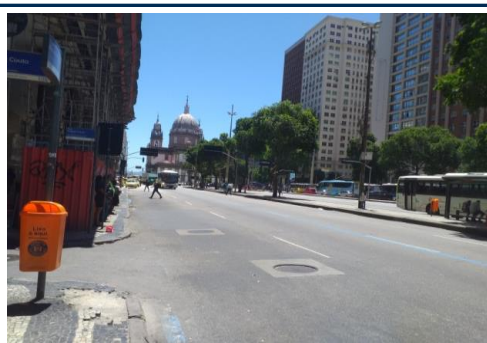
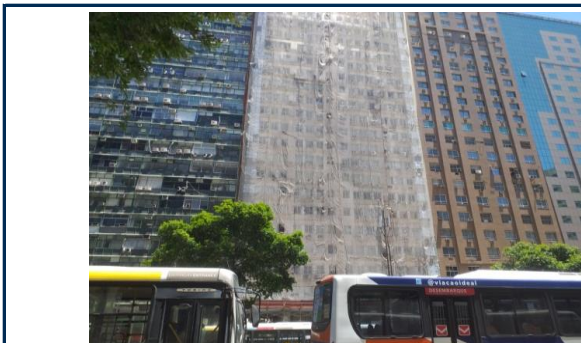


**Código de Identificação:** 12.19 - Fernando Cesar Aguiar

**Data da Vistoria:** 16/12/2019

**Nome:**
**Endereço:** Avenida Presidente Vargas nº: 482 Compl: Sala 515

**Bairro:** Centro CEP: 20071-909

**Município:** Rio de Janeiro UF: RJ

**Características do Imóvel**

**Tipologia:** Sala Comercial **Uso:** Comercial  
**Idade aparente:** 25 anos **Padrão construtivo:** Médio  
**Estado de conservação:** Médio **Ocupação atual do imóvel:** Locatário  
**Nº de matrícula:** 80.249 **Nº do Cartório:** 2º do Rio de Janeiro **Valor do Laudo:** R\$ 700,00

**Dimensões (m<sup>2</sup>)**

Área	Matrícula	IPU	In Loco	Fração Ideal (%)
Construída / Apartamento		31,00	31,00	0,2200
Comum				
Vagas de garagem				
Depósito				
Área descoberta				

Terreno (m <sup>2</sup> )	
Testada (m <sup>2</sup> )	
Lat. Dire. (m <sup>2</sup> )	
Lat. Esq. (m <sup>2</sup> )	
Fração Ideal %	

**Valor de Mercado**

R\$ 155.000,00
(cento e cinquenta e cinco mil reais)
R\$ 5.000,00 /m <sup>2</sup>
Informar o valor das vagas autônomas:

Sala comercial 515, 5º andar do Condomínio Palácio Mercantil, no Centro do Rio de Janeiro. Trata-se de uma sala comercial que possui uma antessala e banheiro. O edifício possui 21 pavimentos-tipo e 27 salas por andar. Não há estacionamento.

Empírica Real Estate Ltda.

Barueri, 16 de Dezembro de 2019

Responsável técnico

 José Roberto Sampaio Moreira da Costa  
 Engenheiro Civil - Crea: 060146389

## Dados da Região

### Infraestrutura habitacional e serviços públicos

- |  |  |  |
|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tratamento de água | <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação asfáltica | <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública |
| <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário   | <input checked="" type="checkbox"/> Rede telefônica        | <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica   | <input type="checkbox"/> Gás encanado                      | <input checked="" type="checkbox"/> Arborização        |

### Caracterização da região

Ocupação principal: 0

Padrão construtivo: Médio

Bairro: Antigo

Tráfego local: Intenso

Fatores positivos	<500m	<1000m	>1000m
Comércio	X		
Universidade	X		
Escola	X		
Hospital	X		
Bancos	X		
Supermercado	X		
Farmácia	X		
Praia	X		
Outros	X		

Se outros, quais: transporte coletivo.

