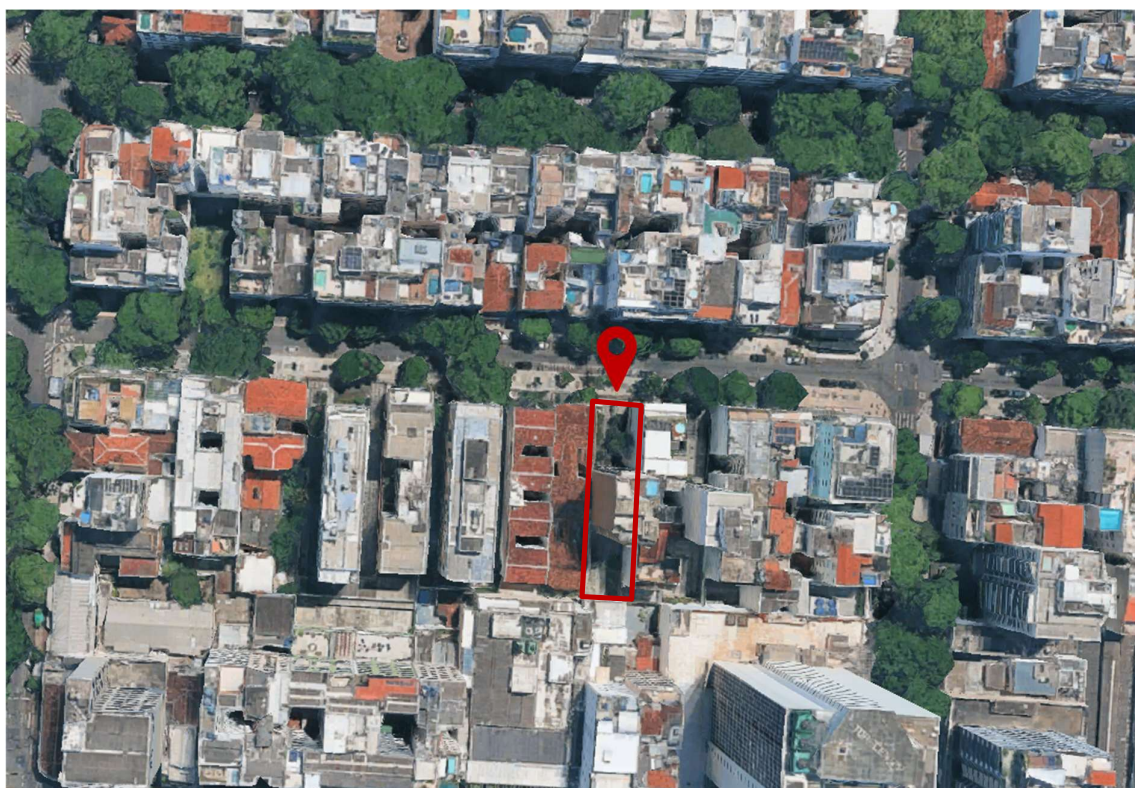




LAUDO DE AVALIAÇÃO

Apartamento 801 - Itapapema, Rio de Janeiro/RJ

R. Barão da Torre, 619 – Ipanema/RJ



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br

SUMÁRIO

1	INFORMAÇÕES INICIAIS	3
2	OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	3
3	LIMITAÇÕES, PREMISSAS E CONDICIONANTES	4
4	DESCRIÇÃO DA REGIÃO	4
5	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO	5
6	MÉTODO UTILIZADO	6
6.1	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.....	6
7	PESQUISA DE PREÇOS	7
7.1	Coleta dos Dados Amostrais	7
7.2	Metodologia Aplicada.....	7
7.3	Análise Estatística – Homogeneização das Amostras.....	8
7.4	Grau de Precisão e de Fundamentação	8
7.5	Valor Básico Unitário.....	9
8	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	9
8.1	Valores do apartamento	12
8.2	Arredondamento de Valores	13
9	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	14
10	ANEXOS	15

1 INFORMAÇÕES INICIAIS

- **Tipologia do Imóvel:** Apartamento
- **Espólio:** José Mateus de Brito e Nelly de Brito
- **Objeto de Avaliação:** Apartamento nº801, situado na Rua Barão da Torre nº619, Ipanema, Rio de Janeiro/RJ.
- **Metodologia:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Tratamento por Fatores
- **Data-Base da Presente Avaliação:** Junho/2026

2 OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

O presente laudo tem por objetivo e finalidade estabelecer o valor de mercado para embasar venda judicial (liquidação forçada) em leilão de imóvel urbano situado no bairro Ipanema, no município de Rio de Janeiro, com base em critérios técnicos e metodológicos previstos nas normas vigentes de avaliação de bens, documentação apresentada e demais elementos técnicos.

