LAUDO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS

Solicitante:	[redacted]	CNPJ/CPF	[redacted]		
Endereço:	Rua Pacheco Jordão			N°:	35
Complemento:		Condomínio:	-	CEP:	21050-530
Bairro:	Higienópolis	Construtora:	-		
Cidade:	Rio de Janeiro			UF:	RJ

VALOR AVALIADO:	Valor por m²	Uso do Imóvel	Atesta a Garantia?	Possuí Habite-se?	Possui Habitabilidade?
R$ 800.000,00	R$ 2.263,08	RESIDENCIAL	SIM	SIM	SIM

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel a valiado:	CASA ISOLADA
A edificação principal é composta de quantas matrículas:	1
Cartório de registro da matrícula:	6º Oficial de Registro de Imóveis de Rio de Janeiro/RJ

Atenção para o lançamento das matrículas e seus valores individuais na aba indicada

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do(s) terrenos:	360,00 m²	Zoneamento da área (ver comentário):	-
Testada total do(s) terreno(s):	12,00 m	Coeficiente de Aproveitamento:	-
Área total edificada:	353,50 m²	Área de construção não averbada:	0,00 m²
Padrão de acabamento	Normal	Estado de Conservação:	REGULAR
Valor do IPTU Anual	Não Apresentado	Valor venal do Imóvel na prefeitura	Não Mencionado

Descreva abaixo o imóvel vistoriado (compartimentação, observações sobre eventuais)

O imóvel possui 2 salas, 5 dormitórios sendo 1 suíte, 2 banheiros, 2 lavabos, cozinha, área de serviço, salão, depósito, academia, 2 reservatórios, área de lazer e garagem.

COORDENADAS DO IMÓVEL

22°52'34.9"S 43°15'30.6"W

DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO - QUANDO APLICÁVEL

Imóvel encontra-se em condomínio?	Não	Estrutura de Serviços do Condomínio:	
Estado de conservação áreas comuns:			
Valor mensal taxa de condomínio		Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:	

Trata-se de imóvel isolado (fora de condomínio).

SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA IMÓVEIS EM USO COMERCIAL

Atividade comercial exercida no local:

Tempo de exercício das atividades:		Extintores?		Hidrantes?		Sprinklers?	

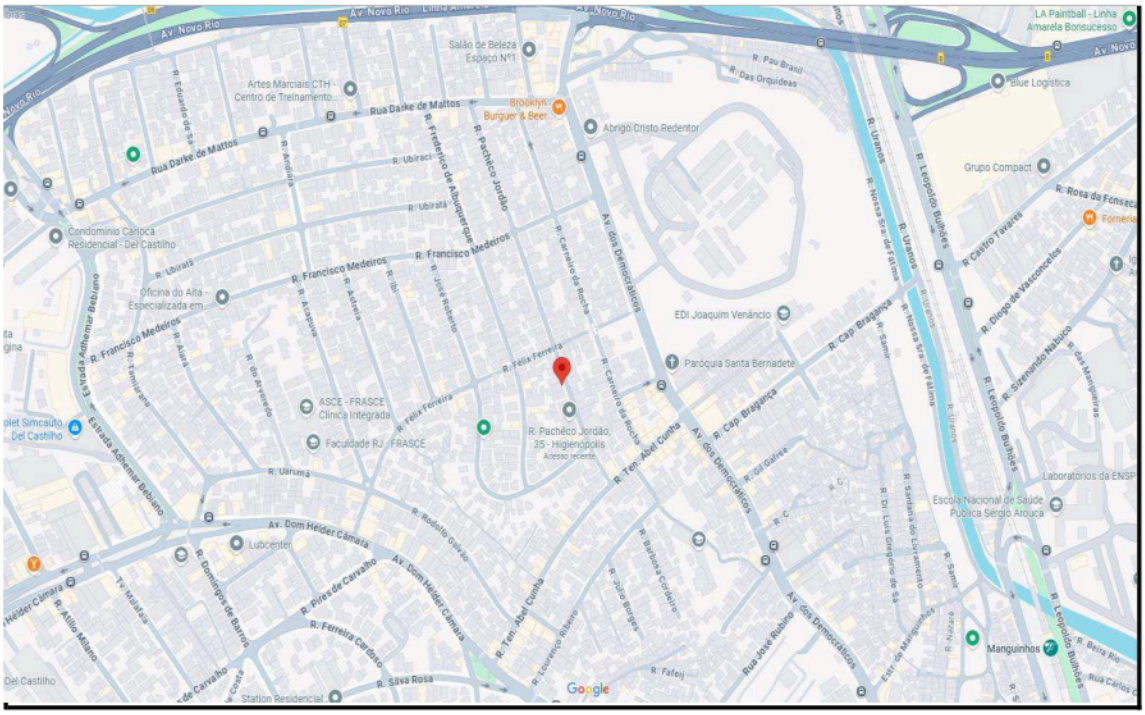
RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	MCDDM	Precisão:	II	Fundamentação:	II
Nome:	Tales R. S. Galache				
CREA:	5060563873-D				
Empresa:	Galache Engenharia Ltda	Agencia Solicitante	Engenharia		
Data:	quarta-feira, 30 de julho de 2025				

