

Sala 202, situada na Avenida Nelson Cardoso, n° 706, Taquara, Jacarepaguá, RJ, Inscrito no FRE n° 1640074-9, CL n ° 04036-0.

SOLICITANTE	<b>EDGAR NOGUEIRA</b>	CIDADE	<b>RIO DE JANEIRO</b>	UF	<b>RJ</b>
-------------	-----------------------	--------	-----------------------	----	-----------



**COMENTÁRIOS**

1- O avaliando localiza-se na Rua Nelson Cardoso, inserido em prédio corporativo, no bairro da Taquara, na zona Oeste da cidade do Rio de Janeiro, que dista cerca de 23km do Centro da capital Fluminense;

2- O avaliando encontra-se em via com comércio intenso, se inicia na Av. Candido Benício (largo do Tanque) e término no encontro da Av. Estrada dos Bandeirantes com a Est. Rodrigues Caldas (centro da Taquara), onde encontra-se o comércio intenso ao logo das vias;

3 - O avaliando está inserido em prédio corporativo: Térreo (02 Lojas); Pavimento "G" (Estacionamento); Pavimentos 01 e 02 ( 10 salas / andar );

4 - Trata-se de Sala Comercial sem vaga de garagem localizada no 2º pavimento de frente para fachada principal;

5 - Avaliação não considerando o montante de valores referente a dívida existentes com o Condomínio, ou quaisquer outras dívidas.

ZONA: Jacarepaguá  
DATA DA VISITA: 02/06/2017  
DATA DE RECEBIMENTO DA DOCUMENTAÇÃO: 25/05/2017

INTERESSADO	<b>Transbandeirantes Terraplanagem LTDA</b>							
ENDEREÇO	Av. Nelson Cardoso		Nº	706	SALA	202	CEP	22730-000
BAIRRO	Taquara	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ			

QUADRO DE ÁREAS (m²)						
Tipo	Sala 202					
Área Privativa	27,00	-	-	-	-	-
Área Comum	-	-	-	-	-	-
Área Garagem	Sem Vaga	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
Área Total	27,00	-	-	-	-	-
Fração Ideal	0,0210	-	-	-	-	-

CÁLCULOS AVALIATIVOS												
Construção	R\$	1.750,00	/m²	x	27,00	m²	x	2,13	x	0,70	R\$	70.449,75
<b>Total</b>												
<b>R\$ 70.449,75</b>												

<b>VALOR FINAL PARA EFEITO DE:</b>	
<b>Valor de Mercado</b>	<b>R\$ 70.000,00 (Setenta Mil Reais)</b>

<b>COMENTÁRIOS</b>						
- Padrão de comercialização:	<input type="checkbox"/>	Bom	<input checked="" type="checkbox"/>	Regular	<input type="checkbox"/>	Ruim
- Padrão de localização:	<input checked="" type="checkbox"/>	Bom	<input type="checkbox"/>	Regular	<input type="checkbox"/>	Ruim
- É imóvel residencial com uso comercial?	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	Sim	<input checked="" type="checkbox"/>	Não

- O perímetro e a fração ideal foram extraídas da cópia fornecida da Escritura de Compra e Venda, SJ-109 Fls. 141 / 142 Ato 96, do 23º Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro datada de 14/08/2002;
- A área do terreno e a área edificada foram extraídas da cópia fornecida da Guia de IPTU com inscrição nº 1.640.0749, tendo sido a mesma estimada / confirmada no local;
- O avaliando está inserido em prédio denominado "Condomínio do Ed. Junimar" que possui estacionamento de vagas de garagem no pavimento "G", porém o avaliando (Sala 202) não possui vaga de garagem;
- O estado de conservação do avaliando foi considerado Regular / Ruim, estando o mesmo desocupado a mais de 10 anos e necessitando de reformas e modernização: reforma no revestimento e pintura das paredes; reforma no sistema de elétrica; reforma dos aparelhos sanitários e sistema hidrosanitário;
- Imóvel depreciado face a idade aparente e estado de conservação;
- Localização normal e comercialização regular face ao número de ofertas.

