



Laudo de avaliação de imóveis

Identificação do Imóvel									
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário GUSTAVO DELALIBERA CARVALHO				Nº CPF / CNPJ 21587713802			Nome Empreendimento Edifício Forum Empresarial do Taquara		
Valor Compra Venda R\$ 271.548,78				Data Venda			Nº Controle Interno 0502.23001.067-2		
Proprietário / Construtora				Nº Cartório: 9			Matrícula: 407132		
Logradouro EST DOS BANDEIRANTES				Nº 470			Andar		Complemento SL 432
Bairro TAQUARA				Cidade RIO DE JANEIRO			UF RJ	CEP 22710-112	Latitude -22.927956 Longitude -43.373536
Caracterização da Região									
Região ☒ Residencial ☐ Industrial ☐ Comercial ☐ Outro - Descrever Abaixo			Infraestrutura ☒ Água ☒ Esgoto Sanitário ☒ Energia Elétrica ☒ Iluminação Pública ☒ Pavimentação ☒ Esgoto Pluvial ☒ Telefone ☒ Gás Canalizado ☐ Fossa ☐ Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto				Restritivos: ☐ Favela ☐ Risco Ambiental ☐ Córregos/Rios ☐ Outro - Descrever Abaixo		
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Metrô ☒ Centro Comercial ☒ Escola ☒ Segurança ☒ Ônibus ☒ Rede Bancária ☒ Lazer ☒ Coleta de Lixo ☒ Clínicas/Hospitais ☐ Aeroporto ☐ Shopping ☒ Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo			Análise da Região do Bairro Localização ☒ Urbano ☐ Suburbano ☐ Imóvel Rural ☐ Favela Valor Imóveis na Região ☐ Crescente ☒ Estável ☐ Decrescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% ☐ 25% - 75% ☐ Menos de 25% Tendência do Uso do Terreno ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Residencial Limites do Bairro				Padrão da Região: ☐ Alto ☐ Médio-alto ☐ Baixo ☒ Médio ☐ Médio-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Metrô ☐ Vista - Parque ☐ Vista Permanente ☐ Outro - Descrever Abaixo		
Terreno									
Topografia ☒ Plana ☐ Acive ☐ Desnível Pronunciado ☐ Declive			Formato ☐ Regular ☒ Irregular		Dimensões Área (em m²): 3.182,00 m² Testada (Frente): 72,00 m Lado Direito: 0,00 m Fração Ideal: 0,003203 % Fundos 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m				
Tipo de Implantação ☒ Condomínio ☐ Isolado				Nome Acompanhante Vistoria:			Contato Telefônico Acompanhante:		
Tipo do Acompanhante ☐ Corretor ☐ Proprietário / Construtora ☐ Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ☐ Responsável Construtora ☐ Engenheiro da Obra ☐ Zelador ☐ Outro - Descrever Abaixo									
Condomínio / Imóvel Avaliado									
Condomínio ao qual pertence o Imóvel Avaliado									
Nº Andares Tipo:		Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades:		Nº de Elevadores:		Valor Condomínio: ☐ Por Mês ☐ Por Ano	
Descrição dos Andares		Uso do Condomínio: Comercial		Padrão de Construção do Condomínio ☐ Alto ☐ Médio-alto ☒ Médio ☐ Médio-baixo ☐ Baixo			Estado Conservação Condomínio ☐ Bom ☒ Regular ☐ Ruim ☐ Em Implantação		
Infraestrutura do Imóvel ☐ Playground ☐ Gerador ☐ Salão de Festas ☐ Loja de Conveniência ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Depósito Individual ☐ Churrasqueira ☐ Pista de Cooper ☐ Sala de Jogos ☒ Interfone ☐ Quadra Esportiva ☒ Vigilância Eletrônica ☐ Sauna ☐ Piscina ☐ Sala de Ginástica ☐ TV a Cabo ☐ TV Satélite ☒ Jardins									
Tipo Imóvel Avaliado ☐ Casa ☐ Apartamento ☐ Galpão ☐ Sobrado ☐ Loja ☒ Sala Comercial ☐ Outro - Descrever Abaixo			Indício Ocupação Imóvel ☐ Habitado ☒ Desabitado		Idade Aparente Anos 1 Ano Construção 0		Estado Conservação Imóvel ☐ Bom ☒ Regular ☐ Ruim ☐ Em Construção		Padrão Acabamento Imóvel ☐ Alto ☒ Normal ☐ Baixo ☐ Mínimo
Uso Imóvel: Comercial					Fechamento das Paredes: Alvenaria				
Fachada Pintura		Esquadrias Alumínio			Nº Andares do Imóvel Avaliado 1			Nº Dormitórios 0	
Dimensões Área Privativa: 33,00 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 33,00 m² Área Averbada: 33 m² Área não Averbada 0 m²					Nº Vagas Garagem Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0			Face Imóvel ☐ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ Oeste	
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)			Quantidade	Piso		Parede		Forro / Teto	

Manifestações sobre a garantia

Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia?

