



ControlConsulting
Avaliação e Gestão de Ativos

2018

Laudo de Avaliação

Av. Ministro Edgard Romero, 9-9A e 11 –
11A- Bairro Madureira – Rio de Janeiro

**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.**

Dezembro de 2018

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
Av. Ministro Edgard Romero, 9 - 9A e 11-11A - Bairro Madureira -
Rio de Janeiro

São Paulo, 02 de Dezembro de 2018.

São Paulo, 02 de dezembro de 2018.

À

Universidade do Estado do Rio de Janeiro - UERJ

REF.: RELATÓRIO TÉCNICO E FOTOGRÁFICO E ELABORAÇÃO DE LAUDOS TÉCNICOS DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DO JUSTO VALOR DE 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 e 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\$ 2.668.594,50 (Dois milhões, seiscentos e sessenta e oito mil, quinhentos e noventa e quatro reais e cinquenta centavos).

 Valor de Aluguel mensal:

R\$ 31.754,25 (Trinta e um mil setecentos e cinquenta e quatro reais e vinte e cinco centavos).

Atenciosamente,

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

SINOPSE

BEM AVALIADO: Localizado na Av. Ministro Edgard Romero, 9-9A e 11-11A - Bairro Madureira - Rio de Janeiro. O imóvel possui área de 825,00 m².

DATA DA VISTORIA: 21/11/2018.

PROPRIETÁRIO: Universidade do Estado do Rio de Janeiro - UERJ.

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 novembro -18

2. INTERESSADO

Universidade do Estado do Rio de Janeiro

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

Rio de Janeiro / RJ

CEP: 20550-013

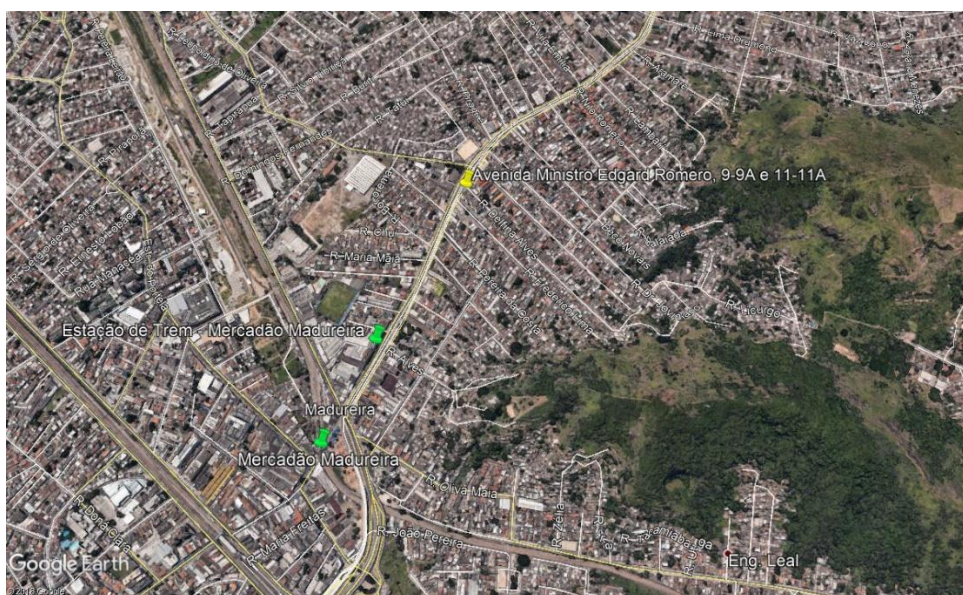
3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado na Av. Ministro Edgard Romero, 9-9A e 11-11A - Bairro Madureira – Rio de Janeiro.



O local está aproximadamente a 300 metros das Estações de Trem Mercadão Madureira e Madureira, e a 650 metros do Mercadão de Madureira.



3.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Madureira é um bairro que está localizado na 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 à Intervenção (macrozona de ocupação) = macrozona Incentivada
- X. Áreas Sujeitas à 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: 203.063

Oitavo Serviço Registral de Imóveis - Estado do Rio de Janeiro.

IPTU: Sim

Croqui/Planta: Não

3.5 CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

Não foi possível identificar os limites e confrontantes, uma vez que na documentação do imóvel que foi disponibilizada, não possui tais informações.

3.6 CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

O imóvel possui uma área edificada de 825,00 m², sendo este uma loja (Drogaria Pacheco).

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 lisa com pintura, enquanto que o revestimento do piso é de cerâmica, as janelas e as portas são de alumínio e o forro é de gesso e madeira.

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

3.7 OCUPAÇÃO

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

3.8 VISTORIA DO AVALIANDO

A vistoria foi realizada na data de 21/11/2018.

Contexto Imobiliário:

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

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

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

maior área com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel. Para tanto, também foi utilizada a fórmula constante da publicação de ABUNAHMAN (2008):

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

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

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

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	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 (a)	2
(a) No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					8 Total de Pontos

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

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

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	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 (a)	2
(a) No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					8 Total de Pontos

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

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

Devido as características dos elementos comparativos, o intervalo de ajustes para o conjunto de fatores ficou enquadrado no Grau II de fundamentação. Como esse item é um dos principais determinantes para alcançarmos o grau de fundamentação III, conseqüentemente este laudo, para valor de aluguel, está enquadrado no Grau II.

6.2 GRAU DE PRECISÃO

6.2.1 VALOR DE MERCADO

PRECISÃO		
média	R\$ 3.234,66	
intervalo de confiança	0,80	
"n-1"	5,00	
n	6,00	
t student	1,4759	
desvio padrão	614,38	
raiz de "n"	2,45	
resultado	R\$ 370,19	
max	R\$ 3.604,85	
min	R\$ 2.864,47	
% em torno da média	22,889	<30%
Enquadrado no Grau III		

6.2.2 VALOR DE ALUGUEL

PRECISÃO		
média	R\$ 38,49	
intervalo de confiança	0,80	
"n-1"	5,00	
n	6,00	
t student	1,4759	
desvio padrão	5,39	
raiz de "n"	2,45	
resultado	R\$ 3,25	
max	R\$ 41,74	
min	R\$ 35,24	
% em torno da média	16,886	<30%
Enquadrado no Grau III		

7. VALORES

7.1 VALOR DE MERCADO

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL		
Valor unitário médio homogeneizado (m²)	R\$	3.234,66
Área total do imóvel (m²)		825,00
Intervalo de arbítrio do avaliador		
	(m²)	(Total)
máximo (+15%)	R\$ 3.719,86	R\$ 3.068.883,68
mínimo (-15%)	R\$ 2.749,46	R\$ 2.268.305,33
Valor Final	R\$ 2.668.594,50	
Valor máximo	R\$ 3.068.883,68	
Valor mínimo	R\$ 2.268.305,33	

7.2 VALOR DE ALUGUEL

VALOR DE ALUGUEL DO IMÓVEL		
Valor unitário médio homogeneizado (m²)	R\$	38,49
Área total do imóvel (m²)		825,00
Intervalo de arbítrio do avaliador		
	(m²)	(Total)
máximo (+15%)	R\$ 44,26	R\$ 36.517,39
mínimo (-15%)	R\$ 32,72	R\$ 26.991,11
Valor Final	R\$ 31.754,25	
Valor máximo	R\$ 36.517,39	
Valor mínimo	R\$ 26.991,11	

8. ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação possui 18 (dezoito) folhas impressas sendo esta última, datada e assinada.

Acompanham 9 (nove) anexos.

São Paulo, 02 de dezembro de 2018.

