

2015

Laudo de Avaliação

Rua Paula Brito, 671 – Apto 405
Bairro - Andaraí.

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.

15 de junho de 2015



Universidade do Estado do Rio de Janeiro - UERJ

Avaliação do Valor de Mercado e Locação do Imóvel localizado na
Rua Paula Brito, 671 – Apto 405 - Bairro Andaraí - Rio de Janeiro.

São Paulo, 15 de junho de 2015.

São Paulo, 15 de junho 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\$ 376.047,19 (trezentos e setenta e seis mil e quarenta e sete reais e dezenove centavos).

 **Valor de Aluguel mensal:**

R\$ 1.578,88 (um mil, quinhentos e setenta e oito reais e oitenta e oito centavos).

Atenciosamente,



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

SINOPSE

BEM AVALIADO: Localizado na Rua Paula Brito, 671 – Apto 405. Bairro Andaraí - Rio de Janeiro. O imóvel possui área de 68m².

DATA DA VISTORIA: 04/06/2015.

PROPRIETÁRIO: Universidade do Estado do Rio de Janeiro

METODOLOGIA UTILIZADA: Método Comparativo Direto de Mercado

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

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

1. OBJETIVO

Este trabalho tem por objetivo apresentar um relatório técnico e fotográfico com a finalidade de determinar o justo valor de mercado e locação.

Esse laudo foi elaborado pela empresa **MFC Avaliação e Gestão de Ativos Ltda. - EPP (ControlConsulting)**, CNPJ 11.908.707/0001-17, sem que houvesse qualquer interferência por parte da Contratante.

Vale ressaltar que consideramos reais e verdadeiras as informações disponibilizadas pela contratante através de documentações (matrículas e/ou plantas construtivas e/ou IPTU), onde não realizamos qualquer tipo de aferição e/ou análise jurídica dos imóveis vistoriados, tendo assim, os valores apurados para o imóvel baseado nos documentos disponibilizados.

