

Código de Identificação: 973V3BY



## Identificação

|                    |                                   |                      |                           |
|--------------------|-----------------------------------|----------------------|---------------------------|
| <b>Nome:</b>       | Evair de Assis Neto               | <b>Coord. geog.:</b> | -22.972272. -43.39613     |
| <b>Logradouro:</b> | Avenida Embaixador Abelardo Bueno | <b>Complemento:</b>  | Loja 114                  |
| <b>Bairro:</b>     | Barra da Tijuca                   | <b>nº</b>            | 3300                      |
| <b>Município:</b>  | Rio de Janeiro                    | <b>CEP:</b>          | 22775-040                 |
|                    |                                   | <b>Condomínio:</b>   | Condomínio Lumina Offices |
|                    |                                   | <b>UF:</b>           | RJ                        |

## Características do Imóvel

|                            |                                |                               |                      |                        |         |
|----------------------------|--------------------------------|-------------------------------|----------------------|------------------------|---------|
| <b>Tipologia:</b>          | Loja                           | <b>Uso:</b>                   | Comercial            | <b>Idade aparente:</b> | 10 anos |
| <b>Padrão construtivo:</b> | Escritório Padrão Médio c/elev | <b>Estado de conservação:</b> | Entre novo e regular |                        |         |
| <b>Nº de matrícula:</b>    | 376028                         | <b>Nº do Cartório:</b>        | 9                    |                        |         |

## Dimensões Edificação (m<sup>2</sup>)

| Área                        | Matrícula | IPTU  | In loco |
|-----------------------------|-----------|-------|---------|
| <b>Construída/Privativa</b> |           | 46,00 | 46,00   |
| <b>Comum</b>                |           |       |         |
| <b>Total</b>                | 0,00      | 46,00 | 46,00   |

## Terreno (m<sup>2</sup>)

|                          |         |
|--------------------------|---------|
| <b>Matrícula:</b>        |         |
| <b>IPTU:</b>             |         |
| <b>In Loco:</b>          |         |
| <b>Fração ideal (%):</b> | 0,01307 |

## Valor total de Mercado

|                                 |
|---------------------------------|
| <b>R\$ 367.000,00</b>           |
| Trezentos e Sessenta e Sete Mil |
| R\$ 7.976,18                    |

## Observações de Análise do Imóvel

O imóvel objeto desta avaliação situa-se no Barra da Tijuca, bairro da cidade de Rio de Janeiro no estado de Rio de Janeiro. Localizado em meio de quadra com frente para a Avenida Embaixador Abelardo Bueno, está próximo a diversos tipos de comércios e serviços. Ressaltamos que o imóvel ora avaliado, dista aproximadamente 450,00 m da Avenida Salvador Allende, 900,00 m da Avenida Estrada Cel Pedro Correia e 1,65 m da Avenida Imperatriz Leopoldina. Destacamos sua proximidade com o Centro Internacional Sarah de Neuroreabilitação e Neurociências (1,85 Km), Parque Olímpico de Tênis (200,00 m), Supermercados Unidos de Jacarepagua (1,64 km) e Estúdios da Globo (1,50 km). Nome do Empreendimento: Condomínio Lumina Offices Documentação: • Matrícula nº 376028 do 9º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro – RJ, referente ao Loja 114, com terreno de 300,00 m<sup>2</sup> e 1 vaga de garagem; • IPTU inscrição nº 3.178.449-9 indicando área de terreno de 300,00 m<sup>2</sup> e área construída de 46,00 m<sup>2</sup>; Vistoria: Loja desabitada estimado em 46,00 m<sup>2</sup> com 1 garagem, 1 salão, 1 escritório e 1 banheiro social.

Validar Engenharia de Avaliações LTDA

São Paulo  
13/07/2022

Responsável Técnico

Marcos Mansour Chebib Awad  
Engenheiro Civil - Crea: 5062265096

## Dados e Serviços da Região

Existe algum serviço, comércio ou atividade de lazer que valorize a garantia?  Sim Não  
 Comércio (<500m); Universidade (>1000m); Escola (<500m); Hospital (<1000m); Bancos (<500m); Supermercado (<1000m); Farmácia (<1000m); Praia (>1000m);

## Infraestrutura Habitacional da Região

Existe alguma característica incomum que comprometa a qualidade da garantia? Sim  Não

## Diagnóstico ambiental

I) O imóvel está localizado em área classificada como de risco pela Defesa Civil? Sim  Não  
 II) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental? Sim  Não