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 Interna



Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna



Vista interna



Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna



Vista da Fachada



Vista da Fachada

ANEXO 2 DOCUMENTOS DO IMÓVEL

IPTU 2012 - 2ª Via: Cota Única

Página 1 de 1



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Coordenadoria do Imposto Predial e Territorial Urbano

INSCRIÇÃO
0.302.177-1

NOME DO PROPRIETÁRIO JOSE GORRA UBAID							
ENDEREÇO DA PROPRIEDADE AVN MINIST EDGARD ROMERO 00009							
COMPLEMENTO RA: 15 BAIRRO: MADUREIRA UF: RJ							CEP 21350-300
INSCRIÇÃO 0.302.177-1	LOGRADOURO 03042-9	FRECHO 001	BAIRRO 083	RF B	TRIBUTOS NAO RESIDENC.	CONDIÇÃO *****	PATRIMÔNIO PARTICULAR
SITUAÇÃO *****		TIPOLOGIA LOJA		UTILIZAÇÃO NAO RESIDENCIA		POSIÇÃO TERREO	
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES ATE 08/12/2011 CONSTAVAM DEBITOS INSCRITOS EM DIVIDA ATIVA RELATIVO(S) AO(S) EXERCICIO(S): 2008; 2007; 2006; 2005; 2004 E OUTROS. ENDERECOS DA PROCURADORIA NA CONTRACAÇA.							
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE 2012							Nº DA GUIA 00
TERRITORIAL							
ÁREA DO TERRENO 0	TESTADA REAL 0	TESTADA FICTICIA *	FRAÇÃO 1,00000000		Vlr (R\$) 25.425,01		
PREDIAL							
ÁREA EDIFICADA 547	IDADE 1938	F. IDADE 0,80	F. POSIÇÃO 1,00	F. TIPOLOGIA 1,00	FRAÇÃO 1,00000000	VLR (R\$) 2.762,19	
VALOR VENAL (R\$) 1.208.734,00	ALÍQUOTA 0,0280	IPTU CALCULADO (R\$) 33.845,00		DESCONTO (R\$) *		IPTU A PAGAR (R\$) 33.845,00	
TCL (R\$) 239,00	TOTAL DO EXERCÍCIO EM REAIS 34.084,00	Nº COTAS 10		CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO 3107030217715			

 PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO	INSCRIÇÃO 0.302.177-1	 PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO	IPTU 2012 COTA ÚNICA GUIA 00	INSCRIÇÃO 0.302.177-1
GUIA 00 IPTU 2012		COTA ÚNICA		
DESCONTO:		VENCIDO		
VENCIMENTO:		VENCIDO		
VALOR C/ DESCONTO (R\$):		VENCIDO		
NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO AUTENTICAÇÃO MECÂNICA				
PAGÁVEL EM QUALQUER AGÊNCIA BANCÁRIA AUTORIZADA EM TERRITÓRIO NACIONAL AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO DA PARTE SUPERIOR				



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Coordenadoria do Imposto Predial e Territorial Urbano

INSCRIÇÃO
0.302.178-9

NOME DO PROPRIETÁRIO JOSE GORRA UBAID							
ENDEREÇO DA PROPRIEDADE AVN MINIST EDGARD ROMERO 00011							
COMPLEMENTO RA: 15 BAIRRO: MADUREIRA UF: RJ							CEP 21350-300
INSCRIÇÃO 0.302.178-9	LOGRADOURO 03042-9	TRUCHO 001	BAIRRO 083	RF B	TRIBUTO NAO RESIDENC.	CONDIÇÃO *****	PATRIMÔNIO PARTICULAR
SITUAÇÃO *****		TIPOLOGIA LOJA		UTILIZAÇÃO NAO RESIDENCIA		POSIÇÃO FRENTE	
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES ATE 08/12/2011 CONSTAVAM DEBITOS INSCRITOS EM DIVIDA ATIVA RELATIVO(S) AO(S) EXERCICIO(S): 2008; 2007; 2006; 2005; 2004 E OUTROS. ENDERECOS DA PROCURADORIA NA CONTRACAPA.							
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE 2012							Nº DA GUIA 00
TERRITORIAL							
ÁREA DO TERRENO 0	TESTADA REAL 0	TESTADA FICTICIA *	FRAÇÃO 1,00000000		Vlr (R\$) 25.425,01		
PREDIAL							
ÁREA EDIFICADA 278	IDADE 1938	FIBRIDE 0,80	F POSIÇÃO 1,00	F TIPOLOGIA 1,00	FRAÇÃO 1,00000000		Vlr (R\$) 2.762,19
VALOR VENAL (R\$) 614.311,00	ALÍQUOTA 0,0280	IPTU CALCULADO (R\$) 17.201,00		DESCONTO (R\$) *		IPTU A PAGAR (R\$) 17.201,00	
TCL (R\$) 239,00	TOTAL DO EXERCÍCIO EM REAIS 17.440,00	Nº COTAS 10		CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO 3107030217897			

 PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO	INSCRIÇÃO 0.302.178-9	 PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO	IPTU 2012 COTA ÚNICA GUIA 00	INSCRIÇÃO 0.302.178-9
	GUIA 00 IPTU 2012			COTA ÚNICA
DESCONTO: VENCIDO VENCIMENTO: VENCIDO VALOR C/ DESCONTO (R\$): VENCIDO		PAGÁVEL EM QUALQUER AGÊNCIA BANCÁRIA AUTORIZADA EM TERRITÓRIO NACIONAL		
NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO AUTENTICAÇÃO MECÂNICA		AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO DA PARTE SUPERIOR		



OTAVO
SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

OFICIAL: DR. ARNALDO COLOCCI NETTO
RUA DA ALFÂNDEGA, 91 - 4º ANDAR - 20070-001 - CENTRO
MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - RJ - BRASIL

MATRICULA	FICHA	INDICADOR REAL
Nº: 263063	Nº: 01	Lº: 4AR, FLS.: 235 Nº: 131460

IMÓVEL: AVENIDA MINISTRO EDGARD ROMERO, LOJAS 5, 5-A, 7, 7-A, 9, 9-A, 11, 11-A, e PRÉDIO Nº 228 sito a RUA CAROLINA MACHADO, PRÉDIO Nº 225 sito a RUA DOMINGOS LOPES, PRÉDIO Nº 230 pela RUA CAROLINA MACHADO. Metragens descritas e caracterizada, conforme Certidão do 4º Ofício de Imóveis, hoje arquivada, servindo de base para abertura da presente matrícula, assim descreve: Prédio nº 228 sito a Rua Carolina Machado, e respectivo terreno na frente: 7,20m e de comprimento 28,80m, fazendo esquina com a Rua Domingos Lopes, prédio nº 225, sito a Rua Domingos Lopes (já demolido), e respectivo terreno medindo de largura na frente 5,30m de comprimento 8,20m. Prédio nº 230, sito a Rua Carolina Machado, e respectivo terreno medindo de largura na frente 4,45m e de comprimento 32,40m; consta averbado a margem da Certidão do 4º Ofício, em 18/11/43, o requerimento, pelo qual, o proprietário declarou que os prédios nº 228 e 230 da Rua Carolina Machado em virtude da revisão de numeração efetuada, passaram a ter os nºs 470 e 472, da mesma Rua; que o barracão nº 225, da Rua Domingos Lopes foi demolido e que no terreno deste e em parte dos prédios acima referidos da Rua Carolina Machado, foi construído um prédio de 4 lojas e 4 sobrados, aos quais foram dados os nºs 219, 219-A, 219-B, 221, 223, 223-A, 225, e 225-A, atualmente em virtude de revisão de numeração nºs 5, 5-A, 7, 7-A, 9, 9-A, 11, e 11-A, com frente para a Estrada Marechal Rangel, antigo trecho da Rua Domingos Lopes, constando ainda averbado em 28/08/78, que a Avenida Ministro Edgard Romero, foi antiga Avenida Marechal Rangel e anteriormente Estrada Marechal Rangel. **PROPRIETÁRIO:** JOSE GORRA UBAID, brasileiro, solteiro, maior, CPF nº 001.323.817-53, residente nesta cidade. **TÍTULO AQUISITIVO:** Lº 3AA, fls. 333 sob nº 42 (4º RGI). **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Havido por partilha nos autos de inventário do espólio de Maria Gorra conforme Formal de Partilha dado e passado em 14/06/1929, contendo sentença de 26/07/1925, registrado em 05/07/1929, cam. Rio de Janeiro, RJ, 30 de janeiro de 2007. O OFICIAL

AV-1-203063- CONSIGNAÇÃO: A presente matrícula foi aberta face a unificação das matrículas nºs 32649 e 133215, hoje encerradas. cam. Rio de Janeiro, RJ, 30 de janeiro de 2007. O OFICIAL

AV-2-203063- LOCAÇÃO DAS LOJAS 7 e 7-A: O proprietário já qualificado, locou a Bahig Sued, sírio, solteiro, residente nesta cidade, pelo prazo de 9 anos, a começar de 30/04/42 para terminar em 30/04/51. O aluguel mensal é de (750\$000); até 30/06/44, e dessa data em diante, até terminação do prazo será o aluguel mensal de (1.000\$000), disse ainda o outorgante que no caso de venda dos imóveis, se obriga a consignar a existência deste contrato na respectiva escritura afim de obrigar o adquirente a respeitá-lo. As demais cláusulas e condições são as constantes no título, registro feito em 20/05/1980 no Lº 2BM, fls., 22 sob nº 32649/R-1, conforme escritura de 23/04/1942 lavrada em notas da 1ª Circunscrição desta cidade (Lº 22, fls. 35v). cam. Rio de Janeiro, RJ, 30 de janeiro de 2007. O OFICIAL

