

Solicitante:		CNPJ/CPF:	
Endereço real do local:	Rua Bacairis	N°:	796
Complemento:	Apto nº406	Condomínio:	Edifício Bacairis
Bairro:	Taquara	CEP:	22730-120
Cidade:	Rio de Janeiro	Construtora:	-
		UF:	RJ

VALOR AVALIADO:	Valor por m ²	Uso do Imóvel	Atesta a Garantia?	Possui Habitabilidade?
R\$ 200.000,00	R\$3.636,36	RESIDENCIAL	SIM	SIM

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel avaliado:	APARTAMENTO		
O imóvel avaliado é composta de quantas matrículas:	1	Primeira habitação?	Não
Cartório de registro da(s) matrícula(s):	1ºCRI 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:	1		
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).**

1 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:	55,00 m ²	Área total Privativa:	55,00 m ²
Área Total Privativa:	55,00 m ²	Área Coberta Padrão:	55,00 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	55,00 m ²

Total de Dormitórios:	1	Qtos destes dormitórios são Suites?	0	Padrão de acabamento:	Normal
Total de Banhos sociais considerar lavabo(s) e desconsiderando as suites:			1	Qualificação de DCE	Não Possui

Descreva abaixo o imóvel vistoriado caso os campos acima sejam insuficientes para descreve-lo:
Sala, sacada, cozinha / área de serviço, banheiro social e 1 dormitório.

Obs: A matrícula do imóvel em estudo não indica a área útil do mesmo. Tal situação é comumente verificada na capital do Rio de Janeiro. Para efeito de cálculo, utilizaremos a área privativa informada no IPTU igual à 55m².

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	2	Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:	

Salão de festas, salão de jogos, churrasqueira 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	Maria E.M.G.Santana-Belo Horizonte MG		
Data:	quinta-feira, 11 de janeiro de 2024				



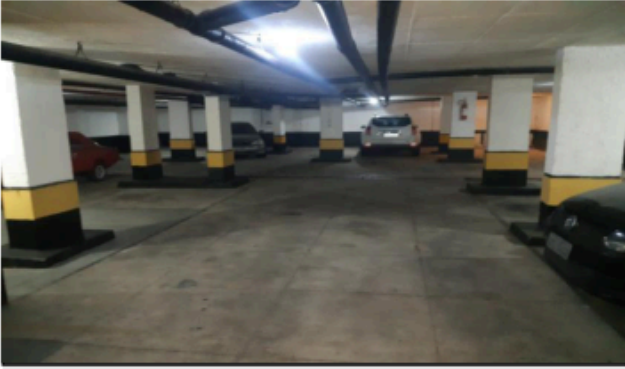
REGISTRO FOTOGRÁFICO GUARITA, HALL E ÁREAS COMUNS



Descrição: SALÃO DE FESTAS



Descrição: SALÃO DE JOGOS

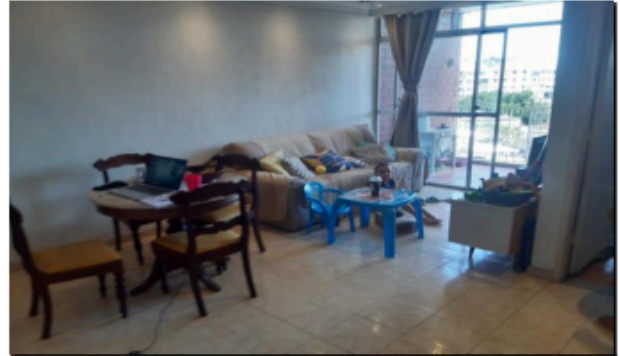


Descrição: ESTACIONAMENTO

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



Descrição: IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



Descrição: SALA ESTAR/JANTAR



Descrição: SALA ESTAR/JANTAR



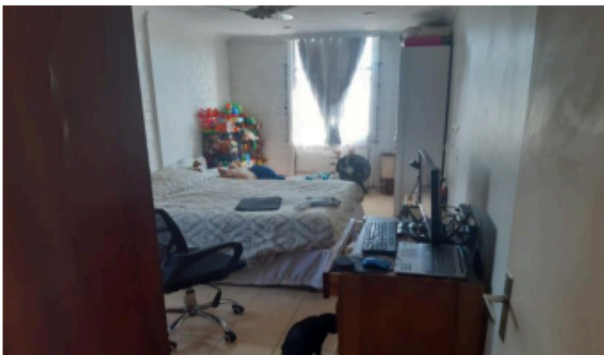
Descrição: SACADA



Descrição: COZINHA / ÁREA DE SERVIÇO



Descrição: BANHEIRO SOCIAL



Descrição: DORMITÓRIO

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	Rua Bacairis	796	3	Corretor	(21) 2187-4600	160.000,00	1,00	1.926	20	51,00	1	11/01/24
2	Rua Bacairis	796	4	Corretor	(21) 99011-7631	180.000,00	1,00	1.926	20	47,00	1	11/01/24
3	Rua Bacairis	796	5	Corretor	(11) 3230-4186	180.000,00	1,00	1.926	20	46,00	1	11/01/24
4	Rua Bacairis	796	3	Corretor	(21) 3851-7212	200.000,00	1,00	1.926	20	55,00	1	11/01/24
5	Estrada do Cafundá	1757	8	Corretor	(21) 97012-6361	180.000,00	1,00	1.926	20	50,00	1	11/01/24
6	Rua Mapendi	660	4	Corretor	(21) 97012-6361	330.000,00	1,00	1.926	10	54,00	1	11/01/24

LINK DAS AMOSTRAS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-taquara-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-51m2-venda
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-taquara-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-47m2-venda
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-taquara-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-46m2-venda
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-taquara-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-55m2-venda
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-taquara-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-50m2-venda
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-taquara-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-54m2-venda

