

Proprietário:	BANCO SANTANDER (Brasil) S/A				Dossiê	17773	
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do Imóvel:	Residencial				
Endereço Completo:	Rua João Cruz Costa , apto 102					Nº:	34
Bairro:	Guaratiba	Município:	Rio de Janeiro	UF:	RJ	CEP:	23025-240
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Evolutivo				Idade Imóvel:	10	

#### Metragens

Área Terreno Total:	Matrícula:	180,00
	IPTU/ITR:	360,00
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	180,00
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	0,00
	IPTU:	119,00
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
	Empregada na avaliação:	119,00



#### Observações impactantes na avaliação

Não foi possível vistoriar a unidade internamente, no ato da vistoria não foi permitida a entrada e nem fornecido o nome dos moradores. Para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação por documentos e imóveis assemelhados.

#### Índice de contaminação ambiental

Imovel sem indicio de contaminação.

#### Resumo de Valores

<b>-Terreno/Terra Nua</b>	Valor de Mercado: R\$ 87.000,00	Valor de Liq. Forçada: R\$ 61.000,00	% Desc: -29,89%
<b>-Construções e Benfeitorias Averbadas</b>	Valor de Mercado: R\$ 216.000,00	Valor de Liq. Forçada: R\$ 151.000,00	% Desc: -30,09%
<b>-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas</b>	Valor de Mercado:	Valor de Liq. Forçada:	% Desc:
<b>-Fator Comercialização (quando aplicável)</b>	FC		

#### Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas \* FC (quando aplicável)

<b>Valor de Mercado:</b>	R\$ 303.000,00	<b>Valor de Liq. Forçada:</b>	R\$ 212.000,00	<b>% Desc:</b>	<b>-30,03%</b>
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	37 meses				
Validade do Laudo	1 ANO				

Data do laudo:	21/06/2024	Assinatura Avaliador	
Data da vistoria:	15/06/2024		
Nome Avaliador:	ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA Resp.:	5061102131 ART nº:
Telefone:	11-99163-0612	Email	<a href="mailto:uonosanchez@uonosanchez.com.br">uonosanchez@uonosanchez.com.br</a>

# **AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**



Eng<sup>a</sup> Eny Kaori Uono Sanchez  
Engenheira Civil  
CREA-SP 5061102131-SP

***Endereço: Rua João Cruz Costa, 34 – Apto 102  
Bairro: Guaratiba  
Rio de Janeiro - CEP 23025-240 – UF: RJ***

**Valor de Avaliação Mercado: R\$ 303.000,00**  
**Valor de Avaliação Venda Forçada: R\$ 212.000,00**

## 1. Objetivo

1.1 Laudo destinado a quantia mais provável pela qual o bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas, ou seja, estabelecer o mais provável e atual valor do imóvel situado na Rua João Cruz Costa 34, APTO 102 (Entrada se faz pela Rua João Cruz Costa) - Guaratiba – Rio de Janeiro - CEP 23025-240 - RJ.

1.2 Inscrição cadastral (matrícula de IPTU): 3408357-6 – Matrícula nº 259.701

1.3 Os valores investigados devem ser aqueles que a propriedade poderia no livre mercado, sem nenhum dos interessados em uma eventual transação, comprador e vendedor estivessem, por qualquer circunstância, forçados ao negócio. Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos).

1.4 Os dados numéricos referentes a dimensões e áreas consideradas nos cálculos foram obtidos através da Matrícula 259.701 do 4º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro – RJ e Certidão de Elementos Cadastrais. As informações colhidas na pesquisa, a par de verificada a idoneidade das fontes consultadas, serão admitidas como verdadeiras e de boa fé.

1.5 Avaliação realizada pelos aspectos externos uma vez que não foi permitida a vistoria interna das unidades. Foi considerado situação paradigma do estado de conservação e padrão na média da região e do empreendimento. Visita ao local em 15 de junho de 2024.

1.6 Considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o (s) imóvel (eis) objeto estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializados ou locados.