O centro do Rio de Janeiro, apesar de possuir edifícios residenciais, é predominantemente comercial e turístico. Abriga a maior concentração de edifícios financeiros e de escritórios da cidade. Seus bairros vizinhos são: Catumbi, Cidade Nova, Gamboa, Glória, Lapa, Santa Teresa, Saúde e Santo Cristo.

## Dados do Imóvel

Nº de pavimentos: 21

Unidades por andar (se apto): 27

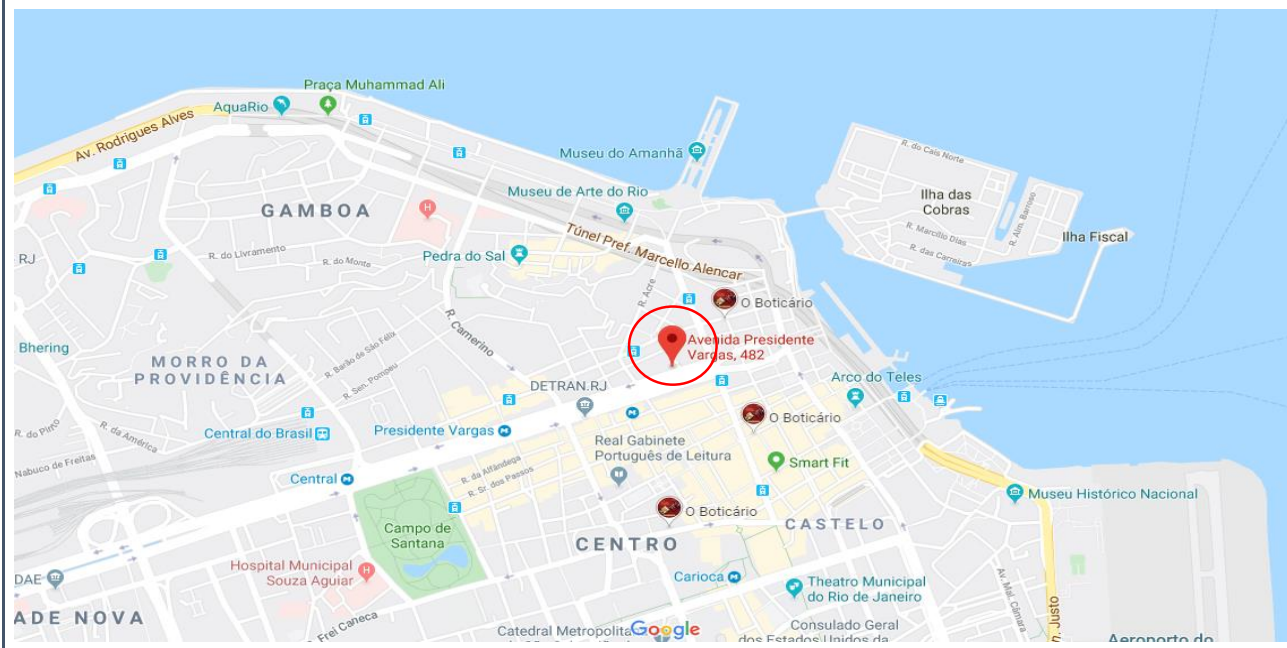
Divisão Interna	Quantidade	Paredes	Piso	Teto	Pintura
<b>Sala</b>	1	Pintura	Madeira	Pintura	Látex
<b>Antessala</b>	1	Pintura	Madeira	Pintura	Látex
<b>Banheiro</b>	1	Pintura / Cerâmica	Cerâmica	Forro de gesso	Látex

- |  |   |                                       |                                     |
|--|---|---------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Salão de festas | <input type="checkbox"/> Salão de jogos | <input type="checkbox"/> Área gourmet | <input type="checkbox"/> Playground |
| <input type="checkbox"/> Academia        | <input type="checkbox"/> Piscina        | <input type="checkbox"/> Quadra       |                                     |

## 1 - DADOS TÉCNICOS

**Localização:** [Condomínio Palácio Mercantil - Centro - Rio de Janeiro/RJ](#)

### Mapa da região



## COMENTÁRIOS GERAIS SOBRE A REGIÃO

O centro do Rio de Janeiro, apesar de possuir edifícios residenciais, é predominantemente comercial e turístico. Abriga a maior concentração de edifícios financeiros e de escritórios da cidade. Seus bairros vizinhos são: Catumbi, Cidade Nova, Gamboa, Glória, Lapa, Santa Teresa, Saúde e Santo Cristo.

