



ControlConsulting
Avaliação e Gestão de Ativos

2018

Laudo de Avaliação

Boulevard 28 de Setembro, 77 – Bairro
Maracanã – Rio de Janeiro (HUPE – espaço
para a cantina)

Universidade do Estado do Rio
de Janeiro - UERJ

Projeto: 069-010-2015

Laudo de Avaliação Para Determinação de
Valor de Locação para Instalação de um
restaurante 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

Dezembro de 2018



Universidade do Estado do Rio de Janeiro - UERJ

Avaliação do Valor de Locação do Imóvel localizado no Boulevard
28 de Setembro, 77 – (HUPE – espaço para a cantina) - Bairro
Maracanã – Rio de Janeiro

São Paulo, 21 de dezembro de 2018.

São Paulo, 21 de dezembro de 2018.

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 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 valor de locação do imóvel indicado 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 Aluguel mensal por m²:**

R\$ 5.392,20 (Cinco mil, trezentos e noventa e dois reais e vinte centavos)

Atenciosamente,

Marcelo F. Carmo
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

Sarah Celi dos Santos
Responsável Técnica
CREA 5062644189
Engenheira
ControlConsulting
Avaliação e Gestão de Ativos

SINOPSE

BEM AVALIADO: Localizado no Boulevard 28 de Setembro, 77 – Bairro Maracanã – Rio de Janeiro. A área objeto da avaliação possui uma área de 104,5, sendo esse uma área destinada a um restaurante.

DATA DA VISTORIA: 17/12/2018.

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 de locação do imóvel.

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 e informações disponibilizadas pela Contratante, onde não realizamos qualquer tipo de aferição e/ou análise jurídica do imóvel vistoriado.

A data base do relatório é dezembro -18

2. INTERESSADO

Universidade do Estado do Rio de Janeiro

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

Rio de Janeiro / RJ

CEP: 20550-013

3.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Maracanã é um bairro nobre da Zona Norte do Rio de Janeiro. É um dos sete bairros tradicionais a serem administrados pela subprefeitura da Grande Tijuca, enquanto outros 64 bairros pertencem à subprefeitura da zona norte. Seu índice de qualidade de vida era de 0,944 em 2000, sendo o segundo entre os 86 bairros da Zona Norte; perdendo apenas para Jardim Guanabara.

O Rio Maracanã possui 8.510 metros de extensão desde sua nascente na vertente norte do maciço da Tijuca até sua foz, sendo um dos rios contribuintes ao canal do Mangue, que por sua vez alimenta a Baía de Guanabara. Considerado um dos principais rios da Grande Tijuca, o rio responsável pela nomenclatura do bairro, é um dos grandes pontos de discussões acerca das enchentes no Município do Rio de Janeiro.

Faz limite com a Praça da Bandeira, São Francisco Xavier, Tijuca e Vila Isabel na Zona Norte e Bairro Imperial de São Cristóvão e Mangueira na Zona Central. Apesar de ser vizinho à Mangueira, esta não se localiza dentro dos limites do bairro, e ainda é separa por uma linha de trem; é um dos bairros cariocas que atualmente não possuem favelas. Cortado pela Avenida Maracanã, uma das principais vias de acesso à Tijuca, tem também como ruas principais a São Francisco Xavier, General Canabarro e a Avenida Professor Manoel de Abreu. É um bairro de ruas tipicamente residenciais, embora tenham muito trânsito e contenham diversos colégios e empresas, como a sede da Petrobras Distribuidora na Rua General Canabarro.

Atualmente, o Maracanã faz parte da IX Região Administrativa (Vila Isabel), que abrange os bairros de Vila Isabel, Andaraí e Grajaú. Ocupa uma área territorial de aproximadamente 1,67 km², com uma total construída de 100%, não apresentando área verde. Portanto, é totalmente urbanizado, com ruas asfaltadas, rios canalizados e rede de esgoto implantada em toda a região.

Quanto ao uso do solo, pode-se dizer que é basicamente residencial, com grande número de imóveis e particularmente de edifícios. A população do bairro caiu de 27.319 habitantes em 2000, para 25.256 habitantes em 2010.

3.3 DOCUMENTAÇÃO

Não disponibilizada.