AV-3-203063- PRORROGAÇÃO DE PRAZO DE LOCAÇÃO DAS LOJAS 7 e 7-A: As partes contratantes no R-1 já qualificados, prorrogaram a locação objeto do ato AV-2, por mais 05 anos e 8 meses, que reger-se-á a partir de 01/01/50, para terminar em 31/12/56. O aluguel mensal será de (CR\$ 5.000,00); as demais cláusulas e condições são as constantes do R-1, registro feito em 20/05/1980 no Lº 2BM, fls., 22 sob nº 32649/R-2, conforme escritura de 31/10/1949 lavrada em notas do 2º Ofício desta cidade (Lº 186, fls. 43). cam. Rio de Janeiro, RJ, 30 de janeiro de 2007. O OFICIAL

CONTINUA NO VERSO



Nº 15/39.531

AV-4-203063- CESSÃO DE LOCAÇÃO DAS LOJAS 7 e 7-A; Bahig Sued qualificado no AV-2; cedeu e transferiu a Rage Cury sírio, casado, comerciante, residente nesta cidade; todos os direitos decorrentes do contrato de locação objeto do ato AV-2; permanecendo todas as demais cláusulas do contrato originário, registro feito em 20/05/1980 no Lº 2BM, fls., 22 sob nº 32649/R-3, conforme escritura de 03/11/49, lavrada em notas do 2º Ofício desta cidade (Lº 186, fls. 46v). cam. Rio de Janeiro, RJ, 30 de janeiro de 2007. O OFICIAL

AV-5-203063- PRORROGAÇÃO DE PRAZO DA LOCAÇÃO DAS LOJAS 7 e 7-A; José Gorra Ubaid, já qualificado; prorrogou o prazo da locação objeto do ato AV-2, em que figura como locatário Rage Cury, sírio, casado, comerciante, residente nesta cidade, por mais 5 anos a começar em 01/01/57 e a terminar em 31/12/61, passando o aluguel mensal a ser de CR\$ 7,50, registro feito em 20/05/1980 no Lº 2BM, fls., 22 sob nº 32649/R-4, conforme escritura de 19/04/56, lavrada em notas do 14º Ofício desta cidade (Lº 719, fls. 20v). cam. Rio de Janeiro, RJ, 30 de janeiro de 2007. O OFICIAL

AV-6-203063- CESSÃO DA LOCAÇÃO DAS LOJAS 7 e 7-A; Rage Cury, sírio, casado comerciante, residente à Rua Vital nº 220; cedeu e transferiu a firma Rage Cury & Filho Ltda, estabelecida a Avenida Ministro Edgard Romero nº 7; todos os direitos decorrentes da escritura de locação objeto do ato AV-2, pelo prazo esse que fica prorrogado por mais 5 anos contados a partir de 31/12/62 e a terminar em 31/12/66, cujo aluguel mensal durante o prazo da prorrogação será de CR\$ 25,00, registro feito em 20/05/1980 no Lº 2BM, fls., 22 sob nº 32649/R-5, conforme escritura de 30/06/60, lavrada em notas do 19º Ofício desta cidade (Lº 328, fls. 11v), passada por Certidão em 05/07/60. cam. Rio de Janeiro, RJ, 30 de janeiro de 2007. O OFICIAL

AV-7-203063- PRORROGAÇÃO DE PRAZO DA LOCAÇÃO DAS LOJAS 7 e 7-A; José Gorra Ubaid e a firma Rage Cury & Filho Ltda, prorrogaram o prazo da locação objeto do ato AV-2, para 44 meses a contar de 01/01/67 e a terminar em 01/09/70 e que o aluguel mensal do prédio de conformidade com o prévio acordo, feito por proposta do outorgado, a partir de 01/09/65 passará a ser de CR\$ 400,00 mensais nos primeiros 24 meses e CR\$ 600,0 mensais nos 36 meses finais, registro feito em 20/05/1980 no Lº 2BM, fls., 22 sob nº 32649/R-6, conforme escritura de 02/09/65, lavrada em notas do 19º Ofício desta cidade (Lº 574, fls. 07). cam. Rio de Janeiro, RJ, 30 de janeiro de 2007. O OFICIAL

AV-8-203063- ALTERAÇÃO DE CONTRATO SOCIAL: Da Certidão passada em 24/03/80, pela Secretaria Geral da Junta do Serviço Público Estadual hoje arquivada; consta que: em 04/11/65 a alteração contratual da firma Rage Cury & Filho Ltda para Casa Jair Tecidos e Roupas Ltda; alteração que teve o nº 39.282, e contrato social nº 49.804 a razão social alterou para Casa Jair Calçados Ltda, sob o nº 2250 de 30/04/74, averbação feita no Lº 2BM sob nº 32649/AV-7 em 20/05/1980. cam. Rio de Janeiro, RJ, 30 de janeiro de 2007. O OFICIAL

AV-9-203063- PRORROGAÇÃO DE PRAZO DA LOCAÇÃO DAS LOJAS 7 e 7-A. José Gorra Ubaid e a firma Casa Jair Calçados Ltda, prorrogaram o prazo de locação, por mais 46 meses a partir de 01/09/70 e a terminar em 31/07/74, com aluguel mensal de CR\$ 1.000,00, registro feito em 20/05/1980 no Lº 2BM, fls., 22 sob nº 32649/R-8, conforme escritura de 03/07/69, lavrada em notas do 19º Ofício desta cidade (Lº 730, fls. 56). cam. Rio de Janeiro, RJ, 30 de janeiro de 2007. O OFICIAL

AV-10-203063- CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE LOCAÇÃO DAS LOJAS 7 e 7-A; a Casa Jair Calçados Ltda; cedeu e transferiu a R. Miranda Roupas S/A, CGC nº 33.197.104-001, com a intervenção do proprietário José Gorra Ubaid, locação do imóvel objeto da presente por mais 45 meses e 20 dias a contar de 31/07/74 e a terminar 21/05/78, sendo que o valor do aluguel na data presente transação era de CR\$ 1.500,00, e que em 21/05/74 até o final em 21/05/78 o aluguel mensal será de CR\$ 6.000,00. As demais cláusulas e condições são as constantes do título que deu origem ao presente registro, registro feito em 20/05/1980 no Lº 2BM, fls., 22 sob nº 32649/R-9, conforme escritura de 21/05/73, lavrada em notas do 19º Ofício desta cidade (Lº 962, fls. 57). cam. Rio de Janeiro, RJ, 30 de janeiro de 2007. O OFICIAL

CONTINUA NA FOLHA 2



OITAVO

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

OFICIAL: DR. ARNALDO COLOCCI NETTO
RUA DA ALFÂNDEGA, 91 - 4º ANDAR - 20070-001 - CENTRO
MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - RJ - BRASIL

MATRICULA	FICHA	INDICADOR REAL
Nº: 203063	Nº: 02	Lº: 4AR FLS.: 235 Nº: 131460

AV-11-203063- PRORROGAÇÃO DE PRAZO DA LOCAÇÃO DAS LOJAS 7 e 7-A. José Gorra Ubaid e a firma R. Miranda Roupas S/A, prorrogaram o prazo da locação, objeto do ato AV-2 por mais 03 anos a contar de 22/05/78 e a terminar em 21/05/81 mediante ao aluguel mensal de CR\$ 10.000,00, mantendo-se a obrigação da locatária quanto ao pagamento de impostos taxas e demais tributos ou tarifas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado, inclusive taxa de lixo, registro feito em 20/05/1980 no Lº 2BM, fls. 22 sob nº 32649/R-10, conforme escritura de 14/05/76, lavrada em notas do 1º Ofício desta cidade (Lº 1070, fls. 93v). cam. Rio de Janeiro, RJ, 30 de janeiro de 2007. O OFICIAL *[assinado]*

AV-12-203063- PRORROGAÇÃO DE PRAZO DA LOCAÇÃO DAS LOJAS 7 e 7-A. José Gorra Ubaid e a firma R. Miranda Roupas S/A, prorrogaram o prazo da locação, objeto do ato AV-2 por mais 03 anos a contar de 01/08/78 e a terminar em 31/07/84 mediante ao aluguel mensal de CR\$ 20.000,00, mantendo-se a obrigação da locatária quanto ao pagamento de impostos taxas e demais tributos ou tarifas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado, inclusive taxa de lixo, registro feito em 20/05/1980 no Lº 2BM, fls. 22 sob nº 32649/R-11, conforme escritura de 21/07/78, lavrada em notas do 1º Ofício desta cidade (Lº 1293, fls. 55). cam. Rio de Janeiro, RJ, 30 de janeiro de 2007. O OFICIAL *[assinado]*

