



ControlConsulting

Avaliação e Gestão de Ativos

2019

Laudo de Avaliação

Rua Carolina Machado, nº 480 –
Sala 301 - 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 301 - 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\$ 190.035,30 (Cento e noventa mil, trinta e cinco reais e trinta centavos).

❑ **Valor de Aluguel mensal:**

R\$ 1.013,92 (Um mil, treze reais e noventa e dois 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 301 - Bairro Madureira - Rio de Janeiro. O imóvel possui área de 67,82m².

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

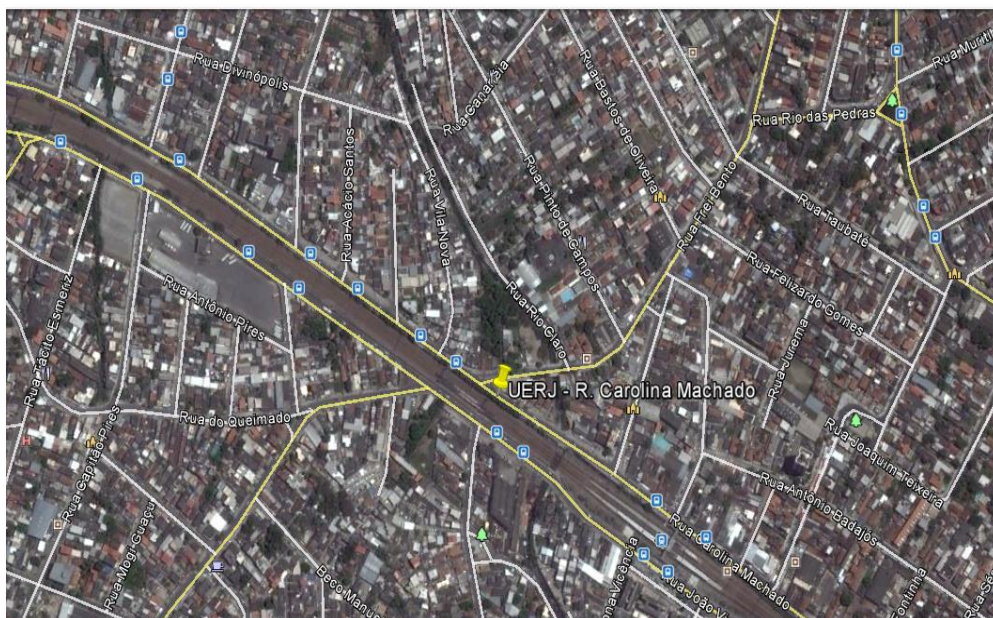
Rio de Janeiro / RJ

CEP: 20550-013

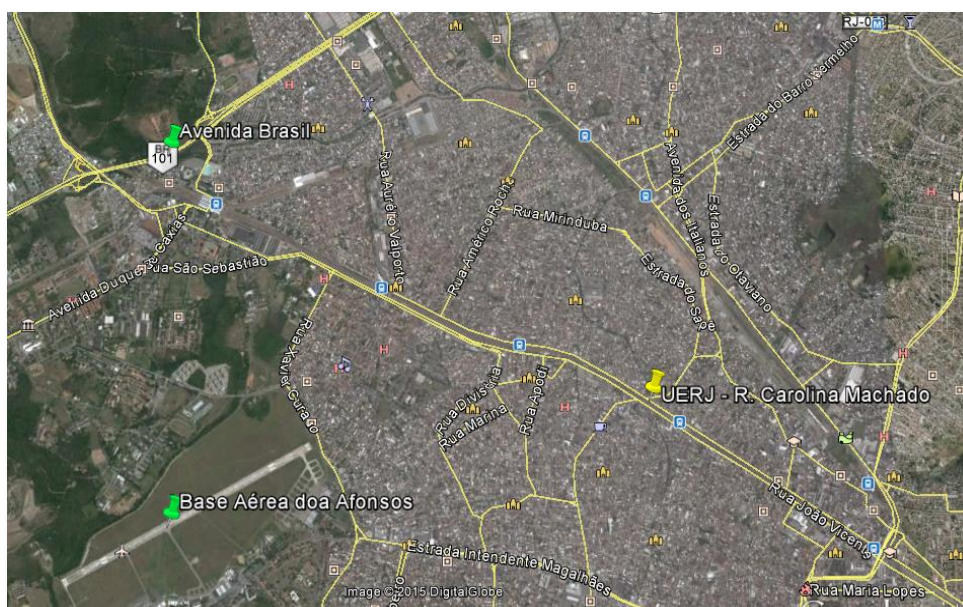
3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado na Rua Carolina Machado, nº 480 – Sala 301 - 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 67,82m², 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:

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

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

I_p: 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\$ 2.802,05 | |
| intervalo de confiança | 0,80 | |
| "n-1" | 12,00 | |
| n | 13,00 | |
| t student | 1,3562 | |
| desvio padrão | 388,19 | |
| raiz de "n" | 3,61 | |
| resultado | R\$ 146,01 | |
| max | R\$ 2.948,07 | |
| min | R\$ 2.656,04 | |
| % em torno da média | 10,422 | <30% |
| Enquadrado no Grau III | | |

