ControlConsulting
Avaliação e Gestão de Ativos

2015

Laudo de Avaliação

Avenida Monsenhor Felix, 1077 - Apartamento 102 – Bloco 29 - Bairro Irajá

Universidade do Estado do Rio de Janeiro - UERJ

Projeto: 069-001-2015

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.

16 de março de 2015

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

Universidade do Estado do Rio de Janeiro - UERJ

Avaliação do Valor de Mercado e Locação do Imóvel localizado na Avenida Monsenhor Felix, 1077 - Apartamento 102 – Bloco 29 - Bairro Irajá - Rio de Janeiro

São Paulo, 16 de março de 2015.

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

São Paulo, 16 de março de 2015.

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$ 142.014,55 (cento e quarenta e dois mil quatorze reais e cinquenta e cinco centavos).

- **Valor de Aluguel mensal:**

  R$ 623,66 (seiscentos e vinte e três reais e sessenta e seis centavos).

Atenciosamente,

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

SINOPSE

BEM AVALIADO: localizado na Avenida Monsenhor Felix, 1077 - apartamento 102 – Bloco 29 - Bairro Icaraí - Rio de Janeiro. O imóvel possui área de 44,50m².

DATA DA VISTORIA: 04/03/2015**.**

PROPRIETÁRIO: Cooperativa Habitacional Operaria Montese

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 março-14

2. INTERESSADO

Universidade do Estado do Rio de Janeiro

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

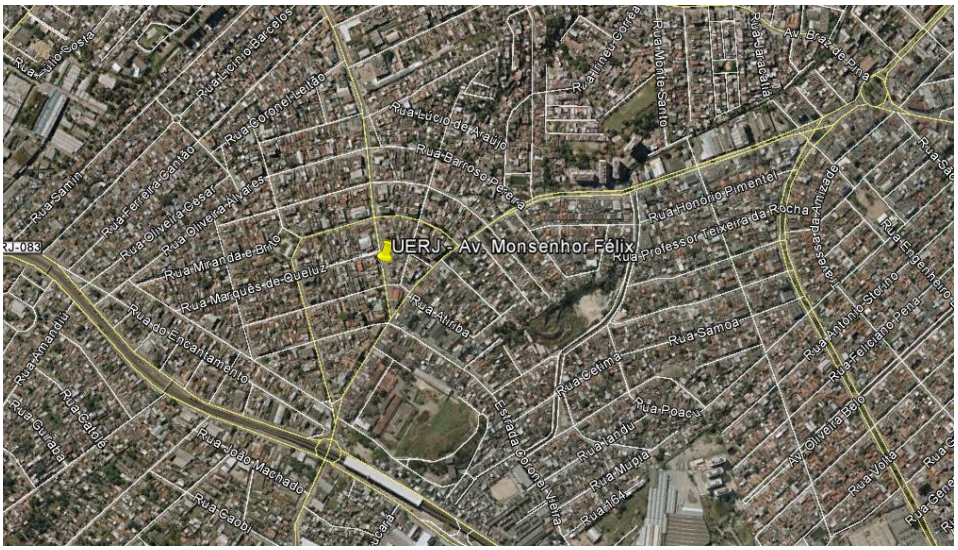
Rio de Janeiro / RJ

CEP: 20550-013

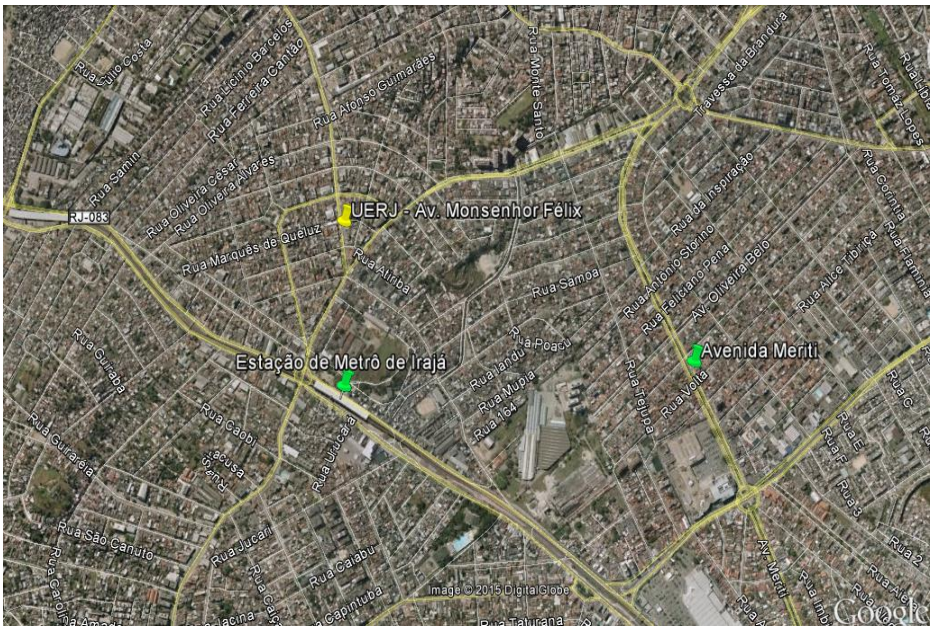
3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado na Avenida Monsenhor Felix, 1077 - Bairro Irajá – Rio de Janeiro.



O local está a aproximadamente a 533 metros da Estação de Metro Irajá e a 1,33 quilômetros da Avenida Meriti.



3.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Irajá é um bairro de classe média da Zona Norte do município do Rio de Janeiro, no estado do Rio de Janeiro, no Brasil. É cortado pela Avenida Brasil. É um bairro de porte médio, com quase 100 000 habitantes. Faz limite com os bairros de Brás de Pina, Vila da Penha, Vicente de Carvalho, Vaz Lobo, Turiaçu, Rocha Miranda, Colégio, Coelho Neto, Acari, Pavuna, Jardim América, Vigário Geral, Parada de Lucas, Cordovil e Vista Alegre.4 Seu índice de desenvolvimento humano, no ano 2000, era de 0,798, o 95º melhor da cidade do Rio de Janeiro.

O significado da palavra irajá, segundo Teodoro Fernandes Sampaio, é "o mel brota". A etimologia proposta por Eduardo de Almeida Navarro é semelhante: "que está repleto de mel", através da junção de eíra (mel) e îá (totalidade, repleção).6 A região de Irajá, como quase todo o território do atual município do Rio de Janeiro, era habitada pelos índios tupinambás. Existe um registro histórico de uma aldeia tupinambá na Zona Norte do Rio de Janeiro com o nome "Irajá". Teodoro Fernandes Sampaio se referiu ao vocábulo irajá e à abelha maduriá tendo, como base, a etimologia do nome de uma localidade homônima no sul do Brasil.

