

LAUDO DE AVALIAÇÃO

RESUMO

Endereço do imóvel RUA ALBERTO DE CAMPOS 89 – AP 501 - IPANEMA			
Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ		
Objetivo da Avaliação DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO			
Finalidade da Avaliação AVALIAÇÃO PATRIMONIAL			
Solicitante e/ou Interessado LUIS FERNANDO B. PESSOA / KARLA CÂNDIDO DOS SANTOS			
Proprietário LUIS FERNANDO B. PESSOA / KARLA CÂNDIDO DOS SANTOS			
Tipo de Imóvel APARTAMENTO		Área do imóvel (m²) 306 m²	
Metodologia MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO		Especificação (fundamentação/precisão) Grau de Fundamentação III e Grau de Precisão III	
Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 6.710.000,00		Classificação quanto a liquidez do Imóvel Normal	
Nome do Responsável Técnico VINICIUS DE LIMA VIEIRA		CPF do RT 081.071.247-40	Formação do RT Eng. Civil
		CREA do RT RJ- 2018.103.201	

Rio de Janeiro, 16 de julho de 2025

Responsável Técnico:

Vinicius de Lima Vieira

Eng. Civil, Perito Judicial, Extrajudicial e Avaliador de Imóveis

CREA- RJ 2018103201

Tel.: (21) 97617-1558

E-mail: viniciusrj30@hotmail.com

01. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Luís Fernando B. Pessoa / Karla Cândido dos Santos

02. FINALIDADE

Avaliação Patrimonial

03. OBJETIVO

Determinação do valor de **venda do imóvel**;

04. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em **04/07/2025**, na presença do Sr. Luís Fernando B. Pessoa e Karla Cândido dos Santos.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o(s) imóvel(eis) objeto estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializadas ou locados.

As observações “in loco” foram feitas com instrumentos de medição.

05. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

- Tipo do bem: Apartamento
- Ocupante do imóvel: Karla Cândido dos Santos
- Endereço: Rua Alberto de Campos 89 - Ipanema
- Cidade: Rio de Janeiro – RJ
- Área construída (m²): 306 m²

06. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O imóvel está localizado na zona urbana da cidade do Rio de Janeiro, com infraestrutura completa (água, esgoto, energia elétrica, pavimentação, coleta de lixo e transporte coletivo), e facilidade de acesso pela rua Alberto de Campos, e possui baixa intensidade de tráfego de veículos e pedestres.



07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel avaliando de uso residencial possui 3 dormitórios, sendo 2 suítes, cozinha, quarto de empregada, 2 salas de estar, 1 sala de jantar, área gourmet na cobertura com piscina, 3 banheiros e 4 vagas de garagem. O padrão de acabamento é de boa qualidade e o estado de conservação é ótimo. (Idade aparente do imóvel é de 5 anos).

08. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

A cidade do Rio de Janeiro possui uma população de aproximadamente 6,21 milhões de habitantes. Considerando que vem ocorrendo em nosso país uma retomada da atividade econômica no pós-pandemia, principalmente no mercado imobiliário, o setor encontra-se aquecido com crescente número de transações imobiliárias.

A quantidade de **ofertas** de bens similares é média e a **absorção** pelo mercado pode ser considerada normal.

09. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS:

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “**Método Comparativo de Dados de Mercado**”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home” com cálculos em anexo.

Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados Período de pesquisa: de 06/07/2025 a 13/07/2025.

Os dados coletados foram todos de oferta através de imobiliárias e sites especializados. No total foram pesquisados 32 dados na mesma região do imóvel avaliando, dos quais, 31 foram efetivamente utilizados.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- **Área Privativa:** variável independente quantitativa, que informa a área privativa de cada elemento. Amplitude da amostra: 200m² a 334m².
- **Valor / m2 (R\$):** variável dependente, representando o valor por metro quadrado de cada amostra. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 9.500,00 a R\$ 34.825,00.
- **Número de Banheiros:** Variável independente, que apresenta o número de banheiros de cada amostra. Amplitude da amostra: 2 a 6.
- **Dormitórios:** Variável independente, que apresenta o número de dormitórios de cada amostra. Amplitude da amostra: 2 a 4.
- **Padrão Construtivo:** Variável independente, que informa a qualidade do material utilizado para a construção e acabamento imóvel. Amplitude da amostra: 1 a 3: Onde, 1 qualidade baixa, 2 normal e 3 Alta.

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no Anexo.

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS OBTIDOS
		III	II	I	

1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS OBTIDOS
		III	II	I	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

GRAUS	III	II	I	SOMA
PONTOS MÍNIMOS	16	10	6	17
ITENS OBRIGATÓRIOS	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO				III

GRAU DE PRECISÃO

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80 % EM TORNO DA ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA CENTRAL	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %
GRAU DE PRECISÃO DO LAUDO			III

11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

VALOR MÍNIMO
R\$ 6.463.805,24
VALOR MÉDIO
R\$ 6.950.328,22
VALOR MÁXIMO
R\$ 7.471.602,83

Entretanto, como na pesquisa de mercado realizada não foi possível identificar dados transacionados por escassez de informação, foi aplicado deságio de 3,5% sobre o valor da estimativa central, com o objetivo de tratar a elasticidade **oferta/transação**.

Portanto, o valor de mercado adotado é de:

VALOR DO IMÓVEL	
R\$ 6.707.066,73	SEIS MILHÕES SETECENTOS E SETE MIL, SESSENTA E SEIS REAIS E SETENTA E TRÊS CENTAVOS

12. CONCLUSÃO:

Findo os trabalhos de avaliação, fundamentados nos elementos e condições constantes no presente laudo, elaborado segundo metodologia da norma técnica vigente (NBR 14.653), é atribuído ao imóvel em questão, já em números redondos, o seguinte valor de mercado:

R\$ 6.710.000,00	SEIS MILHOES E SETECENTOS E DEZ MIL REAIS.
------------------	--

13. ANEXOS:

Anexo I: Tabela de dados amostrais e modelos de regressão, tratamentos estatísticos, projeções de valor e fotos do imóvel.

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Engenheiro Vinicius Vieira
Modelo:	Inferência Estatística
Data do modelo:	Quarta-feira, 16 de julho de 2025
Tipologia:	Apartamentos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	32
Dados utilizados no modelo:	31

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Area privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto	Sim
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	Sim
Banheiro	Numérica	Quantitativa	Variável construída com base nas coordenadas em UTM	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area privativa	200,00	334,00	134,00	228,03
Padrão construtivo	1,00	3,00	2,00	2,26
Dormitórios	2,00	4,00	2,00	3,10
Banheiro	2,00	6,00	4,00	4,16
Valor unitário	9.500,00	34.825,00	25.325,00	20.918,61

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9439342 / 0,9439342
Coeficiente de determinação:	0,8910118
Fisher - Snedecor:	53,14
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	64%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	96%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	3,23%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1207944765,685	4	301986191,421	53,139
Não Explicada	147755329,670	26	5682897,295	
Total	1355700095,355	30		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

Valor unitário = -27523,79124 + 5760545,682 / Area privativa + 4593,678724 * ln (Padrão construtivo) + 4200,507863 * Dormitórios + 4561,423271 * ln (Banheiro)

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	1/x	6,67	0,00
Padrão construtivo	ln(x)	2,35	2,69
Dormitórios	x	4,58	0,01
Banheiro	ln(x)	2,89	0,77
Valor unitário	y	-5,78	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area privativa	x1	0,00	-0,10	0,06	-0,19	0,42
Padrão construtivo	x2	-0,10	0,00	0,77	0,20	0,72
Dormitórios	x3	0,06	0,66	0,00	0,12	0,68
Banheiro	x4	-0,19	0,20	0,12	0,00	0,23
Valor unitário	y	0,42	0,72	0,83	0,23	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

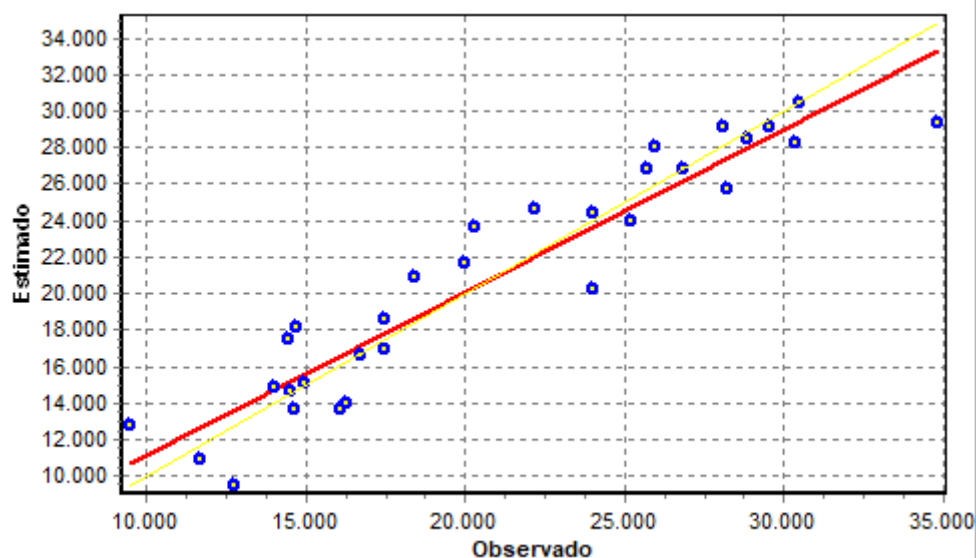
Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area privativa	x1	0,00	0,47	0,41	0,48	0,77
Padrão construtivo	x2	0,47	0,00	0,28	0,10	0,42
Dormitórios	x3	0,41	0,28	0,00	0,36	0,67
Banheiro	x4	0,48	0,10	0,36	0,00	0,49
Valor unitário	y	0,79	0,42	0,67	0,49	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

