



ControlConsulting
Avaliação e Gestão de Ativos

2019

Laudo de Avaliação

Rua Carolina Machado, nº 480 –
Sala 302 - 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 302 - 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\$ 185.033,26 (Cento e oitenta e cinco mil, trinta e três reais e vinte seis centavos).

❑ **Valor de Aluguel mensal:**

R\$ 987,61 (Novecentos e oitenta sete e sessenta e um 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 302 - Bairro Madureira - Rio de Janeiro. O imóvel possui área de 65,69m².

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

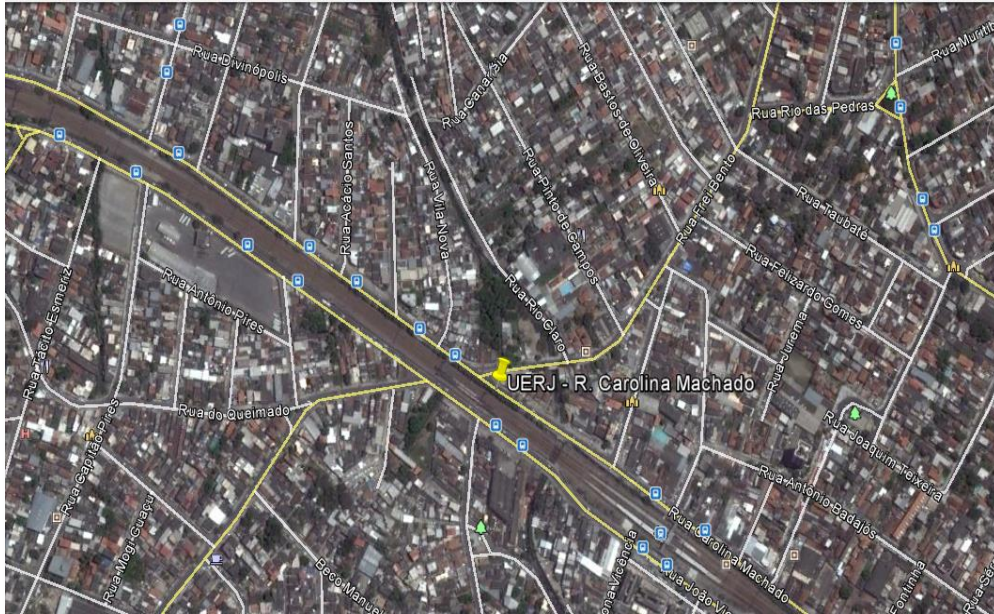
Rio de Janeiro / RJ

CEP: 20550-013

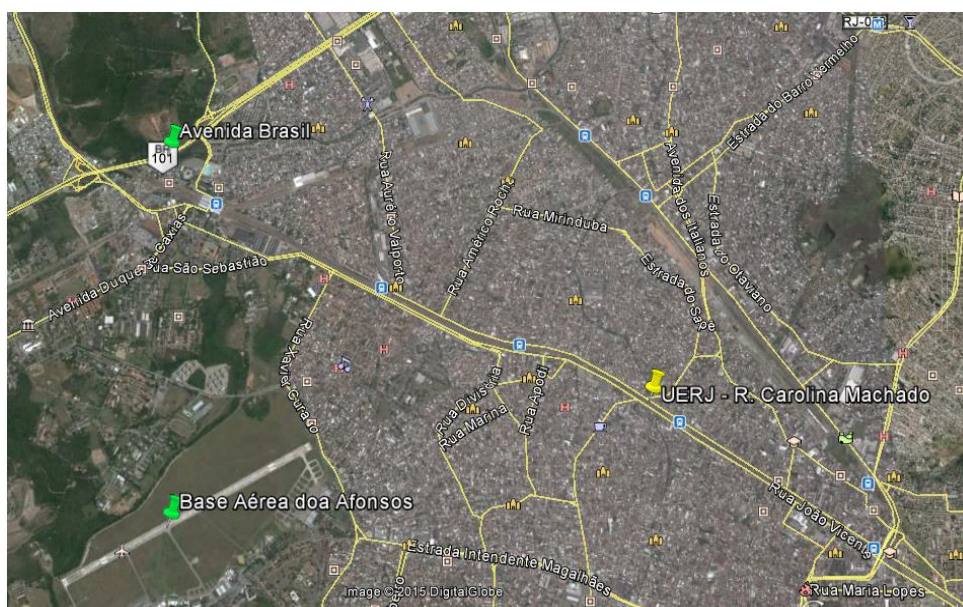
3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado na Rua Carolina Machado, nº 480 – Sala 302 - Bairro Madureira – Rio de Janeiro – RJ.



O local está a aproximadamente a 3,64 quilômetros da Base Aérea dos Afonso e a 4,09 quilômetros da Avenida Brasil.