A liquidação forçada é definida como valor para uma situação de venda compulsória, típica de leilões e muito utilizada para garantias bancárias. Este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo. Desta forma os valores de liquidação forçada conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois nestes casos é violada uma das condições basilares de mercado do bem, que é a sua velocidade de venda.

A NBR 14.653-1:2019, define liquidação forçada como “condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. E que o seu preço se deriva da quantia auferível na condição de liquidação forçada.

3 LIMITAÇÕES, PREMISSAS E CONDICIONANTES

Nas alienações judiciais, caracterizadas como liquidação forçada, os bens são vendidos no estado em que se encontram, não configurando relação de consumo entre vendedor e adquirente. Assim, não cabe ao arrematante alegar vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito) em relação ao leiloeiro ou comitente vendedor. Tal condição impacta diretamente o valor atribuído à presente avaliação, uma vez que o imóvel será entregue exatamente conforme seu estado atual.

Declara-se que o avaliador não possui qualquer interesse, direto ou indireto, nas partes envolvidas ou no processo, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor entendimento e crédito deste avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros.

Atribuindo-se à arrematação em leilão o caráter de aquisição originária da propriedade pelo arrematante, este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza – judiciais, extrajudiciais ou ambientais, que possam incidir sobre o bem avaliado.

4 DESCRIÇÃO DA REGIÃO

A região do imóvel está localizada em um dos bairros mais procurados na capital do Rio de Janeiro, Ipanema, localizado na Zona Sul da cidade. Sua ocupação é predominantemente residencial, composta por edifícios multifamiliares de médio e alto padrão, além de uma ampla oferta de comércio, serviços, lazer e infraestrutura urbana consolidada. A região apresenta elevado grau de urbanização, com vias pavimentadas, redes completas de abastecimento e fácil acesso ao acesso público, sendo o metrô o principal meio.

A localização privilegiada entre o Oceano Atlântico e a Lagoa Rodrigo de Freitas confere ao bairro grande atratividade imobiliária. O local apresenta uma elevada liquidez imobiliária e forte demanda por imóveis residenciais e comerciais, reconhecido por seu padrão construtivo qualificado e constante valorização patrimonial.

5 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO

A seguir, apresenta-se um quadro-resumo com os principais dados do imóvel, seguido pela descrição detalhada de suas características.

Quadro 01 - Quadro Resumo de Dados do Imóvel.

Localização			
Cidade/UF	Rio de Janeiro/RJ	Posição do Lote	Meio de quadra
Bairro	Ipanema		
Dados Registrais			
Matrícula	68.414	Área total (m²)	149,00m ²
Vagas de estacionamento	2	Área vagas	20,00m ²
Infraestrutura Urbana			
Acesso	Asfalto	Transporte Público	Sim
Água Encanada	Sim	Iluminação Pública	Sim
Esgoto Sanitário	Sim	Coleta de Resíduos Sólidos	Sim
Águas Pluviais / Drenagem	Sim	Proximidade com Comércio e Serviços	Sim
Energia Elétrica	Sim	Topografia	Plana

O imóvel “Apartamento 801”, Espólio de José Mateus de Brito e Nelly de Brito, localiza-se na Rua Barão da Torre nº619, no bairro Ipanema, município de Rio de Janeiro, está registrado na matrícula nº 68.414 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio de Janeiro/RJ, com área total de 149,00 m². A área registrada neste documento foi fornecida pelo proprietário, dado que não consta na matrícula, apenas a área do terreno.

6 MÉTODO UTILIZADO

6.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é utilizado para estimar o valor de bens imóveis a partir da observação e análise de preços praticados em transações imobiliárias. É considerado um método direto por não depender de outros procedimentos para a determinação do valor, baseando-se na correlação entre o bem avaliando e propriedades com características semelhantes.

O valor do imóvel é obtido pela comparação entre as características do bem avaliando e aquelas observadas nos dados de mercado, resultando em uma estimativa de valor de mercado derivada dos preços efetivamente pagos ou ofertados.

