

AVALIPAR ENGENHARIA

NOME **Antônio Guilherme Soares Mendonça Bezerra CPF: 076.293.517-04**
GRUPO - COTA -

DADOS DA GARANTIA

ENDEREÇO Rua Jacarandás , s/n
BAIRRO Engenho do Mato CIDADE Niterói UF RJ
COMPLEMENTO Lote 41 - Quadra 117

VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA

R\$ 193.000,00

VALOR SUGERIDO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA (70%)

R\$ 116.000,00

OBSERVAÇÕES

Na fachada do imóvel não há identificação do imóvel. Recomendamos que seja entregue a planta quadra para localização exata do mesmo (assim como recomendamos no laudo da contratação).

FOTO FACHADA



Cristiano Caldeira Reichamm CREA 61062 D
Engenheiro Civil CREA 61062/D Pr

LOCAL E DATA
Curitiba, 13 de fevereiro de 2025



Nome do Consorciado: **Antônio Guilherme Soares Mendonça Bezerra** CPF: **076.293.517-04**
 Endereço: **Rua Jacarandás** No. **s/n** Complemento: **Lote 41 - Quadra 117**
 Bairro: **Engenho do Mato** Município: **Niterói** UF: **RJ** Grupo: **-** Cota: **-**

Tipo do Imóvel: **Terreno** No. da Matrícula: **8.494-A** No. do Cart. **16º CRI** **Niterói/RJ**
 Finalidade: **Residencial** Estado de Conservação: **Boa**
 Edificação: **-** Padrão Construtivo: **-** Idade Aparente: **Novo**

Valor sugerido para garantia: **R\$ 193.000,00**

Valor por Extenso: **Cento e noventa e três mil reais**

Valor sugerido para garantia forçada (0,60): **R\$ 116.000,00**

Valor por Extenso: **Cento e dezesseis 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 ? **Sim** Se não, por quê ? **Nenhum**
 b- Existe algum fator de depreciação na região do imóvel ? **Não** Se sim, por quê ? **Nenhum**
 c- Existe algum vício de construção aparente no imóvel ? **Não** Se sim, qual ? **Nenhum**

Observações Complementares:
Na fachada do imóvel não há identificação do imóvel. Recomendamos que seja entregue a planta quadra para localização exata do mesmo (assim como recomendamos no laudo da contratação).



Diagnostico de Mercado:



Responsável Técnico:
Nome: Jennifonda Catharina Gonçalves de Freitas
CREA: 5071056695
Empresa: Ermoso Engenharia Ltda.
Data: 13 de fevereiro de 2025

Jenni G. Freitas

Foto do Logradouro

Laudo de Análise de Garantia

Áreas e Vagas:

Terreno:	460,00	m ²
Testada:	18,60	m
Lat. Dir.:	24,50	m
Lat. Esq.:	30,00	m
Fração ideal	100,00	%

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

Áreas Averbadas ? ▼

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

Infra-estrutura da Edificação:

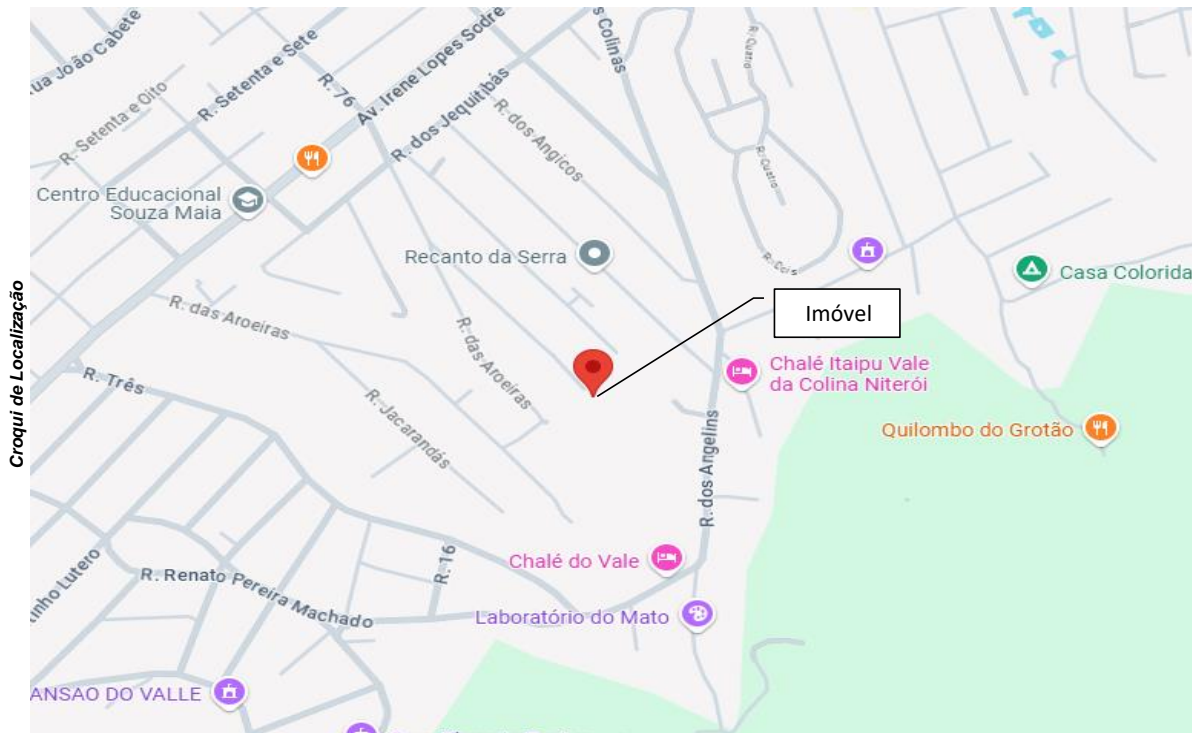
- | | | | |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Salão de Festas | <input type="checkbox"/> Play Ground | <input type="checkbox"/> 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 |