1.7 Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

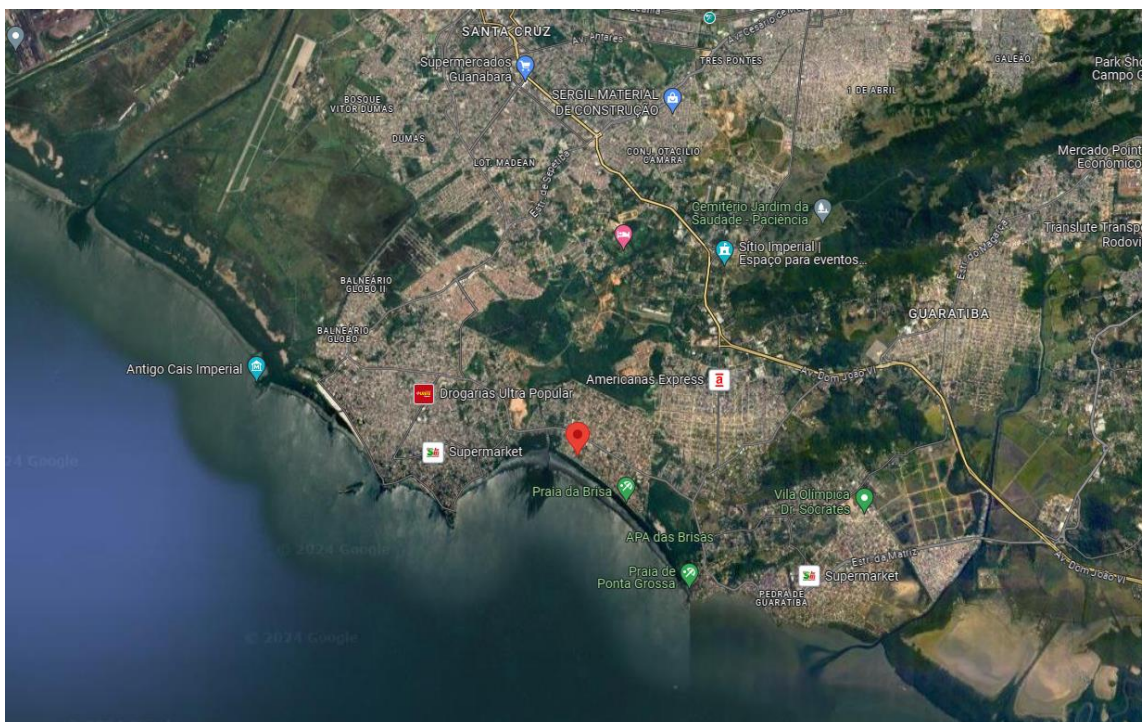
## 2. - Caracterização do Imóvel

### 2.1 - Do local

2.1.1 – Rua João Cruz Costa, 34 – Apto 102 (Entrada se faz pela Rua João Cruz Costa, 34) - Guaratiba – Rio de Janeiro - CEP 23025-240 - RJ.

Coordenadas: Latitude -22.981228129807434, Longitude -43.66987145349446

Segue sua posição conforme mapa.



2.1.2 - A região possui uma ocupação mista com imóveis residenciais de padrão médio e por comércio variado. Possui abastecimento de água, energia, asfalto, sarjetas e iluminação pública. Localizado em região de topografia plana.

2.1.3 - O acesso a região faz-se por vias pavimentadas e de grande movimento, como a própria Estrada do Piaí e Avenida Nelson Moura Brasil do Amaral.

2.1.4 – O Bairro tem fácil acesso ao Centro, academias, supermercados, shoppings, escola, e pontos turísticos.

2.1.5 – O Município do Rio de Janeiro constou com população no último censo de: 6.211.223 pessoas. Densidade demográfica: 5.174,60 habitantes por quilômetro quadrado. Os resultados foram divulgados em 2022 pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

## 2.2 - Edificações

Vistoria realizada no dia 15 de junho de 2024, verificamos que o imóvel possui características residenciais.

Trata-se de um apartamento com 119m<sup>2</sup> de área total construída e fração ideal de 0,50.

Para avaliação adotamos padrão simples, estado regular, idade aproximada de 10 anos.

Classificamos a edificação como Padrão Simples – IUP (Índice- unidade padronizadas) IBAPE 2019.

Estado de conservação – C – Regular.

*“Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.”*

**Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec**

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.