6.2.2 VALOR DE ALUGUEL

| PRECISÃO | | |
|-------------------------------|---------------|------|
| média | R\$ 14,95 | |
| intervalo de confiança | 0,80 | |
| "n-1" | 11,00 | |
| n | 12,00 | |
| t student | 1,3634 | |
| desvio padrão | 1,98 | |
| raiz de "n" | 3,46 | |
| resultado | R\$ 0,78 | |
| max | R\$ 15,73 | |
| min | R\$ 14,17 | |
| % em torno da média | 10,449 | <30% |
| Enquadrado no Grau III | | |

7. VALORES

7.1 VALOR DE MERCADO

| VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL | | |
|--|-----------------------|-----------------|
| | | |
| Valor unitário médio homogeneizado (m ²) | R\$ | 2.802,05 |
| Área total do imóvel (m ²) | | 67,82 |
| Intervalo de arbítrio do avaliador | | |
| | (m ²) | (Total) |
| máximo (+15%) | R\$ 3.222,36 | R\$ 218.540,60 |
| mínimo (-15%) | R\$ 2.381,75 | R\$ 161.530,01 |
| Valor Final | R\$ 190.035,30 | |
| Valor máximo | R\$ 218.540,60 | |
| Valor mínimo | R\$ 161.530,01 | |

7.2 VALOR DE ALUGUEL

| VALOR DE ALUGUEL DO IMÓVEL | | |
|--|---------------------|--------------|
| | | |
| Valor unitário médio homogeneizado (m ²) | R\$ | 14,95 |
| Área total do imóvel (m ²) | | 67,82 |
| Intervalo de arbítrio do avaliador | | |
| | (m ²) | (Total) |
| máximo (+15%) | R\$ 17,19 | R\$ 1.166,01 |
| mínimo (-15%) | R\$ 12,71 | R\$ 861,83 |
| Valor Final | R\$ 1.013,92 | |
| Valor máximo | R\$ 1.166,01 | |
| Valor mínimo | R\$ 861,83 | |

8. ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação possui 40 (quarenta) 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 entrada | Vista interna |
|  |  |
| Vista interna | Vista interna |
|  |  |
| Vista interna | Vista interna |

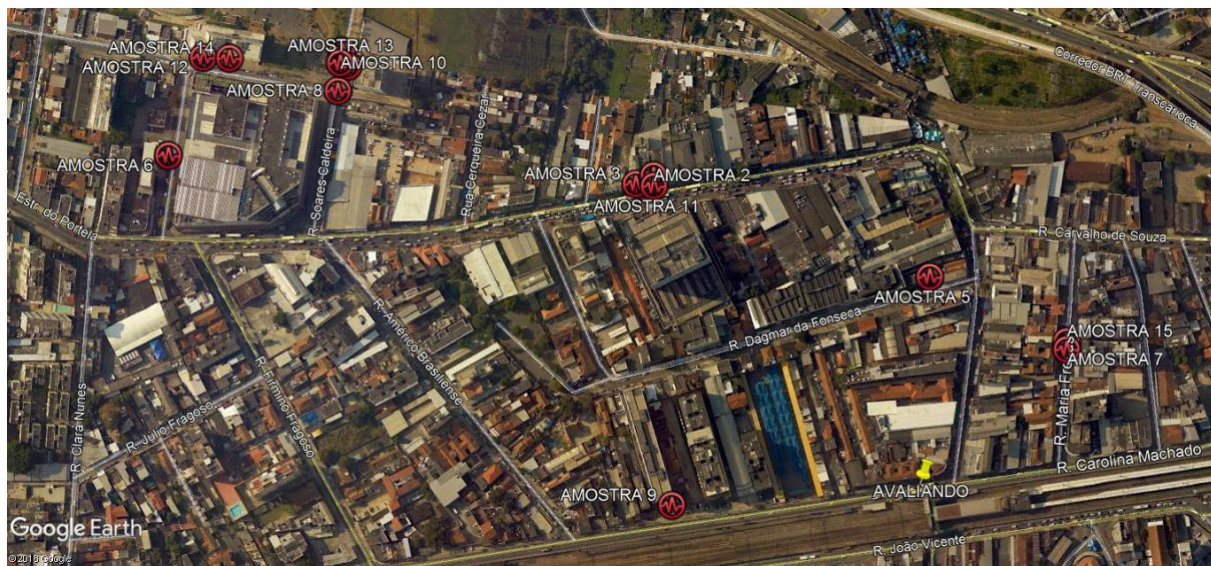


| | |
|---|--|
|  |  |
| <p>Vista interna</p> | <p>Vista interna</p> |
|  |  |
| <p>Vista interna</p> | <p>Vista interna</p> |
|  |  |
| <p>Vista interna</p> | <p>Vista interna</p> |



