

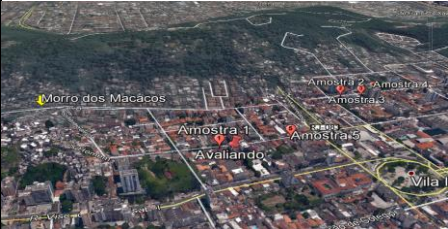

BANCO INTERMEDIUM		LAUDO DE AVALIAÇÃO - Unidades com fração ideal		CUSHMAN & WAKEFIELD	
Solicitante: Carlos Henrique Rodrigues Sobral		CPF:			
Endereço: Rua Torres Homem		N°:		1.135	
Complemento: Apto. 303		Condomínio:		CEP:(*) 20551-232	
Bairro: Vila Isabel		Construtora:		(*) CEP é campo obrigatório	
Cidade: Rio de Janeiro		Nº Matrícula: 6.935		UF: RJ	
VALOR AVALIADO:		Uso do Imóvel		Possui Habitabilidade?	
R\$ 436.000,00		Residencial		SIM	
Padrão Construção: Normal		DCE?		Descrição da Vaga: 1 vg Coberta	
Tipo de Imóvel: Apartamento		Área Conf. Marticula (m ²)		R\$/m ² : R\$ 5.379,31	
Tipologia: 3 Quartos		Área Ponderada(*) (m ²)		Mercado: Fraco	
* É a soma das áreas coberta padrão mas eventuais áreas ponderadas como terraços e varandas.		81,00		**Medir in loco e usar o coeficiente em número decimal (ex: 0,50).	
Infraestrutura do Bairro		Área Coberta Padrão		Comercio e Serviços	
Água	Sim	Pavimentação	Sim	Metrô	Mais de 1000m
Esgoto	Sim	Área de Varanda**	0,00	Ônibus	Até 500m
Luz	Sim	Área de quintal ou terraço**	0,00	Bancos	Até 500m
Ilum. Pub.	Sim			Hospital	Mais de 1000m
Telefonia	Sim			Escola	Mais de 1000m
Gás	Sim				
Informações Complementares Condomínio			Amostragem		
Fração Ideal	0,047619	Porteiro 24hs	Sim	Tipologia	
Valor da Taxa de Condomínio		Consta na matrícula		Amostra 1	2 Quartos
Registro da(s) Vaga(s)		Elevador?	Sim	Amostra 2	2 Quartos
Conservação Condomínio	Bom			Amostra 3	2011 Suíte
Detalhes Técnicos Imóvel			Amostra 4		
Vícios Construtivos?	Não	Conservação:	Bom	Amostra 5	2011 Suíte
Área não averbada (m ²)	0,00	Atesta a garantia?	Não	Média	
Idade aparente	22,00				
			R\$ 5.504,57		
Observações					
			<p>IMÓVEL INSERIDO EM "ÁREA DE COMUNIDADE CARENTE". O LOGRADOURO DE ACESSO À COMUNIDADE "MORRO DOS MACACOS", SENDO CONSIDERADA UMA ÁREA DE BAIXA SEGURANÇA COM HISTÓRICOS DE ATOS DE VIOLÊNCIA.</p>		
Responsável Técnico					
Metodologia: Método Comparativo Direto de Dados		Precisão: III		Fundamentação: II	
Nome: Marco Granata, MRICS		CREA: 5061528212/SP			
Empresa: Cushman & Wakefield Negócios		Agência Solicitante:			
Data: terça-feira, 10 de maio de 2016		(Digitar apenas data neste campo)			
Descrição da Compartimentação do Imóvel e Área de lazer do Condomínio					
Apartamento possui uma sala de estar, uma sala de jantar, três dormitórios, um banheiro social, uma cozinha, uma área de serviço, um quarto de empregados e um banheiro de empregados. Condomínio não possui infraestrutura, bem como áreas de lazer. Matrícula fornecida não faz menção às áreas do apartamento, tendo sido a privativa estimada visualmente no local e a total retirada do IPTU.					

