

AVALIPAR ENGENHARIA

NOME **Thiago Carlos Trica CPF: Não informado**

GRUPO - COTA -

DADOS DA GARANTIA

ENDEREÇO Avenida Lúcio Costa, 4000

BAIRRO Barra da Tijuca

CIDADE

Rio de Janeiro

UF RJ

COMPLEMENTO Apto 406 - Bloco 08 - Residence Le Rousidou

VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA

R\$ 2.826.000,00

VALOR SUGERIDO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA (70%)

R\$ 1.978.000,00

OBSERVAÇÕES

A avaliação foi realizada com base na vistoria externa do imóvel, conforme orientação do contratante. As informações sobre as áreas foram obtidas a partir da documentação fornecida. Destacamos que não foi possível acessar o condomínio para verificar o padrão construtivo e o estado de conservação.

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 informada no IPTU igual a 128,00m².

FOTO FACHADA



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

LOCAL E DATA
Curitiba, 21 de janeiro de 2025

Nome do Consorciado: **Thiago Carlos Trica** CPF: **Não informado**
Endereço: **Avenida Lúcio Costa** No. **4000** Complemento: **Apto 406 - Bloco 08 - Residence Le Roux**
Bairro: **Barra da Tijuca** Município: **Rio de Janeiro** UF: **RJ** Grupo: **-** Cota: **-**

Tipo do Imóvel: **Apartamento** No. da Matrícula: **238.292** No. do Cart. **9º RI do Rio de Janeiro/RJ**
Zona: **Primária** Estado de Conservação: **Boa** Condomínio **Les Residences Saint Tropez**
Padrão: **Médio - Alto** Padrão Construtivo: **Médio - Alto** Idade Aparente: **20 Anos**

Valor sugerido para garantia:

R\$ 2.826.000,00

Valor por Extenso:

Dois milhões e oitocentos e vinte e seis mil reais

Valor sugerido para garantia
forçada (0,70):**R\$ 1.978.000,00**

Valor por Extenso:

Um milhão e novecentos e setenta e oito mil reais

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

- ☒ Energia Elétrica
- ☒ Rede de Água
- ☒ Rede de Esgoto
- ☒ Iluminação Pública
- ☒ Telefonia

- ☒ Pavimentação
- ☒ Guias e Sargetas
- ☒ Gás
- ☒ Coleta de Lixo

- ☒ Metrô
- ☒ Ônibus
- ☒ Correio
- ☒ Bancos
- ☒ Hospital

- ☒ Escola
- ☒ Segurança
- ☒ Praças e Parques
- ☒ Entretenimento

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 avaliação foi realizada com base na vistoria externa do imóvel, conforme orientação do contratante. As informações sobre as áreas foram obtidas a partir da documentação fornecida. Destacamos que não foi possível acessar o condomínio para verificar o padrão construtivo e o estado de conservação.

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 informada na IPTU igual à 128,00m².

Diagnóstico de Mercado:

Trata-se de região predominantemente residencial. No local constatamos edifícios de apartamentos residenciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 20 anos. Nas vias principais do bairro constatamos variado comércio e prestadores de serviços. Os principais acessos à região são: Av. Lúcio da Costa, Av. Sobral Pinto e Av. Evaristo Lins e Silva. Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.

Responsável Técnico:

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

Data: 21 de janeiro de 2025



Foto da Fachada do Imóvel



Foto do Logradouro

Laudo de Análise de Garantia

Amostras:											
1. Endereço:	Avenida Lúcio Costa, 4000, 1							Situação	Oferta		
Fonte:	Imobiliária			Telefone:	(21) 99188-2255			Contato	0		
Idade:	20 Anos	Padrão:	1,992	Área Util (m²)	150,00	Vagas:	3	Valor (R\$):	3.300.000,00		

2. Endereço:	Avenida Lúcio Costa, 4000, 3							Situação	Oferta		
Fonte:	Imobiliária			Telefone:	(21) 96454-2998			Contato	0		
Idade:	20 Anos	Padrão:	1,992	Área Util (m²)	130,00	Vagas:	2	Valor (R\$):	2.950.000,00		

