VALIENGE BRASIL

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS



Perfil dos Imóveis:
Conjuntos Comerciais (158 Unidades)

Local:
Condomínio Alfa Corporate
Avenida Francisco Eugênio, n° 268
Bairro São Cristóvão – Rio de Janeiro - RJ
Lat.: -22°54'25"S Long.: - 43°13'06"O

Finalidade da Avaliação:
Apuração de Valor de Venda

Solicitante:
Concal – Construtora Conde Caldas S.A.
Em Recuperação Judicial
CNPJ n° 34.271.940/0001-37

Graus de Fundamentação:
Grau II da NBR 14.653 – Parte 02

Número do Laudo:
VLG05202420941120001

VALIENGE BRASIL

CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

Os **valores médios de mercado** sugerido para os **conjuntos comerciais** integrantes do **Condomínio Edifício Alfa Corporate**, situado na **Avenida Francisco Eugênio**, **n° 268**, **Bairro São Cristóvão**, **município do Rio de Janeiro - RJ**, conforme **os dados e características distintas de cada unidade autônoma** relacionada abaixo, é de:

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA	UNIDADE	ÁREA PRIVATIVA M²	VALOR M² ÁREA PRIVATIVA	VALOR IMÓVEL
133600	Sala 201	29,50	R$6.022,00	**R$ 177.649,00**
133604	Sala 205	24,81	R$6.022,00	**R$ 149.405,82**
133605	Sala 206	24,81	R$6.022,00	**R$ 149.405,82**
133609	Sala 210	64,91	R$6.022,00	**R$ 390.888,02**
133601	Sala 202	25,16	R$6.022,00	**R$ 151.513,52**
133610	Sala 211	32,82	R$6.022,00	**R$ 197.642,04**
133614	Sala 217	26,15	R$6.022,00	**R$ 157.475,30**
133615	Sala 218	29,50	R$6.022,00	**R$ 177.649,00**
133628	Sala 231	32,22	R$6.022,00	**R$ 194.028,84**
133630	Sala 233	25,43	R$6.022,00	**R$ 153.139,46**
133636	Sala 239	24,81	R$6.022,00	**R$ 149.405,82**
133638	Sala 241	25,19	R$6.022,00	**R$ 151.694,18**
133639	Sala 242	25,19	R$6.022,00	**R$ 151.694,18**
133652	Sala 311	23,84	R$6.022,00	**R$ 143.564,48**
133656	Sala 315	26,15	R$6.022,00	**R$ 157.475,30**

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA	UNIDADE	ÁREA PRIVATIVA M²	VALOR M² ÁREA PRIVATIVA	VALOR IMÓVEL
133669	Sala 328	25,16	R$6.022,00	**R$ 151.513,52**
133670	Sala 329	25,16	R$6.022,00	**R$ 151.513,52**
133671	Sala 330	25,16	R$6.022,00	**R$ 151.513,52**
133675	Sala 334	24,81	R$6.022,00	**R$ 149.405,82**
133676	Sala 335	24,81	R$6.022,00	**R$ 149.405,82**
133681	Sala 340	32,22	R$6.022,00	**R$ 194.028,84**
133682	Sala 341	25,43	R$6.022,00	**R$ 153.139,46**
133684	Sala 343	33,30	R$6.022,00	**R$ 200.532,60**
133695	Sala 402	25,16	R$6.022,00	**R$ 151.513,52**
133696	Sala 403	25,19	R$6.022,00	**R$ 151.694,18**
133697	Sala 404	25,19	R$6.022,00	**R$ 151.694,18**
133700	Sala 407	29,30	R$6.022,00	**R$ 176.444,60**
133701	Sala 408	32,82	R$6.022,00	**R$ 197.642,04**
133702	Sala 409	36,79	R$6.022,00	**R$ 221.549,38**
133703	Sala 410	31,10	R$6.022,00	**R$ 187.284,20**
133708	Sala 415	26,15	R$6.022,00	**R$ 157.475,30**
133716	Sala 423	25,19	R$6.022,00	**R$ 151.694,18**
133722	Sala 429	25,19	R$6.022,00	**R$ 151.694,18**

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA	UNIDADE	ÁREA PRIVATIVA M²	VALOR M² ÁREA PRIVATIVA	VALOR IMÓVEL
133736	Sala 443	33,30	R$6.022,00	**R$ 200.532,60**
133740	Sala 447	24,81	R$6.022,00	**R$ 149.405,82**
133746	Sala 504	25,19	R$6.022,00	**R$ 151.694,18**
133751	Sala 509	36,79	R$6.022,00	**R$ 221.549,38**
133755	Sala 513	34,89	R$6.022,00	**R$ 210.107,58**
133756	Sala 514	34,89	R$6.022,00	**R$ 210.107,58**
133766	Sala 524	25,19	R$6.022,00	**R$ 151.694,18**
133767	Sala 525	25,16	R$6.022,00	**R$ 151.513,52**
133768	Sala 526	29,50	R$6.022,00	**R$ 177.649,00**
133769	Sala 527	29,50	R$6.022,00	**R$ 177.649,00**
133772	Sala 530	25,19	R$6.022,00	**R$ 151.694,18**
133775	Sala 535	24,81	R$6.022,00	**R$ 149.405,82**
133776	Sala 536	35,11	R$6.022,00	**R$ 211.432,42**
133780	Sala 540	32,22	R$6.022,00	**R$ 194.028,84**
133781	Sala 541	25,43	R$6.022,00	**R$ 153.139,46**
133783	Sala 543	33,30	R$6.022,00	**R$ 200.532,60**
133784	Sala 544	24,81	R$6.022,00	**R$ 149.405,82**
133785	Sala 545	24,81	R$6.022,00	**R$ 149.405,82**

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA	UNIDADE	ÁREA PRIVATIVA M²	VALOR M² ÁREA PRIVATIVA	VALOR IMÓVEL
133786	Sala 546	24,81	R$6.022,00	**R$ 149.405,82**
133793	Sala 601	29,50	R$6.022,00	**R$ 177.649,00**
133805	Sala 613	24,89	R$6.022,00	**R$ 149.887,58**
133808	Sala 616	23,84	R$6.022,00	**R$ 143.564,48**
133810	Sala 618	36,79	R$6.022,00	**R$ 221.549,38**
133811	Sala 619	32,95	R$6.022,00	**R$ 198.424,90**
133813	Sala 621	24,81	R$6.022,00	**R$ 149.405,82**
133814	Sala 622	24,81	R$6.022,00	**R$ 149.405,82**
133822	Sala 630	25,19	R$6.022,00	**R$ 151.694,18**
133824	Sala 632	24,81	R$6.022,00	**R$ 149.405,82**
133837	Sala 646	24,81	R$6.022,00	**R$ 149.405,82**
133838	Sala 647	24,81	R$6.022,00	**R$ 149.405,82**
133842	Sala 652	29,50	R$6.022,00	**R$ 177.649,00**
133849	Sala 707	29,30	R$6.022,00	**R$ 176.444,60**
133851	Sala 709	36,79	R$6.022,00	**R$ 221.549,38**
133853	Sala 711	23,84	R$6.022,00	**R$ 143.564,48**
133856	Sala 714	34,89	R$6.022,00	**R$ 210.107,58**
133857	Sala 715	26,15	R$6.022,00	**R$ 157.475,30**

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA	UNIDADE	ÁREA PRIVATIVA M²	VALOR M² ÁREA PRIVATIVA	VALOR IMÓVEL
133858	Sala 716	23,84	R$6.022,00	**R$ 143.564,48**
133859	Sala 717	31,10	R$6.022,00	**R$ 187.284,20**
133863	Sala 721	24,81	R$6.022,00	**R$ 149.405,82**
133864	Sala 722	24,81	R$6.022,00	**R$ 149.405,82**
133865	Sala 723	25,19	R$6.022,00	**R$ 151.694,18**
133866	Sala 724	25,19	R$6.022,00	**R$ 151.694,18**
133867	Sala 725	25,12	R$6.022,00	**R$ 151.272,64**
133868	Sala 726	29,50	R$6.022,00	**R$ 177.649,00**
133869	Sala 727	29,50	R$6.022,00	**R$ 177.649,00**
133871	Sala 729	25,19	R$6.022,00	**R$ 151.694,18**
133872	Sala 730	25,19	R$6.022,00	**R$ 151.694,18**
133875	Sala 733	24,81	R$6.022,00	**R$ 149.405,82**
133885	Sala 743	33,30	R$6.022,00	**R$ 200.532,60**
133887	Sala 747	24,81	R$6.022,00	**R$ 149.405,82**
133892	Sala 752	29,50	R$6.022,00	**R$ 177.649,00**
133904	Sala 812	26,15	R$6.022,00	**R$ 157.475,30**
133908	Sala 816	23,84	R$6.022,00	**R$ 143.564,48**
133910	Sala 818	36,79	R$6.022,00	**R$ 221.549,38**

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA	UNIDADE	ÁREA PRIVATIVA M²	VALOR M² ÁREA PRIVATIVA	VALOR IMÓVEL
133916	SALA 824	25,19	R$6.022,00	**R$ 151.694,18**
133918	Sala 826	29,50	R$6.022,00	**R$ 177.649,00**
133919	Sala 827	29,50	R$6.022,00	**R$ 177.649,00**
133920	Sala 828	25,16	R$6.022,00	**R$ 151.513,52**
133928	Sala 836	35,11	R$6.022,00	**R$ 211.432,42**
133929	Sala 837	27,30	R$6.022,00	**R$ 164.400,60**
133933	Sala 841	25,43	R$6.022,00	**R$ 153.139,46**
133936	Sala 844	27,30	R$6.022,00	**R$ 164.400,60**
133962	Sala 918	36,79	R$6.022,00	**R$ 221.549,38**
133963	Sala 919	32,82	R$6.022,00	**R$ 197.642,04**
133964	Sala 920	29,30	R$6.022,00	**R$ 176.444,60**
133977	Sala 933	24,81	R$6.022,00	**R$ 149.405,82**
133978	Sala 934	24,81	R$6.022,00	**R$ 149.405,82**
133979	Sala 935	24,81	R$6.022,00	**R$ 149.405,82**
133984	Sala 940	32,22	R$6.022,00	**R$ 194.028,84**
133985	Sala 941	25,43	R$6.022,00	**R$ 153.139,46**
133986	Sala 942	27,30	R$6.022,00	**R$ 164.400,60**
133987	Sala 943	33,30	R$6.022,00	**R$ 200.532,60**

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA	UNIDADE	ÁREA PRIVATIVA M²	VALOR M² ÁREA PRIVATIVA	VALOR IMÓVEL
134003	Sala 1007	29,30	R$6.022,00	**R$ 176.444,60**
134004	Sala 1008	32,82	R$6.022,00	**R$ 197.642,04**
134005	Sala 1009	36,79	R$6.022,00	**R$ 221.549,38**
134006	Sala 1010	31,10	R$6.022,00	**R$ 187.284,20**
134007	Sala 1011	23,84	R$6.022,00	**R$ 143.564,48**
134008	Sala 1012	26,15	R$6.022,00	**R$ 157.475,30**
134009	Sala 1013	34,89	R$6.022,00	**R$ 210.107,58**
134010	Sala 1014	34,89	R$6.022,00	**R$ 210.107,58**
134011	Sala 1015	26,15	R$6.022,00	**R$ 157.475,30**
134012	Sala 1016	23,84	R$6.022,00	**R$ 143.564,48**
134013	Sala 1017	31,10	R$6.022,00	**R$ 187.284,20**
134014	Sala 1018	36,79	R$6.022,00	**R$ 221.549,38**
134017	Sala 1021	24,81	R$6.022,00	**R$ 149.405,82**
134018	Sala 1022	24,81	R$6.022,00	**R$ 149.405,82**
134019	Sala 1023	25,19	R$6.022,00	**R$ 151.694,18**
134020	Sala 1024	25,19	R$6.022,00	**R$ 151.694,18**
134021	Sala 1025	25,16	R$6.022,00	**R$ 151.513,52**
134022	Sala 1026	29,50	R$6.022,00	**R$ 177.649,00**

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA	UNIDADE	ÁREA PRIVATIVA M²	VALOR M² ÁREA PRIVATIVA	VALOR IMÓVEL
134023	Sala 1027	29,50	R$6.022,00	**R$ 177.649,00**
134024	Sala 1028	25,16	R$6.022,00	**R$ 151.513,52**
134025	Sala 1029	25,19	R$6.022,00	**R$ 151.694,18**
134026	Sala 1030	25,19	R$6.022,00	**R$ 151.694,18**
134027	Sala 1031	24,81	R$6.022,00	**R$ 149.405,82**
134028	Sala 1032	24,81	R$6.022,00	**R$ 149.405,82**
134029	Sala 1033	24,81	R$6.022,00	**R$ 149.405,82**
134030	Sala 1034	24,81	R$6.022,00	**R$ 149.405,82**
134031	Sala 1035	24,81	R$6.022,00	**R$ 149.405,82**
134032	Sala 1036	35,11	R$6.022,00	**R$ 211.432,42**
134033	Sala 1037	27,30	R$6.022,00	**R$ 164.400,60**
134034	Sala 1038	25,43	R$6.022,00	**R$ 153.139,46**
134035	Sala 1039	32,22	R$6.022,00	**R$ 194.028,84**
134036	Sala 1040	32,22	R$6.022,00	**R$ 194.028,84**
134037	Sala 1041	25,43	R$6.022,00	**R$ 153.139,46**
134038	Sala 1042	27,30	R$6.022,00	**R$ 164.400,60**
134039	Sala 1043	33,30	R$6.022,00	**R$ 200.532,60**
134040	Sala 1044	24,81	R$6.022,00	**R$ 149.405,82**

