



ControlConsulting

Avaliação e Gestão de Ativos

2019

Laudo de Avaliação

Rua Carolina Machado, nº 480 –
Sala 201 - Bairro Madureira – Rio
de Janeiro – RJ.

**Cliente: Universidade do Estado
do Rio de Janeiro - UERJ**

Laudo de Avaliação Para Determinação Do
Justo Valor de Mercado Visando a Venda
e a Locação Em Conformidade Com a
Norma Técnica NBR 14653 e Suas Partes.

Rua Rodovalho Junior, 775 - Penha
CEP 03605-000 - São Paulo/SP
Phone/Fax: +55(11) 2082-2233
www.controlconsulting.com.br
www.controlgroup.com.br

Uma empresa

ControlGroup

Maio / 2019



ControlConsulting

Avaliação e Gestão de Ativos



Universidade do Estado do Rio de Janeiro - UERJ

Avaliação do Valor de Mercado e Locação do Imóvel localizado na Rua Carolina Machado, nº 480 – Sala 201 - Bairro Madureira - Rio de Janeiro - RJ.

São Paulo, 20 de maio de 2019.

São Paulo, 20 de maio de 2019.

À

Universidade do Estado do Rio de Janeiro - UERJ

REF.: RELATÓRIO TÉCNICO E FOTOGRÁFICO E ELABORAÇÃO DE LAUDOS TÉCNICOS DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DO JUSTO VALOR DE MERCADO E DE LOCAÇÃO.

Prezados Senhores,

Com os nossos cordiais cumprimentos, a empresa **MFC Avaliação e Gestão de Ativos Ltda. - EPP (ControlConsulting)**, através deste relatório, apresenta o laudo de determinação do justo valor de mercado visando a locação dos imóveis indicados pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro.

Observados os métodos de análise e de avaliação empregados, com as considerações feitas aos bens em estudo quanto às suas características, estado de conservação e manutenção, conclui-se que o valor da avaliação do imóvel acima citado, foi calculado em:

☐ **Valor de Mercado:**

R\$ 269.757,92 (Duzentos e sessenta e nove mil, setecentos e cinquenta e sete reais e noventa e dois centavos).

☐ **Valor de Aluguel mensal:**

R\$ 1.368,80 (Um mil e trezentos e sessenta e oito reais e oitenta centavos).

Atenciosamente,

Marcelo F. Carmos
Responsável Técnico
CREA 260502865-8
Diretor/Engenheiro
ControlConsulting
Avaliação e Gestão de Ativos

Luis Henrique P. Lemos
Responsável Técnico
CREA 2604989522
Engenheiro Civil
ControlConsulting
Avaliação e Gestão de Ativos

Adriano C. de Matos
Responsável Técnico
CREA 5063503510
Engenheiro Civil
ControlConsulting
Avaliação e Gestão de Ativos

SINOPSE

BEM AVALIADO: Localizado na Rua Carolina Machado, nº 480 – Sala 201 - Bairro Madureira - Rio de Janeiro. O imóvel possui área de 64,45m².

DATA DA VISTORIA: 29/04/2015.

PROPRIETÁRIO: Universidade do Estado do Rio de Janeiro.

METODOLOGIA UTILIZADA: Método Comparativo Direto de Mercado

O trabalho foi elaborado segundo as normas da NBR 14653-1 de 2001, 14653-2 de 2011 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações do I.B.A.P.E. - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, para propriedades urbanas.

Os valores apresentados referem-se aos bens considerando-os livres de ônus ou gravames, que possam existir sobre os mesmos.

1. OBJETIVO

Este trabalho tem por objetivo apresentar um relatório técnico e fotográfico com a finalidade de determinar o justo valor de mercado e locação.

Esse laudo foi elaborado pela empresa **MFC Avaliação e Gestão de Ativos Ltda. - EPP (ControlConsulting)**, CNPJ 11.908.707/0001-17, sem que houvesse qualquer interferência por parte da Contratante.

Vale ressaltar que consideramos reais e verdadeiras as informações disponibilizadas pela contratante através de documentações (matrículas e/ou plantas construtivas e/ou IPTU), onde não realizamos qualquer tipo de aferição e/ou análise jurídica dos imóveis vistoriados, tendo assim, os valores apurados para o imóvel baseado nos documentos disponibilizados.

A data base do relatório é maio -19.

2. INTERESSADO

Universidade do Estado do Rio de Janeiro

Endereço: Rua São Francisco Xavier Nº. 524 - 2º Andar – Bloco F

Rio de Janeiro / RJ

CEP: 20550-013

3.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Madureira é um bairro do da Zona Norte do município do Rio de Janeiro. A população é basicamente de classe média, incluindo algumas comunidades carentes (favelas). Mas os destaques ficam por conta de uma imensa amplitude de linhas de ônibus e sua variedade de estabelecimentos comerciais, sendo o segundo pólo comercial e econômico da cidade e o maior do subúrbio. O bairro é famoso por ser sede das escolas de samba Império Serrano e Portela. O bairro faz divisa com Oswaldo Cruz, Turiaçu, Vaz Lobo, Cavalcanti, Engenheiro Leal, Cascadura e Campinho, e tem cerca de 50 mil habitantes de acordo com IBGE 2010.

É um bairro fundamental para a economia do Município, pois sendo um bairro central, representa passagem para inúmeros bairros da zona Norte, Oeste e da própria Baixada Fluminense. Isso se confirma na quantidade de linhas de ônibus, que só fica atrás do número encontrado no Centro da Cidade do Rio de Janeiro, com a vantagem de não ser base de ponto final.

A força do comércio também é algo importante, sendo o segundo polo do Município. Madureira é um centro comercial que possui vários estabelecimentos, dentre os quais destaca-se um cuja história se confunde com a do próprio bairro: o Mercado de Madureira, no início uma grande quitanda de hortifrutigranjeiros. As origens do assim chamado "Mercadão" remontam à República Velha, quando em 1914 foi inaugurado o Mercado de Madureira, ponto de venda de produtos agrícolas que mudou de sede em 1916 e passou por uma ampliação em 1929. No ano de 1959, o Presidente Juscelino Kubitschek inaugurou o novo Mercado de Madureira, no local onde se encontra até hoje (Avenida Ministro Edgard Romero).

3.3 ZONEAMENTO

- I. Macrozona de Ocupação= Urbana Incentivada
- II. Hipsômetria (m) = 5,01 – 50
- III. Área Protegida = Área de Proteção de Ambiente Cultural (APARU)
- IV. Regiões Administrativas = Madureira (15) – área de planejamento 3
- V. Região de Planejamento = 3.3 Urbana Incentivada
- VI. Uso e Cobertura do Solo = Área Urbana / Favelas (2008) / Campo Antrópico.
- VII. Rede Estruturado Viário = Rodovia Arterial Principal / Ferrovia / Centro Bairros
- VIII. Limites Administrativos = 3.3 Área de Planejamento 3
- IX. Áreas Sujeitas a Intervenção (macrozona de ocupação) = macrozona Incentivada
- X. Áreas Sujeitas a Intervenção (proteção ambiental) = Favelas e Loteamentos irregulares declarados áreas de especial interesse social (AEIS)
- XI. Vetores de Crescimento (ocupação territorial) = Adensamento populacional e das construções na macrozona incentivada / maior intensidade de adensamento nas vias principais da Zona Norte e Jacarepaguá, na macrozona incentivada.
- XII. Meio Ambiente (propostas e programas) = 1-Cobertura vegetal / 01-Programa mutirão reflorestamento
- XIII. Meio Ambiente =
- XIV. Saneamento Ambiental =
- XV. Habitação = Propap III (favelas)
- XVI. Transportes = Corredor expresso de ônibus (BRT) / Intervenções viárias linhas de trem existentes (estações).

3.4 DOCUMENTAÇÃO

Matrícula: Não

Planta/Croqui: Sim

IPTU: Não

3.5 CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

Não foi possível identificar os limites e confrontantes, uma vez que a documentação do imóvel não foi disponibilizada.

3.6 CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

O imóvel possui uma área edificada de 64,45m², sendo este composto por salas comerciais.

A estrutura da edificação é feita de concreto, a cobertura possui estrutura de laje e o fechamento lateral é de blocos.

Na área interna, o revestimento das paredes é de massa lisa com pintura, enquanto que o revestimento do piso é de assoalho, as janelas e as portas são de madeira e o forro é de laje.

Em um modo geral a construção encontra-se em estado de conservação regular, necessitando de reparos simples e importantes visando sua manutenção.

3.7 OCUPAÇÃO

No momento da vistoria o imóvel encontrava-se desocupado.

3.8 VISTORIA DO AVALIANDO

A vistoria foi realizada na data de 29/04/2015.

