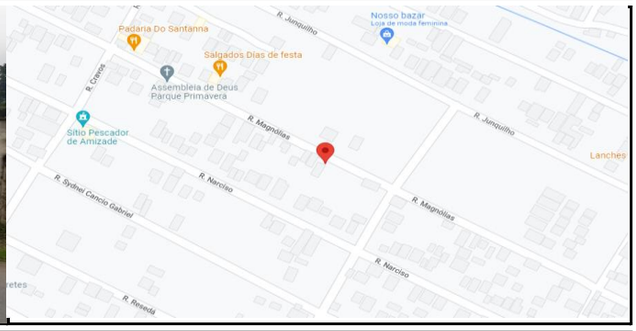
Laudo de Avaliação de Imóvel

Código de Identificação: H9SDX46



Nome:	José Augusto dos Santos			**Coord. Geog.:**	22°49'51.6"S 43°45'57.1"W
Logradouro:	Rua Magnólia			**Complemento:**	Lote nº 27; Quadra nº 11
Bairro:	Parque Pimavera	**nº:**	S/nº	**Condomínio:**	-
Município:	Itaguaí	**CEP:**	23835-005	**UF:**	RJ

Características do Imóvel

Tipologia:	Casa residencial	**Uso:**	Residencial	**Idade Aparente:**	30
Padrão construtivo:	Casa padrão médio	**Estado de conservação:**	Entre regular e reparos simples		
Nº de matrícula:	55.164	**Nº do Cartório:**	1º CRI De Itaguaí/RJ		

Dimensões Edificação (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In loco
Construída/Privativa	261,35	261,35	261,35
Comum			
Total			

Terreno (m²)

Matrícula	360,00
IPTU	360,00
In Loco	360,00
Fração Ideal (%)	100%

Valor de Mercado

R$ 351.000,00

trezentos e cinquenta e um mil reais

R$ 1.343,03

Observações de Análise do Imóvel

A matrícula do imóvel em estudo menciona área construída de 261,35m², e o IPTU consta área de 161,35m². Em medições realizadas in loco através de trena digital, constatamos área construída conforme averbado em matrícula.

Na data da vistoria identificamos que trata-se de imóvel com características multifamiliar (conforme as ilustrações anexadas no presente trabalho), constatamos duas casas localizadas no mesmo terreno, dois medidores de energia e apenas um hidrômetro para o abastecimento do imóvel por inteiro.

Fato é que imóveis que apresentam a tipologia acima, tem sua liquidez prejudicada, uma vez que reduz a grande maioria de potenciais compradores, interessados apenas em imóvel de moradia. Um futuro comprador, teria que arcar com os custos de reforma para individualização ou interesse em locar ambos os imóveis ou apenas um deles.

Nas vias secundárias constatamos prédios de apartamentos residenciais, residências térreas ou assobradadas, em geral com idade aparente entre 20 e 25 anos, de médio padrão construtivo.
Nas vias principais da região constatamos prestadores de serviço e comércio em geral.
Constatamos boa oferta e média procura na microrregião, prazo normal de venda: entre 10 e 18 meses.
O imóvel em estudo aparentemente se tratar de boa garantia.

Nome da Empresa

Galache Engenharia Ltda

Entrega: Santo André/SP - 19/01/2023

Realização da vistoria: 30/12/2022

Responsável técnico

Tales R. S. Galache

Engenheiro Civil - Crea: 5060563873/D

creditas

Laudo de Avaliação de Imóvel

Galache Engenharia

Dados e Serviços da Região		
Existe algum serviço, comércio ou atividade de lazer que valorize a garantia?	☑ Sim	☐ Não
Proximidade com transporte público, comércios, escola, hospital, farmácia e bancos.		

Infraestrutura Habitacional da Região		
Existe alguma característica incomum que comprometa a qualidade da garantia?	☐ Sim	☑ Não
(Ausência de serviços como: esgoto sanitário, tratamento de água, iluminação pavimentação asfáltica, favela, etc.)		
Observações (caso necessário).		