☒Sim

☐Não

A pedido do solicitante a vistoria interna ao imóvel não foi realizada.

QUESTÕES COMPLEMENTARES

Sim

Não

Data da Vistoria: 21/09/2017

1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?

☒

☐

2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

☐

☒

A pedido do solicitante a vistoria interna ao imóvel não foi realizada.

3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

☐

☒

A pedido do solicitante a vistoria interna ao imóvel não foi realizada.

4) O imóvel possui vaga de garagem?

☐

☒

A pedido do solicitante a vistoria interna ao imóvel não foi realizada.

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

☐

☒

A pedido do solicitante a vistoria interna ao imóvel não foi realizada.

6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

☐

☒

A pedido do solicitante a vistoria interna ao imóvel não foi realizada.

7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

☐

☒

A pedido do solicitante a vistoria interna ao imóvel não foi realizada.

8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

☒

☐

9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

☒

☐

10) O imóvel possui características uni-familiares?

☐

☒

A pedido do solicitante a vistoria interna ao imóvel não foi realizada.

11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

☐

☒

A pedido do solicitante a vistoria interna ao imóvel não foi realizada.

12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

☐

☒

A pedido do solicitante a vistoria interna ao imóvel não foi realizada.

13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

☐

☒

A pedido do solicitante a vistoria interna ao imóvel não foi realizada.

14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

☒

☐

15) O imóvel não possui suspeitas de contaminação?

☒

☐

Observações Finais

*Avaliação válida para a sala comercial nº432, situada na Estrada dos Bandeirantes,470- Taquara - Rio de Janeiro/RJ.*A pedido do solicitante a vistoria interna ao imóvel não foi realizada. *Dados extraídos da Matrícula nº 407.132 do 9º O.R.I. do Rio de Janeiro/RJ: Sala comercial possui fração ideal de 0,0032030.*Dados extraídos do IPTU (3272962-6): Área edificada de 33 m², área do terreno de 3.182 m² e testada real de 72,00 m.* Enquadramento da Avaliação: nível de fundamentação=I, nível de precisão=III; Idade Aparente: 1 anos - Regular* Avaliação realizada pelo Método Comparativo;* Este laudo atende integralmente à norma da ABNT NBR 14653 e as recomendações do IBAPE quando cabíveis.

Amostras:

Critério Utilizado: ☒Área Privativa ☐Área Total (m²) ☐Terreno

1

Logradouro EST DOS BANDEIRANTES

Nº 470

Andar Médio

Complemento FORUM EMPRESARIAL TAQUARA

Proximidade do Imóvel km

Bairro TAQUARA

Cidade RIO DE JANEIRO

UF RJ

CEP 22710-112

Latitude -22.927956

Longitude -43.373536

Descrição Sala comercial situada em andar médio, possui direito a uma vaga de garagem.

Fonte de Informações Rodrigo

Telefone (21) 96419-5895

Status Ofertado

Nº Vagas Garagem 1

Nº Dormitórios 0

Idade Aparente 1

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 155.000,00

Data Venda / Oferta 25/09/2017

Valor m² R\$ 4.884,00

Padrão Médio

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 23,00

Área Privativa 23

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro EST DOS BANDEIRANTES

Nº 470

Andar

Complemento FORUM EMPRESARIAL TAQUARA

Proximidade do Imóvel km

Bairro TAQUARA

Cidade RIO DE JANEIRO

UF RJ

CEP 22710-112

Latitude -22.927956

Longitude -43.373536

Descrição Sala comercial situada em andar médio, possui direito a uma vaga de garagem.

Fonte de Informações Deborah

Telefone (21) 96439-3840

Status Ofertado

Nº Vagas Garagem 1

Nº Dormitórios 0

Idade Aparente 1

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 160.000,00

Data Venda / Oferta 25/09/2017

Valor m² R\$ 4.865,30

Padrão Médio

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 24,00

Área Privativa 24

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro AV NELSON CARDOSO

Nº 1149

Andar

Complemento BARAO TAQUARA OFFICES

Proximidade do Imóvel km

Bairro TAQUARA

Cidade RIO DE JANEIRO

UF RJ

CEP 22730-900

Latitude -22.921767

Longitude -43.371177

Descrição Sala comercial situada em andar médio, e não possui direito a vaga de garagem.

Fonte de Informações Julio

Telefone (21) 2187-4600

Status Ofertado

Nº Vagas Garagem 0

Nº Dormitórios 0

Idade Aparente 15

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 180.000,00

Data Venda / Oferta 25/09/2017

Valor m² R\$ 5.282,20

Padrão Médio

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 33,00

Área Privativa 33

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro AV NELSON CARDOSO

Nº 1149

Andar

Complemento BARAO TAQUARA OFFICES

Proximidade do Imóvel km

Bairro TAQUARA

Cidade RIO DE JANEIRO

UF RJ

CEP 22730-900

Latitude -22.921767

Longitude -43.371177

Descrição Sala comercial situada em andar médio, e não possui direito a vaga de garagem.