Características da Unidade Avaliada:

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Forro	Obs.:

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 Análise de Garantia

Amostras:

1. Endereço: Engenho do Mato, s/n,							Situação	Oferta
Fonte: PRIME IMOVEIS		Telefone: (21) 2703-9003		Contato		0		
Idade:	Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	450,00	Valor (R\$): 260.000,00	
2. Endereço: Rua Engenho do Mato, 1673,							Situação	Oferta
Fonte: SPIN Região Oceânica		Telefone: (21) 93500-8261		Contato		0		
Idade:	Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	450,00	Valor (R\$): 210.000,00	
3. Endereço: Rua Pau-brasil, 27,							Situação	Oferta
Fonte: SPIN Região Oceânica		Telefone: (21) 3587-0405		Contato		0		
Idade:	Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	450,00	Valor (R\$): 220.000,00	
4. Endereço: Engenho do Mato, s/n,							Situação	Oferta
Fonte: Fernando Marques		Telefone: (11) 99936-7373		Contato		0		
Idade:	Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	450,00	Valor (R\$): 230.000,00	
5. Endereço: Rua Pau-brasil, 24,							Situação	Oferta
Fonte: SPIN Região Oceânica		Telefone: (21) 93500-8261		Contato		0		
Idade:	Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	450,00	Valor (R\$): 220.000,00	
6. Endereço: Rua Engenho do Mato, 14,							Situação	Oferta
Fonte: ALLIANCA NITERÓI		Telefone: (21) 3587-0405		Contato		0		
Idade:	Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	460,00	Valor (R\$): 282.000,00	

Benefitória	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.	0	0	0	0%	0	0,00	0	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 1	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 2	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 3	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 4	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 5	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 6	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00

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\$ 260.000,00	0,80	0,00	208.000,00	462,22	1,000	1,000	1,007	0,995	1,00	462,22
2	R\$ 210.000,00	0,80	0,00	168.000,00	373,33	1,000	1,000	1,007	0,995	1,00	373,33
3	R\$ 220.000,00	0,80	0,00	176.000,00	391,11	1,000	1,000	1,007	0,995	1,00	391,11
4	R\$ 230.000,00	0,80	0,00	184.000,00	408,89	1,000	1,000	1,007	0,995	1,00	408,89
5	R\$ 220.000,00	0,80	0,00	176.000,00	391,11	1,000	1,000	1,007	0,995	1,00	391,11
6	R\$ 282.000,00	0,80	0,00	225.600,00	490,43	1,000	1,000	1,007	0,995	1,00	490,43
						SIM	SIM	NÃO	NÃO	Média	419,52
						Saneamento				Min	314,64
										Máx.	524,40

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	460,00	Valor do m²:	419,52	Valor do Terreno:	R\$ 192.977,78
Área Construção (Averbado):	0,00	Valor do m²:	0,00	Valor da Const. (Averbado):	R\$ -
Área Construção (Não averbado):	0,00	Valor do m²:	0,00	Valor da Const. (Não averbado):	R\$ -
				Valor Total:	R\$ 192.977,78
				Valor Final de Avaliação:	R\$ 193.000,00

Considerações sobre o cálculo:

Laudo de Análise de Garantia

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO		DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	
1	Engenho do Mato	s/n		PRIME IMÓVEIS	(21) 2703-9003	260.000,00	1,00	0	0	0	0	0	18,00	450,00	13/02/25
2	Rua Engenho do Mato	1673		SPIN Região Oceânica	(21) 93500-8261	210.000,00	1,00	0	0	0	0	0	18,00	450,00	13/02/25
3	Rua Pau-brasil	27		SPIN Região Oceânica	(21) 93500-8261	220.000,00	1,00	0	0	0	0	0	18,00	450,00	13/02/25
4	Engenho do Mato	s/n		Fernando Marques	(11) 99936-7373	230.000,00	1,00	0	0	0	0	0	18,00	450,00	13/02/25
5	Rua Pau-brasil	24		SPIN Região Oceânica	(21) 93500-8261	220.000,00	1,00	0	0	0	0	0	18,00	450,00	13/02/25
6	Rua Engenho do Mato	14		ALLIANCA NITERÓI	(21) 3587-0405	282.000,00	1,00	0	0	0	0	0	18,00	460,00	13/02/25

