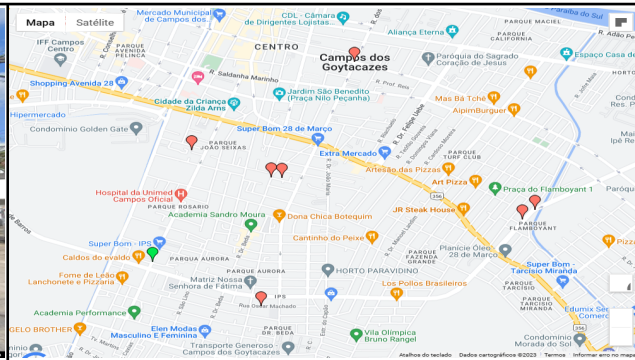
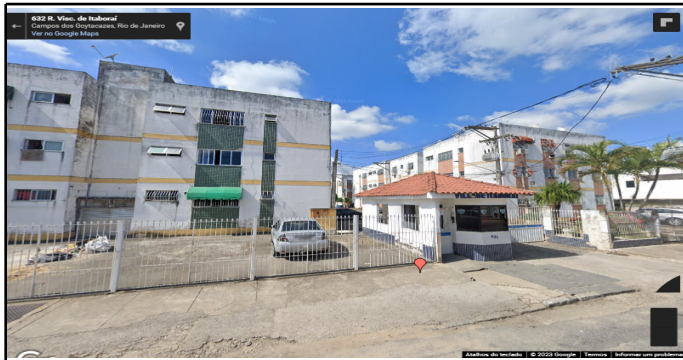


Código de identificação: 5PLEKSZ

Laudo: 93319



Identificação

Nome: Caroline de Oliveira Manhaes	Coord. geog.: -21.7781681, -41.3305155
Logradouro: Rua Visconde de Itaboraí	Complemento: Apto 302 Bloco 04
Bairro: Parque Rosário	Condomínio: Edifício Village do Itaboraí
Município: Campos dos Goytacazes	UF: RJ
nº: 631	Andar: 3
CEP: 28026148	

Características do Imóvel

Tipologia: Apartamento padrão	Uso: Residencial	Idade aparente: 24 ano(s)
Padrão construtivo: Apto simples s/ elevador	Estado de conservação: Regular	Dormitórios: 2
Nº de matrícula: 15832	Nº do Cartório: 7º ORI Campos - RJ	Banheiros: 1

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU
Útil/Privativa	56,08	
Comum	0,00	
Área total	56,08	56,08
Fração ideal (%)	0,01162	0

Vaga de Garagem

Sem documentação:	X	Sim	Não
Nº Vagas vinculadas:	0		
Nº Vagas autônomas:	0		
Nº de matrícula:			
Outros (armário, escaninho, etc.):			

Valor do Apartamento:

R\$ 159.000,00

Valor da vaga autônoma e outros:

R\$ 0,00

Valor total de mercado

R\$ 159.000,00

Cento E Cinquenta E Nove Mil Reais

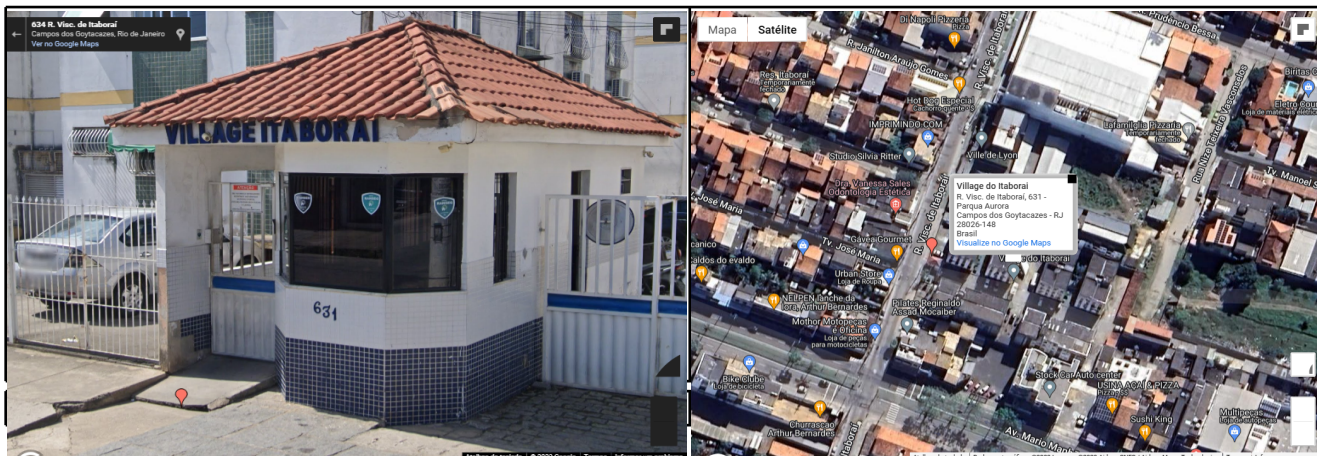
R\$ 2.835,24

O valor deste laudo foi obtido de forma direta através de um sistema de comparação com imóveis similares, sendo a coleta de dados realizada através de pesquisa eletrônica junto a sites de imobiliárias, as quais forneceram informações básicas dos imóveis ofertados. Sobre estas ofertas foi realizada uma homogeneização de valores, visando a correção das discrepâncias. O resultado desta operação é o valor de mercado do imóvel.

Para efeito da Avaliação admitem-se verídicos os documentos fornecidos, fiéis aos respectivos originais, assim como as informações fornecidas por terceiros ou pelo cliente

O imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, incluindo dívidas fiscais e de condomínio

Fotos do Imóvel



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.

MEMORIAL DE CÁLCULO

Quadro de Homogeneização

Amostra	F. Fonte	F. Loc.	F. Vagas	F. Banh.	F. Área	F. Padrão	F. Idade	Vlr. M2	Vlr. Homog.	Vlr. Imóvel
1	0,9500	1,0000	0,9000	0,9900	1,0000	1,0000	1,0000	3.035,71	2.568,66	170.000,00
2	0,9500	1,0000	0,9000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	3.694,44	3.129,04	199.500,00
3	0,9500	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.593,53	3.084,99	204.831,00
4	0,9500	1,0000	0,9000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	3.055,56	2.587,93	165.000,00
5	0,9500	1,0000	0,9000	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	3.208,81	2.778,57	189.320,00
6	0,9500	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.214,29	2.747,23	180.000,00
7	0,9500	1,0000	0,9000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	3.555,93	3.011,72	192.020,00
8	0,9500	1,0000	0,9000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	3.055,56	2.587,93	165.000,00
9	0,9500	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.300,54	2.820,95	184.830,00
10	0,9500	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.297,32	2.818,20	184.650,00
11	0,9500	1,0000	0,9000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	3.690,37	3.125,59	199.280,00
12	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	3.018,87	2.827,71	160.000,00
13	0,9500	1,0000	0,9000	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	3.206,78	2.776,81	189.200,00

Cálculo do Valor de Avaliação

Área em m2	Valor unitário	Valor de Mercado
56,08	R\$ 2.835,24	R\$ 159.000,00

Relatório das Amostras

1	Endereço: Rua Oscar Machado, 135 Cidade: Campos dos Goytacazes Área: 56,00 Distância: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 170.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ips-bairros-campos-dos-goytacazes-com-garagem-56m2-venda-RS1700	Vagas: 1 Banheiros: 2 Valor M2: R\$ 3.035,71	Bairro: Parque Rosário UF: RJ Quartos: 2 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 2.568,66
2	Endereço: Rua Visconde de Itaboraí, 100 Cidade: Campos dos Goytacazes Área: 54,00 Distância: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 199.500,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-rosario-bairros-campos-dos-goytacazes-com-garagem-54m2-ve	Vagas: 1 Banheiros: 1 Valor M2: R\$ 3.694,44	Bairro: Parque Rosário UF: RJ Quartos: 2 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 3.129,04
3	Endereço: Avenida Doutor Artur Bernardes, Cidade: Campos dos Goytacazes Área: 57,00 Distância: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 204.831,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-horto-bairros-campos-dos-goytacazes-com-garagem-57m2-venda-RS20	Vagas: 1 Banheiros: 1 Valor M2: R\$ 3.593,53	Bairro: Parque Rosário UF: RJ Quartos: 3 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 3.084,99
4	Endereço: Rua Raul Cardoso, 110 Cidade: Campos dos Goytacazes Área: 54,00 Distância: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 165.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-rosario-bairros-campos-dos-goytacazes-com-garagem-54m2-ve	Vagas: 1 Banheiros: 1 Valor M2: R\$ 3.055,56	Bairro: Parque Rosário UF: RJ Quartos: 2 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 2.587,93
5	Endereço: Avenida Doutor Artur Bernardes, 100 Cidade: Campos dos Goytacazes Área: 59,00 Distância: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 189.320,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-turf-club-bairros-campos-dos-goytacazes-com-garagem-59m2-ve	Vagas: 1 Banheiros: 1 Valor M2: R\$ 3.208,81	Bairro: Parque Rosário UF: RJ Quartos: 2 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 2.778,57
6	Endereço: Rua Oscar Machado, 135 Cidade: Campos dos Goytacazes Área: 56,00 Distância: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 180.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ips-bairros-campos-dos-goytacazes-com-garagem-56m2-venda-RS1800	Vagas: 1 Banheiros: 1 Valor M2: R\$ 3.214,29	Bairro: Parque Rosário UF: RJ Quartos: 2 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 2.747,23
7	Endereço: N/A Cidade: Campos dos Goytacazes Área: 54,00 Distância: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 192.020,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-parque-rosario-bairros-campos-dos-goytacazes-com-garagem-54m2-ve	Vagas: 1 Banheiros: 1 Valor M2: R\$ 3.555,93	Bairro: Parque Rosário UF: RJ Quartos: 3 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 3.011,72