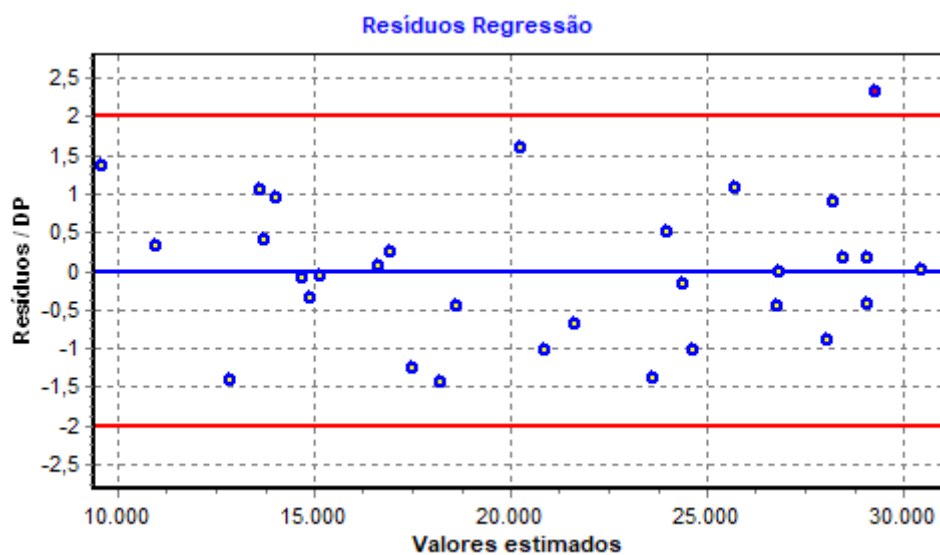
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	9.500,00	12.841,69	-3.341,69	-35,1757%	-1,401785	0,23745800
2	28.095,00	29.097,41	-1.002,41	-3,5679%	-0,420494	0,00417400
3	14.670,00	13.695,02	974,98	6,6461%	0,408987	0,02486000
4	22.169,00	24.638,12	-2.469,12	-11,1377%	-1,035754	0,05518600
5	14.479,00	17.468,47	-2.989,47	-20,6469%	-1,254032	0,10383800
6	11.694,00	10.929,92	764,08	6,5339%	0,320519	0,00955100
7	16.129,00	13.612,80	2.516,20	15,6005%	1,055504	0,05842100
8	28.256,00	25.694,24	2.561,76	9,0663%	1,074617	0,01932100
9	28.837,00	28.459,48	377,52	1,3092%	0,158365	0,00053500
10	14.747,00	18.181,59	-3.434,59	-23,2901%	-1,440754	0,49881400
11	25.202,00	23.970,43	1.231,57	4,8868%	0,516622	0,00627300
12	12.777,00	9.553,91	3.223,09	25,2257%	1,352035	0,19634400
13	30.500,00	30.468,97	31,03	0,1017%	0,013017	0,00000500
14	14.042,00	14.897,76	-855,76	-6,0943%	-0,358976	0,00661700
15	17.477,00	16.912,71	564,29	3,2288%	0,236712	0,00481800
16	20.000,00	21.650,14	-1.650,14	-8,2507%	-0,692205	0,00999200
17	24.000,00	24.405,88	-405,88	-1,6912%	-0,170262	0,00073600
18	24.000,00	20.226,29	3.773,71	15,7238%	1,583008	0,22663800
19	34.825,00	29.307,82	5.517,18	15,8426%	2,314368	0,12921200
20	29.523,00	29.097,41	425,59	1,4416%	0,178528	0,00075200
21	17.500,00	18.587,58	-1.087,58	-6,2147%	-0,456221	0,00201000
22	16.279,00	13.993,94	2.285,06	14,0369%	0,958547	0,03841300
23	30.357,00	28.214,61	2.142,39	7,0573%	0,898699	0,02674400
24	18.421,00	20.868,71	-2.447,71	-13,2876%	-1,026773	0,01283200
25	16.743,00	16.595,62	147,38	0,8802%	0,061822	0,00026500
26	14.953,00	15.136,99	-183,99	-1,2305%	-0,077181	0,00035900
27	26.818,00	26.832,69	-14,69	-0,0548%	-0,006161	0,00000100
28	14.500,00	14.691,19	-191,19	-1,3185%	-0,080200	0,00032700
29	20.318,00	23.598,77	-3.280,77	-16,1471%	-1,376229	0,04923400
30	25.952,00	28.079,56	-2.127,56	-8,1980%	-0,892476	0,01454000
31	25.714,00	26.767,32	-1.053,32	-4,0963%	-0,441850	0,00593000

14) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

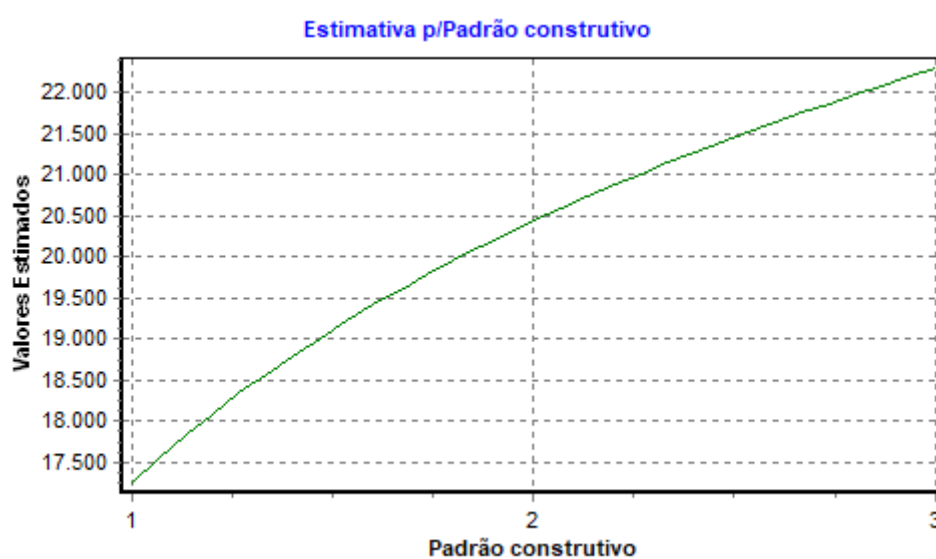
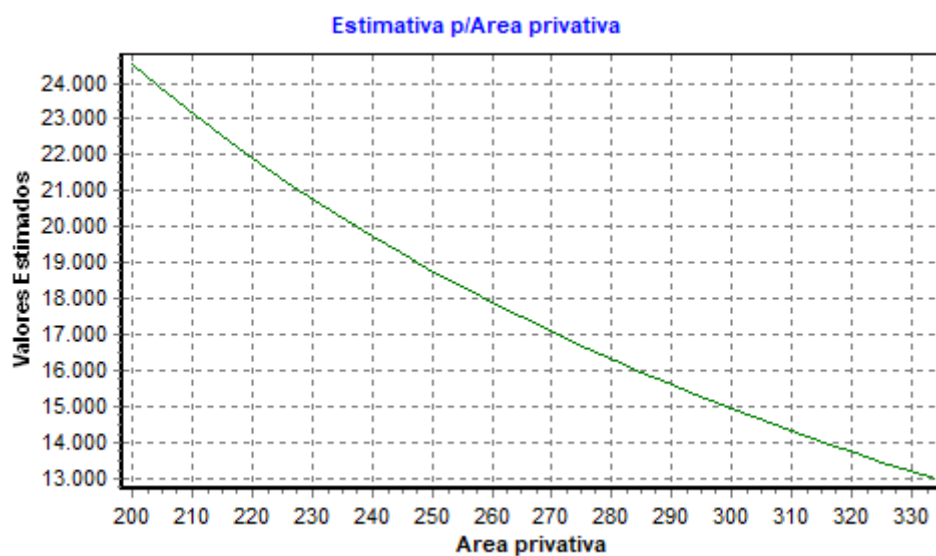
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



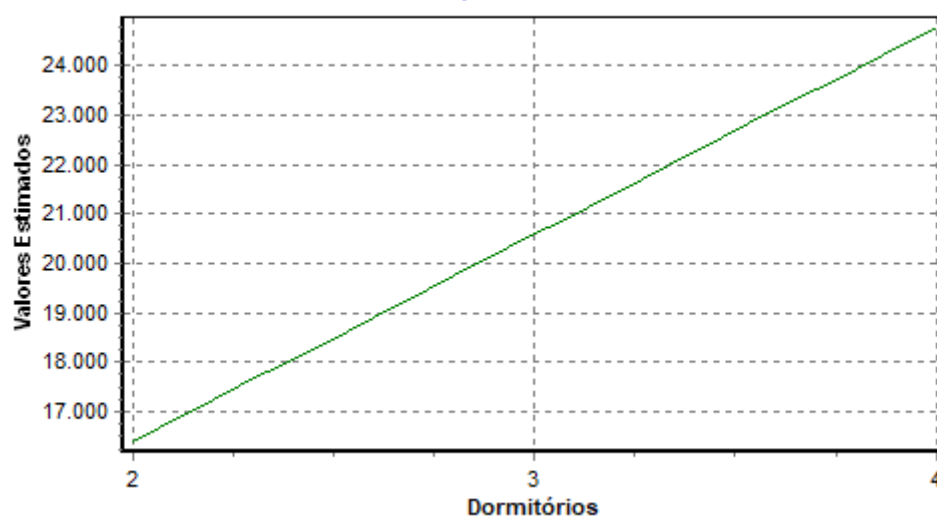
Resíduos da Regressão Linear



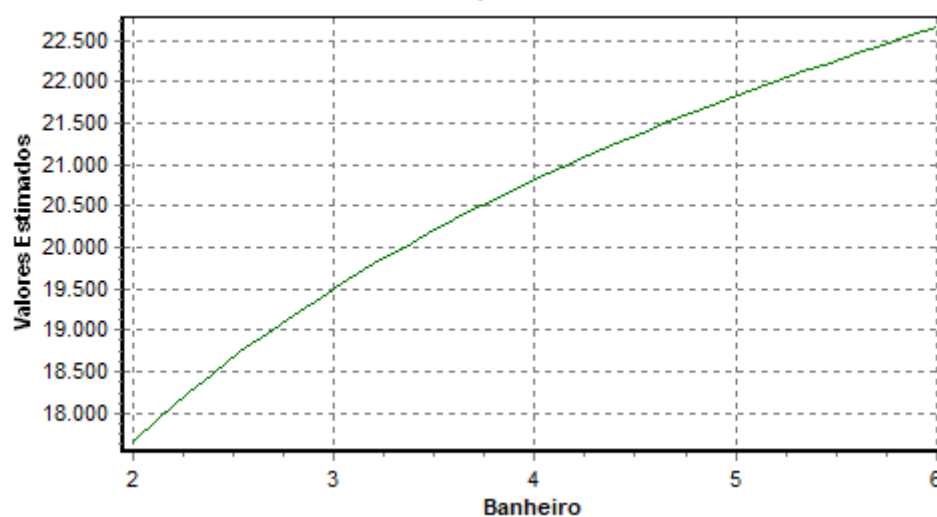
15) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**