3.4 CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

O imóvel objeto desta avaliação, ou seja, o quiosque, está localizado na calçada da via pública, acesso ao HUPE (Hospital Universitário Pedro Ernesto). O terreno é plano, os quiosques estão no nível da rua e se encontram desde a esquina até a portaria do HUPE.

3.5 CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

O objeto desta avaliação é uma área destinada a uma cantina com área de 104,50m². A mesma se encontra em reforma.

3.6 OCUPAÇÃO

O local está sendo preparado para ser cupado por uma cantina.

3.7 VISTORIA DO AVALIANDO

A vistoria foi realizada na data de 17/12/2018.

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

Uma oportunidade de negócio existe quando a oferta de um produto ou serviço encontra-se com a necessidade ou desejo de alguém disposto a pagar por eles. Para este caso, em específico, onde a ocupação do imóvel é bem específica, não identificamos imóveis disponíveis no mercado, para tal finalidade. Por esse motivo, entendemos que devido a essa particularidade, os valores solicitados estão diretamente ligados a necessidade do interessado do imóvel, fazendo com que o valor seja, muitas vezes, superior a média obtida em pesquisas da região.

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.

Para este caso, em específico, realizamos uma pesquisa na região, referente à terrenos desocupados, lojas, imóveis comerciais com portas para a rua, etc, para que pudéssemos identificar um valor médio praticado no local. Devido a pretensão de ocupação do local em questão, foi necessário realizarmos alguns ajustes, uma vez que não há imóveis disponíveis com a mesma finalidade.

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 Comercialização: Tende a igualar os tipos de negociações levando em consideração se o imóvel está à venda, se está disponível para locação 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, ocorrido 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):

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

$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}}\right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow$ 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)

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

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:

| 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 |

Fator Oportunidade de Negócio: Após feita a análise do mercado, bem como observação da época em que o imóvel será alugado, verificamos que devido a pouca disponibilidade de imóveis com a mesma finalidade e características, identificamos um fator para que pudessemos obter um valor, por metro quadrado, mais próximo a realidade. Além desse fator, baseamos nossos cálculos em trabalhos científicos publicados com metodologias e estudos relacionados com a finalidade em questão.

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

6.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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 | 2 |
| 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. | | | | | 8 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 |

6.2 GRAU DE PRECISÃO

| PRECISÃO | | |
|-------------------------------|---------------|--------|
| média | R\$ | 51,60 |
| intervalo de confiança | | 0,80 |
| "n-1" | | 4,00 |
| n | | 5,00 |
| t student | | 1,5332 |
| desvio padrão | | 7,44 |
| raiz de "n" | | 2,24 |
| resultado | R\$ | 5,10 |
| max | R\$ | 56,70 |
| min | R\$ | 46,50 |
| % em torno da média | 19,778 | <30% |
| Enquadrado no Grau III | | |

7. VALOR DE ALUGUEL

| VALOR DE ALUGUEL DO IMÓVEL | | |
|---|---------------------|--------------|
| Valor unitário médio homogeneizado (m²) | | |
| | R\$ | 51,60 |
| Área total do imóvel (m²) | | |
| | | 104,50 |
| Intervalo de arbítrio do avaliador | | |
| | (m²) | (Total) |
| máximo (+15%) | R\$ 59,34 | R\$ 6.201,03 |
| mínimo (-15%) | R\$ 43,86 | R\$ 4.583,37 |
| Valor Final | R\$ 5.392,20 | |
| Valor máximo | R\$ 6.201,03 | |
| Valor mínimo | R\$ 4.583,37 | |

8. ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação possui 14 (quatorze) folhas impressas sendo esta última, datada e assinada.

Acompanham 4 (quatro) anexos.

São Paulo, 21 de dezembro de 2018.