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 (caso positivo).		

Dados do Imóvel

Divisão Interna	Paredes	Teto	Quantidade
Casa 01			
Varanda	Massas	Telheiro	1
Sala de Estar	Massas	Laje	1
Sala de Jantar	Massas	Laje	1
Cozinha	Azulejos	Laje	1
Dormitório	Massas	Laje	3
Banheiro Social	Azulejos	Laje	1
Sacada	Massas	Telheiro	1
Casa 02			
Área de Serviço	Azulejos	Telheiro	1
Sala de Estar	Massas	Laje	1
Cozinha	Azulejos	Laje	1
Dormitório	Massas	Laje	2
Banheiro Social	Azulejos	Laje	1

Quadro de Elementos Comparativos

N	VALOR (R$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA CONST (M²)	ÁREA TERRENO (M²)	UNITÁRIO (R$)
AV							
1	160.000,00	2,0	1,15	1	56,16	85,00	2.849,00
2	180.000,00	3,0	1,07	20	70,00	360,00	2.571,43
3	150.000,00	0,0	0,00	0	0,00	860,00	
4	200.000,00	0,0	0,00	0	0,00	1.600,00	
5	40.000,00	0,0	0,00	0	0,00	360,00	

ENDEREÇO

	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
AV			
1	Bairro Parque Primavera	0	https://www.aclaimoveis.com.br/imovel/casa-2-quartos-a-venda-itaguai-rj/IACA20227
2	Rua Jonas José da Silva	0	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-chapero-bairros-itaguai-com-garagem-70m2-venda
3	venida Primeiro de Mai	0	https://www.imobiliariajuaresvidal.com.br/comprar/rj/itaguai/chapero/terreno/34209792
4	Bairro Chaperó	0	http://www.mdimobiliaria.com.br/imovel/1218605/terreno-venda-itaguai-rj-chapero
5	Rua Margaridas	0	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-primavera-bairros-itaguai-360m2-venda-RS40

Fotos do Imóvel

LOGRADOURO

FACHADA DO AVALIANDO

IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA

MEDIDORES DE ENERGIA

HIDRÔMETRO

FACHADA DO AVALIANDO

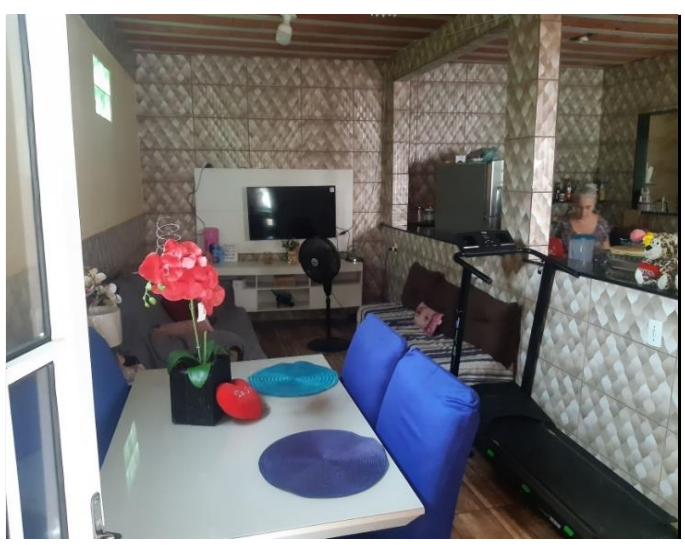
FACHADA DO AVALIANDO

FACHADA INTERNA DA CASA 01

Fotos do Imóvel

VARANDA (CASA 01)

SALA DE ESTAR (CASA 01)