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 65,69m², sendo este uma sala comercial.

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 desempenada com pintura, enquanto que o revestimento do piso é cerâmico, as janelas e as portas são de ferro e o forro é de laje.

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

3.7 OCUPAÇÃO

No momento da vistoria o imóvel encontrava-se ocupado por terceiros.

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\$ 2.816,76	
intervalo de confiança	0,80	
"n-1"	12,00	
n	13,00	
t student	1,3562	
desvio padrão	390,51	
raiz de "n"	3,61	
resultado	R\$ 146,89	
max	R\$ 2.963,65	
min	R\$ 2.669,88	
% em torno da média	10,429	<30%
Enquadrado no Grau III		

6.2.2 VALOR DE ALUGUEL

PRECISÃO		
média	R\$ 15,03	
intervalo de confiança	0,80	
"n-1"	11,00	
n	12,00	
t student	1,3634	
desvio padrão	2,01	
raiz de "n"	3,46	
resultado	R\$ 0,79	
max	R\$ 15,83	
min	R\$ 14,24	
% em torno da média	10,545	<30%
Enquadrado no Grau III		

7. VALORES

7.1 VALOR DE MERCADO

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL		
Valor unitário médio homogeneizado (m ²)	R\$	2.816,76
Área total do imóvel (m ²)		65,69
Intervalo de arbítrio do avaliador		
	(m ²)	(Total)
máximo (+15%)	R\$ 3.239,28	R\$ 212.788,24
mínimo (-15%)	R\$ 2.394,25	R\$ 157.278,27
Valor Final	R\$ 185.033,26	
Valor máximo	R\$ 212.788,24	
Valor mínimo	R\$ 157.278,27	

7.2 VALOR DE ALUGUEL

VALOR DE ALUGUEL DO IMÓVEL		
Valor unitário médio homogeneizado (m ²)	R\$	15,03
Área total do imóvel (m ²)		65,69
Intervalo de arbítrio do avaliador		
	(m ²)	(Total)
máximo (+15%)	R\$ 17,29	R\$ 1.135,75
mínimo (-15%)	R\$ 12,78	R\$ 839,46
Valor Final	R\$ 987,61	
Valor máximo	R\$ 1.135,75	
Valor mínimo	R\$ 839,46	

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

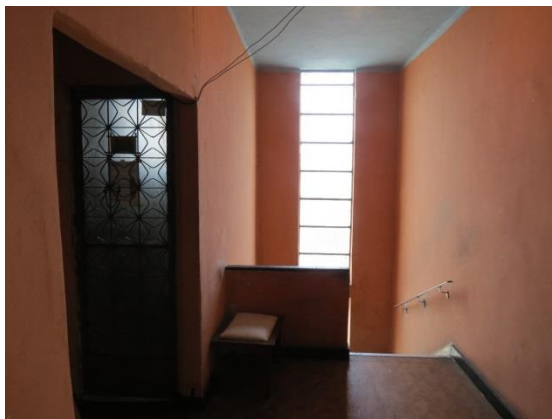
Luis Henrique P. Lemos
Responsável Técnico
CREA 2604989522
Engenheiro Civil
ControlConsulting
Avaliação e Gestão de Ativos

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

ANEXO 1
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Vista da porta de entrada