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA	UNIDADE	ÁREA PRIVATIVA M²	VALOR M² ÁREA PRIVATIVA	VALOR IMÓVEL
134041	Sala 1045	24,81	R$6.022,00	**R$ 149.405,82**
134042	Sala 1046	24,81	R$6.022,00	**R$ 149.405,82**
134052	Sala 1108	32,82	R$6.022,00	**R$ 197.642,04**
134053	Sala 1109	36,79	R$6.022,00	**R$ 221.549,38**
134054	Sala 1110	31,10	R$6.022,00	**R$ 187.284,20**
134055	Sala 1111	23,84	R$6.022,00	**R$ 143.564,48**
134056	Sala 1112	26,15	R$6.022,00	**R$ 157.475,30**
134057	Sala 1113	34,89	R$6.022,00	**R$ 210.107,58**
134062	Sala 1136	35,11	R$6.022,00	**R$ 211.432,42**
134063	Sala 1137	27,30	R$6.022,00	**R$ 164.400,60**
134064	Sala 1138	25,43	R$6.022,00	**R$ 153.139,46**
134065	Sala 1139	32,22	R$6.022,00	**R$ 194.028,84**
134,06	Sala 1140	32,22	R$6.022,00	**R$ 194.028,84**
134067	Sala 1141	25,43	R$6.022,00	**R$ 153.139,46**
134068	Sala 1142	27,30	R$6.022,00	**R$ 164.400,60**
134069	Sala 1143	33,30	R$6.022,00	**R$ 200.532,60**
134070	Sala 1144	24,81	R$6.022,00	**R$ 149.405,82**

N° de Conjuntos Comerciais – 158

Valor Total de Venda:

R$ 27.000.178,98

(vinte e sete milhões, cento e setenta e oito reais e noventa e oito centavos)

Valores referentes ao mês de maio de 2024.

A pesquisa de conjuntos comerciais levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em ofertas situadas no próprio empreendimento (Condomínio Edifício Alfa Corporate). Para sugerir o valor de metro quadrado de área útil privativa, aplicaram-se sobre os valores brutos de metro quadrado dos elementos comparativos o fator oferta (aplicado à elasticidade das negociações) e de acabamento (considerando as unidades reformadas e aquelas em estado bruto de acabamento), com valores por metro quadrado que variavam entre R$ 5.119,09 e R$ 6.985,85, onde concluiu-se pelo valor médio de R$ 6.022,00 como o mais adequado para o metro quadrado de área útil privativa a ser aplicado nos conjuntos comerciais avaliados.

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, os **valores médios de mercado** sugerido para os **conjuntos comerciais** integrantes do **Condomínio Edifício Alfa Corporate**, situado na **Avenida Francisco Eugênio**, **n° 268**, **Bairro São Cristóvão**, **município do Rio de Janeiro - RJ**, conforme **os dados e características distintas de cada unidade autônoma** discriminada no decorrer deste laudo.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

a) A localização do imóvel no município.
b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram obtidas junto aos interessados, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento, ressaltando que o presente trabalho tem por objeto única e exclusivamente estipular um valor de mercado ao imóvel indicado.

2. CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIADOS

De acordo com as informações fornecidas visando caracterizar o objeto desta avaliação, constatamos que o imóvel possui as seguintes características básicas:

2.1. Localização:

Os imóveis avaliados localizam-se no Condomínio Edifício Alfa Corporate, Bairro São Cristóvão, na Zona Urbana do município do Rio de Janeiro, na Avenida Francisco Eugênio (a qual o empreendimento faz frente), na quadra complementada pela Rua São Cristóvão, Rua Almirante Baltazar e Rua José Eugênio. O principal acesso ao imóvel avaliado se dá através da Avenida Presidente Vargas. De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, o imóvel localiza-se a -22°54’25”S e -43°13’06”O.

2.2. Uso do imóvel:

Os imóveis avaliados situam-se em empreendimento de perfil comercial.

2.3. Dados básicos dos conjuntos comerciais avaliados:

De acordo com a documentação fornecida, foram indicados 158 (cento e cinquenta e oito) conjuntos comerciais para avaliação, cujas unidades possuem os seguintes dados básicos:

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA IMOBILIÁRIA	UNIDADE	ÁREA PRIVATIVA M²
Alfa Corporate	133600	Sala 201	29,50
Alfa Corporate	133604	Sala 205	24,81
Alfa Corporate	133605	Sala 206	24,81
Alfa Corporate	133609	Sala 210	64,91
Alfa Corporate	133601	Sala 202	25,16
Alfa Corporate	133610	Sala 211	32,82
Alfa Corporate	133614	Sala 217	26,15
Alfa Corporate	133615	Sala 218	29,50
Alfa Corporate	133628	Sala 231	32,22
Alfa Corporate	133630	Sala 233	25,43
Alfa Corporate	133636	Sala 239	24,81
Alfa Corporate	133638	Sala 241	25,19
Alfa Corporate	133639	Sala 242	25,19
Alfa Corporate	133652	Sala 311	23,84
Alfa Corporate	133656	Sala 315	26,15
Alfa Corporate	133669	Sala 328	25,16

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA IMOBILIÁRIA	UNIDADE	ÁREA PRIVATIVA M²
Alfa Corporate	133670	Sala 329	25,16
Alfa Corporate	133671	Sala 330	25,16
Alfa Corporate	133675	Sala 334	24,81
Alfa Corporate	133676	Sala 335	24,81
Alfa Corporate	133681	Sala 340	32,22
Alfa Corporate	133682	Sala 341	25,43
Alfa Corporate	133684	Sala 343	33,30
Alfa Corporate	133695	Sala 402	25,16
Alfa Corporate	133696	Sala 403	25,19
Alfa Corporate	133697	Sala 404	25,19
Alfa Corporate	133700	Sala 407	29,30
Alfa Corporate	133701	Sala 408	32,82
Alfa Corporate	133702	Sala 409	36,79
Alfa Corporate	133703	Sala 410	31,10
Alfa Corporate	133708	Sala 415	26,15
Alfa Corporate	133716	Sala 423	25,19
Alfa Corporate	133722	Sala 429	25,19
Alfa Corporate	133736	Sala 443	33,30

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA IMOBILIÁRIA	UNIDADE	ÁREA PRIVATIVA M²
Alfa Corporate	133740	Sala 447	24,81
Alfa Corporate	133746	Sala 504	25,19
Alfa Corporate	133751	Sala 509	36,79
Alfa Corporate	133755	Sala 513	34,89
Alfa Corporate	133756	Sala 514	34,89
Alfa Corporate	133766	Sala 524	25,19
Alfa Corporate	133767	Sala 525	25,16
Alfa Corporate	133768	Sala 526	29,50
Alfa Corporate	133769	Sala 527	29,50
Alfa Corporate	133772	Sala 530	25,19
Alfa Corporate	133775	Sala 535	24,81
Alfa Corporate	133776	Sala 536	35,11
Alfa Corporate	133780	Sala 540	32,22
Alfa Corporate	133781	Sala 541	25,43
Alfa Corporate	133783	Sala 543	33,30
Alfa Corporate	133784	Sala 544	24,81
Alfa Corporate	133785	Sala 545	24,81
Alfa Corporate	133786	Sala 546	24,81

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA IMOBILIÁRIA	UNIDADE	ÁREA PRIVATIVA M²
Alfa Corporate	133793	Sala 601	29,50
Alfa Corporate	133805	Sala 613	24,89
Alfa Corporate	133808	Sala 616	23,84
Alfa Corporate	133810	Sala 618	36,79
Alfa Corporate	133811	Sala 619	32,95
Alfa Corporate	133813	Sala 621	24,81
Alfa Corporate	133814	Sala 622	24,81
Alfa Corporate	133822	Sala 630	25,19
Alfa Corporate	133824	Sala 632	24,81
Alfa Corporate	133837	Sala 646	24,81
Alfa Corporate	133838	Sala 647	24,81
Alfa Corporate	133842	Sala 652	29,50
Alfa Corporate	133849	Sala 707	29,30
Alfa Corporate	133851	Sala 709	36,79
Alfa Corporate	133853	Sala 711	23,84
Alfa Corporate	133856	Sala 714	34,89
Alfa Corporate	133857	Sala 715	26,15
Alfa Corporate	133858	Sala 716	23,84

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA IMOBILIÁRIA	UNIDADE	ÁREA PRIVATIVA M²
Alfa Corporate	133859	Sala 717	31,10
Alfa Corporate	133863	Sala 721	24,81
Alfa Corporate	133864	Sala 722	24,81
Alfa Corporate	133865	Sala 723	25,19
Alfa Corporate	133866	Sala 724	25,19
Alfa Corporate	133867	Sala 725	25,12
Alfa Corporate	133868	Sala 726	29,50
Alfa Corporate	133869	Sala 727	29,50
Alfa Corporate	133871	Sala 729	25,19
Alfa Corporate	133872	Sala 730	25,19
Alfa Corporate	133875	Sala 733	24,81
Alfa Corporate	133885	Sala 743	33,30
Alfa Corporate	133887	Sala 747	24,81
Alfa Corporate	133892	Sala 752	29,50
Alfa Corporate	133904	Sala 812	26,15
Alfa Corporate	133908	Sala 816	23,84
Alfa Corporate	133910	Sala 818	36,79
Alfa Corporate	133916	SALA 824	25,19

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA IMOBILIÁRIA	UNIDADE	ÁREA PRIVATIVA M²
Alfa Corporate	133918	Sala 826	29,50
Alfa Corporate	133919	Sala 827	29,50
Alfa Corporate	133920	Sala 828	25,16
Alfa Corporate	133928	Sala 836	35,11
Alfa Corporate	133929	Sala 837	27,30
Alfa Corporate	133933	Sala 841	25,43
Alfa Corporate	133936	Sala 844	27,30
Alfa Corporate	133962	Sala 918	36,79
Alfa Corporate	133963	Sala 919	32,82
Alfa Corporate	133964	Sala 920	29,30
Alfa Corporate	133977	Sala 933	24,81
Alfa Corporate	133978	Sala 934	24,81
Alfa Corporate	133979	Sala 935	24,81
Alfa Corporate	133984	Sala 940	32,22
Alfa Corporate	133985	Sala 941	25,43
Alfa Corporate	133986	Sala 942	27,30
Alfa Corporate	133987	Sala 943	33,30
Alfa Corporate	134003	Sala 1007	29,30

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA IMOBILIÁRIA	UNIDADE	ÁREA PRIVATIVA M²
Alfa Corporate	134004	Sala 1008	32,82
Alfa Corporate	134005	Sala 1009	36,79
Alfa Corporate	134006	Sala 1010	31,10
Alfa Corporate	134007	Sala 1011	23,84
Alfa Corporate	134008	Sala 1012	26,15
Alfa Corporate	134009	Sala 1013	34,89
Alfa Corporate	134010	Sala 1014	34,89
Alfa Corporate	134011	Sala 1015	26,15
Alfa Corporate	134012	Sala 1016	23,84
Alfa Corporate	134013	Sala 1017	31,10
Alfa Corporate	134014	Sala 1018	36,79
Alfa Corporate	134017	Sala 1021	24,81
Alfa Corporate	134018	Sala 1022	24,81
Alfa Corporate	134019	Sala 1023	25,19
Alfa Corporate	134020	Sala 1024	25,19
Alfa Corporate	134021	Sala 1025	25,16
Alfa Corporate	134022	Sala 1026	29,50
Alfa Corporate	134023	Sala 1027	29,50

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA IMOBILIÁRIA	UNIDADE	ÁREA PRIVATIVA M²
Alfa Corporate	134024	Sala 1028	25,16
Alfa Corporate	134025	Sala 1029	25,19
Alfa Corporate	134026	Sala 1030	25,19
Alfa Corporate	134027	Sala 1031	24,81
Alfa Corporate	134028	Sala 1032	24,81
Alfa Corporate	134029	Sala 1033	24,81
Alfa Corporate	134030	Sala 1034	24,81
Alfa Corporate	134031	Sala 1035	24,81
Alfa Corporate	134032	Sala 1036	35,11
Alfa Corporate	134033	Sala 1037	27,30
Alfa Corporate	134034	Sala 1038	25,43
Alfa Corporate	134035	Sala 1039	32,22
Alfa Corporate	134036	Sala 1040	32,22
Alfa Corporate	134037	Sala 1041	25,43
Alfa Corporate	134038	Sala 1042	27,30
Alfa Corporate	134039	Sala 1043	33,30
Alfa Corporate	134040	Sala 1044	24,81
Alfa Corporate	134041	Sala 1045	24,81

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA IMOBILIÁRIA	UNIDADE	ÁREA PRIVATIVA M²
Alfa Corporate	134042	Sala 1046	24,81
Alfa Corporate	134052	Sala 1108	32,82
Alfa Corporate	134053	Sala 1109	36,79
Alfa Corporate	134054	Sala 1110	31,10
Alfa Corporate	134055	Sala 1111	23,84
Alfa Corporate	134056	Sala 1112	26,15
Alfa Corporate	134057	Sala 1113	34,89
Alfa Corporate	134062	Sala 1136	35,11
Alfa Corporate	134063	Sala 1137	27,30
Alfa Corporate	134064	Sala 1138	25,43
Alfa Corporate	134065	Sala 1139	32,22
Alfa Corporate	134,06	Sala 1140	32,22
Alfa Corporate	134067	Sala 1141	25,43
Alfa Corporate	134068	Sala 1142	27,30
Alfa Corporate	134069	Sala 1143	33,30
Alfa Corporate	134070	Sala 1144	24,81

2.4. Características do Empreendimento:

O Condomínio Edifício Alfa Corporate é um empreendimento de perfil comercial de alto padrão, com 10 (dez) pavimentos com 56 (cinquenta e seis) unidades de conjuntos comerciais por andar, conforme croqui constante no **ANEXO 01**. O prédio dispõe de subsolos de garagem (cada unidade tem direito a uma vaga), recepção, portaria, 08 (oito) elevadores (06 sociais e 02 de serviços).

