
Rua Garibaldi nº 133 / 803 – Tijuca – Rio de Janeiro - RJ
Telefone: (21) 96436.4449

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Certifico, a pedido do Sr. Vasco Manoel Farto Branquinho, que após análise de método comparativo de dados de mercado referente ao **apartamento 201 do prédio situado à Rua Muçu nº 481, - Alto da Boa Vista – Rio de Janeiro - RJ**, conforme laudo de avaliação e, considerando os seguintes aspectos: Levantamento Arquitetônico – Indicações de Padrão – Características – Ano de Construção – Estado de Conservação Interno e Externo – Existência de Garagem, Posição e se Vinculada à Escritura – Metragem – Localização – Análise Comparativa. Baseado nos padrões descritos, o valor de mercado desta unidade é de: R\$ **480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais)**.

Assim, dou origem ao presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, cujo laudo técnico será arquivado nesta data, em meu cadastro imobiliário, colocando-me a disposição, junto à toda estrutura comercial que disponho, para efetuar o trabalho de venda.

Rio de Janeiro, 31 de Agosto de 2022



CARLOS CALOEIRO CERQUEIRA – CRECI 57.405



CNPJ: 35.753.017/0001-02

Rua Henry Ford, 220 Loja A - Tijuca

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

DATA DA AVALIAÇÃO	31 de agosto de 2022
DATA DA VISTORIA	24 de agosto de 2022
FINALIDADE	Determinar o Valor de Mercado para Venda.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. A metodologia aqui empregada está em conformidade com as normas da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas
LOCALIZAÇÃO	Rua Muçu, nº 481 apt. 201 – Alto da Boa Vista – Rio de Janeiro – RJ – CEP 20531-180
ÁREA	60m ²
DOCUMENTAÇÃO	Certidão de Ônus Reais do 11º Registro Geral de Imóveis matrícula 36851 e espelho do IPTU 2022 inscrição 0575052-6
MERCADO	- O comportamento do mercado imobiliário funciona de maneira cíclica; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado;
AVALIAÇÃO	Valor de Mercado para Venda: R\$ 450.000,00 (quatrocentos mil reais)

Descrição do imóvel

Imóvel inserido em prédio residencial multifamiliar, com ano de construção de 1942, com 3 (três) pavimentos, com fachada em argamassa, não possuindo portaria.

Apartamento situado no 2º andar do prédio, composto de sala com piso em taco de madeira, corredor de circulação com piso em taco de madeira, 3 (três) quartos, sendo 2 (dois) de frente ambos com armários embutidos sendo um com varanda para a frente da rua. 3º quarto de fundos com piso em laminado de madeira com linda vista para a Baía de Guanabara, dando acesso a uma área de serviço e um acesso por escada para a área térrea externa comum ao prédio., banheiro social com bancada do lavatório em granito e box blindex. Obs.: Este 3º quarto originalmente era a cozinha, existindo porém os pontos de água e gás, caso se queira retornar com a cozinha Imóvel necessitando de pintura. O imóvel tem uma fração ideal $\frac{1}{4}$ do respectivo terreno, medindo na totalidade 16,75m de frente; 26,40m nos fundos.

Localização

Imóvel situado em rua estritamente residencial com casas e prédios de alto padrão situando-se o prédio a cerca de 100 (cem) metros da Av. Edson Passos, onde é servida por 3 (três) linhas de ônibus, 301, 302 e 645, em área sabidamente arborizada e com grande fauna, com clima de montanha.

Documentação do imóvel

O imóvel objeto do presente laudo está devidamente registrado no 11º Ofício Geral de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro na matrícula nº 0575052-6

Mercado

Os preços de venda de imóveis residenciais no Brasil subiram 0,60% em agosto, segundo o Índice Fipe/Zap. Em termos de comparação, o IGP-M apresentou deflação de 0,70%, enquanto a prévia da inflação ao consumidor (IPCA/IBGE) teve um recuo de 0,73% nos preços.

O índice acompanha o comportamento dos preços de venda de imóveis residenciais em 50 cidades brasileiras. Destas, 45 apresentaram elevação nos valores. Considerando as 16 capitais acompanhadas, apenas João Pessoa, na Paraíba, apresentou queda nos preços de venda (-0,05%). Entre as demais, destacaram-se as variações em Vitória (+1,88%), Manaus (+1,77%), Curitiba (+1,20%), Florianópolis (+1,19%), Belo Horizonte (+1,07%) e Maceió (+1,03%).

O preço médio calculado para as 50 cidades monitoradas pelo índice foi de R\$ 8.166/m². Entre as 16 capitais acompanhadas, a cidade de São Paulo apresentou o valor médio por metro quadrado mais elevado do período (R\$ 9.991/m²), seguida do **Rio de Janeiro** (R\$ 9.824/m²), Vitória (R\$ 9.707/m²), Florianópolis (R\$ 9.227/m²) e Brasília (R\$ 8.726/m²).

Em contraste, as capitais que apresentaram o menor preço médio de venda residencial no mês foram Campo Grande (R\$ 4.947/m²), João Pessoa (R\$ 5.313/m²), Salvador (R\$ 5.659/m²), Manaus (R\$ 5.796/m²) e Goiânia (R\$ 5.823/m²). Os valores foram calculados com base na amostra de anúncios de imóveis residenciais colocados à venda no mês de agosto.

Avaliação

Metodologia

Neste trabalho, para definição do Valor de Mercado para Venda, optou-se pela utilização do Método Comparativo de Dados de Mercado.

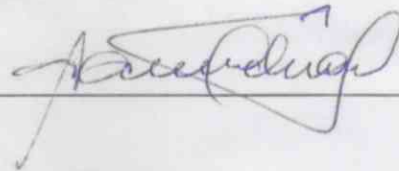
Para embasar o presente estudo, levando em conta os diferentes cenários considerados nessa avaliação, foram procuradas não só as ofertas de mercado de imóveis similares para venda, como também dados concretos de imóveis realmente vendidos, fornecidos por cartórios de notas e pelo registro de imóveis, para assim se obter o valor real de mercado para venda da unidade em estudo, não sendo um valor especulativo, que muito existe no mercado imobiliário.

Seguindo-se as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado e de propriedades com características, tanto quanto possível, semelhantes às observadas no imóvel em estudo.

Em 31 de agosto de 2022, com base nos trabalhos aqui apresentados, determinamos os seguintes valores para o imóvel em estudo:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

- Venda: R\$ 450.000,00 (Quatrocentos e Cinquenta Mil Reais).



ANDREA UCHÔA
Diretora Comercial
CRECI: 23.557