

AVALIPAR ENGENHARIA

NOME Tricapar Administração de Bens Ltda.
CPF 16.577.774/0001-10

DADOS DA GARANTIA

ENDEREÇO Avenida João Cabral de Mello Neto , 850
BAIRRO Barra da Tijuca CIDADE Rio de Janeiro UF RJ
CEP 22775-057 COMPLEMENTO Sala 1424, Bl.03
MATRÍCULA 365.602 REGISTRO 9º CRI do Rio de Janeiro/RJ

VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA (SALA + VAGA)

R\$ 725.000,00

VALOR SUGERIDO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA (70%) (SALA + VAGA)

R\$ 508.000,00

VALOR SUGERIDO SALA	VALOR SEGERIDO VAGA INDIVIDUAL	VALOR SEGERIDO TOTAL VAGAS
R\$ 623.000,00	R\$ 51.000,00	R\$ 102.000,00
VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA SALA (70%)	VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA VAGA INDIVIDUAL (70%)	VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA TOTAL DAS VAGAS (70%)
R\$ 436.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 72.000,00

OBSERVAÇÕES

Avaliação realizada com base em vistoria externa no imóvel, conforme orientação do contratante. As informações sobre as áreas foram obtidas a partir da documentação fornecida e visualmente confirmadas (quando possível através de fotos).

FOTO FACHADA



Cristiano Caldeira Reichmann
Engenheiro Civil CREA 61062/D Pr



Laudo de Análise de Garantia

Nome do Consorciado:

Tricapar Administração de Bens Ltda.

CNPJ:

16.577.774/0001-10

Endereço:

Avenida João Cabral de Mello Neto

No.

850

Complemento:

Sala 1424, Bl.03

Bairro:

Barra da Tijuca

Município:

Rio de Janeiro

UF:

RJ

CEP:

22775-057

Grupo:

Cota:

Tipo do Imóvel:

Comercial

No. da Matrícula:

365.602

No. do Cart.

9º CRI

do Rio de Janeiro/RJ

Zona:

Secundária

Estado de Conservação:

Boa

Padrão:

Médio

Padrão Construtivo:

Médio

Idade Aparente:

5 Anos

Valor sugerido para garantia:

R\$ 725.000,00

Valor por Extenso:

Setencentos e vinte e cinco mil reais

Valor sugerido para garantia forçada (0,70):

R\$ 508.000,00

Valor por Extenso:

Quinhentos 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:

Avaliação realizada com base em vistoria externa no imóvel, conforme orientação do contratante. As informações sobre as áreas foram obtidas a partir da documentação fornecida e visualmente confirmadas (quando possível através de fotos).

Diagnostico 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:Rua dos Jacarandás, Av. Ayrton Senna e Av. Nelson M. Filho. 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:

31 de julho de 2025

Foto da Fachada do Imóvel

Foto do Logradouro

Laudo de Análise de Garantia

Áreas e Vagas:

Terreno:	-	m²	Útil - Construção: <table border="1"><tr><td>75,000</td></tr></table> m² Comum: <table border="1"><tr><td></td></tr></table> m² Área Total: <table border="1"><tr><td>75,000</td></tr></table> m²	75,000		75,000	No. Vagas:	Cobertas	<table border="1"><tr><td>2</td></tr></table>	2
75,000										
75,000										
2										
Testada:	-	m	Descobertas	<table border="1"><tr><td>0</td></tr></table>	0					
0										
Lat. Dir.:	-	m								
Lat. Esq.:	-	m	No. Pav.:	<table border="1"><tr><td>15</td></tr></table>	15					
15										
Fração ideal	0,001044	%	Aptos/andar:	<table border="1"><tr><td>25</td></tr></table>	25	Total Unid.:	<table border="1"><tr><td>375</td></tr></table>	375		
25										
375										
Áreas Averbadas ? <table border="1"><tr><td>Sim</td></tr></table>			Sim	No.: Elev.:	<table border="1"><tr><td>4</td></tr></table>	4				
Sim										
4										

Infra-estrutura da Edificação:

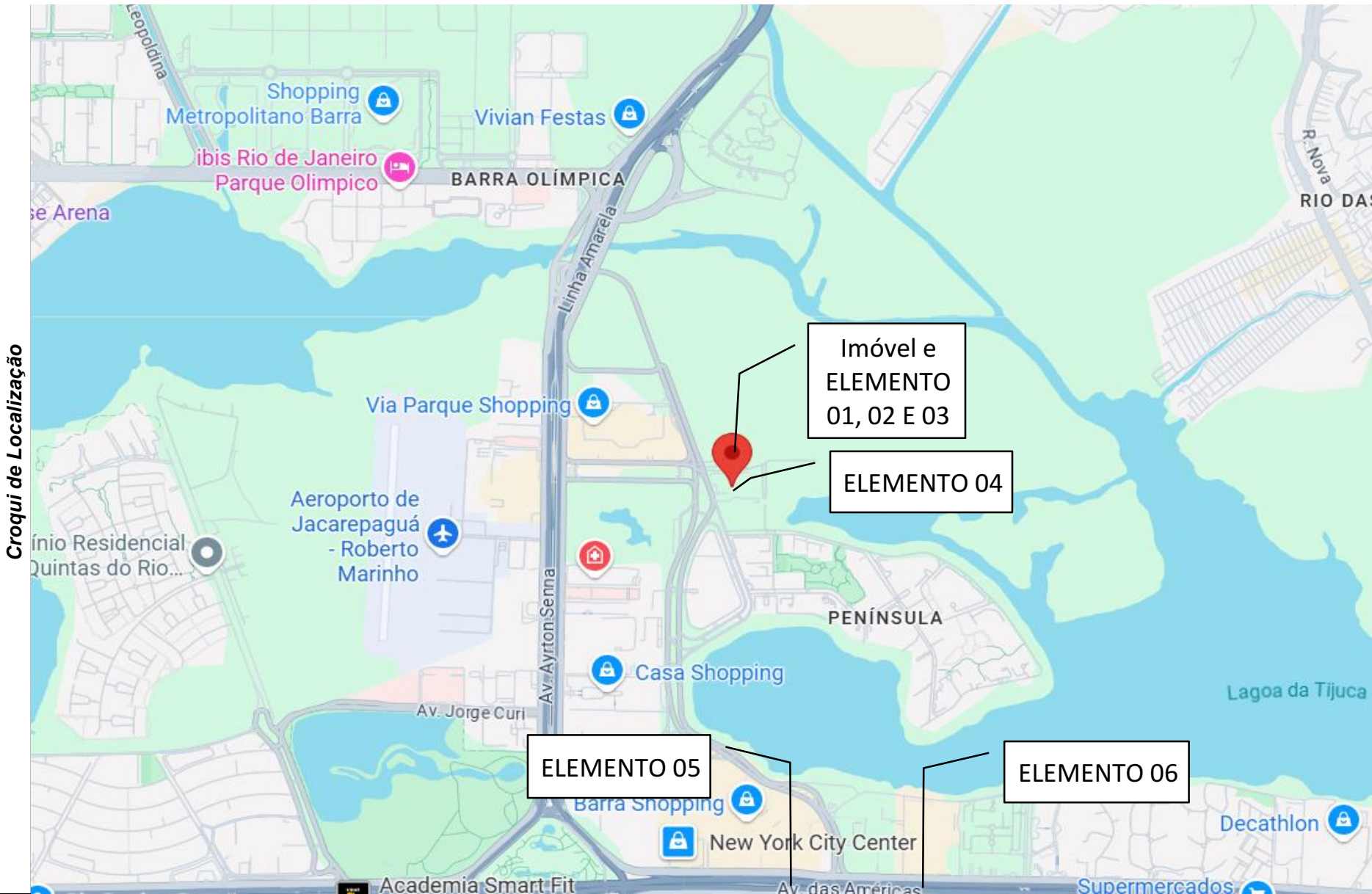
☐ Salão de Festas	☐ Play Ground	☐ Quadra Poliesportiva	☐ Espaço Gourmet
☐ Sala de Jogos	☐ Piscina	☐ TV a cabo	☒ Vigilância
☐ Sala de Ginástica	☐ Churrasqueira	☐ Sauna	☐ Lavanderia Coletiva

Características da Unidade Avalianda:

[illegible]

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

Não há observações a serem feitas.



Laudo de Análise de Garantia

Amostras:

1. Endereço:

Avenida João Cabral de Mello Neto, 850, 13

Situação

Oferta

Fonte:

Sunplaza Imoveis Ltda

Telefone:

(21) 99757-2159

Contato

0

Idade:

5 Anos

Padrão:

1,836

Área Util (m²)

53,00

Vagas:

2

Valor (R\$):

580.000,00

2. Endereço:

Avenida João Cabral de Mello Neto, 850, 9

Situação

Oferta

Fonte:

Aj Imoveis

Telefone:

(21) 99787-1015

Contato

0

Idade:

5 Anos

Padrão:

1,836

Área Util (m²)

54,00

Vagas:

1

Valor (R\$):

635.000,00

3. Endereço:

Avenida João Cabral de Mello Neto, 850, 10

Situação

Oferta

Fonte:

Bolsa De Negocios

Telefone:

(21) 3325-8225

Contato

0

Idade:

5 Anos

Padrão:

1,836

Área Util (m²)

72,00

Vagas:

2

Valor (R\$):

760.000,00

4. Endereço:

Avenida João Cabral de Mello Neto, 861, 4

Situação

Oferta

Fonte:

Família Bacellar

Telefone:

(21) 2572-3663

Contato

0

Idade:

5 Anos

Padrão:

1,836

Área Util (m²)

36,00

Vagas:

1

Valor (R\$):

320.000,00

5. Endereço:

Avenida das Américas, 490, 2

Situação

Oferta

Fonte:

Newcore

Telefone:

(11) 4580-4274

Contato

0

Idade:

5 Anos

Padrão:

1,836

Área Util (m²)

70,00

Vagas:

1

Valor (R\$):

459.030,00

6. Endereço:

Avenida das Américas, 3500, 5

Situação

Oferta

Fonte:

Q&C Imóveis

Telefone:

(21) 3325-8225

Contato

0

Idade:

5 Anos

Padrão:

1,836

Área Util (m²)

72,00

Vagas:

2

Valor (R\$):

740.000,00

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\$ 580.000,00	53,00	0,90	9.849,06	1,000	1,000	1,000	1,000	1,009	1,01	9.936,99
2	R\$ 635.000,00	54,00	0,90	10.583,33	1,000	1,070	1,000	1,000	1,046	1,12	11.814,14
3	R\$ 760.000,00	72,00	0,90	9.500,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,037	1,04	9.848,62
4	R\$ 320.000,00	36,00	0,90	8.000,00	1,000	1,070	1,000	1,000	1,097	1,17	9.336,70
5	R\$ 459.030,00	70,00	0,90	5.901,81	1,000	1,070	1,000	1,000	1,119	1,19	7.016,15
6	R\$ 740.000,00	72,00	0,90	9.250,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,087	1,09	10.050,48
					SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	Média	9.667,18
					Saneamento					Mín.	7.250,39
										Máx.	12.083,98

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:

0,00

Área Construção:

75,00

Valor do m²:

0

Valor do m²:

9.667,18

Valor do Terreno:

R\$ -

Valor da Construção:

R\$ 725.038,51

Valor Total:

R\$ 725.038,51

Valor Final de Avaliação:

R\$ 725.000,00

Considerações sobre Cálculo:

Laudo de Análise de Garantia

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



FACHADA



IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO



FACHADA



LOGRADOURO



LOGRADOURO



LOGRADOURO

Laudo de Análise de Garantia

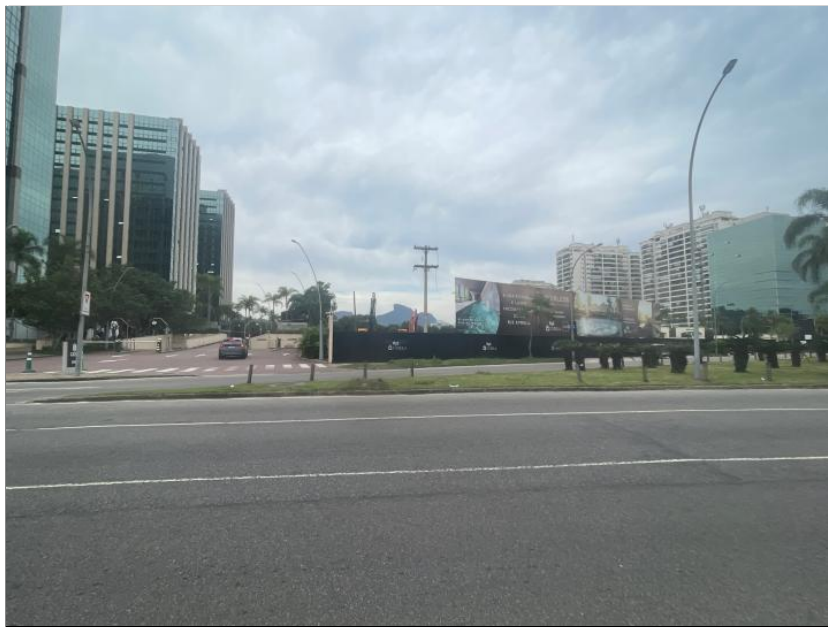
ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