AV-13-203063-RENOVAÇÃO DE CONTRATO DA LOCAÇÃO DAS LOJAS 7 e 7-A: Por Mandado dado e passado em 04/03/81, pelo Juízo de Direito da 33ª Vara Cível desta cidade, assinado pelo M.M. Juiz Dr. Gamaliel Quinto de Souza, consta que em cumprimento ao presente extraída dos autos da ação renovatória proposta por Miranda Roupas S/A; contra o espólio de José Gorra Ubaid, foi autorizado a renovação do contrato de locação do imóvel objeto da presente, pelo prazo de 06 anos correspondendo ao período de 01/08/84 a 31/07/90, registro feito em 03/04/1986, no Lº 2BM, fls. 22 sob nº 32649/R-12. cam. Rio de Janeiro, RJ, 30 de janeiro de 2007. O OFICIAL *[assinado]*

AV-14-203063- RENOVAÇÃO DE CONTRATO DA LOCAÇÃO DAS LOJAS 7 e 7-A: Por Mandado dado e passado em 17/10/89, pelo Juízo de Direito da 5ª Vara Cível Comarca da Capital, assinado pelo M.M. Juiz de Direito Dr. Ely Barbosa, consta que em cumprimento e em virtude da ação renovatória proposta por R. Miranda Roupas S/A; contra o espólio de José Gorra Ubaid, foi autorizado a renovação do contrato de locação, objeto do ato AV-1, pelo prazo de 06 anos, a começar em 01/08/89 e a terminar em 01/08/95, conforme registro feito no Lº 2BM, fls. 22 sob nº 32649/R-13 em 03/04/1986. cam. Rio de Janeiro, RJ, 30 de janeiro de 2007. O OFICIAL *[assinado]*

AV-15-203063- CONSIGNAÇÃO "EX-OFFICIO" À MATRICULA: Com fulcro no artigo 213, parágrafo 1º da Lei 6015/73 seja consignado "ex-officio" que os atos AV-2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, foram transportados nesta data para a presente matrícula, tendo em vista que a matrícula nº 32649 onde os mesmos estavam lançados foi encerrada. cam. Rio de Janeiro, RJ, 30 de janeiro de 2007. O OFICIAL *[assinado]*

CONTINUA NO VERSO

Página 3 de 6



Nº 15/39.531

AV-16-203063- LOCAÇÃO DAS LOJAS 9/9-A e 11/11-A: HERANÇA JACENTE de JOSÉ GORRA UBAID locaram a JAMYR VASCONCELLOS S/A, com sede nesta cidade, CGC nº 33.438.250/0001-67, pelo prazo de 60 meses, iniciando-se em 01/07/1998 e terminando em 30/06/2003, o aluguel mensal e convencional será de R\$5.110,00. A locatária em caso de venda do imóvel pela locadora, terá direito de preferência na compra em igualdade de condições e preço, observando-se as normas legais estatuídas para regular a hipótese. De conformidade com o que preceitua o artigo 1197 do Código Civil Brasileiro, ajustam ainda os contratantes que, se o imóvel não vier a ser adquirido pela locatária, obriga-se a locadora a dar ciência aos novos adquirentes da existência deste contrato, ficando esclarecido que em qualquer hipótese, os novos proprietários ou promitentes compradores estarão sempre obrigados a respeitar e cumprir fielmente todas as cláusulas e condições do presente instrumentos e contra o qual nada poderão opor. Compareceu como fiadora: WILSON KING S/A - Automóveis, com sede nesta cidade, CGC nº 33.106.824/0001-08. As demais cláusulas e condições são as constantes do título, conforme registro feito em 03/02/1999, sob nº 139215 (FM) R-2. cam. Rio de Janeiro, RJ, 30 de janeiro de 2007. O OFICIAL

AV-17-203063- CONSIGNAÇÃO "EX-OFFÍCIO" À MATRÍCULA: Com fulcro no artigo 213, parágrafo 1º da Lei 6015/73 fica consignado "ex-offício" que o ato AV-16, foi transportado nesta data para a presente matrícula, tendo em vista que a matrícula nº 139215 onde o mesmo estava lançado foi encerrada. cam. Rio de Janeiro, RJ, 30 de janeiro de 2007. O OFICIAL

R-18-203063 - **TÍTULO:** PENHORA DAS LOJAS 7 E 7-A. **FORMA DO TÍTULO:** Mandado de Penhora datado de 10/01/2006, expedido pela 12ª Vara de Fazenda Pública (Execução Fiscal nº 2004.120.028109-0) prenotado sob o nº 539553 em 05/09/2006, acompanhado do Auto de Penhora datado de 21/02/2006, hoje arquivados. **VALOR:** R\$36.457,34 (base de cálculo). **EXECUTADO:** JOSÉ GORRA UBAID. **EXEQUENTE:** MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO. **CONDICÕES DO REGISTRO:** Em face do não recolhimento dos emolumentos referentes ao presente registro, o cancelamento do mesmo fica condicionado ao recolhimento dos mencionados emolumentos, salvo se a vencida na ação for a Fazenda Pública (Art. 39 parágrafo único da Lei Federal 6830/80 e Decisão Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Proc. nº29682/97). (dst). Rio de Janeiro, RJ, 02 de setembro de 2010. O OFICIAL

R-19-203063 - **TÍTULO:** PENHORA DO PRÉDIO 225. **FORMA DO TÍTULO:** Mandado de Penhora datado de 03/01/2006, expedido pela 12ª Vara de Fazenda Pública (Execução Fiscal nº 2004.120.027967-7) prenotado sob o nº 533733 em 08/05/2006, acompanhado do Auto de Penhora datado de 07/03/2006, hoje arquivados. **VALOR:** R\$23.510,44 (base de cálculo). **EXECUTADO:** JOAQUIM ANDREA SANTOS MACHADO. **EXEQUENTE:** MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO. **CONDICÕES DO REGISTRO:** Em face do não recolhimento dos emolumentos referentes ao presente registro, o cancelamento do mesmo fica condicionado ao recolhimento dos mencionados emolumentos, salvo se a vencida na ação for a Fazenda Pública (Art. 39 parágrafo único da Lei Federal 6830/80 e Decisão Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Proc. nº29682/97). (dm). Rio de Janeiro, RJ, 29 de novembro de 2010. O OFICIAL

R-20-203063 - **TÍTULO:** PENHORA DO PRÉDIO 225. **FORMA DO TÍTULO:** Mandado de Penhora datado de 06/07/2007, expedido pela 12ª Vara de Fazenda Pública (Execução Fiscal nº 2006.120.010888-7) prenotado sob o nº 583281 em 14/10/2008, acompanhado do Auto de Penhora datado de 22/08/2007, hoje arquivados. **VALOR:** R\$32.986,40 (base de cálculo). **EXECUTADO:** JOAQUIM ANDREA SANTOS MACHADO. **EXEQUENTE:** MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO. **CONDICÕES DO REGISTRO:** Em face do não recolhimento dos emolumentos referentes ao presente registro, o cancelamento do mesmo fica condicionado ao recolhimento dos mencionados emolumentos, salvo se a vencida na ação for a Fazenda Pública (Art. 39 parágrafo único da Lei Federal 6830/80 e Decisão Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Proc. nº29682/97). (dm). Rio de Janeiro, RJ, 29 de novembro de 2010. O OFICIAL

CONTINUA NA FICHA 03



Nº 15/39.531

OITAVO

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

OFICIAL: DR. ARNALDO COLOCCI NETTO
RUA DA ALFÂNDEGA, 91 - 4º ANDAR - 20070-001 - CENTRO
MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - RJ - BRASIL

MATRICULA	FICHA	INDICADOR REAL
Nº: 203063	Nº: 63	Lº: 4AR-FLS.: 235 - Nº: 131460

R-21-203063 - **TÍTULO:** PENHORA DO PRÉDIO 225. **FORMA DO TÍTULO:** Mandado de Penhora datado de 17/08/2009, expedido pela 12ª Vara de Fazenda Pública (Execução Fiscal nº 2008.001.399042-6) referente a cobrança do IPTU do exercício de 2006, prenotado sob o nº 604833 em 15/10/2009, acompanhado do Auto de Penhora datado de 02/09/2009, hoje arquivados. **VALOR:** R\$9.684,67 (base de cálculo). **EXECUTADO:** JOAQUIM ANDREA SANTOS MACHADO. **EXEQUENTE:** MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO. **CONDICÕES DO REGISTRO:** Em face do não recolhimento dos emolumentos referentes ao presente registro, o cancelamento do mesmo fica condicionado ao recolhimento dos mencionados emolumentos, salvo se a vencida na ação for a Fazenda Pública (Art. 39 parágrafo único da Lei Federal 6830/89 e Decisão Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Proc. nº29682/97). rdjn: Rio de Janeiro, RJ, 29 de novembro de 2010. O OFICIAL.