3. Endereço:	Avenida Lúcio Costa, 9700, 1							Situação	Oferta		
Fonte:	Imobiliária			Telefone:	(21) 99536-7992			Contato	0		
Idade:	Novo	Padrão:	1,992	Área Util (m²)	130,00	Vagas:	2	Valor (R\$):	3.900.000,00		

4. Endereço:	Avenida Lúcio Costa, S/nº, 1							Situação	Oferta		
Fonte:	Imobiliária			Telefone:	4020-2208			Contato	0		
Idade:	20 Anos	Padrão:	1,746	Área Util (m²)	136,00	Vagas:	2	Valor (R\$):	2.800.000,00		

5. Endereço:	Avenida Lúcio Costa, 4600, 14							Situação	Oferta		
Fonte:	Imobiliária			Telefone:	(21) 99799-6962			Contato	0		
Idade:	20 Anos	Padrão:	1,992	Área Util (m²)	132,00	Vagas:	2	Valor (R\$):	3.150.000,00		

6. Endereço:	Avenida Lúcio Costa, 6600, 10							Situação	Oferta		
Fonte:	Imobiliária			Telefone:	(21) 99536-7992			Contato	0		
Idade:	10 Anos	Padrão:	1,992	Área Util (m²)	138,00	Vagas:	2	Valor (R\$):	2.400.000,00		

Homogeneização para Apartamento e Casa em Condomínio:											
Amostra	Valor	Área Util	f-Fonte	VU	f - Local	f-Vaga	f-Idade	f-Padrão	f-Andar	Somatória dos	Homogein.
	R\$	m²	#	#	#	#	#	#	#	Fatores	R\$/m²
1	R\$ 3.300.000,00	150,00	0,95	20.900,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,030	1,00	20.900,00
2	R\$ 2.950.000,00	130,00	0,95	21.557,69	1,000	1,070	1,000	1,000	1,010	1,00	21.557,69
3	R\$ 3.900.000,00	130,00	0,95	28.500,00	1,000	1,070	0,603	1,000	1,030	1,00	28.500,00
4	R\$ 2.800.000,00	136,00	0,95	19.558,82	1,000	1,070	1,000	1,141	1,030	1,14	22.314,53
5	R\$ 3.150.000,00	132,00	0,95	22.670,45	1,000	1,070	1,000	1,000	0,912	1,00	22.670,45
6	R\$ 2.400.000,00	138,00	0,95	16.521,74	1,000	1,070	0,776	1,000	0,945	1,00	16.521,74
					SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	Média	22.077,40
					Saneamento					Min.	16.558,05
										Máx.	27.596,75

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	0,00	Valor do m²:	0	Valor do Terreno:	R\$ -
Área Construção:	128,00	Valor do m²:	22.077,40	Valor da Construção:	R\$ 2.825.907,63
				Valor Total:	R\$ 2.825.907,63
				Valor Final de Avaliação:	R\$ 2.826.000,00

Considerações sobre Cálculo:	
------------------------------	--

Laudo de Análise de Garantia

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



FACHADA DO CONDOMÍNIO



FACHADA DO CONDOMÍNIO



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



IDENTIFICAÇÃO

Laudo de Análise de Garantia

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA EXTERNA DO CONDOMÍNIO



VISTA EXTERNA DO CONDOMÍNIO



VISTA EXTERNA DO CONDOMÍNIO



VISTA EXTERNA DO CONDOMÍNIO



CONDOMÍNIO EM FRENTE À PRAIA

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	CONTATO							
1	Avenida Lúcio Costa	4000	1	Imobiliária	(21) 99188-2255	3.300.000,00	1,00	1,992	20	150,00	3	21/01/25
2	Avenida Lúcio Costa	4000	3	Imobiliária	(21) 96454-2998	2.950.000,00	1,00	1,992	20	130,00	2	21/01/25
3	Avenida Lúcio Costa	9700	1	Imobiliária	(21) 99215-9271	3.900.000,00	1,00	1,992	0	130,00	2	21/01/25
4	Avenida Lúcio Costa	S/nº	1	Imobiliária	4020-2208	2.800.000,00	1,00	1,746	20	136,00	2	21/01/25
5	Avenida Lúcio Costa	4600	14	Imobiliária	(21) 99799-6962	3.150.000,00	1,00	1,992	20	132,00	2	21/01/25
6	Avenida Lúcio Costa	6600	10	Imobiliária	(21) 99536-7992	2.400.000,00	1,00	1,992	10	138,00	2	21/01/25

