



**Identificação**

**Logradouro:** Rua Pinto Teles **nº:** 320 **Coord. geog.:** 22°53'16.3"S 43°20'52.1"W  
**Bairro:** Praça Seca **Andar:** 8 **Complemento:** Apto. 803 - Bloco 1  
**Município:** Rio de Janeiro **CEP:** 21341-270 **Condomínio:** - **UF:** RJ

**Características do Imóvel**

**Tipologia:** Apartamento padrão **Uso:** Residencial **Idade aparente:** 30  
**Padrão construtivo:** Apto médio c/ elevador **Conservação:** Regular **Dormitórios:** 2  
**Nº de matrícula:** Não informado **Nº do Cartório:** Não informado **Banheiros:** 2

**Dimensões (m²)**

Área	Matrícula	IPTU
Útil/Privativa		70,00
Comum		
Área total		
Fração ideal (%)		

**Vaga de Garagem**

<b>Sem documentação:</b>	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
<b>Nº Vagas vinculadas:</b>	1	
<b>Nº Vagas autônomas:</b>		
<b>Nº de matrícula:</b>		
Outros (armário, escaninho, etc.):		

**Valor do Apartamento:**

R\$ 290.000,00

**Valor da vaga autônoma e outros:**

**Valor total de mercado**

**R\$ 290.000,00**

Duzentos e noventa mil reais

4.142,86

A matrícula do imóvel em estudo não indica a área útil do mesmo. Tal situação é comumente verificada na capital do Rio de Janeiro. Para efeito de cálculo, utilizaremos a área privativa informada no IPTU igual à 70,00m².

Nome da Empresa:

Ermoso Engenharia Ltda

local, data

Santo André,

26/10/2022

Responsável técnico

Diego Blanco Lima Gonzalez

Engenheiro Civil/Arquiteto - CREA/CAU: A187065-3

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS (utilizar quantas amostras achar necessário, desde que mais de cinco)

N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA (M²)	VAGAS	ANDAR	UNITÁRIO SANEADO (R\$)
1	215.000,00	Regular	1,93	30,00	66,00	1,00	5	3.517,87
2	250.000,00	Regular	1,93	30,00	66,00	1,00	10	3.918,06
3	290.000,00	Regular	1,93	30,00	70,00	1,00	11	4.249,56
4	350.000,00	Regular	1,93	30,00	88,00	1,00	4	4.333,41
5	244.900,00	Regular	1,93	30,00	59,00	1,00	3	4.563,32

ENDEREÇO

	ENDEREÇO	LINK
AV	Rua Pinto Teles, 320	
1	Rua Pinto Teles, 320	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-praca-seca-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-66m">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-praca-seca-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-66m</a>
2	Rua Pinto Teles, 320	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-praca-seca-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-67m">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-praca-seca-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-67m</a>
3	Rua Pinto Teles, 320	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-praca-seca-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-74m">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-praca-seca-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-74m</a>
4	Rua Pinto Teles, 495	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-praca-seca-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-88m">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-praca-seca-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-88m</a>
5	Rua Pinto Teles, 680	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-praca-seca-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-59m">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-praca-seca-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-59m</a>

Fotos do Imóvel



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA/CONDOMÍNIO



LOGRADOURO

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
- Observações (em caso positivo).

Este laudo foi elaborado sem vistoria do imóvel, conforme a política de vistoria estabelecida pelo contratante, não havendo ressalvas quanto ao seguro de danos físicos ao imóvel – DFI.

Recomendações: Utilizar método comparativo direto.

Por tratar-se de laudos remotos e apartamentos, utilizar fatores consideráveis para a análise.

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		Padrão	2,10
Quadra		Idade	30
Índice Fiscal	1,00	Área Útil	70,00
		Vagas	1
		Andar	8

**Homogeneização - Método Comparativo Direto:**

Nº	Valor R\$	Área Útil m²	f-Fonte #	VU #	f - Local #	f-Vaga #	f-Idade #	f-Padrão #	f-Andar #	Somatória dos Fatores	Saneamento			
											Homogein. (1) - R\$/m²	Homogein. (2) - R\$/m²	Homogein. (3) - R\$/m²	
1	R\$ 215.000,00	66,00	0,96	3.143,23	1,000	1,000	1,000	1,090	1,029	1,12	3.517,87	3.517,87	3.517,87	
2	R\$ 250.000,00	66,00	0,96	3.654,92	1,000	1,000	1,000	1,090	0,982	1,07	3.918,06	3.918,06	3.918,06	
3	R\$ 290.000,00	70,00	0,96	3.997,44	1,000	1,000	1,000	1,090	0,973	1,06	4.249,56	4.249,56	4.249,56	
4	R\$ 350.000,00	88,00	0,96	3.837,67	1,000	1,000	1,000	1,090	1,039	1,13	4.333,41	4.333,41	4.333,41	
5	R\$ 244.900,00	59,00	0,96	4.005,15	1,000	1,000	1,000	1,090	1,049	1,14	4.563,32	4.563,32	4.563,32	
					SIM	SIM	SIM	SIM	SIM		<b>Média</b>	4.116,44	4.116,44	4.116,44
											<b>Mín.</b>	2.881,51	2.881,51	2.881,51
											<b>Máx.</b>	5.351,38	5.351,38	5.351,38