LOGRADOURO



LOGRADOURO



LOGRADOURO



LOGRADOURO



LOGRADOURO



LOGRADOURO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



LOGRADOURO

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							
1	Avenida João Cabral de Mello Neto	850	13	Sunplaza Imoveis Ltda	(21) 99757-2159	1,00	1,836	5	53,00	2	31/07/25
2	Avenida João Cabral de Mello Neto	850	9	Aj Imoveis	(21) 99787-1015	1,00	1,836	5	54,00	1	31/07/25
3	Avenida João Cabral de Mello Neto	850	10	Bolsa De Negocios	(21) 99776-6989	1,00	1,836	5	72,00	2	31/07/25
4	Avenida João Cabral de Mello Neto	861	4	Familia Bacellar	(21) 2572-3663	1,00	1,836	5	36,00	1	31/07/25
5	Avenida das Américas	490	2	Newcore	(11) 4580-4274	1,00	1,836	5	70,00	1	31/07/25
6	Avenida das Américas	3500	5	Q&C Imóveis	(21) 3325-8225	1,00	1,836	5	72,00	2	31/07/25

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-barra-da-tijuca-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-53m2-venda-RS580000-id-2
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-barra-da-tijuca-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-54m2-venda-RS635000-id-2
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-barra-da-tijuca-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-72m2-venda-RS760000-id-2
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-barra-da-tijuca-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-36m2-venda-RS320000-id-2
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-barra-da-tijuca-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-70m2-venda-RS459030-id-2
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-barra-da-tijuca-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-72m2-venda-RS740000-id-2

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	1,84
Quadra		idade	5
índice fiscal	1,00	AU	75,00
		vagas	2
		andar	14

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	INDICE 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	580.000,00	0,90	13	53,00	9.849,06	1,00	1,00	0,00	9.849,06	2	1,0000	0,00	9.849,06	5	0,881	1,0000	0,00	9.849,06
2	635.000,00	0,90	9	54,00	10.583,33	1,00	1,00	0,00	10.583,33	1	1,0700	740,83	11.324,17	5	0,881	1,0000	0,00	10.583,33
3	760.000,00	0,90	10	72,00	9.500,00	1,00	1,00	0,00	9.500,00	2	1,0000	0,00	9.500,00	5	0,881	1,0000	0,00	9.500,00
4	320.000,00	0,90	4	36,00	8.000,00	1,00	1,00	0,00	8.000,00	1	1,0700	560,00	8.560,00	5	0,881	1,0000	0,00	8.000,00
5	459.030,00	0,90	2	70,00	5.901,81	1,00	1,00	0,00	5.901,81	1	1,0700	413,13	6.314,94	5	0,881	1,0000	0,00	5.901,81
6	740.000,00	0,90	5	72,00	9.250,00	1,00	1,00	0,00	9.250,00	2	1,0000	0,00	9.250,00	5	0,881	1,0000	0,00	9.250,00
Média						8.847,37				9.133,03				Média				8.847,37
L. Inf.						6.193,16				6.393,12				L. Inf.				6.193,16
L. Sup.						11.501,58				11.872,94				L. Sup.				11.501,58
Desvio						1.673,28				1.657,23				Desvio				1.673,28
CV						0,189				0,181				CV				0,189

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
1,84	1,0000	0,00	9.849,06	13	1,120	1,0089	87,94	9.936,99	1,01	9.936,99	9.936,99	9.936,99	9.936,99	9.936,99
1,84	1,0000	0,00	10.583,33	9	1,080	1,0463	489,97	11.073,30	1,12	11.814,14	11.814,14	11.814,14	11.814,14	11.814,14
1,84	1,0000	0,00	9.500,00	10	1,090	1,0367	348,62	9.848,62	1,04	9.848,62	9.848,62	9.848,62	9.848,62	9.848,62
1,84	1,0000	0,00	8.000,00	4	1,030	1,0971	776,70	8.776,70	1,17	9.336,70	9.336,70	9.336,70	9.336,70	9.336,70
1,84	1,0000	0,00	5.901,81	2	1,010	1,1188	701,21	6.603,02	1,19	7.016,15	7.016,15	7.016,15	7.016,15	7.016,15
1,84	1,0000	0,00	9.250,00	5	1,040	1,0865	800,48	10.050,48	1,09	10.050,48	10.050,48	10.050,48	10.050,48	10.050,48
Média					Média					9.667,18		9.667,18	9.667,18	9.667,18
L. Inf.					L. Inf.					6.767,03		6.767,03	6.767,03	6.767,03
L. Sup.					L. Sup.					12.567,33		12.567,33	12.567,33	12.567,33
Desvio					Desvio					1.544,17		1.544,17	1.544,17	1.544,17
CV					CV					0,165		0,165	0,165	0,165

SIM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL			
		Apartamento	
AU			75,00
Vu			9.667,18
Valor das Vagas			101.505,39
Valor do Apto.			623.533,12
Valor total			725.038,51