Irajá não é o nome original da região. A região entre os deságues dos rios atualmente chamados Irajá e Meriti era chamada, pelos nativos, de Mby-ry-ty, que permanece hoje como Meriti num rio, numa cidade e numa avenida da região. O nome Irajá (ira-ia-já), "Lugar que dá (faz) mel", teve origem com os índios que ali foram empregados no trabalho dos engenhos de açúcar, que, desconhecendo o produto, atribuíam ser semelhante a mel por ser coisa doce. Os primeiros colonos de origem portuguesa da região, como na antiga cidade de São Paulo, no seu coloquial usavam a língua geral compilada pelos jesuítas, motivo pelo qual o nome tornou-se usual.

Até o século 16, a região era ocupada pelos índios tupinambás. Nesse século, houve a conquista portuguesa da região e a sua divisão em sesmarias. O bairro teve origem na maior sesmaria do Rio de Janeiro, que ia de Benfica, passando por Anchieta, até Campo Grande. Ela foi recebida por Antônio de França em 1568, que, nela, fundou o engenho de Nossa Senhora da Ajuda. Um dos primeiros proprietários de terra da região foi o reverendo Antônio Martins Loureiro, fundador da igreja da Candelária. Ele as recebeu em 2 de abril de 1613. Por sua vez, Gaspar da Costa, em 1613, foi responsável pela construção da capela barroca de Irajá.

O filho de Gaspar, em 30 de dezembro de 1644, instituiu a paróquia Nossa Senhora da Apresentação de Irajá e, posteriormente, foi seu primeiro vigário. A paróquia veio a se tornar a igreja Matriz do bairro, confirmada por alvará de dom João IV em 10 de fevereiro de 1647. Em 1625, o chamado campo de Irajá foi devidamente reconhecido como pertencente à câmara municipal.

Durante o século XVII, Irajá foi um centro de abastecimento importante de alimentos e de material de construção. O que pode ser considerado como tradição do mercado local por ele ter abrigado, por vários anos, a fábrica de cimento branco Irajazinho e a Central de Abastecimento do Rio de Janeiro, importante ponto de venda de gêneros alimentícios. Em 1775, havia treze engenhos na região, todos com mão de obra escrava. Como outras sesmarias, a de Irajá foi desmembrada, moldando o mapa da cidade que hoje conhecemos. Atualmente, o bairro é, essencialmente, um bairro residencial. As famílias tradicionais do Irajá são: Bral, Campos, Gamas, Borges, Matos, Tavares e Esteves.

3.3 ZONEAMENTO

I. Macrozona de Ocupação= Urbana Incentivada
II. Hipsômetria (m) = 5,01 – 50
III. Área Protegida =
IV. Regiões Administrativas = Irajá (14) – área de planejamento 3
V. Região de Planejamento = 3.3 Macrozona de ocupação urbana incentivada
VI. Uso e Cobertura do Solo = Área Urbana / Campo Antrópico / Favelas (2008) / Solo Exposto
VII. Rede Estruturado Viário = Rodovia Coletora / Metrovia / Centro Bairros.
VIII. Limites Administrativos = 3.3 Área de Planejamento 3
IX. Áreas Sujeitas á Intervenção (macrozona de ocupação) = áreas limítrofes da Avenida Brasil
X. Áreas Sujeitas á 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
XII. Meio Ambiente (propostas e programas) =
XIII. Saneamento Ambiental = Delimitação Zona Costeira
XIV. Saneamento Ambiental = Manejo de resíduos sólidos: Programa de reabilitação integrada e controle de enchentes na bacia do rio Acarí
XV. Habitação = PROPAP III - Favelas
XVI. Transportes = Vias Arteriais Existentes

3.4 DOCUMENTAÇÃO

Matrícula: 77.853

Cartório de Registro de Imóveis: Serviço Registral 8º Ofício de Imóveis – Arnaldo Colocci Neto

IPTU: 1.169.912-1

3.5 CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

O imóvel localizado na Avenida Monsenhor Félix, 1077 – Apto. 102 do bloco 29 tem a fração ideal de 0,0020535646 do respectivo terreno designado por lote 1 do PA. 30540, medindo: de frente 51,00m em reta, mais 54,45m em curva interna subordinada a um raio de 120,00m mais 16,00m em reta, 8,00m nos fundos, 578,20m à direita e à esquerda mede: em linha quebrada de 51,75m + 3,00m + 38,40m + 38,50m + 0,5m + 40,50m + 97,60m estreitando o terreno mais 15,60m aprofundando o terreno mais 492,70m aprofundando ainda mais o terreno, fechando o perímetro, confrontando pelo lado direito com o nº 1079-fundos da Av. Monsenhor Félix, de Firmino Pereira Neves e, com os lotes de nºs 02 a 31 da Rua Projetada de Ubirajara Santos e outros, pelo lado esquerdo confronta com o Depósito de Material de Construção de nº 1151 de Luiz Lúcio Mendes Pereira e outros e com a vila de casas de nº 1151, ambos na Av. Monsenhor Félix e nos fundos confronta com o terreno de lote nº 32 de Ivo Ferreira da citada Rua Projetada, na freguesia de Irajá.

3.6 CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

O imóvel possui uma área edificada de 44,5m², sendo este um apartamento.

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

Na área externa, o revestimento das paredes é de cerâmica, enquanto que o revestimento do piso é de cerâmica, as janelas e as portas são de alumínio.

Na área interna, o revestimento das paredes é de massa desempenada com pintura e azulejo, enquanto que o revestimento do piso é cerâmico, as janelas são alumínio, não há portas e o forro é de laje.

Em um modo geral a construção encontra-se necessitando de alguns reparos importantes, uma vez que o imóvel encontra-se desocupado e sem manutenções.

3.7 OCUPAÇÃO

No momento da vistoria o imóvel encontrava-se desocupado.

3.8 VISTORIA DO AVALIANDO

A vistoria foi realizada na data de 04/03/2015.

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 média conforme caracterização da região, infraestrutura e comportamento do mercado na região. Foi possível observar que não há um número muito grande de imóveis disponíveis na região o que pode impactar diretamente na liquidez do imóvel, dependendo da negociação.

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 aos investimentos observados na região como infraestrutura, iluminação, acesso, entre outros, podemos concluir que o mercado imobiliário da região está em expansão e devido a procura, levando em consideração a relação CustoXBenefício, não há muitos imóveis disponíveis para negociação.

