PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Interessado: PAULO BRAZ GONÇALVES FARIA

Finalidade: Apurar o valor real e atual do imóvel.

Imóvel avaliado: Rua das Artes, nº 500 – Bangu – Rio de Janeiro-RJ

Avaliador Responsável:

HAROLDO MAIRON TAQUES
Corretor de Imóveis – CRECI-RJ 92222-S
Avaliador Imobiliário – CNAI 36.417

OBJETO DA AVALIAÇÃO:

A finalidade do presente parecer é determinar o valor de mercado, Imóvel situado Rua Das Artes, 500, no bairro Bangu na cidade do Rio de Janeiro-RJ.

1- CONDIÇÕES PREMILIMINARES

1-1 Introdução

Descrição do Imóvel

O objeto do presente estudo consiste em uma casa residencial unifamiliar do tipo duplex, situada na Rua das Artes, nº 500, no bairro de Bangu, na cidade do Rio de Janeiro – RJ.

O imóvel encontra-se implantado em terreno com área total de 212,00 m², possuindo 12,00 metros de frente principal e 17,67 metros de frente lateral, caracterizando lote de esquina, com dimensões aproximadas de 12,00 m x 17,67 m.

A edificação possui 02 (dois) pavimentos, totalizando 280,00 m² de área construída, distribuídos da seguinte forma:

- Pavimento Superior (aprox. 140,00 m²):

03 dormitórios com armários planejados, sendo 01 suíte;

Antesala / hall de circulação;

Banheiro social;

Varanda ampla em formato "L", proporcionando boa ventilação e iluminação natural;

Quarto utilizado como depósito.

- Pavimento Inferior (aprox. 140,00 m²):

Garagem coberta com capacidade para até 03 veículos;

Varanda externa descoberta;

Escada de acesso ao pavimento superior revestida em granito;

Sala de estar;

Sala de jantar com armários planejados;

Cozinha ampla;

Lavanderia coberta;

Banheiro externo de apoio;

Corredor lateral direito e circulação nos fundos do imóvel.

O imóvel dispõe ainda de portão eletrônico na garagem e sistema eletrônico de monitoramento por câmeras, agregando maior segurança ao conjunto residencial.

1-2 Características construtivas da edificação:

A edificação caracteriza-se como residência unifamiliar de padrão médio, construída em dois pavimentos (duplex), executada em estrutura convencional de concreto armado e alvenaria de vedação em tijolos cerâmicos.

A cobertura é composta por telhas onduladas de fibrocimento, apoiadas sobre estrutura de madeira.

- Revestimentos

Os ambientes internos apresentam:

pisos em cerâmica

paredes revestidas em azulejo cerâmico nas áreas molhadas

pintura látex nas demais áreas

- Os banheiros possuem:

revestimento cerâmico até o teto

bancada em granito

box em vidro temperado

- Esquadrias

portas internas em madeira

esquadrias externas metálicas

janelas com vidro comum

- Instalações

O imóvel possui:

instalações elétricas embutidas

sistema hidráulico em PVC

rede de esgoto conectada à rede pública

- Estado de conservação: Regular, apresentando sinais de desgaste natural e necessidade de manutenção pontual, sem indícios aparentes de comprometimento estrutural.

- Classificação construtiva (IBAPE): Residencial unifamiliar, padrão médio, com vida útil estimada de 50 anos e idade aparente entre 15 e 25 anos.

1-3 Limitações e Premissas Fundamentais

Não foram efetuados estudos de engenharia, porém sendo fornecido pelo requerente todas as especificações do imovel foi feita a visita técnica para obtenção do laudo. O levantamento foi realizado no dia 13 de março de 2026.

1-4 Especificação da Avaliação

Esse estudo possui as seguintes especificações na utilização do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO para a determinação do valor de mercado. O método utilizado tem como referência a Norma ABNT 14653-1 que define o valor de mercado como sendo a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