| | |
|--|---|
|  |  |
| 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 Avaliado: | | 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 Avaliado: | | 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 Avaliado: | | 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-812983964 | | | |
| 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-rio-de-janeiro-cod-0m01136694618660961 | | | |
| 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 | <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%) | 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%) | 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%) | 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.zamreal.com.br/imovel/sala-comercial-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro.com.gargem?id=2&vendu=858900&id=1036770007_wellfina | | | | | |
| | | 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.zamimoveis.com.br/oferta/verifica-conjunto-comercial-sala-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-130m2-11695884?tag=partida=3 | | | | | |
| | | 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): | | 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.zamimoveis.com.br/oferta/verifica-conjunto-comercial-sala-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-130m2-116746000?tag=partida=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-porta-dio-de-janeiro+5+97m2/1621716254/?tag=publicar-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-porta-dio-de-janeiro+5+97m2/1621716254/?tag=publicar-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-porta-dio-de-janeiro-25m2-valor-60000-00-2487163797/?_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

| Área do Imóvel (m²) | HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------|---------------------------|-----------|--------------|----------------------------|----------|--------------------|------------------|-----------------|------------|--------------|-----------------------|------------------|--------------|---------------------------|-----------|-----------------------|---------|-----|
| | ELEMENTOS COMPARATIVOS | | | | | DADOS DO AVALIANDO | | | | | | | | | | | | |
| 6782 | F topografia | 1,00 | Transposição | 2.121,13 | F área | 1,00 | F esquina | 1,00 | R | 35 | Estado de Conservação | e | Fator K | 0,440 | | | | |
| Amostras | Valor de Mercado | Área (m²) | Orienta | Valor Unitário Imóvel (m²) | Expoente | % Expoente | Fator Área - Fca | Tamanho de Área | Topografia | Transposição | Esquina | Vida útil (anos) | 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 | 48,33% | 0,92 | 0,52 | 1,00 | 2.709,59 | 1,00 | 60 | 35 | 300 | 58 | f | 0,3620 | 0,2 |
| 2 | R\$ 180.000,00 | 35,00 | 0,90 | R\$ 5.142,86 | 0,125 | 48,33% | 0,92 | 0,52 | 1,00 | 2.709,59 | 1,00 | 60 | 35 | 300 | 58 | e | 0,4440 | 0,2 |
| 3 | R\$ 180.000,00 | 35,00 | 0,90 | R\$ 5.142,86 | 0,125 | 48,33% | 0,92 | 0,52 | 1,00 | 2.709,59 | 1,00 | 60 | 35 | 300 | 58 | e | 0,4440 | 0,2 |
| 4 | R\$ 195.000,00 | 32,00 | 0,90 | R\$ 6.093,75 | 0,125 | 52,82% | 0,91 | 0,47 | 1,00 | 2.305,56 | 1,00 | 60 | 30 | 380 | 50 | d | 0,5740 | 0,2 |
| 5 | R\$ 65.000,00 | 27,00 | 0,90 | R\$ 2.407,41 | 0,125 | 60,19% | 0,89 | 0,40 | 1,00 | 3.943,97 | 1,00 | 60 | 45 | 180 | 75 | e | 0,2815 | 0,2 |