Contexto Imobiliário:

Características da Região (assinalar com "X")	Sim	Não	Características da Região (assinalar com "X")	Sim	Não
Energia elétrica pública	x		Favela	x	
Energia elétrica domiciliar	x		Recreação	x	
Rede de água / esgoto	x		Agências bancárias	x	
Pavimentação	x		Telefone	x	
Guias e sarjetas	x		Escola / universidade	x	
Coleta de lixo	x		Comércio	x	
Hospital	x		Prestação de serviços	x	
Transporte coletivo	x		Risco de Alagamento		x
Trânsito observado na região:	alto		Padrão Econômico:	médio	

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A liquidez do imóvel é considerada normal conforme caracterização da região, infraestrutura e comportamento do mercado na região. Foi possível observar que há um número relativo de imóveis disponíveis na região com média oferta e média procura.

Os elementos comparativos apresentam características semelhantes ao imóvel avaliando e portanto, tendem a homogeneizar os valores finais de forma coerente.

No momento da vistoria não encontramos nenhum ponto de influência que alterasse significativamente os valores locais.

Devido a infraestrutura urbana da região, como iluminação, transporte, serviços, entre outros, podemos concluir que o mercado imobiliário da região está aquecido, principalmente devido ao grande fluxo de transeuntes. Levando em consideração a relação Custo x Benefício a disponibilidade de imóveis para negociação pode ser dificultada.

5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

5.1 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE MERCADO

O trabalho foi elaborado segundo as normas da NBR 14653-1 de 2001, 14653-2 de 2011 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações do I.B.A.P.E. - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, para propriedades urbanas.

Os valores apresentados referem-se aos bens considerando-os livres de ônus ou gravames, que possam existir sobre os mesmos.

Utilizamos, para esta avaliação o Método Comparativo Direto de Mercado o qual analisa e compara elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. Conforme indicado na norma de avaliação, a homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística. Neste caso utilizamos o tratamento de fatores conforme especificado a seguir.

5.2 CÁLCULOS

Após realizada a pesquisa de valores imobiliários, obtivemos uma amostra composta por valores de venda de imóveis semelhantes ao avaliando.

Para esta avaliação realizamos a homogeneização através de tratamento por fatores os quais foram estudados e baseados em pesquisas divulgadas por entidades competentes. De acordo com as análises realizadas durante a vistoria, coleta dos dados amostrais e elaboração dos cálculos, podemos afirmar que os fatores utilizados neste relatório são os mais coerentes e que equalizam de uma forma menos tendenciosa os valores obtidos. Sendo assim, os itens observados e calculados foram:

Fator de Oferta: Tende a igualar os tipos de negociações levando em consideração se o imóvel está à venda, se está disponível para venda ou se o mesmo já foi efetivamente vendido. Neste caso todos os imóveis estavam disponíveis no mercado. Adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrida no fechamento.

Fator Área: Os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, observando-se que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a área do terreno, sendo os de maior área com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os

mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel. Para tanto, também foi utilizada a fórmula constante da publicação de ABUNAHMAN (2008):

$\left(\frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}}\right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow$ A diferença entre áreas do comparativo e do avaliando for menor a 30%.

$\left(\frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}}\right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow$ A diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for maior a 30%.

Fator Transposição: que é a razão entre os valores ou índices fiscais que definem os valores unitários de terreno, estabelecidos pela prefeitura local para a região onde se situa o avaliando, e o custo unitário do elemento pesquisado:

$$F_{tr} = \left(\frac{I_a}{I_p} \right)$$

Ia: Índice do local onde se situa o avaliando (ou índice fiscal)¹

Ip: Índice do local onde se situa o elemento pesquisado (ou índice fiscal)²

Fator Topografia: Indica e equaliza os imóveis que apresentem acidentes topográficos, levando em consideração o nível da rua. Quanto mais plano for o terreno, mais próximo de 1 será o seu valor, e quanto mais inclinado mais próximo do zero, conforme tabela abaixo, indicada pela Instrução Normativa da Secretaria do Patrimônio da União, quanto a situação topográfica do terreno:

¹ Fonte: <http://www2.rio.rj.gov.br/smf/siam/logradouro.asp>

² Fonte: <http://www2.rio.rj.gov.br/smf/siam/logradouro.asp>

Parâmetros	Fatores
Plana	1
Inclinado (5%)	0,9
Inclinado (5-10%)	0,8
Inclinado Acima de 10%	0,7

Esse fator leva em consideração a necessidade de movimentação de terra, para tornar mais eficiente o aproveitamento do terreno.

Fator Esquina: Imóveis localizados em esquina têm acréscimo em relação ao lote comum, assim como também em terrenos de pouca profundidade e com frente maior do que a usual no local:

Parâmetros	Fatores
Meio de quadra	1,0
Esquina	1,1

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Devido a necessidade de calcularmos os valores de mercado e de aluguel realizamos as avaliações independentes, utilizando o método comparativo direto de mercado e, portanto, obtivemos dois tratamentos diferenciados, conforme demonstrado a seguir:

6.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

6.1.1 VALOR DE MERCADO

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso da utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	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	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 (a)	2
(a) No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					9 Total de Pontos

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, Com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Devido as características dos elementos comparativos, o intervalo de ajustes para o conjunto de fatores ficou enquadrado no Grau II de fundamentação. Como esse item é um dos principais determinantes para alcançarmos o grau de fundamentação III, conseqüentemente este laudo, para valor de mercado, está enquadrado no Grau II.

6.1.2 VALOR DE ALUGUEL

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso da utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	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	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 (a)	2
(a) No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					9 Total de Pontos

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, Com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Devido as características dos elementos comparativos, o intervalo de ajustes para o conjunto de fatores ficou enquadrado no Grau II de fundamentação. Como esse item é um dos principais determinantes para alcançarmos o grau de fundamentação III, conseqüentemente este laudo, para valor de aluguel, está enquadrado no Grau II.

6.2 GRAU DE PRECISÃO

6.2.1 VALOR DE MERCADO

PRECISÃO		
média	R\$ 4.185,54	
intervalo de confiança	0,80	
"n-1"	11,00	
n	12,00	
t student	1,3634	
desvio padrão	528,96	
raiz de "n"	3,46	
resultado	R\$ 208,19	
max	R\$ 4.393,73	
min	R\$ 3.977,35	
% em torno da média	9,948	<30%
Enquadrado no Grau III		

6.2.2 VALOR DE ALUGUEL

PRECISÃO		
média	R\$ 21,24	
intervalo de confiança	0,80	
"n-1"	11,00	
n	12,00	
t student	1,3634	
desvio padrão	3,47	
raiz de "n"	3,46	
resultado	R\$ 1,37	
max	R\$ 22,61	
min	R\$ 19,87	
% em torno da média	12,874	<30%
Enquadrado no Grau III		

7. VALORES

7.1 VALOR DE MERCADO

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL		
Valor unitário médio homogeneizado (m ²)	R\$	4.185,54
Área total do imóvel (m ²)		64,45
Intervalo de arbítrio do avaliador		
	(m ²)	(Total)
máximo (+15%)	R\$ 4.813,37	R\$ 310.221,61
mínimo (-15%)	R\$ 3.557,71	R\$ 229.294,23
Valor Final	R\$ 269.757,92	
Valor máximo	R\$ 310.221,61	
Valor mínimo	R\$ 229.294,23	

7.2 VALOR DE ALUGUEL

VALOR DE ALUGUEL DO IMÓVEL		
Valor unitário médio homogeneizado (m ²)	R\$	21,24
Área total do imóvel (m ²)		64,45
Intervalo de arbítrio do avaliador		
	(m ²)	(Total)
máximo (+15%)	R\$ 24,42	R\$ 1.574,12
mínimo (-15%)	R\$ 18,05	R\$ 1.163,48
Valor Final	R\$ 1.368,80	
Valor máximo	R\$ 1.574,12	
Valor mínimo	R\$ 1.163,48	

8. ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação possui 39 (trinta e nove) folhas impressas sendo esta última, datada e assinada.

Acompanham 8 (oito) anexos.

São Paulo, 20 de maio de 2019.