Fonte de Informações Mercado Carioca

Telefone (21) 2427-3362

Status Ofertado

Nº Vagas Garagem 0

Nº Dormitórios 0

Idade Aparente 15

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 153.000,00

Data Venda / Oferta 25/09/2017

Valor m² R\$ 5.291,70

Padrão Médio

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 28,00

Área Privativa 28

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro EST DOS BANDEIRANTES

Nº 7000

Andar

Complemento GLOBAL 7000 OFFICES

Proximidade do Imóvel km

Bairro JACAREPAGUA

Cidade RIO DE JANEIRO

UF RJ

CEP 22780-084

Latitude -22.964253

Longitude -43.406184

Descrição Sala comercial situada em andar médio, possui direito a uma vaga de garagem.

Fonte de Informações Antonio Roberto

Telefone (21) 98754-5008

Status Ofertado

Nº Vagas Garagem 1

Nº Dormitórios 0

Idade Aparente 0

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 170.000,00

Data Venda / Oferta 25/09/2017

Valor m² R\$ 4.800,00

Padrão Médio

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 26,00

Área Privativa 26

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

Tabela de homogenização

Grau de Fundamentação: I

Grau de Precisão: III

Metodologia:

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2017)

Página 276

Cálculo Valor Avaliação					
Área do Terreno (m²): 0,00		Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00	
Área da Edificação (m²): 33,00		Valor m²: R\$ 5.024,64		Valor Edificação: R\$ 166.000,00	
Valor de Liquidez: R\$ 116.000,00		Valor Imóvel:		R\$ 166.000,00	
		Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:		R\$ 166.000,00	
Avaliação para Garantia de Financiamento					
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real			
Valor Edificação	R\$ 166.000,00	Valor por extenso: cento e sessenta e seis mil reais			
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:			
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:			
Unidades Autônomas					
Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor
407132	0	Indefinido			
Valor Imóvel	R\$ 166.000,00	Valor por extenso: cento e sessenta e seis mil reais			
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador					
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:					
Nome da Empresa Dexter Engenharia		Nome do Avaliador Renata Veloso Cabral		CREA / CAU 61017-8	
Local e Data São Paulo 25/09/2017					

"Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira solicitante deste laudo".

LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e somente poderá ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Banco Santander e terceiros autorizados.

"A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander". Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel".