R-22-203063 - **TÍTULO:** PENHORA REFERENTE A LOJA 9. **FORMA DO TÍTULO:** Mandado de Penhora datado de 04/05/2007, expedido pela 12ª Vara de Fazenda Pública, prenotado sob o nº 582114 em 26/09/2008, acompanhado do Auto de Penhora datado de 05/06/2007. (Execução Fiscal 2005.120.059710-0), hoje arquivados. **VALOR:** R\$135.972,43 (base de cálculo). **EXECUTADO:** JOSÉ GORRA UBAID. **EXEQUENTE:** MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO. **CONDICÕES DO REGISTRO:** Em face do não recolhimento dos emolumentos referentes ao presente registro, o cancelamento do mesmo fica condicionado ao recolhimento dos mencionados emolumentos, salvo se a vencida na ação for a Fazenda Pública (Art. 39 parágrafo único da Lei Federal 6830/80 e Decisão Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Proc. nº29682/97). cak: Rio de Janeiro, RJ, 06 de junho de 2011. O OFICIAL.

R-23-203063 - **TÍTULO:** PENHORA REFERENTE A LOJA 9. **FORMA DO TÍTULO:** Mandado de Penhora datado de 28/01/2010, expedido pela 12ª Vara de Fazenda Pública (Execução Fiscal 2008.001.205028-8, referente a cobrança IPTU dos exercícios de 2006, 2005 e 2004) prenotado sob nº 613808 em 30/03/2010, acompanhado do Auto de Penhora datado de 16/03/2010, hoje arquivados. **VALORES:** R\$42.055,66; R\$46.980,71 e R\$51.904,00; base de cálculo: R\$140.940,37. **EXECUTADO:** JOSE GORRA UBAID. **EXEQUENTE:** MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO. **CONDICÕES DO REGISTRO:** Em face do não recolhimento dos emolumentos referentes ao presente registro, o cancelamento do mesmo fica condicionado ao recolhimento dos mencionados emolumentos, salvo se a vencida na ação for a Fazenda Pública (Art. 39 parágrafo único da Lei Federal 6830/80 e Decisão Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Proc. nº29682/97). cak: Rio de Janeiro, RJ, 06 de junho de 2011. O OFICIAL.

R-24-203063 - **TÍTULO:** ADJUDICAÇÃO. **FORMA DO TÍTULO:** Carta de Adjudicação dada e passada em 26/08/1999, pelo Cartório da 4ª VOS da Comarca da Capital/RJ, extraído dos autos de inventário- Processo nº: 49.123, contendo sentença de 12/01/1999, prenotada sob o nº 740650 em 06/10/2015, acompanhada do Ofício OFUERJ/DPAT nº 148/2015 de 02/10/2015, hoje arquivado. **VALOR:** Cr\$2.000.000.000,00 à época; base de cálculo: R\$6.719.659,87 (Atualização Monetária). **TRANSMISSÃO:** GUIAS Nºs 5.64.930222-9, 5.64.930226-1, 5.64.930225-3, 5.64.930224-5, 5.64.930223-7 imunidade prevista no inciso VI, "c" e §4º, do artigo 150 da Constituição da República. Continua no verso

Página 5 de 6



Nº 15/39.531

devidamente reconhecida nos autos do processo administrativo nº E-04/077040/2011.
TRANSMITENTE: Espólio de JOSE GORRA UBAID, CPF nº 00.323.617-53. **ADQUIRENTE:**
UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - UERJ, CNPJ sob o nº 33.540.014/0001-57. af.
Rio de Janeiro, RJ, 26 de outubro de 2015. O OFICIAL

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIFICO que, NADA CONSTA com referência ao Nº480 CASA 23; e que no livro 11, fls.103 sob nº166910 em 10/07/1984 consta prenotado um Mandado 5ª Vara Regional de Madureira em nome de BOMBOI MERCADO DE CARNES LTDA.

CRR

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula que refere extrada nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973, nela constando os eventuais ônus que recaiam sobre o imóvel.

Ofício ARNALDO COLOCCI NETTO - Matr. 06/1441

Rio de Janeiro, 5 de novembro de 2015. Ass. *[Assinatura]*

() Glória Eduardo Perceval de Sá CPF 01.010.231-06	() Glória Regiane de Sá CPF 16.822.278-04	() Zéze de N. Tavares CPF 14.015.316-02	() Glória Regiane F. Colad CPF 01.010.231-06
() Ana Maria P. de Sá CPF 01.717.803-01	() Valdeci Carlos M. Pires CPF 02.473.291-04	() Vitor de C. L. Marques CPF 01.231.381-04	() Glória Regiane F. de Sá CPF 01.010.231-06



ANEXO 3



ANEXO 4

DADOS AMOSTRAIS – VALOR DE MERCADO

INFORMAÇÕES SOBRE AS AMOSTRAS											
AMOSTRA 01											
Endereço:		AVENIDA MINISTRO EDGARD ROMERO									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		136,00									
Valor solicitado (R\$):		295.000,00		Valor/m² (R\$):		2.169,12		Tipo de Negócio:		x Oferta Vendido	
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:		4.104,69	
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa						Idade Aparente (em anos):		40	
Conservação (assinalar "X")								Observações			
		a - Novo		x		e - Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+loja-salao+madureira+zona-norte+rio-de-janeiro+rj+28m2/D			
		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) 2303-1786			
AMOSTRA 02											
Endereço:		AVENIDA MINISTRO EDGARD ROMERO									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		675,00									
Valor solicitado (R\$):		1.400.000,00		Valor/m² (R\$):		2.074,07		Tipo de Negócio:		x Oferta Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		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:		4.104,69	
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa						Idade Aparente (em anos):		40	
Conservação (assinalar "X")								Observações			
		a - Novo		x		e - Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+loja-salao+madureira+zona-norte+rio-de-janeiro+rj+675m2/I			
		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) 2462-0108 / (21) 96451-6628			
AMOSTRA 03											
Endereço:		MADUREIRA									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		164,00									
Valor solicitado (R\$):		650.000,00		Valor/m² (R\$):		3.963,41		Tipo de Negócio:		x Oferta Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		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:		4.104,69	
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa						Idade Aparente (em anos):		30	
Conservação (assinalar "X")								Observações			
		a - Novo		x		e - Reparos simples		https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-4-quartos-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-16			
		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):		ALTO ESTILO IMOBILIARIA						Telefone de Contato: (021) 2595-4909 ou (021) 97626-5853			

AMOSTRA 04											
Endereço:	MADUREIRA										
Cidade:	RIO DE JANEIRO							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	195,00										
Valor solicitado (R\$):	1.550.000,00		Valor/m² (R\$):	7.948,72		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:	4.104,69		
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto	Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa			Idade Aparente (em anos):				10			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
	a	- Novo		e	- Reparos simples						
	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):		R SOARES				Telefone de Contato:		(021) 2569-9272 ou (021) 2453-4044			
AMOSTRA 05											
Endereço:	MADUREIRA										
Cidade:	RIO DE JANEIRO							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	168,00										
Valor solicitado (R\$):	250.000,00		Valor/m² (R\$):	1.488,10		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:	4.104,69		
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto	Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa			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):		AG RIO				Telefone de Contato:		(021) 3265-0800 ou (021) 2453-1646			
AMOSTRA 06											
Endereço:	ESTRADA INTENDENTE MAGALHÃES, CAMPINHO										
Cidade:	RIO DE JANEIRO							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	195,00										
Valor solicitado (R\$):	1.590.000,00		Valor/m² (R\$):	8.153,85		Tipo de Negócio:	x	Oferta		Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros	x	Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:	x	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	Formato do terreno (x) Regular () Irregular			Fator Transposição:	2.867,20		
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto	Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa			Idade Aparente (em anos):				1			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
x	a	- Novo		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):		MF CONSULTORIA IMOBILIARIA				Telefone de Contato:		(021) 2112-0500 ou (021) 2112-0500			

