



ControlConsulting
Avaliação e Gestão de Ativos

2019

Laudo de Avaliação

Rua Carolina Machado, nº 480 –
Sala 202 - 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



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 202 - 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\$ 224.419,63 (Duzentos e vinte e quatro mil, quatrocentos e dezenove reais e sessenta e três centavos).

 Valor de Aluguel mensal:

R\$ 1.149,85 (Um mil, cento e quarenta e nove reais e oitenta e cinco 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 202 - Bairro Madureira - Rio de Janeiro. O imóvel possui área de 62,55m².

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

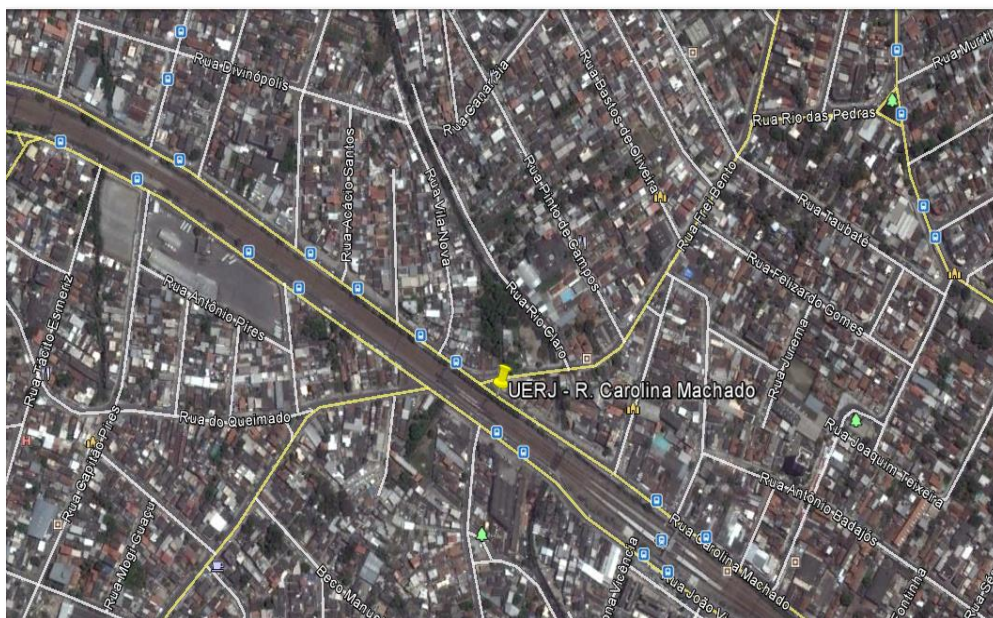
Rio de Janeiro / RJ

CEP: 20550-013

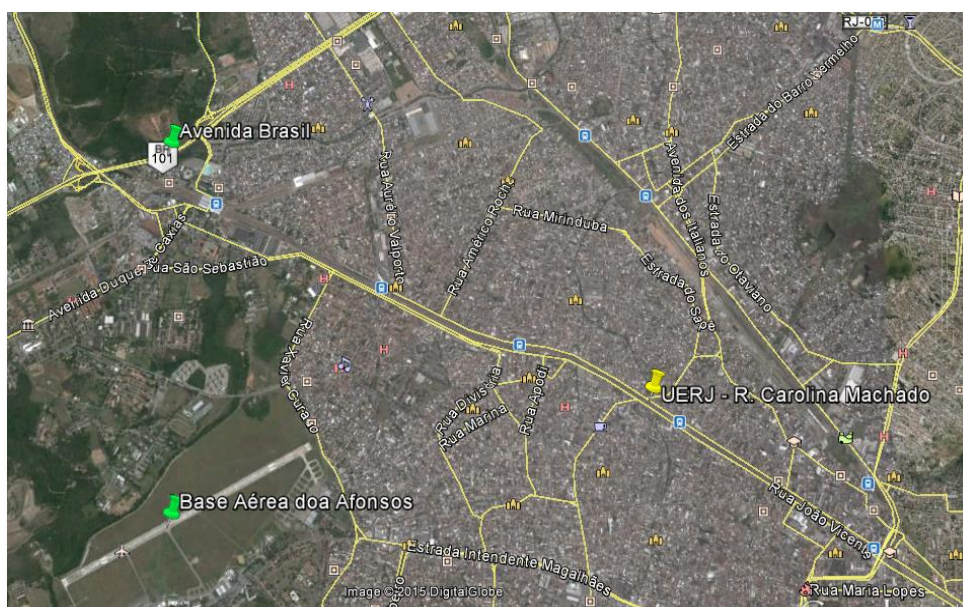
3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado na Rua Carolina Machado, nº 480 – Sala 202 - 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 62,55m², sendo este composto por salas comerciais.

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

Na área interna, o revestimento das paredes é de massa desempenada com pintura e outra parte de reboco, enquanto que o revestimento do piso é de cimento, as janelas são de ferro e vidro e as portas são de madeira e o forro é de laje.