Estimativa p/Dormitórios



Estimativa p/Banheiro



16) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone do informante
1		Rua Gomes Carneiro	Ipanema	1 Passo Imóveis	(21) 99228-3223!
2		Rua João Líra, N° 46	Leblon	Renato Tabach	(21) 99991-7532!
3		Avenida Rainha Elizabeth da Bélgica	Ipanema	Brasil Brokers Consultoria Imobiliária - Ipanema	(21) 2112-1100
4		Avenida Borges de Medeiros	Lagoa	Continente Rio Adm. Imobiliária	(21) 3734-9562
5		Rua Presidente Alfonso López	Lagoa	Nva Imóveis	(21) 2239-7647
6		Rua Gomes Carneiro	Ipanema	Dna Imóveis Catete	(21) 3936-8434
7		Rua Joaquim Nabuco, N° 195	Ipanema	Nova Época Imóveis	(21) 3559-6700
8		Rua General Artigas, N° 411	Leblon	Ksa Consultoria	(21) 98306-2060!
9		Rua General Urquiza, N° 44	Leblon	Wagner Monzato Especialista Imóveis Alto Padrão	(21) 96494-3984!
10		Rua Carlos Gois	Leblon	021 Avaliação De Imóveis	(21) 99501-3803!
11		Avenida Eptácio Pessoa, N° 1905	Ipanema	Nova Época Imóveis	(21) 3559-6700
12		Avenida Rainha Elizabeth da Bélgica	Ipanema	Dna Imóveis Ipanema	(21) 3795-7900
13		Avenida Borges de Medeiros, N° 226	Leblon	Sua Casa Digital	(21) 96732-0404!
14		Rua Antônio Parreiras	Ipanema	Nva Imóveis	(21) 2239-7647
15			Leblon	Marcelo Mattos	(21) 98881-4266!
16		Rua Prudente de Moraes	Ipanema	Nva Imóveis	(21) 2239-7647
17		Rua Redentor, N° 325	Ipanema	Carioquinha Intermediacoes Ltda	(21) 99268-7800!
18		Rua Redentor, N° 336	Ipanema	Invicta Copacabana	(21) 3563-4203
19		Avenida Vieira Souto, N° 526	Ipanema	Rn Dias Imóveis	(21) 98103-0303!
20		Rua João Líra	Leblon	Privilégio Investimentos Imobiliários	(21) 3507-2001
21		Avenida Bartolomeu Mitre, N° 111	Leblon	Nova Época Imóveis	(21) 3559-6700
22		Rua Prudente de Moraes, N° 529	Ipanema	Brokers 360 Graus Imoveis	(21) 99252-5500!
23		Rua Cupertino Durão	Leblon	1 Passo Imóveis	(21) 99228-3223!
24		Avenida Alexandre Ferreira, N° 100	Lagoa	Nova Época Imóveis	(21) 3559-6700
25		Avenida Eptácio Pessoa, N° 3545	Lagoa	Nova Época Imóveis	(21) 3559-6700
26		Rua Cícero Gois Monteiro, N° 25	Lagoa	Nova Época Imóveis	(21) 3559-6700
27		Rua José Linhares	Leblon	021 Avaliação De Imóveis	(21) 99501-3803!

28		Rua Baronesa de Poconé, N° 137	Lagoa	Carioquinha Intermediacoes Ltda	(21) 99268-7800!
29		Rua General Tasso Fragoso	Lagoa	Jtavares Ipanema	(21) 3261-4200
30		Rua João Lira	Leblon	Lopes Enjoy Ma	(21) 3434-9022
31		Avenida Delfim Moreira, N° 997	Leblon	Nova Época Imóveis	(21) 3559-6700
32	*	Rua Gomes Carneiro, N° 181	Ipanema	Real Up Copacabana	(21) 2274-8888

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area privativa	Padrão construtivo	Dormitórios	Banheiro	Valor total	Valor unitário
1		200,00	1	2	2	1.900.000,00	9.500,00
2		210,00	3	4	5	5.900.000,00	28.095,00
3		334,00	3	3	4	4.900.000,00	14.670,00
4		212,00	3	3	5	4.700.000,00	22.169,00
5		221,00	2	2	5	3.200.000,00	14.479,00
6		295,00	2	2	5	3.450.000,00	11.694,00
7		248,00	2	2	4	4.000.000,00	16.129,00
8		230,00	3	4	4	6.499.000,00	28.256,00
9		215,00	3	4	5	6.200.000,00	28.837,00
10		297,00	2	4	4	4.380.000,00	14.747,00
11		247,00	3	4	4	6.225.000,00	25.202,00
12		270,00	1	2	5	3.450.000,00	12.777,00
13		200,00	3	4	5	6.100.000,00	30.500,00
14		235,00	2	2	4	3.300.000,00	14.042,00
15		226,00	2	3	2	3.950.000,00	17.477,00
16		203,00	2	3	3	4.060.000,00	20.000,00
17		200,00	2	3	5	4.800.000,00	24.000,00
18		200,00	2	3	2	4.800.000,00	24.000,00
19		201,00	3	4	4	7.000.000,00	34.825,00
20		210,00	3	4	5	6.200.000,00	29.523,00
21		240,00	2	3	4	4.200.000,00	17.500,00

22		215,00	1	2	4	3.500.000,00	16.279,00
23		224,00	3	4	6	6.800.000,00	30.357,00
24		228,00	2	3	5	4.200.000,00	18.421,00
25		203,00	1	2	5	3.399.000,00	16.743,00
26		214,00	1	2	5	3.200.000,00	14.953,00
27		220,00	3	4	4	5.900.000,00	26.818,00
28		200,00	1	2	3	2.900.000,00	14.500,00
29		251,00	3	4	4	5.100.000,00	20.318,00
30		210,00	3	4	4	5.450.000,00	25.952,00
31		210,00	3	4	3	5.400.000,00	25.714,00
32	*	200,00	1	2	3	1.900.000,00	9.500,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

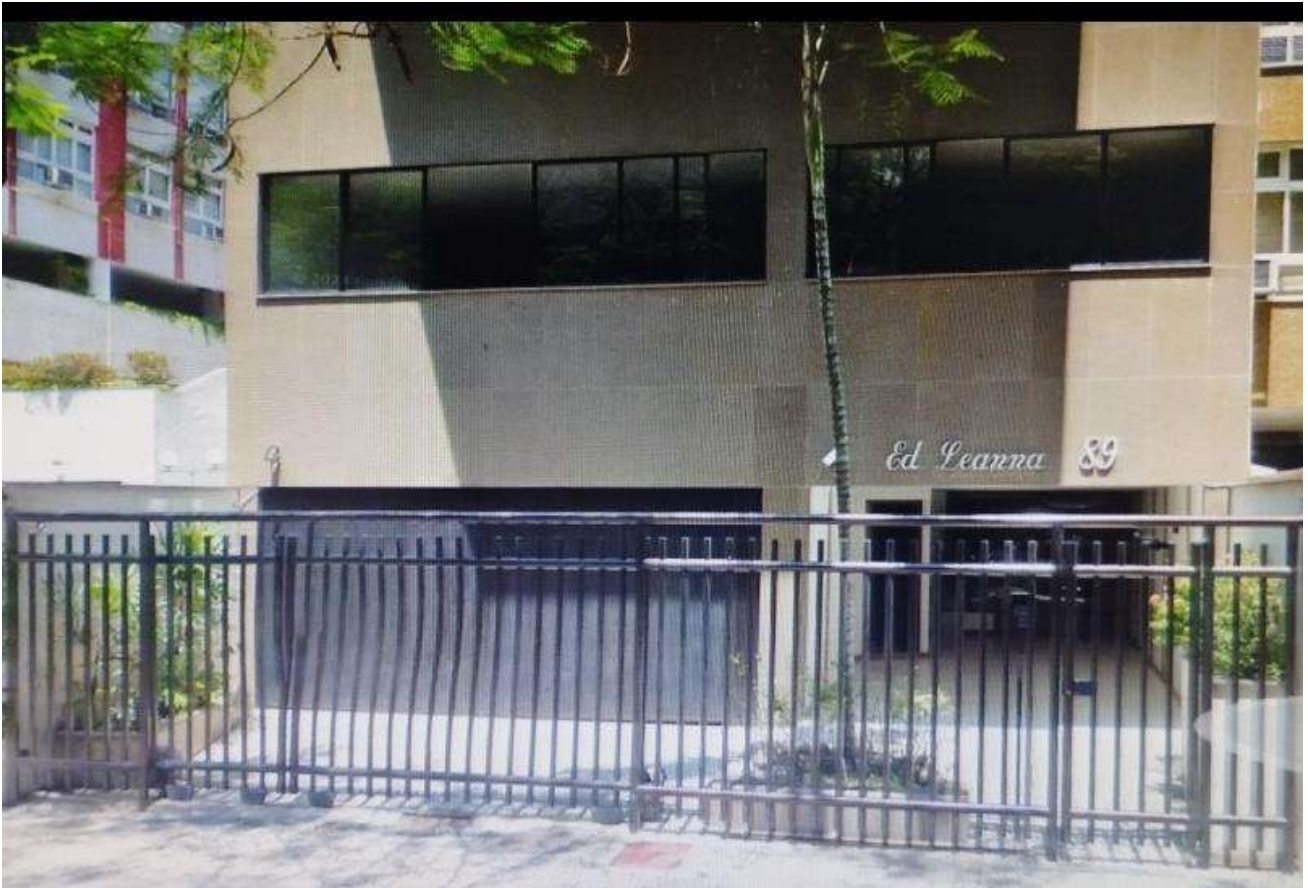
Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	6.463.805,24	7%	
Valor Médio	6.950.328,22	-	III
Valor Máximo	7.421.602,83	7%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	RUA ALBERTO DE CAMPOS - 89 - IPANEMA - RIO DE JANEIRO	-
Bairro		-
Informante	VINICIUS VIEIRA	-
Telefone do informante	21 97617-1558	-
Area privativa	306,00	Não
Padrão construtivo	3,00	Não
Dormitórios	3,00	Não
Banheiro	4,00	Não