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 21/09/2017



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 21/09/2017



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 21/09/2017



Representação Identificação Numérica
Descrição Edifício
Data Foto 21/09/2017

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 2

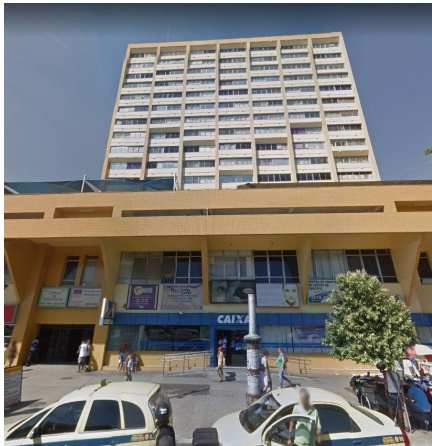


Representação Fachada

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 3

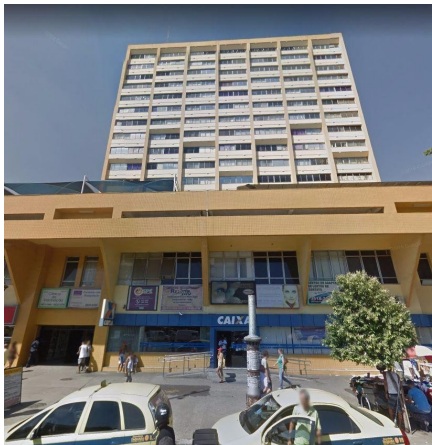


Representação Fachada

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada

Descrição

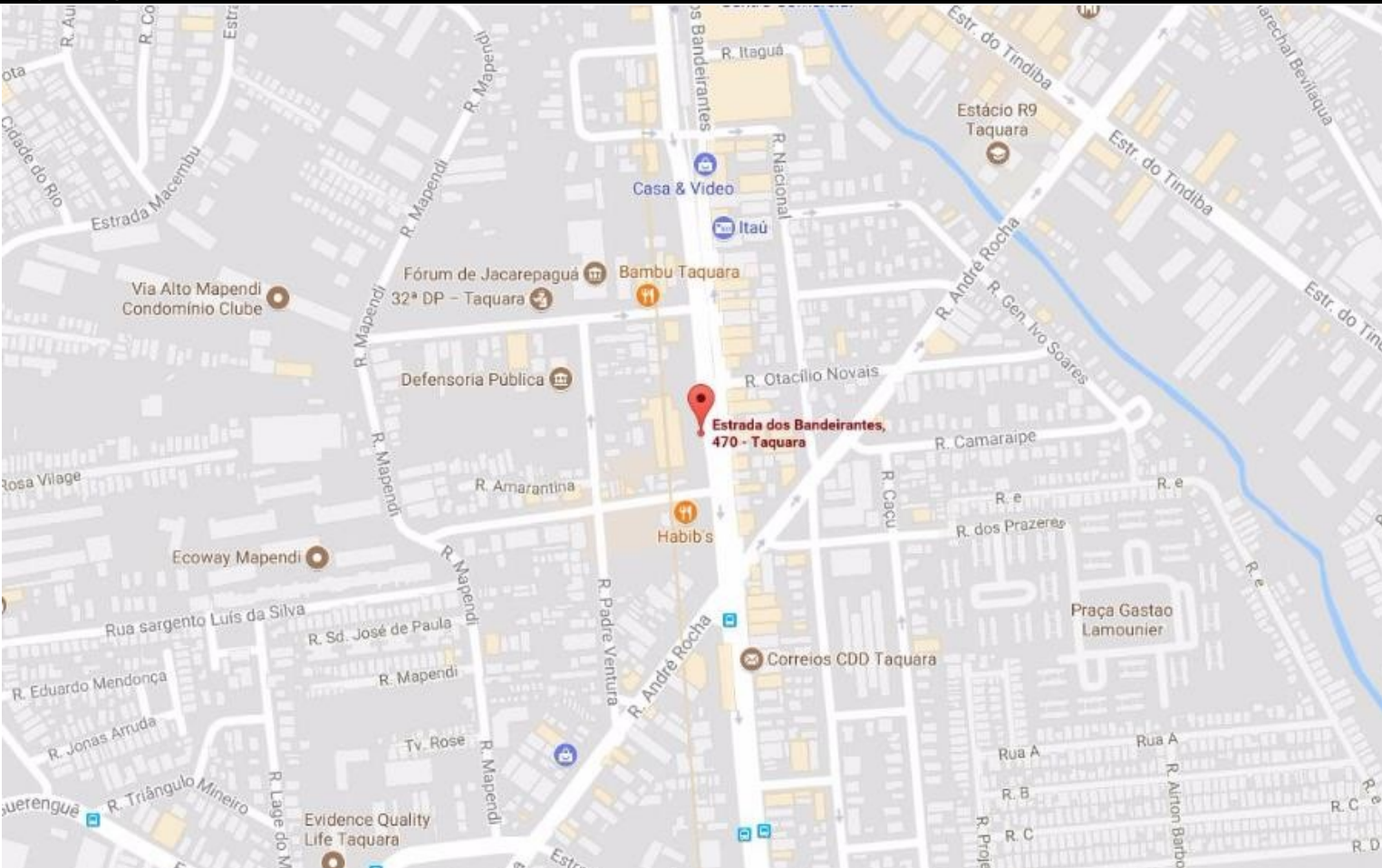
Data Foto

Fotos da Amostra 5



Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

CONDIÇÕES LIMITANTES

O presente Laudo é de uso restrito do contratante. Sua finalidade está condicionada aos termos contratados e, elaborado de acordo com Normas Técnicas.

Fica desde já, vedada sua utilização total ou parcial para outras finalidades ou outros interesses diversos do contratado, bem como, a sua reprodução integral, parcial ou divulgação pública sem a expressa autorização dos autores.

Os signatários não se responsabilizam por negócios realizados com base em informações contidas neste laudo.

Sua validade é de 6 meses e mesmo estando dentro do seu prazo de validade, será imprescindível a elaboração de novo laudo de avaliação, quando surgirem novos indicadores no mercado imobiliário local que invalidem o valor anteriormente fixado.

Não nos responsabilizamos por eventuais fatores econômicos ou físicos, que venham a alterar os mesmos. Sendo assim a DEXTER ENGENHARIA LTDA reserva a si o direito de rever as conclusões desse trabalho caso seja identificada qualquer característica dessa natureza e que possa afetar o potencial de venda do imóvel.

Em vista de não se integrar ao objeto desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos e penhores, considerando-se os bens livres de quaisquer ônus ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu uso e depreciam o seu valor de mercado.

Ressalva-se não se ter verificado a efetiva propriedade dos bens objeto do presente trabalho, pressupondo-se a boa fé das informações que foram prestadas pelo solicitante e por terceiros. As informações verbais utilizadas na elaboração deste trabalho são consideradas de válidas e de “boa fé”, não sendo de nossa responsabilidade sua exatidão e veracidade. Como a DEXTER ENGENHARIA LTDA não é uma empresa de consultoria jurídica, essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos considerados.

Não foram objetos de análise ou de elaboração os seguintes serviços: a) aferição física e de dimensões, medidas e áreas, assumindo-se aquelas obtidas nos documentos apresentados como merecedoras de fé; b) inventário, análise e valoração em separado de bens de conteúdo (móveis e utensílios), instalações e itens de decoração em geral; c) investigações a respeito de características e qualidades geológicas do solo e subsolo, quer quanto à sua capacidade portante, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou de sua eventual exploração, o qual foi considerado como adequado às condições do mercado imobiliário; d) investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas à estabilidade e segurança do imóvel. e) elaboração de estudos de caráter ambiental no solo visando a averiguação de substâncias que possam ser prejudiciais à saúde, às estruturas ou ao meio-ambiente.

