

AVALIPAR ENGENHARIA

NOME **Thiago Carlos Trica CPF: 107.986.937-97**

GRUPO - COTA -

DADOS DA GARANTIA

ENDEREÇO Avenida Flamboyants da Península, 300
BAIRRO Barra da Tijuca CIDADE Rio de Janeiro UF RJ

COMPLEMENTO AP 1104 BL 01

VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA

R\$ 2.495.000,00

VALOR SUGERIDO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA (70%)

R\$ 1.747.000,00

OBSERVAÇÕES

A matrícula do imóvel em estudo não indica a área útil do mesmo. Tal situação é comumente verificada na capital do Rio de Janeiro. Para efeito de cálculo, utilizaremos a área privativa constatada in loco igual à aproximadamente 193,00m²

Conforme orientação do contratante, realizamos apenas uma vistoria externa do imóvel em estudo.

FOTO FACHADA



Cristiano Caldeira Reichamm
Engenheiro Civil CREA 61062/D Pr

LOCAL E DATA
Curitiba, 02 de março de 2025

Nome do Consorciado: **Thiago Carlos Trica** CPF: **107.986.937-97**
Endereço: **Avenida Flamboyants da Península** No: **300** Complemento: **AP 1104 BL 01**
Bairro: **Barra da Tijuca** Município: **Rio de Janeiro** UF: **RJ** Grupo: **-** Cota: **-**

Tipo do Imóvel: **Apartamento** No. da Matrícula: **422.777** No. do Cart. **9º CRI de** **Rio de Janeiro/RJ**
Zona: **Primária** Estado de Conservação: **Boa**
Padrão: **Médio** Padrão Construtivo: **Médio** Idade Aparente: **5 Anos**

Valor sugerido para garantia: **R\$ 2.495.000,00**

Valor por Extenso: **Dois milhões e quatrocentos e noventa e cinco mil reais**

Valor sugerido para garantia forçada (0,70): **R\$ 1.747.000,00**

Valor por Extenso: **Um milhão e setecentos e quarenta e sete mil reais**

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

- | | | | |
|--|--|--|--|
| ☒ Energia Elétrica | ☒ Pavimentação | ☐ Metrô | ☒ Escola |
| ☒ Rede de Água | ☒ Guias e Sargetas | ☒ Ônibus | ☒ Segurança |
| ☒ Rede de Esgoto | ☒ Gás | ☒ Correio | ☒ Praças e Parques |
| ☒ Iluminação Pública | ☒ Coleta de Lixo | ☒ Bancos | ☒ Entretenimento |
| ☒ Telefonia | | ☒ 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:

A matrícula do imóvel em estudo não indica a área útil do mesmo. Tal situação é comumente verificada na capital do Rio de Janeiro. Para efeito de cálculo, utilizaremos a área privativa constatada in loco igual à aproximadamente 193,00m²

Conforme orientação do contratante, realizamos apenas uma vistoria externa do imóvel em estudo.

Diagnostico de Mercado:

O bairro apresenta boa infraestrutura, proximidade ao centro comercial da cidade e imóveis com padrões similares ao imóvel em estudo, fato que enquadra o imóvel em tela no mercado imobiliário local. Trata-se de imóvel com bom estado de conservação, padrão construtivo médio e boa divisão interna, tais fatores valorizam o imóvel, uma vez que um futuro comprador não teria que realizar alterações de layout e/ou reformas estéticas.

Responsável Técnico:

Nome: **Jennifonda Catharina Gonçalves de Freitas**
CREA: **5071056695**
Empresa: **Ermoso Engenharia Ltda.**

Data: **02 de março de 2025**



Foto da Fachada do Imóvel



Foto do Logradouro

Laudo de Análise de Garantia

Áreas e Vagas:

Terreno:	-	m²
Testada:	-	m
Lat. Dir.:	-	m
Lat. Esq.:	-	m
Fração ideal	0,351167	%

Útil - Construção:	193,000	m²
Comum:		m²
Área Total:	193,000	m²

Áreas Averbadas ? ☒ Sim ☐ Não

No. Vagas:	Cobertas	3
	Descobertas	0
No. Pav.:	20	
Aptos/andar:	4	
No.: Elev.:	4	
Total Unid.:	80	

Infra-estrutura da Edificação:

- | | | | |
|---|---|--|--|
| ☒ Salão de Festas | ☒ Play Ground | ☒ Quadra Poliesportiva | ☐ Espaço Gourmet |
| ☒ Sala de Jogos | ☒ Piscina | ☒ TV a cabo | ☒ Vigilância |
| ☒ Sala de Ginástica | ☒ Churrasqueira | ☒ Sauna | ☐ Lavanderia Coletiva |

Características da Unidade Avalianda:

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Forro	Obs.:
Sala de estar	1	Porcelanato	Massas	Gesso	
Sala de jantar	1	Porcelanato	Massas	Gesso	
Cozinha	1	Porcelanato	Azulejos	Gesso	
Área de serviço	1	Porcelanato	Azulejos	Gesso	
Banheiro de serviço	1	Cerâmico	Azulejos	Gesso	
Dormitório de serviço	1	Cerâmico	Massas	Gesso	
Lavabo	1	Porcelanato	Azulejos	Gesso	
Dormitório	2	Porcelanato	Massas	Gesso	
Banheiro social	1	Porcelanato	Azulejos	Gesso	
Suíte	2	Porcelanato	Massas	Gesso	
Banheiro suíte	2	Porcelanato	Azulejos	Gesso	

Obs.: Mercado e Região: Região com boa quantidade de imóveis em oferta e média velocidade de venda.