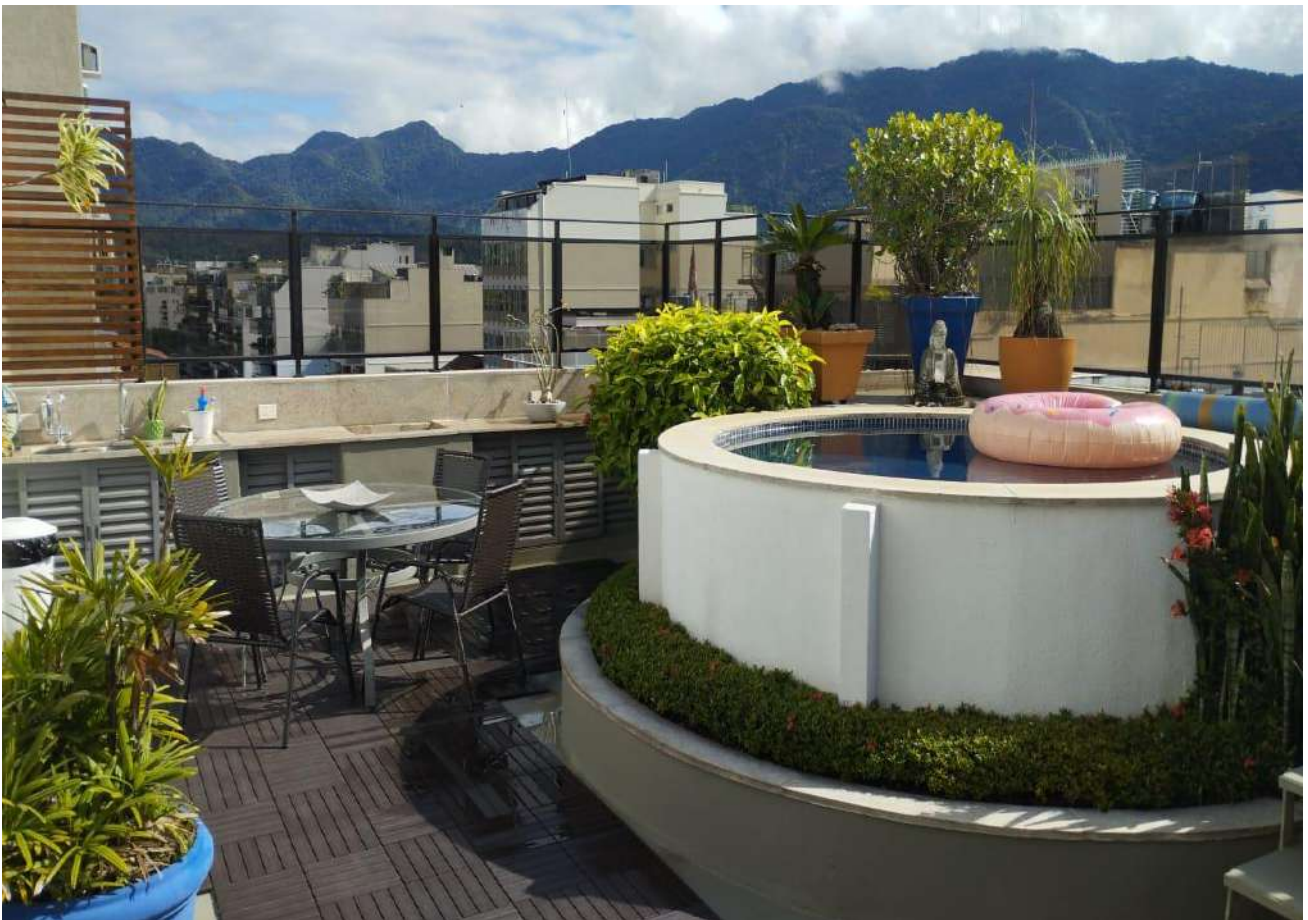
13) FOTOS DO IMÓVEL

FACHADA



COBERTURA / ÁREA GOURMET

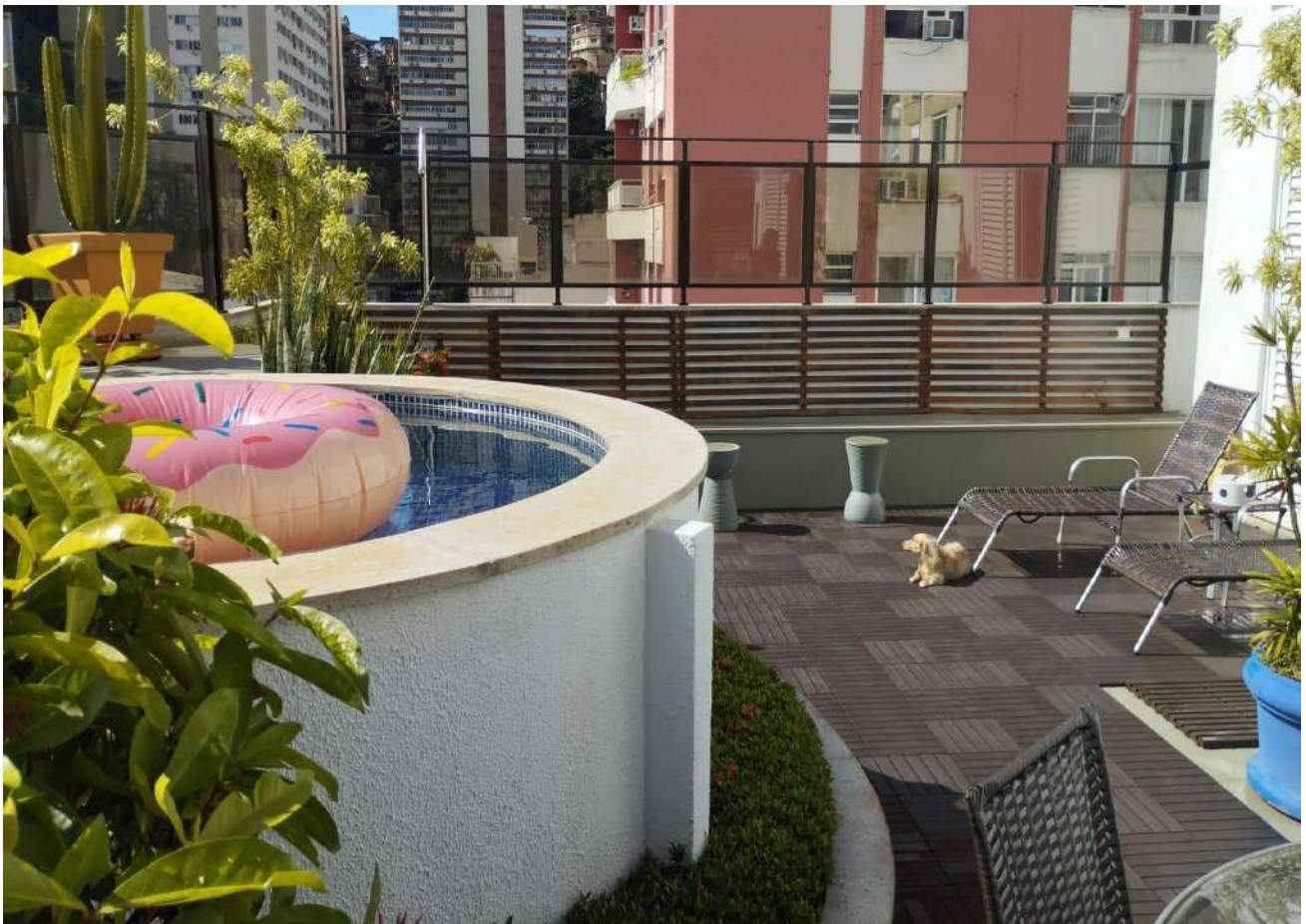




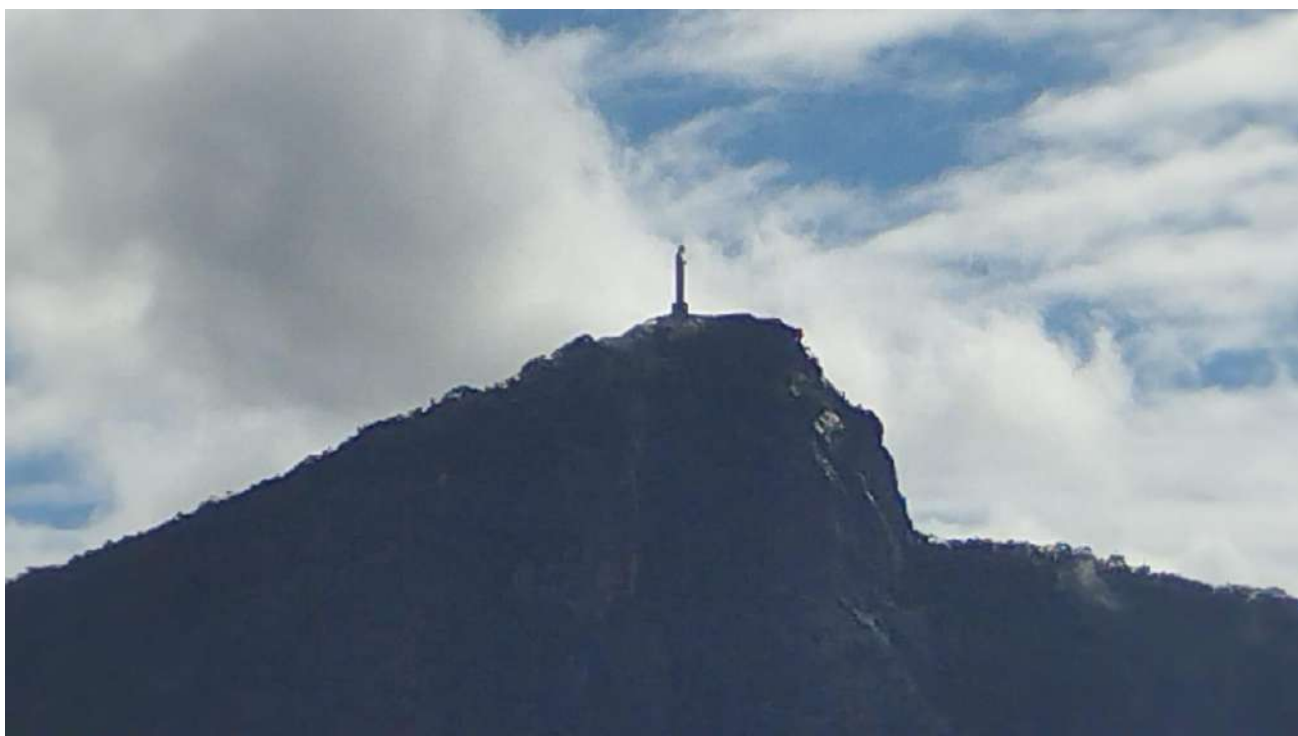