2.4.1. Infraestrutura e características da região:

A região onde se localiza o imóvel possui todos os melhoramentos e infraestruturas compatíveis com as áreas com urbanização consolidada, com **característica de uso mista (onde predomina o uso comercial)**. Localiza-se a 1,0 Km da **Avenida Presidente Vargas**, principal eixo de valorização da região, e é servido pela **Estação Cidade Nova** (linha 02 do Metrô) além de diversas linhas de ônibus.



Localização do Condomínio Edifício Alfa Corporate

3. AVALIAÇÃO DOS CONJUNTOS COMERCIAIS

Para concluirmos pelo valor de venda dos conjuntos comerciais discriminados no item 2.3. deste laudo, foram observados e analisados os seguintes itens:

3.1. Valor do Terreno Nu (V_{TN}):

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de área privativa de conjuntos comerciais ofertas para venda no próprio Condomínio Edifício Alfa Corporate. Alguns aspectos foram considerados quanto à determinação deste valor:

a. Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator **"OFERTA"**, com fator de **0,90**.

b. Fator **ACABAMENTO**: As ofertas comparativas estão prontas para uso imediato, ao passo que as unidades avaliadas estão em estado bruto (apenas no contrapiso e infraestrutura básica. Este critério foi considerado nesta avaliação pelos seguintes fatores:

Ofertas Comparativas Reformadas: 1,00
Unidades em Estado Bruto: 0,85

Fatores dos imóveis avaliados:

Oferta: 0,90

Acabamento: 0,85

Foram coletados 06 (seis) elementos comparativos de venda de terrenos que se situam na mesma região geoeconômica da área avaliada, que culminou no seguinte relatório de avaliação:

Elementos Comparativos
Conjuntos Comerciais

ELEMENTO COMPARATIVO 01



Endereço / Localização:

Avenida Francisco Eugênio, n° 268 – São Cristóvão

Área Útil M²:

29,00 m²

Valor de Oferta:

R$ 190.000,00

Estado de Conservação (Acabamento):

Estado Bruto

Fonte de Informação:

Luis Paulo Heleno

Tel. (31) 99883-1011

Link da Oferta:

https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-sao-cristovao-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-29m2-venda-RS190000-id-2614542208/

Fatores:

Oferta: 0,90

Acabamento: 0,85

ELEMENTO COMPARATIVO 02



Endereço / Localização:

Avenida Francisco Eugênio, n° 268 – São Cristóvão

Área Útil M²:

25,00 m²

Valor de Oferta:

R$ 180.000,00

Estado de Conservação (Acabamento):

Reformado

Fonte de Informação:

Precisão Imóveis

Tel. (21) 3883-2476

Link da Oferta:

https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-sao-cristovao-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-25m2-venda-RS180000-id-2652077282/

Fatores:

Oferta: 0,90

Acabamento: 1,00

ELEMENTO COMPARATIVO 03



Endereço / Localização:

Avenida Francisco Eugênio, n° 268 – São Cristóvão

Área Útil M²:

25,00 m²

Valor de Oferta:

R$ 179.500,00

Estado de Conservação (Acabamento):

Reformado

Fonte de Informação:

Nova Época Imóveis

Tel. (21) 3559-6700

Link da Oferta:

https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-sao-cristovao-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-25m2-venda-RS179500-id-2715109402/

Fatores:

Oferta: 0,90

Acabamento: 1,00

ELEMENTO COMPARATIVO 04



Endereço / Localização:

Avenida Francisco Eugênio, n° 268 – São Cristóvão

Área Útil M²:

30,00 m²

Valor de Oferta:

R$ 225.000,00

Estado de Conservação (Acabamento):

Reformado

Fonte de Informação:

RIOIMOB Empreendimentos Imobiliários

Tel. (21) 3315-8500

Link da Oferta:

https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-sao-cristovao-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-30m2-venda-RS225000-id-2684098668/

Fatores:

Oferta: 0,90

Acabamento: 1,00

ELEMENTO COMPARATIVO 05



Endereço / Localização:

Avenida Francisco Eugênio, n° 268 – São Cristóvão

Área Útil M²:

25,00 m²

Valor de Oferta:

R$ 190.000,00

Estado de Conservação (Acabamento):

Estado Bruto

Fonte de Informação:

Reis Príncipe Administradora de Imóveis

Tel. (21) 97163-0861

Link da Oferta:

https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-sao-cristovao-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-25m2-venda-RS190000-id-2631229514/

Fatores:

Oferta: 0,90

Acabamento: 0,85

ELEMENTO COMPARATIVO 06



Endereço / Localização:

Avenida Francisco Eugênio, n° 268 – São Cristóvão

Área Útil M²:

25,00 m²

Valor de Oferta:

R$ 185.000,00

Estado de Conservação (Acabamento):

Estado Bruto

Fonte de Informação:

Walker Imobiliária

Tel. (21) 2513-2008

Link da Oferta:

https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-sao-cristovao-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-25m2-venda-RS185000-id-2652623361/

Fatores:

Oferta: 0,90

Acabamento: 0,85

Avaliação do M² / Área Privativa

(Software Avalurb 5.1.)

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: CONJUNTOS RJ **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**

Lograd.: AVENIDA FRANCISCO EUGÊNIO **Nº:** 268 **Complemento:**

Bairro: SÃO CRISTÓVÃO **Cidade:** RIO DE JANEIRO **Estado:** Rio de Janeiro

---

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: V.Hom.(i) = V.Unt.(i) x F1 x F2 x ...x F(k)

Am	V.Ofert.(R$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R$/m2)
1	190.000,00	29,00	6.551,72	0,90	1,00	5.896,55
2	180.000,00	25,00	7.200,00	0,90	0,85	5.508,00
3	179.500,00	25,00	7.180,00	0,90	0,85	5.492,70
4	225.000,00	30,00	7.500,00	0,90	0,85	5.737,50
5	190.000,00	25,00	7.600,00	0,90	1,00	6.840,00
6	185.000,00	25,00	7.400,00	0,90	1,00	6.660,00

F1: Oferta **F2:** Acabamento

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R$/m2):	5.492,70
Maior valor homogeneizado (R$/m2):	6.840,00
Somatório dos valores homogeneizados (R$/m2):	36.134,75
Amplitude total (R$/m2):	1.347,30
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R$/m2):	336,83
Média aritmética (R$/m2):	6.022,46
Mediana (R$/m2):	5.817,03
Desvio médio (R$/m2):	485,027586
Desvio padrão (R$/m2):	586,037328
Variância (R$/m2) ^ 2:	343.439,749584

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [($V(1)^2$ + $V(2)^2$ + $V(3)^2$ +.....+ $V(n)^2$) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n))^2 / N] / (N-1) }$^{1/2}$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [($V(1)^2$ + $V(2)^2$ + $V(3)^2$ +.....+ $V(n)^2$) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n))^2 / N] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

---

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor =0,9040

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,3950

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

---

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 9,73

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,476

Limite inferior unitário (Li) (R$/m2) = 5.669,33

Estimativa de tendência central (R$/m2) = **6.022,46**

Ls = Limite superior unitário (R$/m2) = 6.375,59

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 5,86

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 5,86

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

---

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R$/m2) = 5.119,09

Estimativa de tendência central (R$/m2) = 6.022,46

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R$/m2) = 6.925,83

---

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total (R$) = Valor Arbitrado (R$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 1,00

Valor unitário arbitrado (R$/m2) = 6.022,00

VALOR TOTAL (R$) = 6.022,00

seis mil, vinte e dois reais

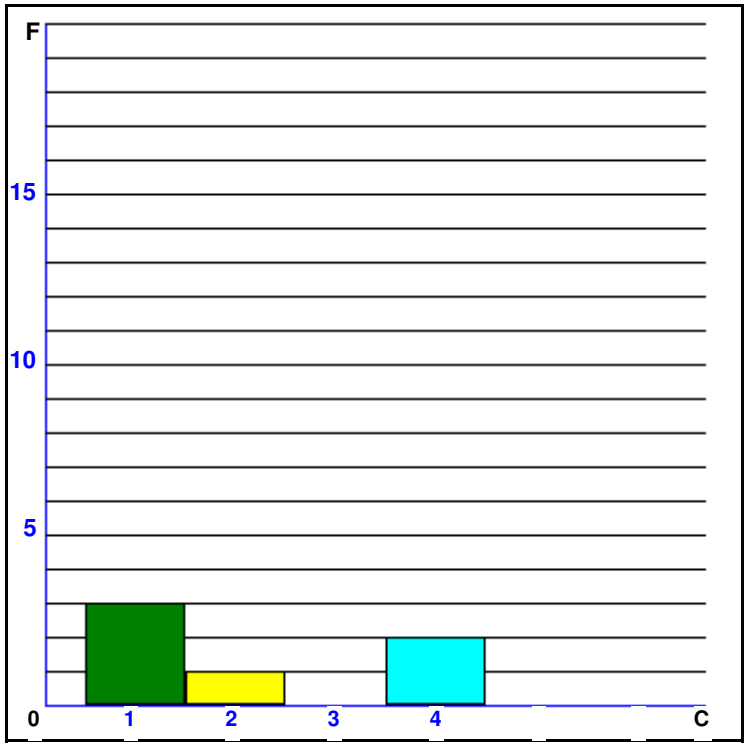
9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

VALOR METRO QUADRADO AREA PRIVATIVA: R$ 6.022,00 (seis mil, vinte e dois reais)

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (Nº de Classes (c) x Frequência (F))

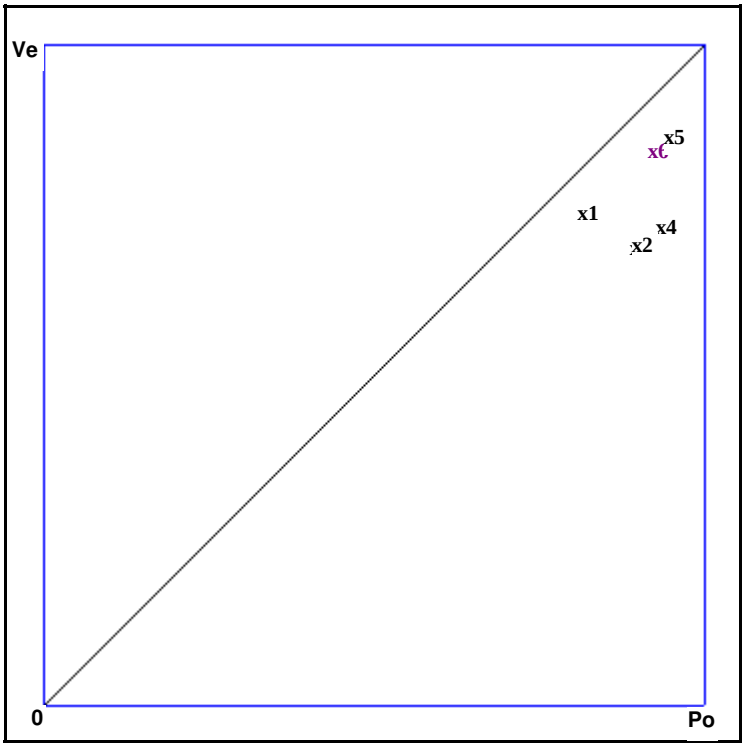


INTERVALO

Classe	De:	Até	Freq.
1	5.492,70	5.829,52	3
2	5.829,52	6.166,35	1
3	6.166,35	6.503,18	0
4	6.503,18	6.840,00	2

