



LAUDO DE AVALIAÇÃO - FRAÇÃO IDEAL



Solicitante:	Bernardo Bosco Burlamaqui de Andrade	CNPJ/CPF:	091.063.967-12		
Endereço real do local:	Avenida Presidente Vargas	N°:	583		
Complemento:	Sala nº2216	Condomínio:	Centro do Rio	CEP:	20071-003
Bairro:	Centro	Construtora:	-		
Cidade:	Rio de Janeiro	UF:	RJ		
VALOR AVALIADO:	Valor por m ²	Uso do Imóvel	Atesta a Garantia?	Possui Habitabilidade?	
R\$ 221.000,00	R\$3.458,53	COMERCIAL	SIM	SIM	

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel avaliado:	SALA/CONSULTÓRIO		
O imóvel avaliado é composta de quantas matrículas:	1	Primeira habitação?	Não
Cartório de registro da(s) matrícula(s):	2ºCRI Rio de Janeiro/RJ		
Atenção para o lançamento da(s) Matrículas, suas frações e valores na aba indicada para este fim			

DETALHAMENTO VAGA(S) DE GARAGEM E BOX/ESCANINHO

A(s) vaga(s) de garagem são objetos de matrículas individuais:	Não	Se sim, mais quantas matrículas:	
A(s) vaga(s) de garagem são para guarda de quantos veículos:	0		
Há Box/Escaninho?	Não	Se sim, há matrícula(s) separada(s)?	
Detalhe abaixo se as vagas são presas, soltas, cobertas, área de estacionamento indeterminada, número de matrícula, fração ideal e valor por matrícula, quando for o caso de fração ideal. Se não for imóvel composto por fração, ou a vaga não for uma unidade autônoma, apenas descrever o tipo de garagem. (REGISTRO FOTOGRÁFICO DA(S) VAGAS / GARAGEM É OBRIGATÓRIO).			
A matrícula do imóvel em estudo não informa vaga de garagem. Pelo exposto, para fins de cálculo e avaliação, o imóvel não possui vaga.			

DETALHAMENTO DO IMÓVEL EDIFICAÇÃO PRINCIPAL - FRAÇÃO IDEAL

Áreas conforme Matrícula (se não constar inserir "Não Informado")		Áreas privativas ponderadas e aferidas in loco			
Área Total Construída:	63,90 m ²	Área total Privativa:	63,90 m ²		
Área Total Privativa:	63,90 m ²	Área Coberta Padrão:	63,90 m ²		
Área Total de Terreno:		Área padrão diferente ou descoberta:	0,00 m ²		
Área de Testada:		Coefficiente adotado para área diferenciada:	0		
Estado de Conservação:	Bom	Área total ponderada edificação principal	63,90 m ²		
Total de Dormitórios:	-	Qtos destes dormitórios são Suites?	-	Padrão de acabamento:	Normal
Total de Banhos sociais considerar lavabo(s) e desconsiderando as suites:		2	Qualificação de DCE	Não Possui	
Descreva abaixo o imóvel vistoriado caso os campos acima sejam insuficientes para descreve-lo: Sala, copa e 2 lavabos. Obs: Área medida in-loco 63,90m ² .					

DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO

Imóvel encontra-se em condomínio?	Sim	Estrutura de Serviços do Condomínio:	Bom
Estado de conservação áreas comuns:	Bom	Valor mensal taxa de condomínio:	
Elevador(es) por Bloco/Torre	3	Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:	
Tv a cabo e portaria 24h.			