Importante: A presente não gera à empresa e/ou profissional signatários, quaisquer responsabilidades quanto ao uso indevido das informações deste Laudo.

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

DADOS DA UNIDADE AVALIADA

Tipo do Imóvel:	Escrit Médio
Idade Aparente:	1 anos
Est. Conservação:	Regular
Vida Útil:	60 anos
Padrão do Imóvel	Escrit Médio
Coeficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	1,500
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	R\$ 1.838,280
Área Privativa:	33,00 m²
Número de vagas de garagem:	0
Número de dormitórios:	0
Valor Unitário Homogeneizado:	R\$ 5.024,64 /m²

VALOR CALCULADO*:	R\$ 166.000,00
-------------------	----------------

*valor sem liquidez.

Nível de Precisão Obtido no Cálculo Avaliatório:	III
Nível de Fundamentação Obtido no Cálculo Avaliatório:	I

QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	R\$ 166.000,00
------------------------------	----------------

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL Utilizando fator de liquidez de 0,6989	R\$ 116.000,00
--	----------------

Avaliação válida para a sala comercial nº432 localizada no 4º andar do Condomínio Edifício Forum Empresarial do Taquara, situada na Estrada dos Bandeirantes, 470- Taquara - Rio de Janeiro/RJ.

PLANILHA DE CÁLCULO POR TRATAMENTO POR FATORES

Amostra nº	Preço do Imóvel (R\$)	Elasticidade da Oferta	Cota-Parte de Terreno	Idade Aparente (anos)	Estado de Conservação	Número de Vagas de Garagem	Área Privativa (m²)	Vida Útil (anos)	Número de Dormitórios	Valor Unitário de Área Privativa (R\$/m²)
1	155.000,00	0,900	30,00%	1	1	1	23,000	60	0	6.065,22
2	160.000,00	0,900	30,00%	1	1	1	24,000	60	0	6.000,00
3	180.000,00	0,900	30,00%	15	3	0	33,000	60	0	4.909,09
4	153.000,00	0,900	30,00%	15	3	0	28,000	60	0	4.917,86
5	170.000,00	0,900	30,00%	0	1	1	26,000	60	0	5.884,62
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	
área privativa (m²)	33,00
idade aparente (anos)	1
estado de conservação	3
nº de vagas	0
vida útil (anos)	60
Fator idade e est.conserv.	0,97200

Pré-saneamento amostral	
Média = R\$ 5.555,36 /m²	
R\$ 3.888,75	< Média < R\$ 7.221,96
Desvio padrão = 589,52	
Coef. de variação = 10,61177	

Amostra nº	Valores das Cotas-Partes (R\$/m²)		Variável Depreciação Física		Variável Vaga de Garagem		Variável Localização		Variável Andar		Variável Padrão Construtivo		Variável Opcional		Valor Unitário Privativo Homogeneizado (R\$/m²)
	Cota Terreno	Cota Benfeitoria	Fator depreciação	Difer. (R\$)	Fator Vaga	Difer. (R\$)	Fator Localiz.	Difer. (R\$)	Fator Andar	Difer. (R\$)	Fator Padrão	Difer. (R\$)	Fator Opcional	Difer. (R\$)	
1	1.819,57	4.245,65	0,980	-85,60	0,742	-1.095,65	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	4.884,00
2	1.800,00	4.200,00	0,980	-84,68	0,750	-1.050,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	4.865,30
3	1.472,73	3.436,36	1,141	483,99	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	0,968	-110,85	1,000	0,00	5.282,20
4	1.475,36	3.442,50	1,141	484,86	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	0,968	-111,05	1,000	0,00	5.291,70
5	1.765,38	4.119,23	0,972	-115,34	0,765	-969,23	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	4.800,00
0															
0															
0															
0															
0															
0															
0															
0															
Coeficientes de variação ==>			4,90351	Ok	0,53018	Ok	10,61177	Ok	10,61177	Ok	11,79387	maior	10,61177	Ok	Média = R\$ 5024,64 /m²
			fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		

Avaliação válida para a sala comercial nº432 localizada no 4º andar do Condomínio Edifício Forum Empresarial do Taquara, situada na Estrada dos Bandeirantes, 470- Taquara - Rio de Janeiro/RJ.