A data base do relatório é junho -15

2. INTERESSADO

Universidade do Estado do Rio de Janeiro

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

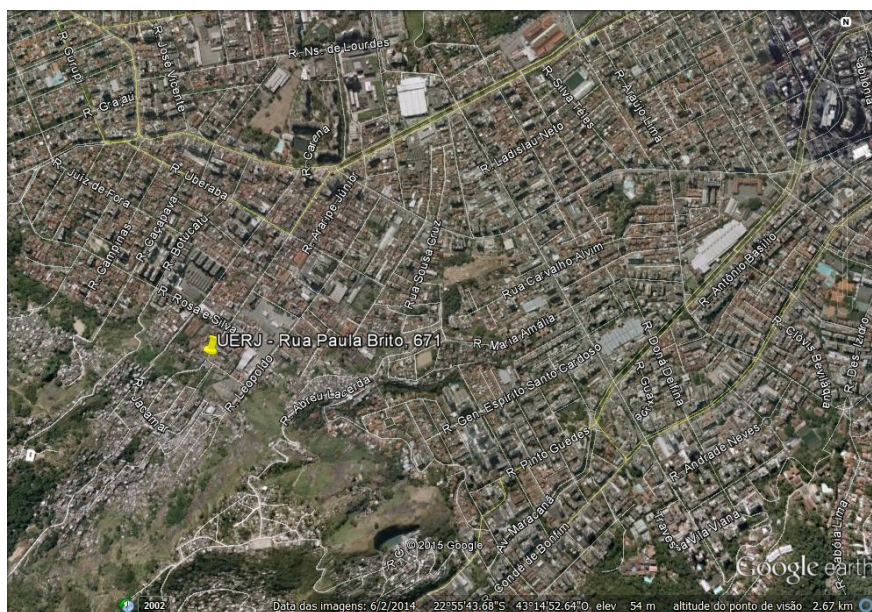
Rio de Janeiro / RJ

CEP: 20550-013

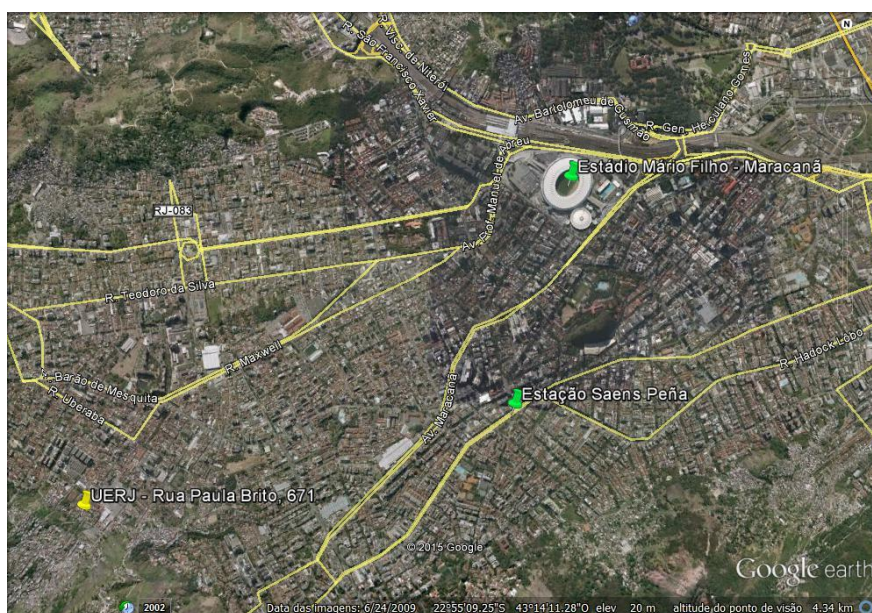
3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado na Rua Paula Brito, 671, Apto 405 - Bairro Andaraí – Rio de Janeiro.



O local está aproximadamente a 2,5 km da Estação Saens Peña, e a 3,2 km do Estádio Mário Filho – Maracanã.



3.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Andaraí é um bairro da Zona Norte do município do Rio de Janeiro, no Brasil. Faz limite com os bairros da Tijuca, Vila Isabel e Grajaú7. Seu índice de desenvolvimento humano, segundo o IBGE no ano 2000, era de 0,909, o 22º melhor da cidade do Rio de Janeiro. O bairro, atualmente, tem um número de habitantes relativamente estável: de 38 540 em 2000, subiu para 39 365 no ano de 2010.

O Andaraí é um dos bairros mais antigos da cidade. Seu nome provém da expressão indígena "Andirá-y", que significa "Rio dos Morcegos", na língua tupi dos índios tamoios que habitavam a região. O "Rio dos Morcegos", hoje, é denominado Rio Joana. Ele atravessa o bairro, dividindo as duas pistas da Rua Maxwell. A partir de meados do século XIX, o Andaraí tornou-se um bairro industrial, com a instalação da primeira fábrica de tecidos do Rio de Janeiro: a Fábrica São Pedro de Alcântara de Tecidos de Algodão. Ao lado da fábrica, foi fundado o Hospital Militar do Andarahy Grande, onde atualmente é o Batalhão Zenóbio da Costa (1º Batalhão da Polícia do Exército), localizado entre a Rua Barão de Mesquita e a Avenida Maracanã.

Em virtude da intensa industrialização do bairro, vilas operárias foram se formando no entorno das fábricas. Atualmente muitas das moradias dos antigos operários ainda estão preservadas. No século XX, o bairro deixou de lado sua virtude industrial e passou a ser um bairro residencial, com a construção de inúmeros condomínios e edifícios.