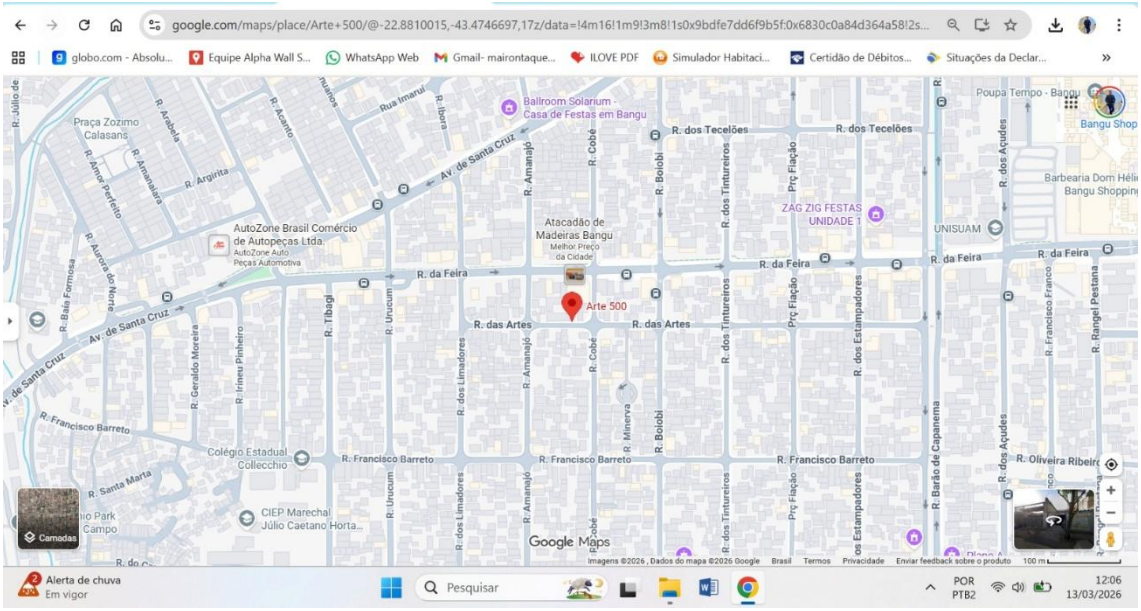
2. ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO

2.1 Localização:

O objeto do presente trabalho é um imovel situado Rua Das Artes, 500, no bairro Bangu na cidade do Rio de Janeiro-RJ.

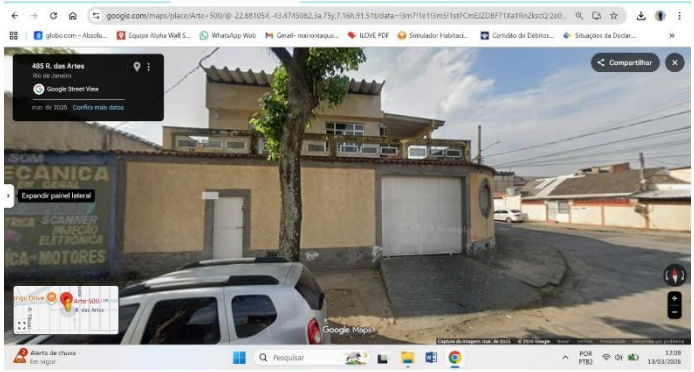
Para encontrar o valor de mercado objeto da presente avaliação, foram utilizados fatores, resultados de pesquisas de mercado na circunvizinhança, atendendo aos padrões de similaridade, que alcançaram o seguinte valores.