Para a aplicação dessa metodologia, realiza-se pesquisa mercadológica na região do imóvel avaliando, identificando dados comparáveis que permitam analisar a influência de cada atributo sobre o preço. A amostra obtida é tratada de modo a homogeneizar as peculiaridades dos dados e permitir a adequada comparação com o imóvel avaliando.

A precisão dos resultados depende do grau de semelhança entre os dados coletados e o bem avaliando, bem como da atualidade das transações e das condições em que ocorreram, observando-se eventuais fatores atípicos que possam interferir no valor.

7 PESQUISA DE PREÇOS

Todas as informações de dados mercadológicos presente neste laudo, foram obtidas, nas principais imobiliárias da região, que inclusive atuam no ramo de imóveis urbanos, os quais conhecem as particularidades do mercado de imóveis nas proximidades.

7.1 Coleta dos Dados Amostrais

A pesquisa mercadológica foi realizada por meio do levantamento de ofertas e transações de imóveis com características semelhantes, contemplando apartamentos localizados na mesma região do bem avaliando, no município de Rio de Janeiro, durante o mês de maio de 2026, onde foram coletadas 6 amostras para pesquisa de preço para embasamento do valor mercadológico da propriedade.

Essa pesquisa constou do levantamento de quadros amostrais consultados no mercado imobiliário e em fontes idôneas disponíveis no município.

A localização dos elementos pesquisados é apresentada em anexo.

7.2 Metodologia Aplicada

Devido à disponibilidade de imóveis à venda nas regiões próximas ao imóvel avaliando, o método de avaliação recairá sobre o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, através do Tratamento por Fatores, seguindo os preceitos das normas para avaliação de bens da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas: NBR 14653-1/2019 e NBR 14.653-2/2011.

No referido método, o tratamento por fatores consiste na aplicação de coeficientes de homogeneização sobre os dados coletados em mercado, com o objetivo de tornar comparáveis imóveis com diferentes características físicas, construtivas e locacionais. Esses fatores ajustam as amostras em função de variáveis como área, padrão construtivo, estado de conservação, idade, posição na edificação, presença de garagem e características do entorno, permitindo a obtenção de um valor unitário representativo e tecnicamente consistente.

7.3 Análise Estatística – Homogeneização das Amostras

A homogeneização é o tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

Para a identificação do valor de mercado, foi preferido a utilização do método comparativo direto de dados de mercado, conforme NBR 14653-1:2019, a qual se baseia esse laudo.

Conforme a NBR 14653-2: 2011, define o grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores pela caracterização do imóvel avaliando, que é o caso deste laudo, a quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados são 3 e o intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores é de 0,80 a 1,25.

Efetuada a pesquisa, analisada a amostra, os elementos foram trabalhados adequadamente de modo a torná-los comparáveis entre si, num processo denominado “Homogeneização”. Após esse processo é possível eliminar alguns elementos na etapa denominada de “Pré-Saneamento”.

Neste grupo foram pesquisados 6 elementos, destes, na análise preliminar, foi descartada 0 amostras no Pré-Saneamento, ficando o grupo de amostras com 6 elementos, conforme apresentado em anexo.

7.4 Grau de Precisão e de Fundamentação

O tratamento estatístico dos elementos pesquisados leva a uma avaliação de “Grau de Precisão III”, para o grupo, como definida na NBR 14.653 – 2: 2011, na qual é analisada a consistência dos resultados para uma probabilidade de ocorrência em 80% dos casos, conforme recomendam as Normas.

O Grau de Fundamentação tem por finalidade avaliar o desempenho do trabalho do avaliador e é de acordo com a pontuação – segundo os critérios especificados na Norma e obtidos com os dados de campo. Desta maneira, a avaliação foi enquadrada com “Grau de Fundamentação II”. O intervalo calculado considera a distribuição “t” de STUDENT para confiança máxima de 80%, e para os graus de liberdade determinados pelos elementos de pesquisa válidos.