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

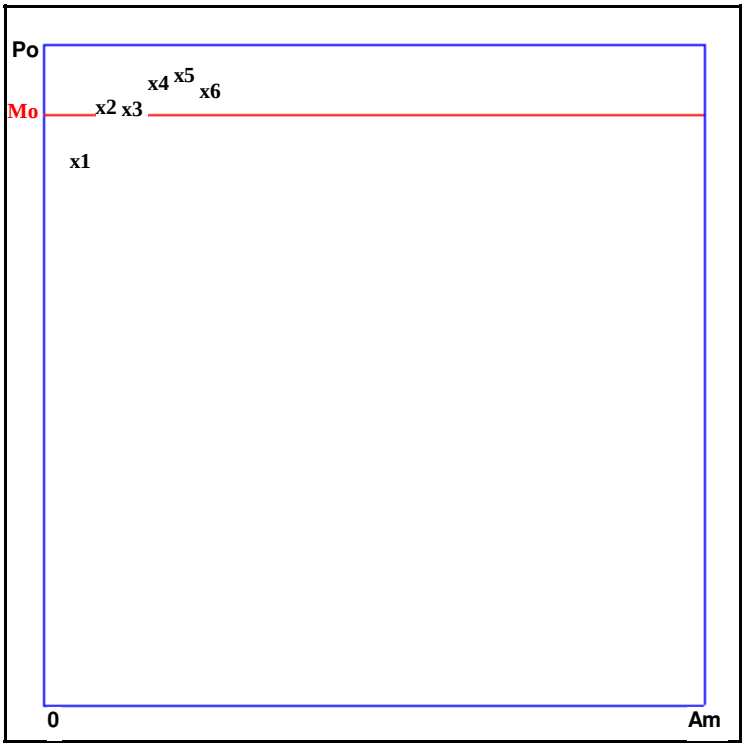
B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R$/m2



Am	Po(R$/m2)	Ve(R$/m2)	Var.
1 -	6.551,72	5.896,55	0,90
2 -	7.200,00	5.508,00	0,77
3 -	7.180,00	5.492,70	0,77
4 -	7.500,00	5.737,50	0,77
5 -	7.600,00	6.840,00	0,90
6 -	7.400,00	6.660,00	0,90

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R$/m2) = 7.238,62

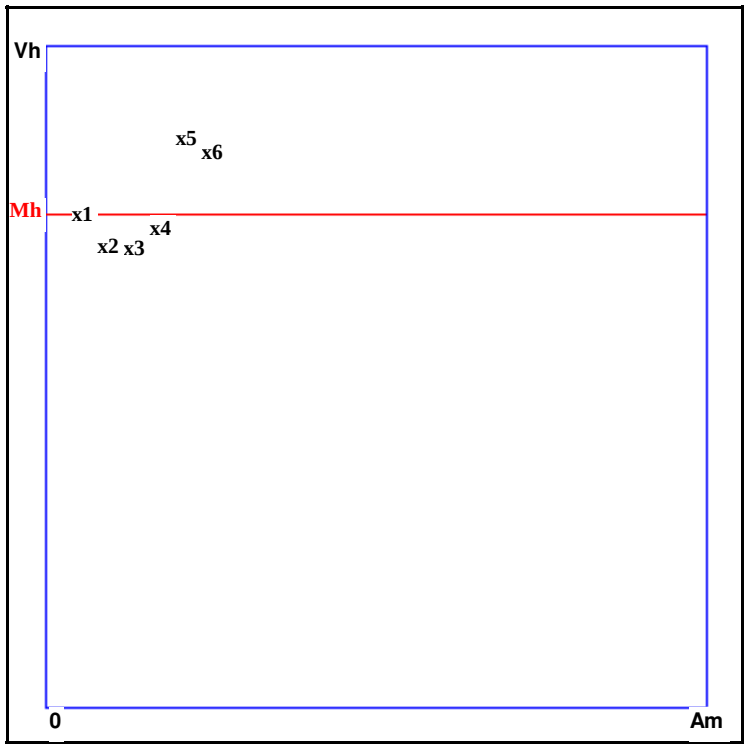
Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R$/m2)	Do(R$/m2)	Do(%)
1 -	6.551,72	686,897	9,49
2 -	7.200,00	38,621	0,53
3 -	7.180,00	58,621	0,81
4 -	7.500,00	261,379	3,61
5 -	7.600,00	361,379	4,99
6 -	7.400,00	161,379	2,23

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R$/m2) = 6.022,46

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R$/m2)	Dh(R$/m2)	Dh(%)
1 -	5.896,55	125,907	2,09
2 -	5.508,00	514,459	8,54
3 -	5.492,70	529,759	8,80
4 -	5.737,50	284,959	4,73
5 -	6.840,00	817,541	13,57
6 -	6.660,00	637,541	10,59

Data: / /

Planilha Resumo de Avaliação

Condomínio Edifício Alfa Corporate

PLANILHA RESUMO DE AVALIAÇÃO
CONJUNTOS COMERCIAIS
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALFA CORPORATE

VALIENGE BRASIL

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA IMOBILIÁRIA	UNIDADE	ÁREA PRIVATIVA M²	VALOR M² ÁREA PRIVATIVA	VALOR IMÓVEL
Alfa Corporate	133600	Sala 201	29,50	R$ 6.022,00	**R$ 177.649,00**
Alfa Corporate	133604	Sala 205	24,81	R$ 6.022,00	**R$ 149.405,82**
Alfa Corporate	133605	Sala 206	24,81	R$ 6.022,00	**R$ 149.405,82**
Alfa Corporate	133609	Sala 210	64,91	R$ 6.022,00	**R$ 390.888,02**
Alfa Corporate	133601	Sala 202	25,16	R$ 6.022,00	**R$ 151.513,52**
Alfa Corporate	133610	Sala 211	32,82	R$ 6.022,00	**R$ 197.642,04**
Alfa Corporate	133614	Sala 217	26,15	R$ 6.022,00	**R$ 157.475,30**
Alfa Corporate	133615	Sala 218	29,50	R$ 6.022,00	**R$ 177.649,00**
Alfa Corporate	133628	Sala 231	32,22	R$ 6.022,00	**R$ 194.028,84**
Alfa Corporate	133630	Sala 233	25,43	R$ 6.022,00	**R$ 153.139,46**
Alfa Corporate	133636	Sala 239	24,81	R$ 6.022,00	**R$ 149.405,82**
Alfa Corporate	133638	Sala 241	25,19	R$ 6.022,00	**R$ 151.694,18**
Alfa Corporate	133639	Sala 242	25,19	R$ 6.022,00	**R$ 151.694,18**
Alfa Corporate	133652	Sala 311	23,84	R$ 6.022,00	**R$ 143.564,48**
Alfa Corporate	133656	Sala 315	26,15	R$ 6.022,00	**R$ 157.475,30**
Alfa Corporate	133669	Sala 328	25,16	R$ 6.022,00	**R$ 151.513,52**
Alfa Corporate	133670	Sala 329	25,16	R$ 6.022,00	**R$ 151.513,52**
Alfa Corporate	133671	Sala 330	25,16	R$ 6.022,00	**R$ 151.513,52**
Alfa Corporate	133675	Sala 334	24,81	R$ 6.022,00	**R$ 149.405,82**

PLANILHA RESUMO DE AVALIAÇÃO
CONJUNTOS COMERCIAIS
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALFA CORPORATE

VALIENGE BRASIL

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA IMOBILIÁRIA	UNIDADE	ÁREA PRIVATIVA M²	VALOR M² ÁREA PRIVATIVA	VALOR IMÓVEL
Alfa Corporate	133676	Sala 335	24,81	R$ 6.022,00	**R$ 149.405,82**
Alfa Corporate	133681	Sala 340	32,22	R$ 6.022,00	**R$ 194.028,84**
Alfa Corporate	133682	Sala 341	25,43	R$ 6.022,00	**R$ 153.139,46**
Alfa Corporate	133684	Sala 343	33,30	R$ 6.022,00	**R$ 200.532,60**
Alfa Corporate	133695	Sala 402	25,16	R$ 6.022,00	**R$ 151.513,52**
Alfa Corporate	133696	Sala 403	25,19	R$ 6.022,00	**R$ 151.694,18**
Alfa Corporate	133697	Sala 404	25,19	R$ 6.022,00	**R$ 151.694,18**
Alfa Corporate	133700	Sala 407	29,30	R$ 6.022,00	**R$ 176.444,60**
Alfa Corporate	133701	Sala 408	32,82	R$ 6.022,00	**R$ 197.642,04**
Alfa Corporate	133702	Sala 409	36,79	R$ 6.022,00	**R$ 221.549,38**
Alfa Corporate	133703	Sala 410	31,10	R$ 6.022,00	**R$ 187.284,20**
Alfa Corporate	133708	Sala 415	26,15	R$ 6.022,00	**R$ 157.475,30**
Alfa Corporate	133716	Sala 423	25,19	R$ 6.022,00	**R$ 151.694,18**
Alfa Corporate	133722	Sala 429	25,19	R$ 6.022,00	**R$ 151.694,18**
Alfa Corporate	133736	Sala 443	33,30	R$ 6.022,00	**R$ 200.532,60**
Alfa Corporate	133740	Sala 447	24,81	R$ 6.022,00	**R$ 149.405,82**
Alfa Corporate	133746	Sala 504	25,19	R$ 6.022,00	**R$ 151.694,18**
Alfa Corporate	133751	Sala 509	36,79	R$ 6.022,00	**R$ 221.549,38**
Alfa Corporate	133755	Sala 513	34,89	R$ 6.022,00	**R$ 210.107,58**

PLANILHA RESUMO DE AVALIAÇÃO
CONJUNTOS COMERCIAIS
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALFA CORPORATE

VALIENGE BRASIL

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA IMOBILIÁRIA	UNIDADE	ÁREA PRIVATIVA M²	VALOR M² ÁREA PRIVATIVA	VALOR IMÓVEL
Alfa Corporate	133756	Sala 514	34,89	R$ 6.022,00	**R$ 210.107,58**
Alfa Corporate	133766	Sala 524	25,19	R$ 6.022,00	**R$ 151.694,18**
Alfa Corporate	133767	Sala 525	25,16	R$ 6.022,00	**R$ 151.513,52**
Alfa Corporate	133768	Sala 526	29,50	R$ 6.022,00	**R$ 177.649,00**
Alfa Corporate	133769	Sala 527	29,50	R$ 6.022,00	**R$ 177.649,00**
Alfa Corporate	133772	Sala 530	25,19	R$ 6.022,00	**R$ 151.694,18**
Alfa Corporate	133775	Sala 535	24,81	R$ 6.022,00	**R$ 149.405,82**
Alfa Corporate	133776	Sala 536	35,11	R$ 6.022,00	**R$ 211.432,42**
Alfa Corporate	133780	Sala 540	32,22	R$ 6.022,00	**R$ 194.028,84**
Alfa Corporate	133781	Sala 541	25,43	R$ 6.022,00	**R$ 153.139,46**
Alfa Corporate	133783	Sala 543	33,30	R$ 6.022,00	**R$ 200.532,60**
Alfa Corporate	133784	Sala 544	24,81	R$ 6.022,00	**R$ 149.405,82**
Alfa Corporate	133785	Sala 545	24,81	R$ 6.022,00	**R$ 149.405,82**
Alfa Corporate	133786	Sala 546	24,81	R$ 6.022,00	**R$ 149.405,82**
Alfa Corporate	133793	Sala 601	29,50	R$ 6.022,00	**R$ 177.649,00**
Alfa Corporate	133805	Sala 613	24,89	R$ 6.022,00	**R$ 149.887,58**
Alfa Corporate	133808	Sala 616	23,84	R$ 6.022,00	**R$ 143.564,48**
Alfa Corporate	133810	Sala 618	36,79	R$ 6.022,00	**R$ 221.549,38**
Alfa Corporate	133811	Sala 619	32,95	R$ 6.022,00	**R$ 198.424,90**

PLANILHA RESUMO DE AVALIAÇÃO
CONJUNTOS COMERCIAIS
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALFA CORPORATE

VALIENGE BRASIL

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA IMOBILIÁRIA	UNIDADE	ÁREA PRIVATIVA M²	VALOR M² ÁREA PRIVATIVA	VALOR IMÓVEL
Alfa Corporate	133813	Sala 621	24,81	R$ 6.022,00	**R$ 149.405,82**
Alfa Corporate	133814	Sala 622	24,81	R$ 6.022,00	**R$ 149.405,82**
Alfa Corporate	133822	Sala 630	25,19	R$ 6.022,00	**R$ 151.694,18**
Alfa Corporate	133824	Sala 632	24,81	R$ 6.022,00	**R$ 149.405,82**
Alfa Corporate	133837	Sala 646	24,81	R$ 6.022,00	**R$ 149.405,82**
Alfa Corporate	133838	Sala 647	24,81	R$ 6.022,00	**R$ 149.405,82**
Alfa Corporate	133842	Sala 652	29,50	R$ 6.022,00	**R$ 177.649,00**
Alfa Corporate	133849	Sala 707	29,30	R$ 6.022,00	**R$ 176.444,60**
Alfa Corporate	133851	Sala 709	36,79	R$ 6.022,00	**R$ 221.549,38**
Alfa Corporate	133853	Sala 711	23,84	R$ 6.022,00	**R$ 143.564,48**
Alfa Corporate	133856	Sala 714	34,89	R$ 6.022,00	**R$ 210.107,58**
Alfa Corporate	133857	Sala 715	26,15	R$ 6.022,00	**R$ 157.475,30**
Alfa Corporate	133858	Sala 716	23,84	R$ 6.022,00	**R$ 143.564,48**
Alfa Corporate	133859	Sala 717	31,10	R$ 6.022,00	**R$ 187.284,20**
Alfa Corporate	133863	Sala 721	24,81	R$ 6.022,00	**R$ 149.405,82**
Alfa Corporate	133864	Sala 722	24,81	R$ 6.022,00	**R$ 149.405,82**
Alfa Corporate	133865	Sala 723	25,19	R$ 6.022,00	**R$ 151.694,18**
Alfa Corporate	133866	Sala 724	25,19	R$ 6.022,00	**R$ 151.694,18**
Alfa Corporate	133867	Sala 725	25,12	R$ 6.022,00	**R$ 151.272,64**

