LAUDO DE AVALIAÇAO - FRAÇÃO IDEAL

inter — Galache Engenharia

Solicitante:	[redacted]	CNPJ/CPF:	[redacted]		
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) Matriculas, 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 matricula(s) separada(s)?		

Detalhe abaixo se as vagas são presas, soltas, cobertas, área de estacionamento indeterminada, número de matricula, fraçao 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 Matricula (se não constar inserir "Não Informado)		**Áreas privativas ponderadas e aferidas in loco**	
Área Total Construída:	63,90 m²	Área total Privativa:	63,90 m²
Área Total Privativa:	63,90 m²	Área Coberta Padrão:	63,90 m²
Área Total de Terreno:		Área padrão diferente ou descoberta:	0,00 m²
Área de Testada:		Coeficiente adotado para área diferenciada:	0
Estado de Conservação:	Bom		
		Área total ponderada edificação principal	63,90 m²

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 63,90m².

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:	

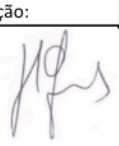
Tv a cabo e portaria 24h.

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?	

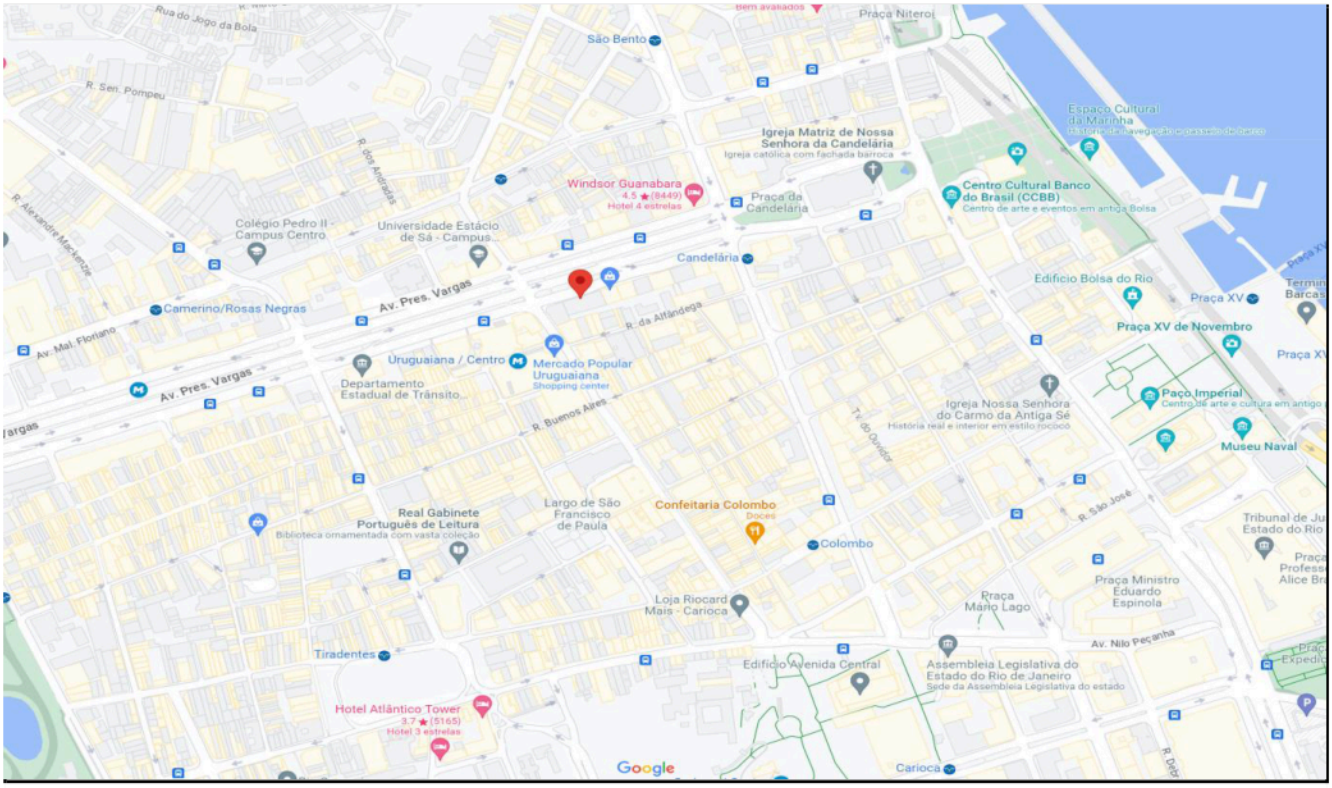
RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	MMDC	Precisão:	II	Fundamentação:	II
Nome:	Tales R. S. Galache				
CREA:	5060563873-D				
Empresa:	Galache Engenharia Ltda.	Agencia Solicitante	[redacted]		
Data:	quarta-feira, 6 de setembro de 2023				