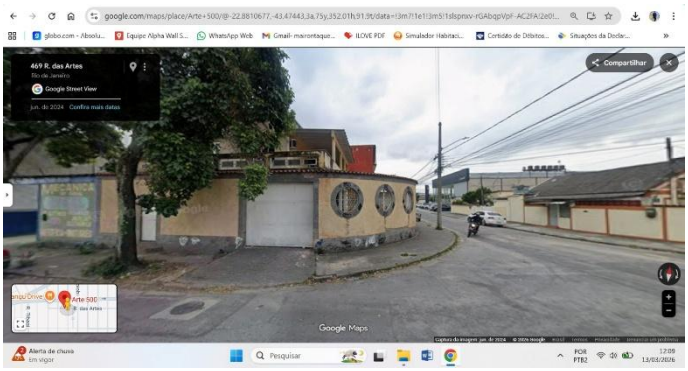
2.2 - Localização Google Maps

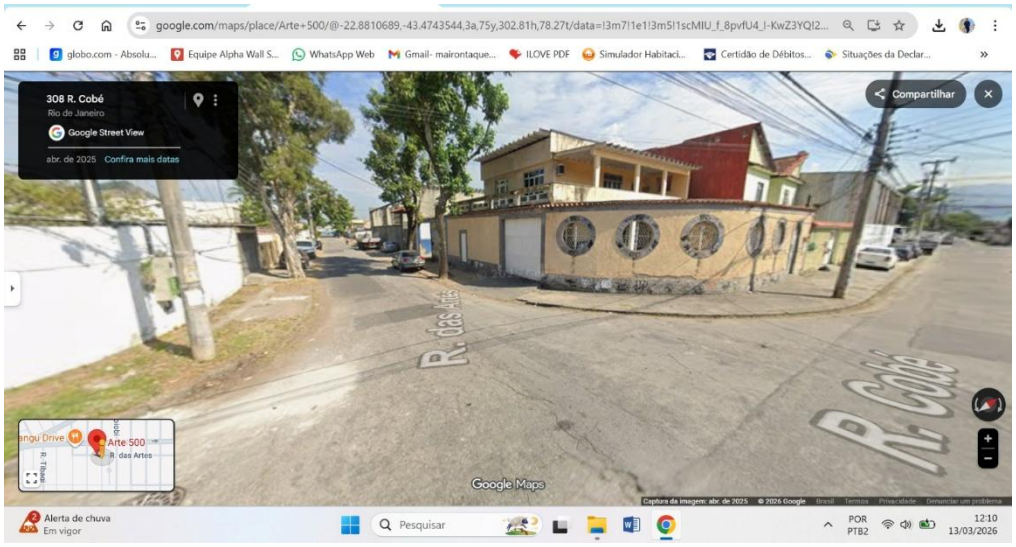


R. das Artes, 500 - Bangu, Rio de Janeiro - RJ, 21820-150
https://maps.app.goo.gl/q9ZKjJYMaMghMuLg9

2.3 – Imagem Real Google Street View







3. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – "IN LOCO" - 13/03/2026 - FACHADA EXTERNA, ENTORNO, PISO INFERIOR e PISO SUPERIOR

3.1 - Fachada Externa





3.2 – Entorno







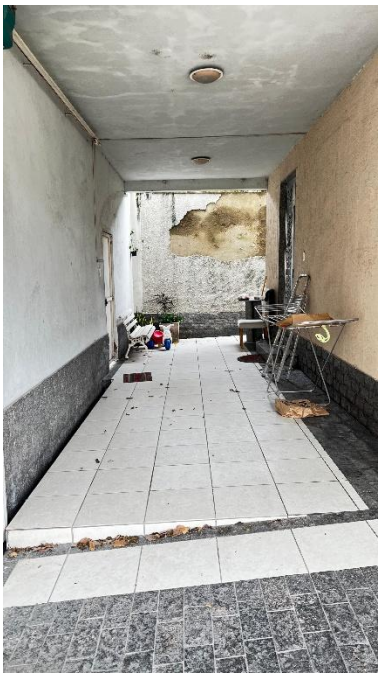


3.3 – Piso inferior – entrada, sala estar, sala jantar, cozinha, área de serviço, garagem, banheiro externo, lavanderia, corredor lateral direito e corredor fundos

3.3.1 – Piso inferior – entrada









3.3.2 – Piso inferior – garagem

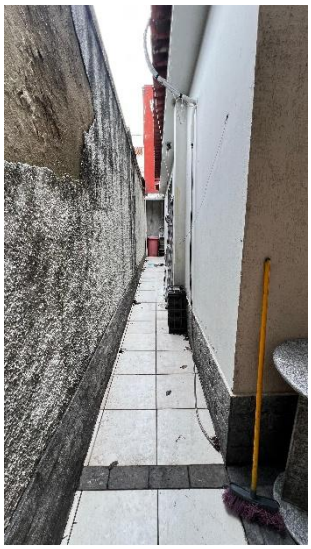








3.3.3 – Piso inferior – corredor lateral direito, corredor fundos, escada acesso piso superior e banheiro externo