7.5 Valor Básico Unitário

De acordo com a análise estatística anexa, pode-se afirmar, dentro dos parâmetros estabelecidos preconizados pela ABNT que, segundo as amostras, os preços básicos unitários por m² apurados para os apartamentos, de acordo com o quadro amostral, varia de R\$ 17.419,35/m², sendo esse o limite ou campo de arbítrio inferior, e o limite ou campo de arbítrio superior com o valor de R\$ 25.285,71/m². Dentro deste intervalo de arbítrio, adotou-se a Média Saneada de R\$ 21.934,56/m² por representar a realidade mais próxima do local.

Sendo assim, o valor básico unitário é de **R\$ 21.934,56/m²**, correspondente ao mês Junho de 2026.

8 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A avaliação de um imóvel consiste na determinação de seu valor de mercado por meio da aplicação de procedimentos técnicos normatizados, levando em consideração suas características físicas, construtivas, funcionais e locacionais. No caso de apartamentos, a análise envolve tanto a unidade habitacional quanto suas áreas acessórias, como vagas de garagem, observando-se a área privativa, padrão construtivo, estado de conservação, idade aparente e demais atributos que influenciam seu valor.

Para a determinação do valor da construção, utiliza-se como referência o Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB), divulgado periodicamente pelos sindicatos da construção civil, o qual fornece parâmetros de custo compatíveis com o padrão da edificação avaliada. Sobre este valor são aplicados fatores de adequação referentes às características específicas do imóvel, obtendo-se o custo de reprodução da benfeitoria existente.

Posteriormente, é considerada a depreciação física da construção por meio do método Ross-Heidecke, que relaciona a idade aparente da edificação ao seu estado de conservação, permitindo a obtenção do valor atual da benfeitoria. Este procedimento busca representar de forma mais fiel as condições efetivas do imóvel na data da avaliação.

Nos casos em que o imóvel está inserido em regiões de elevada valorização imobiliária, a influência da localização deve ser considerada de forma específica. Para tanto, utiliza-se o Fator de Comercialização ou Fator de Localização (F.O.C.), obtido a partir da análise de imóveis comparáveis disponíveis no mercado. Este fator permite captar a valorização decorrente de atributos externos à construção, como infraestrutura urbana, potencial comercial, atratividade turística, acessibilidade e prestígio da região.

No presente trabalho, trata-se da avaliação de um apartamento com duas vagas de garagem localizado no bairro de Ipanema, no município do Rio de Janeiro. Considerando que o imóvel está situado em uma das regiões mais valorizadas e turísticas do país, o fator localização possui influência significativa na composição do valor final, sendo devidamente considerado nos cálculos realizados. Dessa forma, o valor do imóvel resulta da combinação entre o valor da construção depreciada e a valorização proporcionada por sua localização privilegiada, observando-se os critérios técnicos e metodológicos aplicáveis à avaliação imobiliária.

Quadro 02 – Ross-Heideck

TABELA DE CÁLCULO - COEFICIENTE K (ROSS-HEIDECKE)

FONTES - IBAPE SP

IDADE EM (%) DA VIDA REFERENCIAL	A	B	C	D	E	F	G	H
2%	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4%	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6%	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8%	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10%	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12%	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14%	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16%	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18%	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20%	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22%	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24%	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26%	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28%	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30%	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32%	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196

34%	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36%	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38%	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40%	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42%	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44%	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46%	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48%	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50%	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52%	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54%	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56%	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58%	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60%	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62%	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64%	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66%	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68%	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70%	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72%	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74%	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76%	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78%	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,072
80%	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,184	0,133	0,069
82%	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84%	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86%	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88%	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90%	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92%	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94%	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96%	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98%	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100%	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Quadro 03 – Vida referencial

TABELA DE VIDA REFERENCIAL			
FONTE - IBAPE SP			
GRUPO	PADRÃO	IDADE REFERENCIAL - IR (ANOS)	VALOR RESIDUAL - R (%)
1. BARRACO	1.1 - PADRÃO RÚSTICO	5	0%
	1.2 - PADRÃO SIMPLES	10	0%
2. CASA	2.1 - PADRÃO RÚSTICO	10	20%
	2.2 - PADRÃO PROLETÁRIO	10	20%
	2.3 - PADRÃO ECONÔMICO	60	20%
	2.4 - PADRÃO SIMPLES	60	20%
	2.5 - PADRÃO MÉDIO	70	20%
	2.6 - PADRÃO SUPERIOR	70	20%
	2.7 - PADRÃO FINO	70	20%
	2.8 - PADRÃO LUXO	70	20%
3. GALPÃO	3.1 - PADRÃO ECONÔMICO	60	20%
	3.2 - PADRÃO SIMPLES	60	20%
	3.3 - PADRÃO MÉDIO	80	20%
	3.4 - PADRÃO SUPERIOR	80	20%
4. COBERTURA	4.1 - PADRÃO SIMPLES	20	10%
	4.2 - PADRÃO MÉDIO	20	10%
	4.3 - PADRÃO SUPERIOR	30	10%

