

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**



Foto do Logradouro

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	

Benfeitoria	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/

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