Marcelo F. Carmos
Responsável Técnico
CREA 260502865-8
Diretor/Engenheiro
ControlConsulting
Avaliação e Gestão de Ativos

Luis Henrique P. Lemos
Responsável Técnico
CREA 2604989522
Engenheiro Civil
ControlConsulting
Avaliação e Gestão de Ativos

Adriano C. de Matos
Responsável Técnico
CREA 5063503510
Engenheiro Civil
ControlConsulting
Avaliação e Gestão de Ativos

ANEXO 1 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Vista da porta entrada



Vista interna



Vista interna



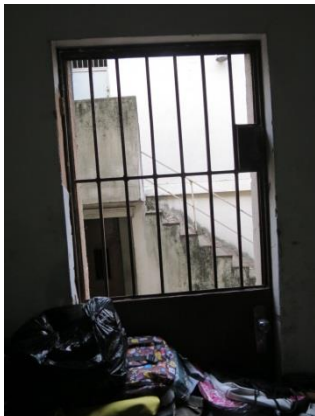
Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista externa

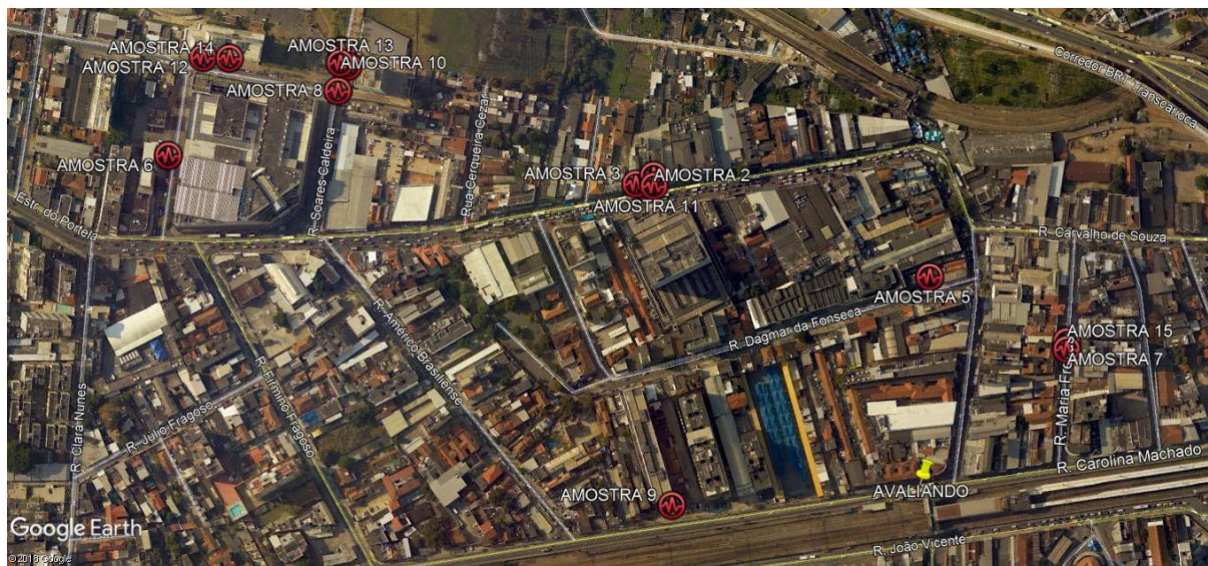


Vista externa



Vista interna

ANEXO 2 MAPA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL E AMOSTRAS – VALOR DE MERCADO



ANEXO 3 DADOS AMOSTRAIS – VALOR DE MERCADO

INFORMAÇÕES SOBRE AS AMOSTRAS											
AMOSTRA 01											
Endereço:		Estrada do Portela, 99 - Madureira									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		35									
Valor solicitado (R\$):		195.000,00		Valor/m² (R\$):		5.571,43		Tipo de Negócio:		x Oferta Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		x 201 - 500 metros		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		2709,59	
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: () Casa (x) Sala () Armazém () Prédio				Idade Aparente (em anos):		35			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		x e		- Reparos simples		https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-madureira-zona-portela-rio-de-janeiro-35m2-enda-RS195000-0-243770887-?v=remba			
b		- Entre novo e regular		x f		- Entre reparos simples e importantes					
c		- Regular		g		- Reparos importantes					
d		- Entre regular e reparos simples		h		- Entre reparos importantes e s/ valor					
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		viva real				Telefone de Contato:		(21) 3390-0619 ou (21) 97908-9955			
AMOSTRA 02											
Endereço:		Estrada do Portela, 99 - Madureira									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		35									
Valor solicitado (R\$):		180.000,00		Valor/m² (R\$):		5.142,86		Tipo de Negócio:		x Oferta Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		x 201 - 500 metros		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		2709,59	
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: () Casa (x) Sala () Armazém () Prédio				Idade Aparente (em anos):		35			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		x e		- Reparos simples		https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-madureira-zona-portela-rio-de-janeiro-35m2-enda-RS180000-0-243708870597-?v=remba			
b		- Entre novo e regular		x f		- Entre reparos simples e importantes					
c		- Regular		g		- Reparos importantes					
d		- Entre regular e reparos simples		h		- Entre reparos importantes e s/ valor					
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		viva real				Telefone de Contato:		(21) 3390-0619 ou (21) 97908-9955			
AMOSTRA 03											
Endereço:		Estrada do Portela, 99 (Sala 629 Polo I) - Madureira									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		35									
Valor solicitado (R\$):		180.000,00		Valor/m² (R\$):		5.142,86		Tipo de Negócio:		x Oferta Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		x 201 - 500 metros		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		2709,59	
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: () Casa (x) Sala () Armazém () Prédio				Idade Aparente (em anos):		35			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		x e		- Reparos simples		https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-madureira-zona-portela-rio-de-janeiro-35m2-enda-RS180000-0-243708870597-?v=remba			
b		- Entre novo e regular		x f		- Entre reparos simples e importantes					
c		- Regular		g		- Reparos importantes					
d		- Entre regular e reparos simples		h		- Entre reparos importantes e s/ valor					
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		viva real				Telefone de Contato:		(21) 3816-7840 ou (21) 3816-7800			



AMOSTRA 04											
Endereço:		Rua Soares Caldeira, 142									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		32									
Valor solicitado (R\$):		195.000,00		Valor/m² (R\$):		6.093,75		Tipo de Negócio:		x Oferta Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		2305,56	
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: () Casa (x) Sala () Armazém () Prédio				Idade Aparente (em anos):		30			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples		https://s3.amazonaws.com/bnrio-de-janeiro-e-regiao/comercio-e-industria/foja-comercial-g-enda-em-madureira-rio-de-janeiro-cod-0m0115-d163406247xmc-sala-comercial4xmp-18x12m-14			
b		- Entre novo e regular		f		- Entre reparos simples e importantes					
c		- Regular		g		- Reparos importantes					
x d		- Entre regular e reparos simples		h		- Entre reparos importantes e s/ valor					
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		gilberto				Telefone de Contato:		21 964688600			
AMOSTRA 05											
Endereço:		Rua Dagmar da Fonseca, 17 - Madureira - cob 01									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		27									
Valor solicitado (R\$):		65.000,00		Valor/m² (R\$):		2.407,41		Tipo de Negócio:		x Oferta Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		x 101 - 200 metros		201 - 500 metros				Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		3943,97	
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: () Casa (x) Sala () Armazém () Prédio				Idade Aparente (em anos):		45			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		x e		- Reparos simples		https://s3.amazonaws.com/bnrio-de-janeiro-e-regiao/comercio-e-industria/verdes-sala-comercial-madureira-81298396			
b		- Entre novo e regular		f		- Entre reparos simples e importantes					
c		- Regular		g		- Reparos importantes					
d		- Entre regular e reparos simples		h		- Entre reparos importantes e s/ valor					
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		barbosa moares				Telefone de Contato:		21 982815926			
AMOSTRA 06											
Endereço:		Rua Guarapari - Madureira									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		18									
Valor solicitado (R\$):		75.000,00		Valor/m² (R\$):		4.166,67		Tipo de Negócio:		x Oferta Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		2262,57	
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: () Casa (x) Sala () Armazém () Prédio				Idade Aparente (em anos):		35			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples		https://s3.amazonaws.com/bnrio-de-janeiro-e-regiao/comercio-e-industria/verdes-sala-comercial-madureira-81298396			
b		- Entre novo e regular		f		- Entre reparos simples e importantes					
c		- Regular		g		- Reparos importantes					
x d		- Entre regular e reparos simples		h		- Entre reparos importantes e s/ valor					
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		nova época				Telefone de Contato:		21 35045900			