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

3.7 OCUPAÇÃO

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

3.8 VISTORIA DO AVALIANDO

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

Contexto Imobiliário:

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

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

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

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

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

5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

5.1 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE MERCADO

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

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

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

5.2 CÁLCULOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

6.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

6.1.1 VALOR DE MERCADO

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

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

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

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

Devido as características dos elementos comparativos, o intervalo de ajustes para o conjunto de fatores ficou enquadrado no Grau II de fundamentação. Como esse item é um dos principais determinantes para alcançarmos o grau de fundamentação III, consequentemente 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, consequentemente 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\$ 3.583,53	
intervalo de confiança	0,80	
"n-1"	11,00	
n	12,00	
t student	1,3634	
desvio padrão	419,71	
raiz de "n"	3,46	
resultado	R\$ 165,19	
max	R\$ 3.748,72	
min	R\$ 3.418,34	
% em torno da média	9,219	<30%
Enquadrado no Grau III		

6.2.2 VALOR DE ALUGUEL

PRECISÃO		
média	R\$ 18,38	
intervalo de confiança	0,80	
"n-1"	11,00	
n	12,00	
t student	1,3634	
desvio padrão	2,77	
raiz de "n"	3,46	
resultado	R\$ 1,09	
max	R\$ 19,47	
min	R\$ 17,29	
% em torno da média	11,842	<30%
Enquadrado no Grau III		

7. VALORES

7.1 VALOR DE MERCADO

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL		
Valor unitário médio homogeneizado (m²)	R\$	3.583,53
Área total do imóvel (m²)		62,55
Intervalo de arbítrio do avaliador		
	(m²)	(Total)
máximo (+15%)	R\$ 4.121,06	R\$ 257.772,07
mínimo (-15%)	R\$ 3.046,00	R\$ 190.527,18
Valor Final	R\$ 224.149,63	
Valor máximo	R\$ 257.772,07	
Valor mínimo	R\$ 190.527,18	

7.2 VALOR DE ALUGUEL

VALOR DE ALUGUEL DO IMÓVEL		
Valor unitário médio homogeneizado (m²)	R\$	18,38
Área total do imóvel (m²)		62,55
Intervalo de arbítrio do avaliador		
	(m²)	(Total)
máximo (+15%)	R\$ 21,14	R\$ 1.322,33
mínimo (-15%)	R\$ 15,63	R\$ 977,38
Valor Final	R\$ 1.149,85	
Valor máximo	R\$ 1.322,33	
Valor mínimo	R\$ 977,38	

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

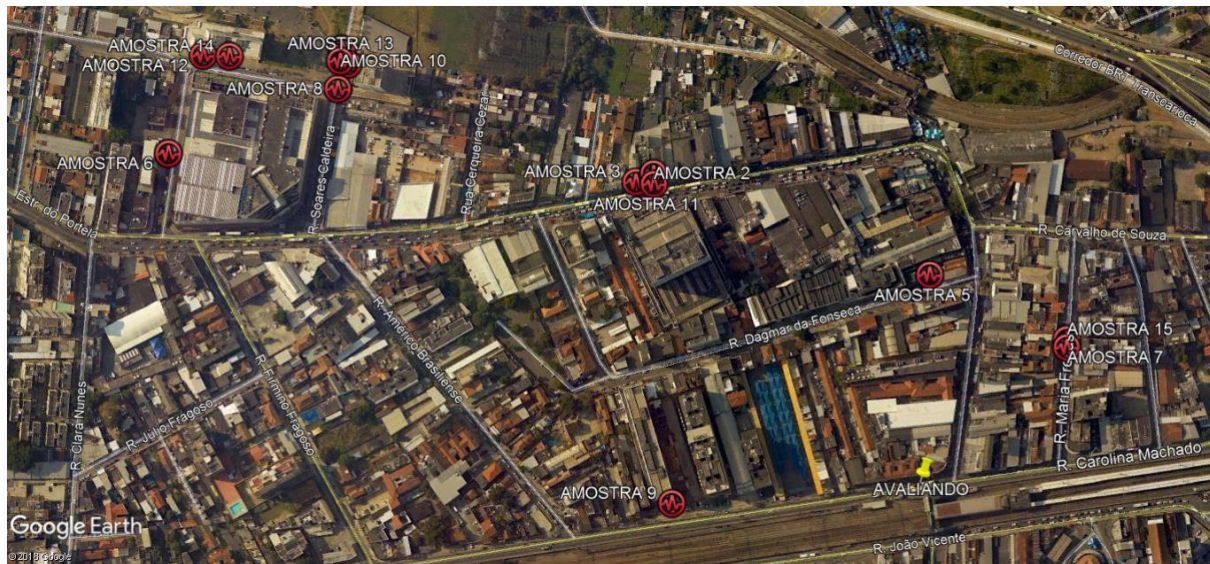
ANEXO 1 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