A região dispõe de infraestrutura habitacional completa, com rede de captação de águas pluviais, rede de água e esgoto, energia elétrica, telefone, internet e televisão, vias pavimentadas, iluminação pública, dentre outros. Conta com escolas, postos de saúde, hospitais, delegacias de polícia, agências bancárias, cartório, transporte público, correios, igrejas, academias, auto-escolas, escolas de idiomas, entre outros.

O comércio da vizinhança é abundante, havendo grande variedade de restaurantes, lojas, farmácias, postos de gasolina, supermercados, bares, concessionárias, shopping centers, etc.

Não foram observados alagamentos, deslizamentos, erosões ou ainda existência de presídios, favelas, indústrias poluentes, etc.

**AVALITEC - Engenharia de Avaliações e Consultoria Ltda.**

**Av. Brigadeiro Luís Antônio, 2367 - 2º andar - conj. 201, eq. Av. Paulista, 575, Jardim Paulista - São Paulo/SP - CEP 01401-000 - Tel./Fax: (0xx11) 3262-4327 / 3284-3477**

**Pontos de referência**

Local	Distância
Estação de metrô Uruguaiana	250 m
Estação de metrô Presidente Vargas	600 m
Museu do Amanhã	700 m
Campo de Santana	1,0 km
Hospital Municipal Souza Aguiar	1,6 km
Aeroporto Santos Dumont	2,0 km
Avenida Rodrigues Alves	2,3 km
Sambódromo da Marquês de Sapucaí	2,6 km

**COMENTÁRIOS GERAIS SOBRE O IMÓVEL**
**Informações sobre o imóvel**

Sala comercial 515, 5º andar do Condomínio Palácio Mercantil, no Centro do Rio de Janeiro. Trata-se de uma sala comercial que possui uma antessala e banheiro. O edifício possui 21 pavimentos-tipo e 27 salas por andar. Não há estacionamento.

Matrícula: 80.249	Privativa (m²)	Comum (m²)	Real (m²)	Fração ideal (%)
Sala Comercial	0,00	0,00	0,00	0,22
IPTU	Privativa (m²)	Comum (m²)	Real (m²)	Fração ideal (%)
Sala Comercial	31,00	-	31,00	-

A área do IPTU está em conformidade com a real no local. A matrícula não menciona a área construída do imóvel.

**Construção**

Idade aparente: 25 anos

Tipo:  Residencial  Comercial  Terreno  \_\_\_\_\_  
 Estado de Conservação:  Ruim  Regular  Bom  \_\_\_\_\_  
 Padrão Construtivo:  Baixo  Médio  Alto  \_\_\_\_\_

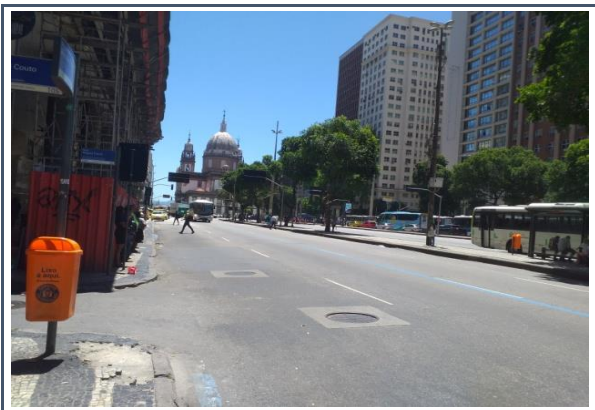
Imóvel Ocupado  **Sim**  Proprietário  Locatário  Outro  Desocupado  
 Situação atual  À venda  Locação

