

|                         |                                      |               |                    |                        |           |
|-------------------------|--------------------------------------|---------------|--------------------|------------------------|-----------|
| Solicitante:            | Bernardo Bosco Burlamaqui de Andrade | CNPJ/CPF:     | 091.063.967-12     | N°:                    | 583       |
| Endereço real do local: | Avenida Presidente Vargas            |               |                    | CEP:                   | 20071-003 |
| Complemento:            | Sala nº2217                          | Condomínio:   | Centro do Rio      | UF:                    | RJ        |
| Bairro:                 | Centro                               | Construtora:  | -                  |                        |           |
| Cidade:                 | Rio de Janeiro                       |               |                    |                        |           |
| <b>VALOR AVALIADO:</b>  | Valor por m <sup>2</sup>             | 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 |                     |     |
| <b>Atenção para o lançamento da(s) Matrículas, suas frações e valores na aba indicada para este fim</b> |                         |                     |     |

## 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. <b>(REGISTRO FOTOGRÁFICO DA(S) VAGAS / GARAGEM É OBRIGATÓRIO).</b> |     |                                      |  |
| 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 <sup>2</sup>                           | Área total Privativa:                        | 63,90 m <sup>2</sup> |                       |            |
| Área Total Privativa:   | 63,90 m <sup>2</sup>                           | Área Coberta Padrão:                         | 63,90 m <sup>2</sup> |                       |            |
| Área Total de Terreno:  |  | Área padrão diferente ou descoberta:         | 0,00 m <sup>2</sup>  |                       |            |
| Área de Testada:  |  | Coefficiente adotado para área diferenciada: | 0                    |                       |            |
| Estado de Conservação:  | Bom  | Área total ponderada edificação principal    | 63,90 m <sup>2</sup> |                       |            |
| 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:<br>Sala, copa e 2 lavabos.<br>Obs: Área medida in-loco 63,90m <sup>2</sup> . |  |  |                      |                       |            |


## 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

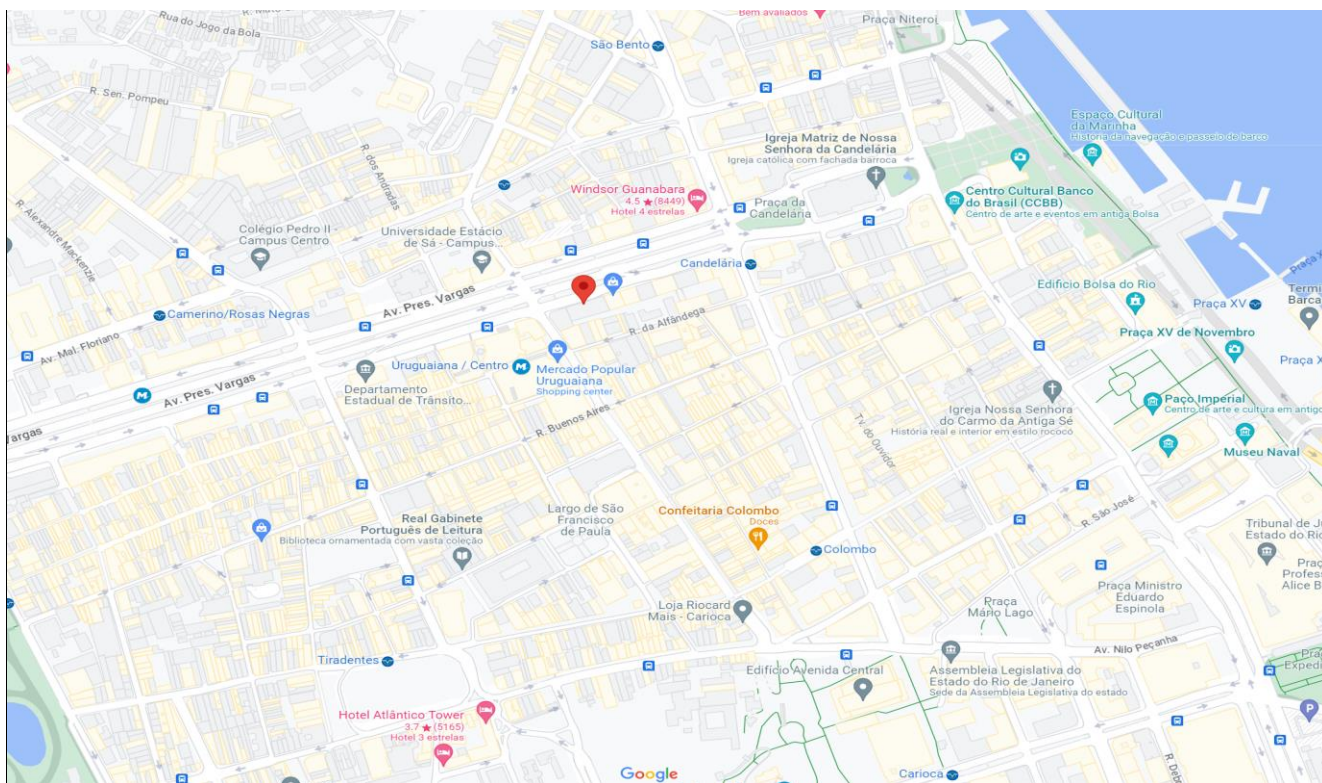
|  |  |             |  |            |  |             |  |
|--|--|-------------|--|------------|--|-------------|--|
| Atividade comercial exercida no local: |  | Extintores? |  | Hidrantes? |  | Sprinklers? |  |
| Tempo de exercício no local            |  |             |  |            |  |          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

## RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

|              |                                     |                     |                                     |   |    |
|--------------|-------------------------------------|---------------------|-------------------------------------|---|----|
| Metodologia: | MMDC                                | Precisão:           | 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



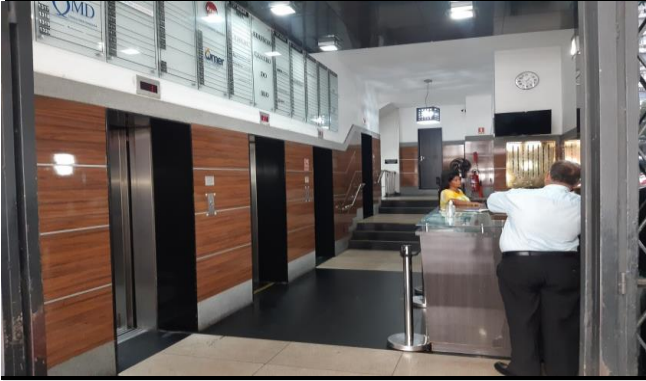
FOTO INDICAÇÃO NUMERAÇÃO PREDIAL



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      | Corretor    | (21) 97199-7587 | 170.000,00  | 1,00          | 1.836          | 30                 | 63,00          | 0     | 11/10/23 |
| 2 | Avenida Presidente Vargas | 583 | 3      | Corretor    | (21) 3507-2001  | 150.000,00  | 1,00          | 1.632          | 40                 | 63,00          | 0     | 11/10/23 |
| 3 | Avenida Presidente Vargas | 583 | 9      | Corretor    | (21) 97163-0861 | 200.000,00  | 1,00          | 1.836          | 30                 | 65,00          | 0     | 11/10/23 |
| 4 | Avenida Presidente Vargas | 583 | 2      | Corretor    | (21) 3738-2403  | 100.000,00  | 1,00          | 1.836          | 30                 | 36,00          | 0     | 11/10/23 |
| 5 | Avenida Presidente Vargas | 446 | 17     | Corretor    | (21) 99874-5828 | 192.000,00  | 1,00          | 1.632          | 30                 | 68,00          | 0     | 11/10/23 |
| 6 | Avenida Presidente Vargas | 446 | 20     | Corretor    | (21) 2262-3623  | 240.000,00  | 1,00          | 1.836          | 30                 | 67,00          | 0     | 11/10/23 |