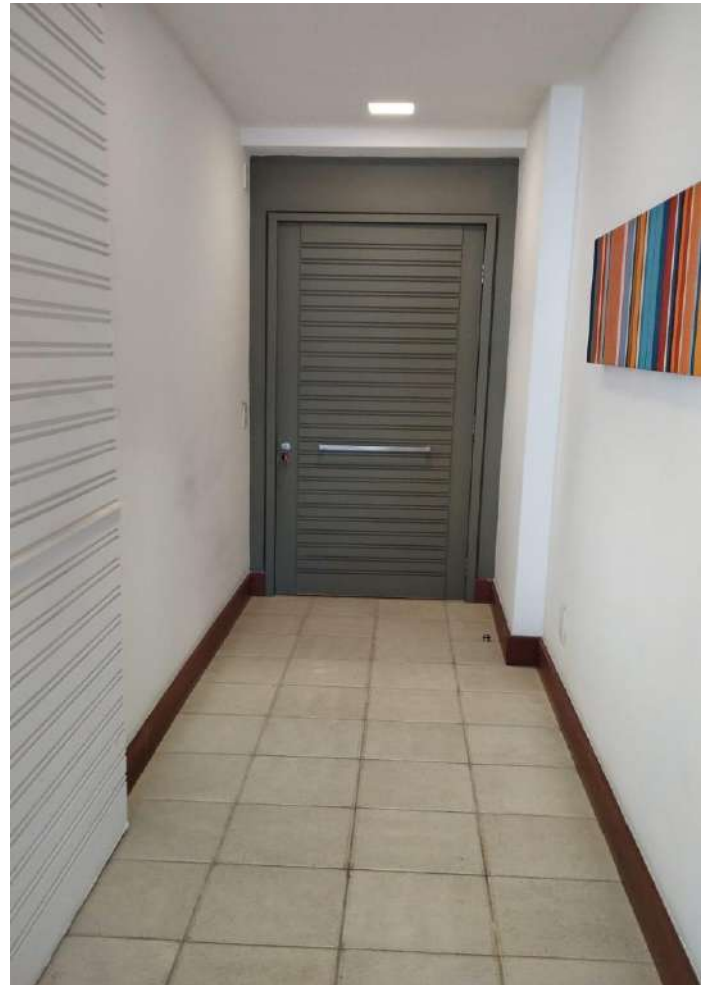




VISTA DA COBERTURA / ÁREA GOURMET



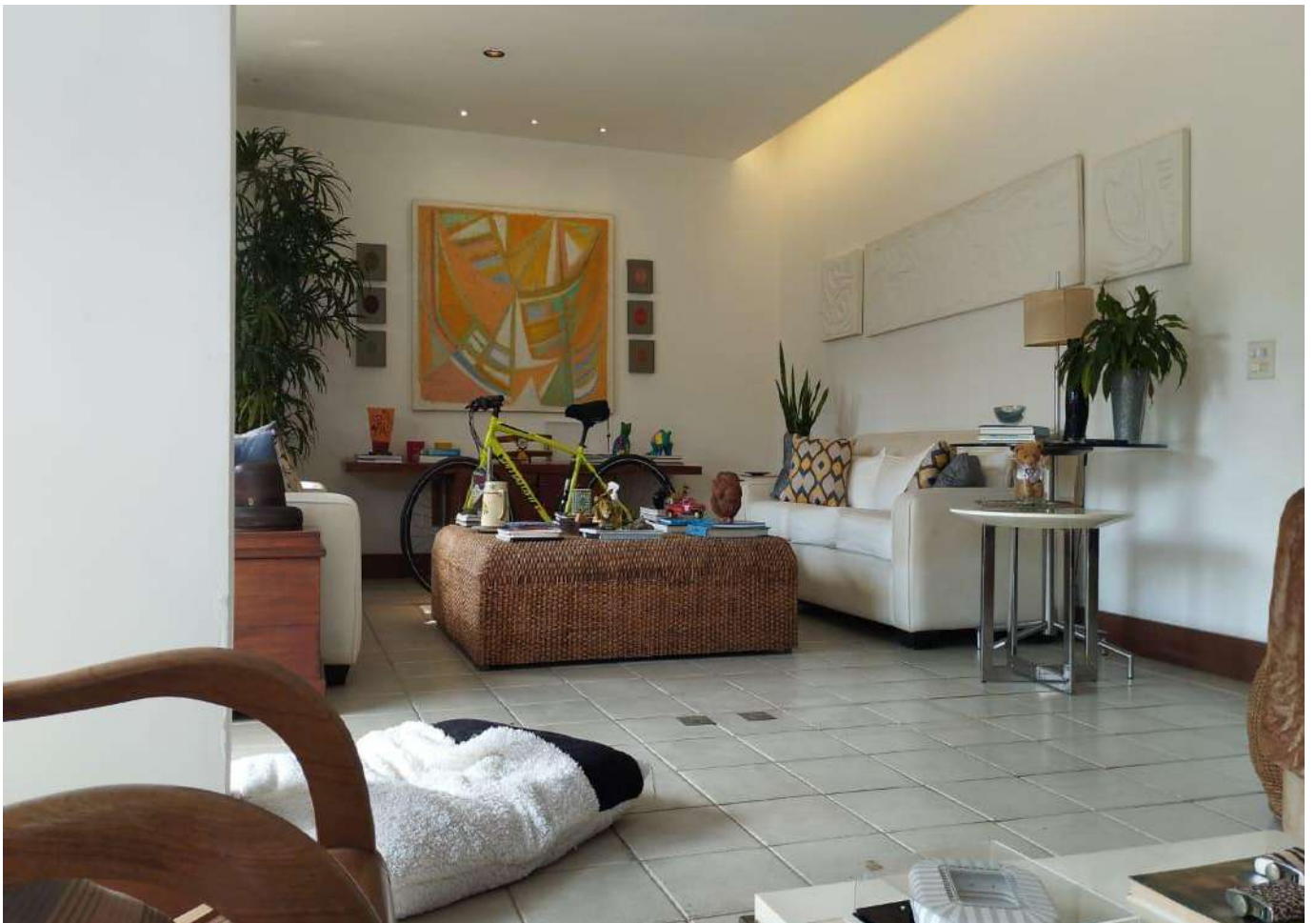
CORREDOR DE ENTRADA



SALA DE ESTAR





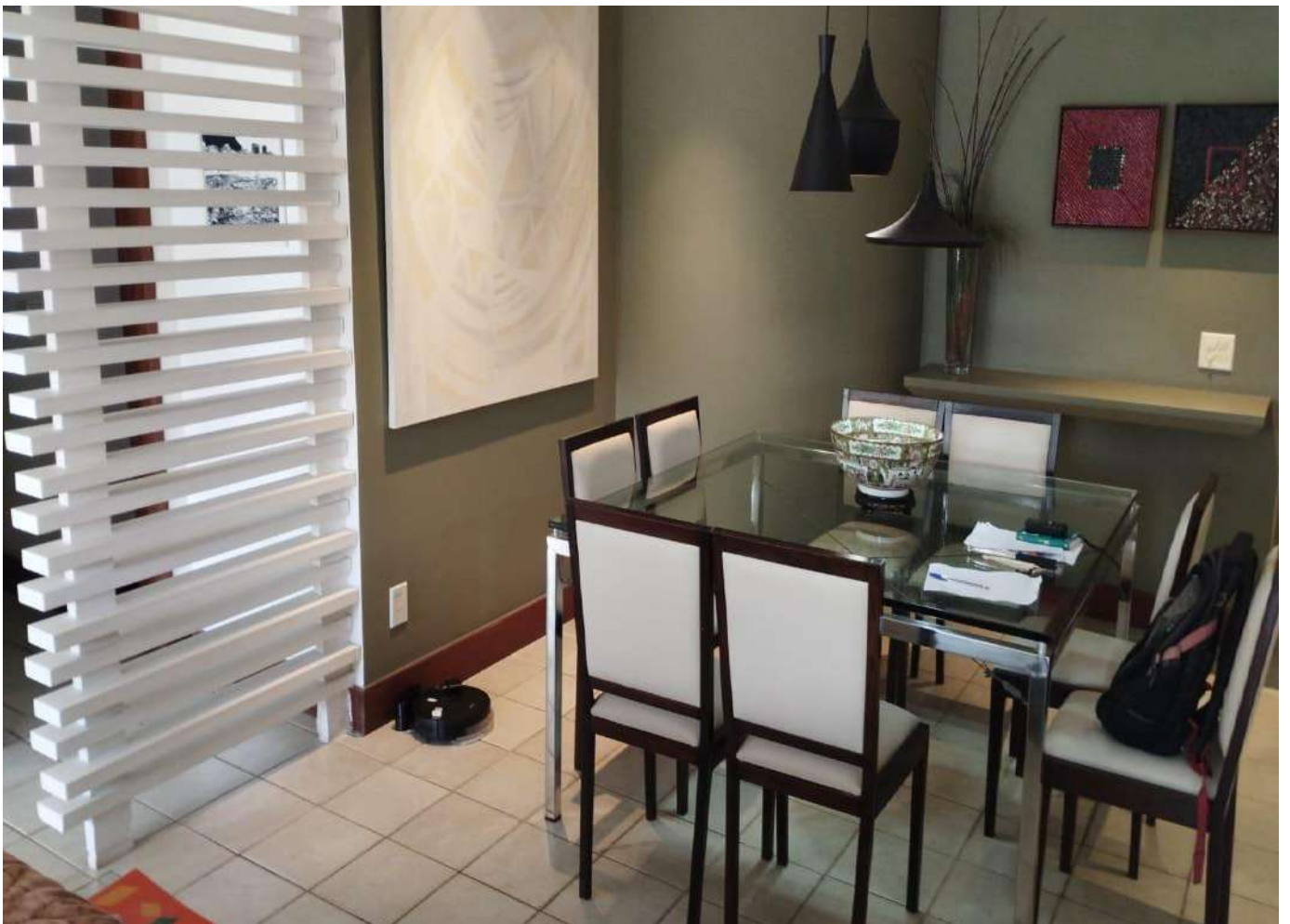






SALA DE JANTAR