	
Vista da entrada	Vista interna
	
Vista interna	Vista interna
	
Vista interna	Vista interna



			
Vista interna		Vista interna	
			
Vista interna		Vista interna	

ANEXO 2



ANEXO 3

DADOS AMOSTRAIS – VALOR DE MERCADO

INFORMAÇÕES SOBRE AS AMOSTRAS											
AMOSTRA 01											
Endereço:		Estrada do Portela, 99 - Madureira									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		35									
Valor solicitado (R\$):		195.000,00		Valor/m² (R\$):		5.571,43		Tipo de Negócio:		☒ x ☐ Oferta ☐ Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		x		201 - 500 metros		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)				Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		2709,59	
Uso Predominante da Região:		() Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: () Casa (x) Sala () Armazém () Prédio				Idade Aparente (em anos):		35	
Conservação (assinalar "X")											
		a - Novo		e		- Reparos simples		https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-35m2-avalia-2437708847?_v=remedia			
		b - Entre novo e regular		x		f - Entre reparos simples e importantes					
		c - Regular				g - Reparos importantes					
		d - Entre regular e reparos simples				h - Entre reparos importantes e s/ valor					
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		viva real Telefone de Contato: (21) 3390-0619 ou (21) 97908-9955									
AMOSTRA 02											
Endereço:		Estrada do Portela, 99 - Madureira									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		35									
Valor solicitado (R\$):		180.000,00		Valor/m² (R\$):		5.142,86		Tipo de Negócio:		☒ x ☐ Oferta ☐ Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		x		201 - 500 metros		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)				Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		2709,59	
Uso Predominante da Região:		() Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: () Casa (x) Sala () Armazém () Prédio				Idade Aparente (em anos):		35	
Conservação (assinalar "X")											
		a - Novo		x		e - Reparos simples		https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-4-quartos-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-35m2-avalia-2437708847?_v=remedia			
		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):		viva real Telefone de Contato: (21) 3390-0619 ou (21) 97908-9955									
AMOSTRA 03											
Endereço:		Estrada do Portela, 99 (Sala 629 Polo I) - Madureira									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		35									
Valor solicitado (R\$):		180.000,00		Valor/m² (R\$):		5.142,86		Tipo de Negócio:		☒ x ☐ Oferta ☐ Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		x		201 - 500 metros		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)				Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		2709,59	
Uso Predominante da Região:		() Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: () Casa (x) Sala () Armazém () Prédio				Idade Aparente (em anos):		35	
Conservação (assinalar "X")											
		a - Novo		x		e - Reparos simples		https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-35m2-avalia-2437708847?_v=remedia			
		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):		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						
	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 964888600		
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						
	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						
	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:	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:	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						
	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):		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:	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):		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):		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:	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:	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	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):		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						
	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 imóveis					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						
	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						
	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):		sér gio 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						
	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						
	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						
	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes						
x	c	- Regular		g	- Reparos importantes						
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		viva real				Telefone de Contato:		21 35596700			

ANEXO 4

MEMORIAL DE CÁLCULO - VALOR DE MERCADO

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES																
DADOS DO AVALIANDO																
Área do imóvel (m²)	62,55	F topografia	1,00	F transposição	2,121,13	F área	1,00	F esquina	1,00	Idade (anos)	30	Estado de Conservação	e	Fator K	0,5120	
ELEMENTOS COMPARATIVOS																
BENEFETÓRIOS																
Amostras	Valor de Mercado	Área (m²)	Oferta	Valor Unitário Imóvel (m²)	Exponente	% Exponente	Fator Área - Fca	Tamanho de Área	Topografia	Transposição	Esquina	Vida útil (anos)	Idade (Anos)	Vida Remanescente (meses)	Estado de Conservação	R
1	R\$ 195.000,00	35,00	0,90	R\$ 5.571,43	0,125	44,04%	0,93	0,56	1,00	2.709,59	1,00	60	35	300	f	0,3620 0,2
2	R\$ 180.000,00	35,00	0,90	R\$ 5.142,86	0,125	44,04%	0,93	0,56	1,00	2.709,59	1,00	60	35	300	e	0,4440 0,2
3	R\$ 180.000,00	35,00	0,90	R\$ 5.142,86	0,125	44,04%	0,93	0,56	1,00	2.709,59	1,00	60	35	300	e	0,4440 0,2
4	R\$ 195.000,00	32,00	0,90	R\$ 6.093,75	0,125	48,84%	0,92	0,51	1,00	2.305,56	1,00	60	30	360	d	0,5740 0,2
5	R\$ 65.000,00	27,00	0,90	R\$ 2.407,41	0,125	56,83%	0,90	0,43	1,00	3.943,97	1,00	60	45	180	e	0,2815 0,2
6	R\$ 75.000,00	18,00	0,90	R\$ 4.166,67	0,125	71,22%	0,86	0,29	1,00	2.262,57	1,00	60	35	300	f	0,3620 0,2
7	R\$ 65.000,00	30,00	0,90	R\$ 2.166,67	0,125	52,04%	0,91	0,48	1,00	3.355,51	1,00	60	50	120	f	0,1610 0,2
8	R\$ 110.000,00	21,00	0,90	R\$ 5.238,10	0,125	66,43%	0,87	0,34	1,00	2.305,56	1,00	60	35	300	d	0,4880 0,2
9	R\$ 140.000,00	25,00	0,90	R\$ 5.600,00	0,125	60,03%	0,89	0,40	1,00	3.228,70	1,00	60	40	240	e	0,3700 0,2
10	R\$ 89.000,00	24,00	0,90	R\$ 3.708,33	0,125	61,63%	0,89	0,38	1,00	2.305,56	1,00	60	40	240	c	0,4410 0,2
11	R\$ 165.000,00	35,00	0,90	R\$ 4.714,29	0,125	44,04%	0,93	0,56	1,00	2.709,59	1,00	60	40	240	d	0,4150 1,2
12	R\$ 89.000,00	30,00	0,90	R\$ 2.966,67	0,125	52,04%	0,91	0,48	1,00	1.552,09	1,00	60	10	600	c	0,8840 2,2
13	R\$ 100.000,00	27,00	0,90	R\$ 3.703,70	0,125	56,83%	0,90	0,43	1,00	2.305,56	1,00	60	25	420	c	0,6885 3,2
14	R\$ 130.000,00	36,00	0,90	R\$ 3.611,11	0,125	42,45%	0,93	0,58	1,00	1.552,09	1,00	60	20	480	c	0,7610 4,2
15	R\$ 60.000,00	25,00	0,90	R\$ 2.400,00	0,125	60,03%	0,89	0,40	1,00	3.355,51	1,00	60	50	120	c	0,2345 5,2