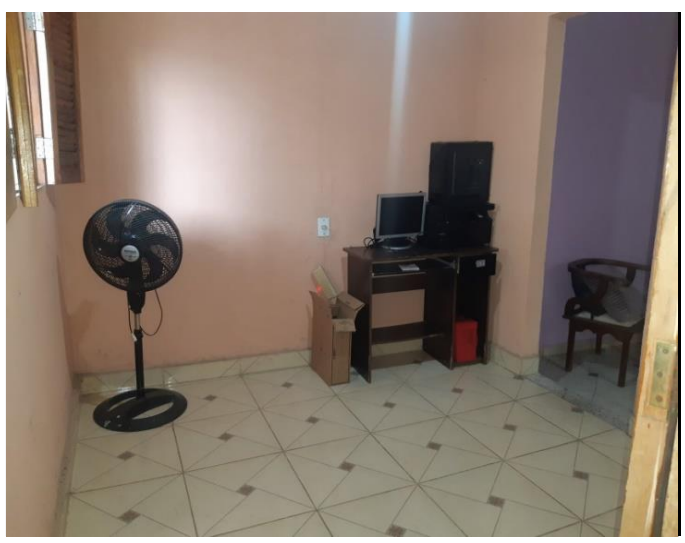


SALA DE JANTAR (CASA 01)

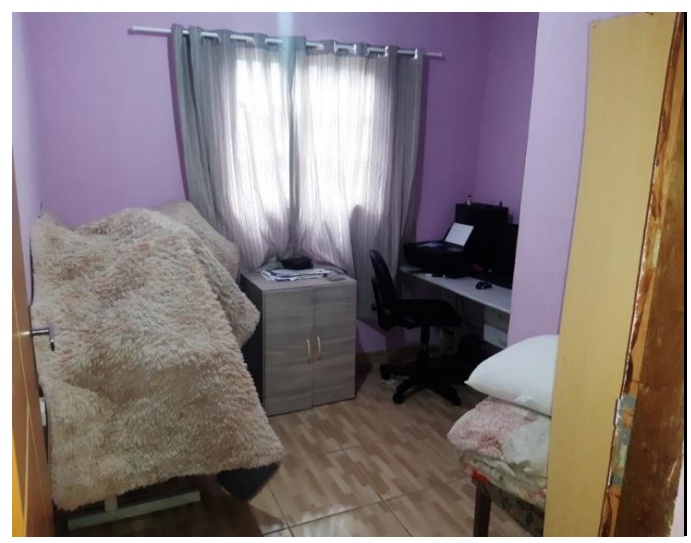
COZINHA (CASA 01)

ÁREA DE SERVIÇO (CASA 01)

ESCADA DE ACESSO (CASA 01)



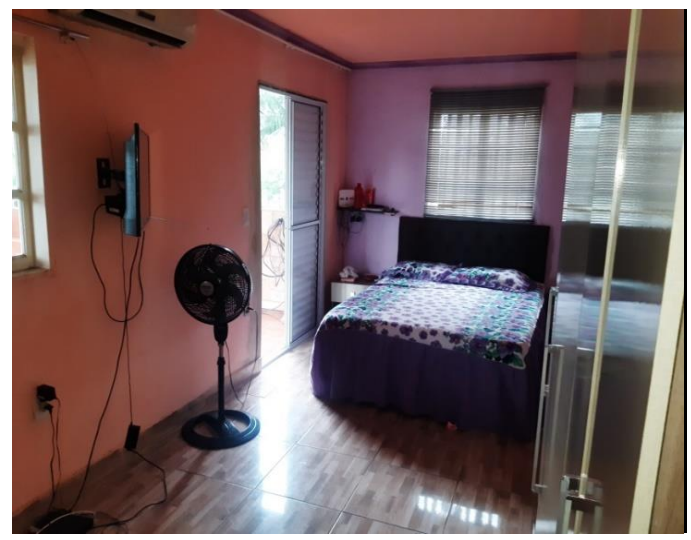
DORMITÓRIO 01 (CASA 01)



DORMITÓRIO 02 (CASA 01)

Fotos do Imóvel

BANHEIRO SOCIAL (CASA 01)