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 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):

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

$\left(\frac{Áreacomparativo}{ÁreaAvaliando}\right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow$ 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:

$$Ftr = \left(\frac{Ia}{Ip}\right)$$

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]

[1] Fonte: http://www2.rio.rj.gov.br/smf/siam/logradouro.asp

[2] Fonte: http://www2.rio.rj.gov.br/smf/siam/logradouro.asp

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

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)	3
(a) No caso de utilização de menos de cinco dados demercado, 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.					10 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

6.1.2 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)	3
(a) No caso de utilização de menos de cinco dados demercado, 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.					10 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

6.2.1 VALOR DE MERCADO

PRECISÃO		
média	R$ 3.191,34	
intervalo de confiança	0,80	
"n-1"	11,00	
n	12,00	
t student	1,3634	
desvio padrão	469,92	
raiz de "n"	3,46	
resultado	R$ 184,95	
max	R$ 3.376,29	
min	R$ 3.006,39	
% em torno da média	**11,591**	<30%
Enquadrado no Grau III		

6.2.2 VALOR DE ALUGUEL

PRECISÃO		
média	R$ 14,01	
intervalo de confiança	0,80	
"n-1"	11,00	
n	12,00	
t student	1,3634	
desvio padrão	2,56	
raiz de "n"	3,46	
resultado	R$ 1,01	
max	R$ 15,02	
min	R$ 13,01	
% em torno da média	**14,391**	<30%
Enquadrado no Grau III		

7. VALORES

7.1 VALOR DE MERCADO

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL				
Valor unitário médio homogeneizado (m²)			**R$**	**3.191,34**
Área total do imóvel (m²)				44,50
Intervalo de arbítrio do avaliador				
	(m²)		(Total)	
máximo (+15%)	R$	3.670,04	R$	163.316,73
mínimo (-15%)	R$	2.712,64	R$	120.712,36
Valor Final	**R$ 142.014,55**			
Valor máximo	**R$ 163.316,73**			
Valor mínimo	**R$ 120.712,36**			

7.2 VALOR DE ALUGUEL

VALOR DE ALUGUEL DO IMÓVEL				
Valor unitário médio homogeneizado (m²)			**R$**	**14,01**
Área total do imóvel (m²)				44,50
Intervalo de arbítrio do avaliador				
	(m²)		(Total)	
máximo (+15%)	R$	16,12	R$	717,21
mínimo (-15%)	R$	11,91	R$	530,11
Valor Final	**R$ 623,66**			
Valor máximo	**R$ 717,21**			
Valor mínimo	**R$ 530,11**			

8. ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação possui 19 (dezenove) folhas impressas sendo esta última, datada e assinada.

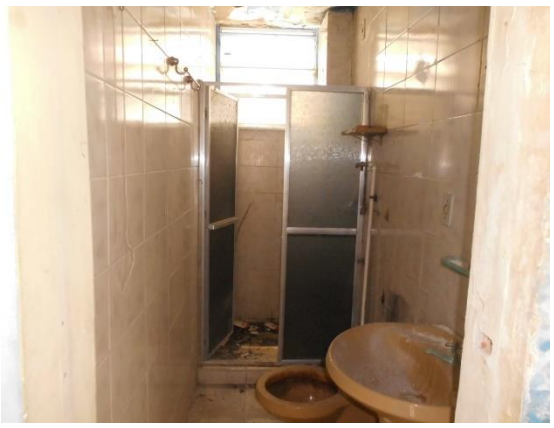
Acompanham 9 (nove) anexos.

São Paulo, 16 de março de 2015.

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

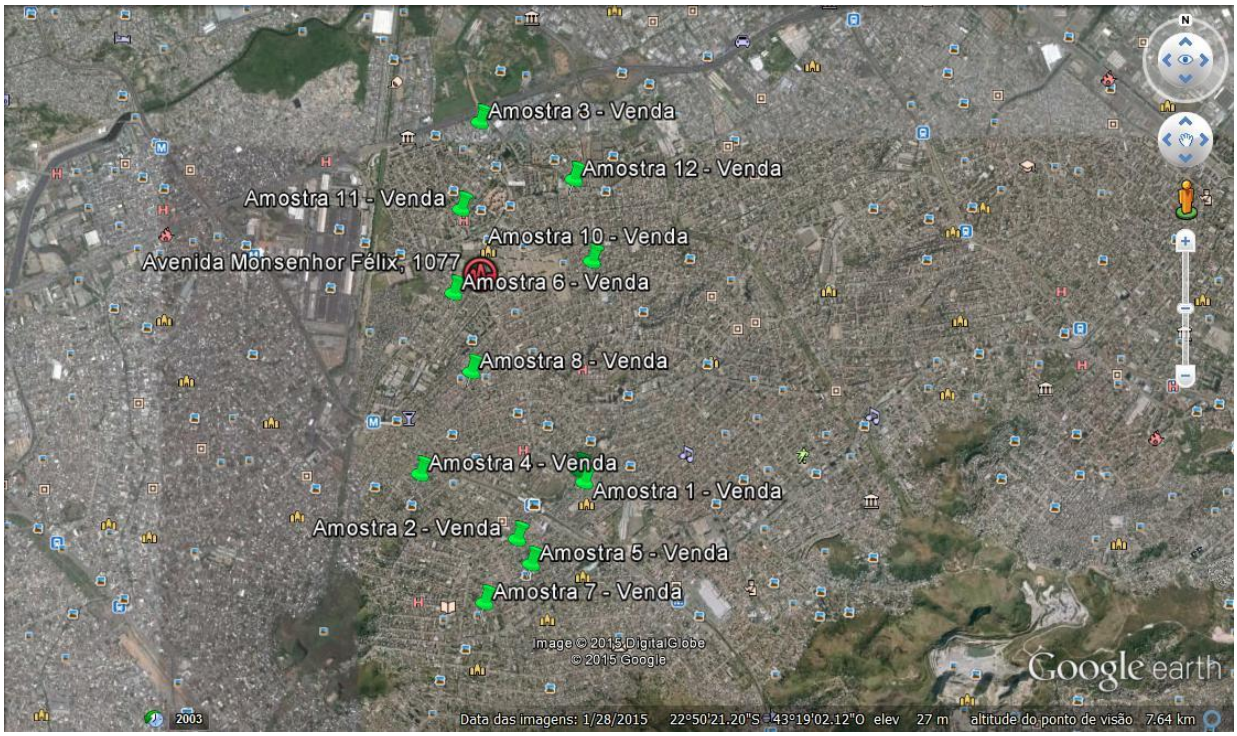
ANEXO 1
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Vista geral do imóvel	**Vista da entrada**
Vista da entrada	**Hall de acesso escadas**
Disposição do apartamento	**Vista Interna (sala)**