RESUMO FINAL DA HOMOGENEIZAÇÃO										TRATAMENTO ESTATÍSTICO		
Anostras	Valor Unitário Imóvel (m²)	Fator Oferta	Fator área Fca	Fator transp. Ft	Fator topografia Ftop	Fator esquina Fe	Fator Conservação das Benfeitorias	Total dos Fatores	Valor Unitário Vu (m²)	Saneamento das Amostras		Valor Unitário Saneado(m²)
1	R\$ 5.571,43	0,90	0,93	0,78	1,00	1,00	1,41	1,03	R\$ 5.722,87	Nº Elementos	15	-
2	R\$ 5.142,86	0,90	0,93	0,78	1,00	1,00	1,15	0,77	R\$ 3.939,28	Somatório	R\$ 52.692,48	R\$ 3.939,28
3	R\$ 5.142,86	0,90	0,93	0,78	1,00	1,00	1,15	0,77	R\$ 3.939,28	Média aritmética	R\$ 3.512,83	R\$ 3.939,28
4	R\$ 6.093,75	0,90	0,92	0,92	1,00	1,00	0,89	0,63	R\$ 3.848,98	Limite superior (+30 %)	R\$ 4.566,68	R\$ 3.848,98
5	R\$ 2.407,41	0,90	0,90	0,54	1,00	1,00	1,82	1,16	R\$ 2.785,26	Limite inferior (-30 %)	R\$ 2.458,98	R\$ 2.785,26
6	R\$ 4.166,67	0,90	0,86	0,94	1,00	1,00	1,03	0,72	R\$ 3.005,90			
7	R\$ 2.166,67	0,90	0,91	0,60	1,00	1,00	2,32	1,73	R\$ 3.746,03			
8	R\$ 5.238,10	0,90	0,87	0,92	1,00	1,00	1,03	0,72	R\$ 3.774,50			
9	R\$ 5.600,00	0,90	0,89	0,66	1,00	1,00	1,23	0,68	R\$ 3.821,36			
10	R\$ 3.708,33	0,90	0,89	0,92	1,00	1,00	1,16	0,87	R\$ 3.219,41			
11	R\$ 4.714,29	0,90	0,93	0,78	1,00	1,00	1,23	0,85	R\$ 3.990,89			
12	R\$ 2.966,67	0,90	0,91	1,37	1,00	1,00	0,58	0,76	R\$ 2.248,91			
13	R\$ 3.703,70	0,90	0,90	0,92	1,00	1,00	0,74	0,46	R\$ 1.718,38			
14	R\$ 3.611,11	0,90	0,93	1,37	1,00	1,00	0,67	0,87	R\$ 3.151,42			
15	R\$ 2.400,00	0,90	0,89	0,60	1,00	1,00	2,18	1,58	R\$ 3.780,02			