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-engenho-do-mato-bairros-niteroi-450m2-venda-RS260000-id-2701364377/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-engenho-do-mato-bairros-niteroi-450m2-venda-RS210000-id-2715933198/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-engenho-do-mato-bairros-niteroi-450m2-venda-RS220000-id-2775195721/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-engenho-do-mato-bairros-niteroi-450m2-venda-RS230000-id-2436850008/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-engenho-do-mato-bairros-niteroi-450m2-venda-RS220000-id-2763088818/
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-engenho-do-mato-bairros-niteroi-460m2-venda-RS282000-id-2737780532/

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	2.302,83
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO							
Setor	Averbado			Não Averbado			Coef. Frente
	Ac	0,00	Ac	0,00	Coef. Frente	1,13214640	
Quadra	idade	0	idade	0	Coef. Profund.	0,99460913	
índice fiscal	1,00	vida útil	0	vida útil	0	Coef. Área	1,000
Frente	18,60	Conserv.	0,00	Conserv.	0,00	Coef. Esquina	1
At	460,00	residual	0%	residual	0%	topogr.	1,00
Prof. Equiv.	24,73	padrão	0,00	padrão	0,00		

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente				
									INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	
1	260.000,00	0,80	0,00	208.000,00	18,00	25,00	450,00	462,22	1,00	1,00	0,00	462,22	1,0000	1,0000	462,22	1,12474611	1,0066	3,04	465,26		
2	210.000,00	0,80	0,00	168.000,00	18,00	25,00	450,00	373,33	1,00	1,00	0,00	373,33	1,0000	1,0000	0,00	373,33	1,12474611	1,0066	2,46	375,79	
3	220.000,00	0,80	0,00	176.000,00	18,00	25,00	450,00	391,11	1,00	1,00	0,00	391,11	1,0000	1,0000	0,00	391,11	1,12474611	1,0066	2,57	393,68	
4	230.000,00	0,80	0,00	184.000,00	18,00	25,00	450,00	408,89	1,00	1,00	0,00	408,89	1,0000	1,0000	0,00	408,89	1,12474611	1,0066	2,69	411,58	
5	220.000,00	0,80	0,00	176.000,00	18,00	25,00	450,00	391,11	1,00	1,00	0,00	391,11	1,0000	1,0000	0,00	391,11	1,12474611	1,0066	2,57	393,68	
6	282.000,00	0,80	0,00	225.600,00	18,00	25,56	460,00	490,43	1,00	1,00	0,00	490,43	1,0000	1,0000	0,00	490,43	1,12474611	1,0066	3,23	493,66	
								Média	419,52					Média	419,52					Média	422,28
								L. Inf.	293,66					L. Inf.	293,66					L. Inf.	295,59
								L. Sup.	545,37					L. Sup.	545,37					L. Sup.	548,96
								Desvio	46,29					Desvio	46,29					Desvio	46,59
								CV	0,110					CV	0,110					CV	0,110
								SIM				SIM				NÃO					

Homogeneização da profundidade				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,00000000	0,9946	-2,49	459,73	1,00	462,22	462,22	462,22	462,22
1,00000000	0,9946	-2,01	371,32	1,00	373,33	373,33	373,33	373,33
1,00000000	0,9946	-2,11	389,00	1,00	391,11	391,11	391,11	391,11
1,00000000	0,9946	-2,20	406,68	1,00	408,89	408,89	408,89	408,89
1,00000000	0,9946	-2,11	389,00	1,00	391,11	391,11	391,11	391,11
1,00000000	0,9946	-2,64	487,79	1,00	490,43	490,43	490,43	490,43
				Média	417,26	419,52	419,52	419,52
				L. Inf.	292,08	293,66	293,66	293,66
				L. Sup.	542,43	545,37	545,37	545,37
				Desvio	46,04			
				CV	0,110			

NÃO

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL					
Averbado			Não Averbado		
Área construída	0,00		Área construída	0,00	
Vu construção	0,00		Vu construção	0,00	
Depreciação	#DIV/0!		Depreciação	#DIV/0!	
Vu depreciado	#DIV/0!		Vu depreciado	#DIV/0!	
Valor total	0,00		Valor total	0,00	
Terreno			VALOR TOTAL DO IMÓVEL		
Área de terreno	460,00		Valor Terreno	192.977,78	
Vu terreno	419,52		Valor Construção	0,00	
Valor total	192.977,78		Valor total	192.977,78	

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	2.302,83					
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.	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 1	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 2	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 3	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 4	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 5	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 6	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00