**AVALITEC - Engenharia de Avaliações e Consultoria Ltda.**

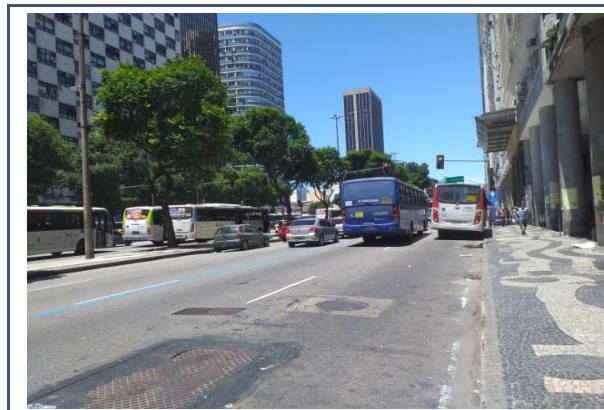
Av. Brigadeiro Luís Antônio, 2367 - 2º andar - conj. 201, esq. Av. Paulista, 575, Jardim Paulista - São Paulo/SP - CEP 01401-000 - Tel./Fax: (0xx11) 3262-4327 / 3284-3477



**2 - FOTOS DO IMÓVEL**



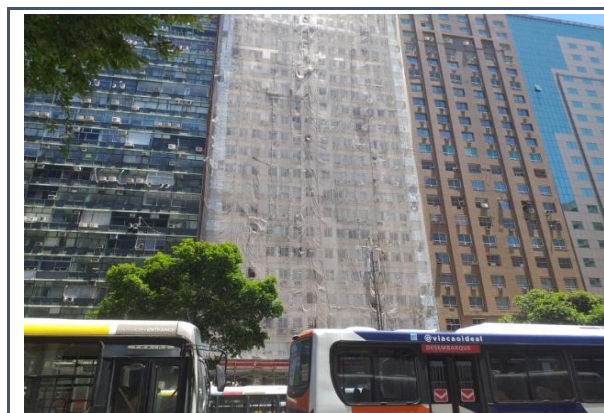
*Vista Avenida Presidente Vargas*



*Vista Avenida Presidente Vargas*



*Vizinho frente*



*Fachada Avaliando*



*Identificação do Condomínio/portaria*



*Vizinho lado direito*

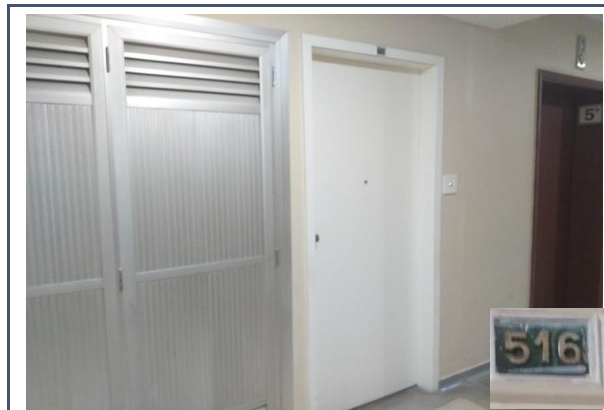
**AVALITEC - Engenharia de Avaliações e Consultoria Ltda.**

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 2367 - 2º andar - conj. 201, esq. Av. Paulista, 575, Jardim Paulista - São Paulo/SP - CEP 01401-000 - Tel./Fax: (0xx11) 3262-4327 / 3284-3477