PLANILHA RESUMO DE AVALIAÇÃO
CONJUNTOS COMERCIAIS
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALFA CORPORATE

VALIENGE BRASIL

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA IMOBILIÁRIA	UNIDADE	ÁREA PRIVATIVA M²	VALOR M² ÁREA PRIVATIVA	VALOR IMÓVEL
Alfa Corporate	133868	Sala 726	29,50	R$ 6.022,00	**R$ 177.649,00**
Alfa Corporate	133869	Sala 727	29,50	R$ 6.022,00	**R$ 177.649,00**
Alfa Corporate	133871	Sala 729	25,19	R$ 6.022,00	**R$ 151.694,18**
Alfa Corporate	133872	Sala 730	25,19	R$ 6.022,00	**R$ 151.694,18**
Alfa Corporate	133875	Sala 733	24,81	R$ 6.022,00	**R$ 149.405,82**
Alfa Corporate	133885	Sala 743	33,30	R$ 6.022,00	**R$ 200.532,60**
Alfa Corporate	133887	Sala 747	24,81	R$ 6.022,00	**R$ 149.405,82**
Alfa Corporate	133892	Sala 752	29,50	R$ 6.022,00	**R$ 177.649,00**
Alfa Corporate	133904	Sala 812	26,15	R$ 6.022,00	**R$ 157.475,30**
Alfa Corporate	133908	Sala 816	23,84	R$ 6.022,00	**R$ 143.564,48**
Alfa Corporate	133910	Sala 818	36,79	R$ 6.022,00	**R$ 221.549,38**
Alfa Corporate	133916	SALA 824	25,19	R$ 6.022,00	**R$ 151.694,18**
Alfa Corporate	133918	Sala 826	29,50	R$ 6.022,00	**R$ 177.649,00**
Alfa Corporate	133919	Sala 827	29,50	R$ 6.022,00	**R$ 177.649,00**
Alfa Corporate	133920	Sala 828	25,16	R$ 6.022,00	**R$ 151.513,52**
Alfa Corporate	133928	Sala 836	35,11	R$ 6.022,00	**R$ 211.432,42**
Alfa Corporate	133929	Sala 837	27,30	R$ 6.022,00	**R$ 164.400,60**
Alfa Corporate	133933	Sala 841	25,43	R$ 6.022,00	**R$ 153.139,46**
Alfa Corporate	133936	Sala 844	27,30	R$ 6.022,00	**R$ 164.400,60**

PLANILHA RESUMO DE AVALIAÇÃO
CONJUNTOS COMERCIAIS
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALFA CORPORATE

VALIENGE BRASIL

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA IMOBILIÁRIA	UNIDADE	ÁREA PRIVATIVA M²	VALOR M² ÁREA PRIVATIVA	VALOR IMÓVEL
Alfa Corporate	133962	Sala 918	36,79	R$ 6.022,00	**R$ 221.549,38**
Alfa Corporate	133963	Sala 919	32,82	R$ 6.022,00	**R$ 197.642,04**
Alfa Corporate	133964	Sala 920	29,30	R$ 6.022,00	**R$ 176.444,60**
Alfa Corporate	133977	Sala 933	24,81	R$ 6.022,00	**R$ 149.405,82**
Alfa Corporate	133978	Sala 934	24,81	R$ 6.022,00	**R$ 149.405,82**
Alfa Corporate	133979	Sala 935	24,81	R$ 6.022,00	**R$ 149.405,82**
Alfa Corporate	133984	Sala 940	32,22	R$ 6.022,00	**R$ 194.028,84**
Alfa Corporate	133985	Sala 941	25,43	R$ 6.022,00	**R$ 153.139,46**
Alfa Corporate	133986	Sala 942	27,30	R$ 6.022,00	**R$ 164.400,60**
Alfa Corporate	133987	Sala 943	33,30	R$ 6.022,00	**R$ 200.532,60**
Alfa Corporate	134003	Sala 1007	29,30	R$ 6.022,00	**R$ 176.444,60**
Alfa Corporate	134004	Sala 1008	32,82	R$ 6.022,00	**R$ 197.642,04**
Alfa Corporate	134005	Sala 1009	36,79	R$ 6.022,00	**R$ 221.549,38**
Alfa Corporate	134006	Sala 1010	31,10	R$ 6.022,00	**R$ 187.284,20**
Alfa Corporate	134007	Sala 1011	23,84	R$ 6.022,00	**R$ 143.564,48**
Alfa Corporate	134008	Sala 1012	26,15	R$ 6.022,00	**R$ 157.475,30**
Alfa Corporate	134009	Sala 1013	34,89	R$ 6.022,00	**R$ 210.107,58**
Alfa Corporate	134010	Sala 1014	34,89	R$ 6.022,00	**R$ 210.107,58**
Alfa Corporate	134011	Sala 1015	26,15	R$ 6.022,00	**R$ 157.475,30**

PLANILHA RESUMO DE AVALIAÇÃO
CONJUNTOS COMERCIAIS
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALFA CORPORATE

VALIENGE BRASIL

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA IMOBILIÁRIA	UNIDADE	ÁREA PRIVATIVA M²	VALOR M² ÁREA PRIVATIVA	VALOR IMÓVEL
Alfa Corporate	134012	Sala 1016	23,84	R$ 6.022,00	**R$ 143.564,48**
Alfa Corporate	134013	Sala 1017	31,10	R$ 6.022,00	**R$ 187.284,20**
Alfa Corporate	134014	Sala 1018	36,79	R$ 6.022,00	**R$ 221.549,38**
Alfa Corporate	134017	Sala 1021	24,81	R$ 6.022,00	**R$ 149.405,82**
Alfa Corporate	134018	Sala 1022	24,81	R$ 6.022,00	**R$ 149.405,82**
Alfa Corporate	134019	Sala 1023	25,19	R$ 6.022,00	**R$ 151.694,18**
Alfa Corporate	134020	Sala 1024	25,19	R$ 6.022,00	**R$ 151.694,18**
Alfa Corporate	134021	Sala 1025	25,16	R$ 6.022,00	**R$ 151.513,52**
Alfa Corporate	134022	Sala 1026	29,50	R$ 6.022,00	**R$ 177.649,00**
Alfa Corporate	134023	Sala 1027	29,50	R$ 6.022,00	**R$ 177.649,00**
Alfa Corporate	134024	Sala 1028	25,16	R$ 6.022,00	**R$ 151.513,52**
Alfa Corporate	134025	Sala 1029	25,19	R$ 6.022,00	**R$ 151.694,18**
Alfa Corporate	134026	Sala 1030	25,19	R$ 6.022,00	**R$ 151.694,18**
Alfa Corporate	134027	Sala 1031	24,81	R$ 6.022,00	**R$ 149.405,82**
Alfa Corporate	134028	Sala 1032	24,81	R$ 6.022,00	**R$ 149.405,82**
Alfa Corporate	134029	Sala 1033	24,81	R$ 6.022,00	**R$ 149.405,82**
Alfa Corporate	134030	Sala 1034	24,81	R$ 6.022,00	**R$ 149.405,82**
Alfa Corporate	134031	Sala 1035	24,81	R$ 6.022,00	**R$ 149.405,82**
Alfa Corporate	134032	Sala 1036	35,11	R$ 6.022,00	**R$ 211.432,42**

PLANILHA RESUMO DE AVALIAÇÃO
CONJUNTOS COMERCIAIS
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALFA CORPORATE

VALIENGE BRASIL

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA IMOBILIÁRIA	UNIDADE	ÁREA PRIVATIVA M²	VALOR M² ÁREA PRIVATIVA	VALOR IMÓVEL
Alfa Corporate	134033	Sala 1037	27,30	R$ 6.022,00	**R$ 164.400,60**
Alfa Corporate	134034	Sala 1038	25,43	R$ 6.022,00	**R$ 153.139,46**
Alfa Corporate	134035	Sala 1039	32,22	R$ 6.022,00	**R$ 194.028,84**
Alfa Corporate	134036	Sala 1040	32,22	R$ 6.022,00	**R$ 194.028,84**
Alfa Corporate	134037	Sala 1041	25,43	R$ 6.022,00	**R$ 153.139,46**
Alfa Corporate	134038	Sala 1042	27,30	R$ 6.022,00	**R$ 164.400,60**
Alfa Corporate	134039	Sala 1043	33,30	R$ 6.022,00	**R$ 200.532,60**
Alfa Corporate	134040	Sala 1044	24,81	R$ 6.022,00	**R$ 149.405,82**
Alfa Corporate	134041	Sala 1045	24,81	R$ 6.022,00	**R$ 149.405,82**
Alfa Corporate	134042	Sala 1046	24,81	R$ 6.022,00	**R$ 149.405,82**
Alfa Corporate	134052	Sala 1108	32,82	R$ 6.022,00	**R$ 197.642,04**
Alfa Corporate	134053	Sala 1109	36,79	R$ 6.022,00	**R$ 221.549,38**
Alfa Corporate	134054	Sala 1110	31,10	R$ 6.022,00	**R$ 187.284,20**
Alfa Corporate	134055	Sala 1111	23,84	R$ 6.022,00	**R$ 143.564,48**
Alfa Corporate	134056	Sala 1112	26,15	R$ 6.022,00	**R$ 157.475,30**
Alfa Corporate	134057	Sala 1113	34,89	R$ 6.022,00	**R$ 210.107,58**
Alfa Corporate	134062	Sala 1136	35,11	R$ 6.022,00	**R$ 211.432,42**
Alfa Corporate	134063	Sala 1137	27,30	R$ 6.022,00	**R$ 164.400,60**
Alfa Corporate	134064	Sala 1138	25,43	R$ 6.022,00	**R$ 153.139,46**

PLANILHA RESUMO DE AVALIAÇÃO
CONJUNTOS COMERCIAIS
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALFA CORPORATE

VALIENGE BRASIL

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA IMOBILIÁRIA	UNIDADE	ÁREA PRIVATIVA M²	VALOR M² ÁREA PRIVATIVA	VALOR IMÓVEL
Alfa Corporate	134065	Sala 1139	32,22	R$ 6.022,00	**R$ 194.028,84**
Alfa Corporate	134,06	Sala 1140	32,22	R$ 6.022,00	**R$ 194.028,84**
Alfa Corporate	134067	Sala 1141	25,43	R$ 6.022,00	**R$ 153.139,46**
Alfa Corporate	134068	Sala 1142	27,30	R$ 6.022,00	**R$ 164.400,60**
Alfa Corporate	134069	Sala 1143	33,30	R$ 6.022,00	**R$ 200.532,60**
Alfa Corporate	134070	Sala 1144	24,81	R$ 6.022,00	**R$ 149.405,82**
NÚMERO DE CONJUNTOS COMERCIAIS: 158			**VALOR TOTAL**		**R$ 27.000.178,98**

Grau de Fundamentação do Laudo:

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-2 da ABNT, temos o seguinte demonstrativo:

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto á todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas fornecidas por terceiros	2
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3	2
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida	3
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50	2
				TOTAL DE PONTOS	14

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3,5 e 6, com os demais no mínimo no Grau II	Item 3,5 e 6 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Total de pontos: 14 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)

4. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação com 50 (cinquenta) e 01 (um) anexo com as documentações que complementam as conclusões aqui relatadas.

Os profissionais que assinam o presente trabalho estão devidamente habilitados e se enquadram nas exigências previstas pela Resolução CONFEA n° 345 de 27/07/1990 e estão devidamente cadastrados no Portal de Auxiliares de Justiça do TJSP.

São Paulo, 20 de maio de 2024.