Vista Interna (quarto)	**Vista Interna (quarto)**
	
Vista interna (sanitário)	**Vista interna (cozinha)**

ANEXO 2
DOCUMENTOS DO IMÓVEL

ANEXO 3
MAPA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL E AMOSTRAS – VALOR DE MERCADO



ANEXO 4
DADOS AMOSTRAIS – VALOR DE MERCADO

ControlConsulting

INFORMAÇÕES SOBRE AS AMOSTRAS

AMOSTRA 01

Endereço:	Estrada Cel. Vieira								
Cidade:	Rio de Janeiro							**Estado:**	RJ
Área do imóvel (m²):	57								
Valor solicitado (R$):	240.000,00	**Valor/m² (R$):**	4.210,53	**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:**	766,01
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto	**Tipo Construção:** (X)Apartamento ( )Sala ( )Armazém ( )Prédio						**Idade Aparente (em anos):**		40

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): Styllus Meier **Telefone de Contato:** (21) 3549-4949

AMOSTRA 02

Endereço:	Rua Jucari								
Cidade:	Rio de Janeiro							**Estado:**	RJ
Área do imóvel (m²):	76								
Valor solicitado (R$):	355.000,00	**Valor/m² (R$):**	4.671,05	**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:**	868,16
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto	**Tipo Construção:** (X)Apartamento ( )Sala ( )Armazém ( )Prédio						**Idade Aparente (em anos):**		45

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): Patrimônio Rio **Telefone de Contato:** (21) 2303-1214

AMOSTRA 03

Endereço:	Rua João Asil de Oliveira								
Cidade:	Rio de Janeiro							**Estado:**	RJ
Área do imóvel (m²):	74								
Valor solicitado (R$):	230.000,00	**Valor/m² (R$):**	3.108,11	**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:		Meio de quadra	x	Esquina	**Formato do terreno** (x) Regular	( ) Irregular		**Fator Transposição:**	766,01
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto	**Tipo Construção:** (X)Apartamento ( )Sala ( )Armazém ( )Prédio						**Idade Aparente (em anos):**		40

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): Brokers Ética **Telefone de Contato:** (21) 2112-0400

AMOSTRA 04											
Endereço:	Rua Guiraba										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	84										
Valor solicitado (R$):	230.000,00		**Valor/m² (R$):**		2.738,10		**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:**		766,01	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto		**Tipo Construção:** (X)Apartamento ( )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):	Patrimônio Rio					**Telefone de Contato:**	(21) 2303-1214				

AMOSTRA 05											
Endereço:	Rua Calumbi										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	80										
Valor solicitado (R$):	320.000,00		**Valor/m² (R$):**		4.000,00		**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:**		868,16	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto		**Tipo Construção:** (X)Apartamento ( )Sala ( )Armazém ( )Prédio					**Idade Aparente (em anos):**				40
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):	Sampaio					**Telefone de Contato:**	(21) 99353-6954				

AMOSTRA 06											
Endereço:	Rua Ana Câmara										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	90										
Valor solicitado (R$):	340.000,00		**Valor/m² (R$):**		3.777,78		**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:**		687,44	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto		**Tipo Construção:** (X)Apartamento ( )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):	Mateus					**Telefone de Contato:**	(21) 99523-9846				

AMOSTRA 07											
Endereço:	Rua Anajás										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	60										
Valor solicitado (R$):	250.000,00		**Valor/m² (R$):**		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:		Plano	x	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:**	928,11	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto		**Tipo Construção:** (X)Apartamento ( )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):	Zap Imóveis				**Telefone de Contato:**	(21) 2303-1214					

Endereço:	Rua Ferreira Cantão										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	80										
Valor solicitado (R$):	300.000,00		**Valor/m² (R$):**		3.750,00		**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:**	766,01	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto		**Tipo Construção:** (X)Apartamento ( )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	x	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) 2280-8877					

Foto(s)

AMOSTRA 09											
Endereço:	Estrada Cel. Vieira										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	53										
Valor solicitado (R$):	270.000,00		**Valor/m² (R$):**		5.094,34		**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:		Plano	x	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:**	766,01	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto		**Tipo Construção:** (X)Apartamento ( )Sala ( )Armazém ( )Prédio					**Idade Aparente (em anos):**				30
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):	Narciso				**Telefone de Contato:**	(21) 2112-3656					

AMOSTRA 10											
Endereço:	Rua São Leonardo										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	40										
Valor solicitado (R$):	180.000,00		**Valor/m² (R$):**		4.500,00		**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:**	766,01	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto		**Tipo Construção:** (X)Apartamento ( )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):	Zap Imóveis				**Telefone de Contato:**	(21) 3459-5757					

AMOSTRA 11											
Endereço:	Rua Juriti										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	40										
Valor solicitado (R$):	165.000,00		**Valor/m² (R$):**		4.125,00		**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:		Meio de quadra	x	Esquina	**Formato do terreno** (x) Regular ( ) Irregular				**Fator Transposição:**	766,01	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto		**Tipo Construção:** (X)Apartamento ( )Sala ( )Armazém ( )Prédio					**Idade Aparente (em anos):**				40
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):	Zap Imóveis				**Telefone de Contato:**	(21) 3243-1519					

AMOSTRA 12											
Endereço:	Estrada da Água Grande										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	41										
Valor solicitado (R$):	160.000,00		**Valor/m² (R$):**		3.902,44		**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:**	766,01	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto		**Tipo Construção:** (X)Apartamento ( )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						
	c	- Regular		g	- Reparos importantes						
x	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):	Zap Imóveis				**Telefone de Contato:**	(21) 3907-7777					

ANEXO 5
MEMORIAL DE CÁLCULO - VALOR DE MERCADO

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

DADOS DO AVALIANDO

Área do Imóvel (m²)	44,50	F topografia	1,00	F transposição	1.060,71	F área	1,00	F esquina	1,00	Idade (anos)	50	Estado de Conservação	f	Fator K	0,1610