Detalhamento de valores por mátricula - Sempre Obrigatório				
Matricula	Inscrição Municipal	Descrição simplificada	Fração ideal	Valor
45.457	-	Sala nº2216	0,2081365%	R$221.000,00
Total			0,2081%	R$221.000,00

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

REGISTRO FOTOGRÁFICO GUARITA, HALL E ÁREAS COMUNS



Descrição: HALL DO ELEVADORES / RECEPÇÃO

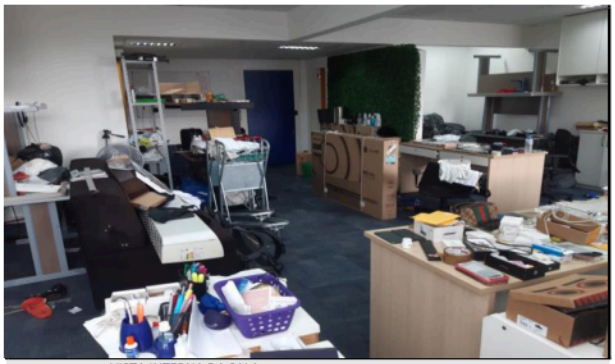
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



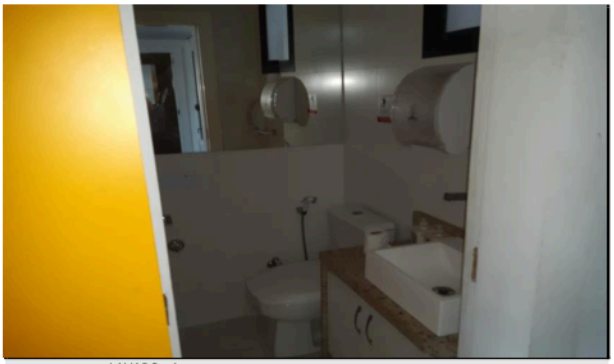
Descrição: VISTA INTERNA DA SALA



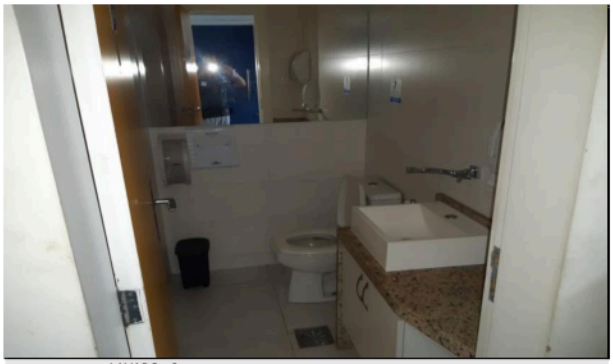
Descrição: VISTA INTERNA DA SALA



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-RS1
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-zona-central-rio-de-janeiro-63m2-venda-RS150000-id-
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-zona-central-rio-de-janeiro-65m2-venda-RS200000-id-
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-zona-central-rio-de-janeiro-36m2-venda-RS100000-id-
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-zona-central-rio-de-janeiro-68m2-venda-RS192000-id-
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-zona-central-rio-de-janeiro-67m2-venda-RS240000-id-

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO				
Setor		padrão	1,84	
Quadra		idade	25	0,531
índice fiscal	1,00	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

N	Valor Oferta	F Fonte	andar	Área útil	VU	Homogeneização do fator índice fiscal: INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Homogeneização do fator vagas: vagas	Fv	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Homogeneização do fator idade: idade	coef. idade	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				Média	3.068,74
				L. Inf.	1.820,67			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.	3.381,24				L. Sup.	3.989,36
				Desvio	365,97			Desvio	365,97			Desvio	365,97				Desvio	329,60
				CV	0,141			CV	0,141			CV	0,141				CV	0,107
									SIM				SIM					SIM

Homogeneização do fator padrão: padrão	Cp	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Homogeneização do fator andar: andar	coef. andar	Ca	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Homogeneização do fator área: Área amostra	fg	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA: 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		3.459,87	3.459,87	3.459,87	**3.459,87**
		L. Inf.	1.888,98				L. Inf.	2.026,16			L. Inf.	1.809,10		2.421,91	2.421,91	2.421,91	2.421,91
		L. Sup.	3.508,10				L. Sup.	3.762,86			L. Sup.	3.359,76		4.497,84	4.497,84	4.497,84	4.497,84
		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**