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
CAU N° A210575-6
RRT n° SI13850413I00CT001
Cadastro Portal de Auxiliares da Justiça sob n° 6.367

MARCELO SARNELLI LEMOS
Sócio - Diretor
EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA
E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.
VALIENGE BRASIL
CNPJ 42.586.916/0001-15
Cadastro Portal de Auxiliares da Justiça sob n°91.073

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
CPF: 255.XXX.XXX-52
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista
Nº do Registro: 00A2105756

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI13850413I00CT001
Modalidade: RRT SIMPLES
Data de Cadastro: 28/12/2023
Forma de Registro: INICIAL
Data de Registro: 28/12/2023
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor da(s) taxa(s)

Valor da(s) taxa(s): R$115,18
Boleto nº 19400756
Pago em: 28/12/2023

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.
CPF/CNPJ: 42.XXX.XXX/0001-15
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Data de Início: 28/12/2023
Valor do Serviço/Honorários: R$10.000,00
Data de Previsão de Término: 28/12/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
CEP: 02516000
Tipo Logradouro: RUA
Nº: 271
Logradouro: ATÍLIO PIFFER
Complemento: CONJUNTO 53
Bairro: CASA VERDE
Cidade/UF: SÃO PAULO/SP

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: GESTÃO
Quantidade: 10.000,00
Atividade: 3.7 - DESEMPENHO DE CARGO OU FUNÇÃO TÉCNICA
Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Não se aplica

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Responsabilidade técnica dos laudos de avaliação de imóveis rurais e urbanos efetuada pela EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA., CNPJ N° 42.586.916/0001-15

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei n° 13.146, de 06 de julho de 2015.

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI13850413I00CT001	**EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.**	**INICIAL**	**28/12/2023**

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA, registro CAU nº 00A2105756, na data e hora: 28/12/2023 16:11:58, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural **(LGPD)**
A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos, ou via QRCode.

Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO

Lei Nº 12378 de 31 de Dezembro de 2010

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO

Nº 0000000867431

2023000867431

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA FÍSICA

Validade: 18/10/2023 - 15/04/2024

CERTIFICAMOS que o Profissional FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA encontra-se registrado neste Conselho, nos Termos da Lei 12.378/10, de 31/12/2010, conforme os dados impressos nesta certidão. CERTIFICAMOS, ainda, que o Profissional não se encontra em débito com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR

INFORMAÇÕES DO REGISTRO

Nome: FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA **CPF:** 255.253.348-52
Título do Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista
Registro CAU : A210575-6
Data de obtenção de Títulos: 19/03/1999
Data de Registro nacional profissional: 19/03/1999
Tipo de registro: DEFINITIVO (PROFISSIONAL DIPLOMADO NO PAÍS)
Situação de registro: ATIVO
Título(s):

- Arquiteto(a) e Urbanista

País de Diplomação: Brasil

Cursos anotados no SICCAU:

ANOTAÇÃO DE CURSO

- Nenhum curso anotado.

ATRIBUIÇÕES

As atividades, atribuições e campos de atuação profissional são especificados no art. 2o da Lei 12.378, de 31 de dezembro de 2010.

OBSERVAÇÕES

- A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à respectiva ação penal.
- CERTIFICAMOS que caso ocorra(m) alteração(ões) no(s) elemento(s) contido(s) neste documento, esta Certidão perderá a sua validade para todos os efeitos.
- Esta certidão perderá a validade, caso ocorra qualquer alteração posterior dos elementos cadastrais nela contidos.
- Válida em todo o território nacional.

Certidão nº 867431/2023
Expedida em 18/10/2023, São Paulo/SP, CAU/SP
Chave de Impressão: 7970DZ

RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 JUL 1990.

Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, em sua Sessão Ordinária nº 1221, realizada em 27 de julho de 1990, usando das atribuições que lhe confere o Art. 27, letra "f", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica;

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e discriminadas pela Resolução nº 218, de 29 JUN 1973;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 7.270, de 10 DEZ 1984;

CONSIDERANDO, nada obstante, as dúvidas que ainda surgem por parte de órgãos e entidades na aplicação de normas que exigem laudos de avaliação e perícia para determinados efeitos legais, tais como Lei nº 6.404/76, de 15 DEZ 1976, Lei nº 24.150/34 e Lei nº 6.649/79;

CONSIDERANDO, finalmente, o disposto nas Leis nº 8.020 e 8.031, ambas de 12 ABR 1990,

RESOLVE:

Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:

a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minunciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.

b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.

c) AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.

d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.

e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs.

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977.

Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

Art. 5º - As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66.

Art. 6º - A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 27 JUL 1990.

FREDERICO V. M. BUSSINGER

Presidente
JOÃO EDUARDO AMARAL MORITZ

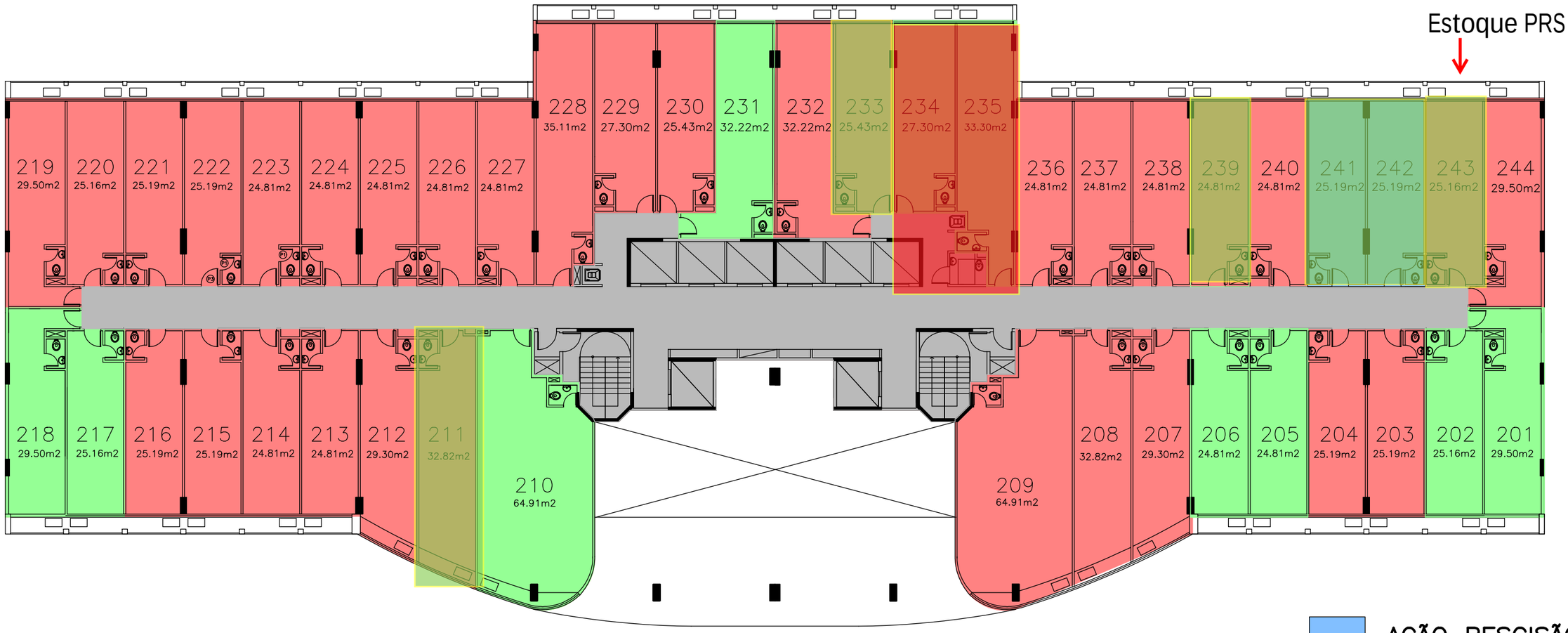
ANEXO 01

Croqui Disposição dos Conjuntos Comerciais
Condomínio Edifício Alfa Corporate

14 Salas

Problema: Consta na IAF, foi vendida e não deu baixa.