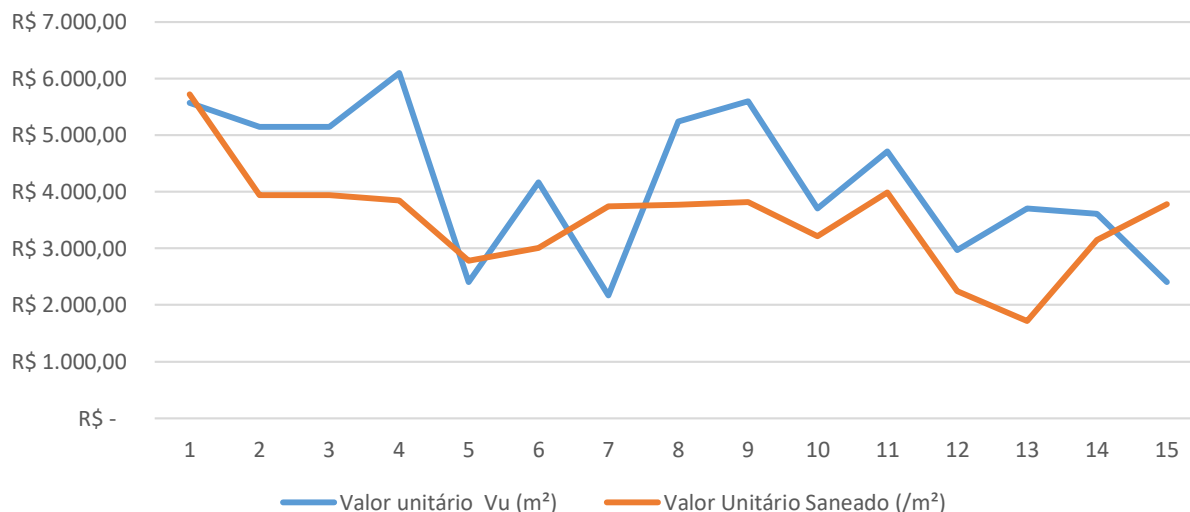
MÉDIAS SANEADAS		
Nº Elementos Saneados:	12	
Média	R\$ 3.583,53	média saneada
lim sup.	R\$ 4.658,59	lim superior
lim inf.	R\$ 2.508,47	lim inferior
DesvPad	419,71	desvio padrão

COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO		
Desvio Padrão	1295,13	419,71
Média	R\$ 4.175,59	R\$ 3.583,53
Coefficiente de Variação	31,02%	11,71%

VALOR DE MERCADO		
Área (m²)	Valor/m²	Valor do Imóvel (R\$)
62,55	R\$ 3.583,53	R\$ 224.149,63

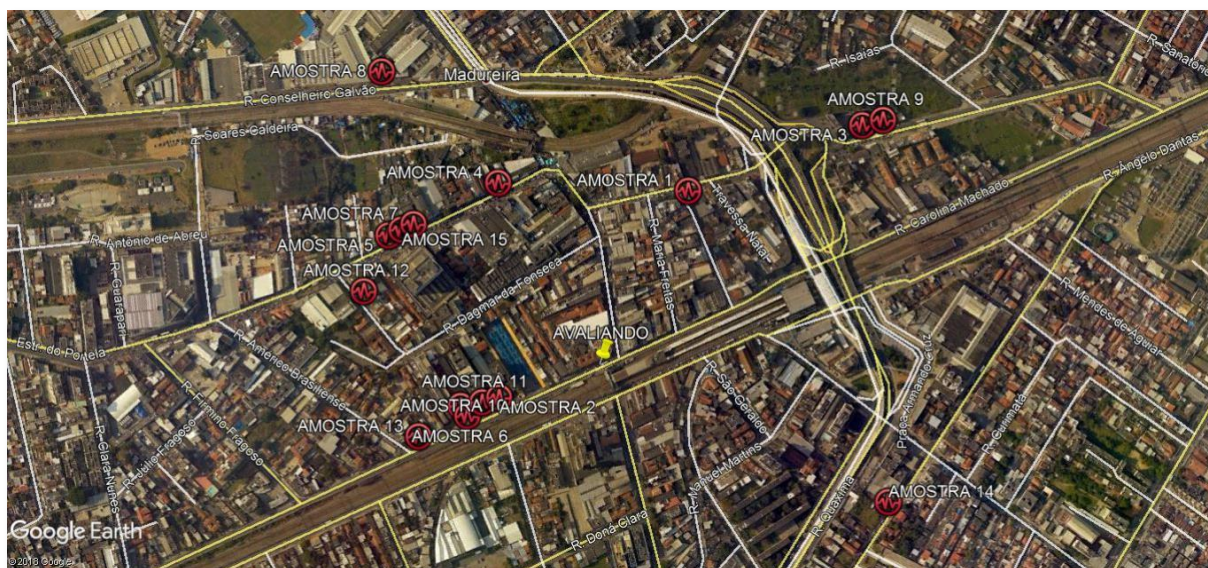
Amostras	Valor unitário Vu (m²)	Valor Unitário Saneado (/m²)
1	R\$ 5.571,43	R\$ 5.722,87
2	R\$ 5.142,86	R\$ 3.939,28
3	R\$ 5.142,86	R\$ 3.939,28
4	R\$ 6.093,75	R\$ 3.848,98
5	R\$ 2.407,41	R\$ 2.785,26
6	R\$ 4.166,67	R\$ 3.005,90
7	R\$ 2.166,67	R\$ 3.746,03
8	R\$ 5.238,10	R\$ 3.774,50
9	R\$ 5.600,00	R\$ 3.821,36
10	R\$ 3.708,33	R\$ 3.219,41
11	R\$ 4.714,29	R\$ 3.990,89
12	R\$ 2.966,67	R\$ 2.248,91
13	R\$ 3.703,70	R\$ 1.718,38
14	R\$ 3.611,11	R\$ 3.151,42
15	R\$ 2.400,00	R\$ 3.780,02