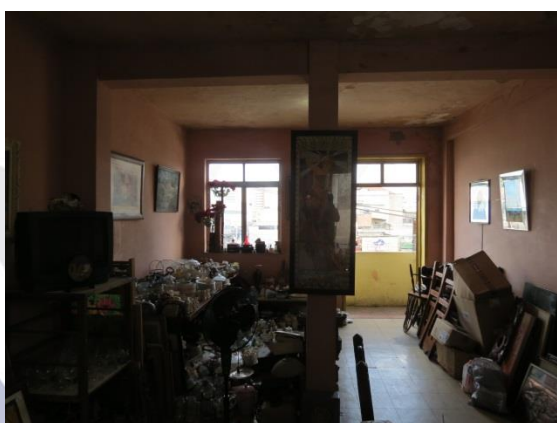
Roll de acesso



Vista da entrada



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



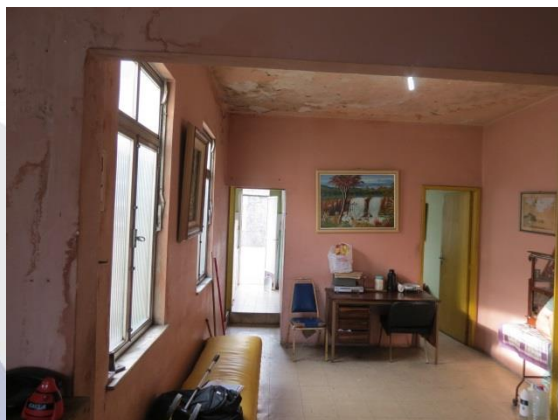
Vista externa lateral



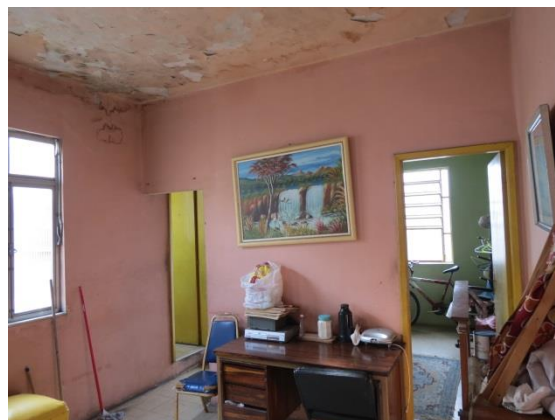
Vista interna



Vista interna

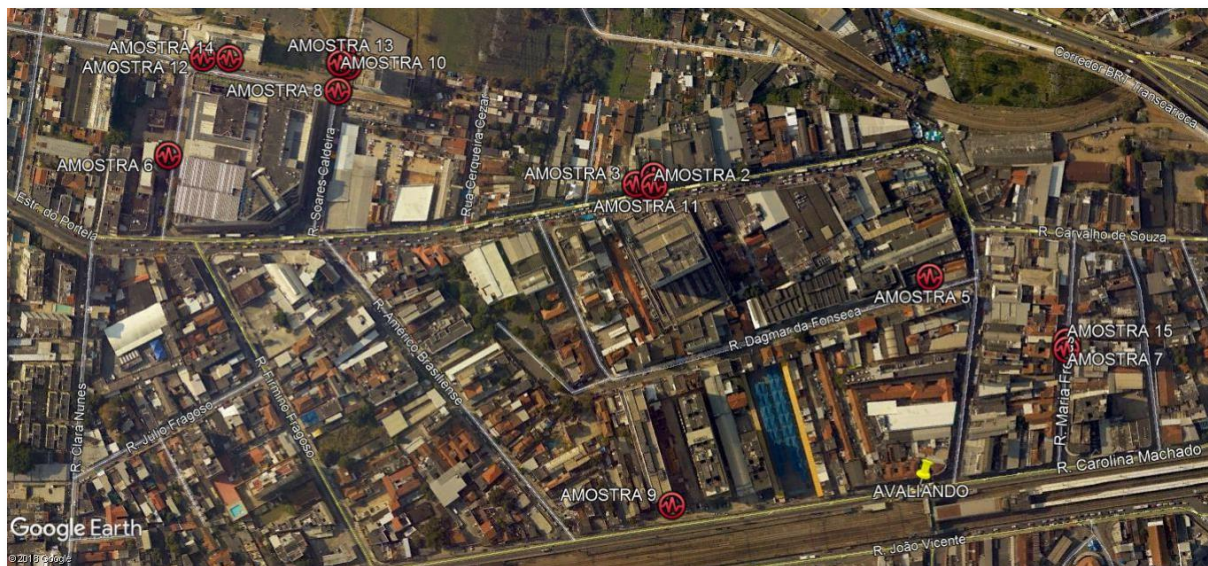


Vista interna



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-avda-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			https://ilz.lix.com.br/lixo-de-janeiro-e-regiao/comercio-e-industria/criar-uma-empresa-em-madureira-rio-de-janeiro-rod-1544200973aa3e688111				
	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			https://www.zapimoveis.com.br/oferta/veiculo-comercio-e-industria/madureira-rua-soares-caldeira-rio-de-janeiro-1544200973aa3e688111				
	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			https://ilz.lix.com.br/lixo-de-janeiro-e-regiao/comercio-e-industria/madureira-rua-carolina-machado-rio-de-janeiro-rod-1544200973aa3e688111				
	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/24m2-venda-858900-us-1036/750307_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-us-35m2-165000-us-1036/750307_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):		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-us-30m2-89000-us-1036/750307_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):		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+5-27m2/21716251/?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+5-36m2/21528254/?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-60000,00-2437163797/?_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																	
DADOS DO AVALIANDO																	
Área do Imóvel (m²)	6569	ELEMENTOS COMPARATIVOS			Fca			Ftop			Fi			Fe			
		F topografia	1,00	F transposição	2,1213	F área	1,00	F esquina	1,00	F topografia	1,00	Idade (anos)	35	Estado de Conservação	e	Fator K	0,4440
Amstras	Valor de Mercado	Área (m²)	Oleria	Valor Inicial do Imóvel (m²)	Exponente	% Exponente	Fator Área - Fca	Tamanho de Área	Topografia	Transposição	Esquina	Vida útil (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	46,72%	0,92	0,53	1,00	2,70959	1,00	60	300	58	f	0,3820	0,2
2	R\$ 180.000,00	35,00	0,90	R\$ 5.142,86	0,125	46,72%	0,92	0,53	1,00	2,70959	1,00	60	300	58	e	0,4440	0,2
3	R\$ 180.000,00	35,00	0,90	R\$ 5.142,86	0,125	46,72%	0,92	0,53	1,00	2,70959	1,00	60	300	58	e	0,4440	0,2
4	R\$ 185.000,00	32,00	0,90	R\$ 6.093,75	0,125	51,29%	0,91	0,49	1,00	2,30556	1,00	60	380	50	d	0,5740	0,2
5	R\$ 65.000,00	27,00	0,90	R\$ 2.407,41	0,125	58,90%	0,89	0,41	1,00	3,94397	1,00	60	180	75	e	0,2815	0,2