### 3. - Considerações de Mercado

3.1 - A economia carioca tem apresentado aquecimento nos últimos meses. O índice do Rio de Janeiro tem apresentado queda de -12,74% no ano, isto lhe confere a 9º posição no ranking anual (entre os 13 estados avaliados). A variação no mês desfavoreceu este desempenho ao apresentar baixa de -49,83%.

O volume de atividade para março de 2024 é 0,2% abaixo do recorde histórico, que foi alcançado em novembro de 2023. Considerando apenas os meses de março, este é o maior valor encontrado nos últimos anos.

O volume de vendas do Comércio Varejista nos últimos meses tem sido favorável ao comércio carioca. Este cenário acompanha o comportamento de ascensão dos últimos anos. O desempenho do Comércio Varejista carioca cresceu 3,75% até o mês de março deste ano. Com este desempenho, a taxa carioca apresenta o 23º melhor desempenho entre os estados avaliados pela pesquisa. No último mês, houve crescimento de 7,97%.

### 4. - Metodologia Aplicável

#### Método Evolutivo

**4.1** Foi utilizado para essa avaliação o método comparativo direto de dados de mercado, de acordo com subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, identificando o valor de mercado do bem por meio de tratamentos por fatores técnicos dos atributos dos elementos comparáveis, semelhantes ou assemelhados ao avaliando.

O tratamento por fatores transpõe os valores dos elementos comparativos para a condição do imóvel avaliando com base em fatores pré-estabelecidos. Esse tratamento é aplicável em amostras compostas por dados de mercado mais próximo possível do avaliando.

Para o caso, foram selecionados 5 elementos dados de mercado da região circunvizinha, cujas características principais encontram-se relacionado na planilha (ver tabela – anexo nº01) contemplando o período de junho de 2024.

Após os tratamentos por fatores e homogeneizações, chegamos ao valor de mercado dos conjuntos utilizando as seguintes

- **Número de vagas:** Variável independente quantitativa que considera o número de vagas cada elemento (m2);

- **Valor de ofertado:** variável dependente, representando o valor de que estão ofertados em junho de 2024 para cada elemento;

- **Área útil:** Variável independente quantitativa que considera a área privativa de cada elemento (m2);

- **Idade aparente:** Variável independente qualifica o elemento (anos)

- **Índice Fiscal:** Valores unitários de terrenos expressos em R\$/m<sup>2</sup>, estabelecidos pela prefeitura através de pesquisa de mercado, visando a cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)

- **Fator vaga:** Unidades com maior número de vagas possuem maior valor agregado.

- **Fator andar:** Fator que leva em consideração a posição do elemento em relação ao avaliando. No mercado imobiliário unidades mais altas possuem maior procura, ou seja, mais valorizado.

- **Fator padrão construtivo:** Relação entre os coeficientes do estudo de venda de valores de edificações de imóveis urbanos do IBAPE/ SP do avaliando sobre o elemento comparativo. - Técnica NBR 12.721/2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Exemplo:

Fator padrão = padrão avaliando / padrão elemento

Padrão do avaliando e padrão dos elementos retirados da tabela de Índices – IUP – IBAPE/SP 2019

**Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas**

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1- Padrão Rústico
		1.2- Padrão Simples
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1- Padrão Rústico
		2.2- Padrão Proletário
		2.3- Padrão Econômico
		2.4- Padrão Simples
		2.5- Padrão Médio
		2.6 - Padrão Superior
		2.7- Padrão Fino
		2.8 - Padrão Luxo
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1- Padrão Econômico
		3.2- Padrão Simples
		3.3- Padrão Médio
		3.4- Padrão Superior
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1- Padrão Simples
		4.2- Padrão Médio
		4.3- Padrão Superior

- **Fator idade:** Fator de obsolescência das edificações, leva em consideração a idade e o estado de conservação indicados com base no critério de Ross Heidecke ( FOC)

Foc =  $R+K*(1-R)$ , onde:

R = Valor residual obtido pela tabela 1 – IBAPE/SP

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - $I_r$ (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÓMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
	LUXO	60	20	
	APARTAMENTO	ECONÓMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÓMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

V.5 – Obtém-se o coeficiente “K”, na TABELA 2, mediante dupla entrada:

- na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação  $I_a$  – e a vida referencial  $I_r$  – relativa ao padrão dessa construção.
- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixando segundo as faixas específicas no QUADRO A.