Preço Homogeneizado x Preço Observado (m²)



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:		☒ Plano		☐ Inclinado (5%)		☐ Inclinado (5-10%)		☐ Inclinado Acima de 10%				
Localização do terreno em relação a rua:		☒ 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")												
		a	- Novo	e	- Reparos simples	Observações https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel-complexo-comercial-sala-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-11-60m2/ID-1898841						
		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							
		x	- Entre regular e reparos simples									
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:		☒ 0 - 100 metros (na mesma rua)		☐ 101 - 200 metros		☐ 201 - 500 metros		☐ Acima de 500 metros				
Topografia do terreno:		☒ Plano		☐ Inclinado (5%)		☐ Inclinado (5-10%)		☐ Inclinado Acima de 10%				
Localização do terreno em relação a rua:		☒ 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")												
		a	- Novo	x	e	- Reparos simples	Observações https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel-complexo-comercial-sala-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-11-60m2/ID-1898841					
		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		☐ Acima de 500 metros				
Topografia do terreno:		☒ Plano		☐ Inclinado (5%)		☐ Inclinado (5-10%)		☐ Inclinado Acima de 10%				
Localização do terreno em relação a rua:		☒ 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")												
		a	- Novo		e	- Reparos simples	Observações https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel-complexo-comercial-sala-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-11-60m2/ID-213697441					
		b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes						
		x	- Regular		g	- Reparos importantes						
		d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		Zap Imóveis						Telefone de Contato:		(21) 2450-2142		

AMOSTRA 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						
	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						
	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						
	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:	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						
	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) 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:	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:	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						
x	c	- Regular		g	- Reparos importantes						
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):			Viva Real			Telefone de Contato:			(21) 2252-0323 ou (21) 99948-6586		
AMOSTRA 09											
Endereço:	Rua Carvalho de Souza										
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	32										
Valor solicitado (R\$):	2.500,00		Valor/m² (R\$):	78,13		Tipo de Negócio:	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:	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						
x	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):						Telefone de Contato:			(21) 2450-2142		