Marcelo F. Carmo
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

Sarah Celi dos Santos
Responsável Técnica
CREA 5062644189
Engenheira
ControlConsulting
Avaliação e Gestão de Ativos

ANEXO 1 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Vista geral do prédio



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna

ANEXO 3 DADOS AMOSTRAIS

| INFORMAÇÕES SOBRE AS AMOSTRAS | | | | | | | | | | | |
|--|--|---|--|--|--|--|--|-----------------------------------|--|------------------------|--|
| AMOSTRA 01 | | | | | | | | | | | |
| Endereço: | | Rua Ibituruna | | | | | | | | | |
| Cidade: | | RIO DE JANEIRO | | | | | | Estado: | | RJ | |
| Área do imóvel (m²): | | 198,00 | | | | | | | | | |
| Valor solicitado (R\$): | | 5.900,00 | | Valor/m² (R\$): | | 29,80 | | 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: | | 2.731,63 | |
| Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto | | Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa | | | | Idade Aparente (em anos): | | 30 | | | |
| Conservação (assinalar "X") | | | | | | Observações | | | | | |
| | | a - Novo | | e - Reparos simples | | zms.com.br/oferta/aj-guest-liga-salvaca-mecanica-zona-norte-rio-de-janeiro-210031147/?tag=oferta-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): | | Proprietário | | | | Telefone de Contato: | | (21) 99804-3432 | | | |
| AMOSTRA 02 | | | | | | | | | | | |
| Endereço: | | Boulevard Vinte e Oito de Setembro | | | | | | | | | |
| Cidade: | | RIO DE JANEIRO | | | | | | Estado: | | RJ | |
| Área do imóvel (m²): | | 325,00 | | | | | | | | | |
| Valor solicitado (R\$): | | 19.500,00 | | Valor/m² (R\$): | | 60,00 | | 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: | | 2.890,43 | |
| Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto | | Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa | | | | Idade Aparente (em anos): | | 15 | | | |
| Conservação (assinalar "X") | | | | | | Observações | | | | | |
| | | a - Novo | | e - Reparos simples | | zms.com.br/oferta/aj-guest-liga-salvaca-mecanica-zona-norte-rio-de-janeiro-210031147/?tag=oferta-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): | | João | | | | Telefone de Contato: | | (21) 99996-1346 | | | |
| AMOSTRA 03 | | | | | | | | | | | |
| Endereço: | | Rua Joaquim Palhares | | | | | | | | | |
| Cidade: | | RIO DE JANEIRO | | | | | | Estado: | | RJ | |
| Área do imóvel (m²): | | 100,00 | | | | | | | | | |
| Valor solicitado (R\$): | | 3.200,00 | | Valor/m² (R\$): | | 32,00 | | 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: | | 1.791,19 | |
| Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto | | Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa | | | | Idade Aparente (em anos): | | 20 | | | |
| Conservação (assinalar "X") | | | | | | Observações | | | | | |
| | | a - Novo | | e - Reparos simples | | zms.com.br/oferta/aj-guest-liga-salvaca-mecanica-zona-norte-rio-de-janeiro-210031147/?tag=oferta-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): | | Mauro | | | | Telefone de Contato: | | (21) 2512-1489 ou (21) 98712-7444 | | | |