AMOSTRA 07												
Endereço:	Rua Maria Freitas											
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ			
Área do imóvel (m²):	30											
Valor solicitado (R\$):	65.000,00			Valor/m² (R\$):	2.166,67			Tipo de Negócio:	<input checked="" type="checkbox"/> x	<input type="checkbox"/> Oferta	<input type="checkbox"/> Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:	<input type="checkbox"/>	0 - 100 metros (na mesma rua)	<input checked="" type="checkbox"/> x	101 - 200 metros	<input type="checkbox"/>	201 - 500 metros	<input type="checkbox"/>	Acima de 500 metros				
Topografia do terreno:	<input checked="" type="checkbox"/> x	Plano	<input type="checkbox"/>	Inclinado (5%)	<input type="checkbox"/>	Inclinado (5-10%)	<input type="checkbox"/>	Inclinado Acima de 10%				
Localização do terreno em relação a rua:	<input checked="" type="checkbox"/> x	Meio de quadra	<input type="checkbox"/>	Esquina	Formato do terreno (x) Regular () Irregular			Fator Transposição:	3535,51			
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto	Tipo Construção: () Casa (x) Sala () Armazém () Prédio				Idade Aparente (em anos):			50				
Conservação (assinalar "X")						Observações						
	a	- Novo	<input type="checkbox"/>	e	- Reparos simples							
	b	- Entre novo e regular	<input checked="" type="checkbox"/> x	f	- Entre reparos simples e importantes							
	c	- Regular	<input type="checkbox"/>	g	- Reparos importantes							
	d	- Entre regular e reparos simples	<input type="checkbox"/>	h	- Entre reparos importantes e s/ valor							
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):	nova época					Telefone de Contato:	21 35045900					
AMOSTRA 08												
Endereço:	Rua Soares Caldeira											
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ			
Área do imóvel (m²):	21											
Valor solicitado (R\$):	110.000,00			Valor/m² (R\$):	5.238,10			Tipo de Negócio:	<input checked="" type="checkbox"/> x	<input type="checkbox"/> Oferta	<input type="checkbox"/> Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:	<input type="checkbox"/>	0 - 100 metros (na mesma rua)	<input type="checkbox"/>	101 - 200 metros	<input type="checkbox"/>	201 - 500 metros	<input checked="" type="checkbox"/> x	Acima de 500 metros				
Topografia do terreno:	<input checked="" type="checkbox"/> x	Plano	<input type="checkbox"/>	Inclinado (5%)	<input type="checkbox"/>	Inclinado (5-10%)	<input type="checkbox"/>	Inclinado Acima de 10%				
Localização do terreno em relação a rua:	<input checked="" type="checkbox"/> x	Meio de quadra	<input type="checkbox"/>	Esquina	Formato do terreno (x) Regular () Irregular			Fator Transposição:	2305,56			
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto	Tipo Construção: () Casa (x) Sala () Armazém () Prédio				Idade Aparente (em anos):			35				
Conservação (assinalar "X")						Observações						
	a	- Novo	<input type="checkbox"/>	e	- Reparos simples							
	b	- Entre novo e regular	<input type="checkbox"/>	f	- Entre reparos simples e importantes							
	c	- Regular	<input type="checkbox"/>	g	- Reparos importantes							
	x	d	- Entre regular e reparos simples	<input type="checkbox"/>	h	- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):	imodata					Telefone de Contato:	21 38167800					
AMOSTRA 09												
Endereço:	Rua Carolina Machado, 560 - Madureira											
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ			
Área do imóvel (m²):	25											
Valor solicitado (R\$):	140.000,00			Valor/m² (R\$):	5.600,00			Tipo de Negócio:	<input checked="" type="checkbox"/> x	<input type="checkbox"/> Oferta	<input type="checkbox"/> Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:	<input type="checkbox"/>	0 - 100 metros (na mesma rua)	<input type="checkbox"/>	101 - 200 metros	<input type="checkbox"/>	201 - 500 metros	<input checked="" type="checkbox"/> x	Acima de 500 metros				
Topografia do terreno:	<input checked="" type="checkbox"/> x	Plano	<input type="checkbox"/>	Inclinado (5%)	<input type="checkbox"/>	Inclinado (5-10%)	<input type="checkbox"/>	Inclinado Acima de 10%				
Localização do terreno em relação a rua:	<input checked="" type="checkbox"/> x	Meio de quadra	<input type="checkbox"/>	Esquina	Formato do terreno (x) Regular () Irregular			Fator Transposição:	3228,7			
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto	Tipo Construção: () Casa (x) Sala () Armazém () Prédio				Idade Aparente (em anos):			40				
Conservação (assinalar "X")						Observações						
	a	- Novo	<input checked="" type="checkbox"/> x	e	- Reparos simples							
	b	- Entre novo e regular	<input type="checkbox"/>	f	- Entre reparos simples e importantes							
	c	- Regular	<input type="checkbox"/>	g	- Reparos importantes							
	d	- Entre regular e reparos simples	<input type="checkbox"/>	h	- Entre reparos importantes e s/ valor							
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):	tostao imóveis					Telefone de Contato:	21 970273061					



AMOSTRA 10											
Endereço:		Rua Soares Caldeira									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		24									
Valor solicitado (R\$):		89.000,00		Valor/m² (R\$):		3.708,33		Tipo de Negócio:		x Oferta Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		2305,56	
Uso Predominante da Região: ()Residencial (x)Comercial ()Industrial ()Rural ()Misto		Tipo Construção: ()Casa (x)Sala ()Armazém ()Prédio				Idade Aparente (em anos):		40			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
		a - Novo		e - Reparos simples		https://www.zoanet.com.br/imovel/sala-comercial-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro.com.gargem?m=2&vend=858900&u=1036770007_wellfa					
		b - Entre novo e regular		f - Entre reparos simples e importantes							
x		c - Regular		g - Reparos importantes							
		d - Entre regular e reparos simples		h - Entre reparos importantes e s/ valor							
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		mls imoveis				Telefone de Contato:		21 964480674			
AMOSTRA 11											
Endereço:		Estrada Portela, Madureira									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		35									
Valor solicitado (R\$):		165.000,00		Valor/m² (R\$):		4.714,29		Tipo de Negócio:		x Oferta Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		x 201 - 500 metros				Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		2709,59	
Uso Predominante da Região: ()Residencial (x)Comercial ()Industrial ()Rural ()Misto		Tipo Construção: ()Casa (x)Sala ()Armazém ()Prédio				Idade Aparente (em anos):		40			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
		a - Novo		e - Reparos simples		https://www.zoanet.com.br/imovel/sala-comercial-sala-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro.com.gargem?m=2&vend=11695847&tag=adista=3					
		b - Entre novo e regular		f - Entre reparos simples e importantes							
x		c - Regular		g - Reparos importantes							
		d - Entre regular e reparos simples		h - Entre reparos importantes e s/ valor							
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		imoveis madureira				Telefone de Contato:		21 24503361			
AMOSTRA 12											
Endereço:		Rua Antonio de Abreu									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		30									
Valor solicitado (R\$):		89.000,00		Valor/m² (R\$):		2.966,67		Tipo de Negócio:		x Oferta Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		1552,09	
Uso Predominante da Região: ()Residencial (x)Comercial ()Industrial ()Rural ()Misto		Tipo Construção: ()Casa (x)Sala ()Armazém ()Prédio				Idade Aparente (em anos):		10			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
		a - Novo		e - Reparos simples		https://www.zoanet.com.br/imovel/sala-comercial-sala-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro.com.gargem?m=2&vend=1167460007&tag=adista=7					
		b - Entre novo e regular		f - Entre reparos simples e importantes							
x		c - Regular		g - Reparos importantes							
		d - Entre regular e reparos simples		h - Entre reparos importantes e s/ valor							
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		sérjio pinto				Telefone de Contato:		21 999212504			



AMOSTRA 13											
Endereço:		Rua Soares Caldeira									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		27									
Valor solicitado (R\$):		100.000,00		Valor/m² (R\$):		3.703,70		Tipo de Negócio:		x Oferta Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		2305,56	
Uso Predominante da Região: ()Residencial (x)Comercial ()Industrial ()Rural ()Misto		Tipo Construção: ()Casa (x)Sala ()Armazém ()Prédio				Idade Aparente (em anos):				25	
Conservação (assinalar "X")						Observações					
		a - Novo		e - Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/verifica-conjuntos-comercial-sala+madre+zona-porto-rio-de-janeiro+5-97m2/21716251/?page=detalhe-3					
		b - Entre novo e regular		f - Entre reparos simples e importantes							
x		c - Regular		g - Reparos importantes							
		d - Entre regular e reparos simples		h - Entre reparos importantes e s/ valor							
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		conac adm de imóveis				Telefone de Contato:		21 23031766			
AMOSTRA 14											
Endereço:		Rua Antonio de Abreu									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		36									
Valor solicitado (R\$):		130.000,00		Valor/m² (R\$):		3.611,11		Tipo de Negócio:		x Oferta Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		1552,09	
Uso Predominante da Região: ()Residencial (x)Comercial ()Industrial ()Rural ()Misto		Tipo Construção: ()Casa (x)Sala ()Armazém ()Prédio				Idade Aparente (em anos):				20	
Conservação (assinalar "X")						Observações					
		a - Novo		e - Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/verifica-conjuntos-comercial-sala+madre+zona-porto-rio-de-janeiro+5-97m2/21528254/?page=detalhe-3					
		b - Entre novo e regular		f - Entre reparos simples e importantes							
x		c - Regular		g - Reparos importantes							
		d - Entre regular e reparos simples		h - Entre reparos importantes e s/ valor							
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		gerônimo soares				Telefone de Contato:		21 988218404			
AMOSTRA 15											
Endereço:		Rua Maria Freitas - Madureira									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		25									
Valor solicitado (R\$):		60.000,00		Valor/m² (R\$):		2.400,00		Tipo de Negócio:		x Oferta Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		3535,51	
Uso Predominante da Região: ()Residencial (x)Comercial ()Industrial ()Rural ()Misto		Tipo Construção: ()Casa (x)Sala ()Armazém ()Prédio				Idade Aparente (em anos):				50	
Conservação (assinalar "X")						Observações					
		a - Novo		e - Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/sala-comercial-madureira-zona-porto-rio-de-janeiro-25m2-valor-60000,00-2457163797/?_af=br-a					
		b - Entre novo e regular		f - Entre reparos simples e importantes							
x		c - Regular		g - Reparos importantes							
		d - Entre regular e reparos simples		h - Entre reparos importantes e s/ valor							
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		viva real				Telefone de Contato:		21 35596700			