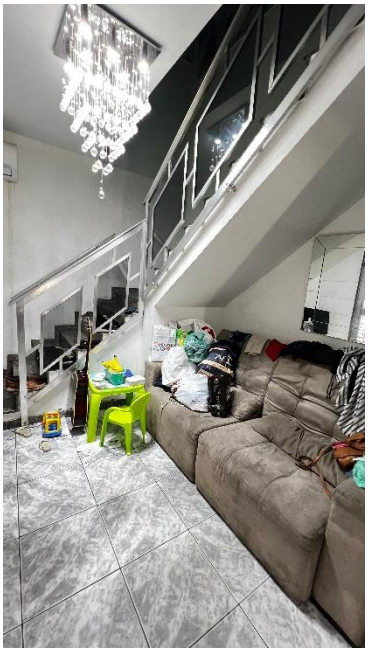





3.3.4 – Piso inferior – área de serviço e lavanderia




3.3.5 – Piso inferior – sala estar



3.3.6 – Piso inferior – sala de jantar





3.3.7 – Piso inferior – cozinha e area de circulação







3.3.8 – Piso inferior – banheiro social

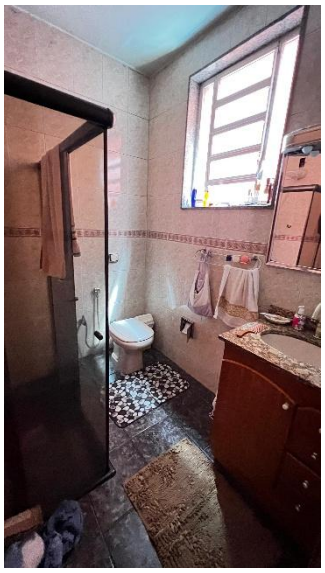




3.4 – Piso superior – suíte, dormitórios, ante sala, banheiro social, área circulação,banheiro social, varanda e quarto depósito

3.4.1 – Piso superior – suíte






3.4.2 – Piso superior – dormitórios

3.4.2.1 – Piso superior – dormitório 1




3.4.2.2 – Piso superior – dormitório 2







3.4.3 – Piso superior – ante sala



3.4.5 – Piso superior – baheiro social



3.4.6 – Piso superior – varanda









3.4.7 – Piso superior – quarto depósito



4. ANÁLISE DA REGIÃO

O imóvel localizado na Rua das Artes, nº 500, bairro Bangu, Rio de Janeiro – RJ, encontra-se inserido em perímetro urbano consolidado, com acesso facilitado por vias principais da região, como a Avenida Santa Cruz e Avenida Brasil, permitindo deslocamento rápido para o Centro de Bangu e bairros adjacentes.

A região possui infraestrutura urbana completa, com vias asfaltadas, acesso para automóveis e motocicletas, além de proximidade a pontos de transporte público, comércio variado, supermercados, farmácias, escolas, unidades de saúde e centros comerciais, destacando-se a proximidade com o Bangu Shopping.

Trata-se de localidade com boa infraestrutura e potencial de valorização imobiliária, adequada para fins residenciais e comerciais.

4.1 Acessibilidade

As áreas avaliadas possuem acessos práticos e rápidos, interligadas a vias de circulação da região, situadas na Rua das Artes, nº 500, no bairro de Bangu, na cidade do Rio de Janeiro – RJ, com fácil deslocamento para o Centro de Bangu

e principais vias da região, como Avenida Santa Cruz e Avenida Brasil.

O imóvel encontra-se em perímetro urbano, com trajetos próximos a pontos de ônibus e avenidas com atividades comerciais, além de estar próximo a açougues, supermercados, escolas, farmácias e demais serviços essenciais. A região apresenta infraestrutura urbana consolidada, ruas asfaltadas e acesso adequado para passagem de motos e automóveis, caracterizando-se como localidade em progresso de valorização imobiliária.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A avaliação do imóvel foi realizada por meio do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme previsto na **NBR 14653-2 da ABNT**, utilizando amostras de imóveis com características semelhantes ao bem avaliando, considerando fatores como localização, área do terreno, área construída, padrão construtivo e estado de conservação..

6. DADOS COMPARATIVOS DE MERCADO

Tendo em vista que nem todos os elementos amostrais em pesquisa são completos em suas informações, buscou-se anúncios fidedignos de empresas e profissionais do ramo imobiliário. No emprego do método comparativo direto de dados de mercado. o planejamento da pesquisa enseja a composição de amostra representativa de casas com caracteristicas assemelhadas as do avaliando, e em sua estrutura são eleitas as variáveis julgadas relevantes para explicar a formação de valor e suas inter-relações.

6.1 – TABELA COMPARATIVA:

Endereço	Área	Quartos	Vagas	Preço	R$/m²
Rua Silva Cardoso	250 m²	3	2	R$ 820.000	3.280
Rua Figueiredo Camargo	270 m²	3	3	R$ 870.000	3.220
Rua da Feira	260 m²	3	2	R$ 840.000	3.230

7. CONCLUSÃO:

O Objeto desse estudo trata-se conforme diz as amostras pesquisadas nesta avaliação do ben acima mencionado, baseiam-se em fatos e acontecimentos que influenciam em cada momento, o resultado final do valor do bens, convindo não nos atermos em urn único aspecto da questão, muito pelo contrário, considerar simultaneamente os fatores custo e utilidades este porque todo valores decorre de grau de utilidades do bem, a avaliação de bens de produção em geral.