6	R\$ 75.000,00	18,00	0,90	R\$ 4.166,67	0,125	72,60%	0,85	0,27	1,00	2,28257	1,00	60	300	58	f	0,3820	0,2
7	R\$ 85.000,00	30,00	0,90	R\$ 2.166,67	0,125	54,33%	0,91	0,46	1,00	3,53551	1,00	60	120	83	f	0,1610	0,2
8	R\$ 110.000,00	21,00	0,90	R\$ 5.238,10	0,125	68,03%	0,87	0,32	1,00	2,30556	1,00	60	300	58	d	0,4880	0,2
9	R\$ 140.000,00	25,00	0,90	R\$ 5.600,00	0,125	61,94%	0,89	0,38	1,00	3,22870	1,00	60	240	66	e	0,3700	0,2
10	R\$ 88.000,00	24,00	0,90	R\$ 3.708,33	0,125	63,46%	0,88	0,37	1,00	2,30556	1,00	60	240	66	c	0,4410	0,2
11	R\$ 165.000,00	35,00	0,90	R\$ 4.714,29	0,125	46,72%	0,92	0,53	1,00	2,70959	1,00	60	240	66	d	0,4150	1,2
12	R\$ 88.000,00	30,00	0,90	R\$ 2.966,67	0,125	54,33%	0,91	0,46	1,00	1,55209	1,00	60	600	16	c	0,8840	2,2
13	R\$ 100.000,00	27,00	0,90	R\$ 3.703,70	0,125	58,90%	0,89	0,41	1,00	2,30556	1,00	60	25	420	c	0,8885	3,2
14	R\$ 130.000,00	36,00	0,90	R\$ 3.611,11	0,125	45,20%	0,93	0,55	1,00	1,55209	1,00	60	20	480	c	0,7610	4,2
15	R\$ 60.000,00	25,00	0,90	R\$ 2.400,00	0,125	61,94%	0,89	0,38	1,00	3,53551	1,00	60	120	83	c	0,2345	5,2

RESUMO FINAL DA HOMOGENEIZAÇÃO														
Amostras	Valor Unitário Imóvel (m²)	Fator Oferta	Fator área Fca	Fator transp. Ft	Fator topografia Ftop	Fator esquina Fe	Fator Conservação das Beneficóreas	Total dos Fatores	Valor unitário Vu (m²)	TRATAMENTO ESTATÍSTICO				
										Saneamento das Amostras	Nº Elementos	Valor Unitário Saneado(m²)		
1	R\$ 5.571,43	0,90	0,92	0,78	1,00	1,00	1,23	0,83	R\$ 4.644,68	15	-			
2	R\$ 5.142,86	0,90	0,92	0,78	1,00	1,00	1,00	0,61	R\$ 3.122,44	R\$ 42.594,84	R\$ 3.122,44			
3	R\$ 5.142,86	0,90	0,92	0,78	1,00	1,00	1,00	0,61	R\$ 3.122,44	R\$ 2.839,66	R\$ 3.122,44			
4	R\$ 6.093,75	0,90	0,91	0,92	1,00	1,00	0,77	0,51	R\$ 3.092,86	R\$ 3.691,55	R\$ 3.092,86			
5	R\$ 2.407,41	0,90	0,89	0,54	1,00	1,00	1,58	0,91	R\$ 2.190,49	R\$ 1.987,76	R\$ 2.190,49			
6	R\$ 4.166,67	0,90	0,85	0,94	1,00	1,00	0,89	0,58	R\$ 2.415,19		R\$ 2.415,19			
7	R\$ 2.166,67	0,90	0,91	0,60	1,00	1,00	2,01	1,42	R\$ 3.067,30		R\$ 3.067,30			
8	R\$ 5.238,10	0,90	0,87	0,92	1,00	1,00	0,89	0,58	R\$ 3.031,36		R\$ 3.031,36			
9	R\$ 5.600,00	0,90	0,89	0,66	1,00	1,00	1,07	0,51	R\$ 2.873,29		R\$ 2.873,29			
10	R\$ 3.708,33	0,90	0,88	0,92	1,00	1,00	1,01	0,71	R\$ 2.627,52		R\$ 2.627,52			
11	R\$ 4.714,29	0,90	0,92	0,78	1,00	1,00	1,07	0,68	R\$ 3.191,67		R\$ 3.191,67			
12	R\$ 2.966,67	0,90	0,91	1,37	1,00	1,00	0,50	0,68	R\$ 2.004,19		R\$ 2.004,19			
13	R\$ 3.703,70	0,90	0,89	0,92	1,00	1,00	0,64	0,36	R\$ 1.332,23		R\$ 1.332,23			
14	R\$ 3.611,11	0,90	0,93	1,37	1,00	1,00	0,58	0,78	R\$ 2.808,18		R\$ 2.808,18			
15	R\$ 2.400,00	0,90	0,89	0,60	1,00	1,00	1,89	1,28	R\$ 3.071,01		R\$ 3.071,01			