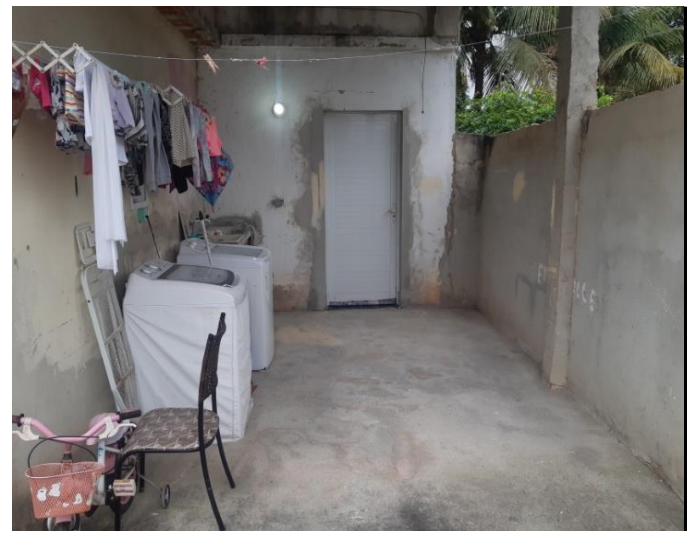


DORMITÓRIO 03 (CASA 01)

SACADA (CASA 01)

SACADA (CASA 01)

FACHADA INTERNA DA CASA 02



ÁREA DE SERVIÇO (CASA 02)

SALA DE ESTAR (CASA 02)

COZINHA (CASA 02)

Fotos do Imóvel

DORMITÓRIO (CASA 02)

BANHEIRO SOCIAL (CASA 02)

DORMITÓRIO 02 (CASA 02)

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO	ÍNDICE	CONSTRUÇÃO						TERRENO		DATA
	BAIRRO	No	COMPL.	FONTE	FONE	(R$)	FISCAL	IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Bairro Parque Primavera			Acla Imóveis	(21) 3584-7000	160.000,00	1,00	1	70	2,00	20%	1,145	56,16	5,00	85,00	19/01/23
2	Rua Jonas José da Silva			Imoveis Nilopolis	(21) 96404-9267	180.000,00	1,00	20	70	3,00	20%	1,070	70,00	12,00	360,00	19/01/23
3	Avenida Primeiro de Maio			Juares Vidal Imóveis	(21) 96465-3022	150.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	20,00	860,00	19/01/23
4	Bairro Chaperó			M&D Imobiliária	(21) 2680-7233	200.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	20,00	1.600,00	19/01/23
5	Rua Margaridas			Nakamura Imobiliária	(21) 97008-2515	40.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	12,00	360,00	19/01/23

LINKS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS	
1	https://www.aclaimoveis.com.br/imovel/casa-2-quartos-a-venda-itaguai-rj/IACA20227
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-chapero-bairros-itaguai-com-garagem-70m2-venda-RS180000-id-2550954831/
3	https://www.imobiliariajuaresvidal.com.br/comprar/rj/itaguai/chapero/terreno/34209792
4	http://www.mdimobiliaria.com.br/imovel/1218605/terreno-venda-itaguai-rj-chapero
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-primavera-bairros-itaguai-360m2-venda-RS40000-id-2598300642/

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	2109,27
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO									
		Averbado		Não Averbado					
Setor		Ac	261,35	Ac	0,00	Ac		Coef. Frente	1,03713729
Quadra		idade	30	idade		idade		Coef. Profund.	1,00000000
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil		vida útil		Coef. Área	1,000
Frente	12,00	Conserv.	3,00	Conserv.		Conserv.		Coef. Esquina	1
At	360,00	residual	20%	residual		residual		topogr.	1,00
At	30,00	padrão	0,85	padrão		padrão			