## Dados do Imóvel

| Divisão interna         | Quantidade | Piso       | Parede               | Teto                |
|-------------------------|------------|------------|----------------------|---------------------|
| Sala de Estar / Visitas | 1          | Contrapiso | Alvenaria sem reboco | Laje sem acabamento |
| Banheiro de Visita      | 1          | Contrapiso | Alvenaria sem reboco | Laje sem acabamento |
| Escritório              | 1          | Contrapiso | Alvenaria sem reboco | Laje sem acabamento |

## Quadro de Elementos Comparativos

| N | VALOR (R\$) | ESTADO CONSERV. | PADRÃO ACABAM.                      | IDADE APAR. (ANOS) | ÁREA PRIVATIVA (m <sup>2</sup> ) | ÁREA TERRENO (m <sup>2</sup> ) | UNITÁRIO SANEADO (R\$) |
|---|-------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------------------|------------------------|
| 1 | 440.000,00  | B               | Escritório Padrão Médio c/elev.     | 10                 | 50,00                            |                                | 8.169,81               |
| 2 | 440.000,00  | B               | Escritório Padrão Médio c/elev.     | 10                 | 56,00                            |                                | 7.603,91               |
| 3 | 410.000,00  | C               | Escritório Padrão Médio c/elev. (-) | 15                 | 59,00                            |                                | 7.771,25               |
| 4 | 399.000,00  | B               | Escritório Padrão Médio c/elev.     | 10                 | 46,00                            |                                | 7.806,52               |
| 5 | 450.000,00  | C               | Escritório Padrão Médio c/elev. (-) | 15                 | 59,00                            |                                | 8.529,42               |

## ENDEREÇO

|   | ENDEREÇO  | No   | LINK/CONTATO   |
|---|---|------|--|
| 1 | Avenida Embaixador Abelardo Bueno - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro (RJ) | 3300 | <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gMwkzM5IzM-ANUNCIANTE INOVANDO IMÓVEIS - (21) 9963-65053">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gMwkzM5IzM-ANUNCIANTE INOVANDO IMÓVEIS - (21) 9963-65053</a> |
| 2 | Avenida Embaixador Abelardo Bueno - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro (RJ) | 01   | <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wMwkzM5IzM-RE/MAX CHAVE - (21) 9645-26293">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wMwkzM5IzM-RE/MAX CHAVE - (21) 9645-26293</a>                               |
| 3 | Avenida Embaixador Abelardo Bueno - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro (RJ) | 3500 | <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=ANwkzM5IzM-JTAVARES BARRA DA TIJUCA - (21) 2494-5200">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=ANwkzM5IzM-JTAVARES BARRA DA TIJUCA - (21) 2494-5200</a>         |
| 4 | Avenida Embaixador Abelardo Bueno - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro (RJ) | 3300 | <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QNwkzM5IzM-ARBO IMÓVEIS - (11) 9992-93012">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QNwkzM5IzM-ARBO IMÓVEIS - (11) 9992-93012</a>                               |
| 5 | Avenida Embaixador Abelardo Bueno - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro (RJ) | 3500 | <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gNwkzM5IzM-AGENT GOLD IMÓVEIS - (21) 3627-7080">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gNwkzM5IzM-AGENT GOLD IMÓVEIS - (21) 3627-7080</a>                     |

Fotos do Imóvel



Entrada



Logradouro 1



Fachada Empreendimento 1



Logradouro Loja



Fachada Empreendimento



Fachada Loja



Fachada Vizinho



Fachada



Garagens



Id



Id



Id



Logradouro



Logradouro 2



Pav Sup



PAv



Salão (2)