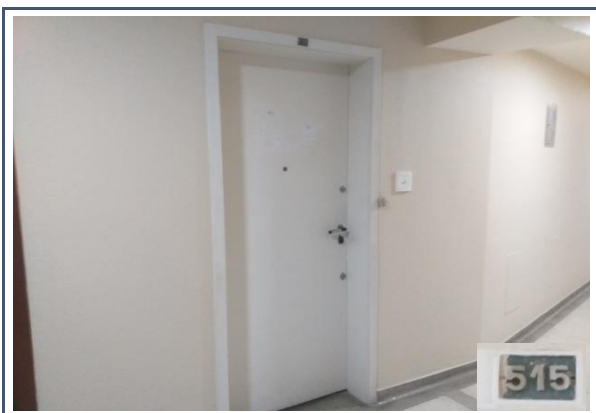
2 - FOTOS DO IMÓVEL



Vizinho lado esquerdo



Porta Vizinho



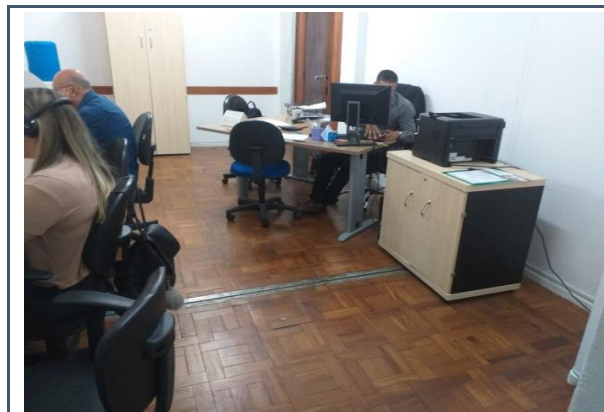
Porta Avaliando



Antessala



Sala



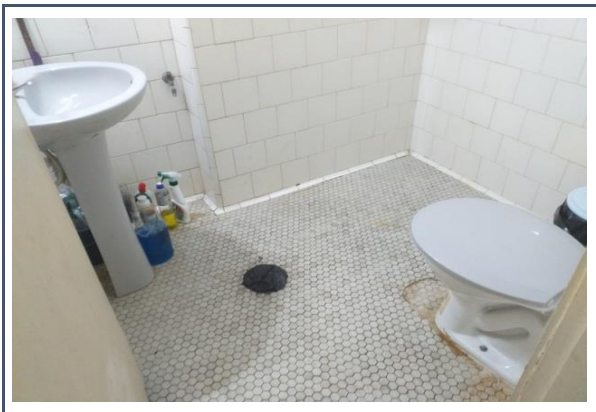
Sala

AVALITEC - Engenharia de Avaliações e Consultoria Ltda.

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 2367 - 2º andar - conj. 201, esq. Av. Paulista, 575, Jardim Paulista - São Paulo/SP - CEP 01401-000 - Tel./Fax: (0xx11) 3262-4327 / 3284-3477



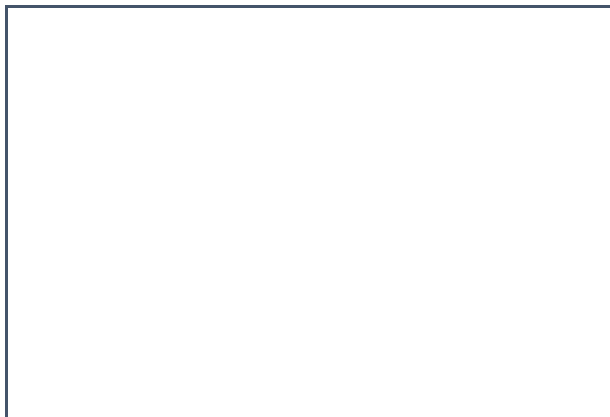
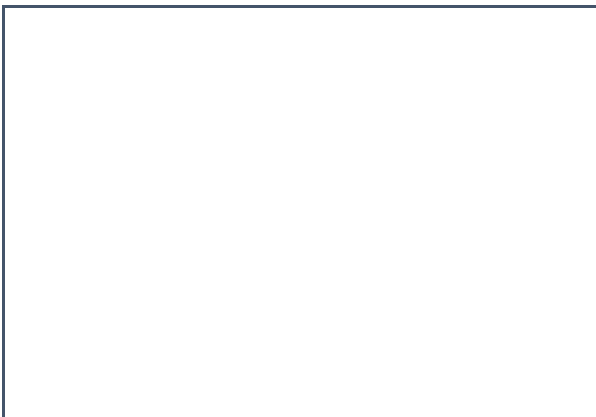
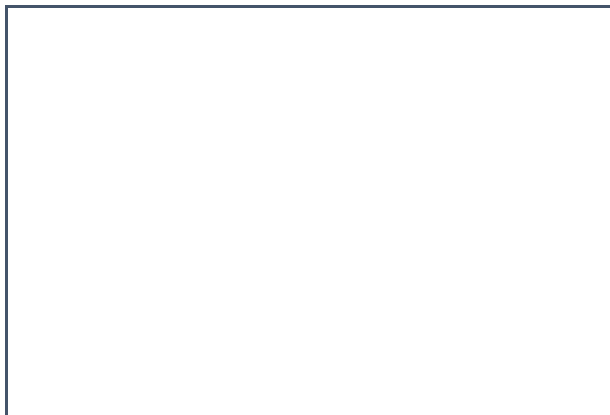
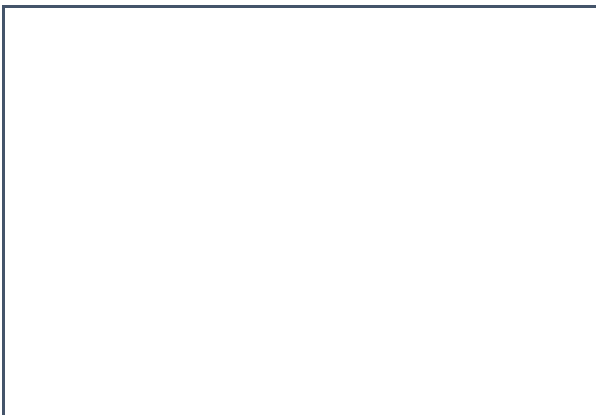
2 - FOTOS DO IMÓVEL