Estoque PRS XVIII



RUA SÃO CRISTOVÃO

RUA FRANCISCO EUGÊNIO

AÇÃO RESCISÃO

DISPONÍVEL

ESCRITURADA

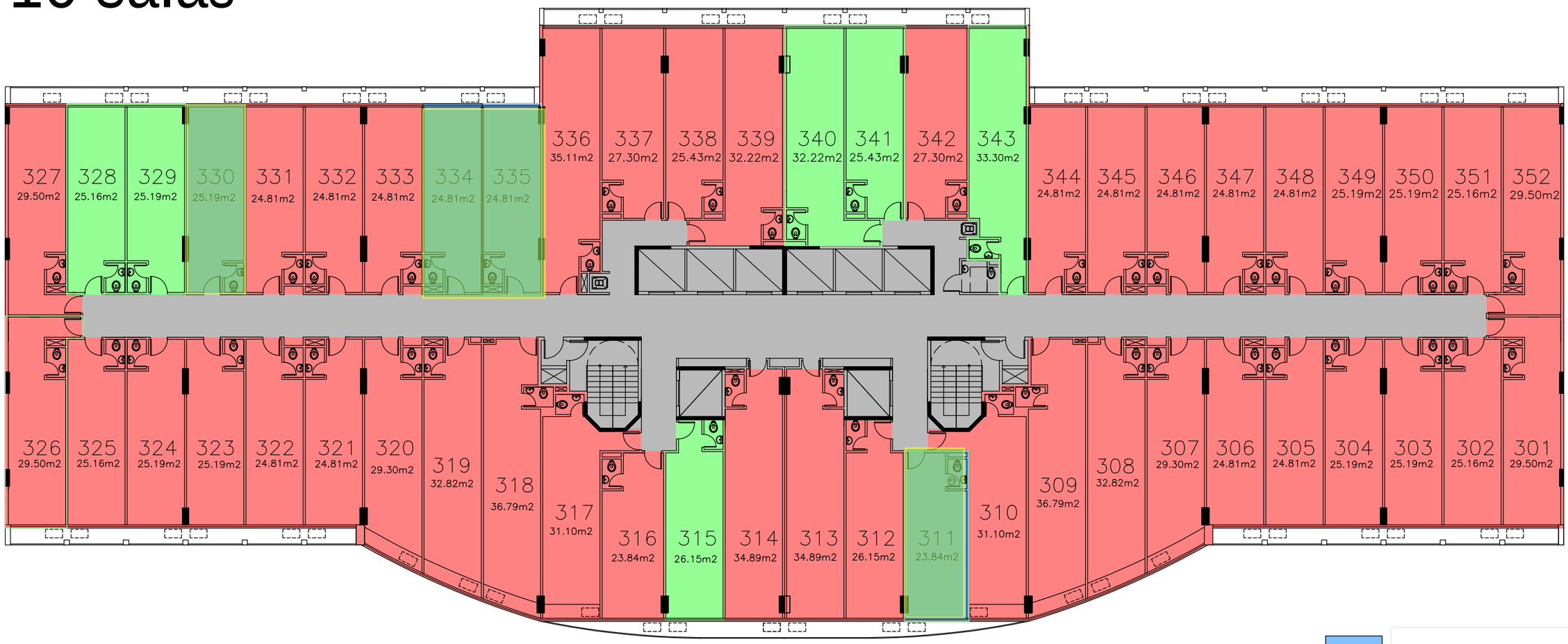
ÁREA COMUM

ALFA CORPORATE

DISPONIBILIDADE ALFA CORPORATE
2º PAVIMENTO

ATUALIZAÇÃO
21/09/2021

10 Salas



DISPONÍVEL

ESCRITURADA

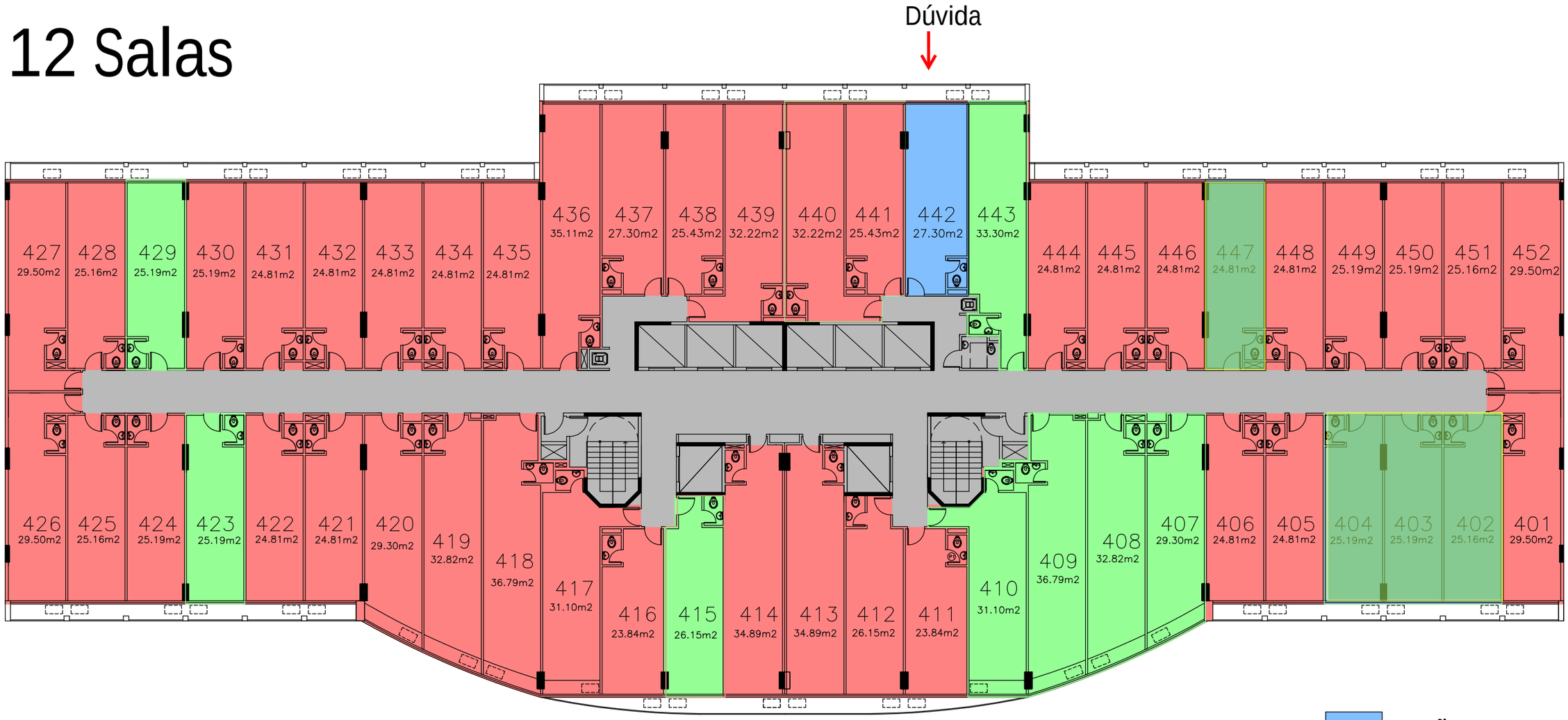
ÁREA COMUM

ALFA CORPORATE

DISPONIBILIDADE ALFA CORPORATE
3º PAVIMENTO

ATUALIZAÇÃO
19/08/2021

12 Salas



AÇÃO RESCISÃO

DISPONÍVEL

ESCRITURADA

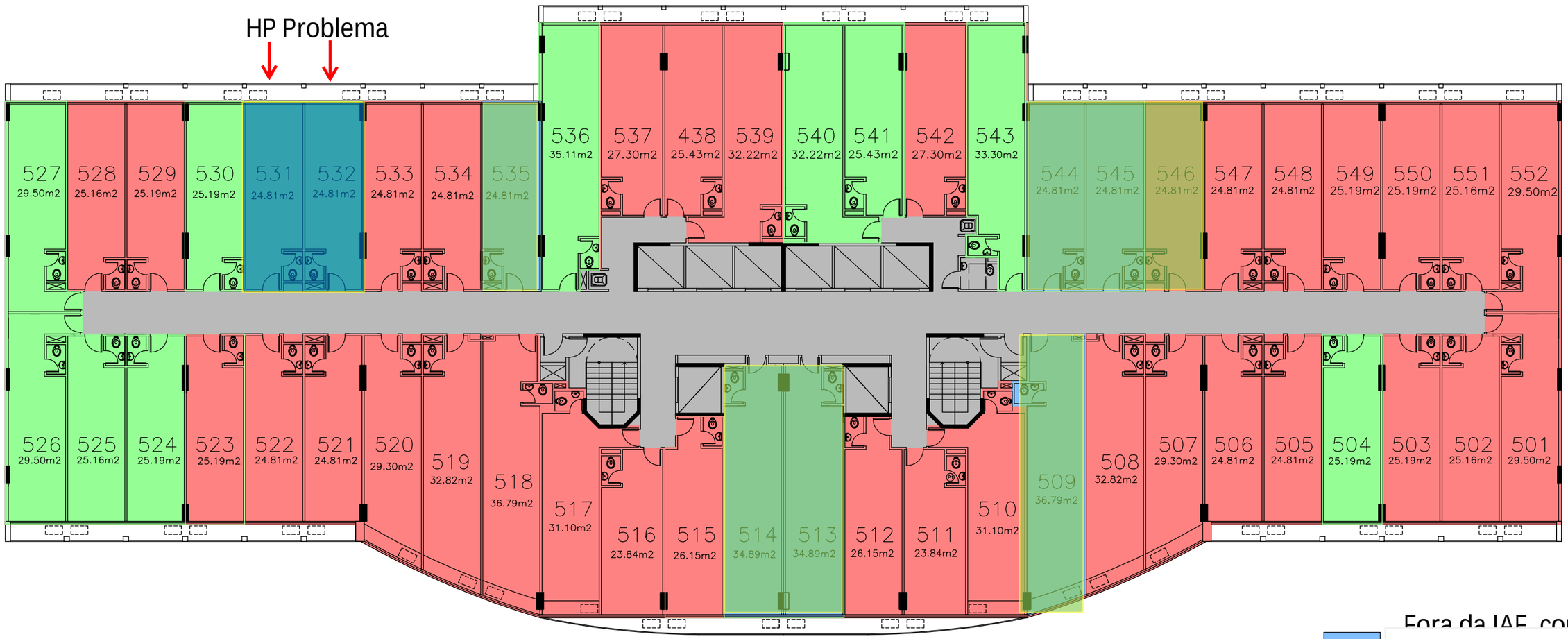
ÁREA COMUM

ALFA CORPORATE

DISPONIBILIDADE ALFA CORPORATE
4º PAVIMENTO

ATUALIZAÇÃO
19/08/2021

17 Salas



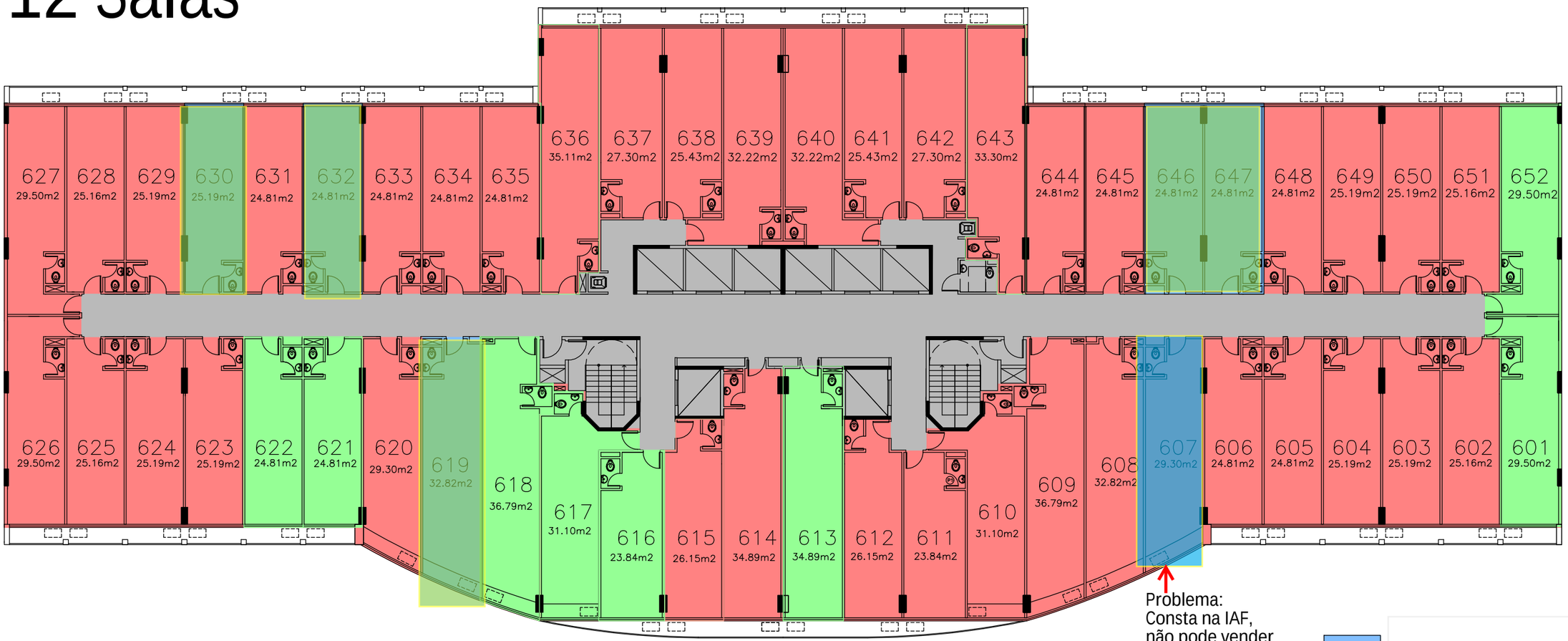
ALFA CORPORATE

DISPONIBILIDADE ALFA CORPORATE
5º PAVIMENTO

ATUALIZAÇÃO
19/08/2021

12 Salas

Problema: Consta na IAF, foi vendida e não deu baixa.



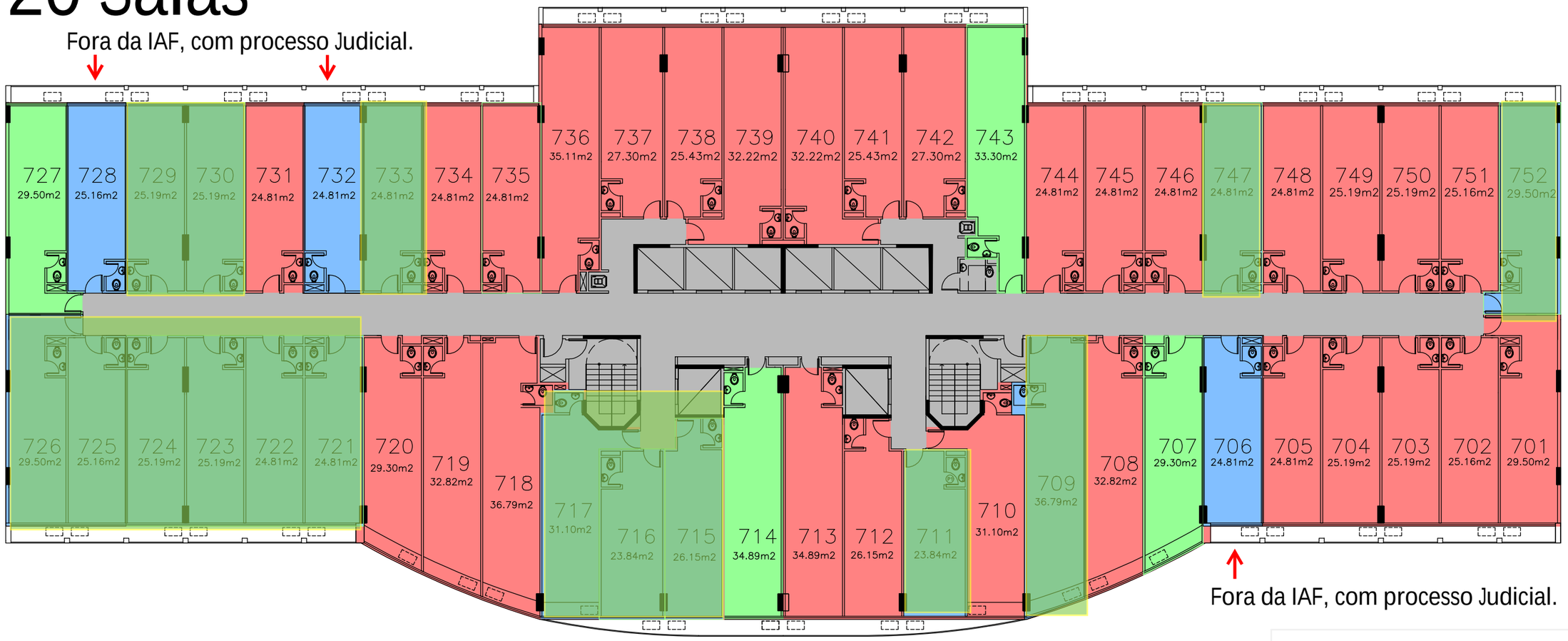
ALFA CORPORATE

DISPONIBILIDADE ALFA CORPORATE
6º PAVIMENTO

ATUALIZAÇÃO
21/09/2021

20 Salas

Fora da IAF, com processo Judicial.



RUA SÃO CRISTOVÃO

Fora da IAF, com processo Judicial.