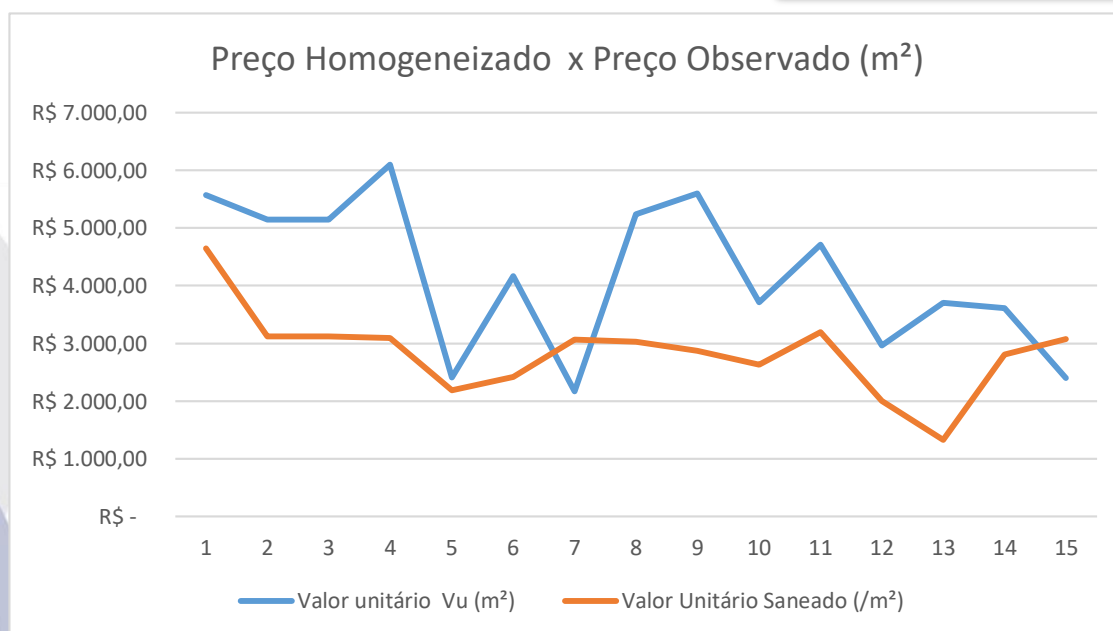


MÉDIAS SANEADAS			
N° Elementos Saneados:	13		
Média	R\$ 2.816,76	média saneada	
lim sup.	R\$ 3.661,79	lim superior	
lim inf.	R\$ 1.971,74	lim inferior	
DesvPad	390,51	desvio padrão	