| 6 | R\$ 75.000,00 | 18,00 | 0,90 | R\$ 4.166,67 | 0,125 | 73,46% | 0,85 | 0,27 | 1,00 | 2.282,57 | 1,00 | 60 | 35 | 300 | 58 | f | 0,3620 | 0,2 |
| 7 | R\$ 85.000,00 | 30,00 | 0,90 | R\$ 2.166,67 | 0,125 | 55,77% | 0,90 | 0,44 | 1,00 | 3.535,51 | 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 | 69,04% | 0,86 | 0,31 | 1,00 | 2.305,56 | 1,00 | 60 | 35 | 300 | 58 | d | 0,4890 | 0,2 |
| 9 | R\$ 140.000,00 | 25,00 | 0,90 | R\$ 5.600,00 | 0,125 | 63,14% | 0,88 | 0,37 | 1,00 | 3.228,70 | 1,00 | 60 | 40 | 240 | 66 | e | 0,3700 | 0,2 |
| 10 | R\$ 89.000,00 | 24,00 | 0,90 | R\$ 3.708,33 | 0,125 | 64,61% | 0,88 | 0,35 | 1,00 | 2.305,56 | 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 | 48,33% | 0,92 | 0,52 | 1,00 | 2.709,59 | 1,00 | 60 | 40 | 240 | 66 | d | 0,4150 | 1,2 |
| 12 | R\$ 89.000,00 | 30,00 | 0,90 | R\$ 2.966,67 | 0,125 | 55,77% | 0,90 | 0,44 | 1,00 | 1.552,09 | 1,00 | 60 | 10 | 600 | 16 | c | 0,8940 | 2,2 |
| 13 | R\$ 100.000,00 | 27,00 | 0,90 | R\$ 3.703,70 | 0,125 | 60,19% | 0,89 | 0,40 | 1,00 | 2.305,56 | 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 | 48,92% | 0,92 | 0,53 | 1,00 | 1.552,09 | 1,00 | 60 | 20 | 480 | 33 | c | 0,7160 | 4,2 |
| 15 | R\$ 80.000,00 | 25,00 | 0,90 | R\$ 2.400,00 | 0,125 | 63,14% | 0,88 | 0,37 | 1,00 | 3.535,51 | 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 Ftop | Fator esquina Fe | Fator Conservação das Benefeitorias | Total dos Fatores | Valor unitário Vu (m²) | Saneamento das Amostras | | Valor Unitário Saneado(m²) |
| 1 | R\$ 5.571,43 | 0,90 | 0,92 | 0,78 | 1,00 | 1,00 | 1,23 | 0,83 | R\$ 4.624,18 | Nº Elementos | 15 | - |
| 2 | R\$ 5.142,86 | 0,90 | 0,92 | 0,78 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,60 | R\$ 3.103,51 | Somaário | R\$ 42.368,91 | R\$ 3.103,51 |
| 3 | R\$ 5.142,86 | 0,90 | 0,92 | 0,78 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,60 | R\$ 3.103,51 | Média aritmética | R\$ 2.824,66 | R\$ 3.103,51 |
| 4 | R\$ 6.093,75 | 0,90 | 0,91 | 0,92 | 1,00 | 1,00 | 0,77 | 0,50 | R\$ 3.070,69 | Limite superior (+30 %) | R\$ 3.672,06 | R\$ 3.070,69 |
| 5 | R\$ 2.407,41 | 0,90 | 0,89 | 0,54 | 1,00 | 1,00 | 1,58 | 0,91 | R\$ 2.181,91 | Limite inferior (-30 %) | R\$ 1.877,26 | R\$ 2.181,91 |
| 6 | R\$ 4.166,67 | 0,90 | 0,85 | 0,94 | 1,00 | 1,00 | 0,89 | 0,58 | R\$ 2.401,08 | | | R\$ 2.401,08 |
| 7 | R\$ 2.166,67 | 0,90 | 0,90 | 0,60 | 1,00 | 1,00 | 2,01 | 1,41 | R\$ 3.059,48 | | | R\$ 3.059,48 |
| 8 | R\$ 5.238,10 | 0,90 | 0,86 | 0,92 | 1,00 | 1,00 | 0,89 | 0,58 | R\$ 3.013,28 | | | R\$ 3.013,28 |
| 9 | R\$ 5.600,00 | 0,90 | 0,88 | 0,66 | 1,00 | 1,00 | 1,07 | 0,51 | R\$ 2.853,54 | | | R\$ 2.853,54 |
| 10 | R\$ 3.708,33 | 0,90 | 0,88 | 0,92 | 1,00 | 1,00 | 1,01 | 0,71 | R\$ 2.614,51 | | | R\$ 2.614,51 |
| 11 | R\$ 4.714,29 | 0,90 | 0,92 | 0,78 | 1,00 | 1,00 | 1,07 | 0,67 | R\$ 3.174,32 | | | R\$ 3.174,32 |
| 12 | R\$ 2.966,67 | 0,90 | 0,90 | 1,37 | 1,00 | 1,00 | 0,50 | 0,67 | R\$ 1.993,48 | | | R\$ 1.993,48 |
| 13 | R\$ 3.703,70 | 0,90 | 0,89 | 0,92 | 1,00 | 1,00 | 0,64 | 0,36 | R\$ 1.319,03 | | | - |
| 14 | R\$ 3.611,11 | 0,90 | 0,92 | 1,37 | 1,00 | 1,00 | 0,58 | 0,77 | R\$ 2.794,84 | | | R\$ 2.794,84 |
| 15 | R\$ 2.400,00 | 0,90 | 0,88 | 0,60 | 1,00 | 1,00 | 1,89 | 1,28 | R\$ 3.062,54 | | | R\$ 3.062,54 |