EVV – Ibape 2011

- **Fator Transposição:** Fator de aspecto qualitativo que compara o índice fiscal do avaliando em relação as amostras. Levando em conta os índices fiscais fornecidos pelo IPTU.

Foram testadas as hipóteses recomendadas pela NBR 14653-2

- **Fator Área:** Fator de aspecto quantitativo que compara a área do avaliando em relação as amostras. Levando em conta que unidades com áreas maiores, o valor unitário tende a cair em relação as unidades com área menores.

- **Fator foc.:** variável dependente que classifica as construções pela vida útil e estado de conservação – Fator de adequação a:

R – Coeficiente residual obtido pela tabela 1 e K – coeficiente de Ross /heideck obtido pela tab 2 o absolutismo e ao estado de conservação.

$Foc = R + K * (1 - R)$ , onde:

**TABELA 1**

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - I <sub>r</sub> - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

V.5 – Obtém-se o coeficiente “K”, na TABELA 2, mediante dupla entrada:

- na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação I<sub>e</sub> – e a vida referencial I<sub>r</sub> – relativa ao padrão dessa construção.
- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixando segundo as faixas específicas no QUADRO A.

## V. TABELA DE COEFICIENTES

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
		3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
		4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

- **Fator esquina:** variável qualitativa do lote, convencionando 0,8 = imóveis de esquina e 1 = para meio de quadra.

- **Local:** Utilizamos como parâmetro o Índice fiscal de cada amostras e comparamos com o índice fiscal do avaliando.

Foram testadas as hipóteses recomendadas pela NBR 14653-2

### 5. – Determinação do valor venal

#### 5.1 - Atributos de entrada:

Área privativa: 119m<sup>2</sup>

Área total: 119m<sup>2</sup>

Número de vagas: 1

Padrão Construtivo: Residencial Médio

Idade aparente: 10 anos

Vida útil: 60 anos

### 6. – Especificação da avaliação

6.1 – Grau de fundamentação: Grau III

6.2 – Grau de precisão: Grau de precisão da estimativa do valor: Grau III

## 7. - Conclusão

7.1 - Concluimos com base fundamentada neste laudo de avaliação:

Valor do terreno: R\$ 87.000,00

Valor da edificação R\$ 216.000,00

**Valor total R\$ 303.000,00**

**Valor de venda forçada R\$ 212.000,00**

## 8. - Anexos

- Anexo 01- Tabela de Dados Amostrais;
- Anexo 02- Cálculos – Homogeneizações e Projeções de Valor;
- Anexo 03 – Liquidação Forçada
- Anexo 04 – Documentação Fotográfica Avaliando

São Paulo, 21 de junho de 2024.