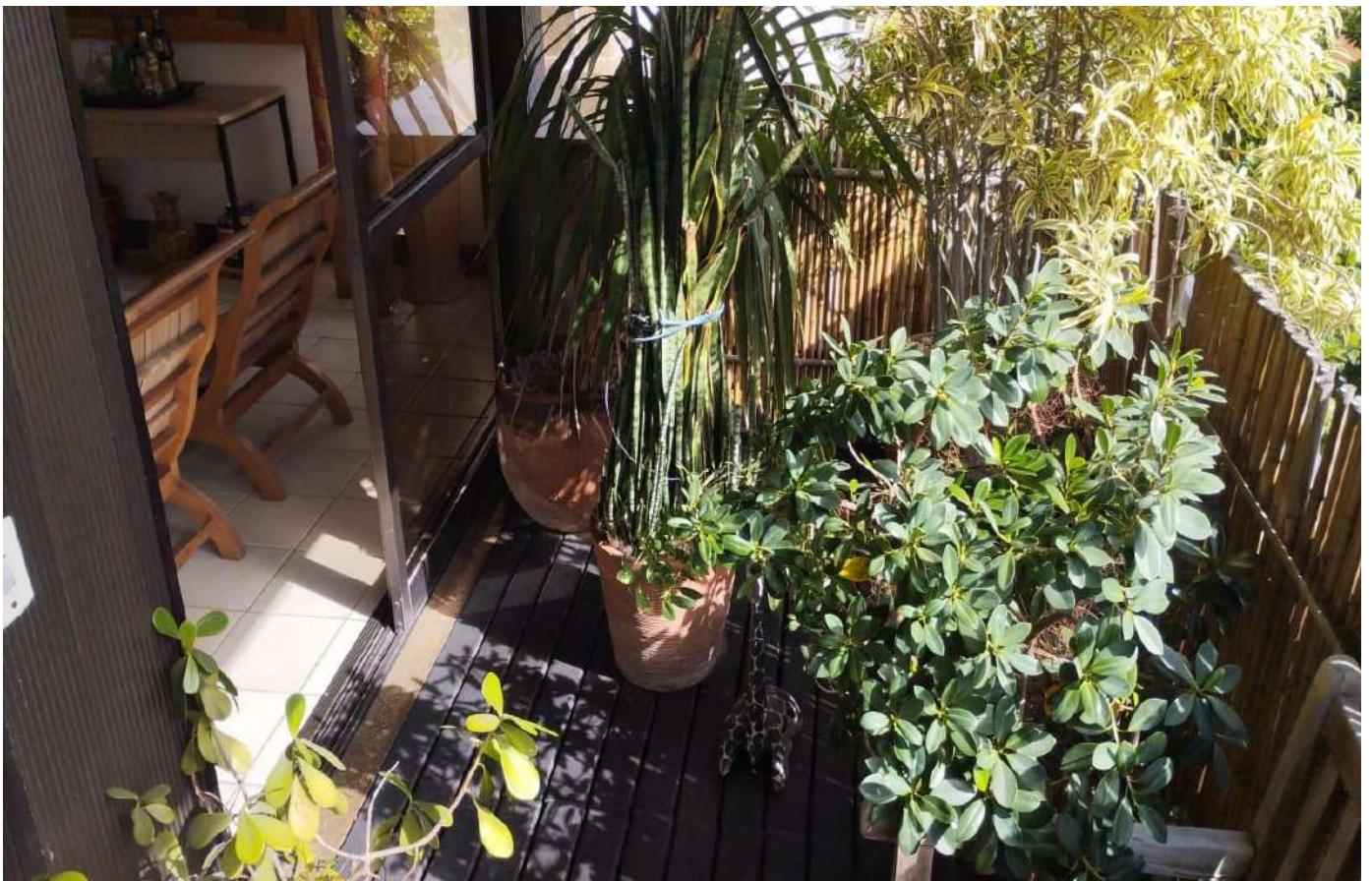






VARANDA / JARDIM

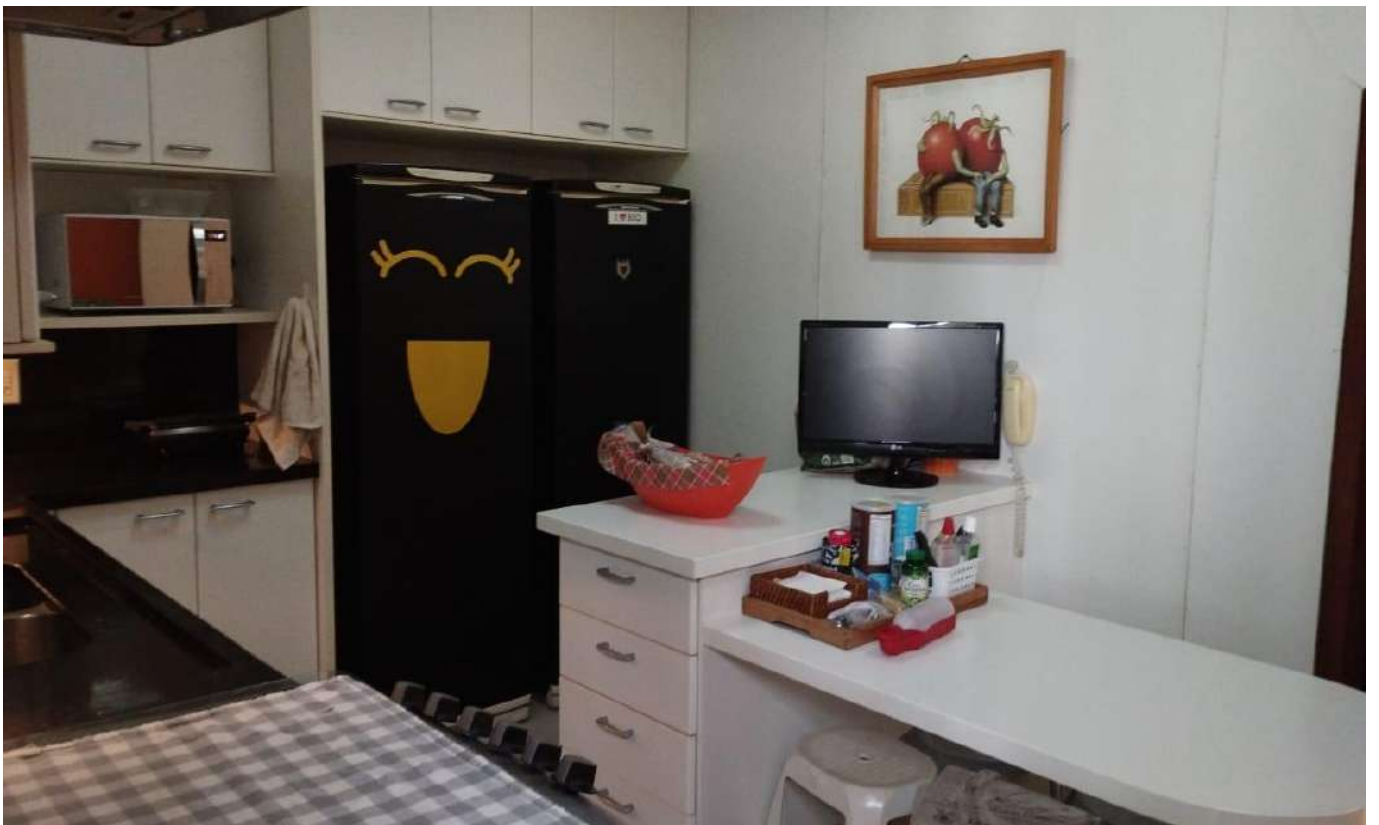




LAVABO

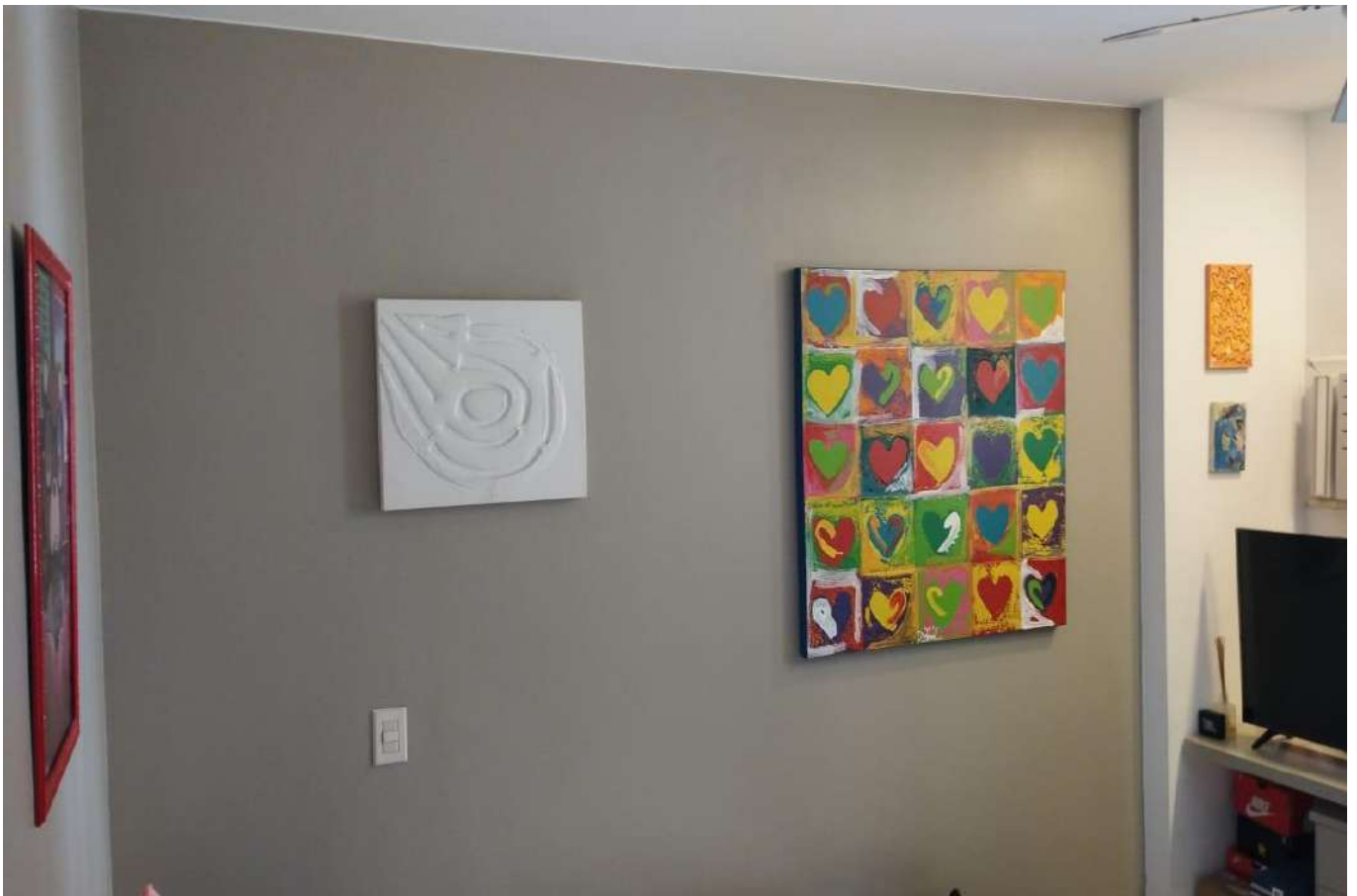
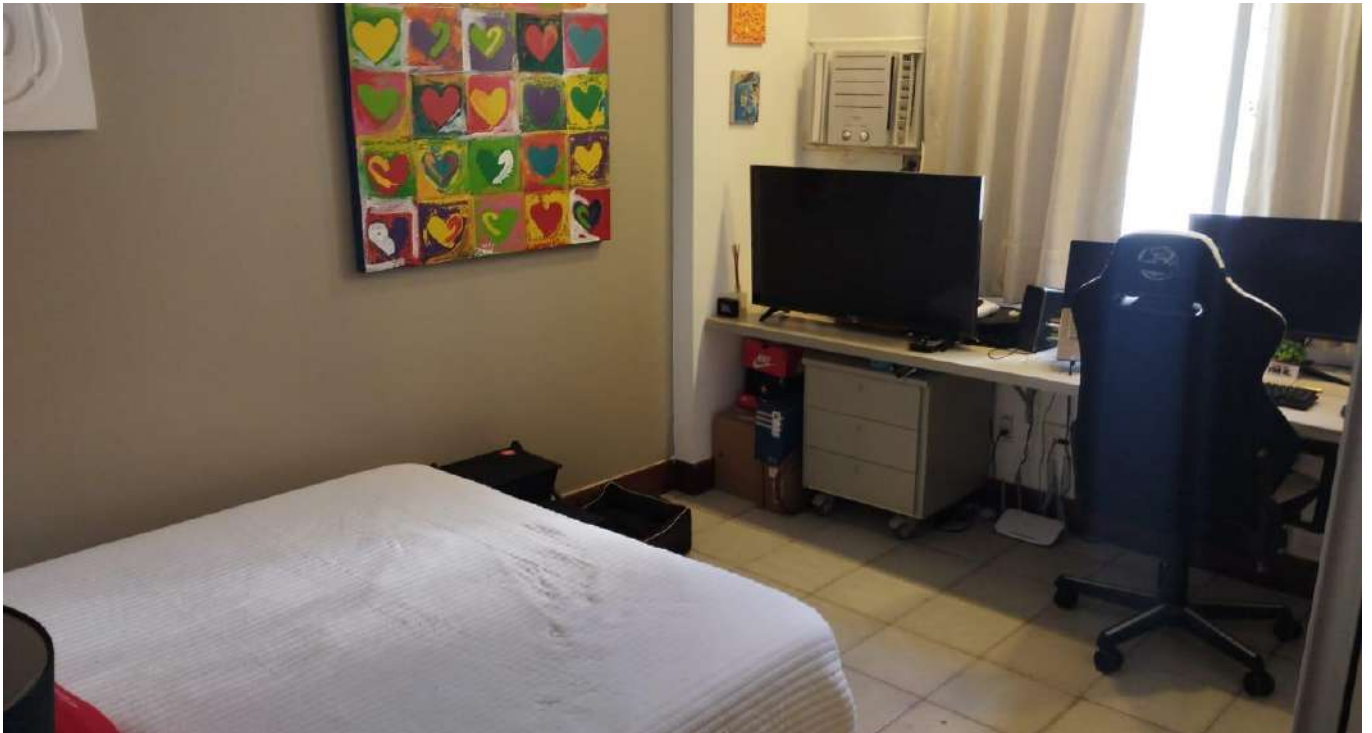