LINK DAS AMOSTRAS

|   |   |
|---|---|
| 1 | <a href="https://www.vivarreal.com.br/imovel/sala-comercial-3-quartos-centro-zona-central-rio-de-janeiro-63m2-venda-R\$1500000-id-1">https://www.vivarreal.com.br/imovel/sala-comercial-3-quartos-centro-zona-central-rio-de-janeiro-63m2-venda-R\$1500000-id-1</a> |
| 2 | <a href="https://www.vivarreal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-zona-central-rio-de-janeiro-63m2-venda-R\$1500000-id-2">https://www.vivarreal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-zona-central-rio-de-janeiro-63m2-venda-R\$1500000-id-2</a>                     |
| 3 | <a href="https://www.vivarreal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-zona-central-rio-de-janeiro-65m2-venda-R\$2000000-id-3">https://www.vivarreal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-zona-central-rio-de-janeiro-65m2-venda-R\$2000000-id-3</a>                     |
| 4 | <a href="https://www.vivarreal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-zona-central-rio-de-janeiro-36m2-venda-R\$1000000-id-4">https://www.vivarreal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-zona-central-rio-de-janeiro-36m2-venda-R\$1000000-id-4</a>                     |
| 5 | <a href="https://www.vivarreal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-zona-central-rio-de-janeiro-68m2-venda-R\$1920000-id-5">https://www.vivarreal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-zona-central-rio-de-janeiro-68m2-venda-R\$1920000-id-5</a>                     |
| 6 | <a href="https://www.vivarreal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-zona-central-rio-de-janeiro-67m2-venda-R\$2400000-id-6">https://www.vivarreal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-zona-central-rio-de-janeiro-67m2-venda-R\$2400000-id-6</a>                     |

| PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO |      |        |       |
|--------------------------------|------|--------|-------|
| Sector                         |      | padrão | 1,84  |
| Quadra                         |      | Idade  | 25    |
| Índice fiscal                  | 1,00 | AU     | 63,90 |
|                                |      | vagas  | 0     |
|                                |      | andar  | 22    |

|               |      |
|---------------|------|
| F             | 2,50 |
| Índice vagas  | 0,07 |
| Índice fiscal |      |
| considerado   | 1    |
| fixo          | 0    |

| N | Valor Oferta | F Fonte | andar | Área útil | VU           | Homogeneização do fator índice fiscal |      |              | Homogeneização do fator vagas |    |              | Homogeneização do fator idade |                 |              |       |              |                 |          |
|---|--------------|---------|-------|-----------|--------------|---------------------------------------|------|--------------|-------------------------------|----|--------------|-------------------------------|-----------------|--------------|-------|--------------|-----------------|----------|
|   |              |         |       |           |              | ÍNDICE FISCAL                         | FI   | (VU x FI)/VU | VU homog.                     | Fv | (VU x Fv)/VU | VU homog.                     | Índice          | coef. Índice | 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           | 0,488 | 1,1350       | 327,74          | 2.786,31 |
| 2 | 160.000,00   | 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           | 0,385 | 1,4619       | 969,86          | 3.132,74 |
| 3 | 200.000,00   | 0,90    | 9     | 66,00     | 2.769,23     | 1,00                                  | 1,00 | 0,00         | 2.769,23                      | 0  | 1,0000       | 0,00                          | 2.769,23        | 30           | 0,488 | 1,1350       | 373,71          | 3.142,94 |
| 4 | 100.000,00   | 0,90    | 2     | 30,00     | 2.500,00     | 1,00                                  | 1,00 | 0,00         | 2.500,00                      | 0  | 1,0000       | 0,00                          | 2.500,00        | 30           | 0,488 | 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           | 0,488 | 1,1350       | 342,83          | 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           | 0,488 | 1,1350       | 433,06          | 3.658,94 |
|   |              |         |       |           | <b>Média</b> |                                       |      |              | <b>2.600,95</b>               |    |              |                               | <b>2.600,95</b> |              |       |              | <b>3.087,74</b> |          |
|   |              |         |       |           | L. Inf.      |                                       |      |              | 1.820,67                      |    |              |                               | 1.820,67        |              |       |              | 2.146,12        |          |
|   |              |         |       |           | L. Sup.      |                                       |      |              | 3.381,24                      |    |              |                               | 3.381,24        |              |       |              | 3.880,36        |          |
|   |              |         |       |           | Desvio       |                                       |      |              | 395,97                        |    |              |                               | 395,97          |              |       |              | 329,80          |          |
|   |              |         |       |           | CV           |                                       |      |              | 0,1441                        |    |              |                               | 0,1441          |              |       |              | 0,107           |          |

|         |          |
|---------|----------|
| L. Inf. | 1.820,67 |
| L. Sup. | 3.381,24 |
| Desvio  | 395,97   |
| CV      | 0,1441   |