**Eny Kaori Uono Sanchez**  
Responsável Técnico – Engenheira Civil - CREA 5061102131

## ANEXO 01

### TABELA DE DADOS AMOSTRAIS

Critério utilizado:				Área privativa ( x )	Área total ( )	Terreno ( )		
1	<b>Endereço:</b>	<b>Logradouro:</b>	<b>Número:</b>	<b>Complemento:</b>	<b>Bairro:</b> Guaratiba	<b>Cidade:</b> Rio de Janeiro	<b>UF:</b> RJ	
		Avenida Nelson Moura Brasil do Amaral	86	-	<b>Proximidade do Imóvel:</b> 0,00 km			
	<b>Descrição:</b>	<b>CEP:</b> 23028-560		<b>Andar:</b> -	<b>Nome do Contato:</b>	<b>Telefone Contato:</b>	<b>Status:</b> <b>Nº Vagas Garagem:</b>	
	Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 121 m² por R\$ 259.800				Seu Sonho Consultoria	(21) 96468-3429	Ofertado	2
	<b>Área da Edificação (em m²):</b>	<b>Valor Compra e Venda/Oferta:</b>	<b>Nº Banheiros:</b>	<b>Data Venda/Oferta:</b>	<b>Nº Dormitórios:</b> 2	<b>Idade Aparente:</b> 1 anos	<b>Ano Construção:</b> 2023	<b>Estado Conservação Imóvel:</b> Bom
121,00	R\$ 259.800,00	2	19/06/2024	<b>Padrão Acabamento Imóvel:</b> Médio	<b>Testada (Frente):</b> 0,00	<b>Área Terreno (em m²):</b> 140,00		
<b>Tipo do Imóvel:</b>	CASA			<b>Valor m²:</b> R\$ 2.147,11 m²	<b>Área Privativa:</b> 121,00	<b>Área Comum:</b> 0,00	<b>Vida Útil:</b> 60	
2	<b>Endereço:</b>	<b>Logradouro:</b>	<b>Número:</b>	<b>Complemento:</b>	<b>Bairro:</b> Guaratiba	<b>Cidade:</b> Rio de Janeiro	<b>UF:</b> SE	
		Avenida José Mariozzi Filho	230	-	<b>Proximidade do Imóvel:</b> - km			
	<b>Descrição:</b>	<b>CEP:</b> 23028-400		<b>Andar:</b> -	<b>Nome do Contato:</b>	<b>Telefone Contato:</b>	<b>Status:</b> <b>Nº Vagas Garagem:</b>	
	Casa duplex novíssima na Praia da Brisa (Guaratiba-RJ) + terreno imenso somente por R\$ 285 mil				MG IMÓVEIS	(21) 98397-0333	Ofertado	1
	<b>Área da Edificação (em m²):</b>	<b>Valor Compra e Venda/Oferta:</b>	<b>Nº Banheiros:</b>	<b>Data Venda/Oferta:</b>	<b>Nº Dormitórios:</b> 2	<b>Idade Aparente:</b> 15 anos	<b>Ano Construção:</b> 2020	<b>Estado Conservação Imóvel:</b> Bom
100m	R\$ 285.000,00	2	19/06/2024	<b>Padrão Acabamento Imóvel:</b> Médio	<b>Testada (Frente):</b> 0,00	<b>Área Terreno (em m²):</b> 100,00		
<b>Tipo do Imóvel:</b>	CASA			<b>Valor m²:</b> R\$ 2.850,00 m²	<b>Área Privativa:</b> 100,00	<b>Área Comum:</b> 0,00	<b>Vida Útil:</b> 60	
3	<b>Endereço:</b>	<b>Logradouro:</b>	<b>Número:</b>	<b>Complemento:</b>	<b>Bairro:</b> Guaratiba	<b>Cidade:</b> Rio de Janeiro	<b>UF:</b> RJ	
		Rua Eusébio Paulo de Oliveira	280	-	<b>Proximidade do Imóvel:</b> - km			
	<b>Descrição:</b>	<b>CEP:</b> 23028-190		<b>Andar:</b> -	<b>Nome do Contato:</b>	<b>Telefone Contato:</b>	<b>Status:</b> <b>Nº Vagas Garagem:</b>	
	Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 150 m² por R\$ 290.000				RENATO DOS SANTOS NETO	(21) 96473-6961	Ofertado	2
	<b>Área da Edificação (em m²):</b>	<b>Valor Compra e Venda/Oferta:</b>	<b>Nº Banheiros:</b>	<b>Data Venda/Oferta:</b>	<b>Nº Dormitórios:</b> 3	<b>Idade Aparente:</b> 35 anos	<b>Ano Construção:</b> 2016	<b>Estado Conservação Imóvel:</b> Bom
150,00	R\$ 290.000,00	2	19/06/2024	<b>Padrão Acabamento Imóvel:</b> Médio	<b>Testada (Frente):</b> 0,00	<b>Área Terreno (em m²):</b> 180,00		
<b>Tipo do Imóvel:</b>	CASA			<b>Valor m²:</b> R\$ 1.933,33 m²	<b>Área Privativa:</b> 150,00	<b>Área Comum:</b> 0,00	<b>Vida Útil:</b> 60	
4	<b>Endereço:</b>	<b>Logradouro:</b>	<b>Número:</b>	<b>Complemento:</b>	<b>Bairro:</b> Guaratiba	<b>Cidade:</b> Rio de Janeiro	<b>UF:</b> RJ	
		Avenida Nelson Moura Brasil do Amaral	0	-	<b>Proximidade do Imóvel:</b> - km			
	<b>Descrição:</b>	<b>CEP:</b> 23028-560		<b>Andar:</b> -	<b>Nome do Contato:</b>	<b>Telefone Contato:</b>	<b>Status:</b> <b>Nº Vagas Garagem:</b>	
	Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 84 m² por R\$ 240.000				FORTE IMOVEIS CONSULTORIA IMOBILIÁRI	(21) 2148-9869	Ofertado	1
	<b>Área da Edificação (em m²):</b>	<b>Valor Compra e Venda/Oferta:</b>	<b>Nº Banheiros:</b>	<b>Data Venda/Oferta:</b>	<b>Nº Dormitórios:</b> 2	<b>Idade Aparente:</b> 1 anos	<b>Ano Construção:</b> 2023	<b>Estado Conservação Imóvel:</b> Bom
84,00	R\$ 240.000,00	5	19/06/2024	<b>Padrão Acabamento Imóvel:</b> Médio	<b>Testada (Frente):</b> 0,00	<b>Área Terreno (em m²):</b> 140,00		
<b>Tipo do Imóvel:</b>	CASA			<b>Valor m²:</b> R\$ 2.857,14 m²	<b>Área Privativa:</b> 84,00	<b>Área Comum:</b> 0,00	<b>Vida Útil:</b> 60	
5	<b>Endereço:</b>	<b>Logradouro:</b>	<b>Número:</b>	<b>Complemento:</b>	<b>Bairro:</b> Guaratiba	<b>Cidade:</b> Rio de Janeiro	<b>UF:</b> RJ	
		Rua Oásis	0	-	<b>Proximidade do Imóvel:</b> - km			
	<b>Descrição:</b>	<b>CEP:</b> 23028-320		<b>Andar:</b> -	<b>Nome do Contato:</b>	<b>Telefone Contato:</b>	<b>Status:</b> <b>Nº Vagas Garagem:</b>	
	Lote/Terreno à Venda por R\$ 210.000				Martins Imóveis	(21) 96479-3488	Ofertado	0
	<b>Área da Edificação (em m²):</b>	<b>Valor Compra e Venda/Oferta:</b>	<b>Nº Banheiros:</b>	<b>Data Venda/Oferta:</b>	<b>Nº Dormitórios:</b> 0	<b>Idade Aparente:</b> 0 anos	<b>Ano Construção:</b> 2024	<b>Estado Conservação Imóvel:</b> Bom
0,00	R\$ 210.000,00	0	19/06/2024	<b>Padrão Acabamento Imóvel:</b> Médio	<b>Testada (Frente):</b> 0,00	<b>Área Terreno (em m²):</b> 360,00		
<b>Tipo do Imóvel:</b>	TERRENO ATÉ 5MIL M²			<b>Valor m²:</b> R\$ - m²	<b>Área Privativa:</b> 0,00	<b>Área Comum:</b> 0,00	<b>Vida Útil:</b> 60	