Salão



Lavabo

## Cálculo do Valor do Imóvel

| Item | Preço      | Área útil (m <sup>2</sup> ) | Fator Oferta | Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m <sup>2</sup> ) | Parcela das Benefeitorias (%) | Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc) | Fator Padrão Construtivo | Fator Área | Fator Andar | Fator Au/Vagas | Fator transposição | Variação Monetária Final (R\$/m <sup>2</sup> ) | Valor Homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> ) | Fator Acumulado | Valor Saneado (R\$/m <sup>2</sup> ) |
|------|------------|-----------------------------|--------------|--|-------------------------------|---|--------------------------|------------|-------------|----------------|--------------------|--|---|-----------------|-------------------------------------|
| 1    | 440.000,00 | 50,00                       | 0,9          | 7.920,00   | 80                            | 1,0000  | 1,0000                   | 1,0211     | 1,0000      | 1,0105         | 1,0000             | 249,81   | 8.169,81                                  | 1,0315          | 8.169,81                            |
| 2    | 440.000,00 | 56,00                       | 0,9          | 7.071,43   | 80                            | 1,0000  | 1,0000                   | 1,0504     | 1,0000      | 1,0249         | 1,0000             | 532,48   | 7.603,91                                  | 1,0753          | 7.603,91                            |
| 3    | 410.000,00 | 59,00                       | 0,9          | 6.254,24   | 80                            | 1,0722  | 1,1113                   | 1,0642     | 1,0000      | 1,0316         | 1,0000             | 1.517,01                                       | 7.771,25                                  | 1,2426          | 7.771,25                            |
| 4    | 399.000,00 | 46,00                       | 0,9          | 7.806,52   | 80                            | 1,0000  | 1,0000                   | 1,0000     | 1,0000      | 1,0000         | 1,0000             | 0,00   | 7.806,52                                  | 1,0000          | 7.806,52                            |
| 5    | 450.000,00 | 59,00                       | 0,9          | 6.864,41   | 80                            | 1,0722  | 1,1113                   | 1,0642     | 1,0000      | 1,0316         | 1,0000             | 1.665,02                                       | 8.529,42                                  | 1,2426          | 8.529,42                            |
| AV   |            | 46,00                       |              |  |                               |   |                          |            |             |                |                    |  |   |                 | 7.976,18                            |

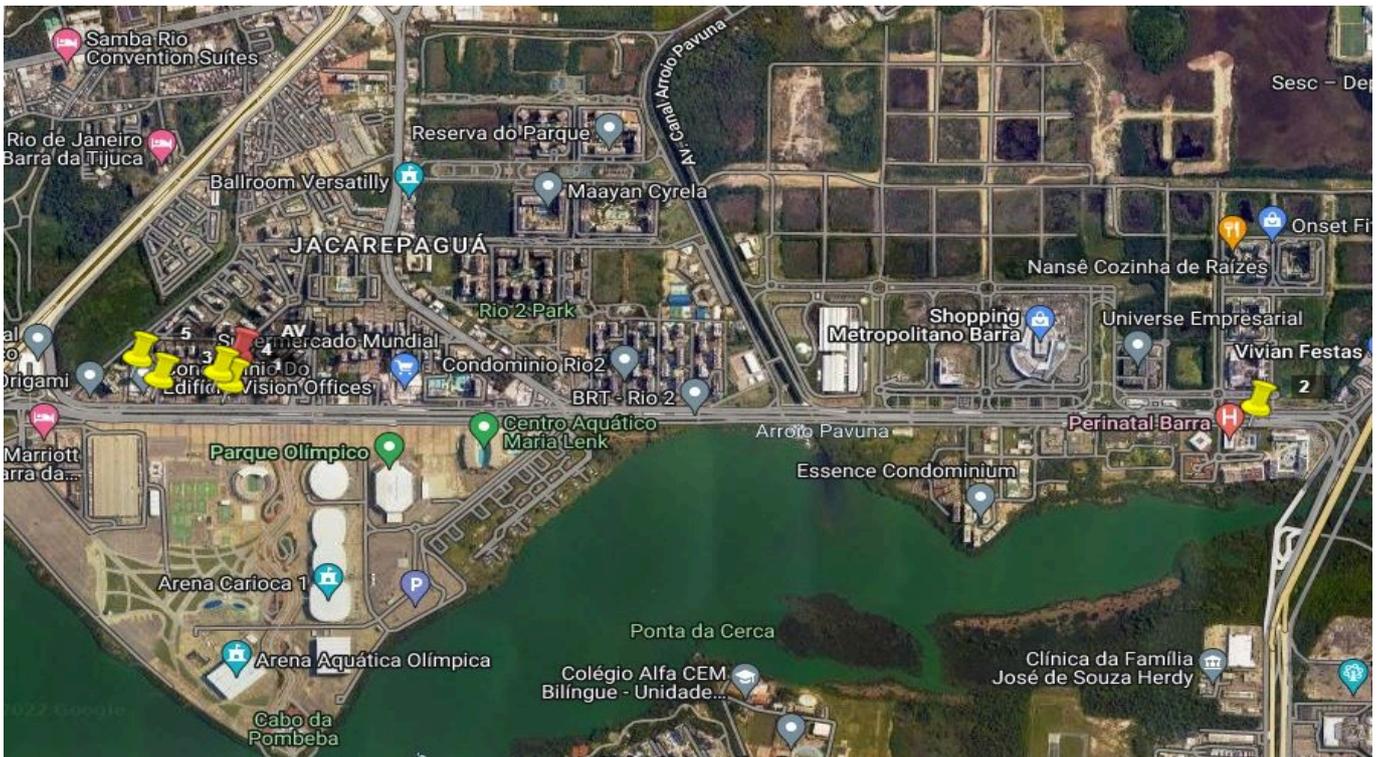
## Resumo dos Resultados

| Valor Unitário Saneado (R\$/m <sup>2</sup> ) | Desvio Padrão (R\$/m <sup>2</sup> ) | Saneamento +30% (R\$/m <sup>2</sup> ) | Saneamento -30% (R\$/m <sup>2</sup> ) | Coefficiente de variação (%) | Amplitude do intervalo de confiança (%) | Valor de mercado (R\$) |
|--|-------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|---|------------------------|
| 7.976,18                                     | 371,86                              | 10.369,04                             | 5.583,33                              | 4,66                         | 6,39                                    | 366.904,40             |

