



Foto Logradouro 1



Comentários: Logradouro pavimentado com iluminação pública e calçamento para pedestres.

Foto Logradouro 2



Comentários: Rua de acesso a comunidade carente "Morro dos Macacos".

Foto Portaria/Frente do imóvel



Comentários:

Foto Portaria/Frente do imóvel



Comentários:

Portaria



Comentários:

PAV. TÉRREO : ACESSO AO ELEVADOR



Comentários:

3º PAV: CORREDOR DE ACESSO AO IMÓVEL



Comentários:

APTO. 303 : ACESSO SOCIAL SEM IDENTIFICAÇÃO



Comentários: ACESSO SOCIAL. A UNIDADE AVALIADA NÃO POSSUI IDENTIFICAÇÃO PIRETAL AFIXADA.

APTO. 303 - ACESSO SERVIÇO SEM IDENTIFICAÇÃO		IDENTIFICAÇÃO DA UNIDADE (304)	
Comentário: ACESSO DE SERVIÇO. A UNIDADE AVALIADA NÃO POSSUI IDENTIFICAÇÃO PREDIAL AFIXADA.		Comentário: IDENTIFICAÇÃO DA UNIDADE VIZINHA	
SALA DE ESTAR		BANCADA COZINHA AMERICANA	
Comentário:		Comentário:	
CIRCULAÇÃO		QUARTO [01]	
Comentário:		Comentário:	
BANHEIRO SOCIAL		QUARTO [02]/SUITE COM BANHEIRO INTEGRADO	
Comentário:		Comentário:	

<p><b>QUARTO [02]/SUITE COM BANHEIRO INTEGRADO</b></p> 		<p><b>COZINHA</b></p> 	
<p>Comentário:</p>		<p>Comentário:</p>	
<p><b>ÁREA DE SERVIÇO</b></p> 		<p><b>QUARTO DE EMPREGADA</b></p> 	
<p>Comentário:</p>		<p>Comentário:</p>	
<p><b>BANHEIRO DE EMPREGADA</b></p> 		<p><b>Título Foto</b></p>	
<p>Comentário:</p>		<p>Comentário:</p>	

## 7 - AMOSTRAS

7 - AMOSTRAS		Critério utilizado:		Área privativa ( X ) Área total ( )								
1	Endereço: Logradouro	RUA TORRES HOMEM	Número	1.142	Complemento	APTO 802	Bairro:	VILA ISABEL	Cidade:	RIO DE JANEIRO	UF:	RJ
	APARTAMENTO TIPO SALA / 02 QUARTOS (SEM SUITE), ORIGINAL COM DEPENDENCIAS DE EMPREGADA, COM QUARTO INCORPORADO À COZINHA, SEM VAGA DE GARAGEM, SEM INFRAESTRUTURA DE LAZER CONDOMINIAL						Fonte de informação:	CORRETORA MARISE XAVIER				
	CEP:	20560-050	STATUS:	Oferta	Idade Aparente	20 anos	Conservação	Regular	Padrão	Médio	Telefone:	(21) 97618-8664
	Valor de venda: R\$	477.000,00	Preço por m²	6.814,29	Idade Aparente	20 anos	Conservação	Regular	Padrão	Médio	Telefone:	(21) 97618-8664
	Valor de venda: R\$	477.000,00	Preço por m²	6.814,29	Idade Aparente	20 anos	Conservação	Regular	Padrão	Médio	Telefone:	(21) 97618-8664
2	Endereço: Logradouro	RUA SENADOR NABUCO	Número	168	Complemento	APTO. 502	Bairro:	VILA ISABEL	Cidade:	RIO DE JANEIRO	UF:	RJ
	APARTAMENTO TIPO SALA / 02 QUARTOS (SEM SUITE), COM DEPENDENCIAS DE EMPREGADA, COM (01) VAGA DE GARAGEM EM EMPREENDIMENTO COM INFRAESTRUTURA DE LAZER CONDOMINIAL						Fonte de informação:	ETICA BRASIL BROOKERS / SR. EDSON				
	CEP:	20551-070	STATUS:	Oferta	Idade Aparente	20 anos	Conservação	Regular	Padrão	Médio	Telefone:	(21) 2112.3454
	Valor de venda: R\$	330.000,00	Preço por m²	4.520,55	Idade Aparente	20 anos	Conservação	Regular	Padrão	Médio	Telefone:	(21) 2112.3454
	Valor de venda: R\$	330.000,00	Preço por m²	4.520,55	Idade Aparente	20 anos	Conservação	Regular	Padrão	Médio	Telefone:	(21) 2112.3454
3	Endereço: Logradouro	RUA SENADOR NABUCO	Número	143	Complemento	APTO. 507	Bairro:	VILA ISABEL	Cidade:	RIO DE JANEIRO	UF:	RJ
	APARTAMENTO TIPO SALA / 02 QUARTOS (01 SUITE), COM VARANDA, SEM DEPENDENCIAS DE EMPREGADA, COM (01) VAGA DE GARAGEM . COM INFRAESTRUTURA DE LAZER CONDOMINIAL						Fonte de informação:	ETICA BRASIL BROOKERS / SR. EDSON				
	CEP:	20551-230	STATUS:	Oferta	Idade Aparente	20 anos	Conservação	Regular	Padrão	Médio	Telefone:	(21) 2112.3454
	Valor de venda: R\$	350.000,00	Preço por m²	4.375,00	Idade Aparente	20 anos	Conservação	Regular	Padrão	Médio	Telefone:	(21) 2112.3454
	Valor de venda: R\$	350.000,00	Preço por m²	4.375,00	Idade Aparente	20 anos	Conservação	Regular	Padrão	Médio	Telefone:	(21) 2112.3454
4	Endereço: Logradouro	RUA SENADOR NABUCO	Número	121	Complemento	APTO 404	Bairro:	VILA ISABEL	Cidade:	RIO DE JANEIRO	UF:	RJ
	APARTAMENTO TIPO SALA / 02 QUARTOS (01 SUITE), COM VARANDA, SEM DEPENDENCIAS DE EMPREGADA, COM (01) VAGA DE GARAGEM . COM INFRAESTRUTURA DE LAZER CONDOMINIAL						Fonte de informação:	ETICA BRASIL BROOKERS / SR. EDSON				
	CEP:	20551-230	STATUS:	Oferta	Idade Aparente	22 anos	Conservação	Regular	Padrão	Médio	Telefone:	(21) 2112.3454
	Valor de venda: R\$	460.000,00	Preço por m²	6.865,67	Idade Aparente	22 anos	Conservação	Regular	Padrão	Médio	Telefone:	(21) 2112.3454
	Valor de venda: R\$	460.000,00	Preço por m²	6.865,67	Idade Aparente	22 anos	Conservação	Regular	Padrão	Médio	Telefone:	(21) 2112.3454
5	Endereço: Logradouro	RUA TORRES HOMEM,	Número	1.007	Complemento	APTO 301	Bairro:	VILA ISABEL	Cidade:	RIO DE JANEIRO	UF:	RJ
	APARTAMENTO TIPO SALA / 02 QUARTOS (01 SUITE), COM DEPENDENCIAS DE EMPREGADA, COM (01) VAGA DE GARAGEM EM EMPREENDIMENTO COM INFRAESTRUTURA DE LAZER CONDOMINIAL						Fonte de informação:	HOUSE VENDAS JFE / SR. MARCO AURELIO				
	CEP:	20551-070	STATUS:	Oferta	Idade Aparente	25 anos	Conservação	Regular	Padrão	Médio	Telefone:	(21) 2415.5500
	Valor de venda: R\$	470.000,00	Preço por m²	4.947,37	Idade Aparente	25 anos	Conservação	Regular	Padrão	Médio	Telefone:	(21) 2415.5500
	Valor de venda: R\$	470.000,00	Preço por m²	4.947,37	Idade Aparente	25 anos	Conservação	Regular	Padrão	Médio	Telefone:	(21) 2415.5500