Classificação da Informação: RESTRITA

Detalhamento de valores por mátricula - Sempre Obrigatório				
Matricula	**Índice cadastral**	**Descrição simplificada**	**Fração Ideal**	**Valor**
134.169		CASA ISOLADA		R$800.000,00
Total				**R$800.000,00**

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE

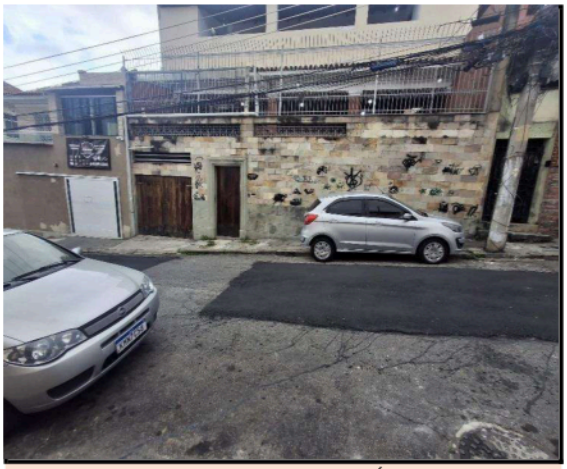


FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



IDENTIFICAÇÃO

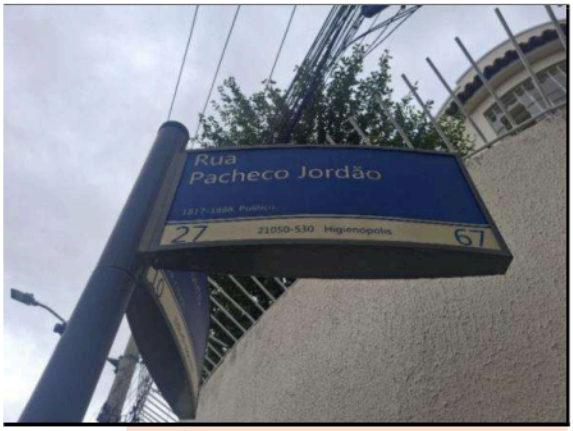


LOGRADOURO



LOGRADOURO