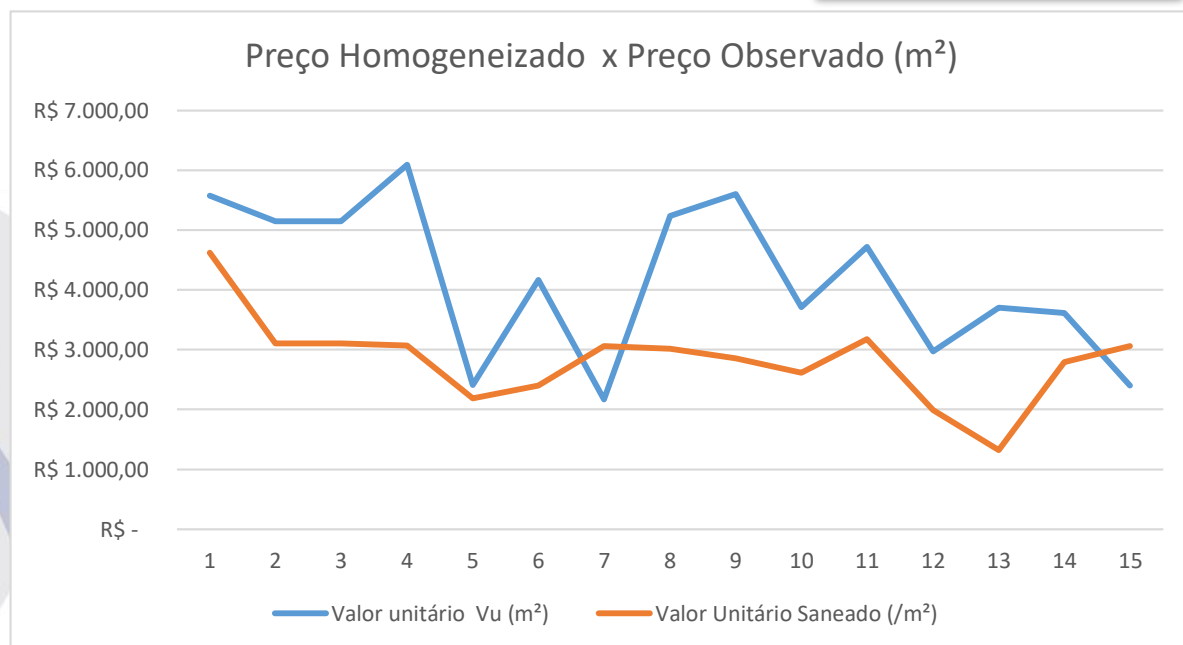


| MÉDIAS SANEADAS | | | |
|------------------------|--------------|---------------|--|
| N° Elementos Saneados: | 13 | | |
| Média | R\$ 2.802,05 | média saneada | |
| lim sup. | R\$ 3.642,67 | lim superior | |
| lim inf. | R\$ 1.961,44 | lim inferior | |
| DesvPad | 388,19 | desvio padrão | |

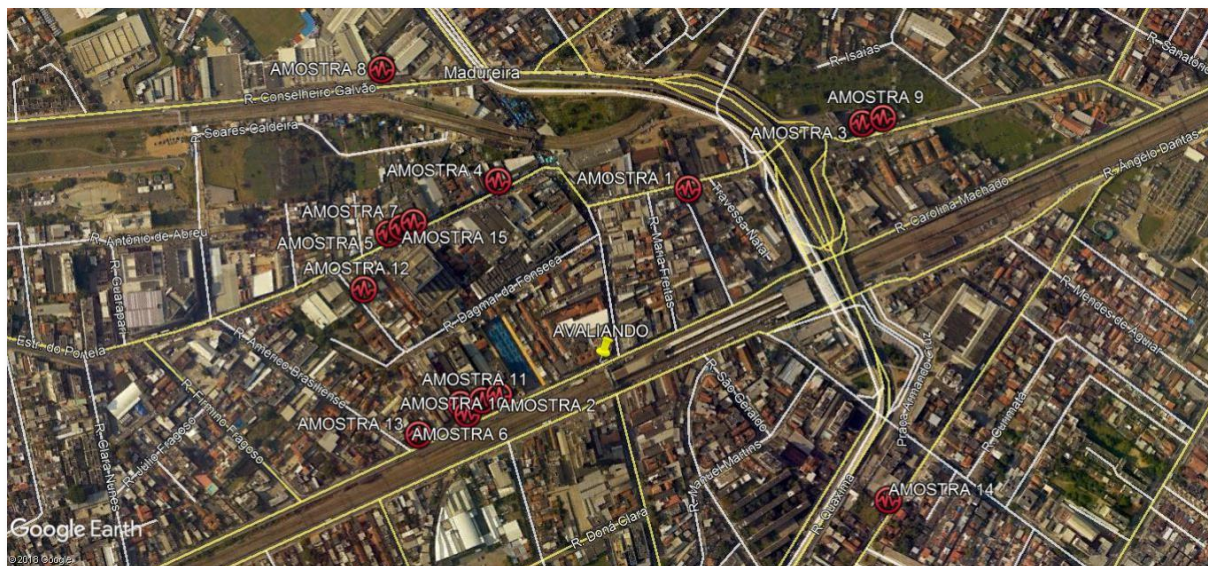
| COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO | | | |
|-------------------------------|--------------|--------|----------|
| Desvio Padrão | 1295,13 | 388,19 | |
| Média | R\$ 4.175,59 | R\$ | 2.802,05 |
| Coefficiente de Variação | 31,02% | 13,85% | |

| VALOR DE MERCADO | | |
|------------------|--------------|-----------------------|
| Área (m²) | Valor/m² | Valor do Imóvel (R\$) |
| 67,82 | R\$ 2.802,05 | R\$ 190.035,30 |