<b>Rio de Janeiro,</b>	<b>16/06/2017</b>	 <b>Arq. Luciano Evaristo Fonseca</b> <b>CAU N° A85245-7</b>
------------------------	-------------------	---



### PESQUISAS

#### IMÓVEL 1

ENDEREÇO	Av. Nelson Cardoso						DATA	08/06/2017		
BAIRRO	Taquara			CIDADE	Rio de Janeiro		UF	RJ		
ÁREA ÚTIL	--x--	CONSTRUÍDA	18,00 m <sup>2</sup>		IDADE	15				
ÁREA TOTAL	--x--	TERRENO	--x--	SALA	1	BANHO	1	VAGAS	0	
CONTATO	Administradora Reis Príncipe - (21) 2431-4030 (21) 99536-9597				TIPO IMÓVEL	Sala Comercial				
VALOR	R\$ 113.000,00			COMENTÁRIOS	Mesmo condomínio do avaliando; Pad. Const. Igual; Est. Conserv. Superior.					

#### IMÓVEL 2

ENDEREÇO	Av. Nelson Cardoso, 200						DATA	08/06/2017		
BAIRRO	Taquara			CIDADE	Rio de Janeiro		UF	RJ		
ÁREA ÚTIL	--x--	CONSTRUÍDA	18,00 m <sup>2</sup>		IDADE	5				
ÁREA TOTAL	--x--	TERRENO	--x--	SALA	1	BANHO	1	VAGAS	1	
CONTATO	Hugo dos Santos Ciriaco - (21) 96443-8773 (21) 96443-8773				TIPO IMÓVEL	Sala Comercial				
VALOR	R\$ 98.000,00			COMENTÁRIOS	Conference room; Meeting room; Fitness; Espaço MMA; Lounge; Gourmet Garden; Snack bar; Pad. Const. Superior; Est. Conserv. Superior;					

#### IMÓVEL 3

ENDEREÇO	Av. Nelson Cardoso						DATA	08/06/2017		
BAIRRO	Taquara			CIDADE	Rio de Janeiro		UF	RJ		
ÁREA ÚTIL	--x--	CONSTRUÍDA	28,00 m <sup>2</sup>		IDADE	5				
ÁREA TOTAL	--x--	TERRENO	--x--	SALA	1	BANHO	1	VAGAS	1	
CONTATO	A. Santiago Imóveis - (21) 3117-1005 (21) 96477-8651				TIPO IMÓVEL	Sala Comercial				
VALOR	R\$ 219.000,00			COMENTÁRIOS	Pad. Const. Superior; Est. Conserv. Superior.					

#### IMÓVEL 4

ENDEREÇO	Av. Nelson Cardoso, 1149						DATA	08/06/2017		
BAIRRO	Taquara			CIDADE	Rio de Janeiro		UF	RJ		
ÁREA ÚTIL	--x--	CONSTRUÍDA	28,00 m <sup>2</sup>		IDADE	15				
ÁREA TOTAL	--x--	TERRENO	--x--	SALA	1	BANHO	1	VAGAS	0	
CONTATO	Mercado Carioca Imóveis - (21) 2427-3362 (21) 97568-2548				TIPO IMÓVEL	Sala Comercial				
VALOR	R\$ 153.000,00			COMENTÁRIOS	Pad. Const. Igual; Est. Conserv. Superior; De frente c/ Vista Panorâmica; Andar Superior.					

#### IMÓVEL 5

ENDEREÇO	Av. Nelson Cardoso						DATA	08/06/2017		
BAIRRO	Taquara			CIDADE	Rio de Janeiro		UF	RJ		
ÁREA ÚTIL	--x--	CONSTRUÍDA	28,00 m <sup>2</sup>		IDADE	5				
ÁREA TOTAL	--x--	TERRENO	--x--	SALA	1	BANHO	1	VAGAS	1	
CONTATO	BrasilBrokers Ética - Freguesia - (21) 2112-0099				TIPO IMÓVEL	Sala Comercial				
VALOR	R\$ 165.000,00			COMENTÁRIOS	Sala reformada / piso porcelanato; Pad. Const. Superior; Est. Conserv. Superior.					





