



Data da vistoria: 18/08/2021

Endereço: Rua Vereador Helcio Chambarelli Nº: 313 Compl: Lote 01  
 Bairro: Caonze CEP: 26250-170  
 Município: Nova Iguaçu UF: RJ

### Características do Imóvel

Tipologia: Casa	Uso: Misto
Idade aparente: 15 anos	Padrão construtivo: Casa Padrão Médio
Estado de conservação: B	Ocupação atual do imóvel: Habitado
Nº de matrícula: 51.317 / 51.318	Nº do Cartório: 1

### Dimensões (m<sup>2</sup>)

Área	Matrícula	IPTU	In Loco	Fração Ideal (%)
Privativa	72,18	470,80	470,80	100,00
Comum				
Vagas de garagem				
Depósito				
Área descoberta				

Quantidade de vagas vinculadas: 6

Quantidade de vagas autônomas:

Número de matrícula:

Terreno (m <sup>2</sup> )	387,00
Testada (m)	21,60
Lat. Dire. (m)	17,50
Lat. Esq. (m)	18,00
Fundos (m)	21,10
Fração Ideal %	100,00

<b>Valor de Mercado</b>
<b>R\$ 1.014.000,00</b>
Um milhão, Quatorze Mil
Valor do metro quadrado: R\$ 2.153,65

#### DEMAIS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

Para fim de cálculo, foi utilizada a área construída descrita nos IPTU de 398,62 m<sup>2</sup> e 72,18 m<sup>2</sup>. Durante o ato da vistoria foi estimada uma área construída de 470,80 m<sup>2</sup>. o imóvel avaliado possui duas finalidades, composto por uma parte residencial e uma parte comercial no térreo, com lojas autônomas, onde uma loja possui matrícula independente, sendo: Matrícula nº 51.318 (loja), referente à fração ideal de 0,1866 com 72,21m<sup>2</sup> de área de terreno e 72,18m<sup>2</sup> de área construída, avaliada em R\$ 152.000,00; Matrícula n 51.317, referente à fração ideal de 0,8134 com 314,79m<sup>2</sup> de área de terreno e 398,62m<sup>2</sup> de área construída, avaliada em R\$ 862.000,00. Cada loja e o residencial possuem acesso, registro e medidores individualizados.

Validar Engenharia de Avaliações LTDA

São Paulo  
20/08/2021

Responsável Técnico

Marcos Mansour Chebib Awad  
Engenheiro Civil - Crea: 5062265096

## Dados da Região

### Infra-estrutura habitacional e serviços públicos

- ✓ Tratamento de água
- ✓ Pavimentação asfáltica
- ✓ Iluminação pública
- ✓ Esgoto sanitário
- ✓ Rede telefônica
- ✓ Coleta de Lixo
- ✓ Energia elétrica
- ✓ Gás encanado
- ✓ Arborização

### Caracterização da região

Ocupação principal: Misto

Padrão construtivo: Casa Padrão Médio

Bairro: Caonze

Tráfego local: Moderado

Fatores positivos	<500m	<1000m	>1000m
Comércio	✓		
Universidade			✓
Escola		✓	
Hospital		✓	
Bancos		✓	
Supermercado		✓	
Farmácia	✓		
Praia			✓
Outros			
Se outros, quais:			

#### DEMAIS INFORMAÇÕES DA REGIÃO

O Caonze é um bairro do município de Nova Iguaçu, localizado há 2,8 Km de distância do centro. O bairro é formado predominantemente por imóveis residenciais de médio padrão construtivo, além de comerciais de médio padrão construtivo nas principais vias de acesso. As opções de serviços de âmbito local e geral são completas, como por exemplo, delegacia de polícia, escolas, instituições financeiras, mercados e farmácias.