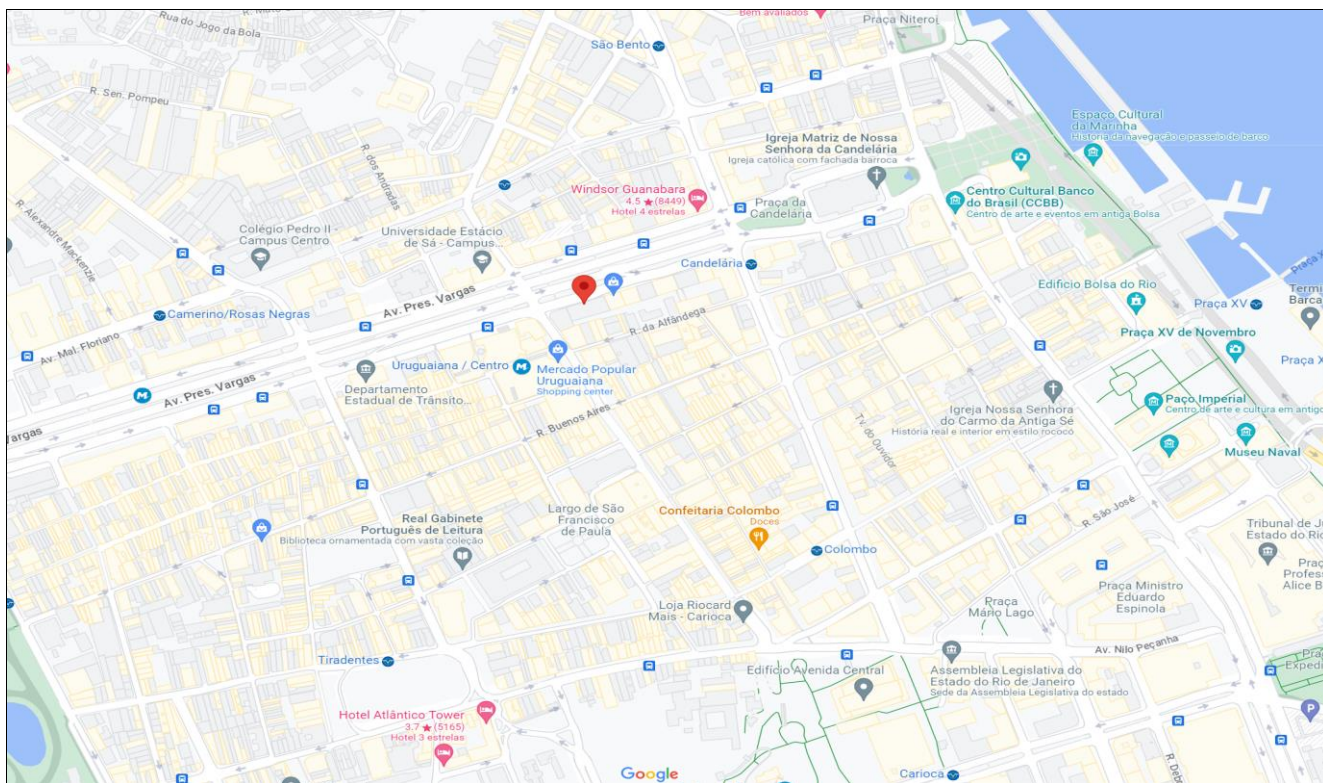
SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA IMÓVEIS EM USO COMERCIAL

Atividade comercial exercida no local:			
Tempo de exercício no local	Extintores?	Hidrantes?	Sprinklers?

RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	MMDC	Precisão:	II	Fundamentação:	II
Nome:	Tales R. S. Galache				
CREA:	5060563873-D				
Empresa:	Galache Engenharia Ltda.	Agencia Solicitante	Bárbara Slavinski Maciel-Itaim SP		
Data:	quarta-feira, 6 de setembro de 2023				

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



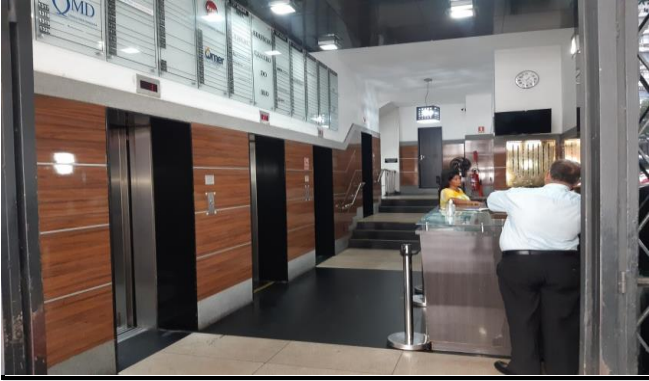
FOTO INDICAÇÃO NUMERAÇÃO PREDIAL



FOTO RUA VISÃO À ESQUERDA



FOTO RUA VISÃO À DIREITA



Descrição: HALL DO ELEVADORES / RECEPÇÃO

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



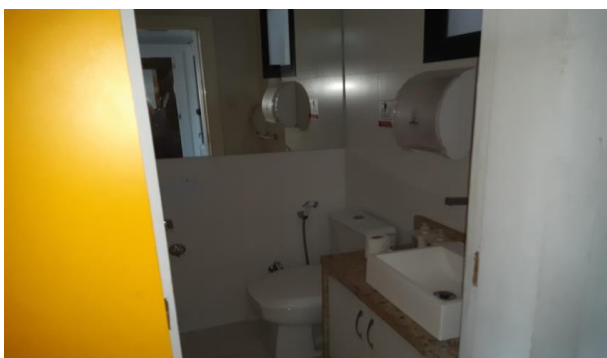
Descrição: VISTA INTERNA DA SALA



Descrição: VISTA INTERNA DA SALA



Descrição: VISTA INTERNA DA SALA



Descrição: LAVABO - 1



Descrição: LAVABO - 2



Descrição: COPA

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO	ÍNDICE	PADRÃO	IDADE APAR.	ÁREA	VAGAS	DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE	(R\$)	FISCAL	ACABAM.	(ANOS)	ÚTIL (M²)		
1	Avenida Presidente Vargas	583	6	Corretor	(21) 97199-7587	170.000,00	1,00	1,836	30	63,00	0	06/09/23
2	Avenida Presidente Vargas	583	3	Corretor	(21) 3507-2001	150.000,00	1,00	1,632	40	63,00	0	06/09/23
3	Avenida Presidente Vargas	583	9	Corretor	(21) 97163-0861	200.000,00	1,00	1,836	30	65,00	0	06/09/23
4	Avenida Presidente Vargas	583	2	Corretor	(21) 3738-2403	100.000,00	1,00	1,836	30	36,00	0	06/09/23
5	Avenida Presidente Vargas	446	17	Corretor	(21) 99874-5828	192.000,00	1,00	1,632	30	68,00	0	06/09/23
6	Avenida Presidente Vargas	446	20	Corretor	(21) 2262-3623	240.000,00	1,00	1,836	30	67,00	0	06/09/23