| Amostras | Valor unitário Vu (m²) | Valor Unitário Saneado (/m²) |
|----------|------------------------|------------------------------|
| 1 | R\$ 5.571,43 | R\$ 4.624,18 |
| 2 | R\$ 5.142,86 | R\$ 3.103,51 |
| 3 | R\$ 5.142,86 | R\$ 3.103,51 |
| 4 | R\$ 6.093,75 | R\$ 3.070,69 |
| 5 | R\$ 2.407,41 | R\$ 2.181,91 |
| 6 | R\$ 4.166,67 | R\$ 2.401,08 |
| 7 | R\$ 2.166,67 | R\$ 3.059,48 |
| 8 | R\$ 5.238,10 | R\$ 3.013,28 |
| 9 | R\$ 5.600,00 | R\$ 2.853,54 |
| 10 | R\$ 3.708,33 | R\$ 2.614,51 |
| 11 | R\$ 4.714,29 | R\$ 3.174,32 |
| 12 | R\$ 2.966,67 | R\$ 1.993,48 |
| 13 | R\$ 3.703,70 | R\$ 1.319,03 |
| 14 | R\$ 3.611,11 | R\$ 2.794,84 |
| 15 | R\$ 2.400,00 | R\$ 3.062,54 |



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: | | 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: | | 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 | | | | | |
| 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: | | 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): | | 40 | | | |
| 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): | | 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: | | 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): | | 37 | | | |
| 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): | | 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-95850-af-2465208247-4u-mmb-a | | | | | |
| | 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 | | 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: | | 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-24637692467-4u-mmb-a | | | | | |
| | 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-29m2-21170016-3apqjadedeta-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 Lopes, 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------|------------------|---------------|--------|------------------------------|-----------|-------------|------|-----------------|-----------------|--------------|------|-----------------------|------------------|--------------|---------------------------|-----------|-----------------------|---------|-----|
| DADOS DO AVALIANDO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Área do Imóvel (m²) | 67,82 | F topográfica | 1,00 | F transposição | 2.121,13 | F área | 1,00 | F esquina | 1,00 | Idade (anos) | 35 | Estado de Conservação | e | Fator K | 0,440 | | | | |
| ELEMENTOS COMPARATIVOS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Amostras | Valor de aluguel | Área (m²) | Oferta | Valor Utilitário Imóvel (m²) | Exponente | % Exponente | Fca | Fabr Área - Fca | Tamanho de Área | Topografia | Ft | Esquina | Vida útil (anos) | Idade (Anos) | Vida Remanescente (meses) | Idade (%) | Estado de Conservação | Fator K | R |
| 1 | R\$ 600,00 | 20,00 | 0,90 | R\$ 27,00 | 0,125 | 70,51% | 0,66 | 0,29 | 1,00 | 2.259,93 | 1,00 | 1,00 | 60 | 35 | 300 | 58 | d | 0,4800 | 0,2 |
| 2 | R\$ 1.500,00 | 60,00 | 0,90 | R\$ 22,50 | 0,250 | 11,53% | 0,97 | 0,88 | 1,00 | 2.626,57 | 1,00 | 1,00 | 60 | 40 | 240 | 66 | e | 0,3700 | 0,2 |
| 3 | R\$ 700,00 | 20,00 | 0,90 | R\$ 31,50 | 0,125 | 70,51% | 0,66 | 0,29 | 1,00 | 2.431,37 | 1,00 | 1,00 | 60 | 37 | 276 | 61 | c | 0,4820 | 0,2 |
| 4 | R\$ 650,00 | 30,00 | 0,90 | R\$ 19,50 | 0,125 | 55,77% | 0,90 | 0,44 | 1,00 | 2.709,59 | 1,00 | 1,00 | 60 | 40 | 240 | 66 | d | 0,4150 | 0,2 |
| 5 | R\$ 800,00 | 35,00 | 0,90 | R\$ 20,57 | 0,125 | 48,33% | 0,92 | 0,52 | 1,00 | 2.709,59 | 1,00 | 1,00 | 60 | 40 | 240 | 66 | d | 0,4150 | 0,2 |
| 6 | R\$ 800,00 | 29,00 | 0,90 | R\$ 24,83 | 0,125 | 57,24% | 0,90 | 0,43 | 1,00 | 2.626,57 | 1,00 | 1,00 | 60 | 30 | 360 | 50 | c | 0,6800 | 0,2 |
| 7 | R\$ 1.000,00 | 35,00 | 0,90 | R\$ 25,71 | 0,125 | 48,33% | 0,92 | 0,52 | 1,00 | 2.709,59 | 1,00 | 1,00 | 60 | 40 | 240 | 66 | c | 0,4110 | 0,2 |
| 8 | R\$ 500,00 | 34,00 | 0,90 | R\$ 13,24 | 0,125 | 49,87% | 0,92 | 0,50 | 1,00 | 1.487,78 | 1,00 | 1,00 | 60 | 30 | 360 | 50 | c | 0,6800 | 0,2 |
| 9 | R\$ 250,00 | 32,00 | 0,90 | R\$ 70,31 | 0,125 | 52,82% | 0,91 | 0,47 | 1,00 | 2.431,37 | 1,00 | 1,00 | 60 | 30 | 360 | 50 | d | 0,5740 | 0,2 |
| 10 | R\$ 700,00 | 30,00 | 0,90 | R\$ 21,00 | 0,125 | 55,77% | 0,90 | 0,44 | 1,00 | 2.626,57 | 1,00 | 1,00 | 60 | 40 | 240 | 66 | d | 0,4150 | 0,2 |
| 11 | R\$ 600,00 | 30,00 | 0,90 | R\$ 18,00 | 0,125 | 55,77% | 0,90 | 0,44 | 1,00 | 2.626,57 | 1,00 | 1,00 | 60 | 45 | 180 | 75 | c | 0,3860 | 1,2 |
| 12 | R\$ 5.000,00 | 195,00 | 0,90 | R\$ 23,08 | 0,125 | 187,53% | 1,14 | 2,88 | 1,00 | 2.431,37 | 1,00 | 1,00 | 60 | 35 | 300 | 58 | c | 0,5280 | 2,2 |
| 13 | R\$ 500,00 | 37,00 | 0,90 | R\$ 12,16 | 0,125 | 45,44% | 0,93 | 0,55 | 1,00 | 2.626,57 | 1,00 | 1,00 | 60 | 45 | 180 | 75 | e | 0,2815 | 3,2 |
| 14 | R\$ 1.400,00 | 98,00 | 0,90 | R\$ 12,86 | 0,125 | 44,50% | 1,05 | 1,45 | 1,00 | 1.611,56 | 1,00 | 1,00 | 60 | 30 | 360 | 50 | c | 0,6800 | 4,2 |
| 15 | R\$ 700,00 | 30,00 | 0,90 | R\$ 21,00 | 0,125 | 55,77% | 0,90 | 0,44 | 1,00 | 2.709,59 | 1,00 | 1,00 | 60 | 30 | 360 | 50 | d | 0,5740 | 5,2 |