RUA FRANCISCO EUGÊNIO

DISPONÍVEL

ESCRITURADA

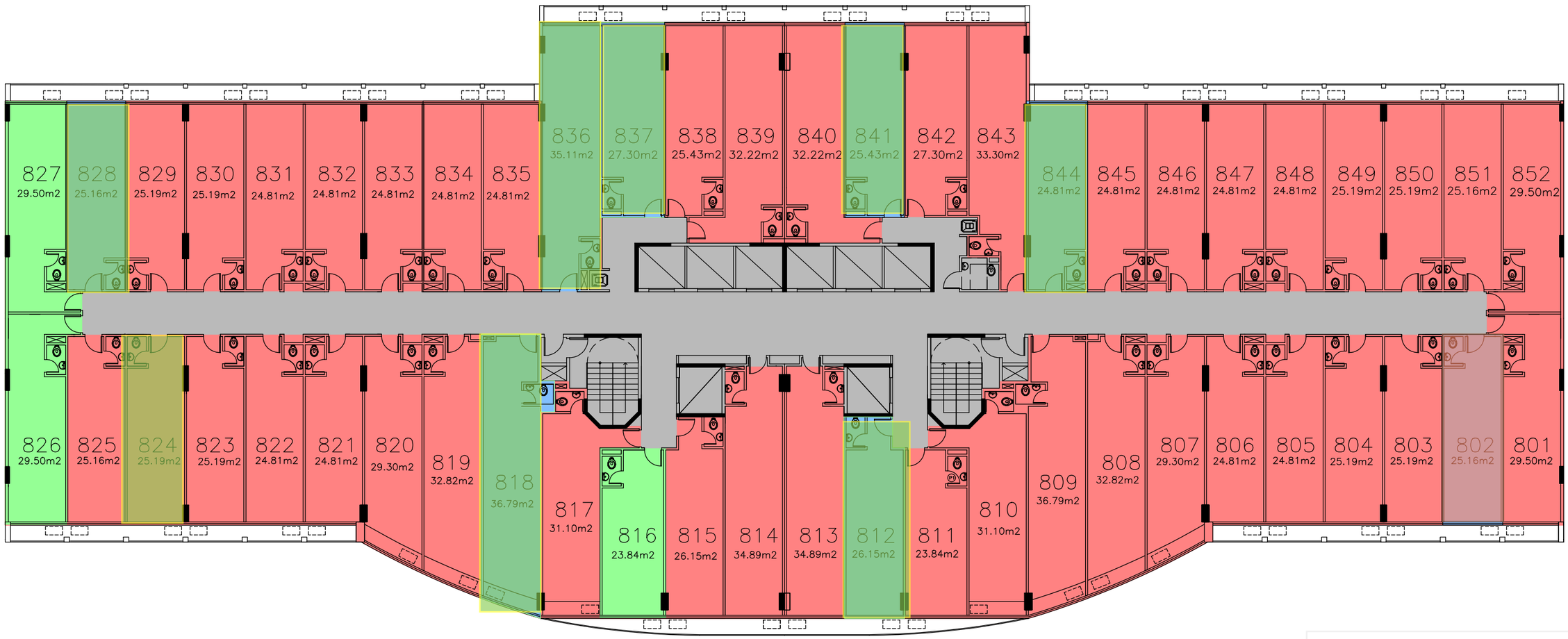
ÁREA COMUM

ALFA CORPORATE

DISPONIBILIDADE ALFA CORPORATE
7º PAVIMENTO

ATUALIZAÇÃO
21/09/2021

11 Salas



DISPONÍVEL

ESCRITURADA

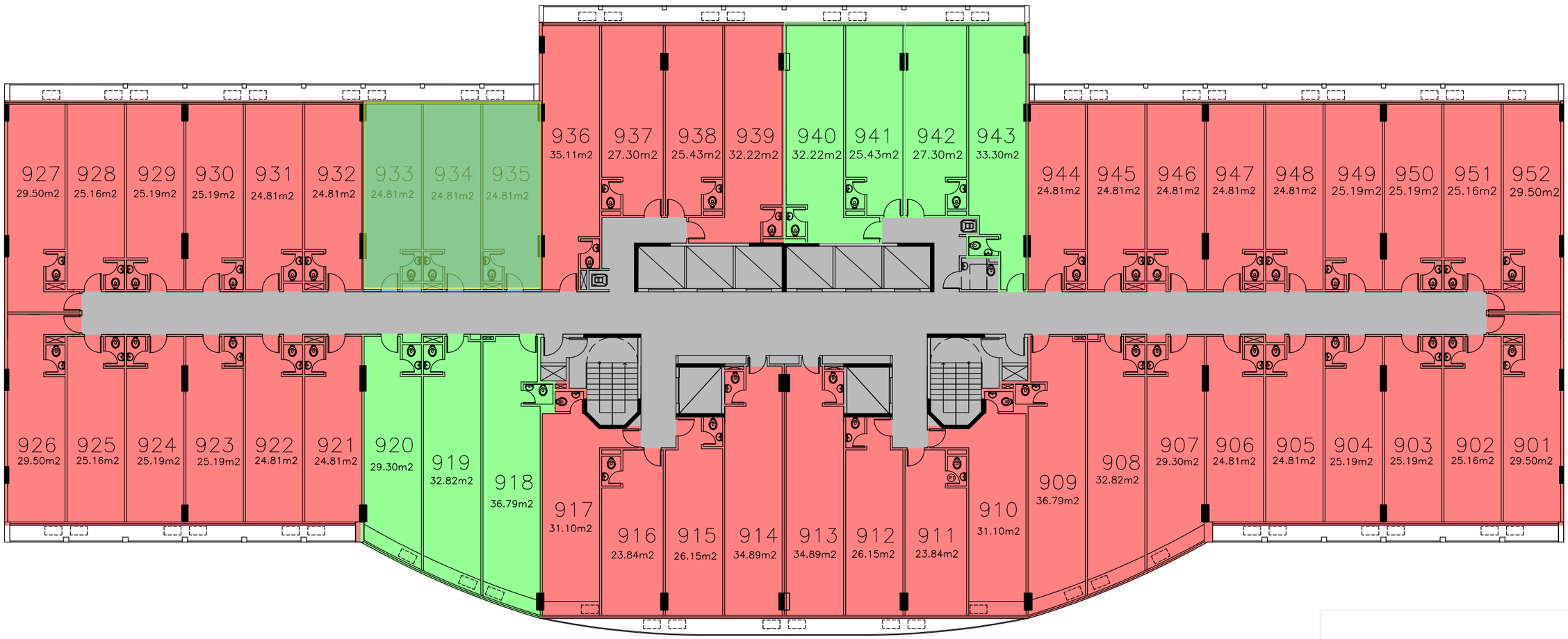
ÁREA COMUM

ALFA CORPORATE

DISPONIBILIDADE ALFA CORPORATE
8º PAVIMENTO

ATUALIZAÇÃO
19/08/2021

10 Salas



DISPONÍVEL

ESCRITURADA

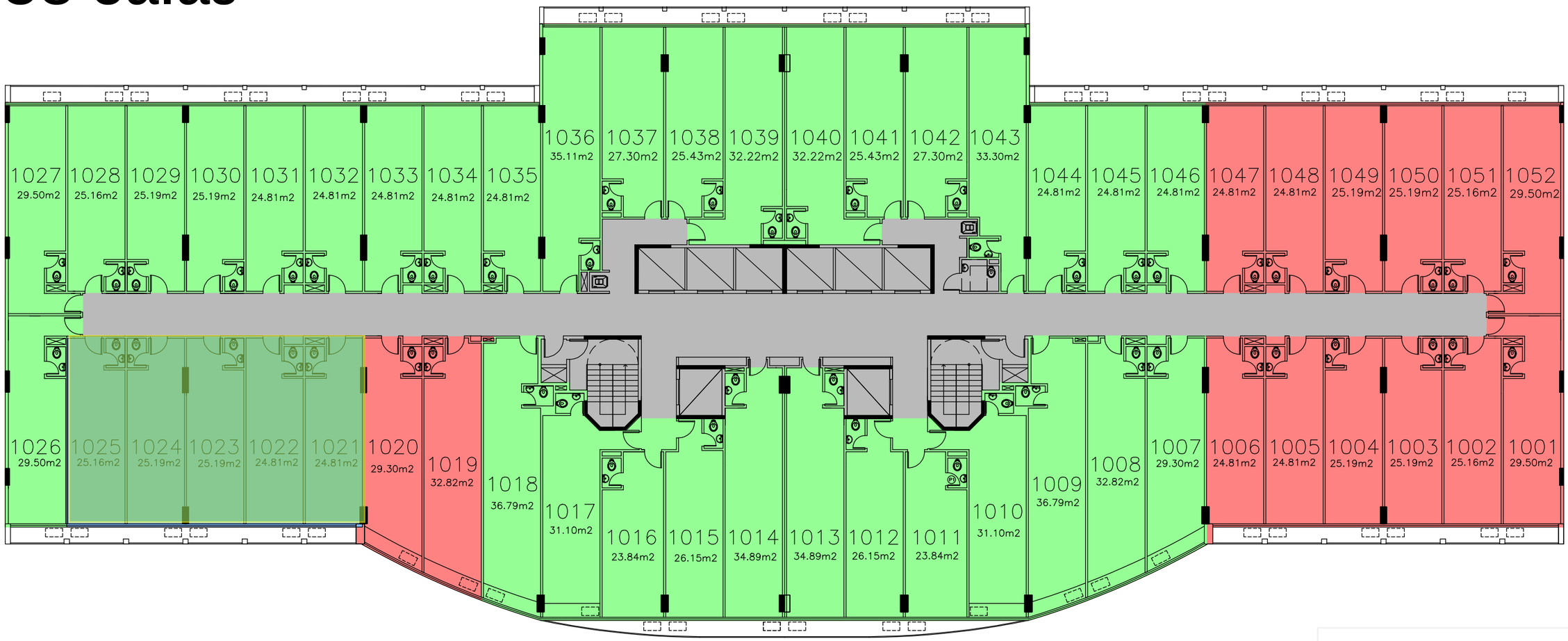
ÁREA COMUM

ALFA CORPORATE

DISPONIBILIDADE ALFA CORPORATE
9º PAVIMENTO

ATUALIZAÇÃO
19/08/2021

38 Salas



RUA SÃO CRISTOVÃO

RUA FRANCISCO EUGÊNIO

DISPONÍVEL

ESCRITURADA

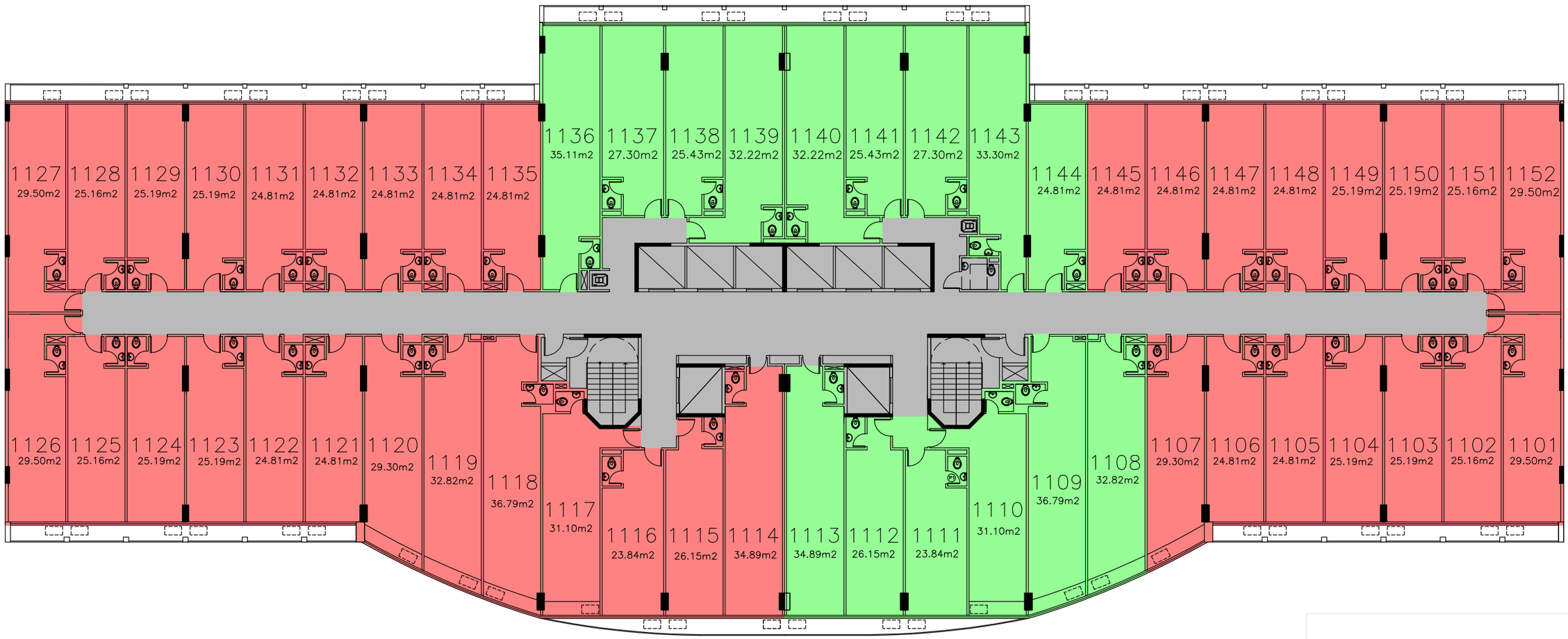
ÁREA COMUM

ALFA CORPORATE

DISPONIBILIDADE ALFA CORPORATE
10º PAVIMENTO

ATUALIZAÇÃO
19/08/2021

15 Salas



RUA SÃO CRISTOVÃO

RUA FRANCISCO EUGÊNIO

DISPONÍVEL

ESCRITURADA

ÁREA COMUM

ALFA CORPORATE

DISPONIBILIDADE ALFA CORPORATE
11º PAVIMENTO

ATUALIZAÇÃO
19/08/2021