Obs.: Finais: Não há observações a serem feitas.



Laudo de Análise de Garantia

Amostras:

1. Endereço: Avenida Flamboyants da Península, 300, 1						Situação		Oferta										
Fonte:		Corretor		Telefone:		(21) 3683-4048		Contato		0								
Idade:		5 Anos		Padrão:		2,160		Área Util (m²)		194,00	Vagas:		3		Valor (R\$):		2.750.000,00	

2. Endereço: Avenida Flamboyants da Península, 300, 5						Situação		Oferta					
Fonte:		Corretor		Telefone:		(21) 99556-1300		Contato	0				
Idade:		5 Anos		Padrão:		2,160		Área Util (m²)	193,00	Vagas:	3	Valor (R\$):	2.800.000,00

3. Endereço:							Avenida Flamboyants da Península, 300, 6		Situação	Oferta
Fonte:	Corretor			Telefone:	(21) 96402-			Contato	0	
Idade:	5 Anos	Padrão:	2,160	Área Util (m²)	193,00	Vagas:	3	Valor (R\$):	2.800.000,00	

4. Endereço:							Avenida Pepe, 606, 1		Situação		Oferta								
Fonte:		Corretor			Telefone:		(21) 97270-1502			Contato		0							
Idade:		5 Anos		Padrão:		2,160		Área Util (m²)		160,00		Vagas:		3		Valor (R\$):		2.450.000,00	

5. Endereço:							Avenida Flamboyants da Península, 1067, 5		Situação	Oferta
Fonte:	Corretor			Telefone:	(21) 3005-4105			Contato	0	
Idade:	5 Anos	Padrão:	2,160	Área Util (m²)	150,00	Vagas:	2	Valor (R\$):	1.969.000,00	

6. Endereço:							Rua Ipanema, 229, 10		Situação	Oferta
Fonte:	Corretor				Telefone:	(21) 96402-		Contato	0	
Idade:	5 Anos	Padrão:	2,160	Área Util (m²)	161,00	Vagas:	2	Valor (R\$):	2.050.000,00	

Homogeneização para Apartamento e Casa em Condomínio:

Amostra	Valor R\$	Área Util m²	f-Fonte #	VU #	f - Local #	f-Vaga #	f-Idade #	f-Padrão #	f-Andar #	Somatória dos Fatores	Homogein. R\$/m²
1	R\$ 2.750.000,00	194,00	0,90	12.757,73	1,000	1,000	1,000	1,000	1,100	1,00	12.757,73
2	R\$ 2.800.000,00	193,00	0,90	13.056,99	1,000	1,000	1,000	1,000	1,058	1,00	13.056,99
3	R\$ 2.800.000,00	193,00	0,90	13.056,99	1,000	1,000	1,000	1,000	1,048	1,00	13.056,99
4	R\$ 2.450.000,00	160,00	0,90	13.781,25	1,000	1,000	1,000	1,000	1,100	1,00	13.781,25
5	R\$ 1.969.000,00	150,00	0,90	11.814,00	1,000	1,070	1,000	1,000	1,058	1,07	12.640,98
6	R\$ 2.050.000,00	161,00	0,90	11.459,63	1,000	1,070	1,000	1,000	1,009	1,07	12.261,80
					SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	Média:	12.925,96
					Saneamento					Min.:	9.694,47
										Máx.:	16.157,45

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	0,00	Valor do m²:	0	Valor do Terreno:	R\$ -
Área Construção:	193,00	Valor do m²:	12.925,96	Valor da Construção:	R\$ 2.494.710,05
				Valor Total:	R\$ 2.494.710,05
				Valor Final de Avaliação:	R\$ 2.495.000,00

Considerações sobre Cálculo:

--	--

Laudo de Análise de Garantia

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



FACHADA



LOGRADOURO



LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA ÚTIL (M²)	VAGAS	DATA
	VIA	Nº	ANDAR	FONTE	FONE							
1	Avenida Flamboyants da Península	300	1	Corretor	(21) 3683-4048	2.750.000,00	1,00	2,160	5	194,00	3	02/03/25
2	Avenida Flamboyants da Península	300	5	Corretor	(21) 99556-1300	2.800.000,00	1,00	2,160	5	193,00	3	02/03/25
3	Avenida Flamboyants da Península	300	6	Corretor	(21) 99556-1300	2.800.000,00	1,00	2,160	5	193,00	3	02/03/25
4	Avenida Pepe	606	1	Corretor	(21) 97270-1502	2.450.000,00	1,00	2,160	5	160,00	3	02/03/25
5	Avenida Flamboyants da Península	1067	5	Corretor	(21) 3005-4105	1.969.000,00	1,00	2,160	5	150,00	2	02/03/25
6	Rua Ipanema	229	10	Corretor	(21) 96402-	2.050.000,00	1,00	2,160	5	161,00	2	02/03/25