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



Descrição: Logradouro



Descrição: Vizinho direita



Descrição: Vizinho esquerda



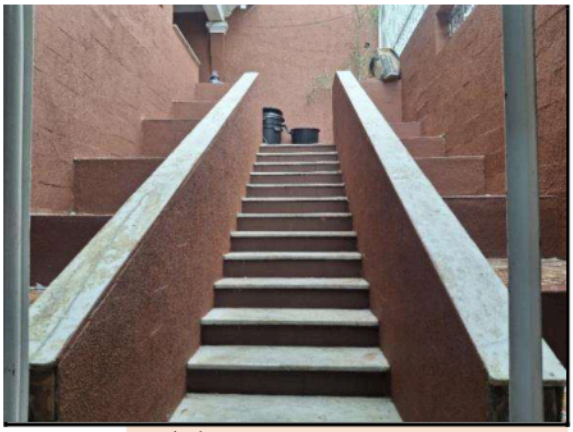
Descrição: Vizinho frente



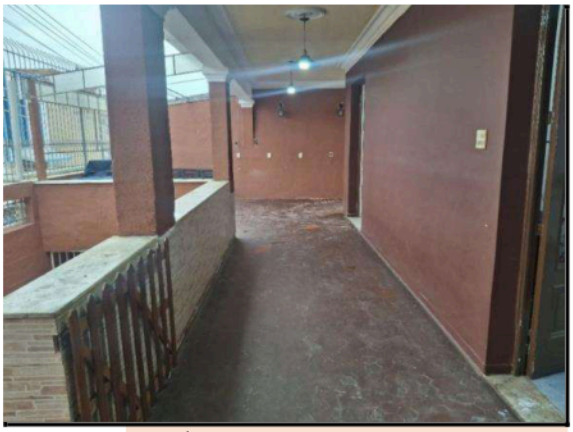
Descrição: Fachada imóvel



Descrição: Garagem



Descrição: Escada de acesso

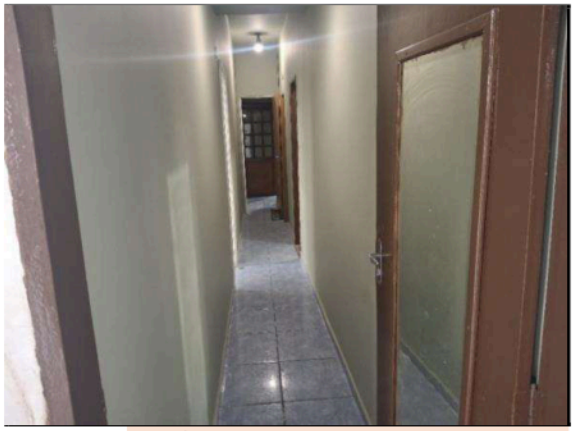


Descrição: Varanda 1

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



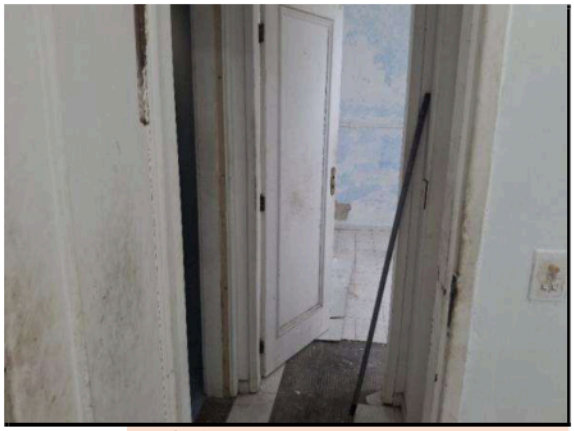