| AMOSTRA 04 | | | | | | | | | | | |
|--|--|---|--|--|--|---|--|-----------------------------------|--|------------------------|--|
| Endereço: | | Rua Joaquim Palhares | | | | | | | | | |
| Cidade: | | RIO DE JANEIRO | | | | | | Estado: | | RJ | |
| Área do imóvel (m²): | | 74,00 | | | | | | | | | |
| Valor solicitado (R\$): | | 3.400,00 | | Valor/m² (R\$): | | 45,95 | | 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: | | 1.791,19 | |
| Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto | | Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa | | | | | | Idade Aparente (em anos): | | 10 | |
| Conservação (assinalar "X") | | | | | | Observações | | | | | |
| | | a - Novo | | e - Reparos simples | | https://www.zillow.com.br/oferta/avaliacao-sala-praca-da-bandeira-zona-norte-rio-de-janeiro-474m2-ID:15393064/?page=det | | | | | |
| x | | 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): | | Mauro | | | | Telefone de Contato: | | (21) 2512-1489 ou (21) 98712-7444 | | | |
| AMOSTRA 05 | | | | | | | | | | | |
| Endereço: | | Boulevard Vinte e Oito de Setembro | | | | | | | | | |
| Cidade: | | RIO DE JANEIRO | | | | | | Estado: | | RJ | |
| Área do imóvel (m²): | | 55,00 | | | | | | | | | |
| Valor solicitado (R\$): | | 5.000,00 | | Valor/m² (R\$): | | 90,91 | | 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: | | 2.890,43 | |
| Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto | | Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa | | | | | | Idade Aparente (em anos): | | 10 | |
| Conservação (assinalar "X") | | | | | | Observações | | | | | |
| | | a - Novo | | e - Reparos simples | | https://www.zillow.com.br/oferta/avaliacao-sala-praca-da-bandeira-zona-norte-rio-de-janeiro-474m2-ID:15393064/?page=det | | | | | |
| x | | 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): | | Remax | | | | Telefone de Contato: | | (21) 99273-1064 | | | |
| AMOSTRA 06 | | | | | | | | | | | |
| Endereço: | | Boulevard Vinte e Oito de Setembro | | | | | | | | | |
| Cidade: | | RIO DE JANEIRO | | | | | | Estado: | | RJ | |
| Área do imóvel (m²): | | 448,00 | | | | | | | | | |
| Valor solicitado (R\$): | | 35.000,00 | | Valor/m² (R\$): | | 78,13 | | 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: | | 2.890,43 | |
| Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto | | Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa | | | | | | Idade Aparente (em anos): | | 10 | |
| Conservação (assinalar "X") | | | | | | Observações | | | | | |
| | | a - Novo | | e - Reparos simples | | https://www.zillow.com.br/oferta/avaliacao-sala-praca-da-bandeira-zona-norte-rio-de-janeiro-474m2-ID:15393064/?page=det | | | | | |
| x | | 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): | | Office | | | | Telefone de Contato: | | (21) 2529-5900 | | | |



| AMOSTRA 07 | | | | | | | | | | | |
|--|--|---|--|------------------|--|--|--|------------------------------------|--|------------------------|--|
| Endereço: | | Rua Hipólito da Costa | | | | | | | | | |
| Cidade: | | RIO DE JANEIRO | | | | | | Estado: | | RJ | |
| Área do imóvel (m²): | | 60,00 | | | | | | | | | |
| Valor solicitado (R\$): | | 5.200,00 | | Valor/m² (R\$): | | 86,67 | | 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: | | Meio de quadra | | x Esquina | | Formato do terreno (x) Regular () Irregular | | Fator Transposição: | | 2.177,76 | |
| Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto | | Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa | | | | Idade Aparente (em anos): | | 2 | | | |
| Conservação (assinalar "X") | | | | | | Observações | | | | | |
| a | | - Novo | | e | | - Reparos simples | | | | | |
| x 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): | | Quatro Marias | | | | Telefone de Contato: | | (21) 2533-8869 | | | |
| AMOSTRA 08 | | | | | | | | | | | |
| Endereço: | | Rua Senador Furtado | | | | | | | | | |
| Cidade: | | RIO DE JANEIRO | | | | | | Estado: | | RJ | |
| Área do imóvel (m²): | | 500,00 | | | | | | | | | |
| Valor solicitado (R\$): | | 20.000,00 | | Valor/m² (R\$): | | 40,00 | | 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: | | 2.469,40 | |
| Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto | | Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa | | | | Idade Aparente (em anos): | | 10 | | | |
| Conservação (assinalar "X") | | | | | | Observações | | | | | |
| a | | - Novo | | e | | - Reparos simples | | | | | |
| x 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): | | Edgard de Barros Clare | | | | Telefone de Contato: | | (021) 2570-9444 ou (021) 2268-6119 | | | |