## 8 - TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	F1 (1)	F1 (2)	Fa (3)	Fe (4)	Fic (5)	FV (6)	Homogeneização R\$/m²	
1	70,00	477.000,00	6.814,28	0,90	1,00	0,96	1,04	0,97	1,00	5.928,42	
2	73,00	330.000,00	4.520,54	0,90	1,00	0,97	1,04	0,97	1,00	3.978,08	
3	80,00	350.000,00	4.375,00	0,90	1,05	0,99	1,04	0,97	1,00	4.178,08	
4	67,00	460.000,00	6.865,67	0,90	1,05	0,95	1,08	1,02	1,00	6.899,93	
5	95,00	470.000,00	4.947,36	0,90	1,05	1,04	1,08	1,12	1,00	5.912,05	
(1) - Fator Fonte										MÉDIAS DAS AMOSTRAS	5.379,31
(2) - Fator Transposição											
(3) - Fator de Área											3.765,52
(4) - Fator de equivalência											Valor Mínimo
(5) - Fator Idade e Conservação.											Valor Máximo
(6) - Fator Vaga										6.993,10	



## 9 - CÁLCULO DO VALOR DE AVALIAÇÃO

9 - CÁLCULO DO VALOR DE AVALIAÇÃO		0	
Área da unidade	81,00	m²	Valor do m²
	0,00	m²	Valor do m²
Valor do imóvel			R\$ 435.724,11
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:		R\$ 436.000,00	

## 10 - AVALIAÇÃO PARA GARANTIA DE FINANCIAMENTO

Valor da Unidade	R\$ 436.000,00	Valor por extenso	QUATROCENTOS E TRINTA E SEIS MIL REAIS
Valor da Garagem		Valor por extenso	
Valor da Garagem		Valor por extenso	
Valor da Garagem		Valor por extenso	
Valor do Imóvel	R\$ 436.000,00	Valor por extenso	QUATROCENTOS E TRINTA E SEIS MIL REAIS

## 11 - DADOS DA EMPRESA/AVALIADOR

Nome da empresa	CUSHMAN & WAKEFIELD	Nome do profissional	Marco Granata	CREA N°	5061528212/SP
Local de data	São Paulo, 10 de maio de 2016	Assinatura			

## Fachadas dos Elementos Comparativos



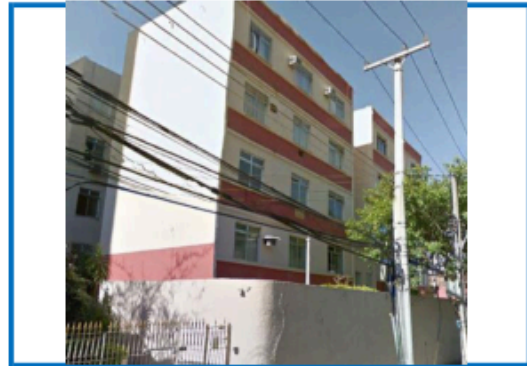
**Amostra 1**



**Amostra 2**



**Amostra 3**



**Amostra 4**



**Amostra 5**