## Dados do Imóvel

Nº de pavimentos: 2

Unidades por andar:

- Salão de festas
- Salão de jogos
- Área gourmet
- Playground
- Academia
- Piscina
- Quadra

Administradora:

Cômodo	Quantidade	Piso	Parede	Teto
Escritório	3	Cerâmica	Pintura	Laje
Dormitório	1	Cerâmica	Pintura	Laje
Suíte	1	Cerâmica	Pintura	Laje
Banheiro Suíte	1	Cerâmica	Azulejo	Laje
Sala de Estar / Visitas	1	Cerâmica	Pintura	Laje
Cozinha	1	Cerâmica	Azulejo	Laje
Banheiro	1	Cerâmica	Azulejo	Laje
Área de Serviço Coberta	1	Cerâmica	Azulejo	Laje
Churrasqueira	1	Cerâmica	Pintura	Madeira

## Apresentação dos Elementos

### Elemento Comparativo 1

	Endereço: Rua Manuel Coelho, 317		Andar: NI		
	CEP: 26250-350	Bairro: Caonze	Cidade: Nova Iguaçu - RJ		
	Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 3	Nº banheiros: 5	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: WILLIAM REALTOR		Contato:	Telefone: (21) 9787-27688	
	Área Construída: 340,00 m <sup>2</sup>	Área de Terreno: 300,00 m <sup>2</sup>	Data: 20/08/2021	Valor: R\$ 1.000.000,00	
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=yIDN5QjN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=yIDN5QjN</a>				

### Elemento Comparativo 2

	Endereço: Rua Vereador Helcio Chambarelli, 200		Andar: NI		
	CEP: 26250-170	Bairro: Caonze	Cidade: Nova Iguaçu - RJ		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 4	Idade aparente: 20 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Salazar Imóveis		Contato:	Telefone: (47) 9846-81158	
	Área Construída: 215,00 m <sup>2</sup>	Área de Terreno: 217,00 m <sup>2</sup>	Data: 20/08/2021	Valor: R\$ 580.000,00	
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=zIDN5QjN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=zIDN5QjN</a>				

### Elemento Comparativo 3

	Endereço: Rua Vereador Helcio Chambarelli,		Andar: NI		
	CEP: 26250-170	Bairro: Caonze	Cidade: Nova Iguaçu - RJ		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 25 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Viana Corretor de Imóveis		Contato:	Telefone: (21) 9640-70949	
	Área Construída: 150,00 m <sup>2</sup>	Área de Terreno: 300,00 m <sup>2</sup>	Data: 20/08/2021	Valor: R\$ 390.000,00	
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=0IDN5QjN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=0IDN5QjN</a>				

### Elemento Comparativo 4

	Endereço: Rua Egídio, 1037		Andar: NI		
	CEP: 26551-070	Bairro: Cruzeiro do Sul	Cidade: Mesquita - RJ		
	Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 25 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: ALDO CORDEIRO RODRIGUES		Contato:	Telefone: (27) 9995-48163	
	Área Construída: 188,00 m <sup>2</sup>	Área de Terreno: 300,00 m <sup>2</sup>	Data: 20/08/2021	Valor: R\$ 500.000,00	
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=1IDN5QjN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=1IDN5QjN</a>				

### Elemento Comparativo 5

	Endereço: Rua José Arcas, 150		Andar: NI		
	CEP: 26250-300	Bairro: Caonze	Cidade: Nova Iguaçu - RJ		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 4	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: WILLIAM REALTOR		Contato:	Telefone: (21) 9787-27688	
	Área Construída: 300,00 m <sup>2</sup>	Área de Terreno: 250,00 m <sup>2</sup>	Data: 20/08/2021	Valor: R\$ 1.150.000,00	
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=2IDN5QjN">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=2IDN5QjN</a>				

## Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Construída (m <sup>2</sup> )	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m <sup>2</sup> )	Parcela das Benefeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor Homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m <sup>2</sup> )
1	1.000.000,00	340,00	0,9	2.647,06	75	0,9585	0,9146	0,9219	0,9776	1,0000	1,0000	-517,95	2.129,11	0,8043	2.129,11
2	580.000,00	215,00	0,9	2.427,91	75	1,0682	1,0000	0,9067	0,9364	1,0000	1,0000	-256,69	2.171,22	0,8943	2.171,22
3	390.000,00	150,00	0,9	2.340,00	75	1,1300	1,1319	0,8668	0,7524	1,0000	1,0000	-431,50	1.908,50	0,8156	1.908,50
4	500.000,00	188,00	0,9	2.393,62	75	1,1300	1,0000	0,8916	0,8087	1,0000	1,0000	-483,83	1.909,79	0,7979	1.909,79
5	1.150.000,00	300,00	0,9	3.450,00	75	0,9585	0,8110	0,9452	0,9956	1,0000	1,0000	-800,37	2.649,63	0,7680	2.649,63
AV		470,80													2.153,65

## Resumo dos Resultados

Valor Unitário Saneado (R\$/m <sup>2</sup> )	Desvio Padrão (R\$/m <sup>2</sup> )	Saneamento +30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Saneamento -30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
2.153,65	302,69	2.799,74	1.507,55	14,05	19,27	1.013.937,63