Descrição: Sala



Descrição: Corredor



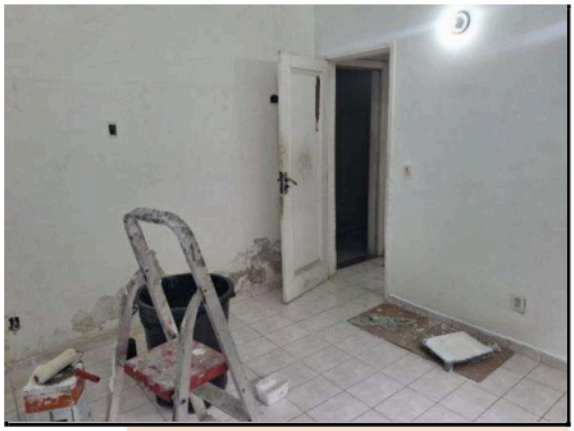
Descrição: Quarto 1



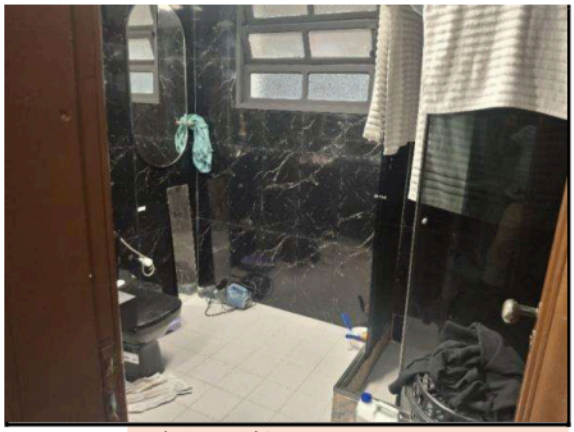
Descrição: Circulação



Descrição: Banheiro social 1



Descrição: Quarto 2



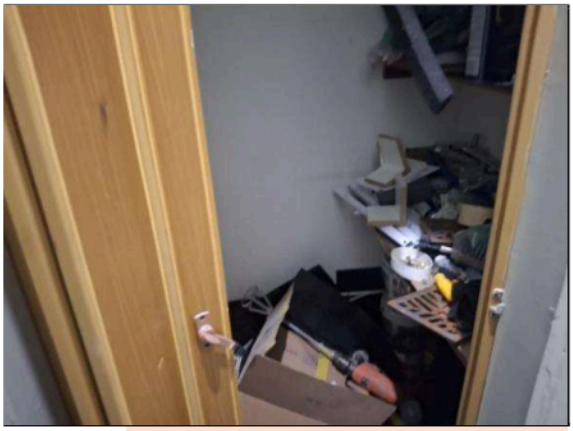
Descrição: Banheiro social 2



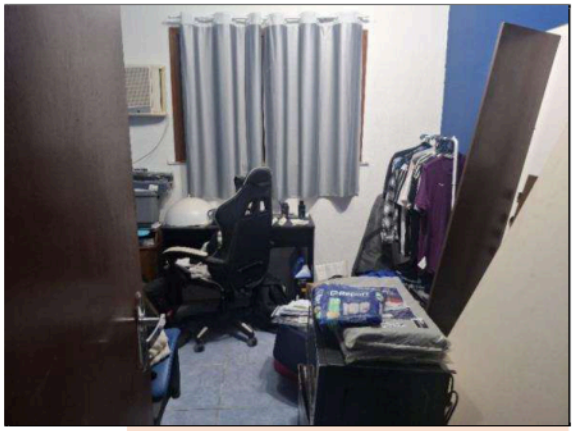
Descrição: Quarto 3

Classificação da Informação: RESTRITA

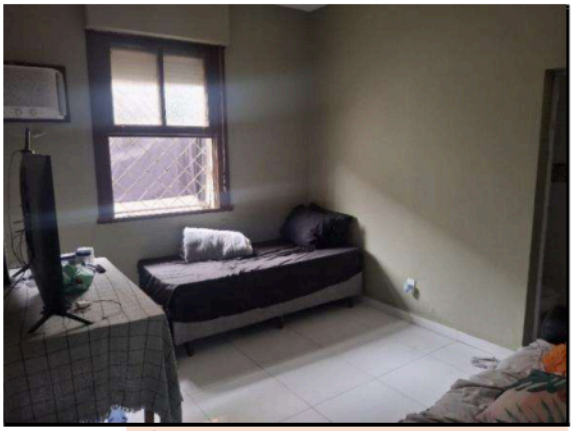
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