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



Foto Portaria/Frente do imóvel



Portaria



Comentário:

PAV. TÉRREO : ACESSO AO ELEVADOR



Comentário:

3º PAV: CORREDOR DE ACESSO AO IMÓVEL



Comentário:

APTO. 303 : ACESSO SOCIAL SEM IDENTIFICAÇÃO



Comentário: ACESSO SOCIAL. A UNIDADE AVALIADA NÃO POSSUI IDENTIFICAÇÃO PREDIAL 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>QUARTO (02)/SUITE COM BANHEIRO INTEGRADO</p> 		<p>COZINHA</p> 	
<p>Comentário:</p>		<p>Comentário:</p>	
<p>ÁREA DE SERVIÇO</p> 		<p>QUARTO DE EMPREGADA</p> 	
<p>Comentário:</p>		<p>Comentário:</p>	
<p>BANHEIRO DE EMPREGADA</p> 		<p>Titulo Foto</p>	
<p>Comentário:</p>		<p>Comentário:</p>	

7 - AMOSTRAS				Critério utilizado:		Área privativa (X) Área total ()				
1	Endereço:	Logradouro	Número	Complemento	Bairro:	VILA ISABEL	Cidade:	RIO DE JANEIRO	UF:	RJ
	RUA TORRES HOMEM		1.142	APTO 802	Fonte de informação:		Telefone:			
	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				CORRETORA MARISE XAVIER		(21) 97618-8664			
	CEP:	20560-050	STATUS:	Oferta	Idade Aparente	20 anos	Conservação	Regular	Padrão	Médio
	Valor de venda: R\$	477.000,00	Preço por m²	6.814,29	Frete	0,00	Área total	0,00	Área privativa	70,00
2	Endereço:	Logradouro	Número	Complemento	Bairro:	VILA ISABEL	Cidade:	RIO DE JANEIRO	UF:	RJ
	RUA SENADOR NABUCO		168	APTO. 502	Fonte de informação:		Telefone:			
	APARTAMENTO TIPO SALA / 02 QUARTOS (SEM SUITE), COM DEPENDENCIAS DE EMPREGADA, COM (01) VAGA DE GARAGEM EM EMPREENDIMENTO COM INFRAESTRUTURA DE LAZER CONDOMINIAL				ETICA BRASIL BROOKERS / SR. EDSON		(21) 2112.3454			
	CEP:	20551-070	STATUS:	Oferta	Idade Aparente	20 anos	Conservação	Regular	Padrão	Médio
	Valor de venda: R\$	330.000,00	Preço por m²	4.520,55	Frete	0,00	Área total	0,00	Área privativa	73,00
3	Endereço:	Logradouro	Número	Complemento	Bairro:	VILA ISABEL	Cidade:	RIO DE JANEIRO	UF:	RJ
	RUA SENADOR NABUCO		143	APTO. 507	Fonte de informação:		Telefone:			
	APARTAMENTO TIPO SALA / 02 QUARTOS (01 SUITE), COM VARANDA, SEM DEPENDENCIAS DE EMPREGADA, COM (01) VAGA DE GARAGEM, COM INFRAESTRUTURA DE LAZER CONDOMINIAL				ETICA BRASIL BROOKERS / SR. EDSON		(21) 2112.3454			
	CEP:	20551-230	STATUS:	Oferta	Idade Aparente	20 anos	Conservação	Regular	Padrão	Médio
	Valor de venda: R\$	350.000,00	Preço por m²	4.375,00	Frete	0,00	Área total	0,00	Área privativa	80,00
4	Endereço:	Logradouro	Número	Complemento	Bairro:	VILA ISABEL	Cidade:	RIO DE JANEIRO	UF:	RJ
	RUA SENADOR NABUCO		121	APTO 404	Fonte de informação:		Telefone:			
	APARTAMENTO TIPO SALA / 02 QUARTOS (01 SUITE), COM VARANDA, SEM DEPENDENCIAS DE EMPREGADA, COM (01) VAGA DE GARAGEM, COM INFRAESTRUTURA DE LAZER CONDOMINIAL				ETICA BRASIL BROOKERS / SR. EDSON		(21) 2112.3454			
	CEP:	20551-230	STATUS:	Oferta	Idade Aparente	22 anos	Conservação	Regular	Padrão	Médio
	Valor de venda: R\$	460.000,00	Preço por m²	6.865,67	Frete	0,00	Área total	0,00	Área privativa	67,00
5	Endereço:	Logradouro	Número	Complemento	Bairro:	VILA ISABEL	Cidade:	RIO DE JANEIRO	UF:	RJ
	RUA TORRES HOMEM,		1.007	APTO 301	Fonte de informação:		Telefone:			
	APARTAMENTO TIPO SALA / 02 QUARTOS (01 SUITE), COM DEPENDENCIAS DE EMPREGADA, COM (01) VAGA DE GARAGEM EM EMPREENDIMENTO COM INFRAESTRUTURA DE LAZER CONDOMINIAL				HOUSE VENDAS JFE / SR. MARCO AURELIO		(21) 2415.5500			
	CEP:	20551-070	STATUS:	Oferta	Idade Aparente	25 anos	Conservação	Regular	Padrão	Médio
	Valor de venda: R\$	470.000,00	Preço por m²	4.947,37	Frete	0,00	Área total	0,00	Área privativa	95,00

