

Nome: Condomínio:
 Endereço: No. Complemento:
 Bairro: Município: UF:

Tipo do Imóvel: No. da Matrícula: No. do Cart.
 Finalidade: Estado de Conservação:
 Padrão: Padrão Construtivo: Idade Aparente:

Valor de Mercado: **R\$ 2.380.000,00**

Valor por Extenso: Dois milhões e trezentos e oitenta mil reais

Valor de venda forçada (0,70): **R\$ 1.666.000,00**

Valor por Extenso: Um milhão e seiscentos e sessenta e seis mil reais

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

- | | | | |
|--|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica | <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação | <input type="checkbox"/> Metrô | <input checked="" type="checkbox"/> Escola |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de Água | <input checked="" type="checkbox"/> Guias e Sargetas | <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus | <input checked="" type="checkbox"/> Segurança |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de Esgoto | <input type="checkbox"/> Gás | <input checked="" type="checkbox"/> Correio | <input checked="" type="checkbox"/> Praças e Parques |
| <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública | <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo | <input checked="" type="checkbox"/> Bancos | <input checked="" type="checkbox"/> Entretenimento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Telefonia | | <input checked="" type="checkbox"/> Hospital | |

a- O imóvel possui condições de Habitabilidade ? Se não, por quê ?

b- Existe algum fator de depreciação na região do imóvel ? Se sim, por quê ?

c- Existe algum vício de construção aparente no imóvel ? Se sim, qual ?

Observações Complementares:



Foto da Fachada do Imóvel



Foto do Logradouro

Responsável Técnico:

Nome: Tales R. S. Galache
 Crea: 5060563873-D
 Empresa: Galache Engenharia Ltda.
 Crea: 1009877

Data: 09 de maio de 2024

Laudo de Avaliação

Áreas e Vagas:

Terreno:	392,96	m ²
Testada:	13,06	m
Lat. Dir.:	30,00	m
Lat. Esq.:	30,00	m
Fração ideal	100,00	%

Construção (Averbado):	0,000	m ²
Construção (Não Averbado):	370,00	m ²
Área Total:	370,00	m ²

Áreas Averbadas ?

No. Vagas:	Cobertas	-
	Descobertas	3
No. Pav.:	2	
Aptos/andar:	-	
No.: Elev.:	-	
	Total Unid.:	-

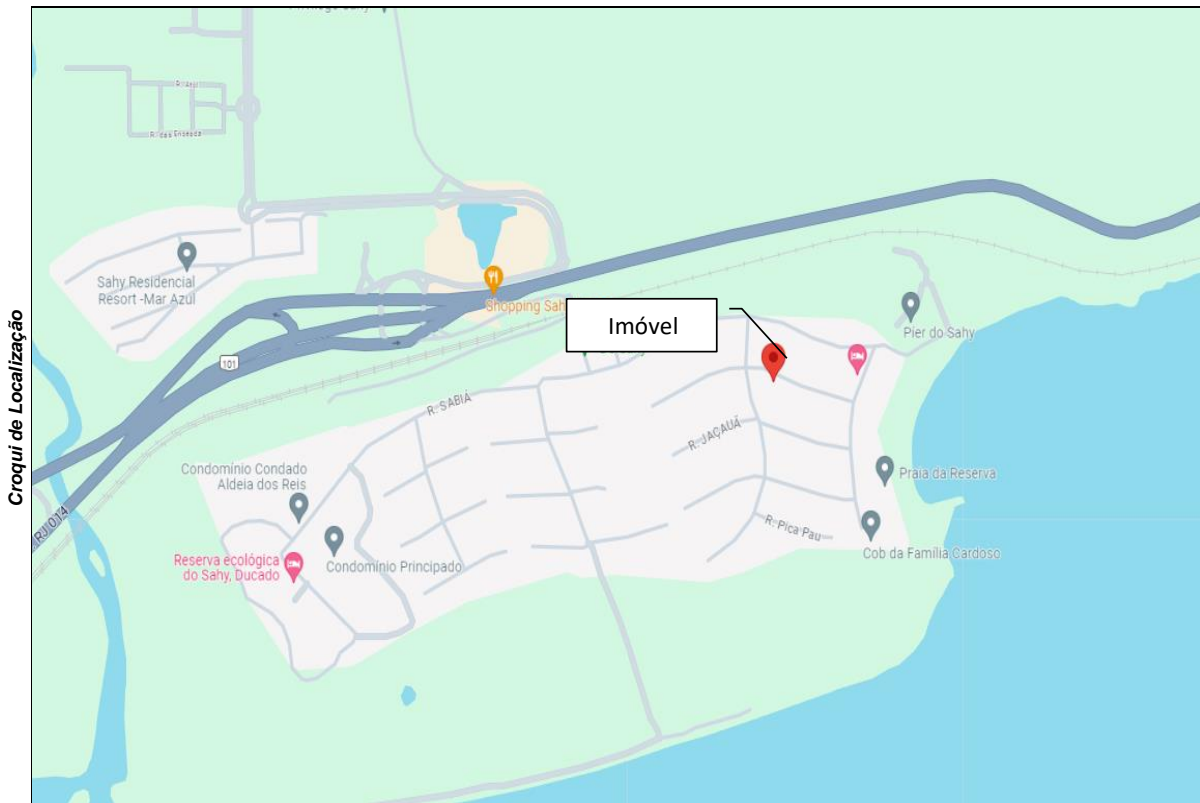
Infra-estrutura da Edificação:

- | | | | |
|--|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Salão de Festas | <input type="checkbox"/> Play Ground | <input type="checkbox"/> Quadra Poliesportiva | <input type="checkbox"/> Espaço Gourmet |
| <input type="checkbox"/> Sala de Jogos | <input type="checkbox"/> Piscina | <input type="checkbox"/> TV a cabo | <input type="checkbox"/> Vigilância |
| <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica | <input type="checkbox"/> Churrasqueira | <input type="checkbox"/> Sauna | <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva |

Descrição sucinta do imóvel:

Obs.: Mercado e Região: Região com boa quantidade de imóveis em oferta e baixa velocidade de venda.

Obs.: Finais: Não há observações a serem feitas.



Laudo de Avaliação

Amostras:

1. Endereço:	Condomínio Reserva do Sahy, s/nº,					Situação	Oferta
Fonte:	ARF		Telefone:	(21) 2685-7657		Contato	0
Idade:	15 Anos	Padrão:	1,620	AC(m²)	153,00	AT (m²)	400,00
						Valor (R\$):	1.100.000,00

2. Endereço:	Condomínio Reserva do Sahy, s/nº,					Situação	Oferta
Fonte:	Ox Imóveis		Telefone:	(21) 98058-3242		Contato	0
Idade:		Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	559,00
						Valor (R\$):	840.000,00

3. Endereço:	Condomínio Reserva do Sahy, s/nº,					Situação	Oferta
Fonte:	Corretora		Telefone:	(21) 2668-5700		Contato	0
Idade:	5 Anos	Padrão:	2,656	AC(m²)	226,00	AT (m²)	450,00
						Valor (R\$):	2.200.000,00

4. Endereço:	Condomínio Reserva do Sahy, s/nº,					Situação	Oferta
Fonte:	Corretor		Telefone:	(21) 98818-5476		Contato	0
Idade:	5 Anos	Padrão:	2,980	AC(m²)	238,00	AT (m²)	400,00
						Valor (R\$):	2.300.000,00

5. Endereço:	Condomínio Reserva do Sahy, s/nº,					Situação	Oferta
Fonte:	ARF		Telefone:	(21) 2685-7657		Contato	0
Idade:	10 Anos	Padrão:	2,355	AC(m²)	390,00	AT (m²)	560,00
						Valor (R\$):	3.000.000,00

6. Endereço:	Condomínio Reserva do Sahy, s/nº,					Situação	Oferta
Fonte:	Corretor		Telefone:	(21) 2668-5700		Contato	0
Idade:	10 Anos	Padrão:	2,656	AC(m²)	200,00	AT (m²)	260,00
						Valor (R\$):	1.650.000,00