ANEXO 4 MEMORIAL DE CÁLCULO - VALOR DE MERCADO

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES																				
Área do Imóvel (m²)	Valor de Mercado	ELEMENTOS COMPARATIVOS					DADOS DO AVALIANDO					BENEFETÓRIAS								
		Área (m²)	Classe	Valor Unitário Imóvel (m²)	Exponente	F área	F topografia	1,00	F esquina	1,00	Idade (anos)	30	Estado de Conservação	d	Fator K	0,5740				
Amostras							Fa	Fb	Fc	Fd	Fe	Ff	Fg	Fh	Idade (Anos)	Vida Remanescente (meses)	Idade (%)	Estado de Conservação	Fator K	R
1	R\$ 195.000,00	35,00	0,90	R\$ 5.571,43	0,125	45,89%	0,93	0,54	1,00	2,70959	1,00	60	35	300	59	f	0,3620	0,2		
2	R\$ 180.000,00	35,00	0,90	R\$ 5.142,86	0,125	45,89%	0,93	0,54	1,00	2,70959	1,00	60	35	300	59	e	0,4440	0,2		
3	R\$ 180.000,00	35,00	0,90	R\$ 5.142,86	0,125	45,89%	0,93	0,54	1,00	2,70959	1,00	60	35	300	59	e	0,4440	0,2		
4	R\$ 195.000,00	32,00	0,90	R\$ 6.093,75	0,125	50,35%	0,92	0,50	1,00	2,30556	1,00	60	30	360	50	d	0,5740	0,2		
5	R\$ 65.000,00	27,00	0,90	R\$ 2.407,41	0,125	58,11%	0,90	0,42	1,00	3,94397	1,00	60	45	180	75	e	0,2815	0,2		
6	R\$ 75.000,00	16,00	0,90	R\$ 4.686,67	0,125	72,07%	0,85	0,28	1,00	2,28257	1,00	60	35	300	58	f	0,3620	0,2		
7	R\$ 65.000,00	30,00	0,90	R\$ 2.166,67	0,125	53,45%	0,91	0,47	1,00	3,53551	1,00	60	50	120	83	f	0,1610	0,2		
8	R\$ 110.000,00	21,00	0,90	R\$ 5.238,10	0,125	67,42%	0,87	0,33	1,00	2,30556	1,00	60	35	300	58	d	0,6980	0,2		
9	R\$ 140.000,00	25,00	0,90	R\$ 5.600,00	0,125	61,21%	0,89	0,39	1,00	3,22870	1,00	60	40	240	66	e	0,3700	0,2		
10	R\$ 88.000,00	24,00	0,90	R\$ 3.708,33	0,125	62,78%	0,88	0,37	1,00	2,30556	1,00	60	40	240	66	c	0,4410	0,2		
11	R\$ 165.000,00	35,00	0,90	R\$ 4.714,29	0,125	45,89%	0,93	0,54	1,00	2,70959	1,00	60	40	240	66	d	0,4150	1,2		
12	R\$ 88.000,00	30,00	0,90	R\$ 2.966,67	0,125	53,45%	0,91	0,47	1,00	1,55209	1,00	60	10	600	16	c	0,8400	2,2		
13	R\$ 100.000,00	27,00	0,90	R\$ 3.703,70	0,125	58,11%	0,90	0,42	1,00	2,30556	1,00	60	25	420	41	c	0,6885	3,2		
14	R\$ 130.000,00	36,00	0,90	R\$ 3.611,11	0,125	44,14%	0,93	0,56	1,00	1,55209	1,00	60	20	480	33	c	0,7810	4,2		
15	R\$ 60.000,00	25,00	0,90	R\$ 2.400,00	0,125	61,21%	0,89	0,39	1,00	3,53551	1,00	60	50	120	83	c	0,2345	5,2		

RESUMO FINAL DA HOMOGENEIZAÇÃO											TRATAMENTO ESTATÍSTICO	
Amostras	Valor Unitário Imóvel (m²)	Fator Oferta	Fator área Fca	Fator transp. Ft	Fator topografia Ftóp	Fator esquina Fe	Fator Conservação das Beneficiárias	Total dos Fatores	Valor Unitário Vu (m²)	Saneamento das Amostras	Valor Unitário Saneado(m²)	
1	R\$ 5.571,43	0,90	0,93	0,78	1,00	1,00	1,59	1,19	R\$ 6.657,75	Nº Elementos	15	
2	R\$ 5.142,86	0,90	0,93	0,78	1,00	1,00	1,29	0,90	R\$ 4.639,57	Somatório	R\$ 61.370,53	
3	R\$ 5.142,86	0,90	0,93	0,78	1,00	1,00	1,29	0,90	R\$ 4.639,57	Média aritmética	R\$ 4.091,37	
4	R\$ 6.093,75	0,90	0,92	0,92	1,00	1,00	1,00	0,74	R\$ 4.486,27	Limite superior (+30 %)	R\$ 5.318,78	
5	R\$ 2.407,41	0,90	0,90	0,54	1,00	1,00	2,04	1,37	R\$ 3.307,40	Limite inferior (-30 %)	R\$ 2.863,96	
6	R\$ 4.166,67	0,90	0,85	0,94	1,00	1,00	1,15	0,84	R\$ 3.511,33		R\$	
7	R\$ 2.166,67	0,90	0,91	0,60	1,00	1,00	2,60	2,01	R\$ 4.346,50		R\$	
8	R\$ 5.238,10	0,90	0,87	0,92	1,00	1,00	1,15	0,84	R\$ 4.409,57		R\$	
9	R\$ 5.600,00	0,90	0,89	0,66	1,00	1,00	1,38	0,83	R\$ 4.639,35		R\$	
10	R\$ 3.708,33	0,90	0,88	0,92	1,00	1,00	1,30	1,01	R\$ 3.728,48		R\$	
11	R\$ 4.714,29	0,90	0,93	0,78	1,00	1,00	1,38	0,99	R\$ 4.678,82		R\$	
12	R\$ 2.966,67	0,90	0,91	1,37	1,00	1,00	0,65	0,82	R\$ 2.446,87		R\$	
13	R\$ 3.703,70	0,90	0,90	0,92	1,00	1,00	0,83	0,55	R\$ 2.039,45		R\$	
14	R\$ 3.611,11	0,90	0,93	1,37	1,00	1,00	0,75	0,95	R\$ 3.433,04		R\$	
15	R\$ 2.400,00	0,90	0,89	0,60	1,00	1,00	2,45	1,84	R\$ 4.406,57		R\$	

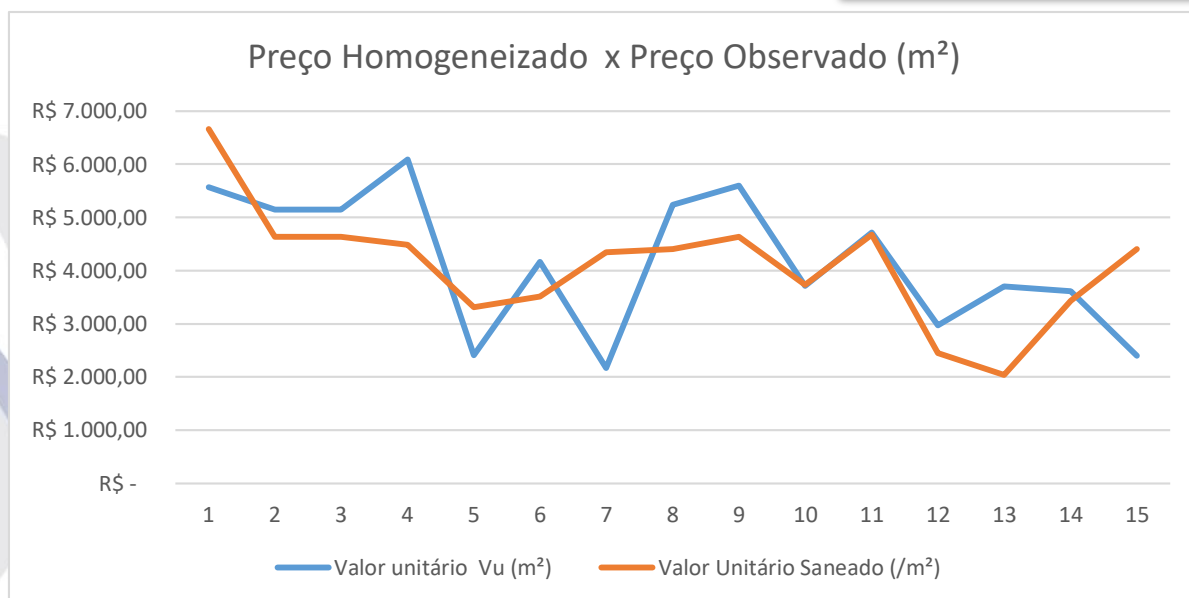


MÉDIAS SANEADAS			
N° Elementos Saneados:	12		
Média	R\$	4.185,54	média saneada
lim sup.	R\$	5.441,20	lim superior
lim inf.	R\$	2.929,88	lim inferior
DesvPad	528,96		desvio padrão