AMOSTRA 07											
Endereço:	RUA MANUEL MACHADO										
Cidade:	RIO DE JANEIRO							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	200,00										
Valor solicitado (R\$):	500.000,00		Valor/m² (R\$):	2.500,00		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:	2.867,20		
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto	Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):			2			
Conservação (assinalar "X")							Observações				
	a	- Novo		e	- Reparos simples		https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-4-quartos-vaz-lobo-zona-norte-rio-de-janeiro-com-				
x	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes						
	c	- Regular		g	- Reparos importantes						
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):	VIVA REAL				Telefone de Contato:			(021) 96430-8088 ou (021) 96430-8088			
AMOSTRA 08											
Endereço:	QUINTINO BOCAIUVA										
Cidade:	RIO DE JANEIRO							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	213,00										
Valor solicitado (R\$):	310.000,00		Valor/m² (R\$):	1.361,50		Tipo de Negócio:	x	Oferta		Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros	x	Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:	x	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	Formato do terreno (x) Regular () Irregular			Fator Transposição:	1.685,22		
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto	Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):			10			
Conservação (assinalar "X")							Observações				
	a	- Novo		e	- Reparos simples		https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-quintino-bocaiuva-zona-norte-rio-de-janeiro				
x	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes						
	c	- Regular		g	- Reparos importantes						
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):	ALTO ESTILO				Telefone de Contato:			(021) 2595-4909 ou (021) 97626-5853			
AMOSTRA 09											
Endereço:	RUA DAS TULIPAS, 500										
Cidade:	RIO DE JANEIRO							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	200,00										
Valor solicitado (R\$):	125.000,00		Valor/m² (R\$):	625,00		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:	4.104,69		
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto	Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):			40			
Conservação (assinalar "X")							Observações				
	a	- Novo		e	- Reparos simples		https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-1-quartos-vila-valqueire-zona-norte-rio-de-janeiro				
	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:			(021) 3510-2524 ou (021) 3510-2524			

AMOSTRA 10									
Endereço:	RUA CLARIMUNDO DE MELO								
Cidade:	RIO DE JANEIRO						Estado:	RJ	
Área do imóvel (m²):	190,00								
Valor solicitado (R\$):	550.000,00		Valor/m² (R\$):	2.894,74		Tipo de Negócio:	x	Oferta	Vendido
Distância do Imóvel Avaliando:	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:	1.685,22	
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto	Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa					Idade Aparente (em anos):		1	
Conservação (assinalar "X")						Observações			
x	a	- Novo	e	- Reparos simples		https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-3-quartos-piedade-zona-norte-rio-de-janeiro-com-			
	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):		PISANI			Telefone de Contato:		(021) 3498-6019 ou (021) 96018-4584		

ANEXO 5

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES																			
DADOS DO AVALIANDO																			
Área do Imóvel (m²)	825,00	F topografia	1,00	F transposição	4.104,69	F área	1,00	F esquina	1,00	Idade (anos)	25	Estado de Conservação	d	Fator K	0,6490				
ELEMENTOS COMPARATIVOS							Fca	Ftop	Ft	Fe	BENEFITÓRIAS								
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\$ 295.000,00	136,00	0,90	R\$ 1.952,21	0,125	83,52%	0,80	0,16	1,00	4.104,69	1,00	60	40	240	66	e	0,3700	0,2	
2	R\$ 1.400.000,00	675,00	0,90	R\$ 1.866,67	0,250	18,18%	0,95	0,82	1,00	4.104,69	1,00	60	40	240	66	e	0,3700	0,2	
3	R\$ 650.000,00	164,00	0,90	R\$ 3.567,07	0,125	80,12%	0,82	0,20	1,00	4.104,69	1,00	60	30	360	50	e	0,5120	0,2	
4	R\$ 1.550.000,00	195,00	0,90	R\$ 7.153,85	0,125	76,36%	0,84	0,24	1,00	4.104,69	1,00	60	10	600	16	c	0,8840	0,2	
5	R\$ 250.000,00	168,00	0,90	R\$ 1.339,29	0,125	79,64%	0,82	0,20	1,00	4.104,69	1,00	60	40	240	66	f	0,3020	0,2	
6	R\$ 1.590.000,00	195,00	0,90	R\$ 7.338,46	0,125	76,36%	0,84	0,24	1,00	2.867,20	1,00	60	2	696	3	a	0,9845	0,2	
7	R\$ 500.000,00	200,00	0,90	R\$ 2.250,00	0,125	75,76%	0,84	0,24	1,00	2.867,20	1,00	60	2	696	3	b	0,9815	0,2	
8	R\$ 310.000,00	213,00	0,90	R\$ 1.309,86	0,125	74,18%	0,84	0,26	1,00	1.685,22	1,00	60	10	600	16	b	0,9040	0,2	
9	R\$ 125.000,00	200,00	0,90	R\$ 562,50	0,125	75,76%	0,84	0,24	1,00	4.104,69	1,00	60	40	240	66	f	0,3020	0,2	
10	R\$ 550.000,00	190,00	0,90	R\$ 2.605,26	0,125	76,97%	0,83	0,23	1,00	1.685,22	1,00	60	2	696	3	a	0,9845	0,2	

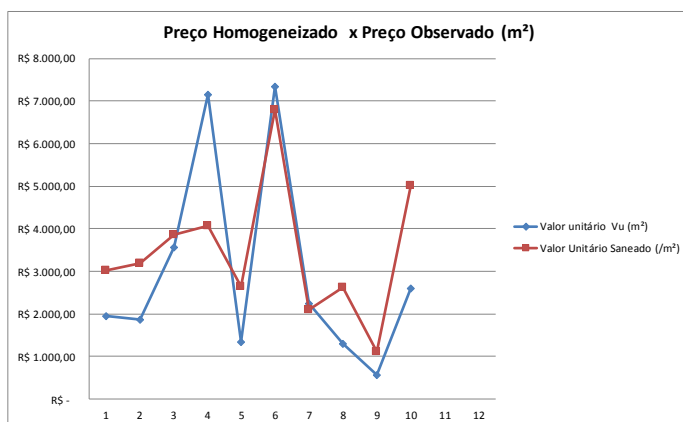
RESUMO FINAL DA HOMOGENEIZAÇÃO								
Am.	Valor Unitário Imóvel (m²)	Fator área Fca	Fator topografia Ftóp	Fator esquina Fe	Fator Conservação das Benefiteiras	Fator Transposição	Total dos Fatores	Valor unitário Vu (m²)
1	R\$ 1.952,21	0,80	1,00	1,00	1,75	1,00	1,55	R\$ 3.030,41
2	R\$ 1.866,67	0,95	1,00	1,00	1,75	1,00	1,71	R\$ 3.182,90
3	R\$ 3.567,07	0,82	1,00	1,00	1,27	1,00	1,08	R\$ 3.869,28
4	R\$ 7.153,85	0,84	1,00	1,00	0,73	1,00	0,57	R\$ 4.071,86
5	R\$ 1.339,29	0,82	1,00	1,00	2,15	1,00	1,97	R\$ 2.636,54
6	R\$ 7.338,46	0,84	1,00	1,00	0,66	1,43	0,93	R\$ 6.794,25
7	R\$ 2.250,00	0,84	1,00	1,00	0,66	1,43	0,93	R\$ 2.093,63
8	R\$ 1.309,86	0,84	1,00	1,00	0,72	2,44	2,00	R\$ 2.616,98
9	R\$ 562,50	0,84	1,00	1,00	2,15	1,00	1,99	R\$ 1.117,50
10	R\$ 2.605,26	0,83	1,00	1,00	0,66	2,44	1,93	R\$ 5.020,95

TRATAMENTO ESTATÍSTICO			
Saneamento das Amostras		Valor Unitário Saneado(m³)	
Nº Elementos	10	R\$	3.030,41
Somatório	R\$ 34.434,30	R\$	3.182,90
Média aritmética	R\$ 3.443,43	R\$	3.869,28
Limite superior (+30 %)	R\$ 4.476,46	R\$	4.071,86
Limite inferior (-30 %)	R\$ 2.410,40	R\$	2.636,54
			-
			-
		R\$	2.616,98
			-
			-

MÉDIAS SANEADAS			
Nº Elementos Saneados:	6		
Média	R\$	3.234,66	média saneada
lim sup.	R\$	4.205,06	lim superior
lim inf.	R\$	2.264,26	lim inferior
DesvPad		614,38	desvio padrão

COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
Desvio Padrão		2381,75	614,38
Média	R\$	2.994,52	R\$ 3.234,66
Coefficiente de Variação		79,54%	18,99%