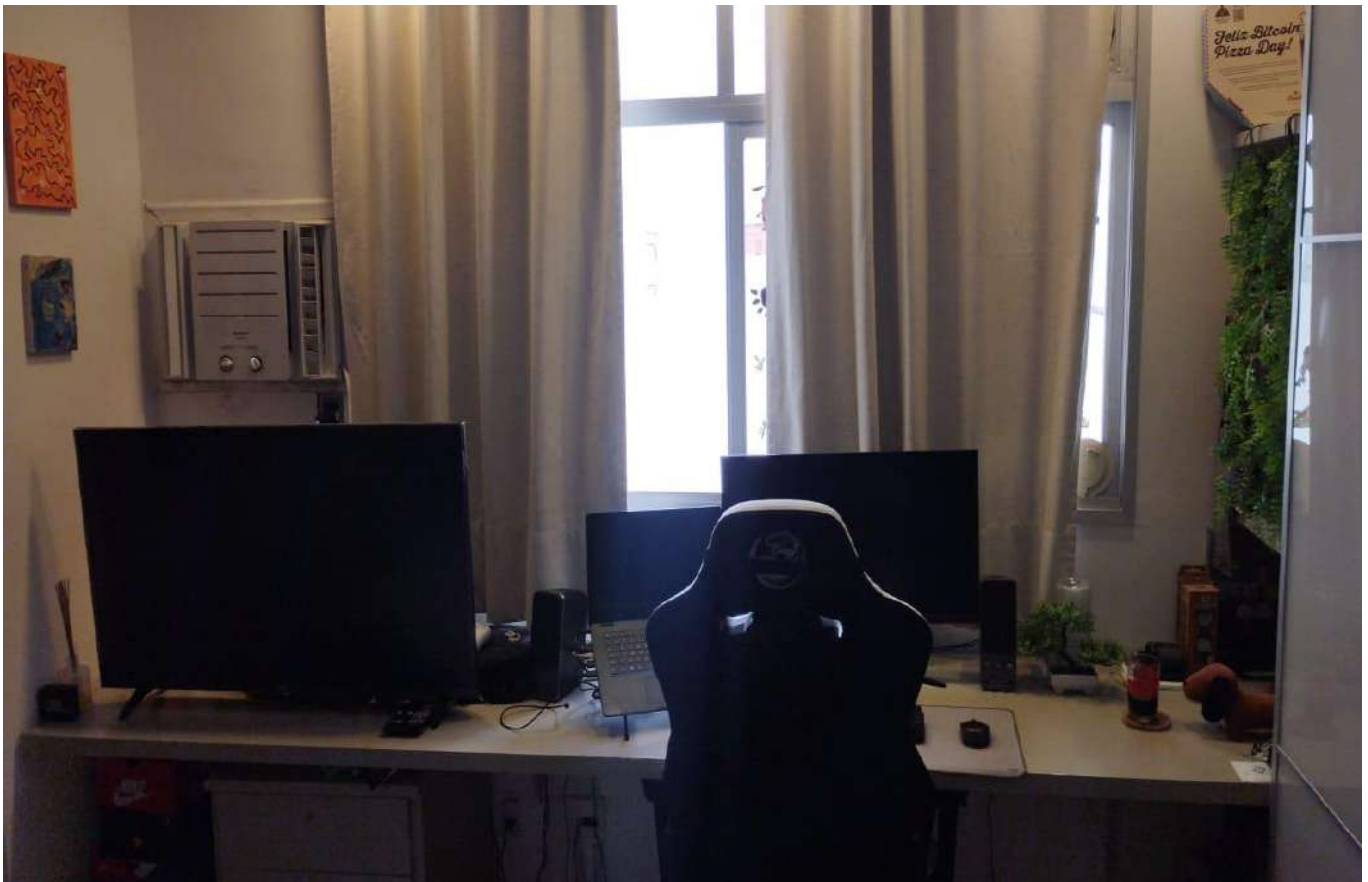
COZINHA

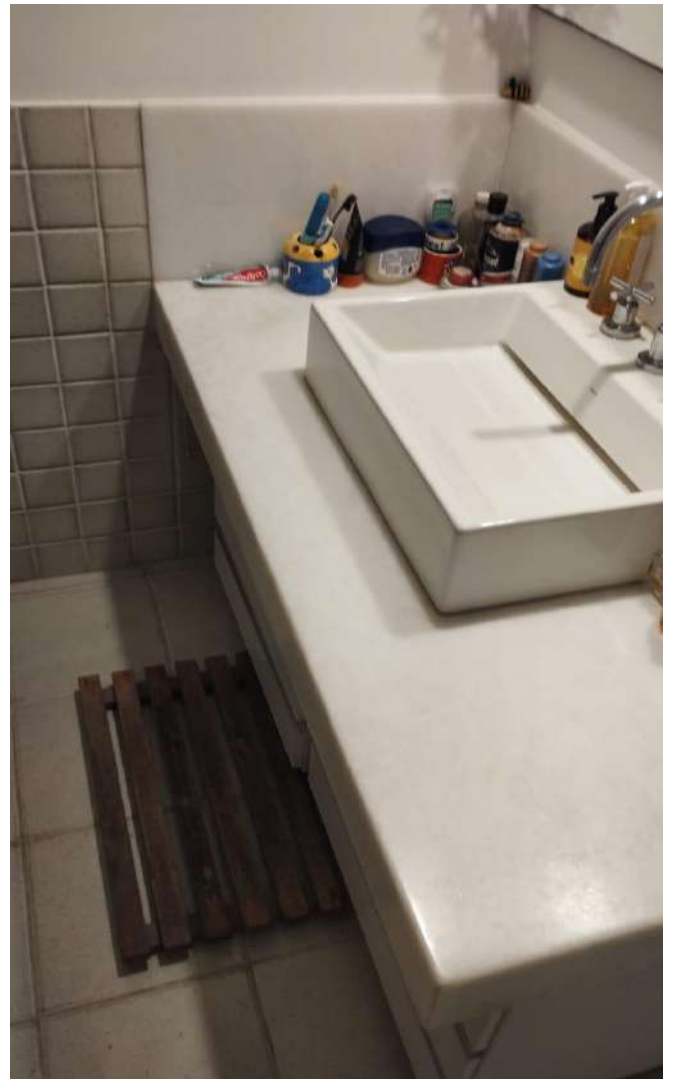
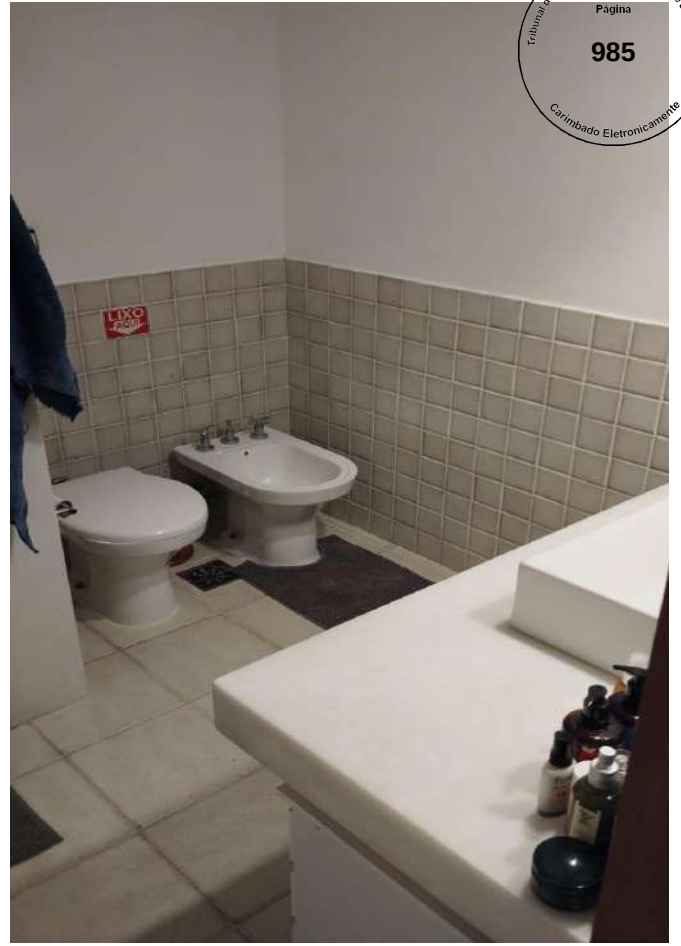