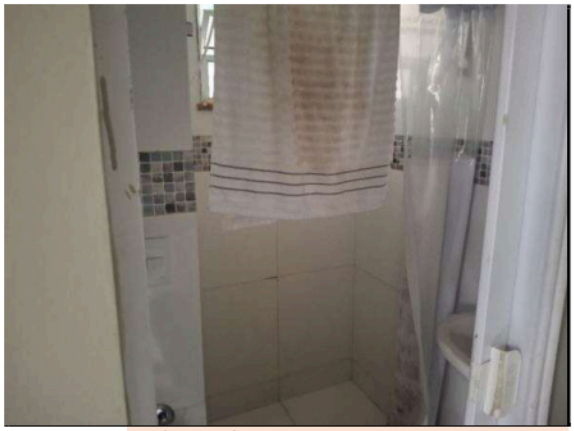
Descrição: Despensa



Descrição: Quarto 4



Descrição: Suíte



Descrição: Banheiro suíte



Descrição: Cozinha



Descrição: Varanda 2



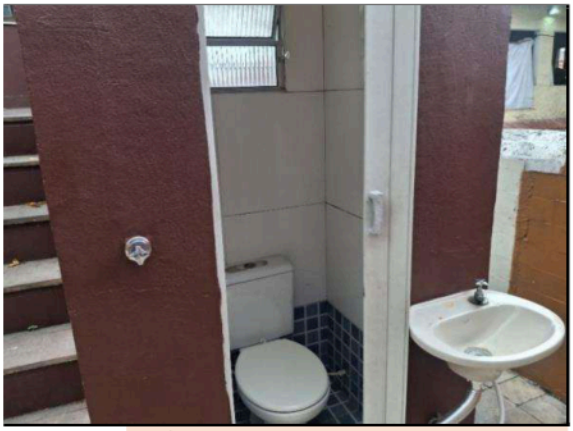
Descrição: Área de serviço



Descrição: Área de lazer

Classificação da Informação: RESTRITA

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



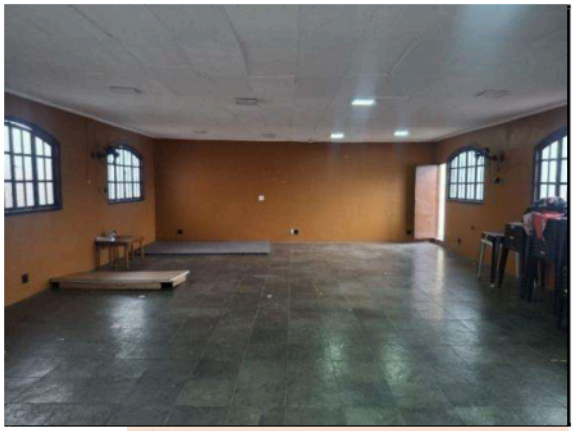
Descrição: Lavabo 1



Descrição: Fundos



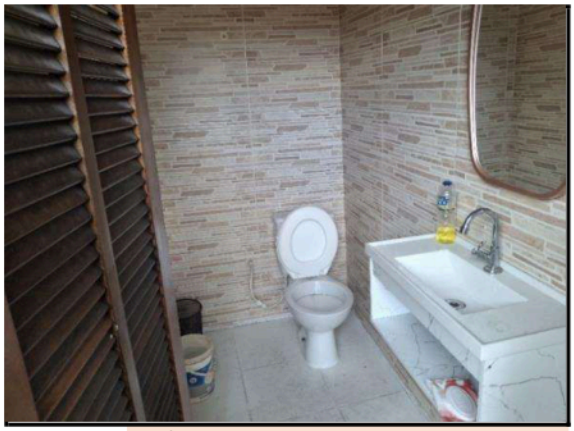
Descrição: Varanda 3



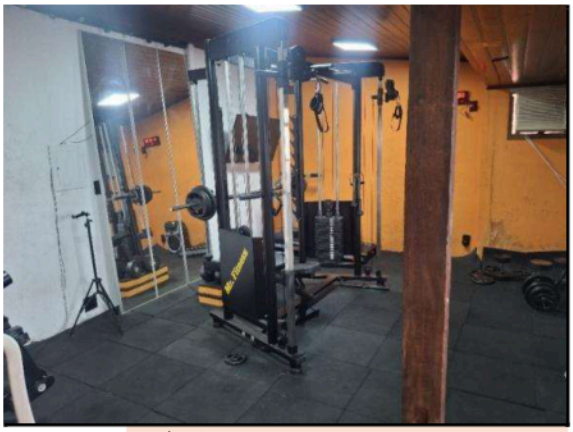
Descrição: Salão



Descrição: Depósito



Descrição: Lavabo 2



Descrição: Academia



Descrição: Varanda 4

Classificação da Informação: RESTRITA

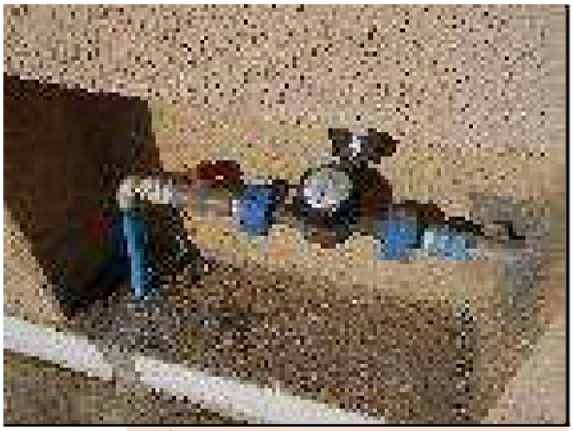
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



Descrição: Reservatório 1



Descrição: Medidor Luz



Descrição: Hidrômetro



Descrição: Sala 2



Descrição: Reservatório 2

LINKS PRINCIPAIS AMOSTRAS UTILIZADAS			
	Endereço	Valor (R$)	Link anúncio
1	Higienópolis	R$890.000,00	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-piscina-higienopolis-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-300m2-id-2694469974/
2	Cachambi	R$480.000,00	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-cachambi-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-661m2-id-2742781700/?source=ranking%2Crp
3	Ramos	R$660.000,00	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-ramos-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-1200m2-id-2804342721/
4	Higienópolis	R$650.000,00	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-8-quartos-com-churrasqueira-higienopolis-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-400m2-id-2818304971/
5	Higienópolis	R$510.000,00	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-higienopolis-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-300m2-id-2704907659/
6	Higienópolis	R$600.000,00	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-5-quartos-com-churrasqueira-higienopolis-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-375m2-id-2760524739/

Classificação da Informação: RESTRITA