Banheiro



Identificação da Rua



AVALITEC - Engenharia de Avaliações e Consultoria Ltda.

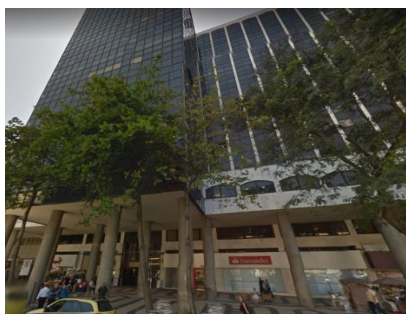
Av. Brigadeiro Luís Antônio, 2367 - 2º andar - conj. 201, esq. Av. Paulista, 575, Jardim Paulista - São Paulo/SP - CEP 01401-000 - Tel./Fax: (0xx11) 3262-4327 / 3284-3477

**3 - ELEMENTOS PESQUISADOS**

Amostra nº. 1		Data	16/12/19
Endereço: Av. Rio Branco, 156			
Bairro:	Centro	Cidade:	Rio de Janeiro UF: RJ
Imóvel:	Comercial Andar Alto	Padrão de Construção:	Médio Alto
Área Privativa (m²)	30,00	Idade Aparente (anos):	20 Vida útil 60
Área total (m²)	-	Estado de conservação:	Regular
Nº de Banheiros	1	Nº de Vagas	
Valor total (R\$)	190.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 6.333,33
Fonte / Telefone:	Fernando Teixeira (21) 99222-4888	Evento	Oferta
<b>OBS:</b> O valor pedido está em linha com o mercado e concordância do corretor. Tempo de comercialização previsto 12 meses. O valor de liquidez para comercialização até 6 meses e desconto de 15%			



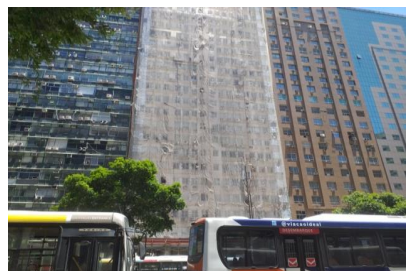
Amostra nº. 2		Data	16/12/19
Endereço: Avenida Marechal Câmara, 160			
Bairro:	Centro	Cidade:	Rio de Janeiro UF: RJ
Imóvel:	Comercial Andar Alto	Padrão de Construção:	Médio
Área Privativa (m²)	28,00	Idade Aparente (anos):	20 Vida útil 60
Área total (m²)	-	Estado de conservação:	Regular
Nº de Banheiros	1	Nº de Vagas	1
Valor total (R\$)	200.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 7.142,86
Fonte / Telefone:	Paulo Felício (21) 98682-1811	Evento	Oferta
<b>OBS:</b> O valor pedido está em linha com o mercado e concordância do corretor. Tempo de comercialização previsto 12 meses. O valor de liquidez para comercialização até 6 meses e desconto de 15%			