8	Endereço:	Rua Raul Cardoso, 350	Bairro:	Parque Rosário
	Cidade:	Campos dos Goytacazes	UF:	RJ
	Área:	54,00	Vagas:	1
	Distância:	0,00	Banheiros:	1
	Valor Imóvel:	R\$ 165.000,00	Valor M2:	R\$ 3.055,56
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-rosario-bairros-campos-dos-goytacazes-com-garagem-54m2-ve		
			Quartos:	2
		Idade:	0	
		Vlr Homog.:	R\$ 2.587,93	

9	Endereço:	Avenida Doutor Artur Bernardes, 100	Bairro:	Parque Rosário
	Cidade:	Campos dos Goytacazes	UF:	RJ
	Área:	56,00	Vagas:	1
	Distância:	0,00	Banheiros:	1
	Valor Imóvel:	R\$ 184.830,00	Valor M2:	R\$ 3.300,54
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alphaville-bairros-campos-dos-goytacazes-com-garagem-56m2-venda-f		
			Quartos:	2
		Idade:	0	
		Vlr Homog.:	R\$ 2.820,95	

10	Endereço:	Avenida Doutor Artur Bernardes, 100	Bairro:	Parque Rosário
	Cidade:	Campos dos Goytacazes	UF:	RJ
	Área:	56,00	Vagas:	1
	Distância:	0,00	Banheiros:	1
	Valor Imóvel:	R\$ 184.650,00	Valor M2:	R\$ 3.297,32
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alphaville-bairros-campos-dos-goytacazes-com-garagem-56m2-venda-f		
			Quartos:	2
		Idade:	0	
		Vlr Homog.:	R\$ 2.818,20	

11	Endereço:	Rua Visconde de Itaboraí, 100	Bairro:	Parque Rosário
	Cidade:	Campos dos Goytacazes	UF:	RJ
	Área:	54,00	Vagas:	1
	Distância:	0,00	Banheiros:	1
	Valor Imóvel:	R\$ 199.280,00	Valor M2:	R\$ 3.690,37
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-rosario-bairros-campos-dos-goytacazes-com-garagem-54m2-ve		
			Quartos:	2
		Idade:	0	
		Vlr Homog.:	R\$ 3.125,59	

12	Endereço:	N/A	Bairro:	Parque Rosário
	Cidade:	Campos dos Goytacazes	UF:	RJ
	Área:	53,00	Vagas:	0
	Distância:	0,00	Banheiros:	1
	Valor Imóvel:	R\$ 160.000,00	Valor M2:	R\$ 3.018,87
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-rosario-bairros-campos-dos-goytacazes-53m2-venda-RS160000		
			Quartos:	2
		Idade:	0	
		Vlr Homog.:	R\$ 2.827,71	

13	Endereço:	Avenida Doutor Artur Bernardes, 100	Bairro:	Parque Rosário
	Cidade:	Campos dos Goytacazes	UF:	RJ
	Área:	59,00	Vagas:	1
	Distância:	0,00	Banheiros:	1
	Valor Imóvel:	R\$ 189.200,00	Valor M2:	R\$ 3.206,78
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-turf-club-bairros-campos-dos-goytacazes-com-garagem-59m2-v		
			Quartos:	2
		Idade:	0	
		Vlr Homog.:	R\$ 2.776,81	