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES	PREÇO	ÍNDICE	CONSTRUÇÃO						TERRENO		DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	(R$)	FISCAL	IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Higienópolis	S/N		Corretor	890.000,00	1,00	35	70	2,50	20%	1,070	300,00	12,00	450,00	30/07/25
2	Cachambi	S/N		Corretor	480.000,00	0,75	0	0	0,00	20%	0,000	0,00	16,00	661,00	30/07/25
3	Ramos	S/N		Corretor	660.000,00	0,80	0	0	0,00	20%	0,000	0,00	12,00	1.200,00	30/07/25
4	Higienópolis	S/N		Corretor	650.000,00	1,00	35	60	3,50	20%	0,919	350,00	15,00	400,00	30/07/25
5	Higienópolis	S/N		Corretor	510.000,00	1,00	30	70	2,00	20%	1,070	130,00	12,00	300,00	30/07/25
6	Higienópolis	S/N		Corretor	600.000,00	1,00	35	60	3,00	20%	0,919	300,00	12,00	375,00	30/07/25

LINK DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-piscina-higienopolis-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-300m2-id-2694469974/
2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-cachambi-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-661m2-id-2742781700/?source=ranking%2Crp
3	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-ramos-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-1200m2-id-2804342721/
4	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-8-quartos-com-churrasqueira-higienopolis-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-400m2-id-2818304971/
5	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-higienopolis-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-300m2-id-2704907659/
6	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-5-quartos-com-churrasqueira-higienopolis-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-375m2-id-2760524739/

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	2.302,26
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	353,50	Ac	0,00	Coef. Frente	1,03713729
Quadra		Idade	35	Idade		Coef. Profund.	1,00000000
Índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil		Coef. Área	1,000
Frente	12,00	Conserv.	3,50	Conserv.		Coef. Esquina	1
At	360,00	residual	20%	residual		topogr.	1,00
Prof. Equiv.	30,00	padrão	1,30	padrão			