AMOSTRA 10											
Endereço:	Rua Carolina Machado, 560										
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	30										
Valor solicitado (R\$):	700,00		Valor/m² (R\$):	23,33		Tipo de Negócio:	x	Oferta		Alugado	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros	x	201 - 500 metros	Acima de 500 metros				
Topografia do terreno:	x	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)	Inclinado Acima de 10%				
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:	2828,57			
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: () Casa (x) Sala () Armazém () Prédio				Idade Aparente (em anos):		40			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
	a	- Novo		e	- Reparos simples						
	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						
https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel-conjunto-comercial-sala-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-ri-30m2id-22797816/											
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						
	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						
https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel-conjunto-comercial-sala-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-ri-30m2id-15899305/?page=detalhes											
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						
	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						
https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel-conjunto-comercial-sala-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-ri-195m2id-22159830/?page=detalhes											
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	☐	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						
https://www.zapimoveis.com.br/destaques/avulgar-com-junto-comercial-sala-madureira-zona-porta-dio-de-janeiro-+p-37m2-21469703?assinadefato=1											
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		Telefone de Contato: (21) 2450-2142									
AMOSTRA 14											
Endereço:	Rua Maria Lópes, 442 - Madureira										
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	98										
Valor solicitado (R\$):	1.400,00		Valor/m² (R\$):	14,29		Tipo de Negócio:	☒ x	☐ Oferta	☐ Alugado		
Distância do Imóvel Avaliando:	☐	0 - 100 metros (na mesma rua)	☐	101 - 200 metros	☒ x	201 - 500 metros	Acima de 500 metros				
Topografia do terreno:	☒ x	Plano	☐	Inclinado (5%)	☐	Inclinado (5-10%)	Inclinado Acima de 10%				
Localização do terreno em relação a rua:	☒ x	Meio de quadra	☐	Esquina	Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:	1611,56			
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: () Casa (x) Sala () Armazém () Prédio				Idade Aparente (em anos):		30			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
	a	- Novo	☐	e	- Reparos simples						
	b	- Entre novo e regular	☐	f	- Entre reparos simples e importantes						
☒ x	c	- Regular	☐	g	- Reparos importantes						
	d	- Entre regular e reparos simples	☐	h	- Entre reparos importantes e s/ valor						
https://www.zapimoveis.com.br/imoveis/sala-comercial-madureira-zona-porta-dio-de-janeiro-98m2-avulgar-R\$1400-00-+p-98m2-21469703?assinadefato=1											
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						
https://www.zapimoveis.com.br/destaques/avulgar-com-junto-comercial-sala-madureira-zona-porta-dio-de-janeiro-+p-30m2-21802773?assinadefato=2											
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)	62,55	F topografia	1,00	F transposição	2,121,13	F área	1,00	F esquina	1,00	Idade (anos)	30	Estado de Conservação	e	Fator K	0,5120					
ELEMENTOS COMPARATIVOS										BENEFETÓRIAS										
Amostras	Valor de aluguel	Área (m²)	Oferta	Valor Unitário Imóvel (m²)	Exponente	% Exponente	Fator Área- Fca	Tamanho de Área	Topografia	Rt	Fe	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	68,03%	0,87	0,32	1,00	2.259,93	1,00		60	35	300	58	d		0,4980	0,2
2	R\$ 1.500,00	60,00	0,90	R\$ 22,50	0,250	4,08%	0,99	0,96	1,00	2.828,57	1,00		60	40	240	66	e		0,3700	0,2
3	R\$ 700,00	20,00	0,90	R\$ 31,50	0,125	68,03%	0,87	0,32	1,00	2.431,37	1,00		60	37	276	61	c		0,4920	0,2
4	R\$ 650,00	30,00	0,90	R\$ 19,50	0,125	52,04%	0,91	0,48	1,00	2.709,59	1,00		60	40	240	66	d		0,4150	0,2
5	R\$ 800,00	35,00	0,90	R\$ 20,57	0,125	44,04%	0,93	0,56	1,00	2.709,59	1,00		60	40	240	66	d		0,4150	0,2
6	R\$ 800,00	29,00	0,90	R\$ 24,83	0,125	53,64%	0,91	0,46	1,00	2.828,57	1,00		60	30	360	50	c		0,6090	0,2
7	R\$ 1.000,00	35,00	0,90	R\$ 25,71	0,125	44,04%	0,93	0,56	1,00	2.709,59	1,00		60	40	240	66	c		0,4410	0,2
8	R\$ 500,00	34,00	0,90	R\$ 13,24	0,125	45,64%	0,93	0,54	1,00	1.489,78	1,00		60	30	360	50	c		0,6090	0,2
9	R\$ 2.500,00	32,00	0,90	R\$ 70,31	0,125	48,84%	0,92	0,51	1,00	2.431,37	1,00		60	30	360	50	d		0,5740	0,2
10	R\$ 700,00	30,00	0,90	R\$ 21,00	0,125	52,04%	0,91	0,48	1,00	2.828,57	1,00		60	40	240	66	d		0,4150	0,2
11	R\$ 600,00	30,00	0,90	R\$ 18,00	0,125	52,04%	0,91	0,48	1,00	2.828,57	1,00		60	45	180	75	c		0,3350	1,2
12	R\$ 5.000,00	195,00	0,90	R\$ 23,08	0,125	211,75%	1,15	3,12	1,00	2.431,37	1,00		60	35	300	58	c		0,5280	2,2
13	R\$ 500,00	37,00	0,90	R\$ 12,16	0,125	40,85%	0,94	0,59	1,00	2.828,57	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	56,67%	1,06	1,57	1,00	1.611,56	1,00		60	30	360	50	c		0,6090	4,2
15	R\$ 700,00	30,00	0,90	R\$ 21,00	0,125	52,04%	0,91	0,48	1,00	2.709,59	1,00		60	30	360	50	d		0,5740	5,2