8.1 Valores do apartamento

O resultado para o valor da construção dá-se pela seguinte fórmula:

$$\text{Valor da construção} = \text{Área construída} \times P_c \times C_c \times F_{oc}$$

Onde:

- P_c = Padrão construtivo (adotado = superior residencial)
- C_c = Custo de construção CUB (adotado = Sinduscon Rio de Janeiro para o exercício de maio de 2026)
- F_{oc} = Fator de equação ao obsolescimento e ao estado de conservação dado pela seguinte equação:

$$F_{oc} = R + K^* (1-R)$$

K = Ross Heidecke

R = vida residual

Os valores de K e R são encontrados na tabela de Ross-Heidecke, encontrada na **seção 8 “AVALIAÇÃO DO IMÓVEL”** deste documento.

Quadro 04 - Valor avaliado para a construção.

Valor da construção (R\$)
R\$1.054.032,93

Contudo, como se trata de um imóvel com alto valor imobiliário, decorrente da localização em uma área turística, comercial e de alta qualificação urbana do município do Rio de Janeiro, é necessário adequar um fator, denominado “fator localização”, neste processo. Este foi baseado nos valores locais obtidos por meio de amostras, subtraindo-se o valor da construção do valor de oferta e, assim, encontrando-se o índice médio do valor de localização, que é posteriormente multiplicado.

Assim, o valor final do imóvel se dá por:

Valor da construção x fator localização

Quadro 05 – Valor final do bem avaliado.

Valor da construção	Fator localização	Valor Total (R\$)
R\$1.054.032,93	3,4	R\$3.583.711,95

8.2 Arredondamento de Valores

Conforme a NBR 14653, admite-se o arredondamento do valor de mercado, desde que a variação não ultrapasse 1% em relação ao valor estimado.

Quadro 06 - Valor total arredondado do imóvel.

Valor Total (R\$)	Valor Total Arredondado (R\$)
R\$3.583.711,95	R\$3.550.000,00

9 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O valor de mercado aferido para o imóvel em questão é de **R\$3.550.000,00 (Três milhões quinhentos e cinquenta mil reais)**.

O presente laudo de avaliação foi realizado através de critérios técnicos estabelecidos na análise do mercado imobiliário local onde o imóvel se encontra, para a livre compra e venda.

Rio de Janeiro, 15 junho de 2026.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

10 ANEXOS

ANEXO I - Fotos do imóvel

ANEXO II - Pesquisa de mercado e tratamento estatístico





FORMULÁRIO DE PESQUISA DE PREÇO**REFERÊNCIA**

AMOSTRA Nº 01	TIPO DA AMOSTRA Informação <input type="checkbox"/> oferta <input checked="" type="checkbox"/> negociada <input type="checkbox"/>	VISTORIADA sim <input type="checkbox"/> não <input checked="" type="checkbox"/>
-------------------------	---	---

FONTE

NOME DO INFORMANTE Gisele Vieira	PROFISSÃO Corretora	CRECI 1011251
--	-------------------------------	-------------------------

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO Rua Nascimento		MUNICÍPIO Rio de Janeiro	BAIRRO Ipanema	UF RJ
Área do imóvel (m²) 150,00	Valor total (R\$) R\$ 3.650.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 21.900,00	Condição de pagamento À vista	
idade 30	vagas 2	nº quartos 3	nº banheiros 3	Equipamentos sim <input checked="" type="checkbox"/> não <input type="checkbox"/>
Estado de conservação		Padrão Construtivo		
Sigla B	Classificação Entre nova e regular	Padrão Alto	Depreciação (fator k) 0,700	

FOTO DO IMÓVEL**LINK DO ANÚNCIO**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-ipanema-zona-sul-rio-de-janeiro-com-garagem-150m2-venda-RS3650000-id-2891201886/?source=ranking%2Crp>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da pesquisa 15/06/2026	Elaborador Isadora dos Santos Wedicny
---------------------------------------	---

