



LAUDO DE AVALIAÇÃO - FRAÇÃO IDEAL



Solicitante:	Andrade	CNPJ/CPF:			
Endereço real do local:	Avenida Presidente Vargas			N°:	583
Complemento:	Sala nº2217	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.			

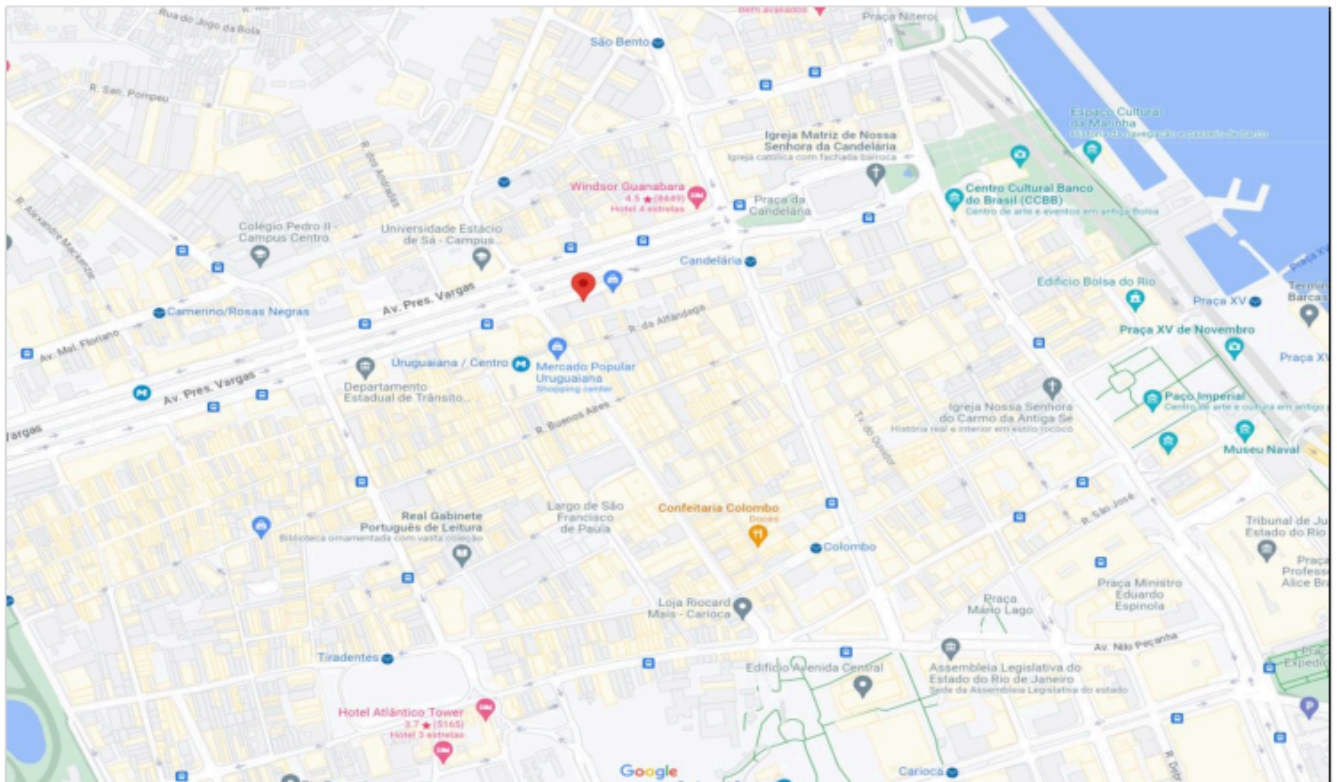
SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA IMÓVEIS EM USO COMERCIAL

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

RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	MMDC	Precisões:	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, 11 de outubro de 2023				