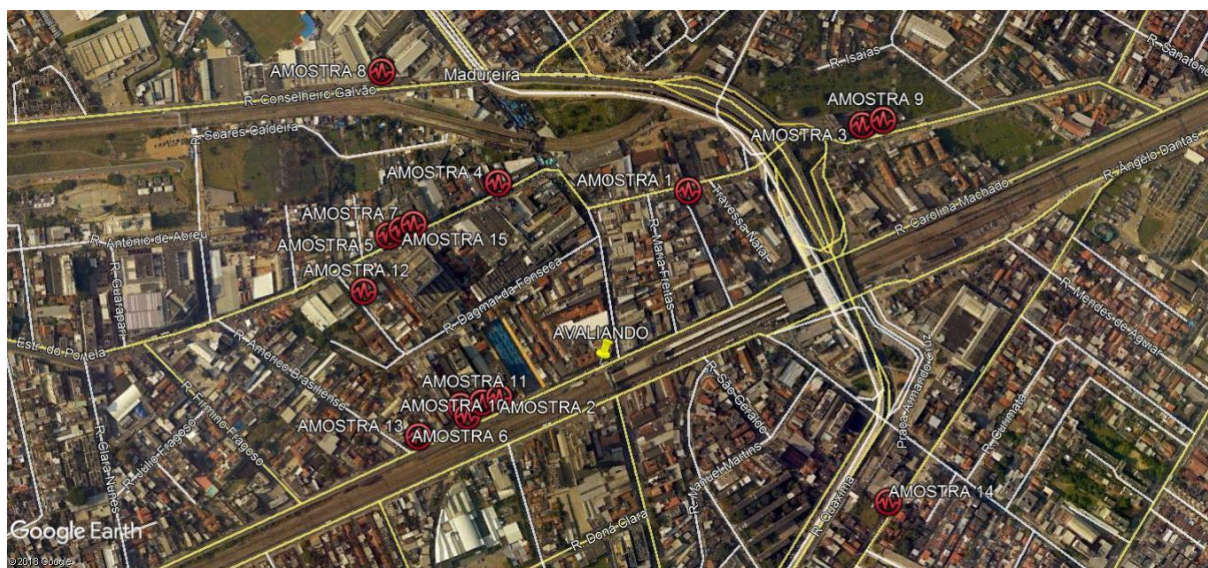
COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
Desvio Padrão	1295,13		528,96
Média	R\$	4.175,59	R\$ 4.185,54
Coefficiente de Variação	31,02%		12,64%

VALOR DE MERCADO		
Área (m²)	Valor/m²	Valor do Imóvel (R\$)
64,45	R\$ 4.185,54	R\$ 269.757,92

Amostras	Valor unitário Vu (m²)	Valor Unitário Saneado (/m²)
1	R\$ 5.571,43	R\$ 6.657,75
2	R\$ 5.142,86	R\$ 4.639,57
3	R\$ 5.142,86	R\$ 4.639,57
4	R\$ 6.093,75	R\$ 4.486,27
5	R\$ 2.407,41	R\$ 3.307,40
6	R\$ 4.166,67	R\$ 3.511,33
7	R\$ 2.166,67	R\$ 4.346,50
8	R\$ 5.238,10	R\$ 4.409,57
9	R\$ 5.600,00	R\$ 4.639,35
10	R\$ 3.708,33	R\$ 3.728,48
11	R\$ 4.714,29	R\$ 4.678,82
12	R\$ 2.966,67	R\$ 2.446,87
13	R\$ 3.703,70	R\$ 2.039,45
14	R\$ 3.611,11	R\$ 3.433,04
15	R\$ 2.400,00	R\$ 4.406,57



ANEXO 5 MAPA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL E AMOSTRAS – VALOR DE ALUGUEL



ANEXO 6 DADOS AMOSTRAIS – VALOR DE ALUGUEL

INFORMAÇÕES SOBRE AS AMOSTRAS											
AMOSTRA 01											
Endereço:		Travessa Almerinda Freitas, 43									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		20									
Valor solicitado (R\$):		600,00		Valor/m² (R\$):		30,00		Tipo de Negócio:		<input checked="" type="checkbox"/> x Oferta <input type="checkbox"/> Alugado	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		<input checked="" type="checkbox"/> x <input type="checkbox"/> 201 - 500 metros		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		<input checked="" type="checkbox"/> x Plano		<input type="checkbox"/> Inclinado (5%)		<input type="checkbox"/> Inclinado (5-10%)		<input type="checkbox"/> Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		<input checked="" type="checkbox"/> x Meio de quadra		<input type="checkbox"/> Esquina		Formato do terreno		<input checked="" type="checkbox"/> (x) Regular <input type="checkbox"/> () Irregular		Fator Transposição: 2259,93	
Uso Predominante da Região: <input type="checkbox"/> Residencial <input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Misto		Tipo Construção:				<input type="checkbox"/> Casa <input checked="" type="checkbox"/> (x) Sala <input type="checkbox"/> Armazém <input type="checkbox"/> Prédio		Idade Aparente (em anos):		35	
Conservação (assinalar "X")						Observações					
		a - Novo		e - Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel-com-junto-comercial-sala-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-1460m2/ID-1479744/					
		b - Entre novo e regular		f - Entre reparos simples e importantes							
		c - Regular		g - Reparos importantes							
		<input checked="" type="checkbox"/> x d - Entre regular e reparos simples		h - Entre reparos importantes e s/ valor							
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		Zap Imóveis				Telefone de Contato:		(21) 3813-3838			
AMOSTRA 02											
Endereço:		Rua Carolina Machado									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		60									
Valor solicitado (R\$):		1.500,00		Valor/m² (R\$):		25,00		Tipo de Negócio:		<input checked="" type="checkbox"/> x Oferta <input type="checkbox"/> Alugado	
Distância do Imóvel Avaliando:		<input checked="" type="checkbox"/> x 0 - 100 metros (na mesma rua)		<input type="checkbox"/> 101 - 200 metros		<input type="checkbox"/> 201 - 500 metros		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		<input checked="" type="checkbox"/> x Plano		<input type="checkbox"/> Inclinado (5%)		<input type="checkbox"/> Inclinado (5-10%)		<input type="checkbox"/> Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		<input checked="" type="checkbox"/> x Meio de quadra		<input type="checkbox"/> Esquina		Formato do terreno		<input checked="" type="checkbox"/> (x) Regular <input type="checkbox"/> () Irregular		Fator Transposição: 2828,57	
Uso Predominante da Região: <input type="checkbox"/> Residencial <input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Misto		Tipo Construção:				<input type="checkbox"/> Casa <input checked="" type="checkbox"/> (x) Sala <input type="checkbox"/> Armazém <input type="checkbox"/> Prédio		Idade Aparente (em anos):		40	
Conservação (assinalar "X")						Observações					
		a - Novo		e - Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel-com-junto-comercial-sala-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-1460m2/ID-1499834/					
		b - Entre novo e regular		f - Entre reparos simples e importantes							
		c - Regular		g - Reparos importantes							
		d - Entre regular e reparos simples		h - Entre reparos importantes e s/ valor							
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		Zap Imóveis				Telefone de Contato:		(21) 96471-5103			
AMOSTRA 03											
Endereço:		Rua Carvalho de Souza									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		20									
Valor solicitado (R\$):		700,00		Valor/m² (R\$):		35,00		Tipo de Negócio:		<input checked="" type="checkbox"/> x Oferta <input type="checkbox"/> Alugado	
Distância do Imóvel Avaliando:		<input type="checkbox"/> 0 - 100 metros (na mesma rua)		<input type="checkbox"/> 101 - 200 metros		<input checked="" type="checkbox"/> x <input type="checkbox"/> 201 - 500 metros		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		<input checked="" type="checkbox"/> x Plano		<input type="checkbox"/> Inclinado (5%)		<input type="checkbox"/> Inclinado (5-10%)		<input type="checkbox"/> Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		<input checked="" type="checkbox"/> x Meio de quadra		<input type="checkbox"/> Esquina		Formato do terreno		<input checked="" type="checkbox"/> (x) Regular <input type="checkbox"/> () Irregular		Fator Transposição: 2431,37	
Uso Predominante da Região: <input type="checkbox"/> Residencial <input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Misto		Tipo Construção:				<input type="checkbox"/> Casa <input checked="" type="checkbox"/> (x) Sala <input type="checkbox"/> Armazém <input type="checkbox"/> Prédio		Idade Aparente (em anos):		37	
Conservação (assinalar "X")						Observações					
		a - Novo		e - Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel-com-junto-comercial-sala-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-1460m2/ID-1469844/					
		b - Entre novo e regular		f - Entre reparos simples e importantes							
		<input checked="" type="checkbox"/> x c - Regular		g - Reparos importantes							
		d - Entre regular e reparos simples		h - Entre reparos importantes e s/ valor							
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		Zap Imóveis				Telefone de Contato:		(21) 2450-2142			



