

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

SOLICITANTE	EDGAR NOGUEIRA	CIDADE	RIO DE JANEIRO	UF	RJ
-------------	-----------------------	--------	-----------------------	----	-----------



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

QUADRO DE ÁREAS (m ²)						
Tipo	Sala 202					
Área Privativa	27,00	-	-	-	-	-
Área Comum	-	-	-	-	-	-
Área Garagem	Sem Vaga	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
Área Total	27,00	-	-	-	-	-
Fração Ideal	0,0210	-	-	-	-	-

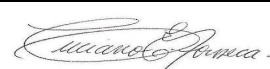
CÁLCULOS AVALIATIVOS												
Construção	R\$	1.750,00	/m ²	x	27,00	m ²	x	2,13	x	0,70	R\$	70.449,75
Total												
R\$ 70.449,75												

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

COMENTÁRIOS						
- 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.

Rio de Janeiro, 16/06/2017


Arq. Luciano Evaristo Fonseca
CAU N° A85245-7

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 ²		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 ²		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 ²		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 ²		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 ²		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



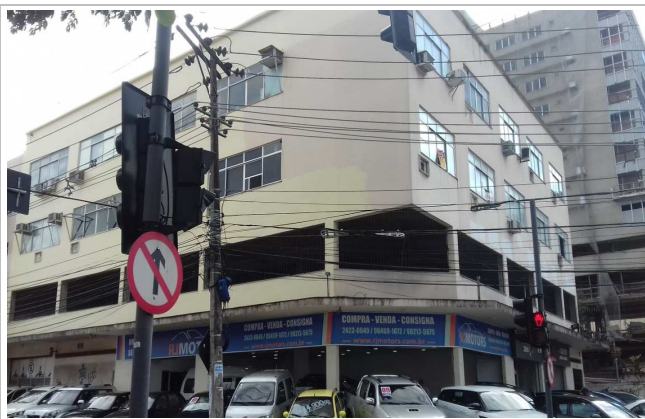
VISTA DO LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO Nº PRÉDIO



FACHADA FRENTE



FACHADA LATERAL



PORTARIA PRÉDIO



VISTA CORREDOR PRÉDIO



VISTA COREDOR



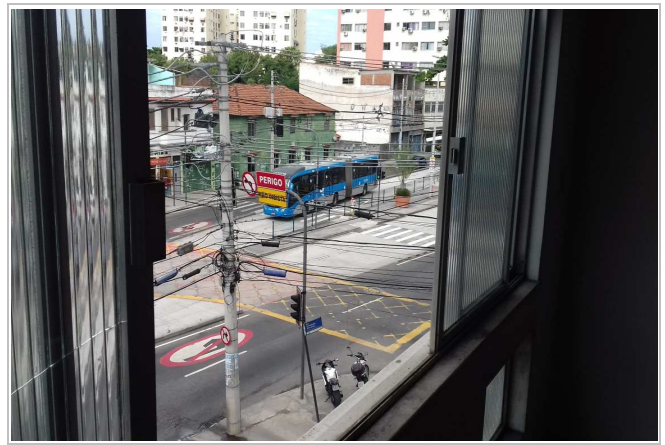
IDENTIFICAÇÃO AVALIANDO (SALA 202)



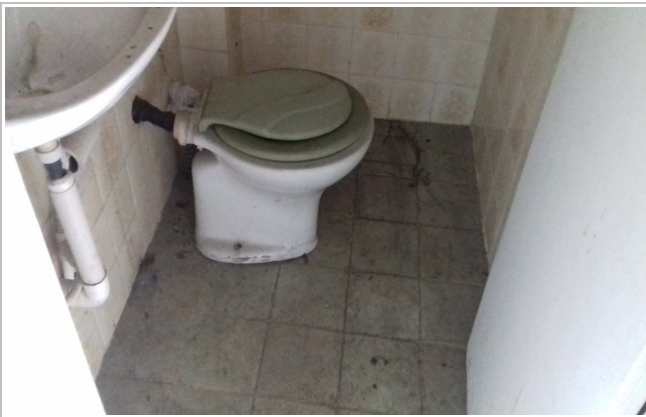
VISTA INTERNA AVALIANDO (SALA 202)



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

HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA DE IMÓVEIS

Área do (m ²)	Imóvel	VALOR (R\$)	ÁREA (m ²)	Valor Unit. (R\$/m ²)	F A	F F	F L	F Pa	F Asc	F And	F Vaga	F Id	Laudo:	(R\$ / m ²)
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

VALOR UNITÁRIO MÉDIO HOMOGENEIZADO

2.611,10

Limites de Confiança = (+) ou (-) **30%**

LIMITE SUPERIOR **3.394,43 (R\$ / m²)**

LIMITE INFERIOR..... **1.827,77 (R\$ / m²)**

Valor de Mercado sugerido

70.499,75

Arrendodamneto

70.000,00



Amostras excluídas :

Adotado

LEGENDA:

FA : Fator Área (resultante de fórmulas das normas técnicas)

FF : Fator Fonte (considerar 1,00 para amostra de imóvel vendido)

FL : Fator Localização (em relação ao endereço e / bairro / vistas)

F Pa: Fator Padrão Construtivo

FAsc: Fator Estado de Conservação

FAnd: Fator Andar

F Vaga : Fator Vaga de garagem

FId: Fator Idade

OBSERVAÇÕES:

Arredondamento

R\$ 10.000,00