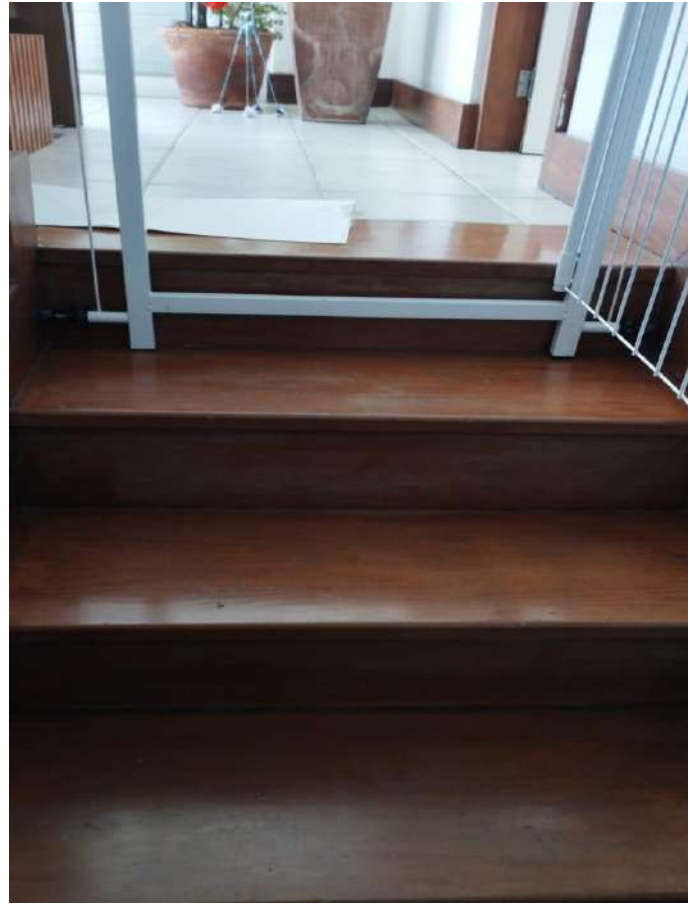
SUÍTE 1 – 1º ANDAR







ESCADA DE ACESSO AO SEGUNDO ANDAR



SALA DE ESTAR 2º ANDAR

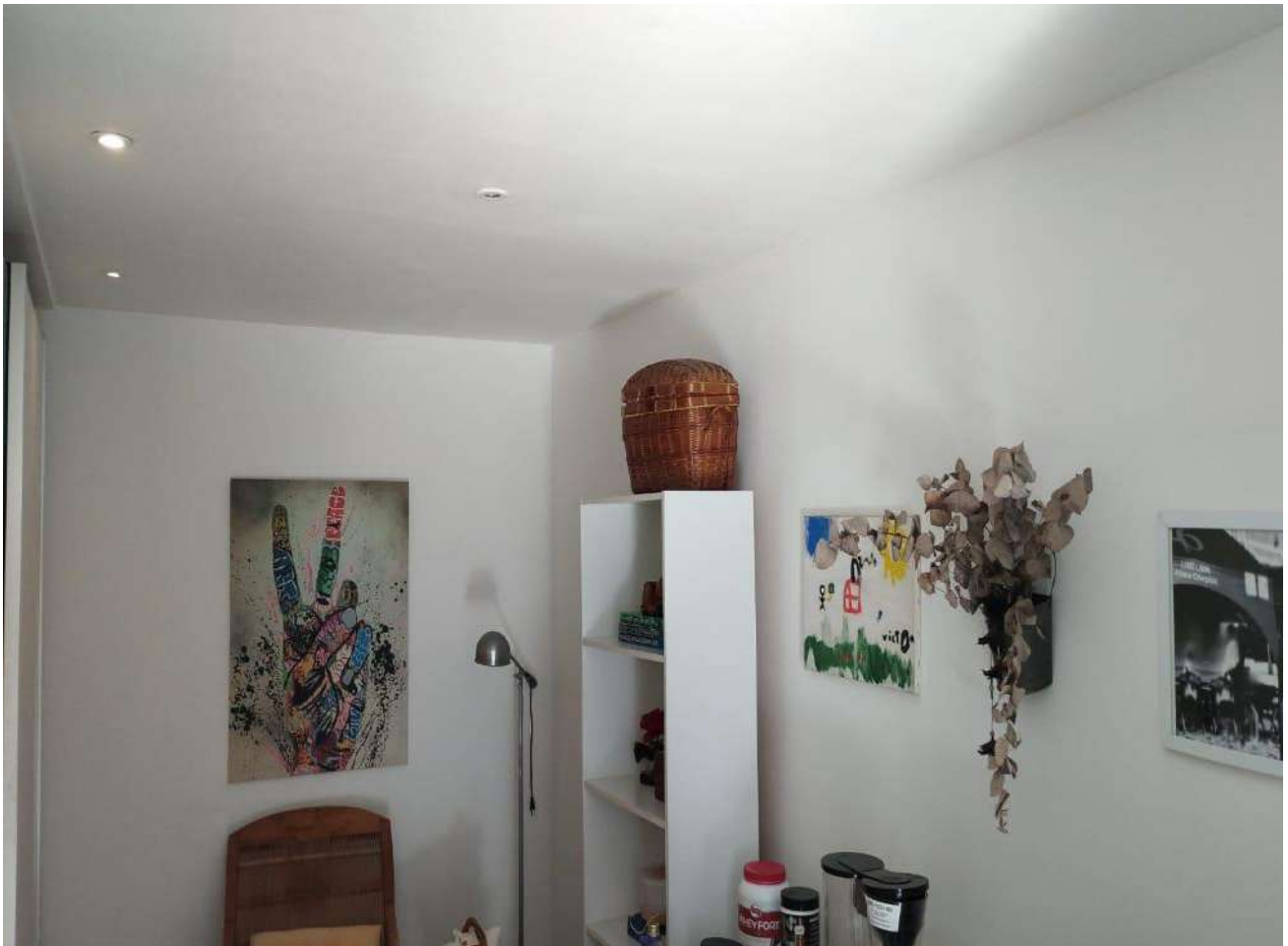


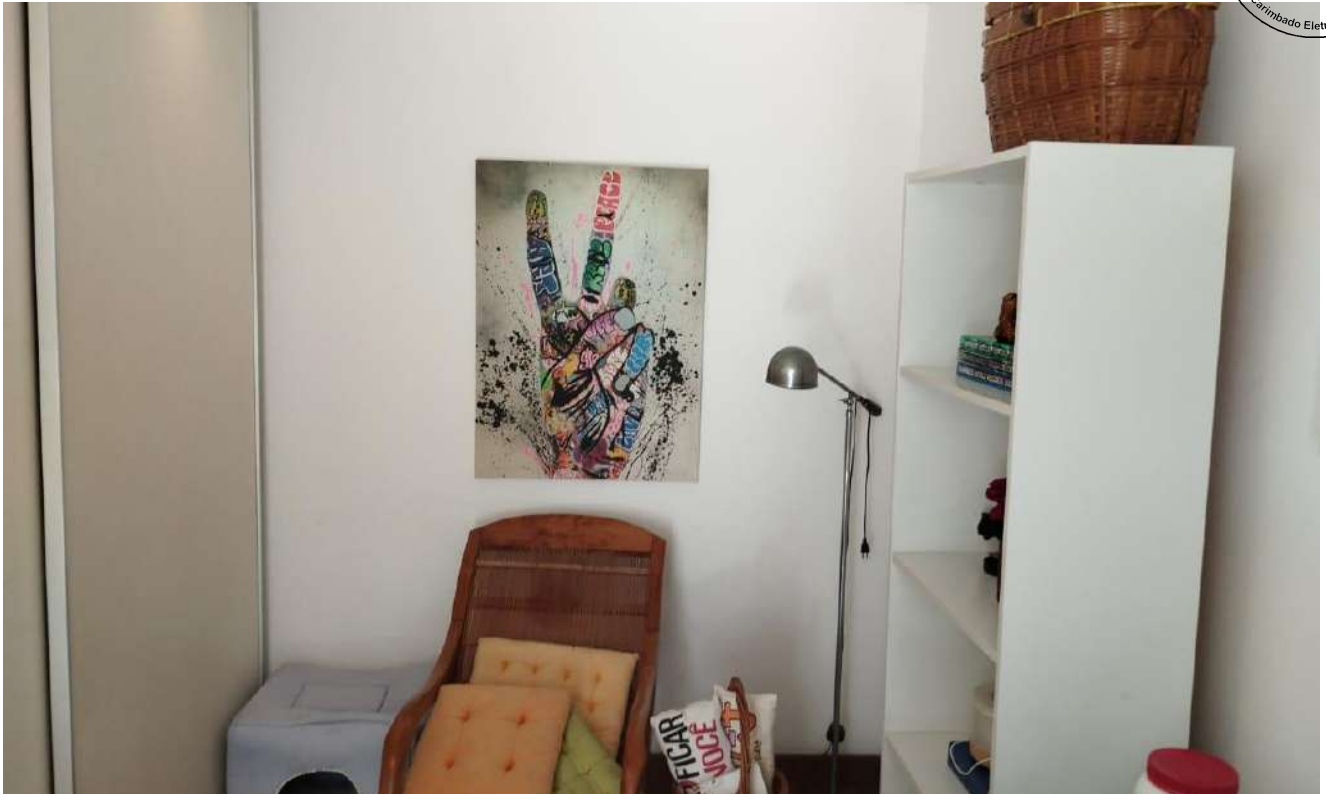




ESCRITÓRIO 2º ANDAR







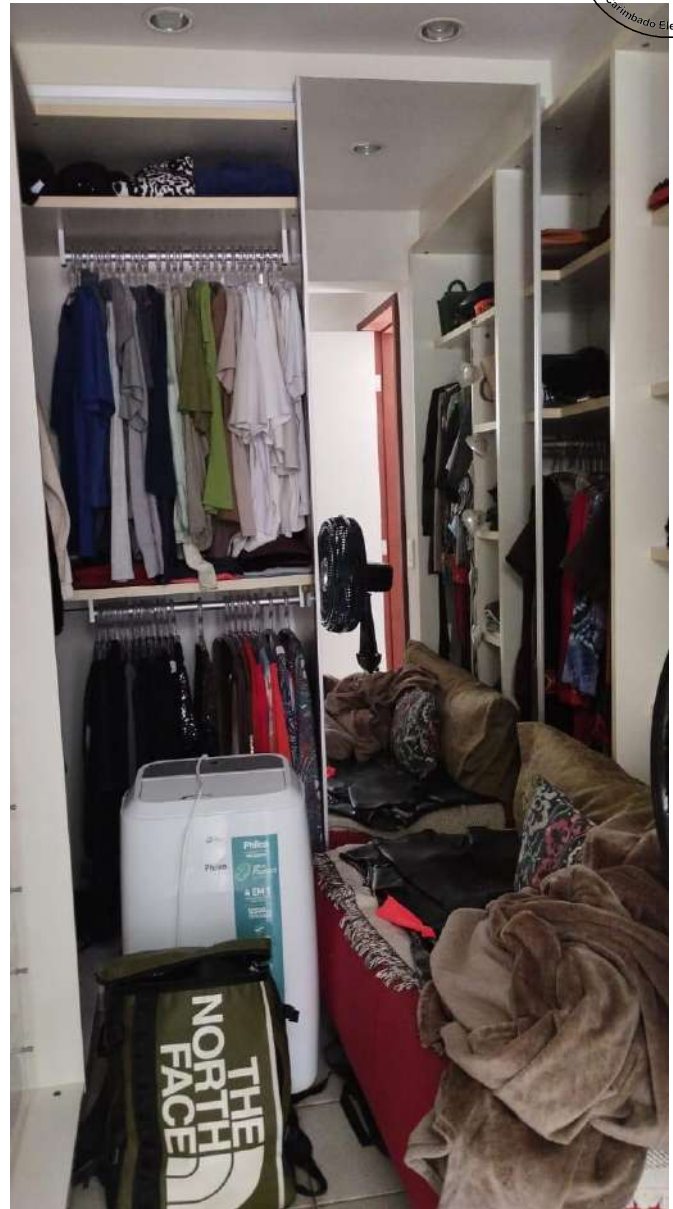
SUÍTE 2º ANDAR E CLOSET











Rio de Janeiro, 16 de julho de 2025

Responsável Técnico:

Vinicius de Lima Vieira

Eng. Civil, Perito Judicial, Extrajudicial e Avaliador de Imóveis

CREA- RJ 2018103201

Tel.: (21) 97617-1558

E-mail: viniciusrj30@hotmail.com