AMOSTRA 04											
Endereço:		Estrada do Portela, 29 - Madureira									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		30									
Valor solicitado (R\$):		650,00		Valor/m² (R\$):		21,67		Tipo de Negócio:		x Oferta Alugado	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		x 201 - 500 metros		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		2709,59	
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: () Casa (x) Sala () Armazém () Prédio				Idade Aparente (em anos):		40			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples		https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-madureira-zona-portela-rio-de-janeiro-30m2-aluguel-R\$650-uf-246520829?_vt=cm&_v=1			
b		- Entre novo e regular		f		- Entre reparos simples e importantes					
c		- Regular		g		- Reparos importantes					
x d		- Entre regular e reparos simples		h		- Entre reparos importantes e s/ valor					
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		Viva Real				Telefone de Contato:		(21) 3899-6328 ou (21) 99767-5609			
AMOSTRA 05											
Endereço:		Estrada do Portela, 99 - Madureira									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		35									
Valor solicitado (R\$):		800,00		Valor/m² (R\$):		22,86		Tipo de Negócio:		x Oferta Alugado	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		x 201 - 500 metros		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		2709,59	
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: () Casa (x) Sala () Armazém () Prédio				Idade Aparente (em anos):		40			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples		https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-madureira-zona-portela-rio-de-janeiro-35m2-aluguel-R\$800-uf-2463769349?_vt=cm&_v=1			
b		- Entre novo e regular		f		- Entre reparos simples e importantes					
c		- Regular		g		- Reparos importantes					
x d		- Entre regular e reparos simples		h		- Entre reparos importantes e s/ valor					
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		Viva Real				Telefone de Contato:		(21) 3390-0619 ou (21) 97908-9955			
AMOSTRA 06											
Endereço:		Rua Carolina Machado									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		29									
Valor solicitado (R\$):		800,00		Valor/m² (R\$):		27,59		Tipo de Negócio:		x Oferta Alugado	
Distância do Imóvel Avaliando:		x 0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		2828,57	
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: () Casa (x) Sala () Armazém () Prédio				Idade Aparente (em anos):		30			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/destaque/condominio-comercial-sala-madureira-zona-portela-rio-de-janeiro-29m2-21170016?saq=quadra&det=1			
b		- Entre novo e regular		f		- Entre reparos simples e importantes					
x c		- Regular		g		- Reparos importantes					
d		- Entre regular e reparos simples		h		- Entre reparos importantes e s/ valor					
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		Zap Imóveis				Telefone de Contato:		(21) 2450-2142			



AMOSTRA 07												
Endereço:	Estrada do Portela Nº 99 Sala 1003											
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ			
Área do imóvel (m²):	35											
Valor solicitado (R\$):	1.000,00			Valor/m² (R\$):	28,57			Tipo de Negócio:	<input checked="" type="checkbox"/> x	<input type="checkbox"/> Oferta	<input type="checkbox"/> Alugado	
Distância do Imóvel Avaliando:	<input type="checkbox"/> 0 - 100 metros (na mesma rua)	<input type="checkbox"/> 101 - 200 metros	<input checked="" type="checkbox"/> x	<input type="checkbox"/> 201 - 500 metros	Acima de 500 metros							
Topografia do terreno:	<input checked="" type="checkbox"/> x	<input type="checkbox"/> Plano	<input type="checkbox"/> Inclinado (5%)	<input type="checkbox"/> Inclinado (5-10%)	Inclinado Acima de 10%							
Localização do terreno em relação a rua:	<input checked="" type="checkbox"/> x	<input type="checkbox"/> Meio de quadra	<input type="checkbox"/> Esquina	Formato do terreno (x) Regular () Irregular				Fator Transposição:	2709,59			
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: () Casa (x) Sala () Armazém () Prédio				Idade Aparente (em anos):		40				
Conservação (assinalar "X")						Observações						
	a	- Novo		e	- Reparos simples							
	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes							
	<input checked="" type="checkbox"/> x	- Regular		g	- Reparos importantes							
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor							
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):	Viva Real					Telefone de Contato:	(21) 3390-0619 ou (21) 97908-9955					
AMOSTRA 08												
Endereço:	Rua Conselheiro Galvão, 58 - Madureira											
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ			
Área do imóvel (m²):	34											
Valor solicitado (R\$):	500,00			Valor/m² (R\$):	14,71			Tipo de Negócio:	<input checked="" type="checkbox"/> x	<input type="checkbox"/> Oferta	<input type="checkbox"/> Alugado	
Distância do Imóvel Avaliando:	<input type="checkbox"/> 0 - 100 metros (na mesma rua)	<input type="checkbox"/> 101 - 200 metros	<input type="checkbox"/> 201 - 500 metros	Acima de 500 metros								
Topografia do terreno:	<input checked="" type="checkbox"/> x	<input type="checkbox"/> Plano	<input type="checkbox"/> Inclinado (5%)	<input type="checkbox"/> Inclinado (5-10%)	Inclinado Acima de 10%							
Localização do terreno em relação a rua:	<input checked="" type="checkbox"/> x	<input type="checkbox"/> Meio de quadra	<input type="checkbox"/> Esquina	Formato do terreno (x) Regular () Irregular				Fator Transposição:	1489,78			
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: () Casa (x) Sala () Armazém () Prédio				Idade Aparente (em anos):		30				
Conservação (assinalar "X")						Observações						
	a	- Novo		e	- Reparos simples							
	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes							
	<input checked="" type="checkbox"/> x	- Regular		g	- Reparos importantes							
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor							
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):	Viva Real					Telefone de Contato:	(21) 2252-0323 ou (21) 99948-6586					
AMOSTRA 09												
Endereço:	Rua Carvalho de Souza											
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ			
Área do imóvel (m²):	32											
Valor solicitado (R\$):	2.500,00			Valor/m² (R\$):	78,13			Tipo de Negócio:	<input checked="" type="checkbox"/> x	<input type="checkbox"/> Oferta	<input type="checkbox"/> Alugado	
Distância do Imóvel Avaliando:	<input type="checkbox"/> 0 - 100 metros (na mesma rua)	<input type="checkbox"/> 101 - 200 metros	<input type="checkbox"/> 201 - 500 metros	Acima de 500 metros								
Topografia do terreno:	<input checked="" type="checkbox"/> x	<input type="checkbox"/> Plano	<input type="checkbox"/> Inclinado (5%)	<input type="checkbox"/> Inclinado (5-10%)	Inclinado Acima de 10%							
Localização do terreno em relação a rua:	<input checked="" type="checkbox"/> x	<input type="checkbox"/> Meio de quadra	<input type="checkbox"/> Esquina	Formato do terreno (x) Regular () Irregular				Fator Transposição:	2431,37			
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: () Casa (x) Sala () Armazém () Prédio				Idade Aparente (em anos):		30				
Conservação (assinalar "X")						Observações						
	a	- Novo		e	- Reparos simples							
	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes							
	c	- Regular		g	- Reparos importantes							
	<input checked="" type="checkbox"/> x	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor							
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):						Telefone de Contato:	(21) 2450-2142					



AMOSTRA 10											
Endereço:		Rua Carolina Machado,560									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		30									
Valor solicitado (R\$):		700,00		Valor/m² (R\$):		23,33		Tipo de Negócio:		x Oferta Alugado	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		x 201 - 500 metros		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		2828,57	
Uso Predominante da Região: ()Residencial (x)Comercial ()Industrial ()Rural ()Misto		Tipo Construção: ()Casa (x)Sala ()Armazém ()Prédio				Idade Aparente (em anos):		40			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/destaques/conjuntos-comerciais/sala+madureira+zona-norte+rio-de-janeiro+30m2/ID-22787815/			
b		- Entre novo e regular		f		- Entre reparos simples e importantes					
c		- Regular		g		- Reparos importantes					
x d		- Entre regular e reparos simples		h		- Entre reparos importantes e s/ valor					
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		BNIRJ				Telefone de Contato:		(21) 98476-8627			
AMOSTRA 11											
Endereço:		Rua Carolina Machado									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		30									
Valor solicitado (R\$):		600,00		Valor/m² (R\$):		20,00		Tipo de Negócio:		x Oferta Alugado	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		x 201 - 500 metros		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		2828,57	
Uso Predominante da Região: ()Residencial (x)Comercial ()Industrial ()Rural ()Misto		Tipo Construção: ()Casa (x)Sala ()Armazém ()Prédio				Idade Aparente (em anos):		45			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/destaques/conjuntos-comerciais/sala+madureira+zona-norte+rio-de-janeiro+30m2/ID-16898305/?page=adetaa1			
b		- Entre novo e regular		f		- Entre reparos simples e importantes					
x c		- Regular		g		- Reparos importantes					
d		- Entre regular e reparos simples		h		- Entre reparos importantes e s/ valor					
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):						Telefone de Contato:		(21) 96471-5103			
AMOSTRA 12											
Endereço:		Rua Dagmar da Fonseca, 176									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		195									
Valor solicitado (R\$):		5.000,00		Valor/m² (R\$):		25,64		Tipo de Negócio:		x Oferta Alugado	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		x 201 - 500 metros		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		2431,37	
Uso Predominante da Região: ()Residencial (x)Comercial ()Industrial ()Rural ()Misto		Tipo Construção: ()Casa (x)Sala ()Armazém ()Prédio				Idade Aparente (em anos):		35			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/destaques/conjuntos-comerciais/sala+madureira+zona-norte+rio-de-janeiro+195m2/ID-221598307/?page=adetaa2			
b		- Entre novo e regular		f		- Entre reparos simples e importantes					
x c		- Regular		g		- Reparos importantes					
d		- Entre regular e reparos simples		h		- Entre reparos importantes e s/ valor					
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		OSMAR MENDES IMÓVEIS				Telefone de Contato:		21) 2489-5190 ou (21) 2489-5191			