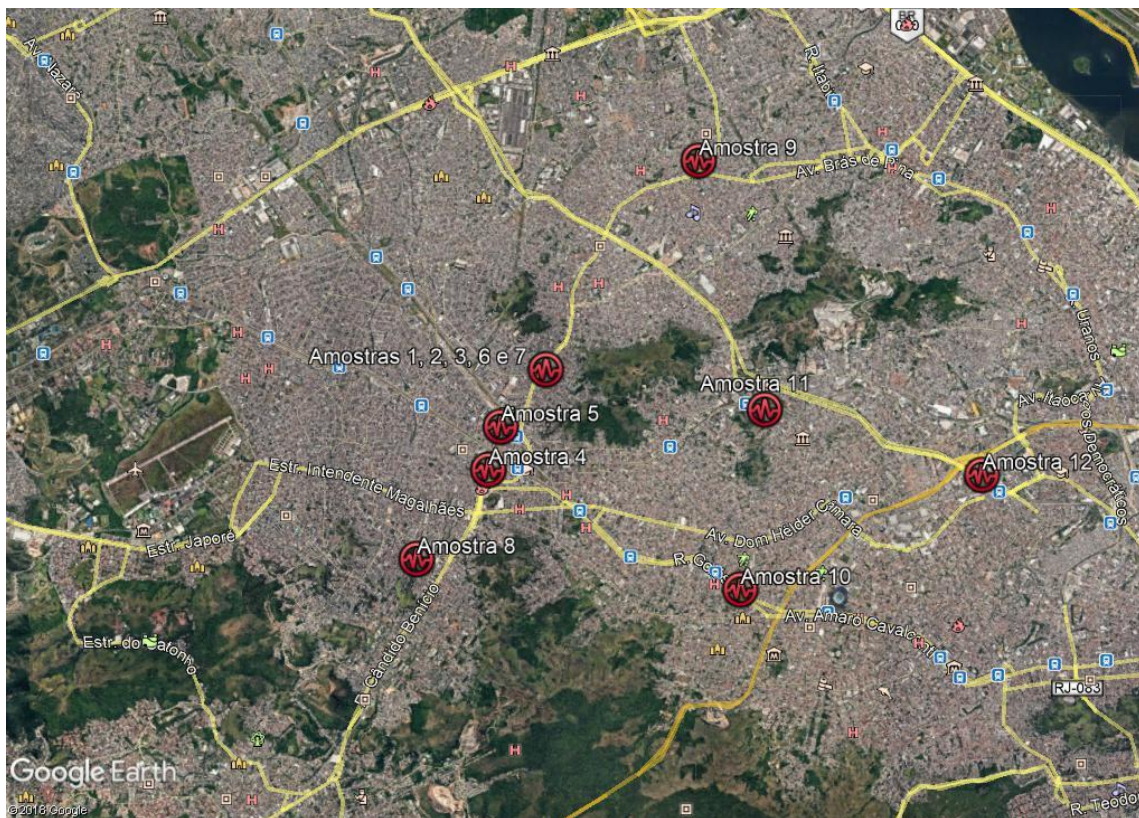
VALOR DE MERCADO		
Área (m²)	Valor/m²	Valor do Imóvel (R\$)
825,00	R\$ 3.234,66	R\$ 2.668.594,50



Valor unitário Vu (m²)	Valor Unitário Saneado (/m²)
R\$ 1.952,21	R\$ 3.030,41
R\$ 1.866,67	R\$ 3.182,90
R\$ 3.567,07	R\$ 3.869,28
R\$ 7.153,85	R\$ 4.071,86
R\$ 1.339,29	R\$ 2.636,54
R\$ 7.338,46	R\$ 6.794,25
R\$ 2.250,00	R\$ 2.093,63
R\$ 1.309,86	R\$ 2.616,98
R\$ 562,50	R\$ 1.117,50
R\$ 2.605,26	R\$ 5.020,95

ANEXO 6

MAPA DE ITUAÇÃO DO IMÓVEL E AMOSTRAS – VALOR DE ALUGUEL



ANEXO 7

DADOS AMOSTRAIS – VALOR DE ALUGUEL

INFORMAÇÕES SOBRE AS AMOSTRAS														
AMOSTRA 01														
Endereço:		AVENIDA MINISTRO EDGARD ROMERO												
Cidade:		RIO DE JANEIRO							Estado:		RJ			
Área do imóvel (m²):		136,00												
Valor solicitado (R\$):		2.000,00		Valor/m² (R\$):		14,71		Tipo de Negócio:		x	Oferta	Vendido		
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:		4.104,69		
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto				Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):		10				
Conservação (assinalar "X")														
x		a		- Novo		e		- Reparos simples		Observações zapimoveis.com.br/oferta/venda+loja-salao+madureira+zona-norte+rio-de-janeiro+				
		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) 2303-1786		
AMOSTRA 02														
Endereço:		AVENIDA MINISTRO EDGARD ROMERO												
Cidade:		RIO DE JANEIRO							Estado:		RJ			
Área do imóvel (m²):		60,00												
Valor solicitado (R\$):		6.000,00		Valor/m² (R\$):		100,00		Tipo de Negócio:		x	Oferta	Vendido		
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:		4.104,69		
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto				Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):		40				
Conservação (assinalar "X")														
		a		- Novo		e		- Reparos simples		Observações https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel+loja-salao+madureira+zona-norte+rio-de-janeiro+rj+60m2/				
		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) 3283-8567		
AMOSTRA 03														
Endereço:		AVENIDA MINISTRO EDGARD ROMERO												
Cidade:		RIO DE JANEIRO							Estado:		RJ			
Área do imóvel (m²):		60,00												
Valor solicitado (R\$):		1.800,00		Valor/m² (R\$):		30,00		Tipo de Negócio:		x	Oferta	Vendido		
Distância do Imóvel Avaliando:				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:		4.104,69		
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto				Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):		30				
Conservação (assinalar "X")														
		a		- Novo		e		- Reparos simples		Observações https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel+loja-salao+madureira+zona-norte+rio-de-janeiro+rj+60m2/				
		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) 2135-1588		

AMOSTRA 04											
Endereço:	RUA DOMINGOS LÓPES										
Cidade:	RIO DE JANEIRO								Estado:	RJ	
Área do imóvel (m²):	159,00										
Valor solicitado (R\$):	2.200,00		Valor/m² (R\$):	13,84		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:		3.404,12		
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto	Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa		Idade Aparente (em anos):		30						
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a	- Novo		e	- Reparos simples							
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: (021) 2450-3361 ou (021) 98418 - 1877			
AMOSTRA 05											
Endereço:	RUA DAGMAR FONSECA										
Cidade:	RIO DE JANEIRO								Estado:	RJ	
Área do imóvel (m²):	180,00										
Valor solicitado (R\$):	9.000,00		Valor/m² (R\$):	50,00		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:		3.797,40		
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto	Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa		Idade Aparente (em anos):		30						
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a	- Novo		e	- Reparos simples							
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: (021) 2450-2142			
AMOSTRA 06											
Endereço:	AVENIDA MINISTRO EDGARD ROMERO										
Cidade:	RIO DE JANEIRO								Estado:	RJ	
Área do imóvel (m²):	675,00										
Valor solicitado (R\$):	6.000,00		Valor/m² (R\$):	8,89		Tipo de Negócio:	x	Oferta		Vendido	
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:		4.104,69		
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto	Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa		Idade Aparente (em anos):		30						
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a	- Novo	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) 2462 - 0108 / (21) 96451-6628			

AMOSTRA 07												
Endereço:		AVENIDA MINISTRO EDGARD ROMERO										
Cidade:		RIO DE JANEIRO							Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		27,00										
Valor solicitado (R\$):		700,00		Valor/m² (R\$):		25,93		Tipo de Negócio:		x	Oferta	Vendido
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:		4.104,69	
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto			Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa					Idade Aparente (em anos):		40		
Conservação (assinalar "X")								Observações				
	a	- Novo	x	e	- Reparos simples			https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-27m2-aluguel-RS700-id-10				
	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):			T & B ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA.					Telefone de Contato:		(021) 3390-0619 / (021) 96993-9059		
AMOSTRA 08												
Endereço:		PRAÇA SECA										
Cidade:		RIO DE JANEIRO							Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		192,00										
Valor solicitado (R\$):		3.800,00		Valor/m² (R\$):		19,79		Tipo de Negócio:		x	Oferta	Vendido
Distância do Imóvel Avaliando:			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:		2.008,12	
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto			Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa					Idade Aparente (em anos):		30		
Conservação (assinalar "X")								Observações				
	a	- Novo		e	- Reparos simples			https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-praca-seca-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem				
	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):			VIV REAL					Telefone de Contato:		(021) 3510-2524 ou (021) 3510-2524		
AMOSTRA 09												
Endereço:		AVENIDA MERITI										
Cidade:		RIO DE JANEIRO							Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		200,00										
Valor solicitado (R\$):		8.000,00		Valor/m² (R\$):		40,00		Tipo de Negócio:		x	Oferta	Vendido
Distância do Imóvel Avaliando:			0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros	Acima de 500 metros				
Topografia do terreno:		x	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)	Inclinado Acima de 10%				
Localização do terreno em relação a rua:		x	Meio de quadra		Esquina	Formato do terreno (x) Regular () Irregular			Fator Transposição:		1.876,86	
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto			Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa					Idade Aparente (em anos):		10		
Conservação (assinalar "X")								Observações				
	a	- Novo		e	- Reparos simples			https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-vila-da-penha-zona-norte-rio-de-janeiro-200m2-aluguel-RS8000				
	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):			RAMIRO SA					Telefone de Contato:		(021) 3383-8000 ou (021) 3391-0590		