ANEXO 4 MEMORIAL DE CÁLCULO

| HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------|------------------|--------------|--------|----------------------------|----------|------------|------------------|-----------------|------------|--------------|---------|-----------------------|--------------|---------------------------|-----------|-----------------------|---------|-----|--|
| DADOS DO AVALIANDO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Área do Imóvel (m²) | 104,50 | F topografia | 1,00 | F transposição | 2.890,43 | F área | 1,00 | F esquina | 1,10 | Idade (anos) | 20 | Estado de Conservação | e | Fator K | 0,6390 | | | | |
| ELEMENTOS COMPARATIVOS | | | | | | Fca | | | Ftop | | Ft | Fe | BENFEITORIAS | | | | | | |
| Amostras | Valor de aluguel | Área (m²) | Oferta | 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\$ 5.900,00 | 198,00 | 0,90 | R\$ 26,82 | 0,125 | 89,47% | 1,08 | 1,89 | 1,00 | 2.731,63 | 1,00 | 60 | 30 | 360 | 50 | c | 0,6090 | 0,2 | |
| 2 | R\$ 19.500,00 | 325,00 | 0,90 | R\$ 54,00 | 0,125 | 211,00% | 1,15 | 3,11 | 1,00 | 2.890,43 | 1,00 | 60 | 15 | 540 | 25 | c | 0,8225 | 0,2 | |
| 3 | R\$ 3.200,00 | 100,00 | 0,90 | R\$ 28,80 | 0,250 | 4,31% | 0,99 | 0,96 | 1,00 | 1.791,19 | 1,00 | 60 | 20 | 480 | 33 | c | 0,7610 | 0,2 | |
| 4 | R\$ 3.400,00 | 74,00 | 0,90 | R\$ 41,35 | 0,250 | 29,19% | 0,92 | 0,71 | 1,00 | 1.791,19 | 1,00 | 60 | 10 | 600 | 16 | b | 0,9040 | 0,2 | |
| 5 | R\$ 5.000,00 | 55,00 | 0,90 | R\$ 81,82 | 0,125 | 47,37% | 0,92 | 0,53 | 1,00 | 2.890,43 | 1,00 | 60 | 10 | 600 | 16 | b | 0,9040 | 0,2 | |
| 6 | R\$ 35.000,00 | 448,00 | 0,90 | R\$ 70,31 | 0,125 | 328,71% | 1,20 | 4,29 | 1,00 | 2.890,43 | 1,00 | 60 | 10 | 600 | 16 | b | 0,9040 | 0,2 | |
| 7 | R\$ 5.200,00 | 60,00 | 0,90 | R\$ 78,00 | 0,125 | 42,58% | 0,93 | 0,57 | 1,00 | 2.177,76 | 1,10 | 60 | 2 | 696 | 3 | b | 0,9815 | 0,2 | |
| 8 | R\$ 20.000,00 | 500,00 | 0,90 | R\$ 36,00 | 0,125 | 378,47% | 1,22 | 4,78 | 1,00 | 2.469,40 | 1,00 | 60 | 10 | 600 | 16 | b | 0,9040 | 0,2 | |

| RESUMO FINAL DA HOMOGENEIZAÇÃO | | | | | | | | |
|--------------------------------|----------------------------|----------------|-----------------------|------------------|------------------------------------|--------------------|-------------------|------------------------|
| Am. | Valor Unitário Imóvel (m²) | Fator área Fca | Fator topografia Ftop | Fator esquina Fe | Fator Conservação das Benfeitorias | Fator Transposição | Total dos Fatores | Valor unitário Vu (m²) |
| 1 | R\$ 26,82 | 1,08 | 1,00 | 1,10 | 1,05 | 1,06 | 1,29 | R\$ 34,61 |
| 2 | R\$ 54,00 | 1,15 | 1,00 | 1,10 | 0,78 | 1,00 | 1,03 | R\$ 55,58 |
| 3 | R\$ 28,80 | 0,99 | 1,00 | 1,10 | 0,84 | 1,61 | 1,54 | R\$ 44,42 |
| 4 | R\$ 41,35 | 0,92 | 1,00 | 1,10 | 0,71 | 1,61 | 1,34 | R\$ 55,32 |
| 5 | R\$ 81,82 | 0,92 | 1,00 | 1,10 | 0,71 | 1,00 | 0,73 | R\$ 59,71 |
| 6 | R\$ 70,31 | 1,20 | 1,00 | 1,10 | 0,71 | 1,00 | 1,01 | R\$ 70,76 |
| 7 | R\$ 78,00 | 0,93 | 1,00 | 1,00 | 0,65 | 1,33 | 0,91 | R\$ 71,08 |
| 8 | R\$ 36,00 | 1,22 | 1,00 | 1,10 | 0,71 | 1,17 | 1,19 | R\$ 42,97 |