Para saneamento consideramos um intervalo de 30% em torno da média :
R\$3.517,25 < Média < R\$6.532,03

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Método Comparativo - Item 5 : Nível obtido ==> III					
Extrapolação Variáveis Quantitativas ou proxy: 0,50 < Variável Avaliando < 1,50					
	Área Privativa	Idade	Número de Vagas	Número de Dormitórios	Custo
Limite Inferior	23,00	0	0	0	1.838,28
Limite Superior	33,00	15	1	0	2.849,33
Avaliando	33,00	1	0	0	2.757,42
% Inferior	11,50	0	0	0	919,14
% Superior	49,50	23	2	0	4.274,00
Status	OK	OK	OK	OK	OK

Método Comparativo - Item 6 : Nível obtido ==> I							
Intervalo admissível de ajuste para cada fator : 0,50 a 1,50							
Amostra nº	Vaga	Depreciação Física	Andar	Localização	Padrão	Lazer	Total
1	0,74	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,81
2	0,75	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,81
3	1,00	1,14	1,00	1,00	0,97	1,00	1,08
4	1,00	1,14	1,00	1,00	0,97	1,00	1,08
5	0,76	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	0,82
0							
0							
0							
0							
0							
0							
0							
0							

Grau de Fundamentação no Método Comparativo: I				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	X		
2	Coleta de dados de mercado			X
3	Quant. mínima de dados de mercado utilizados			X
4	Identificação dos dados de mercado		X	
5	Extrapolação	X		
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores			X

Grau de Fundamentação:

I

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

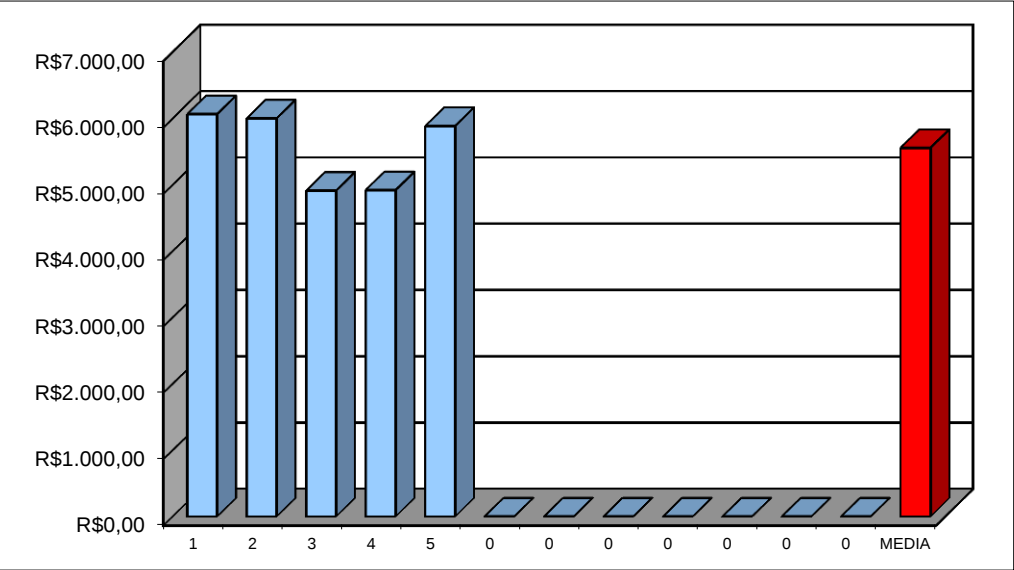
Intervalo de confiança (IC) de 80%	
Limite Inferior:	4.859,05
Limite Superior:	5.190,23
Amplitude do IC (80%)	6,59%
Grau de Precisão:	III

GRÁFICOS ILUSTRATIVOS

GRÁFICO DOS VALORES UNITÁRIOS

Antes da Homogeneização		Depois da Homogeneização	
Média	R\$ 5.555,36	Média	R\$ 5.024,64
Desvio Pad.	589,52	Desvio Pad.	241,50
Coef. Var.	10,61	Coef. Var.	4,81