FORMULÁRIO DE PESQUISA DE PREÇO

REFERÊNCIA

AMOSTRA Nº 02	TIPO DA AMOSTRA Informação <input type="checkbox"/> oferta <input checked="" type="checkbox"/> negociada <input type="checkbox"/>	VISTORIADA sim <input type="checkbox"/> não <input checked="" type="checkbox"/>
-------------------------	---	---

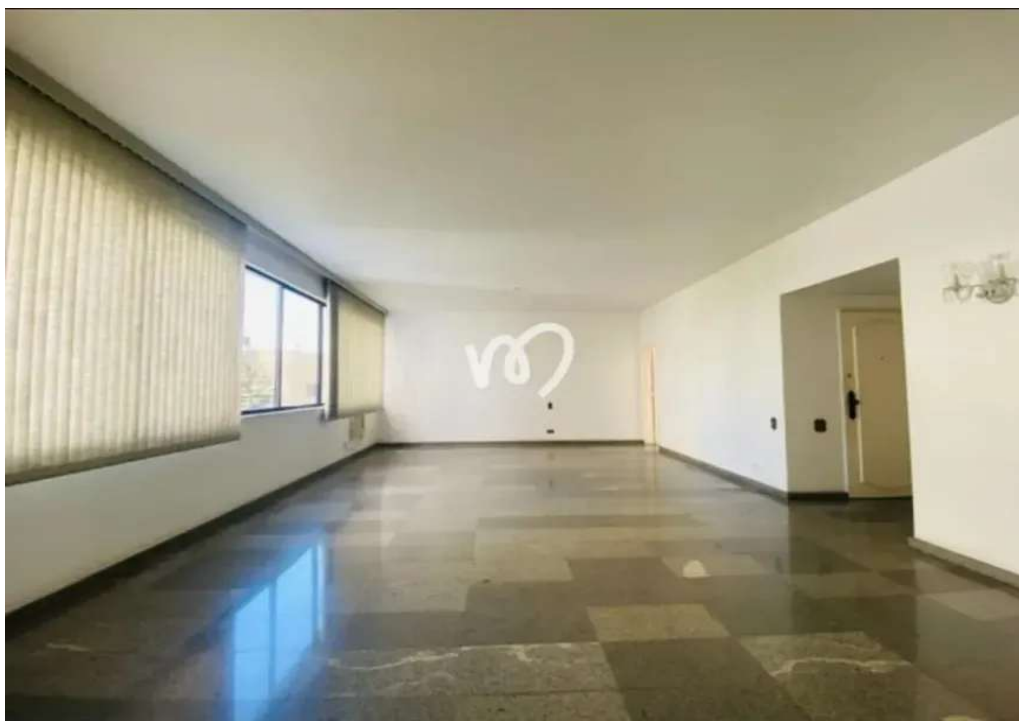
FONTE

NOME DO INFORMANTE Time Naira Leite	PROFISSÃO Corretora	CRECI 34244-F-RJ
---	-------------------------------	----------------------------

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO Rua Nascimento Silva, 91		MUNICÍPIO Rio de Janeiro	BAIRRO Ipanema	UF RJ
Área do imóvel (m²) 186	Valor total (R\$) R\$ 3.600.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 17.419,35	Condição de pagamento À vista	
idade 40	vagas 2	nº quartos 4	nº banheiros 3	Equipamentos sim <input checked="" type="checkbox"/> não <input type="checkbox"/>
Estado de conservação		Padrão Construtivo		
Sigla C	Classificação Regular	Padrão Alto	Depreciação 0,549	

FOTO DO IMÓVEL



LINK DO ANÚNCIO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-ipanema-zona-sul-rio-de-janeiro-com-garagem-186m2-venda-RS3600000-id-2881329902/?source=ranking%2Ccrp>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da pesquisa 15/06/2026	Elaborador Isadora dos Santos Wedicny
---------------------------------------	---

FORMULÁRIO DE PESQUISA DE PREÇO

REFERÊNCIA

AMOSTRA Nº 03	TIPO DA AMOSTRA Informação <input type="checkbox"/> oferta <input checked="" type="checkbox"/> negociada <input type="checkbox"/>	VISTORIADA sim <input type="checkbox"/> não <input checked="" type="checkbox"/>
-------------------------	---	---