3.3 ZONEAMENTO

- I. Macrozona de Ocupação= Macrozona de Ocupação Urbana Incentivada / Macrozona de Ocupação Controlada.
- II. Hipsômetria (m) = 3,01 - 5
- III. Área Protegida = Área de Proteção do Ambiente Cultural
- IV. Regiões Administrativas = Centro (02) – Área de Planejamento 1
- V. Região de Planejamento = 1.1 macrozona de ocupação urbana controlada
- VI. Uso e Cobertura do Solo = Área Urbana
- VII. Rede Estruturado Viário =
- VIII. Limites Administrativos = 1.1 área de planejamento 1
- IX. Áreas Sujeitas á Intervenção (macrozona de ocupação) = macrozona Incentivada
- X. Áreas Sujeitas á Intervenção (proteção ambiental) =
- XI. Vetores de Crescimento (ocupação territorial) = Centralidades / Maior intensidade do adensamento nas vias principais da Zona Norte e Jacarepaguá, na Macrozona Incentivada.
- XII. Meio Ambiente =
- XIII. Meio Ambiente = 14 – Quinta da Boa Vista, o campo de Santana, o passeio público e o aqueduto da lapa.
- XIV. Saneamento Ambiental = 1. Drenagem – 05 Controle de Enchentes na Bacia do Canal do Mangue
- XV. Habitação =
- XVI. Transportes =

3.4 DOCUMENTAÇÃO

Matrícula: 49.473 - Registro de Imóveis do 10º Ofício.

Planta/Croquil: Sim

IPTU: Inscrição: 0.657.029-5

3.5 CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

O imóvel localizado na Rua Paula Brito, nº671 – Apto 405, com a fração ideal de 0,014 do terreno que mede 40m de largura por 82,5m de extensão, confrontando de um lado com o nº 641, do outro com o terreno nº 691, e nos fundos com o nº 288 da Rua Leopoldo.

3.6 CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

O imóvel possui uma área edificada de 68m², sendo este uma residência.

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 reboco, enquanto que o revestimento do piso é cerâmico, as janelas são de alumínio, as portas são de madeira e o forro é de laje.

Em um modo geral a construção encontra-se em bom estado de conservação, podendo ser considerada entre novo e regular.

3.7 OCUPAÇÃO

No momento da vistoria o imóvel encontrava-se desocupado.

3.8 VISTORIA DO AVALIANDO

A vistoria foi realizada na data de 04/06/2015.

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:	médio		Padrão Econômico:	baixo	

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):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 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.					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 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.					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\$ 5.530,11	
intervalo de confiança	0,80	
"n-1"	14,00	
n	15,00	
t student	1,3450	
desvio padrão	737,84	
raiz de "n"	3,87	
resultado	R\$ 256,23	
max	R\$ 5.786,34	
min	R\$ 5.273,87	
% em torno da média	9,267	<30%
Enquadrado no Grau III		

6.2.2 VALOR DE ALUGUEL

PRECISÃO		
média	R\$ 23,22	
intervalo de confiança	0,80	
"n-1"	13,00	
n	14,00	
t student	1,3502	
desvio padrão	2,67	
raiz de "n"	3,74	
resultado	R\$ 0,96	
max	R\$ 24,18	
min	R\$ 22,26	
% em torno da média	8,298	<30%
Enquadrado no Grau III		

7. VALORES

7.1 VALOR DE MERCADO

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL		
Valor unitário médio homogeneizado (m²)	R\$ 5.530,11	
Área total do imóvel (m²)	68,00	
Intervalo de arbítrio do avaliador		
	(m²)	(Total)
máximo (+15%)	R\$ 6.359,62	R\$ 432.454,27
mínimo (-15%)	R\$ 4.700,59	R\$ 319.640,12
Valor Final	R\$ 376.047,19	
Valor máximo	R\$ 432.454,27	
Valor mínimo	R\$ 319.640,12	

7.2 VALOR DE ALUGUEL

VALOR DE ALUGUEL DO IMÓVEL		
Valor unitário médio homogeneizado (m²)	R\$	23,22
Área total do imóvel (m²)		68,00
Intervalo de arbítrio do avaliador		
	(m²)	(Total)
máximo (+15%)	R\$ 26,70	R\$ 1.815,71
mínimo (-15%)	R\$ 19,74	R\$ 1.342,05
Valor Final	R\$ 1.578,88	
Valor máximo	R\$ 1.815,71	
Valor mínimo	R\$ 1.342,05	

8. ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação possui 17 (dezessete) folhas impressas sendo esta última, datada e assinada.

