024	
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil	70	Coef. Área	1,000
Frente	12,00	Conserv.	2,50	Conserv.	2,50	Coef. Esquina	1
At	527,00	residual	20%	residual	20%	topogr.	1,00
Prof. Equiv.	43,92	padrão	1,32	padrão	1,32		

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente				
									INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	Fi	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	
1	200.000,00	0,95	0,00	190.000,00	15,00	40,13	602,00	315,61	1,00	1,00	0,00	315,61	0,8000	1,2500	78,90	394,52	1,08447177	0,9564	-13,78	301,84	
2	1.350.000,00	0,95	976.056,14	306.443,86	15,00	32,00	480,00	638,42	1,00	1,00	0,00	638,42	1,0000	1,0000	0,00	638,42	1,08447177	0,9564	-27,87	610,56	
3	800.000,00	0,95	295.742,91	464.257,09	20,00	34,05	681,00	681,73	1,00	1,00	0,00	681,73	1,0000	1,0000	0,00	681,73	1,14869835	0,9029	-66,21	615,52	
4	1.260.000,00	0,95	927.389,13	269.610,87	15,00	26,67	400,00	674,03	1,00	1,00	0,00	674,03	1,0000	1,0000	0,00	674,03	1,08447177	0,9564	-29,42	644,61	
5	220.000,00	0,95	0,00	209.000,00	16,00	32,75	524,00	398,85	1,00	1,00	0,00	398,85	0,9000	1,1111	44,32	443,17	1,09856054	0,9441	-22,30	376,55	
6	180.000,00	0,95	0,00	171.000,00	18,00	20,61	371,00	460,92	1,00	1,00	0,00	460,92	0,9000	1,1111	51,21	512,13	1,12474611	0,9221	-35,90	425,01	
							Média	528,26				Média	528,26			Média	557,33			Média	495,68
							L. Inf.	369,78				L. Inf.	369,78			L. Inf.	390,13			L. Inf.	346,98
							L. Sup.	686,74				L. Sup.	686,74			L. Sup.	724,53			L. Sup.	644,39
							Desvio	157,12				Desvio	157,12			Desvio	124,30			Desvio	145,94
							CV	0,297				CV	0,297			CV	0,223			CV	0,294

SIM

SIM

SIM

Homogeneização da profundidade				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
0,99999448	0,9959	-1,28	314,33	1,20	379,46	379,46	379,46	379,46
1,00000000	0,9959	-2,60	635,83	0,95	607,96	607,96	607,96	607,96
1,00000000	0,9959	-2,77	678,95	0,90	612,74	612,74	612,74	612,74
1,00000000	0,9959	-2,74	671,28	0,95	641,86	641,86	641,86	641,86
1,00000000	0,9959	-1,62	397,23	1,05	419,25	419,25	419,25	419,25
0,90798923	1,0969	44,64	505,56	1,13	520,87	520,87	520,87	520,87
		Média	533,86		530,36	530,36	530,36	530,36
		L. Inf.	373,70		371,25	371,25	371,25	371,25
		L. Sup.	694,02		689,47	689,47	689,47	689,47
		Desvio	153,62					
		CV	0,288					

SIM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL			
Averbado		Não Averbado	
Área construída	122,84	Área construída	184,00
Vu construção	2.545,13	Vu construção	2.545,13
Depreciação	83,96%	Depreciação	83,96%
Vu depreciado	2.136,94	Vu depreciado	2.136,94
Valor total	262.501,50	Valor total	393.196,65
Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	527,00	Valor Terreno	279.498,52
Vu terreno	530,36	Valor Construção	655.698,16
Valor total	279.498,52	Valor total	935.196,68

Ross & Heideck

Condições Físicas	Classificação	Est.	Coef.							
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO	1	0,000%							
	MUITO BOM	1,5	0,032%							
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM	2	2,520%							
	INTERMÉDIO	2,5	8,090%							
Requer reparações simples	REGULAR	3	18,100%							
	DEFICIENTE	3,5	33,200%							
Requer reparações importantes	MAU	4	52,600%							
	MUITO MAU	4,5	75,200%							
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO	5	100,00%			R8N	1.935,46			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant. (m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	15	70	2,50	20%	122,84	1,32	2.545,13	312.643,76	84,0%	262.501,50
Não Averb.	15	70	2,50	20%	184,00	1,32	2.545,13	468.303,90	84,0%	393.196,65
Comp 1	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 2	10	70	2,0	20%	440,00	1,25	2.421,26	1.065.354,60	91,6%	976.056,14
Comp 3	20	70	2,0	20%	146,00	1,25	2.421,26	353.504,03	83,7%	295.742,91
Comp 4	15	70	2,0	20%	312,50	1,75	3.378,54	1.055.793,43	87,8%	927.389,13
Comp 5	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 6	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00