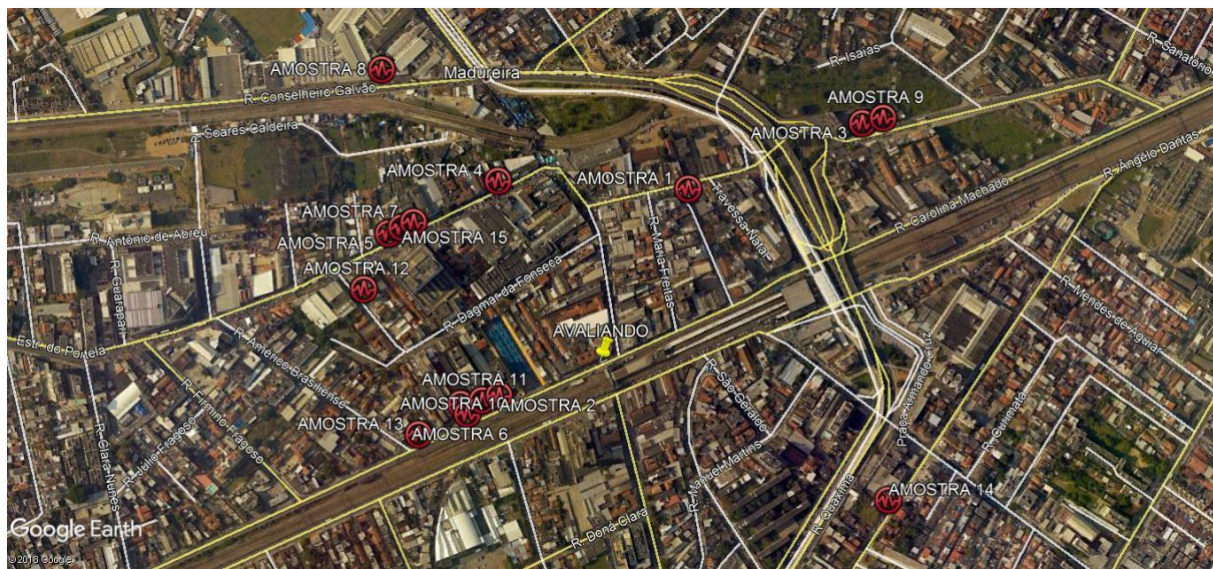
COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
Desvio Padrão	1295,13	390,51	
Média	R\$ 4.175,59	R\$ 2.816,76	
Coefficiente de Variação	31,02%	13,86%	

VALOR DE MERCADO		
Área (m ²)	Valor/m ²	Valor do Imóvel (R\$)
65,69	R\$ 2.816,76	R\$ 185.033,26

Amostras	Valor unitário Vu (m ²)	Valor Unitário Saneado (/m ²)
1	R\$ 5.571,43	R\$ 4.644,68
2	R\$ 5.142,86	R\$ 3.122,44
3	R\$ 5.142,86	R\$ 3.122,44
4	R\$ 6.093,75	R\$ 3.092,86
5	R\$ 2.407,41	R\$ 2.190,49
6	R\$ 4.166,67	R\$ 2.415,19
7	R\$ 2.166,67	R\$ 3.067,30
8	R\$ 5.238,10	R\$ 3.031,36
9	R\$ 5.600,00	R\$ 2.873,29
10	R\$ 3.708,33	R\$ 2.627,52
11	R\$ 4.714,29	R\$ 3.191,67
12	R\$ 2.966,67	R\$ 2.004,19
13	R\$ 3.703,70	R\$ 1.332,23
14	R\$ 3.611,11	R\$ 2.808,18
15	R\$ 2.400,00	R\$ 3.071,01



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		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		<input checked="" type="checkbox"/> x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		2259,93	
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					
		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)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		<input checked="" type="checkbox"/> x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		<input checked="" type="checkbox"/> 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		<input checked="" type="checkbox"/> 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):		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:		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		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		<input checked="" type="checkbox"/> 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):		37			
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 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:		<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 201 - 500 metros		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		<input checked="" type="checkbox"/> x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		<input checked="" type="checkbox"/> 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-95850-af-2465208247-4u-mmb-a			
b		- Entre novo e regular		f		- Entre reparos simples e importantes					
c		- Regular		g		- Reparos importantes					
x		- 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:		<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 201 - 500 metros		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		<input checked="" type="checkbox"/> x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		<input checked="" type="checkbox"/> 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-95850-af-2463769349-7-4u-mmb-a			
b		- Entre novo e regular		f		- Entre reparos simples e importantes					
c		- Regular		g		- Reparos importantes					
x		- 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:		<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)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		<input checked="" type="checkbox"/> x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		<input checked="" type="checkbox"/> 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-29m2-21170016-3apaguardeta-1			
b		- Entre novo e regular		f		- Entre reparos simples e importantes					
x		- 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	Plano	<input type="checkbox"/>	Inclinado (5%)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Inclinado (5-10%)	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:	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	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 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"/>	<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"/>	<input type="checkbox"/>	Inclinado (5-10%)	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:	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	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) 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"/>	<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"/>	<input type="checkbox"/>	Inclinado (5-10%)	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:	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	d	- 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-em-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-em-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-30m2/ID-15898305/?page=adefina1			
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-em-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-195m2/ID-221598307/?page=adefina2			
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					