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-barra-da-tijuca-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-194m2-venda-RS2750
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-peninsula-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-193m2-venda-RS2800000-
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-barra-da-tijuca-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-193m2-venda-RS2800
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-barra-da-tijuca-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-160m2-venda-RS2450
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-barra-da-tijuca-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-150m2-venda-RS1969
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-barra-da-tijuca-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-161m2-venda-RS2050

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	2,16
Quadra		idade	5
índice fiscal	1,00	AU	193,00
		vagas	3
		andar	11
			1,100

r	2,50
índice vagas	0,07
índice fiscal	
considerado	1
fixo	0

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA						Homogeneização do fator índice fiscal				Homogeneização do fator vagas				Homogeneização do fator idade						
N	Valor Oferta	F Fonte	andar	Área útil	VU	ÍNDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	vagas	Fv	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	idade	coef. idade	Fi	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		
1	2.750.000,00	0,90	1	194,00	12.757,73	1,00	1,00	0,00	12.757,73	3	1,0000	0,00	12.757,73	5	0,881	1,0000	0,00	12.757,73		
2	2.800.000,00	0,90	5	193,00	13.056,99	1,00	1,00	0,00	13.056,99	3	1,0000	0,00	13.056,99	5	0,881	1,0000	0,00	13.056,99		
3	2.800.000,00	0,90	6	193,00	13.056,99	1,00	1,00	0,00	13.056,99	3	1,0000	0,00	13.056,99	5	0,881	1,0000	0,00	13.056,99		
4	2.450.000,00	0,90	1	160,00	13.781,25	1,00	1,00	0,00	13.781,25	3	1,0000	0,00	13.781,25	5	0,881	1,0000	0,00	13.781,25		
5	1.969.000,00	0,90	5	150,00	11.814,00	1,00	1,00	0,00	11.814,00	2	1,0700	826,98	12.640,98	5	0,881	1,0000	0,00	11.814,00		
6	2.050.000,00	0,90	10	161,00	11.459,63	1,00	1,00	0,00	11.459,63	2	1,0700	802,17	12.261,80	5	0,881	1,0000	0,00	11.459,63		
				Média	12.654,43				Média	12.654,43				Média	12.925,96				Média	12.654,43
				L. Inf.	8.858,10				L. Inf.	8.858,10				L. Inf.	9.048,17				L. Inf.	8.858,10
				L. Sup.	16.450,76				L. Sup.	16.450,76				L. Sup.	16.803,75				L. Sup.	16.450,76
				Desvio	864,68				Desvio	864,68				Desvio	513,12				Desvio	864,68
				CV	0,068				CV	0,068				CV	0,040				CV	0,068
						SIM				SIM				SIM						

Homogeneização do fator padrão				Homogeneização do fator andar					SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA				
padrão	Cp	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	andar	coef. andar	Ca	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	
2,16	1,0000	0,00	12.757,73	1	1,000	1,1000	1.275,77	14.033,51	1,00	12.757,73	12.757,73	12.757,73	12.757,73	
2,16	1,0000	0,00	13.056,99	5	1,040	1,0577	753,29	13.810,28	1,00	13.056,99	13.056,99	13.056,99	13.056,99	
2,16	1,0000	0,00	13.056,99	6	1,050	1,0476	621,76	13.678,76	1,00	13.056,99	13.056,99	13.056,99	13.056,99	
2,16	1,0000	0,00	13.781,25	1	1,000	1,1000	1.378,13	15.159,38	1,00	13.781,25	13.781,25	13.781,25	13.781,25	
2,16	1,0000	0,00	11.814,00	5	1,040	1,0577	681,58	12.495,58	1,07	12.640,98	12.640,98	12.640,98	12.640,98	
2,16	1,0000	0,00	11.459,63	10	1,090	1,0092	105,13	11.564,76	1,07	12.261,80	12.261,80	12.261,80	12.261,80	
		Média	12.654,43				Média	13.457,04			12.925,96	12.925,96	12.925,96	12.925,96
		L. Inf.	8.858,10				L. Inf.	9.419,93			9.048,17	9.048,17	9.048,17	9.048,17
		L. Sup.	16.450,76				L. Sup.	17.494,16			16.803,75	16.803,75	16.803,75	16.803,75
		Desvio	864,68				Desvio	1.257,72						
		CV	0,068				CV	0,093						
SIM				NÃO										

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL			
		Apartamento	
		AU	193,00
		Vu	12.925,96
		Valor total	2.494.710,05