Antes



Depois

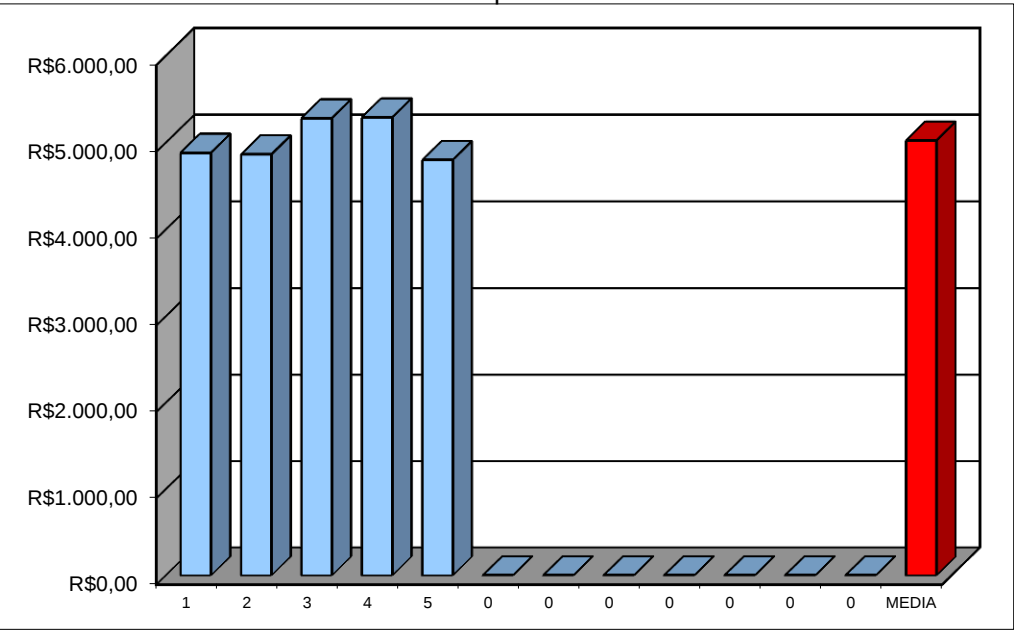
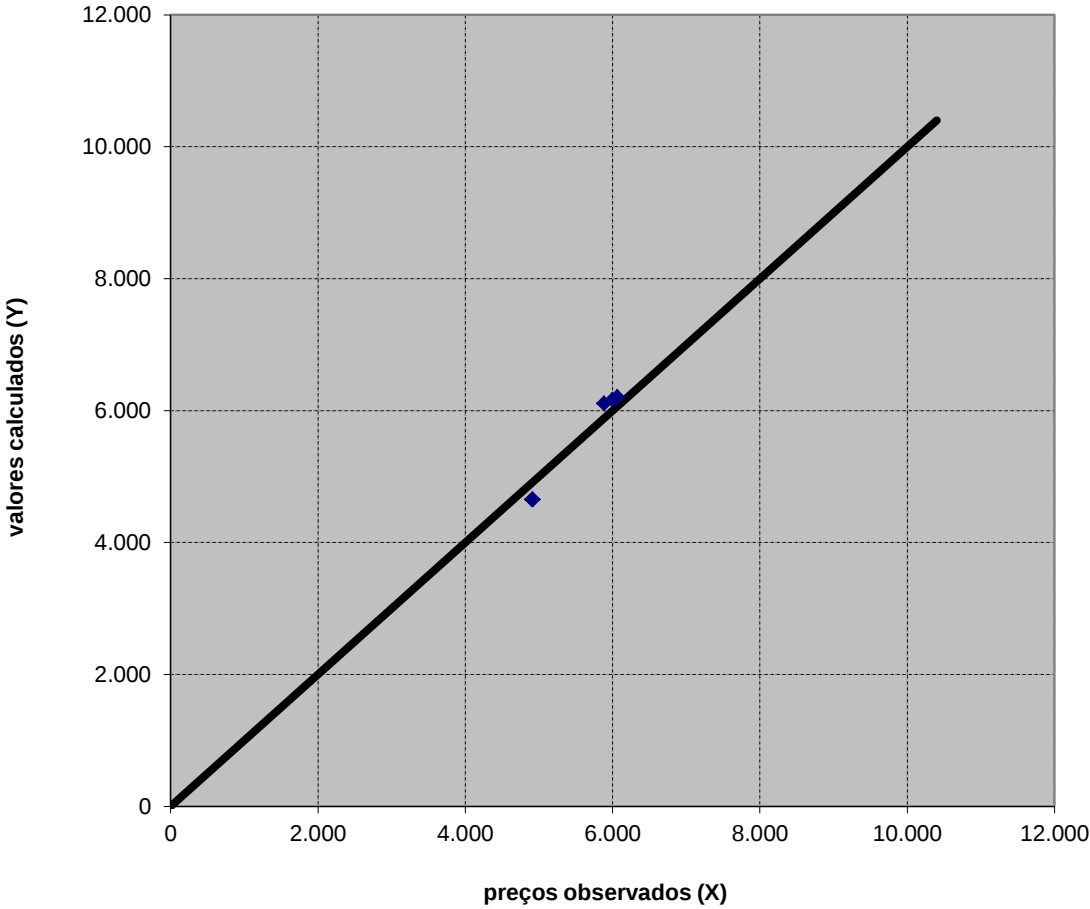


GRÁFICO PARA VERIFICAÇÃO DO PODER DE PREDIÇÃO

Escala da Bissetriz	
x	y
0	0
10.400,00	10.400,00

Elemento	Preços Observados	Valores Calculados
1	6.065,22	6205,89
2	6.000,00	6159,32
3	4.909,09	4651,50
4	4.917,86	4650,83
5	5.884,62	6109,21
0		
0		
0		
0		
0		
0		
0		
0		



Elementos Amostrais:

	Elemento Amostral : nº 01		Data : 25/09/2017		Cidade: Rio de Janeiro	
	Endereço:	Estrada dos Bandeirantes	470		Forum Empresarial da Taquara	
	Fonte / Telefone:	Rodrigo		(21)96419-5895	Bairro:	Taquara
	Padrão construtivo:	Médio	CEP:	22710-112	Zona :	ZM
	Formato:		Área de Terreno:		Testada:	
	Área Útil:	23,00 m²	Coef.ajuste padrão:	1,00	Construção:	
	Custo Unitário:	R\$ 6.739,13	Idade aparente:	1 anos	Est.Cons:	Novo
	Observações:	0 Dormitório(s)	0 Suíte(s)	1 Vaga(s)	Andar Médio	
	Preço:	R\$ 155.000,00	(R\$/m²)->	Área constr.:	Área terreno:	
	Fatores	Localiz.:: 1	Área:	Topog.:	Opcional1: 1	
	B.D.I.: 1	Oferta:	0,90	Comercialização: 1	R\$ /m²: ***	4.884,00

	Elemento Amostral : nº 02		Data : 25/09/2017		Cidade: Rio de Janeiro	
	Endereço:	Estrada dos Bandeirantes	470		Forum Empresarial da Taquara	
	Fonte / Telefone:	Deborah		(21)96439-3840	Bairro:	Taquara
	Padrão construtivo:	Médio	CEP:	22710-112	Zona :	ZM
	Formato:		Área de Terreno:		Testada:	
	Área Útil:	24,00 m²	Coef.ajuste padrão:	1,00	Construção:	
	Custo Unitário:	R\$ 6.666,67	Idade aparente:	1 anos	Est.Cons:	Novo
	Observações:	0 Dormitório(s)	0 Suíte(s)	1 Vaga(s)	Andar Médio	
	Preço:	R\$ 160.000,00	(R\$/m²)->	Área constr.:	Área terreno:	
	Fatores	Localiz.:: 1	Área:	Topog.:	Opcional1: 1	
	B.D.I.: 1	Oferta:	0,90	Comercialização: 1	R\$ /m²: ***	4.865,30

	Elemento Amostral : nº 03		Data : 25/09/2017		Cidade: Rio de Janeiro	
	Endereço:	Avenida Nelson Cardoso	1149		Barão da Taquara Offices	
	Fonte / Telefone:	Julio		(21)2187-4600	Bairro:	Taquara
	Padrão construtivo:	Médio	CEP:	22730-001	Zona :	ZM
	Formato:		Área de Terreno:		Testada:	
	Área Útil:	33,00	Coef.ajuste padrão:	0,97	Construção:	
	Custo Unitário:	R\$ 5.454,55	Idade aparente:	15 anos	Est.Cons:	Regular
	Observações:	0 Dormitório(s)	0 Suíte(s)	0 Vaga(s)	Andar Médio	
	Preço:	R\$ 180.000,00	(R\$/m²)->	Área constr.:	Área terreno:	
	Fatores	Localiz.:: 1	Área:	Topog.:	Opcional1: 1	
	B.D.I.: 1	Oferta:	0,90	Comercialização: 1	R\$ /m²: ***	5.282,20

	Elemento Amostral : nº 04		Data : 25/09/2017		Cidade: Rio de Janeiro	
	Endereço:	Avenida Nelson Cardoso	1149		Barão da Taquara Offices	
	Fonte / Telefone:	Mercado Carioca		(21) 2427-3362	Bairro:	Taquara
	Padrão construtivo:	Médio	CEP:	22730-001	Zona :	ZM
	Formato:		Área de Terreno:		Testada:	
	Área Útil:	28,00 m²	Coef.ajuste padrão:	0,97	Construção:	
	Custo Unitário:	R\$ 5.464,29	Idade aparente:	15 anos	Est.Cons:	Regular
	Observações:	0 Dormitório(s)	0 Suíte(s)	0 Vaga(s)	Andar Médio	
	Preço:	R\$ 153.000,00	(R\$/m²)->	Área constr.:	Área terreno:	
	Fatores	Localiz.:: 1	Área:	Topog.:	Opcional1: 1	
	B.D.I.: 1	Oferta:	0,90	Comercialização: 1	R\$ /m²: ***	5.291,70

	Elemento Amostral : nº 05		Data : 25/09/2017		Cidade: Rio de Janeiro	
	Endereço:	Estrada dos Bandeirantes	7000		Global 7000 Offices	
	Fonte / Telefone:	Antonio Roberto		(21) 98754-5008	Bairro:	Jacarepagua
	Padrão construtivo:	Médio	CEP:	22780-084	Zona :	ZM
	Formato:		Área de Terreno:		Testada:	
	Área Útil:	26,00 m²	Coef.ajuste padrão:	1,00	Construção:	
	Custo Unitário:	R\$ 6.538,46	Idade aparente:	0 anos	Est.Cons:	Novo
	Observações:	0 Dormitório(s)	0 Suíte(s)	1 Vaga(s)	Andar Médio	
	Preço:	R\$ 170.000,00	(R\$/m²)->	Área constr.:	Área terreno:	
	Fatores	Localiz.:: 1	Área:	Topog.:	Opcional1: 1	
	B.D.I.: 1	Oferta:	0,90	Comercialização: 1	R\$ /m²: ***	4.800,00