ANEXO 7 MEMORIAL DE CÁLCULO - VALOR DE ALUGUEL

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES																		
Área do Imóvel (m²)	65,69	F topografia	1,00	F transposição	2,12/13	F área	1,00	DADOS DO AVALIANDO			35	Estado de Conservação	e	Fator K	0,44/0			
								F esquina	1,00	Idade (anos)								
ELEMENTOS COMPARATIVOS																		
Anos/tras	Valor de aluguel	Área (m²)	Olera	Valor Unitário Imóvel (m²)	Exponente	% Exponente	Fca		Frop	Ft	Fa	BENEFÍCIOS						
							Fator Área - Fca	Tamanho de Área				Transposição	Esquina	Vida útil (anos)	Idade (Anos)	Vida Remanescente (meses)	Idade (%)	Estado de Conservação
1	R\$ 600,00	20,00	0,90	R\$ 27,00	0,125	66,55%	0,86	0,30	1,00	22.599,93	1,00	60	35	300	58	d	0,4680	0,2
2	R\$ 1.500,00	60,00	0,90	R\$ 22,50	0,250	8,66%	0,98	0,91	1,00	23.265,7	1,00	60	40	240	66	e	0,3700	0,2
3	R\$ 700,00	20,00	0,90	R\$ 31,50	0,125	66,55%	0,86	0,30	1,00	24.313,7	1,00	60	37	276	61	c	0,4620	0,2
4	R\$ 850,00	30,00	0,90	R\$ 19,50	0,125	54,33%	0,91	0,46	1,00	27.095,9	1,00	60	40	240	66	d	0,4150	0,2
5	R\$ 800,00	35,00	0,90	R\$ 20,57	0,125	46,72%	0,92	0,53	1,00	27.095,9	1,00	60	40	240	66	d	0,4150	0,2
6	R\$ 800,00	29,00	0,90	R\$ 24,83	0,125	56,85%	0,90	0,44	1,00	23.265,7	1,00	60	30	360	50	c	0,6090	0,2
7	R\$ 1.000,00	35,00	0,90	R\$ 25,71	0,125	46,72%	0,92	0,53	1,00	27.095,9	1,00	60	40	240	66	c	0,4410	0,2
8	R\$ 900,00	34,00	0,90	R\$ 13,24	0,125	48,24%	0,92	0,52	1,00	14.867,8	1,00	60	30	360	50	c	0,6090	0,2
9	R\$ 2.500,00	32,00	0,90	R\$ 70,31	0,125	51,29%	0,91	0,49	1,00	24.313,7	1,00	60	30	360	50	d	0,5740	0,2
10	R\$ 700,00	30,00	0,90	R\$ 21,00	0,125	54,33%	0,91	0,46	1,00	23.265,7	1,00	60	40	240	66	d	0,4150	0,2
11	R\$ 600,00	30,00	0,90	R\$ 18,00	0,125	54,33%	0,91	0,46	1,00	23.265,7	1,00	60	45	180	75	c	0,3360	1,2
12	R\$ 5.000,00	195,00	0,90	R\$ 23,08	0,125	19,665%	1,15	2,97	1,00	24.313,7	1,00	60	35	300	56	c	0,5280	2,2
13	R\$ 900,00	37,00	0,90	R\$ 12,16	0,125	43,67%	0,93	0,56	1,00	23.265,7	1,00	60	45	180	75	e	0,2615	3,2
14	R\$ 1.400,00	98,00	0,90	R\$ 12,86	0,125	48,19%	1,05	1,49	1,00	1.811,56	1,00	60	30	360	50	c	0,6090	4,2
15	R\$ 700,00	30,00	0,90	R\$ 21,00	0,125	54,33%	0,91	0,46	1,00	27.095,9	1,00	60	30	360	50	d	0,5740	5,2

RESUMO FINAL DA HOMOGENEIZAÇÃO											TRATAMENTO ESTATÍSTICO		
Amostras	Valor Unitário Imóvel (m²)	Fator Oferta	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	0,89	0,59	R\$ 15,98	Nº Elementos	R\$ 15,98		
2	R\$ 22,50	0,90	0,98	0,75	1,00	1,00	1,20	0,83	R\$ 18,62	Somatório	R\$ 227,37		
3	R\$ 31,50	0,90	0,86	0,87	1,00	1,00	0,90	0,54	R\$ 16,91	Média aritmética	R\$ 15,16		
4	R\$ 19,50	0,90	0,91	0,78	1,00	1,00	1,07	0,66	R\$ 12,86	Limite superior (+30 %)	R\$ 19,71		
5	R\$ 20,57	0,90	0,92	0,78	1,00	1,00	1,07	0,68	R\$ 13,93	Limite inferior (-30 %)	R\$ 10,61		
6	R\$ 24,83	0,90	0,90	0,75	1,00	1,00	0,73	0,28	R\$ 7,00				
7	R\$ 25,71	0,90	0,92	0,78	1,00	1,00	1,01	0,61	R\$ 15,79		R\$ 15,79		
8	R\$ 13,24	0,90	0,92	1,42	1,00	1,00	0,73	0,97	R\$ 12,89		R\$ 12,89		
9	R\$ 70,31	0,90	0,91	0,87	1,00	1,00	0,77	0,46	R\$ 32,34				
10	R\$ 21,00	0,90	0,91	0,75	1,00	1,00	1,07	0,63	R\$ 13,16		R\$ 13,16		
11	R\$ 18,00	0,90	0,91	0,75	1,00	1,00	1,33	0,88	R\$ 15,88		R\$ 15,88		
12	R\$ 23,08	0,90	1,15	0,87	1,00	1,00	0,84	0,76	R\$ 17,52		R\$ 17,52		
13	R\$ 12,16	0,90	0,93	0,75	1,00	1,00	1,58	1,16	R\$ 14,08		R\$ 14,08		
14	R\$ 12,86	0,90	1,05	1,32	1,00	1,00	0,73	1,00	R\$ 12,81		R\$ 12,81		
15	R\$ 21,00	0,90	0,91	0,78	1,00	1,00	0,77	0,38	R\$ 7,62				