## Amostra 1



Avenida Nelson Moura Brasil do Amaral, 86 - Guaratiba, Rio de Janeiro - RJ  
Seu Sonho Consultoria (21) 96468-3429 - Valor R\$ 259.800,00

*Casa linear com acabamento de alto padrão, 2 quartos sendo 1 suíte com varanda, sala ampla, banheiro social, cozinha americana, área de serviço independente e quintal amplo com vagas de garagem.*

Atributos de entrada:  
Área de construção estimada: 121m<sup>2</sup>  
Padrão Construtivo: Residencial Médio  
Idade aparente: 1 anos  
Vida útil: 60 anos

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-guaratiba-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-121m2-venda-RS259800-id-2617879087/>

## Amostra 2



Avenida José Mariozzi Filho, 230 - Guaratiba, Rio de Janeiro  
MG IMÓVEIS (21) 98397-0333 - Valor R\$ 285.000,00

*O primeiro pavimento oferece uma sala com conceito aberto, cozinha americana, um banheiro social, criando um espaço acolhedor para receber amigos e familiares.*

*No segundo pavimento, uma suíte aconchegante, um quarto amplo e um banheiro. Na suíte master você poderá desfrutar do seu fim de tarde na linda sacada, com vista para a rua. O quintal inclui uma varanda perfeita e uma garagem. Nos fundos, abriga a área de serviço e um terreno de esquina, que complementa essa charmosa casa.*

Atributos de entrada:

Área de construção estimada: 100m<sup>2</sup>

Padrão Construtivo: Residencial Médio

Idade aparente: 15 anos

Vida útil: 60 anos

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-rj-rio-de-janeiro-guaratiba-RS285000/id-20797762/?gal=1>

### Amostra 3



Rua Euzebio Paulo de Oliveira, 280 - Guaratiba, Rio de Janeiro - RJ  
RENATO DOS SANTOS NETO - (21) 96473-6961 - Valor R\$ 290.000,00

*Excelente casa na Praia da Brisa Com 3 quartos sendo 1 suite, cozinha com armários planejados, quintal garagem , rua calma e muito familiar ! ACEITA FINANCIAMENTO BANCÁRIO !!! Venha fazer uma visita !!*

Atributos de entrada:  
Área de construção estimada: 150m<sup>2</sup>  
Padrão Construtivo: Residencial Médio  
Idade aparente: 35 anos  
Vida útil: 60 anos

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-guaratiba-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-150m2-venda-RS290000-id-2701949874/>

## Amostra 4



Avenida Nelson Moura Brasil do Amaral - Guaratiba, Rio de Janeiro – RJ  
Forte Imoveis Consultoria Imobiliária Eirelli - (21) 97044-2519 - Valor R\$ 240.000,00

*Casa Duplex com 2 quartos sendo 2 suítes - B. Guaratiba - CG/RJ*

*Casa Duplex*

*Em Guaratiba*

*1º andar: Sala maravilhosa, muito ampla e espaçosa, cozinha, lavabo, área de serviço.*

*2º andar: duas suítes com espaço para closet toda rebaixada no gesso e sacada interligada.*

*Todo acabamento em perfeito estado, porcelanato. 1 vaga de garagem, casas com entrada coletiva de garagem. Aprovação de crédito em até 48 horas.*

Atributos de entrada:

Área de construção estimada: 84m<sup>2</sup>

Padrão Construtivo: Residencial Médio

Idade aparente: 1 ano

Vida útil: 60 anos

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-guaratiba-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-84m2-venda-RS240000-id-2666451220/>

## Amostra 5



Rua Oásis - Guaratiba, Rio de Janeiro – RJ  
Martins Imóveis - (21) 96479-3488 - Valor R\$ 210.000,00

*Vendo Terreno Praia da Brisa  
Vendo um terreno murado na praia da brisa. Não perca essa oportunidade!*

Atributos de entrada:  
Área de construção estimada: 360m<sup>2</sup>  
Padrão Construtivo: terreno  
Idade aparente: 0 anos  
Vida útil: 60 anos

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-guaratiba-zona-oeste-rio-de-janeiro-venda-RS210000-id-2559341113/>



## ANEXO 02

# CÁLCULOS – HOMOGENEIZAÇÕES E PROJEÇÕES DE VALOR

### 8 - TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

Grau de Fundamentação:  Grau de Precisão:   
Metodologia:

8.2 Metodologia: Evolutivo

Cálculo do Coeficiente de Depreciação

N	Vida Útil	Idade Aparente	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.
1	60,00	1,00	2%	Novo	1,00	1,000	0,20	1,000
2	60,00	15,00	25%	Regular	2,00	0,823	0,20	0,858
3	60,00	35,00	58%	Regular	2,00	0,523	0,20	0,618
4	60,00	1,00	2%	Novo	1,00	1,000	0,20	1,000
5	60,00	0,00	0%	Novo	1,00	1,000	0,20	1,000

Cálculo Custo Construção e Valor Terreno

N	Valor Venda/ Oferta	Área da Edificação (em m²)	CUB (R\$/m²)	Índices-Padrão	Coef. Deprec.	Custo (R\$/m²)	Valor Edificação (R\$)	Fator Oferta	Valor Terreno (R\$)
1	R\$ 259.800,00	94,00	2.201,20	0,912	1,000	R\$ 2.007,49	R\$ 188.704,47	0,90	R\$ 63.985,97
2	R\$ 285.000,00	100,00	2.201,20	1,212	0,858	R\$ 2.290,09	R\$ 229.008,62	0,90	R\$ 50.392,24
3	R\$ 290.000,00	150,00	2.201,20	0,912	0,618	R\$ 1.241,43	R\$ 186.215,18	0,90	R\$ 93.406,34
4	R\$ 240.000,00	84,00	2.201,20	0,912	1,000	R\$ 2.007,49	R\$ 168.629,53	0,90	R\$ 64.233,42
5	R\$ 210.000,00	0,00	2.201,20	1,386	1,000	R\$ 3.050,86	R\$ 0,00	0,90	R\$ 189.000,00