IDENTIFICAÇÃO PLACA DA RUA



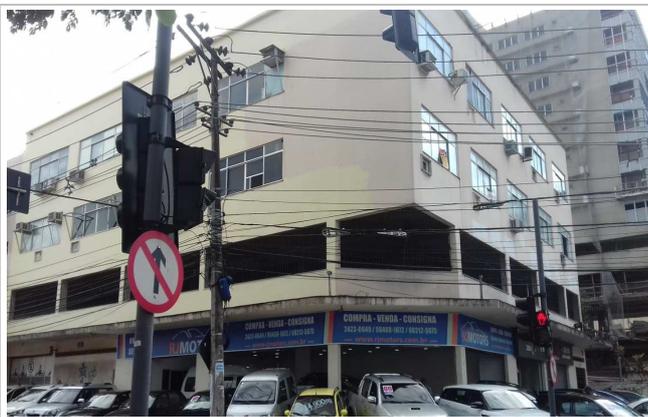
VISTA DO LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO Nº PRÉDIO



FACHADA FRENTE



FACHADA LATERAL



PORTARIA PRÉDIO



VISTA CORREDOR PRÉDIO



VISTA COREDOR



**IDENTIFICAÇÃO AVALIANDO (SALA 202)**



**VISTA INTERNA AVALIANDO (SALA 202)**



**VISTA INTERNA AVALIANDO (SALA 202)**



**VISTA DA JANELA (SALA DE FRENTE PARA RUA PRINCIPAL)**



**BANHEIRO**



**QDL (AVALIANDO NECESSITA REFORMAS NA ELÉTRICA)**



**BANHEIRO (NECESSITA REFORMAS HIDROSANITÁRIO)**



**INTERFONE NECESSITA MANUTENÇÃO**



# LF BUILDING CONSULTING & ARQUITETURA

www.lfbuilding.com.br

## LAUDO DE AVALIAÇÃO



HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA DE IMÓVEIS													
Área do ( m <sup>2</sup> )	Imóvel: Av. Nelson Cardoso												Laudo:
( m <sup>2</sup> )	Imóvel	VALOR ( R\$ )	ÁREA (m <sup>2</sup> )	Valor Unit. (R\$/m <sup>2</sup> )	F A	F F	F L	F Pa	F Asc	F And	F Vaga	F Id	( R\$ / m <sup>2</sup> )
27,00	1	113.000,00	18,00	6.277,78	0,95	0,90	1,00	1,00	0,70	1,00	1,00	0,85	3.193,66
27,00	2	98.000,00	18,00	5.444,44	0,95	0,90	1,00	0,90	0,70	1,00	0,90	0,75	1.979,54
27,00	3	219.000,00	28,00	7.821,43	1	0,90	1,00	0,90	0,70	1,00	0,90	0,75	2.993,46
27,00	4	153.000,00	28,00	5.464,29	1	0,90	1,00	1,00	0,70	0,90	1,00	0,85	2.633,51
27,00	5	165.000,00	28,00	5.892,86	1	0,90	1,00	0,90	0,70	1,00	0,90	0,75	2.255,34
<b>VALOR UNITÁRIO MÉDIO HOMOGENEIZADO .....</b>													<b>2.611,10</b>
Limites de Confiança = (+) ou (-) <b>30%</b> LIMITE SUPERIOR ..... <b>3.394,43 (R\$ / m<sup>2</sup>)</b> LIMITE INFERIOR..... <b>1.827,77 (R\$ / m<sup>2</sup>)</b>				<b>Valor de Mercado sugerido</b>		<b>70.499,75</b>		Arrendodamneto		<b>70.000,00</b>		<b>Amostras excluídas :</b> Adotado	
<b>LEGENDA:</b> <b>FA</b> : Fator Área (resultante de fórmulas das normas técnicas) <span style="float: right;">Arredondamento R\$ 10.000,00</span> <b>FF</b> : Fator Fonte (considerar 1,00 para amostra de imóvel vendido) <b>FL</b> : Fator Localização (em relação ao endereço e / bairro / vistas) <b>F Pa</b> : Fator Padrão Construtivo <b>FAsc</b> : Fator Estado de Conservação <b>FAnd</b> : Fator Andar <b>F Vaga</b> : Fator Vaga de garagem <b>FId</b> : Fator Idade <b>OBSERVAÇÕES:</b>													