AMOSTRA 10											
Endereço:		RUA MANUEL VITORINO									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		189,00									
Valor solicitado (R\$):		2.000,00		Valorim² (R\$):		10,58		Tipo de Negócio:		x Oferta Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		1.876,86	
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto				Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):		20	
Conservação (assinalar "X")								Observações			
		a - Novo				e - Reparos simples		https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-encantado-zona-norte-rio-de-janeiro-189m2-aluguel-RS2000-id-			
		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: (021) 2508-8616 ou (021) 99491-5791			
AMOSTRA 11											
Endereço:		AVENIDA JOAO RIBEIRO									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		220,00									
Valor solicitado (R\$):		5.000,00		Valorim² (R\$):		22,73		Tipo de Negócio:		x Oferta Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		1.876,86	
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto				Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):		20	
Conservação (assinalar "X")								Observações			
		a - Novo				e - Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+loja-salao+madureira+zona-norte-rio-de-janeiro+rj+200m2/			
		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):				CRIABENS				Telefone de Contato: (21) 3884-5881 ou (021) 96450-7909			
AMOSTRA 12											
Endereço:		AVENIDA PASTOR MARTIN LUTHER KING JR, 126									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		150,00									
Valor solicitado (R\$):		7.000,00		Valorim² (R\$):		46,67		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:		2.548,25	
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto				Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):		3	
Conservação (assinalar "X")								Observações			
		a - Novo				e - Reparos simples		https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-del-castilho-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem			
x		b - Entre novo e regular				f - Entre reparos simples e importantes					
		c - Regular				g - Reparos importantes					
		d - Entre regular e reparos simples				h - Entre reparos importantes e s/ valor					
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):				A. DURAND				Telefone de Contato: (021) 3596-5003 ou (021) 97020-7869			

ANEXO 8

MEMORIAL DE CÁLCULO - VALOR DE ALUGUEL

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES																		
DADOS DO AVALIANDO																		
Área do Imóvel (m²)	825,00	F topografia	1,00	F transposição	4.104,69	F área	1,00	F esquina	1,00	Idade (anos)	25	Estado de Conservação	d	Fator K	0,6490			
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\$ 2.000,00	136,00	0,90	R\$ 13,24	0,125	83,52%	0,80	0,16	1,00	4.104,69	1,00	60	10	600	16	a	0,9070	0,2
2	R\$ 6.000,00	60,00	0,90	R\$ 90,00	0,125	92,73%	0,72	0,07	1,00	4.104,69	1,00	60	40	240	66	d	0,4150	0,2
3	R\$ 1.800,00	60,00	0,90	R\$ 27,00	0,125	92,73%	0,72	0,07	1,00	4.104,69	1,00	60	30	360	50	f	0,4180	0,2
4	R\$ 2.200,00	159,00	0,90	R\$ 12,45	0,125	80,73%	0,81	0,19	1,00	3.404,12	1,00	60	30	360	50	f	0,4180	0,2
5	R\$ 9.000,00	180,00	0,90	R\$ 45,00	0,125	78,18%	0,83	0,22	1,00	3.797,40	1,00	60	30	360	50	c	0,6090	0,2
6	R\$ 6.000,00	675,00	0,90	R\$ 8,00	0,250	18,18%	0,95	0,82	1,00	4.104,69	1,00	60	30	360	50	e	0,5120	0,2
7	R\$ 700,00	27,00	0,90	R\$ 23,33	0,125	96,73%	0,65	0,03	1,00	4.104,69	1,00	60	40	240	66	e	0,3700	0,2
8	R\$ 3.800,00	192,00	0,90	R\$ 17,81	0,125	76,73%	0,83	0,23	1,00	2.008,12	1,00	60	30	360	50	c	0,6090	0,2
9	R\$ 8.000,00	200,00	0,90	R\$ 36,00	0,125	75,76%	0,84	0,24	1,00	1.876,86	1,00	60	10	600	16	d	0,8340	0,2
10	R\$ 2.000,00	189,00	0,90	R\$ 9,52	0,125	77,09%	0,83	0,23	1,00	1.876,86	1,00	60	20	480	33	d	0,7175	0,2
11	R\$ 5.000,00	220,00	0,90	R\$ 20,45	0,125	73,33%	0,85	0,27	1,00	1.876,86	1,00	60	20	480	33	d	0,7175	1,2
12	R\$ 7.000,00	150,00	0,90	R\$ 42,00	0,125	81,82%	0,81	0,18	1,00	2.548,25	1,00	60	3	684	5	b	0,9705	2,2

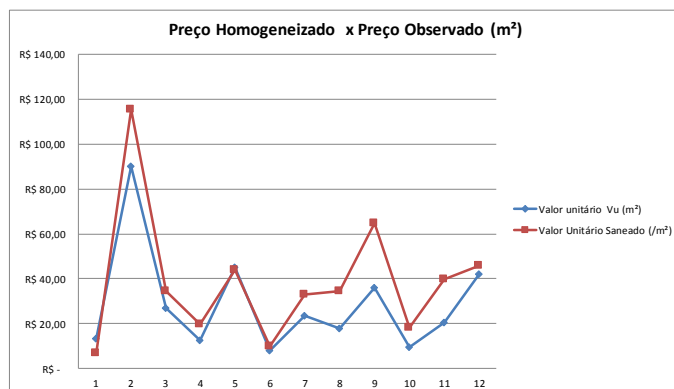
RESUMO FINAL DA HOMOGENEIZAÇÃO								
Am.	Valor Unitário Imóvel (m²)	Fator área Fca	Fator topografia Ftop	Fator esquina Fe	Fator Conservação das Benfeitorias	Fator Transposição	Total dos Fatores	Valor unitário Vu (m²)
1	R\$ 13,24	0,80	1,00	1,00	0,72	1,00	0,51	R\$ 6,80
2	R\$ 90,00	0,72	1,00	1,00	1,56	1,00	1,28	R\$ 115,60
3	R\$ 27,00	0,72	1,00	1,00	1,55	1,00	1,27	R\$ 34,38
4	R\$ 12,45	0,81	1,00	1,00	1,55	1,21	1,57	R\$ 19,58
5	R\$ 45,00	0,83	1,00	1,00	1,07	1,08	0,97	R\$ 43,80
6	R\$ 8,00	0,95	1,00	1,00	1,27	1,00	1,22	R\$ 9,75
7	R\$ 23,33	0,65	1,00	1,00	1,75	1,00	1,41	R\$ 32,81
8	R\$ 17,81	0,83	1,00	1,00	1,07	2,04	1,94	R\$ 34,61
9	R\$ 36,00	0,84	1,00	1,00	0,78	2,19	1,80	R\$ 64,90
10	R\$ 9,52	0,83	1,00	1,00	0,90	2,19	1,92	R\$ 18,32
11	R\$ 20,45	0,85	1,00	1,00	0,90	2,19	1,94	R\$ 39,67
12	R\$ 42,00	0,81	1,00	1,00	0,67	1,61	1,09	R\$ 45,68

TRATAMENTO ESTATÍSTICO		
Saneamento das Amostras		Valor Unitário Saneado(m²)
Nº Elementos	12	-
Somatório	R\$ 465,90	-
Média aritmética	R\$ 38,82	R\$ 34,38
Limite superior (+30 %)	R\$ 50,47	-
Limite inferior (-30 %)	R\$ 27,18	R\$ 43,80
		-
		R\$ 32,81
		R\$ 34,61
		-
		-
		R\$ 39,67
		R\$ 45,68

MÉDIAS SANEADAS		
Nº Elementos Saneados:	6	
Média	R\$ 38,49	média saneada
lim sup.	R\$ 50,04	lim superior
lim inf.	R\$ 26,94	lim inferior
DesvPad	5,39	desvio padrão

COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO		
Desvio Padrão	22,91	5,39
Média	R\$ 28,73	R\$ 38,49
Coefficiente de Variação	79,71%	14,01%

VALOR DE ALUGUEL		
Área (m²)	Valor/m²	Valor do Imóvel (R\$)
825,00	R\$ 38,49	R\$ 31.754,25



Valor unitário Vu (m²)	Valor Unitário Saneado (/m²)
R\$ 13,24	R\$ 6,80
R\$ 90,00	R\$ 115,60
R\$ 27,00	R\$ 34,38
R\$ 12,45	R\$ 19,58
R\$ 45,00	R\$ 43,80
R\$ 8,00	R\$ 9,75
R\$ 23,33	R\$ 32,81
R\$ 17,81	R\$ 34,61
R\$ 36,00	R\$ 64,90
R\$ 9,52	R\$ 18,32
R\$ 20,45	R\$ 39,67
R\$ 42,00	R\$ 45,68

ANEXO 9 CROQUI