ELEMENTOS COMPARATIVOS						Fca			Ftop	Ft	Fe	BENFEITORIAS						
Amostras	Valor de Mercado	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$ 240.000,00	57,00	0,90	R$ 3.789,47	0,250	28,09%	**1,06**	1,28	1,00	766,01	1,10	60	40	240	66	f	0,3020	0,2
2	R$ 355.000,00	76,00	0,90	R$ 4.203,95	0,125	70,79%	**1,07**	1,71	1,00	868,16	1,10	60	45	180	75	f	0,2295	0,2
3	R$ 230.000,00	74,00	0,90	R$ 2.797,30	0,125	66,29%	**1,07**	1,66	1,00	766,01	1,10	60	40	240	66	f	0,3020	0,2
4	R$ 230.000,00	84,00	0,90	R$ 2.464,29	0,125	88,76%	**1,08**	1,89	1,00	766,01	1,00	60	45	180	75	e	0,2815	0,2
5	R$ 320.000,00	80,00	0,90	R$ 3.600,00	0,125	79,78%	**1,08**	1,80	1,00	868,16	1,00	60	40	240	66	f	0,3020	0,2
6	R$ 340.000,00	90,00	0,90	R$ 3.400,00	0,125	102,25%	**1,09**	2,02	1,00	687,44	1,10	60	40	240	66	e	0,3700	0,2
7	R$ 250.000,00	60,00	0,90	R$ 3.750,00	0,125	34,83%	**1,04**	1,35	0,90	928,11	1,00	60	45	180	75	e	0,2815	0,2
8	R$ 300.000,00	80,00	0,90	R$ 3.375,00	0,125	79,78%	**1,08**	1,80	1,00	766,01	1,00	60	35	300	58	g	0,2570	0,2
9	R$ 270.000,00	53,00	0,90	R$ 4.584,91	0,250	19,10%	**1,04**	1,19	0,90	766,01	1,00	60	30	360	50	e	0,5120	0,2
10	R$ 180.000,00	40,00	0,90	R$ 4.050,00	0,250	10,11%	**0,97**	0,90	1,00	766,01	1,00	60	45	180	75	e	0,2815	0,2
11	R$ 165.000,00	40,00	0,90	R$ 3.712,50	0,250	10,11%	**0,97**	0,90	1,00	766,01	1,10	60	40	240	66	f	0,3020	1,2
12	R$ 160.000,00	41,00	0,90	R$ 3.512,20	0,250	7,87%	**0,98**	0,92	1,00	766,01	1,00	60	45	180	75	d	0,3155	2,2

RESUMO FINAL DA HOMOGENEIZAÇÃO									
Am.	Valor Unitário Imóvel (m²)	Fator área Fca	Fator transp. Ft	Fator topografia Ftop	Fator esquina Fe	Fator Conservação das Benfeitorias	Total dos Fatores	Valor unitário Vu (m²)
1	R$ 3.789,47	1,06	1,38	1,00	0,91	0,53	0,89	**R$ 3.375,55**
2	R$ 4.203,95	1,07	1,22	1,00	0,91	0,70	0,90	**R$ 3.790,28**
3	R$ 2.797,30	1,07	1,38	1,00	0,91	0,53	0,89	**R$ 2.496,76**
4	R$ 2.464,29	1,08	1,38	1,00	1,00	0,57	1,04	**R$ 2.561,16**
5	R$ 3.600,00	1,08	1,22	1,00	1,00	0,53	0,83	**R$ 2.991,51**
6	R$ 3.400,00	1,09	1,54	1,00	0,91	0,44	0,98	**R$ 3.329,43**
7	R$ 3.750,00	1,04	1,14	1,11	1,00	0,57	0,86	**R$ 3.239,93**
8	R$ 3.375,00	1,08	1,38	1,00	1,00	0,36	0,82	**R$ 2.778,99**
9	R$ 4.584,91	1,04	1,38	1,11	1,00	0,31	0,85	**R$ 3.919,89**
10	R$ 4.050,00	0,97	1,38	1,00	1,00	0,57	0,93	**R$ 3.767,94**
11	R$ 3.712,50	0,97	1,38	1,00	0,91	0,53	0,80	**R$ 2.972,32**
12	R$ 3.512,20	0,98	1,38	1,00	1,00	0,51	0,87	**R$ 3.072,30**

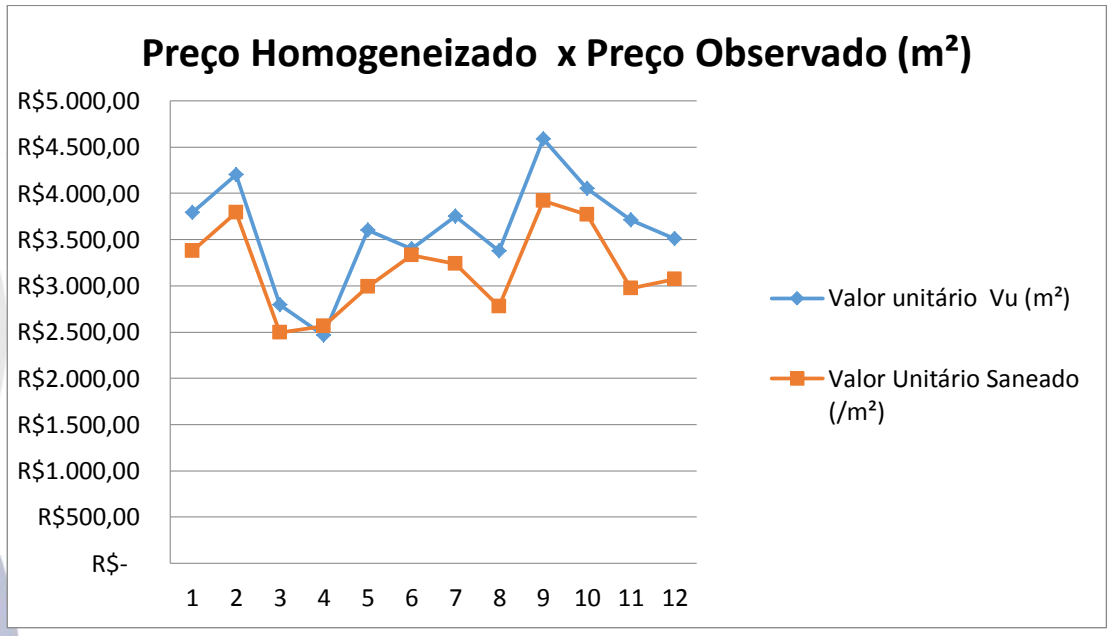
TRATAMENTO ESTATÍSTICO		
Saneamento das Amostras		Valor Unitário Saneado(m²)
N° Elementos	12	R$ 3.375,55
Somatório	R$ 38.296,06	R$ 3.790,28
Média aritmética	R$ 3.191,34	R$ 2.496,76
Limite superior (+30 %)	R$ 4.148,74	R$ 2.561,16
Limite inferior (-30 %)	R$ 2.233,94	R$ 2.991,51
		R$ 3.329,43
		R$ 3.239,93
		R$ 2.778,99
		R$ 3.919,89
		R$ 3.767,94
		R$ 2.972,32
		R$ 3.072,30

MÉDIAS SANEADAS		
N° Elementos Saneados:	12	
Média	R$ 3.191,34	média saneada
lim sup.	R$ 4.148,74	lim superior
lim inf.	R$ 2.233,94	lim inferior
DesvPad	469,92	desvio padrão