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	Quant. (m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	0	0	0	0%	0	0,00	0	0,00	#DIV/0!	0,00
Não Averb.	5	70	2	20%	370	2,35	5155,89	1.907.679,21	95,0%	1.812.293,69
Comp 1	15	70	2	20%	153,00	1,62	3.551,25	543.341,34	87,8%	477.260,83
Comp 2	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 3	5	70	1	20%	226,00	2,66	5.822,30	1.315.839,19	96,9%	1.275.558,39
Comp 4	5	70	1	20%	238,00	2,98	6.532,55	1.554.746,28	96,9%	1.507.152,01
Comp 5	10	70	2	20%	390,00	2,36	5.162,47	2.013.361,80	91,6%	1.844.600,99
Comp 6	10	70	1,5	20%	200,00	2,66	5.822,30	1.164.459,46	93,4%	1.088.139,36

Homogeneização para terrenos:

Amostra	Valor R\$	f-Fonte #	Valor Construção	Valor Terreno	VU #	f - Local #	f-Topo. #	f-Frente #	f-Prof. #	Somatória dos Fatores	Homogein. R\$/m²
1	R\$ 1.100.000,00	0,90	477.260,83	512.739,17	1.281,85	1,000	1,000	1,001	1,000	1,00	1.281,85
2	R\$ 840.000,00	0,90	0,00	756.000,00	1.352,42	1,000	1,000	0,923	1,000	1,00	1.352,42
3	R\$ 2.200.000,00	0,90	1.275.558,39	704.441,61	1.565,43	1,000	1,000	0,973	1,000	1,00	1.565,43
4	R\$ 2.300.000,00	0,90	1.507.152,01	562.847,99	1.407,12	1,000	1,000	1,001	1,000	1,00	1.407,12
5	R\$ 3.000.000,00	0,90	1.844.600,99	855.399,01	1.527,50	1,000	1,000	0,918	1,000	1,00	1.527,50
6	R\$ 1.650.000,00	0,90	1.088.139,36	396.860,64	1.526,39	1,000	1,000	1,055	1,000	1,00	1.526,39
						SIM	SIM	NÃO	SIM	Média:	1.443,45
						Saneamento				Min:	1.082,59
										Máx:	1.804,31

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	392,96	Valor do m²:	1.443,45	Valor do Terreno:	R\$ 567.217,72
Área Construção (Averbado):	0,00	Valor do m²:	0,00	Valor da Const. (Averbado):	R\$ -
Área Construção (Não averbado):	370,00	Valor do m²:	4.898,09	Valor da Const. (Não averbado):	R\$ 1.812.293,69
				Valor Total:	R\$ 2.379.511,41

Valor Final de Avaliação: R\$ 2.380.000,00

ANÁLISE AMBIENTAL:

Durante a vistoria ao imóvel avaliando, juntamente com consultas as vizinhanças, visualmente a área apresenta alguma suspeita de contaminação ambiental? Caso positivo justificar no item "Observações complementares".

- Sim
 Não

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



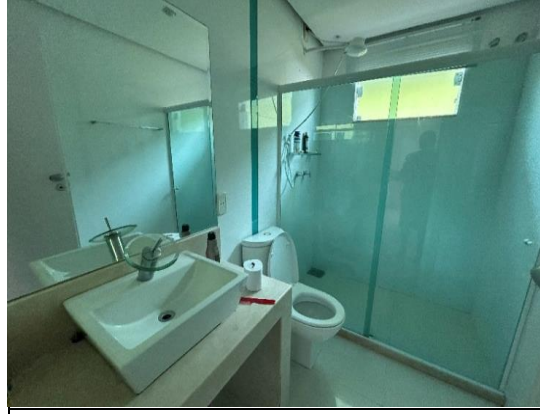
VISTA DO LOGRADOURO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