Acompanham 9 (nove) anexos.

São Paulo, 15 de junho de 2015.



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

ANEXO 1 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Vista da entrada do imóvel



Vista interna



Vista interna



Vista interna



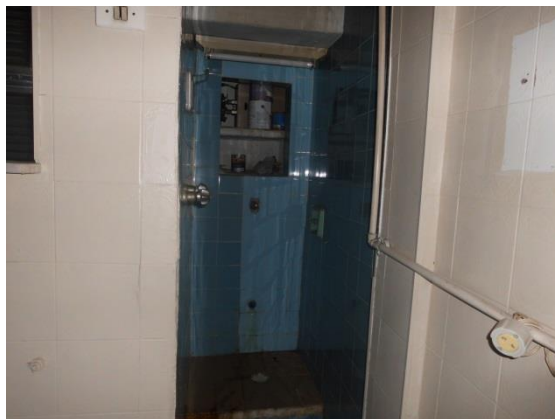
Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista da Portaria do Edifício

ANEXO 2

DOCUMENTOS DO IMÓVEL

ANEXO 3



ANEXO 4

DADOS AMOSTRAIS – VALOR DE MERCADO

INFORMAÇÕES SOBRE AS AMOSTRAS													
AMOSTRA 01													
Endereço:		Rua Dona Amélia											
Cidade:		Rio de Janeiro							Estado:		RJ		
Área do imóvel (m²):		69											
Valor solicitado (R\$):		410.000,00		Valor/m² (R\$):		5.942,03		Tipo de Negócio:		<input checked="" type="checkbox"/> x	Oferta	<input type="checkbox"/>	Vendido
Distância do Imóvel Avaliando:		<input checked="" type="checkbox"/> x	0 - 100 metros (na mesma rua)	<input type="checkbox"/>	101 - 200 metros	<input type="checkbox"/>	201 - 500 metros	<input type="checkbox"/>	Acima de 500 metros				
Topografia do terreno:		<input checked="" type="checkbox"/> x	Plano	<input type="checkbox"/>	Inclinado (5%)	<input type="checkbox"/>	Inclinado (5-10%)	<input type="checkbox"/>	Inclinado Acima de 10%				
Localização do terreno em relação a rua:		<input checked="" type="checkbox"/> x	Meio de quadra	<input type="checkbox"/>	Esquina	Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		1236,14			
Uso Predominante da Região: () Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) Misto			Tipo Construção: () Casa () Sala () Armazém (x) Apartamento					Idade Aparente (em anos):		30			
Conservação (assinalar "X")													
		a	- Novo	e	- Reparos simples	Observações							
		b	- Entre novo e regular	f	- Entre reparos simples e importantes								
<input checked="" type="checkbox"/> x		c	- Regular	g	- Reparos importantes								
		d	- Entre regular e reparos simples	h	- Entre reparos importantes e s/ valor								
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):			AML Imóveis					Telefone de Contato:		(21) 3563-6346			
AMOSTRA 02													
Endereço:		Rua Uruguai											
Cidade:		Rio de Janeiro							Estado:		RJ		
Área do imóvel (m²):		70											
Valor solicitado (R\$):		450.000,00		Valor/m² (R\$):		6.428,57		Tipo de Negócio:		<input checked="" type="checkbox"/> x	Oferta	<input type="checkbox"/>	Vendido
Distância do Imóvel Avaliando:		<input type="checkbox"/>	0 - 100 metros (na mesma rua)	<input type="checkbox"/>	101 - 200 metros	<input type="checkbox"/>	201 - 500 metros	<input checked="" type="checkbox"/> x	Acima de 500 metros				
Topografia do terreno:		<input checked="" type="checkbox"/> x	Plano	<input type="checkbox"/>	Inclinado (5%)	<input type="checkbox"/>	Inclinado (5-10%)	<input type="checkbox"/>	Inclinado Acima de 10%				
Localização do terreno em relação a rua:		<input checked="" type="checkbox"/> x	Meio de quadra	<input type="checkbox"/>	Esquina	Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		1359,79			
Uso Predominante da Região: () Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) Misto			Tipo Construção: () Casa () Sala () Armazém (x) Apartamento					Idade Aparente (em anos):		25			
Conservação (assinalar "X")													
		a	- Novo	e	- Reparos simples	Observações							
		b	- Entre novo e regular	f	- Entre reparos simples e importantes								
		c	- Regular	g	- Reparos importantes								
<input checked="" type="checkbox"/> x		d	- Entre regular e reparos simples	h	- Entre reparos importantes e s/ valor								
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):			Ricardo Malaspina					Telefone de Contato:		(21) 99614-0696			
AMOSTRA 03													
Endereço:		Rua Barão de Mesquita											