8 - TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	Ff (1)	Ft (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

(2) - Fator Transposição

(3) - Fator de Área

(4) - Fator de equivalência

(5) - Fator Idade e Conservação.

(6) - Fator Vaga

MÉDIAS DAS AMOSTRAS

5.379,31

Saneamento das Amostras (+/- 30%)

Valor Mínimo 3.765,52

Valor Máximo 6.993,10

9 - CÁLCULO DO VALOR DE AVALIAÇÃO

0

Área da unidade	81,00	m²	Valor do m²	5.379,31	Valor do terreno	435.724,11
	0,00	m²	Valor do m²	0,00	Valor da edificação	0,00
Valor do imóvel						R\$ 435.724,11
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:					R\$ 436.000,00	

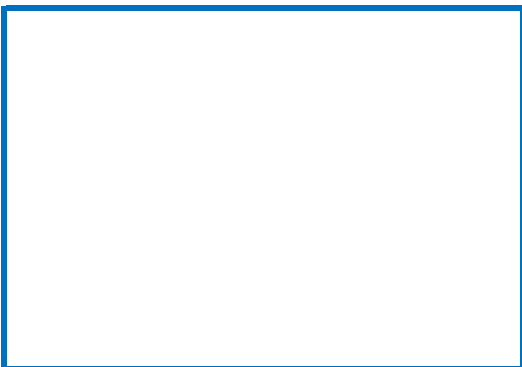
10 - AVALIAÇÃO PARA GARANTIA DE FINANCIAMENTO

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

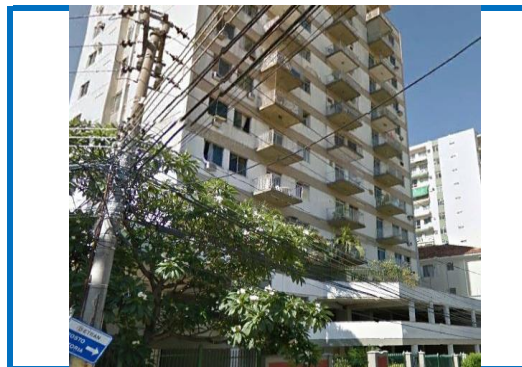
11 - DADOS DA EMPRESA/AVALIADOR

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



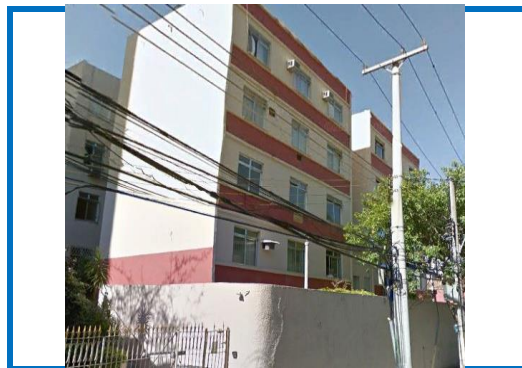
Amostra 1



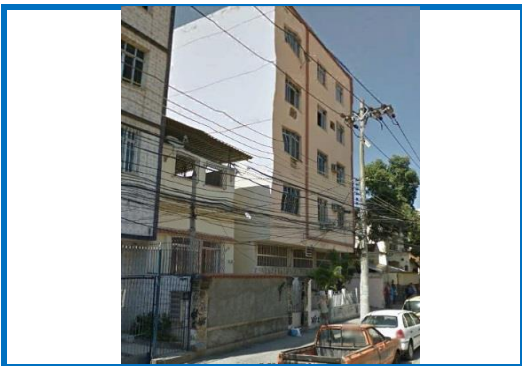
Amostra 2



Amostra 3



Amostra 4



Amostra 5