O objeto desta avaliação é plano sem desníveis, para que o trabalho represente um retrato tão fiel quanto possível da realidade encontrada. Relevante ainda é a necessidade que tem o corretor de avaliações de ampliar seu acervo de entendimento nos diversos ramos, dando-lhe uma visão de conjunto de trabalho, sem que signifique extrapolação da modalidade de formação.

8. METODOLOGIA APLICADA

Objetivando facilitar a compreensão das técnicas de avaliação, esclarece a seguir alguns conceitos e definições pertinentes a metodologia avaliativa dos bens em seu todo.

8.1 Procedimentos

Na realização e execução de uma avaliação tal como qualquer outro serviço, releva-se urna planificação e medidor preliminares necessárias para que se tenha um regular transcorrer.

8.2 Avaliação: VALOR, CUSTO e PREÇO

As palavras valor, custo, bem como preço, tem significados distintos, assim sendo:

Preço: e quantidade paga numa transação comercial, compra e venda.

Custo: preço pago, mais outras despesas decorrentes da transação.

Custo: não é necessariamente igual a valor, embora seja urna prova de valor, mas para se chegar ao valor de propriedade deve se conhecer o custo original, mais o custo de reprodução.

Valor: A palavra tem diversos significados, vejamos o que é habitualmente utilizado em avaliações.

Valor mercado: é aquele encontrado por alguém desejoso de vender, mas não forçando a fazê-lo, e um comprado também desejoso de comprar, tendo ambos conhecimento das condições da negociação e da utilidade da propriedade também considerado o valor nominal

Valor reposição: e aquele valor da propriedade determinado na base do que ela custaria para ser substituida por outro igualmente satisfatório.

Valor de rentabilidade: e o valor atual das receitas liquidas prováveis e futuras, segundo o prognóstico feito com base nas receitas e despesas recentes, e tendências dos negócios.

Nesta avaliação, computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações fornecidas por terceiros, de boa fé e confiáveis.

O objeto desta avaliação foi feito através de fotos e visita do corretor e avaliador de imóveis descrito neste laudo.

8.3 DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIADE

Declaro que a presente avaliação foi elaborada com independência técnica, observando os princípios da NBR 14653 da ABNT e o Código de Ética Profissional do Sistema COFECI/CRECI.

De posse de todos os elementos necessários, o avaliador elaborou presente LAUDO, conforme se segue.

9. VALORES, AVALIAÇÃO E CONCLUSÃO FINAL

Com base nas informações levantadas, nas características do imóvel avaliado, bem como na análise mercadológica realizada na região, considerando imóveis com características semelhantes e a data de referência de março de 2026, conclui-se o seguinte:

O valor estimado do imóvel foi determinado a partir da comparação com ofertas e transações de mercado, consulta a profissionais atuantes no setor imobiliário local e análise das condições atuais do mercado na região de Bangu, no município do Rio de Janeiro – RJ.

Cabe ressaltar que o mercado imobiliário está sujeito a variações decorrentes de fatores econômicos, financeiros e de oferta e demanda, podendo ocorrer oscilações de valorização ou desvalorização ao longo

do tempo, motivo pelo qual o valor aqui apresentado refere-se exclusivamente à data-base desta avaliação.

Dessa forma, considerando todos os elementos analisados, tais como localização, dimensão do terreno, área construída, padrão construtivo, estado de conservação e características do imóvel, conclui-se que o valor de mercado estimado para o bem objeto deste estudo é de:

- Valor de Avaliação do Imóvel:
  - **R$ 868.000,00** (oitocentos e sessenta e oito mil reais)

- Valor Médio do Metro Quadrado Construído:
  - **R$ 3.100,00/m²** (três mil e cem reais por metro quadrado)

Este valor representa uma estimativa compatível com as condições atuais do mercado imobiliário da região, podendo sofrer alterações futuras em decorrência de mudanças nas condições econômicas, urbanísticas ou mercadológicas.

Rio De Janeiro-RJ, 13 de março de 2026.

gov.br
Documento assinado digitalmente
HAROLDO MAIRON TAQUES
Data: 13/03/2026 17:34:51-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

_____

HAROLDO MAIRON TAQUES

Avaliador Imobiliário - CNAI **36.417**
Corretor de Imóveis - CRECI-RJ **92222-S**