Amostra nº. 3		Data	16/12/19
Endereço: Avenida Nilo Peçanha 50			
Bairro:	Centro	Cidade:	Rio de Janeiro UF: RJ
Imóvel:	Comercial Andar Alto	Padrão de Construção:	Médio
Área Privativa (m²)	35,00	Idade Aparente (anos):	20 Vida útil 60
Área total (m²)	-	Estado de conservação:	Regular
Nº de Banheiros	1	Nº de Vagas	
Valor total (R\$)	190.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 5.428,57
Fonte / Telefone:	Duclea Antunes (21) 99653-3784	Evento	Oferta
<b>OBS:</b> O valor pedido está em linha com o mercado e concordância do corretor. Tempo de comercialização previsto 12 meses. O valor de liquidez para comercialização até 6 meses e desconto de 15%			



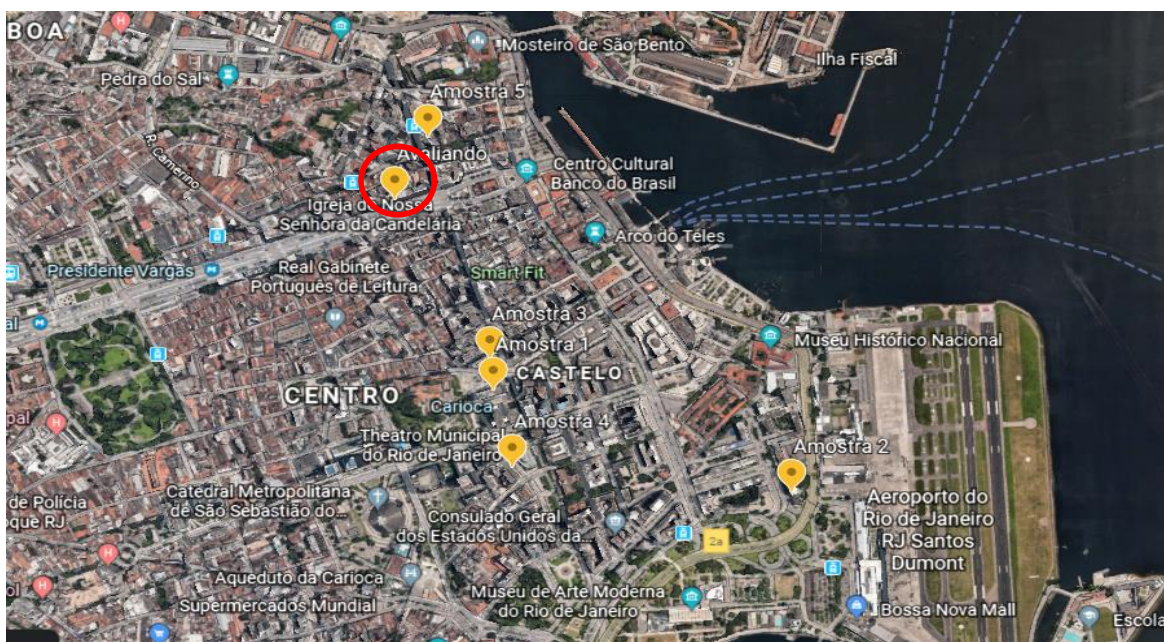
Amostra nº. 4		Data	16/12/19
Endereço: Av. Presidente Vargas 482			
Bairro:	Centro	Cidade:	Rio de Janeiro UF: RJ
Imóvel:	Comercial Andar Médio	Padrão de Construção:	Médio
Área Privativa (m²)	35,00	Idade Aparente (anos):	25 Vida útil 60
Área total (m²)	-	Estado de conservação:	Regular
Nº de Banheiros	1	Nº de Vagas	
Valor total (R\$)	240.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 6.857,14
Fonte / Telefone:	Giovanino Admin do Imóveis f(21) 2234-3375	Evento	Oferta
<b>OBS:</b> O valor pedido está em linha com o mercado e concordância do corretor. Tempo de comercialização previsto 12 meses. O valor de liquidez para comercialização até 6 meses e desconto de 15%			