Cidade:		Rio de Janeiro							Estado:		RJ		
Área do imóvel (m²):		72											
Valor solicitado (R\$):		489.999,00		Valor/m² (R\$):		6.805,54		Tipo de Negócio:		<input checked="" type="checkbox"/> X	Oferta	<input type="checkbox"/>	Vendido
Distância do Imóvel Avaliando:		<input type="checkbox"/>	0 - 100 metros (na mesma rua)	<input type="checkbox"/>	101 - 200 metros	<input checked="" type="checkbox"/> x	201 - 500 metros	<input type="checkbox"/>	Acima de 500 metros				
Topografia do terreno:		<input checked="" type="checkbox"/> x	Plano	<input type="checkbox"/>	Inclinado (5%)	<input type="checkbox"/>	Inclinado (5-10%)	<input type="checkbox"/>	Inclinado Acima de 10%				
Localização do terreno em relação a rua:		<input checked="" type="checkbox"/> x	Meio de quadra	<input type="checkbox"/>	Esquina	Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		1483,33			
Uso Predominante da Região: () Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) Misto			Tipo Construção: () Casa () Sala () Armazém (x) Apartamento					Idade Aparente (em anos):		27			
Conservação (assinalar "X")													
		a	- Novo	e	- Reparos simples	Observações							
		b	- Entre novo e regular	f	- Entre reparos simples e importantes								
		c	- Regular	g	- Reparos importantes								
<input checked="" type="checkbox"/> x		d	- Entre regular e reparos simples	h	- Entre reparos importantes e s/ valor								
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):			Coutinho Imóveis					Telefone de Contato:		(21) 2568-7000			

AMOSTRA 04											
Endereço:		Rua Ferreira Pontes									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		72									
Valor solicitado (R\$):		500.000,00		Valor/m² (R\$):		6.944,44		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:		1359,79	
Uso Predominante da Região: () Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) Misto				Tipo Construção: () Casa () Sala () Armazém (x) Apartamento				Idade Aparente (em anos):		25	
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples					
b		- Entre novo e regular		f		- Entre reparos simples e importantes					
c		- Regular		g		- Reparos importantes					
x d		- Entre regular e reparos simples		h		- Entre reparos importantes e s/ valor					
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		Brasil Brokers Ética						Telefone de Contato: (21) 2112-3454			
AMOSTRA 05											
Endereço:		Rua Paula Brito									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		70									
Valor solicitado (R\$):		520.000,00		Valor/m² (R\$):		7.428,57		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:		988,9	
Uso Predominante da Região: () Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) Misto				Tipo Construção: () Casa () Sala () Armazém (x) Apartamento				Idade Aparente (em anos):		20	
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples					
b		- Entre novo e regular		f		- Entre reparos simples e importantes					
c		- Regular		g		- Reparos importantes					
x d		- Entre regular e reparos simples		h		- Entre reparos importantes e s/ valor					
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		Airton						Telefone de Contato: (21) 99913-1396			
AMOSTRA 06											
Endereço:		Rua Ferreira Pontes									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		70									
Valor solicitado (R\$):		450.000,00		Valor/m² (R\$):		6.428,57		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:		1359,79	
Uso Predominante da Região: () Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) Misto				Tipo Construção: () Casa () Sala () Armazém (x) Apartamento				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):		Julio Bogorcin Imóveis						Telefone de Contato: (21) 2187-4700			