FONTE

NOME DO INFORMANTE Maisveloz Imóveis Laranjeira	PROFISSÃO Imobiliária	CRECI 08274-J-RJ
---	---------------------------------	----------------------------

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO Rua Vinícius de Moraes, 56		MUNICÍPIO Rio de Janeiro	BAIRRO Ipanema	UF RJ
Área do imóvel (m²) 105	Valor total (R\$) R\$ 2.950.000,00		Valor unitário (R\$/m²) R\$ 25.285,71	Condição de pagamento À vista
idade 20	vagas 2	nº quartos 4	nº banheiros 2	Equipamentos sim <input checked="" type="checkbox"/> não <input type="checkbox"/>
Estado de conservação		Padrão Construtivo		
Sigla B	Classificação Entre nova e regular	Padrão Alto	Depreciação 0,818	

FOTO DO IMÓVEL



LINK DO ANÚNCIO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-ipanema-zona-sul-rio-de-janeiro-com-garagem-105m2-venda-RS2950000-id-2892441315/?source=ranking%2Ccrp>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da pesquisa 15/06/2026	Elaborador Isadora dos Santos Wedicny
---------------------------------------	---

FORMULÁRIO DE PESQUISA DE PREÇO

REFERÊNCIA

AMOSTRA Nº 04	TIPO DA AMOSTRA Informação <input type="checkbox"/> oferta <input checked="" type="checkbox"/> negociada <input type="checkbox"/>	VISTORIADA sim <input type="checkbox"/> não <input checked="" type="checkbox"/>
-------------------------	---	---

FONTE

NOME DO INFORMANTE Larissa Calcagno Castro De Oliveira	PROFISSÃO Corretora	CRECI 058348-F-RJ
--	-------------------------------	-----------------------------

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO Rua Prudente de Moraes, 554		MUNICÍPIO Rio de Janeiro	BAIRRO Ipanema	UF RJ	
Área do imóvel (m²) 167	Valor total (R\$) R\$ 3.700.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 19.940,12	Condição de pagamento À vista		
idade 25	vagas 2	nº quartos 3	nº banheiros 4	Equipamentos	sacada/ varanda sim <input checked="" type="checkbox"/> não <input type="checkbox"/>
Estado de conservação			Padrão Construtivo		
Sigla B	Classificação Entre nova e regular	Padrão Alto	Depreciação 0,753		

FOTO DO IMÓVEL



LINK DO ANÚNCIO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-ipanema-zona-sul-rio-de-janeiro-com-garagem-167m2-venda-RS3700000-id-2892530089/?source=ranking%2Ccrp>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da pesquisa 15/06/2026	Elaborador Isadora dos Santos Wedicny
---------------------------------------	---

FORMULÁRIO DE PESQUISA DE PREÇO

REFERÊNCIA

AMOSTRA Nº 05	TIPO DA AMOSTRA Informação <input type="checkbox"/> oferta <input checked="" type="checkbox"/> negociada <input type="checkbox"/>	VISTORIADA sim <input type="checkbox"/> não <input checked="" type="checkbox"/>
-------------------------	---	---

FONTE

NOME DO INFORMANTE Suzana Lustosa Da Fonseca	PROFISSÃO Corretora	CRECI
--	-------------------------------	--------------

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO Rua Aníbal de Mendonça		MUNICÍPIO Rio de Janeiro	BAIRRO Ipanema	UF RJ	
Área do imóvel (m²) 128		Valor total (R\$) R\$ 3.350.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 23.554,69	Condição de pagamento À vista	
idade 25	vagas 2	nº quartos 4	nº banheiros 3	Equipamentos	sacada/ varanda sim <input checked="" type="checkbox"/> não <input type="checkbox"/>
Estado de conservação			Padrão Construtivo		
Sigla B	Classificação Regular	Padrão Alto	Depreciação 0,753		

FOTO DO IMÓVEL



LINK DO ANÚNCIO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-ipanema-zona-sul-rio-de-janeiro-com-garagem-128m2-venda-RS3350000-id-2872314784/?source=ranking%2Ccrp>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da pesquisa 15/06/2026	Elaborador Isadora dos Santos Wedicny
---------------------------------------	---

FORMULÁRIO DE PESQUISA DE PREÇO

REFERÊNCIA

AMOSTRA Nº 06	TIPO DA AMOSTRA Informação <input type="checkbox"/> oferta <input checked="" type="checkbox"/> negociada <input type="checkbox"/>	VISTORIADA sim <input type="checkbox"/> não <input checked="" type="checkbox"/>
-------------------------	---	---