| RESUMO FINAL DA HOMOGENEIZAÇÃO | | | | | | | | | | | TRATAMENTO ESTATÍSTICO | | |
|--------------------------------|----------------------------|---------------|----------------|------------------|-----------------------|------------------|------------------------------------|-------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|----------------------------|--|
| Amostras | Valor Unitário Imóvel (m²) | Fator Orlenta | Fator área Fca | Fator transp. Ft | Fator topografia Ftop | Fator esquina Fe | Fator Conservação das Benteiteiras | Total dos Fatores | Valor Unitário Vu (nr) | Saneamento das Amostras | | Valor Unitário Saneado(nr) | |
| 1 | R\$ 27,00 | 0,90 | 0,86 | 0,94 | 1,00 | 1,00 | 0,89 | 0,59 | R\$ 15,89 | Nº Elementos | 15 | R\$ 15,89 | |
| 2 | R\$ 22,50 | 0,90 | 0,97 | 0,75 | 1,00 | 1,00 | 1,20 | 0,82 | R\$ 18,44 | Somatório | R\$ 225,94 | R\$ 18,44 | |
| 3 | R\$ 31,50 | 0,90 | 0,86 | 0,87 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 0,53 | R\$ 16,80 | Média aritmética | R\$ 15,06 | R\$ 16,80 | |
| 4 | R\$ 19,50 | 0,90 | 0,90 | 0,78 | 1,00 | 1,00 | 1,07 | 0,66 | R\$ 12,79 | Limite superior (+30 %) | R\$ 19,58 | R\$ 12,79 | |
| 5 | R\$ 20,57 | 0,90 | 0,92 | 0,78 | 1,00 | 1,00 | 1,07 | 0,67 | R\$ 13,85 | Limite inferior (-30 %) | R\$ 10,54 | R\$ 13,85 | |
| 6 | R\$ 24,83 | 0,90 | 0,90 | 0,75 | 1,00 | 1,00 | 0,73 | 0,28 | R\$ 6,91 | | | | |
| 7 | R\$ 25,71 | 0,90 | 0,92 | 0,78 | 1,00 | 1,00 | 1,01 | 0,61 | R\$ 15,69 | | | R\$ 15,69 | |
| 8 | R\$ 13,24 | 0,90 | 0,92 | 1,42 | 1,00 | 1,00 | 0,73 | 0,97 | R\$ 12,84 | | | R\$ 12,84 | |
| 9 | R\$ 70,31 | 0,90 | 0,91 | 0,87 | 1,00 | 1,00 | 0,77 | 0,46 | R\$ 32,08 | | | | |
| 10 | R\$ 21,00 | 0,90 | 0,90 | 0,75 | 1,00 | 1,00 | 1,07 | 0,62 | R\$ 13,08 | | | R\$ 13,08 | |
| 11 | R\$ 18,00 | 0,90 | 0,90 | 0,75 | 1,00 | 1,00 | 1,33 | 0,88 | R\$ 15,81 | | | R\$ 15,81 | |
| 12 | R\$ 23,08 | 0,90 | 1,14 | 0,87 | 1,00 | 1,00 | 0,84 | 0,75 | R\$ 17,41 | | | R\$ 17,41 | |
| 13 | R\$ 12,16 | 0,90 | 0,93 | 0,75 | 1,00 | 1,00 | 1,58 | 1,15 | R\$ 14,04 | | | R\$ 14,04 | |
| 14 | R\$ 12,86 | 0,90 | 1,05 | 1,32 | 1,00 | 1,00 | 0,73 | 0,89 | R\$ 12,76 | | | R\$ 12,76 | |
| 15 | R\$ 21,00 | 0,90 | 0,90 | 0,78 | 1,00 | 1,00 | 0,77 | 0,36 | R\$ 7,55 | | | | |