AMOSTRA 13											
Endereço:		Rua Carolina Machado									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		37									
Valor solicitado (R\$):		500,00		Valor/m² (R\$):		13,51		Tipo de Negócio:		x Oferta Alugado	
Distância do Imóvel Avaliando:		x 0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		x 201 - 500 metros		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		2828,57	
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto			Tipo Construção: () Casa (x) Sala () Armazém () Prédio				Idade Aparente (em anos):		45		
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		x		e		- Reparos simples			
b		- Entre novo e regular				f		- Entre reparos simples e importantes			
c		- Regular				g		- Reparos importantes			
d		- Entre regular e reparos simples				h		- Entre reparos importantes e s/ valor			
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):						Telefone de Contato: (21) 2450-2142					
AMOSTRA 14											
Endereço:		Rua Maria Lópes, 442 - Madureira									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		98									
Valor solicitado (R\$):		1.400,00		Valor/m² (R\$):		14,29		Tipo de Negócio:		x Oferta Alugado	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		x 201 - 500 metros		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		1611,56	
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto			Tipo Construção: () Casa (x) Sala () Armazém () Prédio				Idade Aparente (em anos):		30		
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo				e		- Reparos simples			
b		- Entre novo e regular				f		- Entre reparos simples e importantes			
x c		- Regular				g		- Reparos importantes			
d		- Entre regular e reparos simples				h		- Entre reparos importantes e s/ valor			
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):						Telefone de Contato: (21) 3350-8578 ou (21) 99706-6716					
AMOSTRA 15											
Endereço:		Estrada do Portela									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		30									
Valor solicitado (R\$):		700,00		Valor/m² (R\$):		23,33		Tipo de Negócio:		x Oferta Alugado	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		x 201 - 500 metros		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		2709,59	
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto			Tipo Construção: () Casa (x) Sala () Armazém () Prédio				Idade Aparente (em anos):		30		
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo				e		- Reparos simples			
b		- Entre novo e regular				f		- Entre reparos simples e importantes			
c		- Regular				g		- Reparos importantes			
x d		- Entre regular e reparos simples				h		- Entre reparos importantes e s/ valor			
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):						Telefone de Contato: (21) 98476-8627					

RESUMO FINAL DA HOMOGENEIZAÇÃO											TRATAMENTO ESTATÍSTICO	
Anostras	Valor Unitário Imóvel (m²)	Fator Orla	Fator área Fca	Fator transp. Ft	Fator topografia Ftop	Fator esquina Fe	Fator Conservação das Benefeitorias	Total dos Fatores	Valor Unitário Vu (m²)	Saneamento das Amostras	Valor Unitário Saneado(m²)	
1	R\$ 27,00	0,90	0,86	0,94	1,00	1,00	1,15	0,86	R\$ 23,09	Nº Elementos	R\$ 23,09	
2	R\$ 22,50	0,90	0,98	0,75	1,00	1,00	1,55	1,18	R\$ 26,63	Somaário	R\$ 328,05	
3	R\$ 31,50	0,90	0,86	0,87	1,00	1,00	1,17	0,80	R\$ 25,29	Média aritmética	R\$ 21,87	
4	R\$ 19,50	0,90	0,91	0,78	1,00	1,00	1,38	0,97	R\$ 19,01	Limite superior (+30 %)	R\$ 28,43	
5	R\$ 20,57	0,90	0,93	0,78	1,00	1,00	1,38	0,99	R\$ 20,42	Limite inferior (-30 %)	R\$ 15,31	
6	R\$ 24,83	0,90	0,90	0,75	1,00	1,00	0,94	0,50	R\$ 12,35			
7	R\$ 25,71	0,90	0,93	0,78	1,00	1,00	1,30	0,91	R\$ 23,42		R\$ 23,42	
8	R\$ 13,24	0,90	0,92	1,42	1,00	1,00	0,94	1,19	R\$ 15,74		R\$ 15,74	
9	R\$ 70,31	0,90	0,92	0,87	1,00	1,00	1,00	0,69	R\$ 48,42			
10	R\$ 21,00	0,90	0,91	0,75	1,00	1,00	1,38	0,94	R\$ 19,78		R\$ 19,78	
11	R\$ 18,00	0,90	0,91	0,75	1,00	1,00	1,71	1,27	R\$ 22,90		R\$ 22,90	
12	R\$ 23,08	0,90	1,15	0,87	1,00	1,00	1,09	1,01	R\$ 23,26		R\$ 23,26	
13	R\$ 12,16	0,90	0,93	0,75	1,00	1,00	2,04	1,62	R\$ 19,73		R\$ 19,73	
14	R\$ 12,86	0,90	1,05	1,32	1,00	1,00	0,94	1,21	R\$ 15,59		R\$ 15,59	
15	R\$ 21,00	0,90	0,91	0,78	1,00	1,00	1,00	0,59	R\$ 12,42			



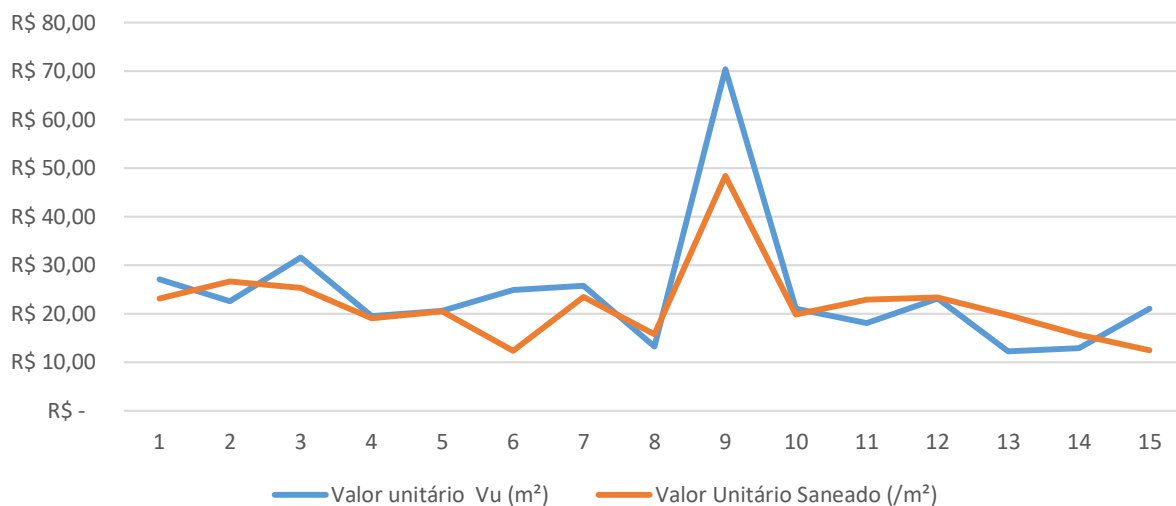
MÉDIAS SANEADAS			
Nº Elementos Saneados:	12		
Média	R\$	21,24	média saneada
lim sup.	R\$	27,61	lim superior
lim inf.	R\$	14,87	lim inferior
DesvPad	3,47		desvio padrão

COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
Desvio Padrão	13,84		3,47
Média	R\$	24,22	R\$ 21,24
Coefficiente de Variação	57,16%		16,36%

VALOR DE ALUGUEL		
Área (m²)	Valor/m²	Valor do Imóvel (R\$)
64,45	R\$ 21,24	R\$ 1.368,80

Amostras	Valor unitário Vu (m²)	Valor Unitário Saneado (m²)
1	R\$ 27,00	R\$ 23,09
2	R\$ 22,50	R\$ 26,63
3	R\$ 31,50	R\$ 25,29
4	R\$ 19,50	R\$ 19,01
5	R\$ 20,57	R\$ 20,42
6	R\$ 24,83	R\$ 12,35
7	R\$ 25,71	R\$ 23,42
8	R\$ 13,24	R\$ 15,74
9	R\$ 70,31	R\$ 48,42
10	R\$ 21,00	R\$ 19,78
11	R\$ 18,00	R\$ 22,90
12	R\$ 23,08	R\$ 23,26
13	R\$ 12,16	R\$ 19,73
14	R\$ 12,86	R\$ 15,59
15	R\$ 21,00	R\$ 12,42

Preço Homogeneizado x Preço Observado (m²)





ANEXO 8 PLANTA