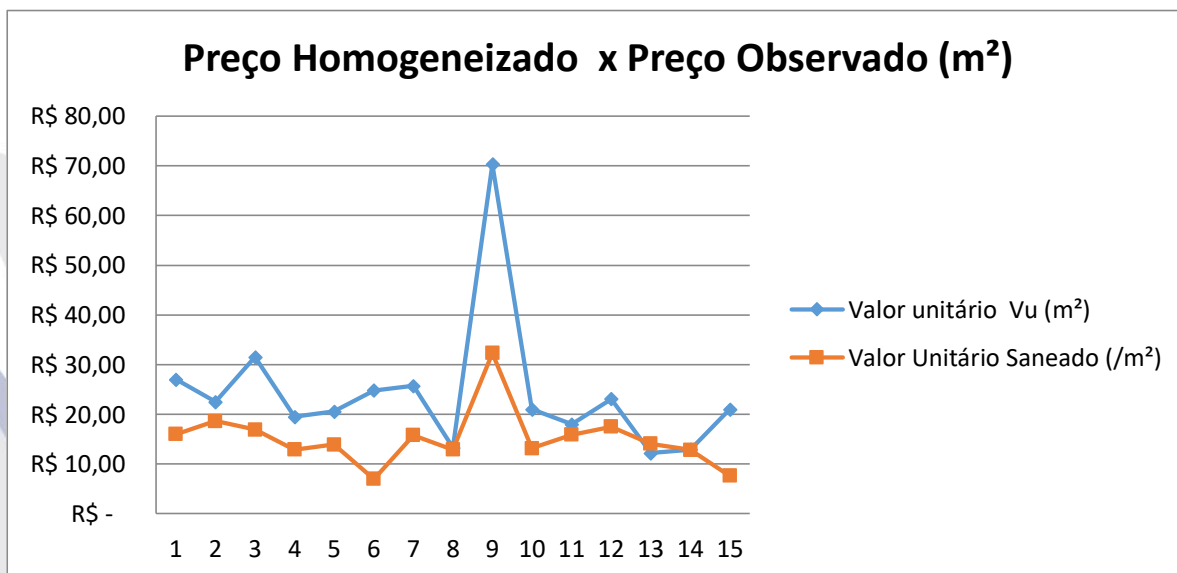


MÉDIAS SANEADAS			
N° Elementos Saneados:	12		
Média	R\$	15,03	média saneada
lim sup.	R\$	19,54	lim superior
lim inf.	R\$	10,52	lim inferior
DesvPad		2,01	desvio padrão

COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
Desvio Padrão		13,84	2,01
Média	R\$	24,22	R\$ 15,03
Coefficiente de Variação		57,16%	13,40%

VALOR DE ALUGUEL		
Área (m²)	Valor/m²	Valor do Imóvel (R\$)
65,69	R\$ 15,03	R\$ 987,61

Amostras	Valor unitário Vu (m²)	Valor Unitário Saneado (/m²)
1	R\$ 27,00	R\$ 15,98
2	R\$ 22,50	R\$ 18,62
3	R\$ 31,50	R\$ 16,91
4	R\$ 19,50	R\$ 12,86
5	R\$ 20,57	R\$ 13,93
6	R\$ 24,83	R\$ 7,00
7	R\$ 25,71	R\$ 15,79
8	R\$ 13,24	R\$ 12,89
9	R\$ 70,31	R\$ 32,34
10	R\$ 21,00	R\$ 13,16
11	R\$ 18,00	R\$ 15,88
12	R\$ 23,08	R\$ 17,52
13	R\$ 12,16	R\$ 14,08
14	R\$ 12,86	R\$ 12,81
15	R\$ 21,00	R\$ 7,62





ANEXO 8 PLANTA