SIM

|         |          |
|---------|----------|
| L. Inf. | 1.820,67 |
| L. Sup. | 3.381,24 |
| Desvio  | 395,97   |
| CV      | 0,1441   |

SIM

|         |          |
|---------|----------|
| L. Inf. | 2.146,12 |
| L. Sup. | 3.880,36 |
| Desvio  | 329,80   |
| CV      | 0,107    |

SIM

| padrão | Cp     | (VU x FI)/VU | VU homog.    | andar | coef. andar | Cq     | (VU x Fv)/VU | VU homog.       | Área amostra | Iq   | (VU x FI)/VU | VU homog.       | SOA TÓRICA DOS FATORES | SANEAMENTO DA AMOSTRA |             |             |
|--------|--------|--------------|--------------|-------|-------------|--------|--------------|-----------------|--------------|------|--------------|-----------------|------------------------|-----------------------|-------------|-------------|
|        |        |              |              |       |             |        |              |                 |              |      |              |                 |                        | Sanamento 1           | Sanamento 2 | Sanamento 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    |
| 1,63   | 1,1250 | 267,86       | 2.410,71     | 3     | 1,020       | 1,1963 | 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    |
| 1,84   | 1,0000 | 0,00         | 2.769,23     | 9     | 1,080       | 1,1204 | 333,33       | 3.102,56        | 66,00        | 1,00 | 11,84        | 2.781,07        | 1,28                   | 3.476,27              | 3.476,27    | 3.476,27    |
| 1,84   | 1,0000 | 0,00         | 2.500,00     | 2     | 1,010       | 1,1980 | 499,05       | 2.995,05        | 36,00        | 0,83 | -173,03      | 2.326,97        | 1,33                   | 3.332,43              | 3.332,43    | 3.332,43    |
| 1,63   | 1,1250 | 317,65       | 2.858,82     | 17    | 1,160       | 1,0431 | 2.650,71     | 2.650,71        | 68,00        | 1,02 | 38,82        | 2.580,99        | 1,30                   | 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        | 3.273,06        | 67,00        | 1,01 | 38,41        | 3.282,29        | 1,15                   | 3.713,13              | 3.713,13    | 3.713,13    |
|        |        |              | <b>Média</b> |       |             |        |              | <b>2.894,51</b> |              |      |              | <b>2.894,43</b> |                        |                       |             |             |
|        |        |              | L. Inf.      |       |             |        |              | 2.028,16        |              |      |              | 2.028,16        |                        |                       |             |             |
|        |        |              | L. Sup.      |       |             |        |              | 3.792,86        |              |      |              | 3.590,76        |                        |                       |             |             |
|        |        |              | Desvio       |       |             |        |              | 280,50          |              |      |              | 388,31          |                        |                       |             |             |
|        |        |              | CV           |       |             |        |              | 0,0927          |              |      |              | 0,154           |                        |                       |             |             |

|         |          |
|---------|----------|
| L. Inf. | 1.888,38 |
| L. Sup. | 3.598,10 |
| Desvio  | 316,80   |
| CV      | 0,117    |

SIM

|         |          |
|---------|----------|
| L. Inf. | 2.028,16 |
| L. Sup. | 3.792,86 |
| Desvio  | 280,50   |
| CV      | 0,0927   |

SIM

|         |          |
|---------|----------|
| L. Inf. | 1.809,10 |
| L. Sup. | 3.590,76 |
| Desvio  | 388,31   |
| CV      | 0,154    |

NAO

| AVALIAÇÃO DO IMÓVEL |            |
|---------------------|------------|
| SALVA/CONSULTÓRIO   |            |
| AU                  | 63,90      |
| VU                  | 3.458,87   |
| Valor total         | 221.000,00 |