



Avaliação: Casa 2 Pavimentos no Centro de Queimados/RJ

Valor de Venda: R\$700.000,00

Valor de Locação Sugerido: R\$3.500,00 a R\$4.200,00 mensais

Com base nas informações do imóvel e na visita realizada, consideramos os aspectos mais relevantes para esta avaliação

1. Tipo de Imóvel e Localização:

- **Tipo:** Casa de 2 pavimentos com área gourmet
- **Localização:** Rua Japeri 18, Centro de Queimados/RJ
- **Justificativa do Valor:**
 - Imóveis no centro tendem a ter maior liquidez e valorização
 - Proximidade a serviços essenciais, comércio e transporte público
 - Potencial para uso residencial ou comercial, ampliando o mercado de compradores/locatários

2. Características do Imóvel:

- Terreno: 366m²
- Área construída: 260m²
- 4 quartos (2 suítes)
- 2 salas
- Cozinha e copa conjugadas
- 2 banheiros adicionais
- 2 áreas de serviço
- Varandão em L na frente
- Escada de granito
- Quintal
- Churrasqueira



- Garagem para 4 veículos (3 cobertos)

Justificativa do Valor:

- Área construída e terreno amplos para padrões urbanos
- Versatilidade dos ambientes (possibilidade de home office)
- Área gourmet e churrasqueira como diferenciais para entretenimento
- Garagem ampla, um grande atrativo em área central

3. Infraestrutura do Prédio:

Embora seja uma casa e não um prédio, podemos considerar a infraestrutura da propriedade:

- Estrutura em dois pavimentos
- Corredor em L para boa circulação
- Varandão que proporciona área de lazer integrada
- Garagem bem planejada com espaço para 4 veículos

Análise:

- Boa distribuição dos ambientes em dois pavimentos
- Infraestrutura que combina áreas sociais, privativas e de serviço de forma eficiente
- Planejamento que favorece conforto e privacidade

4. Potencial de Valorização:

- Localização central com potencial para futura expansão comercial da área
- Terreno amplo permite futuras expansões ou melhorias
- Versatilidade para uso residencial ou adaptação comercial

Análise:

- Imóveis em áreas centrais tendem a valorizar mais rapidamente
- Potencial para aumento de valor com possíveis melhorias ou expansões
- Adaptabilidade para diferentes usos aumenta o interesse de investidores

5. Mercado:

- Comparação com imóveis similares na região
- Consideração da demanda por imóveis espaçosos em área central



- Avaliação do mercado de aluguel para residências de alto padrão em Queimados

6. Estado de Conservação:

- Bom estado de conservação, com acabamentos de qualidade (como a escada de granito)
- Manutenção adequada das áreas externas e internas

Análise:

- Bom estado de conservação reduz a necessidade de investimentos imediatos pelo comprador/locatário
- Acabamentos de qualidade agregam valor ao imóvel

Conclusão da Avaliação:

O valor de venda de R\$700.000,00 se justifica pela combinação de fatores como localização privilegiada, ampla área construída e de terreno, versatilidade de uso, e potencial de valorização. A propriedade oferece características únicas que a destacam no mercado imobiliário de Queimados, como a área gourmet, garagem para 4 veículos e a possibilidade de adaptação para uso comercial.

O valor de locação sugerido entre R\$3.500,00 e R\$4.200,00 reflete o padrão elevado do imóvel, sua localização central e as comodidades oferecidas. Esta faixa de preço considera que o imóvel atrai um público que busca conforto, espaço e localização privilegiada, seja para moradia ou para estabelecimento comercial de alto padrão.

Esta avaliação fornece uma base sólida para a precificação do imóvel, tanto para venda quanto para locação, levando em conta suas características únicas e seu posicionamento no mercado imobiliário de Queimados.

Carioquinha Intermediações Ltda
CNPJ: 46.799.120/0001-00