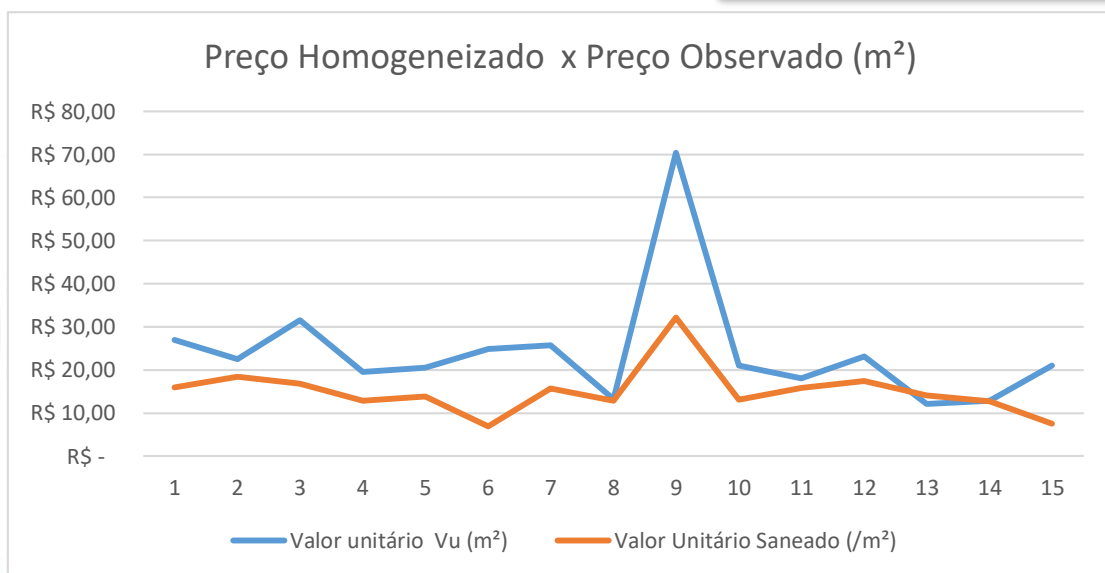


| MÉDIAS SANEADAS | | | |
|------------------------|-----|-------|---------------|
| N° Elementos Saneados: | 12 | | |
| Média | R\$ | 14,95 | média saneada |
| lim sup. | R\$ | 19,44 | lim superior |
| lim inf. | R\$ | 10,47 | lim inferior |
| DesvPad | | 1,98 | desvio padrão |

| COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO | | | |
|-------------------------------|-----|--------|-----------|
| Desvio Padrão | | 13,84 | 1,98 |
| Média | R\$ | 24,22 | R\$ 14,95 |
| Coefficiente de Variação | | 57,16% | 13,27% |

| VALOR DE ALUGUEL | | |
|------------------|-----------|-----------------------|
| Área (m²) | Valor/m² | Valor do Imóvel (R\$) |
| 67,82 | R\$ 14,95 | R\$ 1.013,92 |

| Amostras | Valor unitário Vu (m²) | Valor Unitário Saneado (/m²) |
|----------|------------------------|------------------------------|
| 1 | R\$ 27,00 | R\$ 15,89 |
| 2 | R\$ 22,50 | R\$ 18,44 |
| 3 | R\$ 31,50 | R\$ 16,80 |
| 4 | R\$ 19,50 | R\$ 12,79 |
| 5 | R\$ 20,57 | R\$ 13,85 |
| 6 | R\$ 24,83 | R\$ 6,91 |
| 7 | R\$ 25,71 | R\$ 15,69 |
| 8 | R\$ 13,24 | R\$ 12,84 |
| 9 | R\$ 70,31 | R\$ 32,08 |
| 10 | R\$ 21,00 | R\$ 13,08 |
| 11 | R\$ 18,00 | R\$ 15,81 |
| 12 | R\$ 23,08 | R\$ 17,41 |
| 13 | R\$ 12,16 | R\$ 14,04 |
| 14 | R\$ 12,86 | R\$ 12,76 |
| 15 | R\$ 21,00 | R\$ 7,55 |





ANEXO 8 PLANTA