Homogeneização

N	Área (m²)	Dados Iniciais (R\$/m²)	FT (1)	FT (2)	FT (3)	FT (4)	FT (5)	FT (6)	FT (7)	Homogeneização (R\$/m²)
1	140,00	R\$ 457,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,930	1,00	R\$ 425,05
2	100,00	R\$ 503,92	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,920	1,00	R\$ 463,61
3	180,00	R\$ 518,92	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	1,00	R\$ 518,92
4	140,00	R\$ 458,81	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,930	1,00	R\$ 426,69
5	360,00	R\$ 525,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,090	1,00	R\$ 572,25

(1) - Fator Frente (4) - Fator Profundade (6) - Fator Área  
(2) - Fator Esquina (5) - Fator Topog (7) - Fator Consist.  
(3) - Fator Local

Média das Amostras:	R\$ 481,31
Valor Mínimo (-30%)	R\$ 336,91
Valor Máximo (+30%)	R\$ 625,70

Determinação Valor Terreno

Zona	Área (m²)	Unit (R\$/m²)	Fator Frente	Fator Profundidade	Fator Área	Fator Esquina	Fator Topog	Fator Consist.	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
2ª Zona Res. Horiz. Médio	180,00	R\$ 481,31	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 481,31	R\$ 86.634,93

Determinação Valor Construção

Vida Útil	Idade Aparente	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
60,00	10,00	17%	Regular	2,00	0,88	0,20	0,90

Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índices-Padrão	Coef. Deprec.	Custo (R\$/m²)	Valor (R\$)
119,00	R\$ 2.201,20	0,91	0,90	R\$ 1.816,38	R\$ 216.149,33

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Adotado
R\$ 86.634,93	R\$ 216.149,33	1,00	R\$ 302.784,26

9 - CÁLCULO VALOR AVALIAÇÃO:

Área do terreno:	180,00 m²	Valor m²:	R\$ 481,31	Coef. Deprec.:	1,00	Fator Comercialização:	1,00	Valor Terreno:	R\$ 86.634,93	Fator de Liquidez (%):	69,97%
Área da Edificação:	119,00 m²	Valor m²:	R\$ 1.816,38		1,00	1,00		Valor Edificação:	R\$ 216.149,33		
Valor Imóvel:	R\$ 303.000,00										
Valor de Liquidez:	R\$ 212.000,00										
Índice de Liquidez:	Médio										
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:								R\$	303.000,00		

## ANEXO 03

# LIQUIDAÇÃO FORÇADA

VALOR FINAL DO IMÓVEL							
R\$ 303.000,00							
Cálculo do valor de liquidação forçada							
Considerações:							
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %	Despesas financeiras: (taxas de mercado)						
IPTU 1,00 0,01% ao mês	Taxa da aplicação financ. 12,50% Taxa Selic+2%						
Manutenção/administração 0,20% ao mês	Inflação média ao ano 3,93% IPCA 12 meses						
Comissão de venda 0,10% ao mês	Custo financeiro 8,25% ao ano						
<b>Total 1 0,31% ao mês</b>	<b>Total 2 0,66% ao mês</b>						
Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,97% fixas + financeiras							
Prazo de comercialização 37 meses	(deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)						
O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 69,97% <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">R\$ 212.000,00</span>							
Diagnóstico de Mercado							
Nível de Oferta:	alto	médio/alto	médio	médio/baixo	x	baixo	
Nível de Demanda:	alto	médio/alto	médio	médio/baixo		baixo	x
Absorção:	rápida	normal/rápida	normal	normal/difícil		difícil	x
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido	normal/aquecido	normal	normal/recessivo	x	recessivo	
CONSIDERAÇÕES:							

**ANEXO 04**  
**DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**  
**AVALIANDO**



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



Identificação numérica



Placa da rua



Vista da rua



Vista da rua



Vista da rua



Vizinhos



Vizinhos



Vizinhos