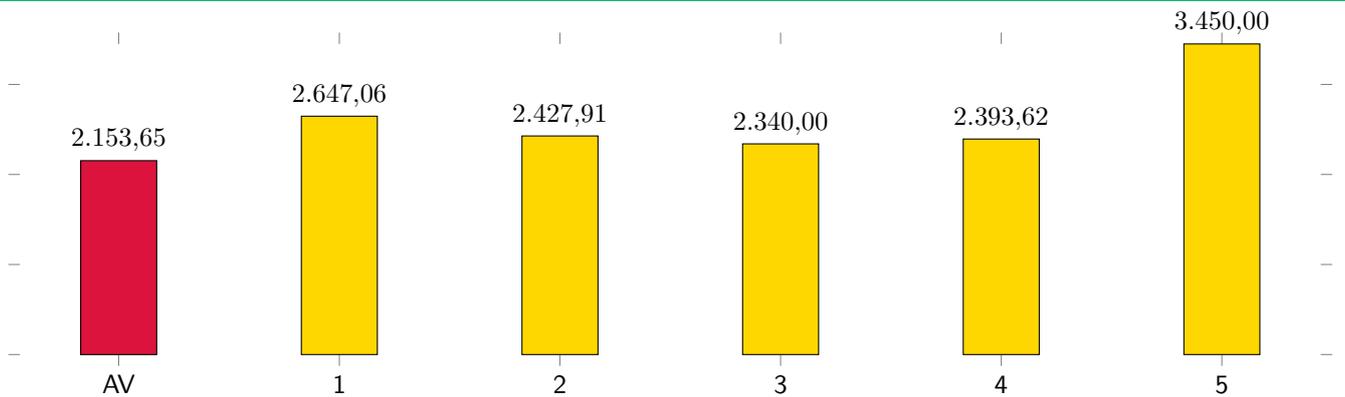
## Resultado da Avaliação

Valor de Mercado
<b>R\$ 1.014.000,00</b>

## Croqui de Localização

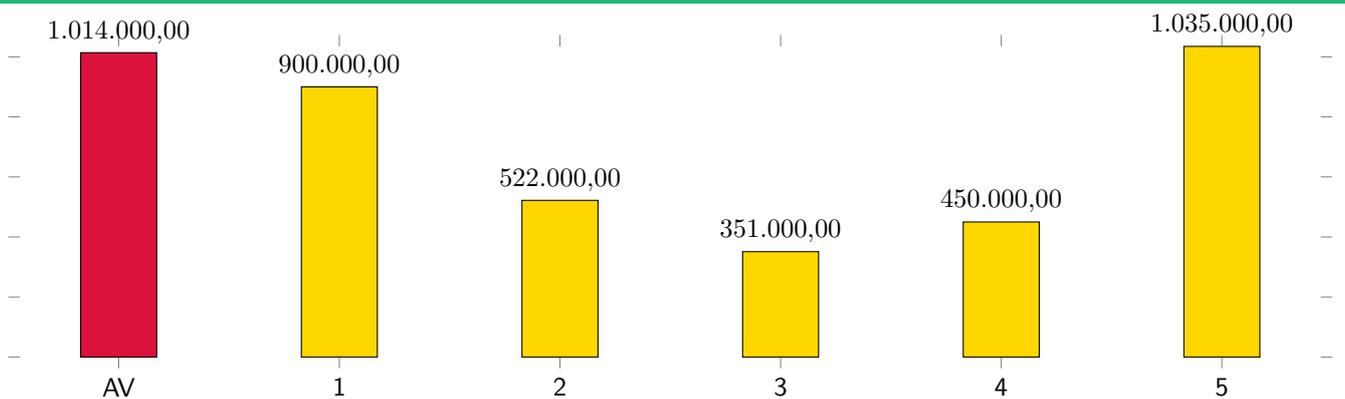


## Gráfico de valores unitários (Avaliando x Elementos comparativos)



\*Valor dos elementos descontado fator oferta

## Gráfico de valores totais (Avaliando x Elementos comparativos)



\*Valor dos elementos descontado fator oferta

## Diagnóstico de mercado e Considerações finais

O mercado na região encontra-se estável com leve crescimento. Durante a pesquisa de mercado constatamos pouquíssimos números de ofertas de imóveis para a venda, na microrregião do imóvel avaliando e com as mesmas características e padrões. O presente laudo de avaliação, na data de sua elaboração, não foram observados estudos e/ou análises técnicas que comprovassem impactos econômicos na região motivados pela atual situação de saúde pública impulsionada pelo coronavírus (covid-19). Todavia, consideramos baixa liquidez, com base nesse cenário.

## 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

## Fotos do imóvel



Circulacao ()



Circulacao ()



Circulacao ()



Banheiro social



Área serviço



Área lazer



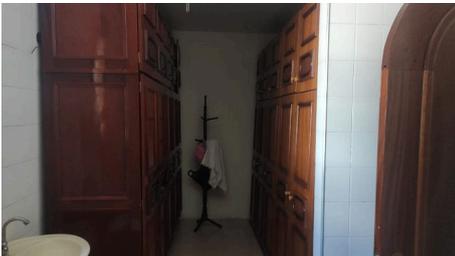
Varanda



Suite



Suite ()



Suite ()



Suite ()



Área lazer ()



Suíte



Suíte ()



Sala



Sala ()



Quarto



Quarto ()



Quarto ( )



Quarto ( )



Quarto



Quarto



Area externa



Medidores lojas



Medidor casa



Medidor agua



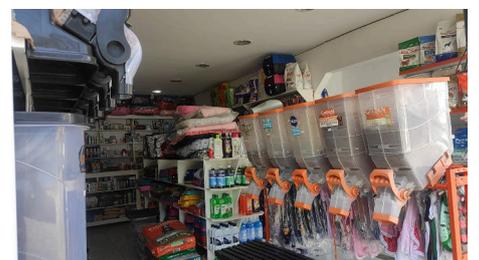
Loja



Loja ( )



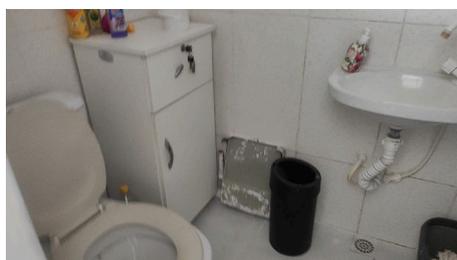
Loja



Loja ( )



Loja



Loja ( )



Loja ( )



Area externa ()



Logradouro



Logradouro ()



Lavabo



Id. Numérica



Garagem



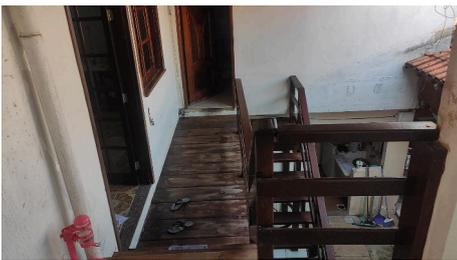
Fachada imóvel



Fachada imóvel ()



Cozinha



Circulacao



Circulacao ()