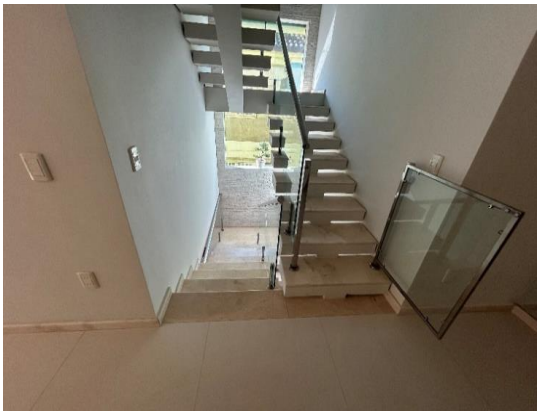
ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA DO LOGRADOURO



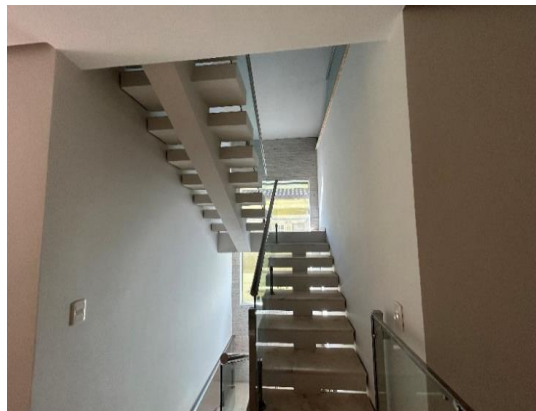
VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



FACHADA DO CONDOMÍNIO

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL		INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO		DATA	
	VIA	No	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)		ÁREA (M²)
1	Condomínio Reserva do Sahy	s/nº	ARF	(21) 2685-7657	1.100.000,00	1,00	15	70	2,00	20%	1,620	153,00	13,00	400,00	09/05/24
2	Condomínio Reserva do Sahy	s/nº	Ox Imóveis	(21) 98058-3242	840.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	19,50	559,00	09/05/24
3	Condomínio Reserva do Sahy	s/nº	Corretora	(21) 98589-5941	2.200.000,00	1,00	5	70	1,00	20%	2,656	226,00	15,00	450,00	09/05/24
4	Condomínio Reserva do Sahy	s/nº	Corretor	(21) 98818-5476	2.300.000,00	1,00	5	70	1,00	20%	2,980	238,00	13,00	400,00	09/05/24
5	Condomínio Reserva do Sahy	s/nº	ARF	(21) 2685-7657	3.000.000,00	1,00	10	70	2,00	20%	2,355	390,00	20,00	560,00	09/05/24
6	Condomínio Reserva do Sahy	s/nº	Corretor	(21) 2668-5700	1.650.000,00	1,00	10	70	1,50	20%	2,656	200,00	10,00	260,00	09/05/24

LINKS DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-condominio-reserva-do-sahy-bairros-mangaratiba-153m2-venda-RS1100000-id-2540236057/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-reserva-do-sahy-bairros-mangaratiba-559m2-venda-RS840000-id-2671128780/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-condominio-reserva-do-sahy-bairros-mangaratiba-com-garagem-226m2-venda-RS2200000-id-2658162510/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-condominio-reserva-do-sahy-bairros-mangaratiba-com-garagem-238m2-venda-RS2300000-id-271077280/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-5-quartos-condominio-reserva-do-sahy-bairros-mangaratiba-com-garagem-390m2-venda-RS3000000-id-267594660/
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-sahy-bairros-mangaratiba-com-garagem-250m2-venda-RS1650000-id-2629789378/

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 reparações 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	2.192,13			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Não Averb.	5	70	2,00	20%	370,00	2,35	5.155,89	1.907.679,21	95,0%	1.812.293,69
Comp 1	15	70	2,0	20%	153,00	1,62	3.551,25	543.341,34	87,8%	477.260,83
Comp 2	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 3	5	70	1,0	20%	226,00	2,66	5.822,30	1.315.839,19	96,9%	1.275.558,39
Comp 4	5	70	1,0	20%	238,00	2,98	6.532,55	1.554.746,28	96,9%	1.507.152,01
Comp 5	10	70	2,0	20%	390,00	2,36	5.162,47	2.013.361,80	91,6%	1.844.600,99
Comp 6	10	70	1,5	20%	200,00	2,66	5.822,30	1.164.459,46	93,4%	1.088.139,36