FONTE

NOME DO INFORMANTE Julio Bogoricin Moveis	PROFISSÃO Imobiliária	CRECI 02410-J-RJ
---	---------------------------------	----------------------------

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO Rua Prudente de Moraes, 752		MUNICÍPIO Rio de Janeiro	BAIRRO Ipanema	UF RJ	
Área do imóvel (m²) 134	Valor total (R\$) R\$ 3.500.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 23.507,46	Condição de pagamento À vista		
idade 25	vagas 2	nº quartos 3	nº banheiros 3	Equipamentos	sacada/ varanda sim <input checked="" type="checkbox"/> não <input type="checkbox"/>
Estado de conservação			Padrão Construtivo		
Sigla C	Classificação Regular	Padrão Alto	Depreciação 0,770		

FOTO DO IMÓVEL



LINK DO ANÚNCIO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-ipanema-zona-sul-rio-de-janeiro-com-garagem-134m2-venda-RS3500000-id-2892315490/?source=ranking%2Crp>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da pesquisa 15/06/2026	Elaborador Isadora dos Santos Wedicny
---------------------------------------	---

MEMORIAL DE CÁLCULO

DADOS DAS AMOSTRAS

Amostra	Área constr. (m²)	Padrão Construtivo	Preço oferta-R\$	Preço Venda-R\$ (of*0,9)	Idade (anos)	Vida Referencial	R
1	150,00	2,656	3.650.000,00	3.285.000,00	30,00	70,00	0,20
2	186,00	2,656	3.600.000,00	3.240.000,00	40,00	70,00	0,20
3	105,00	2,656	2.950.000,00	2.655.000,00	20,00	70,00	0,20
4	167,00	2,656	3.700.000,00	3.330.000,00	25,00	70,00	0,20
5	128,00	2,656	3.350.000,00	3.015.000,00	25,00	70,00	0,20
6	134,00	2,656	3.500.000,00	3.150.000,00	25,00	70,00	0,20

Amostra	Conservação	Coefficiente K	Idade Referencial	Foc	Valor construção
1	B	0,70	42,86%	0,76	943.868,56
2	C	0,55	57,14%	0,64	984.365,49
3	B	0,82	28,57%	0,85	742.774,88
4	B	0,75	35,71%	0,80	1.109.466,16
5	B	0,75	35,71%	0,80	850.369,27
6	C	0,77	35,71%	0,82	905.318,98

CUB- UF	3.117,30
---------	----------

HOMOGENIZAÇÃO

Amostra	Idade / VRI*100	V.U.APT(R\$/M2)	localização sob o valor da construção
1	0,43	R\$ 21.900,00	3,48
2	0,57	R\$ 17.419,35	3,29
3	0,29	R\$ 25.285,71	3,57
4	0,36	R\$ 19.940,12	3,00
5	0,36	R\$ 23.554,69	3,55
6	0,36	R\$ 23.507,46	3,48

média	21.934,557	média do	3,40
desv. Padrão	2.852,90	acrécimo de	
cv (%)	13,01%	localização	localização

MEMORIAL DE CÁLCULO

CÁLCULO DA CONSTRUÇÃO

Valor da Construção do avaliando		Características do Avaliando	
Valor Const. =	$\text{Área} \times \text{Pc} \times \text{Cc} \times \text{Foc}$	Localização	3,400
Valor Const. =	R\$ 1.054.032,93	padrão de constr.	2,656
área construída	$\text{Pc} - \text{Padrão de Construção}$	idade	20,000
Cc - Custo de Construção CUB		Conservação	B
Foc - Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação.		K -	0,818
		área constr.	149,000
		idade % vr	28,57%
		Foc -	0,854
		VR	0,200

VALOR TOTAL

Valor total do imóvel = valor da construção x fator de localização	
Valor total do imóvel =	R\$ 3.583.711,95

Intervalo de elementos homogêneos

Limite Inferior (-30%)	2.508.598,37
Limite Superior (30%)	4.658.825,54
Elem. Crítico Inferior	17.419,35
Elem. Crítico Superior	25.285,71

ARREDONDAMENTOS ACEITOS

1,00%	3.547.874,83
-1,00%	3.619.549,07