RESUMO FINAL DA HOMOGENEIZAÇÃO										TRATAMENTO ESTATÍSTICO		
Amostras	Valor Unitário Imóvel (m²)	Fator Oferta	Fator área Fca	Fator transp. Ft	Fator topografia Ftóp	Fator esquina Fe	Fator Conservação das Benefetórias	Total dos Fatores	Valor unitário Vu (m²)	Saneamento das Amostras		Valor Unitário Saneado(m²)
1	R\$ 27,00	0,90	0,87	0,94	1,00	1,00	1,03	0,73	R\$ 19,81	Nº Elementos	15	R\$ 19,81
2	R\$ 22,50	0,90	0,99	0,75	1,00	1,00	1,38	1,02	R\$ 23,02	Sonatório	R\$ 281,79	R\$ 23,02
3	R\$ 31,50	0,90	0,87	0,87	1,00	1,00	1,04	0,68	R\$ 21,43	Média aritmética	R\$ 18,79	R\$ 21,43
4	R\$ 19,50	0,90	0,91	0,78	1,00	1,00	1,23	0,83	R\$ 16,16	Limite superior (+30 %)	R\$ 24,42	R\$ 16,16
5	R\$ 20,57	0,90	0,93	0,78	1,00	1,00	1,23	0,85	R\$ 17,41	Limite inferior (-30 %)	R\$ 13,15	R\$ 17,41
6	R\$ 24,83	0,90	0,91	0,75	1,00	1,00	0,84	0,40	R\$ 9,91			
7	R\$ 25,71	0,90	0,93	0,78	1,00	1,00	1,16	0,77	R\$ 19,90			
8	R\$ 13,24	0,90	0,93	1,42	1,00	1,00	0,84	1,09	R\$ 14,44			
9	R\$ 70,31	0,90	0,92	0,87	1,00	1,00	0,89	0,58	R\$ 41,06			
10	R\$ 21,00	0,90	0,91	0,75	1,00	1,00	1,23	0,80	R\$ 16,71			
11	R\$ 18,00	0,90	0,91	0,75	1,00	1,00	1,53	1,09	R\$ 19,63			
12	R\$ 23,08	0,90	1,15	0,87	1,00	1,00	0,97	0,89	R\$ 20,65			
13	R\$ 12,16	0,90	0,94	0,75	1,00	1,00	1,82	1,41	R\$ 17,09			
14	R\$ 12,86	0,90	1,06	1,32	1,00	1,00	0,84	1,11	R\$ 14,33			
15	R\$ 21,00	0,90	0,91	0,78	1,00	1,00	0,89	0,49	R\$ 10,23			

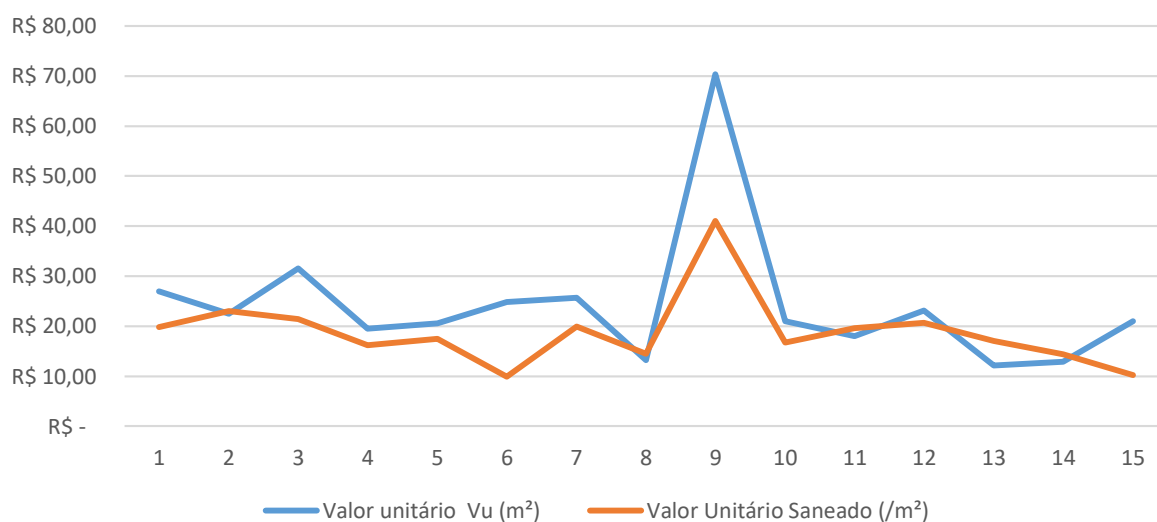
MÉDIAS SANEADAS		
Nº Elementos Saneados:	12	
Média	R\$ 18,38	média saneada
lim sup.	R\$ 23,90	lim superior
lim inf.	R\$ 12,87	lim inferior
DesvPad	2,77	desvio padrão

COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO		
Desvio Padrão	13,84	2,77
Média	R\$ 24,22	R\$ 18,38
Coefficiente de Variação	57,16%	15,04%

VALOR DE ALUGUEL		
Área (m²)	Valor/m²	Valor do Imóvel (R\$)
62,55	R\$ 18,38	R\$ 1.149,85

Amostras	Valor unitário Vu (m²)	Valor Unitário Saneado (/m²)
1	R\$ 27,00	R\$ 19,81
2	R\$ 22,50	R\$ 23,02
3	R\$ 31,50	R\$ 21,43
4	R\$ 19,50	R\$ 16,16
5	R\$ 20,57	R\$ 17,41
6	R\$ 24,83	R\$ 9,91
7	R\$ 25,71	R\$ 19,90
8	R\$ 13,24	R\$ 14,44
9	R\$ 70,31	R\$ 41,06
10	R\$ 21,00	R\$ 16,71
11	R\$ 18,00	R\$ 19,63
12	R\$ 23,08	R\$ 20,65
13	R\$ 12,16	R\$ 17,09
14	R\$ 12,86	R\$ 14,33
15	R\$ 21,00	R\$ 10,23

Preço Homogeneizado x Preço Observado (m²)



ANEXO 8 PLANTA