**ELEMENTOS PESQUISADOS**

	<b>Amostra nº. 5</b>				<b>Data</b>		16/12/19				
	Endereço:		Avenida Rio Branco, 45								
	Bairro:		Centro		Cidade:		Rio de Janeiro		UF:	RJ	
	Imóvel:		Comercial	Andar	Alto	Padrão de Construção:		Médio			
	Área Privativa (m²)		32,00		Idade Aparente (anos):		20	Vida útil			60
	Área total (m²)		-		Estado de conservação:		Regular				
	Nº de Banheiros		1		Nº de Vagas						
	Valor total (R\$)		160.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 5.000,00				
	Fonte / Telefone:						Evento		Oferta		
	<b>OBS:</b> O valor pedido está em linha com o mercado e concordância do corretor. Tempo de comercialização previsto 12 meses. O valor de liquidez para comercialização até 6 meses e desconto de 15%										

**Localização dos comparativos**


AVALITEC Engenharia de Avaliações e Consultoria Ltda.  
Eng. José Roberto Gomes - CREA 0601238927

**AVALITEC - Engenharia de Avaliações e Consultoria Ltda.**

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 2367 - 2º andar - conj. 201, esq. Av. Paulista, 575, Jardim Paulista - São Paulo/SP - CEP 01401-000 - Tel./Fax: (0xx11) 3262-4327 / 3284-3477

#### 4 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário residencial no Centro do Rio de Janeiro apresenta queda de comercialização.

Para imóveis com características semelhantes ao avaliando, a comercialização ocorre após 12 meses, demonstrando baixa liquidez por conta da atual situação econômica do país.

Para venda rápida, o desconto concedido para este produto nesta região está próximo de 15%, conforme consulta às principais imobiliárias locais.

#### 5 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Para o momento da avaliação, entendemos que o imóvel representa boa garantia e com boa liquidez.

Esta avaliação é aplicável para o imóvel aqui caracterizado. Não foi realizada qualquer análise com relação a possíveis deficiências na parte documental ou pesquisa de existência de débitos fiscais.

Têm-se como pressuposto fundamental que todas as informações contidas neste laudo avaliatório provêm de fontes fidedignas, portanto, fornecidas em boa fé.

São Paulo/SP, 16 de dezembro de 2019



**AVALITEC Engenharia de Avaliações e Consultoria Ltda.**  
Eng. José Roberto Gomes - CREA 0601238927

**AVALITEC - Engenharia de Avaliações e Consultoria Ltda.**  
Av. Brigadeiro Luís Antônio, 2367 - 2º andar - conj. 201, esq. Av. Paulista, 575, Jardim Paulista - São Paulo/SP - CEP 01401-000 - Tel./Fax:  
(0xx11) 3262-4327 / 3284-3477

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a ERE (Empírica Real Estate) não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais.
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações e/ou documentação fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo. Também (mas não obrigatoriamente) poderão ser aferidas "in loco" pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A ERE não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no Laudo. A ERE não poderá responder por eventuais flutuações futuras do mercado;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato, e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, dentro das condições vigentes de mercado;
- Este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado.
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança.
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da ERE, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A ERE ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

**Empírica Real Estate Ltda.**

Alameda Rio Negro, 500 - Torre B - 5ºandar, conjunto 502, Alphaville, Barueri - SP - Brasil - 06454-000  
Tel.: +55 (11) 2078.3159 / 4314.3174