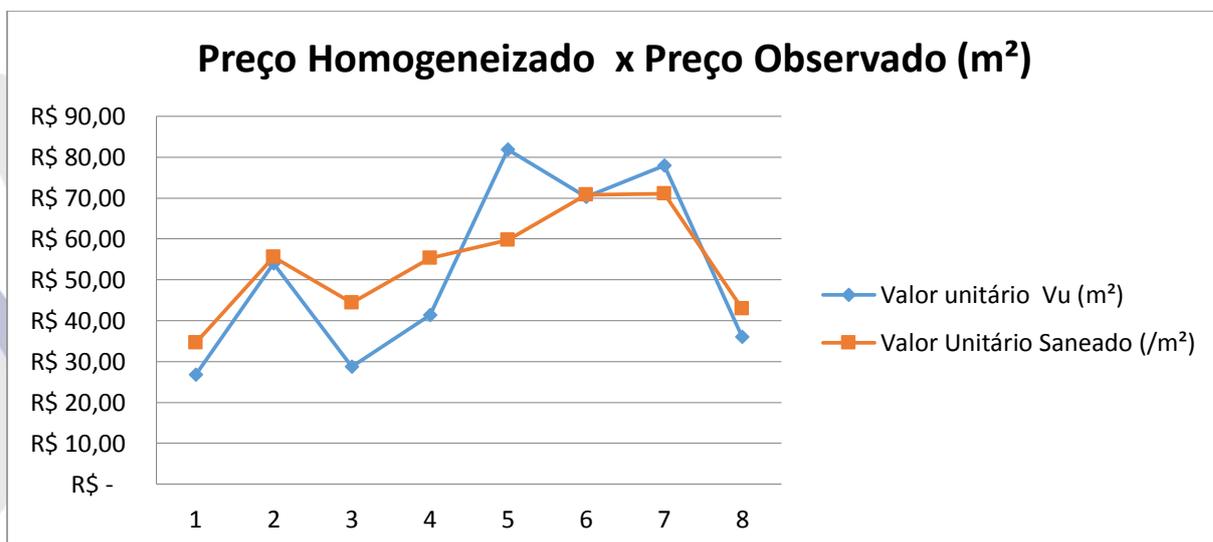
| TRATAMENTO ESTATÍSTICO | | |
|-------------------------|------------|----------------------------|
| Saneamento das Amostras | | Valor Unitário Saneado(m²) |
| Nº Elementos | 8 | - |
| Somatório | R\$ 434,45 | R\$ 55,58 |
| Média aritmética | R\$ 54,31 | R\$ 44,42 |
| Limite superior (+30 %) | R\$ 70,60 | R\$ 55,32 |
| Limite inferior (-30 %) | R\$ 38,01 | R\$ 59,71 |
| | | - |
| | | - |
| | | R\$ 42,97 |

| MÉDIAS SANEADAS | | | |
|------------------------|------|-------|---------------|
| N° Elementos Saneados: | 5 | | |
| Média | R\$ | 51,60 | média saneada |
| lim sup. | R\$ | 67,08 | lim superior |
| lim inf. | R\$ | 36,12 | lim inferior |
| DesvPad | 7,44 | | desvio padrão |

| COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO | | | |
|-------------------------------|-----|--------|-----------|
| Desvio Padrão | | 22,19 | 7,44 |
| Média | R\$ | 52,14 | R\$ 51,60 |
| Coefficiente de Variação | | 42,56% | 14,42% |

| VALOR DE ALUGUEL | | |
|------------------------|----------------------|-----------------------|
| Área (m ²) | Valor/m ² | Valor do Imóvel (R\$) |
| 104,50 | R\$ 51,60 | R\$ 5.392,20 |

| Valor unitário Vu (m ²) | Valor Unitário Saneado (/m ²) |
|-------------------------------------|---|
| R\$ 26,82 | R\$ 34,61 |
| R\$ 54,00 | R\$ 55,58 |
| R\$ 28,80 | R\$ 44,42 |
| R\$ 41,35 | R\$ 55,32 |
| R\$ 81,82 | R\$ 59,71 |
| R\$ 70,31 | R\$ 70,76 |
| R\$ 78,00 | R\$ 71,08 |
| R\$ 36,00 | R\$ 42,97 |



ANEXO 5 CROQUI