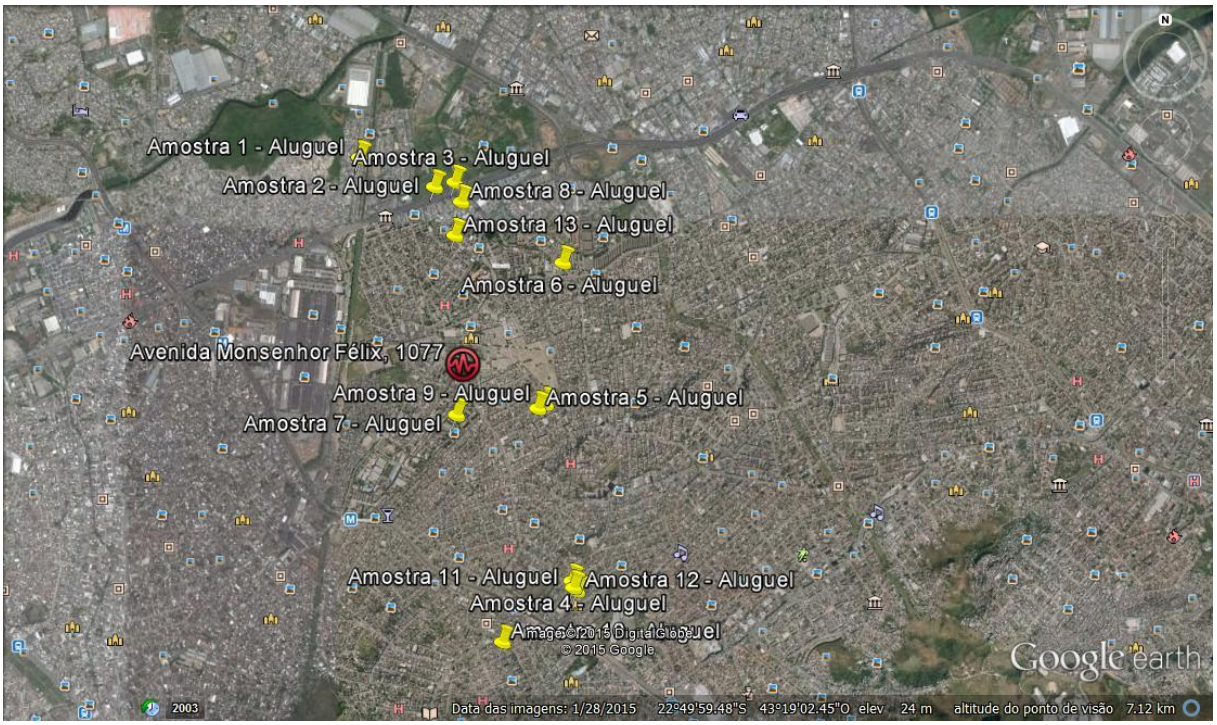
COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO		
Desvio Padrão	575,30	469,92
Média	R$ 3.603,30	R$ 3.191,34
Coeficiente de Variação	**15,97%**	**14,72%**

VALOR DE MERCADO		
Área (m²)	Valor/m²	Valor do Imóvel (R$)
44,50	R$ 3.191,34	R$ 142.014,55

Valor unitário Vu (m²)	Valor Unitário Saneado (/m²)
R$ 3.789,47	R$ 3.375,55
R$ 4.203,95	R$ 3.790,28
R$ 2.797,30	R$ 2.496,76
R$ 2.464,29	R$ 2.561,16
R$ 3.600,00	R$ 2.991,51
R$ 3.400,00	R$ 3.329,43
R$ 3.750,00	R$ 3.239,93
R$ 3.375,00	R$ 2.778,99
R$ 4.584,91	R$ 3.919,89
R$ 4.050,00	R$ 3.767,94
R$ 3.712,50	R$ 2.972,32
R$ 3.512,20	R$ 3.072,30



ANEXO 6
MAPA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL E AMOSTRAS – VALOR DE ALUGUEL



ANEXO 7
DADOS AMOSTRAIS – VALOR DE ALUGUEL

INFORMAÇÕES SOBRE AS AMOSTRAS

AMOSTRA 01

Endereço:	Rua Canudos								
Cidade:	Rio de Janeiro						**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	60								
Valor solicitado (R$):	900,00	**Valor/m² (R$):**	15,00	**Tipo de Negócio:**		Oferta	x	Aluguel	
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:**	766,01	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto	**Tipo Construção:** (X)Apartamento ( )Sala ( )Armazém ( )Prédio						**Idade Aparente (em anos):**	40	

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): Renascença **Telefone de Contato:** (21) 2303-1694

AMOSTRA 02

Endereço:	Av Brasil								
Cidade:	Rio de Janeiro						**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	64								
Valor solicitado (R$):	800,00	**Valor/m² (R$):**	12,50	**Tipo de Negócio:**		Oferta	x	Aluguel	
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:**	766,01	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto	**Tipo Construção:** (X)Apartamento ( )Sala ( )Armazém ( )Prédio						**Idade Aparente (em anos):**	30	

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): Sinai **Telefone de Contato:** (21) 2303-1792

AMOSTRA 03

Endereço:	Av Brasil								
Cidade:	Rio de Janeiro						**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	54								
Valor solicitado (R$):	900,00	**Valor/m² (R$):**	16,67	**Tipo de Negócio:**		Oferta	x	Aluguel	
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:**	766,01	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto	**Tipo Construção:** (X)Apartamento ( )Sala ( )Armazém ( )Prédio						**Idade Aparente (em anos):**	35	

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): Brokers Ética **Telefone de Contato:** (21) 2112-0400

AMOSTRA 04											
Endereço:	Estrada Cel Vieira										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	67										
Valor solicitado (R$):	1.300,00		**Valor/m² (R$):**		19,40		**Tipo de Negócio:**		Oferta	x	Aluguel
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:**	766,01	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto		**Tipo Construção:** (X)Apartamento ( )Sala ( )Armazém ( )Prédio					**Idade Aparente (em anos):**				30
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):		Coronel Vieira				**Telefone de Contato:**	(21) 99139-8543				

AMOSTRA 05											
Endereço:	Rua Honorio de Almeida										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	120										
Valor solicitado (R$):	1.600,00		**Valor/m² (R$):**		13,33		**Tipo de Negócio:**		Oferta	x	Aluguel
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:**	766,01	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto		**Tipo Construção:** (X)Apartamento ( )Sala ( )Armazém ( )Prédio					**Idade Aparente (em anos):**				15
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):		Sinai				**Telefone de Contato:**	(21) 2217-9700				