**Cálculo do Valor do Imóvel:**

Área Útil:	<input type="text" value="70,00"/>	Valor do m²:	<input type="text" value="4.116,44"/>	Valor da área útil	<input type="text" value="R\$ 288.151,13"/>
				<b>Valor Final de Avaliação:</b>	<input type="text" value="R\$ 290.000,00"/>

**QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS**

N				INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA ÚTIL (M²)	VAGAS	DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE							
1	Rua Pinto Teles	320	5	Saraiva e Bonitz Imóveis	(21) 97270-0218	215.000,00	1,00	1,926	30	66,00	1	26/10/22
2	Rua Pinto Teles	320	10	Corretor	(21) 2450-2269	250.000,00	1,00	1,926	30	66,00	1	26/10/22
3	Rua Pinto Teles	320	11	MAV Imóveis	(21) 3044-6511	290.000,00	1,00	1,926	30	70,00	1	26/10/22
4	Rua Pinto Teles	495	4	RJ Home	(21) 96741-7297	350.000,00	1,00	1,926	30	88,00	1	26/10/22
5	Rua Pinto Teles	680	3	Imóveis Ponto Com	(21) 3496-1001	244.900,00	1,00	1,926	30	59,00	1	26/10/22

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	2,10
Quadra		idade	30
Índice Fiscal	1,00	Área Útil	70,00
		vagas	1
		andar	8

r	2,50
índice vagas	0,04
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				
						ÍNDICE 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	215.000,00	0,96	5	66,00	3.143,23	1,00	1,00	0,00	3.143,23	1	1,0000	0,00	3.143,23	30	0,468	1,0000	0,00	3.143,23
2	250.000,00	0,96	10	66,00	3.654,92	1,00	1,00	0,00	3.654,92	1	1,0000	0,00	3.654,92	30	0,468	1,0000	0,00	3.654,92
3	290.000,00	0,96	11	70,00	3.997,44	1,00	1,00	0,00	3.997,44	1	1,0000	0,00	3.997,44	30	0,468	1,0000	0,00	3.997,44
4	350.000,00	0,96	4	88,00	3.837,67	1,00	1,00	0,00	3.837,67	1	1,0000	0,00	3.837,67	30	0,468	1,0000	0,00	3.837,67
5	244.900,00	0,96	3	59,00	4.005,15	1,00	1,00	0,00	4.005,15	1	1,0000	0,00	4.005,15	30	0,468	1,0000	0,00	4.005,15
				<b>Média</b>	<b>3.727,69</b>					<b>Média</b>	<b>3.727,69</b>					<b>Média</b>	<b>3.727,69</b>	
				L. Inf.	2.609,38					L. Inf.	2.609,38					L. Inf.	2.609,38	
				L. Sup.	4.845,99					L. Sup.	4.845,99					L. Sup.	4.845,99	
				Desvio	356,63					Desvio	356,63					Desvio	356,63	
				CV	0,096					CV	0,096					CV	0,096	

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	
1,93	1,0903	283,97	3.427,20	5	1,040	1,0288	90,67	3.233,91	1,12	3.517,87	3.517,87	3.517,87	3.517,87	
1,93	1,0903	330,20	3.985,12	10	1,090	0,9817	-67,06	3.587,86	1,07	3.918,06	3.918,06	3.918,06	3.918,06	
1,93	1,0903	361,14	4.358,58	11	1,100	0,9727	-109,02	3.888,42	1,06	4.249,56	4.249,56	4.249,56	4.249,56	
1,93	1,0903	346,71	4.184,38	4	1,030	1,0388	149,04	3.986,71	1,13	4.333,41	4.333,41	4.333,41	4.333,41	
1,93	1,0903	361,84	4.366,99	3	1,020	1,0490	196,33	4.201,48	1,14	4.563,32	4.563,32	4.563,32	4.563,32	
				<b>Média</b>	<b>4.064,45</b>					<b>Média</b>	<b>3.779,68</b>	<b>4.116,44</b>	<b>4.116,44</b>	<b>4.116,44</b>
				L. Inf.	2.845,12					L. Inf.	2.645,77	2.881,51	2.881,51	2.881,51
				L. Sup.	5.283,79					L. Sup.	4.913,58	5.351,38	5.351,38	5.351,38
				Desvio	388,85					Desvio	376,59			
				CV	0,096					CV	0,100			

SIM

SIM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
Apartamento	
AU	70,00
Vu	4.116,44
<b>Valor total</b>	<b>288.151,13</b>