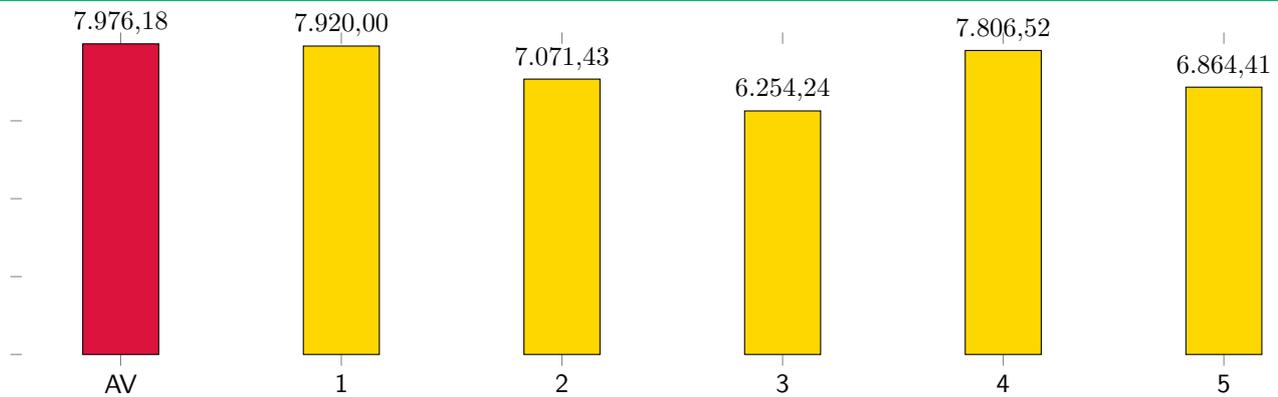
## Resultado da Avaliação

|                       |
|-----------------------|
| Valor de Mercado      |
| <b>R\$ 367.000,00</b> |

## Croqui de Localização

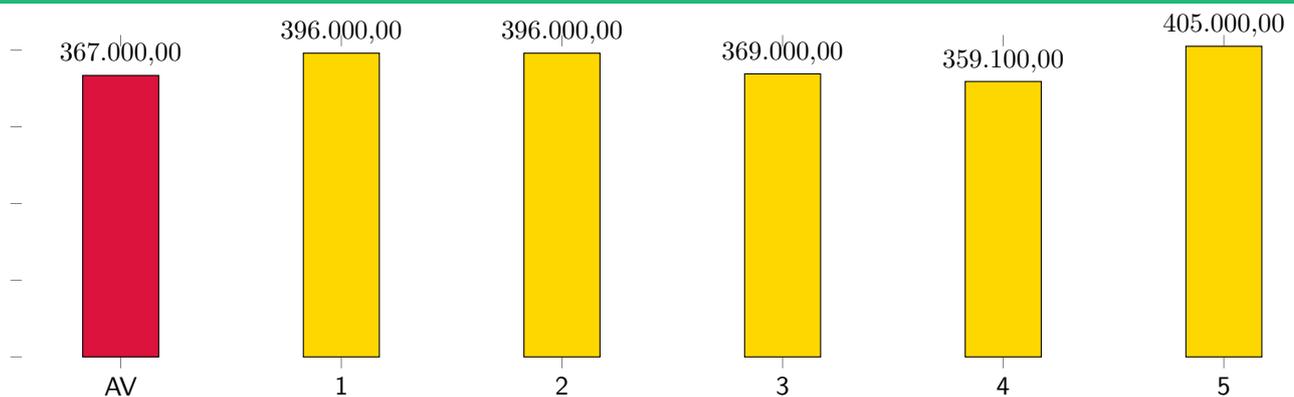


## Gráfico de valores unitários (Avaliando x Elementos comparativos)



\*Valor dos elementos descontado fator oferta

## Gráfico de valores totais (Avaliando x Elementos comparativos)



\*Valor dos elementos descontado fator oferta