AMOSTRA 06											
Endereço:	Estrada da Agua Grande										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	50										
Valor solicitado (R$):	1.200,00		**Valor/m² (R$):**		24,00		**Tipo de Negócio:**		Oferta	x	Aluguel
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:**	766,01	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto		**Tipo Construção:** (X)Apartamento ( )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):		Conac				**Telefone de Contato:**	(21) 2303-1766				

AMOSTRA 07											
Endereço:	Rua Hilton Gadret										
Cidade:	Rio de Janeiro								Estado:	RJ	
Área do imóvel (m²):	50										
Valor solicitado (R$):	1.000,00	Valor/m² (R$):			20,00	Tipo de Negócio:		Oferta	x	Aluguel	
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:	687,44		
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto		Tipo Construção: (X)Apartamento ( )Sala ( )Armazém ( )Prédio					Idade Aparente (em anos):			15	
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):	André				Telefone de Contato:	(21) 3351-7777					
Foto(s)											

AMOSTRA 08											
Endereço:	Rua João Adil de Oliveira										
Cidade:	Rio de Janeiro								Estado:	RJ	
Área do imóvel (m²):	48										
Valor solicitado (R$):	800,00	Valor/m² (R$):			16,67	Tipo de Negócio:		Oferta	x	Aluguel	
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:	766,01		
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto		Tipo Construção: (X)Apartamento ( )Sala ( )Armazém ( )Prédio					Idade Aparente (em anos):			40	
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):	Sinai				Telefone de Contato:	(21) 2217-9700					

AMOSTRA 09											
Endereço:	Rua Honório de Almeida										
Cidade:	Rio de Janeiro								Estado:	RJ	
Área do imóvel (m²):	64										
Valor solicitado (R$):	1.300,00	Valor/m² (R$):			20,31	Tipo de Negócio:		Oferta	x	Aluguel	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros	x	Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		Plano	X	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:	766,01		
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto		Tipo Construção: (X)Apartamento ( )Sala ( )Armazém ( )Prédio					Idade Aparente (em anos):			35	
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):	Sinai				Telefone de Contato:	(21) 2217-9700					

AMOSTRA 10											
Endereço:	Rua Jucari										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	60										
Valor solicitado (R$):	1.400,00		**Valor/m² (R$):**		23,33		**Tipo de Negócio:**		Oferta	x	Aluguel
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:**	868,16	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto		**Tipo Construção:** (X)Apartamento ( )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):		Hilmar				**Telefone de Contato:**	(21) 3457-9100				

AMOSTRA 11											
Endereço:	Estr. Cel. Vieira										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	50										
Valor solicitado (R$):	1.300,00		**Valor/m² (R$):**		26,00		**Tipo de Negócio:**		Oferta	x	Aluguel
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:**	766,01	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto		**Tipo Construção:** (X)Apartamento ( )Sala ( )Armazém ( )Prédio					**Idade Aparente (em anos):**				5
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):		Renascença				**Telefone de Contato:**	(21) 3367-1076				

AMOSTRA 12											
Endereço:	Estr. Cel. Vieira										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	66										
Valor solicitado (R$):	1.000,00		**Valor/m² (R$):**		15,15		**Tipo de Negócio:**		Oferta	x	Aluguel
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:**	766,01	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto		**Tipo Construção:** (X)Apartamento ( )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						
	c	- Regular		g	- Reparos importantes						
x	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		Sinai				**Telefone de Contato:**	(21) 2303-1792				

AMOSTRA 13											
Endereço:	Rua José Sombra										
Cidade:	Rio de Janeiro							**Estado:**	RJ		
Área do imóvel (m²):	54										
Valor solicitado (R$):	850,00	**Valor/m² (R$):**		15,74	**Tipo de Negócio:**		Oferta	x	Aluguel		
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:**	766,01		
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto		**Tipo Construção:** (X)Apartamento ( )Sala ( )Armazém ( )Prédio					**Idade Aparente (em anos):**			40	
Conservação (assinalar "X")							**Observações**				
	a	- Novo	x	e	- Reparos simples						
	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes						
	c	- Regular		g	- Reparos importantes						
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):	Zap imóveis				**Telefone de Contato:**	(21) 2303-1792					

ANEXO 8
MEMORIAL DE CÁLCULO - VALOR DE ALUGUEL

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES																				
DADOS DO AVALIANDO																				
Área do Imóvel (m²)	44,50	F topografia	1,00	F transposição	1.060,71	F área	1,00	F esquina	1,00	Idade (anos)	50	Estado de Conservação	f	Fator K	0,1610					
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$ 900,00	60,00	1,00	R$ 15,00	0,125	34,83%	**1,04**	1,35	1,00	766,01	1,10	60	40	240	66	f	0,3020	0,2		
2	R$ 800,00	64,00	1,00	R$ 12,50	0,125	43,82%	**1,05**	1,44	1,00	766,01	1,00	60	30	360	50	f	0,4180	0,2		
3	R$ 900,00	54,00	1,00	R$ 16,67	0,250	21,35%	**1,05**	1,21	1,00	766,01	1,00	60	35	300	58	f	0,3620	0,2		
4	R$ 1.300,00	67,00	1,00	R$ 19,40	0,125	50,56%	**1,05**	1,51	1,00	766,01	1,00	60	30	360	50	f	0,4180	0,2		
5	R$ 1.600,00	120,00	1,00	R$ 13,33	0,125	169,66%	**1,13**	2,70	1,00	766,01	1,00	60	15	540	25	f	0,5630	0,2		
6	R$ 1.200,00	50,00	1,00	R$ 24,00	0,250	12,36%	**1,03**	1,12	1,00	766,01	1,00	60	40	240	66	e	0,3700	0,2		
7	R$ 1.000,00	50,00	1,00	R$ 20,00	0,250	12,36%	**1,03**	1,12	1,00	687,44	1,00	60	15	540	25	e	0,6910	0,2		
8	R$ 800,00	48,00	1,00	R$ 16,67	0,250	7,87%	**1,02**	1,08	1,00	766,01	1,00	60	40	240	66	f	0,3020	0,2		
9	R$ 1.300,00	64,00	1,00	R$ 20,31	0,125	43,82%	**1,05**	1,44	0,90	766,01	1,00	60	35	300	58	e	0,4440	0,2		
10	R$ 1.400,00	60,00	1,00	R$ 23,33	0,125	34,83%	**1,04**	1,35	1,00	868,16	1,00	60	10	600	16	c	0,8840	0,2		
11	R$ 1.300,00	50,00	1,00	R$ 26,00	0,250	12,36%	**1,03**	1,12	1,00	766,01	1,00	60	5	660	8	c	0,9330	1,2		
12	R$ 1.000,00	66,00	1,00	R$ 15,15	0,125	48,31%	**1,05**	1,48	1,00	766,01	1,00	60	45	180	75	d	0,3155	2,2		
13	R$ 850,00	54,00	1,00	R$ 15,74	0,250	21,35%	**1,05**	1,21	1,00	766,01	1,00	60	40	240	66	e	0,3700	3,2		