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

									Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente			
N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU 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	890.000,00	0,90	487.424,24	313.575,76	12,00	37,50	450,00	696,84	1,00	1,00	0,00	696,84	1,0000	1,0000	0,00	696,84	1,03713729	1,0000	0,00	696,84
2	480.000,00	0,90	0,00	432.000,00	16,00	41,31	661,00	653,56	0,75	1,33	217,85	871,41	1,0000	1,0000	0,00	653,56	1,09856054	0,9441	-36,54	617,01
3	660.000,00	0,90	0,00	594.000,00	12,00	100,00	1.200,00	495,00	0,80	1,25	123,75	618,75	1,0000	1,0000	0,00	495,00	1,03713729	1,0000	0,00	495,00
4	650.000,00	0,90	361.086,72	223.913,28	15,00	26,67	400,00	559,78	1,00	1,00	0,00	559,78	1,0000	1,0000	0,00	559,78	1,06447177	0,9564	-24,43	535,35
5	510.000,00	0,90	237.337,41	221.662,59	12,00	25,00	300,00	738,88	1,00	1,00	0,00	738,88	1,0000	1,0000	0,00	738,88	1,03713729	1,0000	0,00	738,88
6	600.000,00	0,90	350.769,37	189.230,63	12,00	31,25	375,00	504,62	1,00	1,00	0,00	504,62	1,0000	1,0000	0,00	504,62	1,03713729	1,0000	0,00	504,62
							Média	608,11			Média	665,04			Média	608,11			Média	597,95
							L. Inf.	425,68			L. Inf.	485,53			L. Inf.	425,68			L. Inf.	418,56
							L. Sup.	790,54			L. Sup.	864,56			L. Sup.	790,54			L. Sup.	777,33
							Desvio	102,84			Desvio	132,67			Desvio	102,84			Desvio	103,18
							CV	0,169			CV	0,199			CV	0,169			CV	0,173
												NÃO				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
1,00000000	1,0000	0,00	696,84	450,00	1,06	39,98	736,81	1,06	736,81	736,81	736,81	736,81
0,99949126	1,0005	0,33	653,89	661,00	1,08	51,58	705,13	1,08	705,46	705,46	705,46	705,46
0,77947332	1,2829	140,04	635,04	1.200,00	1,16	80,39	575,39	1,45	715,44	715,44	715,44	715,44
1,00000000	1,0000	0,00	559,78	400,00	1,03	14,94	574,72	1,03	574,72	574,72	574,72	574,72
1,00000000	1,0000	0,00	738,88	300,00	0,96	-32,92	705,95	0,96	705,95	705,95	705,95	705,95
1,00000000	1,0000	0,00	504,62	375,00	1,01	5,18	509,79	1,01	509,79	509,79	509,79	509,79
		Média	631,51			Média	634,63		658,03	658,03	658,03	658,03
		L. Inf.	442,05			L. Inf.	444,24		460,62	460,62	460,62	460,62
		L. Sup.	820,96			L. Sup.	825,02		855,44	855,44	855,44	855,44
		Desvio	86,67			Desvio	92,93					
		CV	0,137			CV	0,146					
			SIM				SIM					

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Averbado	
Área construída	353,50
Vu construção	2.981,43
Depreciação	53,40%
Vu depreciado	1.592,08
Valor total	**562.800,94**

Não Averbado	
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	658,03
Valor total	**236.890,96**

VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Valor Terreno	236.890,96
Valor Construção	562.800,94
Valor total	**800.000,00**

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	2.302,26

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R$)	Valor Novo (R$)	Depreciação	Valor Depreciado (R$)
Averbado	**35**	**70**	**3,50**	**20%**	**353,50**	**1,30**	**2.981,43**	**1.053.934,34**	**53,4%**	**562.800,94**
Não Averbado	**0**	**0**	**0,00**	**0%**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**#DIV/0!**	**0,00**
Comp 1	35	70	2,5	20%	300,00	1,07	2.463,42	739.025,46	66,0%	**487.424,24**
Comp 2	0	0	0,0	20%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**
Comp 3	0	0	0,0	20%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**
Comp 4	35	60	3,5	20%	350,00	0,92	2.115,78	740.521,93	48,8%	**361.086,72**
Comp 5	30	70	2,0	20%	130,00	1,07	2.463,42	320.244,37	74,1%	**237.337,41**
Comp 6	35	60	3,0	20%	300,00	0,92	2.115,78	634.733,08	55,3%	**350.769,37**