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-barra-da-tijuca-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-150m2-venda-RS33
2	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-rj-rio-de-janeiro-barra-da-tijuca-130m2-RS295
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-barra-da-tijuca-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-130m2-venda-RS39
4	https://loft.com.br/imovel/apartamento-avenida-lucio-costa-barra-da-tijuca-rio-de-janeiro-3-quartos-136m2/1359t72
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-barra-da-tijuca-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-132m2-venda-RS31
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-barra-da-tijuca-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-138m2-venda-RS24

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	1,99
Quadra		idade	20
índice fiscal	1,00	AU	128,00
		vagas	3
		andar	4

0,603

1,030

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	3.300.000,00	0,95	1	150,00	20.900,00	1,00	1,00	0,00	20.900,00	3	1,0000	0,00	20.900,00	20	0,603	1,0000	0,00	20.900,00
2	2.950.000,00	0,95	3	130,00	21.557,69	1,00	1,00	0,00	21.557,69	2	1,0700	1.509,04	23.066,73	20	0,603	1,0000	0,00	21.557,69
3	3.900.000,00	0,95	1	130,00	28.500,00	1,00	1,00	0,00	28.500,00	2	1,0700	1.995,00	30.495,00	0	1,000	0,6027	-11.323,40	17.176,60
4	2.800.000,00	0,95	1	136,00	19.558,82	1,00	1,00	0,00	19.558,82	2	1,0700	1.369,12	20.927,94	20	0,603	1,0000	0,00	19.558,82
5	3.150.000,00	0,95	14	132,00	22.670,45	1,00	1,00	0,00	22.670,45	2	1,0700	1.586,93	24.257,39	20	0,603	1,0000	0,00	22.670,45
6	2.400.000,00	0,95	10	138,00	16.521,74	1,00	1,00	0,00	16.521,74	2	1,0700	1.156,52	17.678,26	10	0,776	0,7763	-3.695,42	12.826,32
				Média	21.618,12			Média	21.618,12			Média	22.887,55				Média	19.114,98
				L. Inf.	15.132,68			L. Inf.	15.132,68			L. Inf.	16.021,29				L. Inf.	13.380,49
				L. Sup.	28.103,55			L. Sup.	28.103,55			L. Sup.	29.753,82				L. Sup.	24.849,48
				Desvio	3.979,97			Desvio	3.979,97			Desvio	4.352,22				Desvio	3.613,76
				CV	0,184			CV	0,184			CV	0,190				CV	0,189
						SIM				NÃO				NÃO				

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	Saneamento	Saneamento
1,99	1,0000	0,00	20.900,00	1	1,000	1,0300	627,00	21.527,00	1,00	20.900,00	20.900,00	20.900,00	20.900,00
1,99	1,0000	0,00	21.557,69	3	1,020	1,0098	211,35	21.769,04	1,00	21.557,69	21.557,69	21.557,69	21.557,69
1,99	1,0000	0,00	28.500,00	1	1,000	1,0300	855,00	29.355,00	1,00	28.500,00	28.500,00	28.500,00	28.500,00
1,75	1,1409	2.755,71	22.314,53	1	1,000	1,0300	586,76	20.145,59	1,14	22.314,53	22.314,53	22.314,53	22.314,53
1,99	1,0000	0,00	22.670,45	14	1,130	0,9115	-2.006,23	20.664,22	1,00	22.670,45	22.670,45	22.670,45	22.670,45
1,99	1,0000	0,00	16.521,74	10	1,090	0,9450	-909,45	15.612,29	1,00	16.521,74	16.521,74	16.521,74	16.521,74
				Média	22.077,40			Média	21.512,19	22.077,40	22.077,40	22.077,40	22.077,40
				L. Inf.	15.454,18			L. Inf.	15.058,53	15.454,18	15.454,18	15.454,18	15.454,18
				L. Sup.	28.700,62			L. Sup.	27.965,85	28.700,62	28.700,62	28.700,62	28.700,62
				Desvio	3.851,74			Desvio	4.449,08				
				CV	0,174			CV	0,207				
						SIM				NÃO			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL			
		Apartamento	
AU		128,00	
Vu		22.077,40	
Valor total		2.825.907,63	