LINK DAS AMOSTRAS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-3-quartos-centro-zona-central-rio-de-janeiro-63m2-venda-RS150000-id-150000
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-zona-central-rio-de-janeiro-63m2-venda-RS150000-id-150000
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-zona-central-rio-de-janeiro-65m2-venda-RS200000-id-200000
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-zona-central-rio-de-janeiro-36m2-venda-RS100000-id-100000
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-zona-central-rio-de-janeiro-68m2-venda-RS192000-id-192000
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-zona-central-rio-de-janeiro-67m2-venda-RS240000-id-240000

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor	padrão	1,84	
Quadra	idade	25	0,531
índice fiscal	AU	63,90	
	vagas	0	
	andar	22	1,210

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.	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	
1	170.000,00	0,90	6	63,00	2.428,57	1,00	1,00	0,00	2.428,57	0	1,0000	0,00	2.428,57	30	0,468	1,1350	327,74	2.756,31	
2	150.000,00	0,90	3	63,00	2.142,86	1,00	1,00	0,00	2.142,86	0	1,0000	0,00	2.142,86	40	0,363	1,4619	989,88	3.132,74	
3	200.000,00	0,90	9	65,00	2.769,23	1,00	1,00	0,00	2.769,23	0	1,0000	0,00	2.769,23	30	0,468	1,1350	373,71	3.142,94	
4	100.000,00	0,90	2	36,00	2.500,00	1,00	1,00	0,00	2.500,00	0	1,0000	0,00	2.500,00	30	0,468	1,1350	337,38	2.837,38	
5	192.000,00	0,90	17	68,00	2.541,18	1,00	1,00	0,00	2.541,18	0	1,0000	0,00	2.541,18	30	0,468	1,1350	342,93	2.884,11	
6	240.000,00	0,90	20	67,00	3.223,88	1,00	1,00	0,00	3.223,88	0	1,0000	0,00	3.223,88	30	0,468	1,1350	435,06	3.658,94	
					Média	2.600,95				Média	2.600,95				Média	2.600,95			
					L. Inf.	1.820,67				L. Inf.	1.820,67				L. Inf.	2.148,12			
					L. Sup.	3.381,24				L. Sup.	3.381,24				L. Sup.	3.989,36			
					Desvio	365,97				Desvio	365,97				Desvio	329,60			
					CV	0,141				CV	0,141				CV	0,107			
					SIM				SIM				SIM						

Homogeneização do fator padrão				Homogeneização do fator andar					Homogeneização do fator área				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA				
padrão	Cp	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	andar	coef. andar	Ca	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Área amostra	fg	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	
1,84	1,0000	0,00	2.428,57	6	1,050	1,1524	370,07	2.798,64	63,00	1,00	-8,60	2.419,97	1,29	3.126,38	3.126,38	3.126,38	3.126,38	
1,63	1,1250	267,86	2.410,71	3	1,020	1,1863	399,16	2.542,02	63,00	1,00	-7,59	2.135,27	1,77	3.799,75	3.799,75	3.799,75	3.799,75	
1,84	1,0000	0,00	2.769,23	9	1,080	1,1204	333,33	3.102,56	65,00	1,00	11,84	2.781,07	1,26	3.476,27	3.476,27	3.476,27	3.476,27	
1,84	1,0000	0,00	2.500,00	2	1,010	1,1980	495,05	2.995,05	36,00	0,93	-173,03	2.326,97	1,33	3.332,43	3.332,43	3.332,43	3.332,43	
1,63	1,1250	317,65	2.858,82	17	1,160	1,0431	109,53	2.650,71	68,00	1,02	39,82	2.580,99	1,30	3.311,29	3.311,29	3.311,29	3.311,29	
1,84	1,0000	0,00	3.223,88	20	1,190	1,0168	54,18	3.278,06	67,00	1,01	38,41	3.262,29	1,15	3.713,13	3.713,13	3.713,13	3.713,13	
				Média	2.698,54				Média	2.894,51				Média	2.584,43			
				L. Inf.	1.888,98				L. Inf.	2.026,16				L. Inf.	1.809,10			
				L. Sup.	3.508,10				L. Sup.	3.762,86				L. Sup.	3.359,76			
				Desvio	316,80				Desvio	280,50				Desvio	398,31			
				CV	0,117				CV	0,097				CV	0,154			
				SIM				SIM				NÃO						

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
SALA/CONSULTÓRIO	
AU	63,90
Vu	3.459,87
Valor total	221.000,00