RESUMO FINAL DA HOMOGENEIZAÇÃO								
Am.	Valor Unitário Imóvel (m²)	Fator área Fca	Fator transp. Ft	Fator topografia Ftop	Fator esquina Fe	Fator Conservação das Benfeitorias	Total dos Fatores	Valor unitário Vu (m²)
1	R$ 15,00	1,04	1,38	1,00	0,91	0,53	0,86	**R$ 12,97**
2	R$ 12,50	1,05	1,38	1,00	1,00	0,39	0,82	**R$ 10,20**
3	R$ 16,67	1,05	1,38	1,00	1,00	0,44	0,88	**R$ 14,65**
4	R$ 19,40	1,05	1,38	1,00	1,00	0,39	0,82	**R$ 15,96**
5	R$ 13,33	1,13	1,38	1,00	1,00	0,29	0,80	**R$ 10,70**
6	R$ 24,00	1,03	1,38	1,00	1,00	0,44	0,85	**R$ 20,39**
7	R$ 20,00	1,03	1,54	1,00	1,00	0,23	0,81	**R$ 16,11**
8	R$ 16,67	1,02	1,38	1,00	1,00	0,53	0,94	**R$ 15,62**
9	R$ 20,31	1,05	1,38	1,11	1,00	0,36	0,90	**R$ 18,38**
10	R$ 23,33	1,04	1,22	1,00	1,00	0,18	0,44	**R$ 10,31**
11	R$ 26,00	1,03	1,38	1,00	1,00	0,17	0,59	**R$ 15,26**
12	R$ 15,15	1,05	1,38	1,00	1,00	0,51	0,95	**R$ 14,33**
13	R$ 15,74	1,05	1,38	1,00	1,00	0,44	0,87	**R$ 13,69**

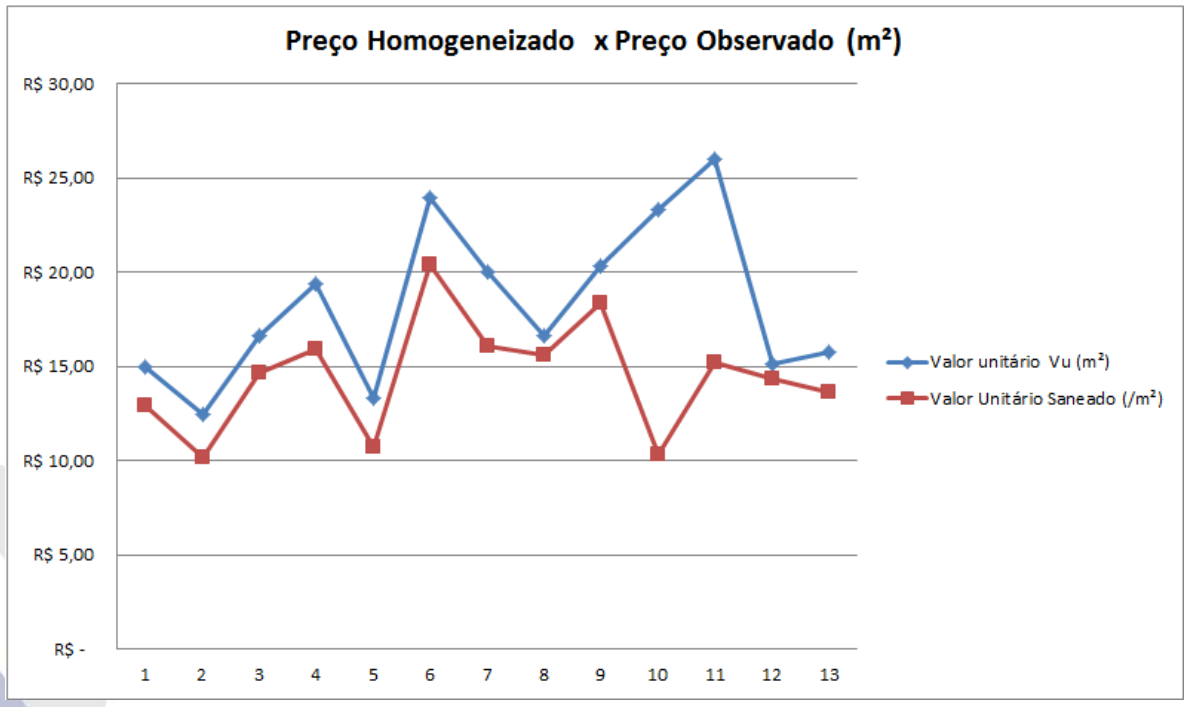
TRATAMENTO ESTATÍSTICO		
Saneamento das Amostras		Valor Unitário Saneado(m²)
N° Elementos	13	R$ 12,97
Somatório	R$ 188,57	R$ 10,20
Média aritmética	R$ 14,51	R$ 14,65
Limite superior (+30 %)	R$ 18,86	R$ 15,96
Limite inferior (-30 %)	R$ 10,15	R$ 10,70
		-
		R$ 16,11
		R$ 15,62
		R$ 18,38
		R$ 10,31
		R$ 15,26
		R$ 14,33
		R$ 13,69

MÉDIAS SANEADAS		
N° Elementos Saneados:	12	
Média	R$ 14,01	média saneada
lim sup.	R$ 18,22	lim superior
lim inf.	R$ 9,81	lim inferior
DesvPad	2,56	desvio padrão

COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO		
Desvio Padrão	4,25	2,56
Média	R$ 18,32	R$ 14,01
Coeficiente de Variação	**23,18%**	**18,28%**

VALOR DE ALUGUEL		
Área (m²)	Valor/m²	Valor do Imóvel (R$)
44,50	R$ 14,01	R$ 623,66

Valor unitário Vu (m²)	Valor Unitário Saneado (/m²)
R$ 15,00	R$ 12,97
R$ 12,50	R$ 10,20
R$ 16,67	R$ 14,65
R$ 19,40	R$ 15,96
R$ 13,33	R$ 10,70
R$ 24,00	R$ 20,39
R$ 20,00	R$ 16,11
R$ 16,67	R$ 15,62
R$ 20,31	R$ 18,38
R$ 23,33	R$ 10,31
R$ 26,00	R$ 15,26
R$ 15,15	R$ 14,33
R$ 15,74	R$ 13,69



ANEXO 9

CROQUI