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



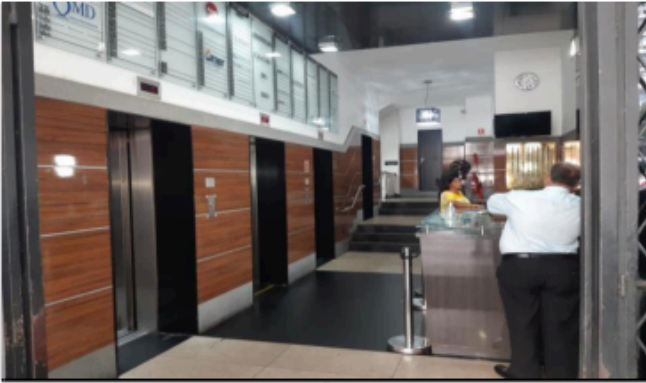
FOTO INDICAÇÃO NUMERAÇÃO PREDIAL



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.



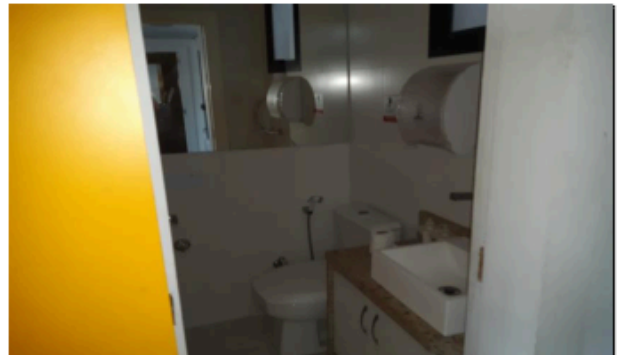
Descrição: VISTA INTERNA DA SALA



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 (R\$)	ÍNDICE FISCAL	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA ÚTIL (M²)	VAGAS	DATA
	VIA	Nº	COMPL.	FONTE	FONE							
1	Avenida Presidente Vargas	583	6	Correio	(21) 97199-7587	170.000,00	1,00	1,836	30	63,00	0	11/10/23
2	Avenida Presidente Vargas	583	3	Correio	(21) 3507-2001	150.000,00	1,00	1,632	40	63,00	0	11/10/23
3	Avenida Presidente Vargas	583	9	Correio	(21) 97163-0861	200.000,00	1,00	1,836	30	65,00	0	11/10/23
4	Avenida Presidente Vargas	583	2	Correio	(21) 3738-2403	100.000,00	1,00	1,836	30	36,00	0	11/10/23
5	Avenida Presidente Vargas	446	17	Correio	(21) 99874-5828	192.000,00	1,00	1,632	30	68,00	0	11/10/23
6	Avenida Presidente Vargas	446	20	Correio	(21) 2262-3623	240.000,00	1,00	1,836	30	67,00	0	11/10/23

LINK DAS AMOSTRAS

1	https://www.vivareal.com.br/imoveis/sala-comercial-3-quartos-centro-zona-central-rio-de-janeiro-63m2-venda-R\$1500000-id-11111111
2	https://www.vivareal.com.br/imoveis/sala-comercial-centro-zona-central-rio-de-janeiro-63m2-venda-R\$1500000-id-11111111
3	https://www.vivareal.com.br/imoveis/sala-comercial-centro-zona-central-rio-de-janeiro-65m2-venda-R\$2000000-id-11111111
4	https://www.vivareal.com.br/imoveis/sala-comercial-centro-zona-central-rio-de-janeiro-36m2-venda-R\$1000000-id-11111111
5	https://www.vivareal.com.br/imoveis/sala-comercial-centro-zona-central-rio-de-janeiro-68m2-venda-R\$1920000-id-11111111
6	https://www.vivareal.com.br/imoveis/sala-comercial-centro-zona-central-rio-de-janeiro-67m2-venda-R\$2400000-id-11111111

Critérios de Valor de Imóvel

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor	Quilata	padrão	1,84
Índice Fiscal	Índice Fiscal	Índice	25
		AU	63,60
		valor	0
		andar	22