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor	F Fonte	Valor	Valor	Frente	Prof.	Área	VU	Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente			
	Oferta		Construção	Terreno		equiv.	Terreno	Terreno	INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	160.000,00	0,90	132.132,15	11.867,85	5,00	17,00	85,00	139,62	1,00	1,00	0,00	139,62	1,0000	1,0000	0,00	139,62	0,87055056	1,1914	26,72	166,34
2	180.000,00	0,90	116.095,91	45.904,09	12,00	30,00	360,00	127,51	1,00	1,00	0,00	127,51	1,0000	1,0000	0,00	127,51	1,03713729	1,0000	0,00	127,51
3	150.000,00	0,90	0,00	135.000,00	20,00	43,00	860,00	156,98	1,00	1,00	0,00	156,98	1,0000	1,0000	0,00	156,98	1,14869835	0,9029	-15,25	141,73
4	200.000,00	0,90	0,00	180.000,00	20,00	80,00	1.600,00	112,50	1,00	1,00	0,00	112,50	1,0000	1,0000	0,00	112,50	1,14869835	0,9029	-10,93	101,57
5	40.000,00	0,90	0,00	36.000,00	12,00	30,00	360,00	100,00	1,00	1,00	0,00	100,00	1,0000	1,0000	0,00	100,00	1,03713729	1,0000	0,00	100,00
							Média	127,32			Média	127,32			Média	127,32			Média	127,43
							L. Inf.	89,13			L. Inf.	89,13			L. Inf.	89,13			L. Inf.	89,20
							L. Sup.	165,52			L. Sup.	165,52			L. Sup.	165,52			L. Sup.	165,66
							Desvio	22,34			Desvio	22,34			Desvio	22,34			Desvio	28,02
							CV	0,175			CV	0,175			CV	0,175			CV	0,220
											SIM				SIM				NÃO	

Homogeneização da profundidade				Homogeneização do fator área				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Área amostra	fg	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
0,82462113	1,2127	29,69	169,32	85,00	0,83	-23,05	116,57	1,00	139,62	139,62	139,62	139,62
1,00000000	1,0000	0,00	127,51	360,00	1,00	0,00	127,51	1,00	127,51	127,51	127,51	127,51
0,99752225	1,0025	0,39	157,37	860,00	1,11	18,05	175,03	1,00	156,98	156,98	156,98	156,98
0,85355339	1,1716	19,30	131,80	1.600,00	1,20	23,06	135,56	1,00	112,50	112,50	112,50	112,50
1,00000000	1,0000	0,00	100,00	360,00	1,00	0,00	100,00	1,00	100,00	100,00	100,00	100,00
		Média	137,20			Média	130,93		127,32	127,32	127,32	127,32
		L. Inf.	96,04			L. Inf.	91,65		89,13	89,13	89,13	89,13
		L. Sup.	178,36			L. Sup.	170,21		165,52	165,52	165,52	165,52
		Desvio	27,13			Desvio	28,02					
		CV	0,198			CV	0,214					
			NÃO				NÃO					

Averbado	
Área construída	261,35
Vu construção	1.784,44
Depreciação	65,46%
Vu depreciado	1.168,15
Valor total	**305.295,22**

Não Averbado	
Área construída	0,00
Vu construção	0,00
Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	**0,00**

Área construída	0,00
Vu construção	0,00
Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	**0,00**

Terreno	
Área de terreno	360,00
Vu terreno	127,32
Valor total	**45.835,91**

VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Valor Terreno	45.835,91
Valor Construção	305.295,22
Valor total	**351.131,13**

Cálculo do Valor do Imóvel

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 reparacões 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**	2.109,27

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R$)	Valor Novo (R$)	Depreciação	Valor Depreciado (R$)
Averbado	**30**	**70**	**3,00**	**20%**	**261,35**	**0,85**	**1.784,44**	**466.364,03**	**65,5%**	**305.295,22**
Não Averbado	**0**	**0**	**0,00**	**0%**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**#DIV/0!**	**0,00**
0	**0**	**0**	**0,00**	**0%**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**#DIV/0!**	**0,00**
Comparativo 1	1	70	2,0	20%	56,16	1,15	2.415,11	135.632,81	97,4%	**132.132,15**
Comparativo 2	20	70	3,0	20%	70,00	1,07	2.256,92	157.984,32	73,5%	**116.095,91**
Comparativo 3	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**
Comparativo 4	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**
Comparativo 5	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**