F	2,50
Índice valor	0,07
Índice Fiscal	1
coeficiente	0
taxa	0

N	Valor Omita	F	Forma andar	Área útil	VU	Homogeneização do fator índice Fiscal			Homogeneização do fator área			Homogeneização do fator valor			Homogeneização do fator taxa				
						NOICE Fiscal	F	(VU x F) / VU	VU homog	valor	Fv	(VU x F) / VU	VU homog	Índice	coef	F	(VU x F) / VU	VU homog	
1	170.000,00	0,90	4	60,00	2.428,67	1,00	1,00	0,00	2.428,67	0	1,0000	0,00	2.428,67	30	0,468	1,1350	327,74	2.799,31	
2	150.000,00	0,90	3	60,00	2.142,86	1,00	1,00	0,00	2.142,86	0	1,0000	0,00	2.142,86	40	0,383	1,4819	389,88	3.132,74	
3	200.000,00	0,90	9	60,00	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	50,00	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	337,18	2.837,28	
5	150.000,00	0,90	17	60,00	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	2.894,11	
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	432,05	3.659,94	
						Média	2,680,95		2,680,95		2,600,95		2,600,95		3,068,74		3,068,74		
						L. Inf.	1.830,67		L. Inf.	1.830,67		L. Inf.	1.830,67		L. Inf.	2.164,12		L. Inf.	2.164,12
						L. Sup.	3.381,24		L. Sup.	3.381,24		L. Sup.	3.381,24		L. Sup.	3.983,26		L. Sup.	3.983,26
						Desvio	292,97		Desvio	316,67		Desvio	329,60		Desvio	329,60		Desvio	329,60
						CV	0,141		CV	0,141		CV	0,141		CV	0,107		CV	0,107

Média	2,680,95
L. Inf.	1.830,67
L. Sup.	3.381,24
Desvio	292,97
CV	0,141

Média	2,680,95
L. Inf.	1.830,67
L. Sup.	3.381,24
Desvio	292,97
CV	0,141

Média	2,600,95
L. Inf.	1.830,67
L. Sup.	3.381,24
Desvio	316,67
CV	0,141

Média	3,068,74
L. Inf.	2.164,12
L. Sup.	3.983,26
Desvio	329,60
CV	0,107

posição	Homogeneização do fator padrão			Homogeneização do fator andar			Área imovel	Homogeneização do fator área			SOMA TOTAL DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA		
	Cp	(VU x F) / VU	Vu homog	coef andar	Cp	(VU x F) / Vu		Vu homog	Íp	(VU x F) / VU		Vu homog	1	2
1,84	1,0000	0,00	2.428,67	1,050	1,1524	2.798,64	63,00	1,00	-8,60	2.419,97	1,29	3.129,88	3.129,88	3.129,88
1,63	1,1250	267,66	2.410,71	1,050	1,1483	309,16	63,00	1,00	-7,48	2.156,57	1,77	3.799,75	3.799,75	3.799,75
1,84	1,0000	0,00	2.769,23	1,080	1,1284	333,33	66,00	1,00	11,94	2.781,07	1,28	3.478,27	3.478,27	3.478,27
1,84	1,0000	0,00	2.500,00	2	1,019	499,09	36,00	0,83	-173,03	2.329,97	1,33	3.332,43	3.332,43	3.332,43
1,63	1,1250	317,65	2.528,82	17	1,190	109,31	65,00	1,02	30,82	2.503,29	1,30	3.311,20	3.311,20	3.311,20
1,84	1,0000	0,00	3.223,88	20	1,190	107,88	67,00	1,01	38,41	3.202,29	1,19	3.213,13	3.213,13	3.213,13
						Média	2.680,95		Média	2.684,43		3.459,87	3.459,87	3.459,87
						L. Inf.	1.888,88		L. Inf.	2.028,16		L. Inf.	2.421,91	2.421,91
						L. Sup.	3.536,10		L. Sup.	3.792,66		L. Sup.	3.697,84	3.697,84
						Desvio	316,30		Desvio	290,35		Desvio	316,31	316,31
						CV	0,117		CV	0,097		CV	0,154	0,154

SANEAMENTO DA AMOSTRA			
1	2	3	
3.129,88	3.799,75	3.478,27	3.332,43
3.129,88	3.799,75	3.478,27	3.332,43

SM

SM

MCO

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
SALICOMISSÃO	63,60
Vu	3.459,87
Valor Imovel	221.000,00