AMOSTRA 07											
Endereço:		Rua Gastão Penhalva									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		68									
Valor solicitado (R\$):		525.000,00		Valor/m² (R\$):		7.720,59		Tipo de Negócio:		<input checked="" type="checkbox"/> x Oferta <input type="checkbox"/> Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		<input checked="" type="checkbox"/> x 201 - 500 metros		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		<input checked="" type="checkbox"/> x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		<input checked="" type="checkbox"/> x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		1483,33	
Uso Predominante da Região: () Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) Misto				Tipo Construção: (X) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio				Idade Aparente (em anos):		25	
Conservação (assinalar "X")								Observações			
a		- Novo		<input checked="" type="checkbox"/> 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):		Tavares Imóveis Telefone de Contato: (21) 2535-2795									
AMOSTRA 08											
Endereço:		Rua Juparana									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		75									
Valor solicitado (R\$):		590.000,00		Valor/m² (R\$):		7.866,67		Tipo de Negócio:		<input checked="" type="checkbox"/> x Oferta <input type="checkbox"/> Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		<input checked="" type="checkbox"/> x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		<input checked="" type="checkbox"/> x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		1236,14	
Uso Predominante da Região: () Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) Misto				Tipo Construção: (X) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio				Idade Aparente (em anos):		20	
Conservação (assinalar "X")								Observações			
a		- Novo				e		- Reparos simples			
b		- Entre novo e regular				f		- Entre reparos simples e importantes			
c		- Regular				g		- Reparos importantes			
d		- Entre regular e reparos simples				h		- Entre reparos importantes e s/ valor			
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		Sandro Santos Imobiliária Telefone de Contato: (21) 2303-1926									
AMOSTRA 09											
Endereço:		Rua Gomes Braga									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		67									
Valor solicitado (R\$):		470.000,00		Valor/m² (R\$):		7.014,93		Tipo de Negócio:		<input checked="" type="checkbox"/> x Oferta <input type="checkbox"/> Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		<input checked="" type="checkbox"/> x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		Meio de quadra		<input checked="" type="checkbox"/> x Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		1483,33	
Uso Predominante da Região: () Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) Misto				Tipo Construção: (X) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio				Idade Aparente (em anos):		27	
Conservação (assinalar "X")								Observações			
a		- Novo		<input checked="" type="checkbox"/> 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):		Imobiliária Saens Pena Telefone de Contato: (21) 2303-1820									

AMOSTRA 10											
Endereço:	Rua Barão de Mesquita										
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	70										
Valor solicitado (R\$):	470.000,00		Valor/m² (R\$):	6.714,29		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:	1483,33			
Uso Predominante da Região: () Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) 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):			Miguez Imobiliária Afonso Pena				Telefone de Contato: (21) 2587-4000				
AMOSTRA 11											
Endereço:	Rua Leopoldo										
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	75										
Valor solicitado (R\$):	295.000,00		Valor/m² (R\$):	3.933,33		Tipo de Negócio:	x	Oferta		Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros	x	201 - 500 metros	Acima de 500 metros				
Topografia do terreno:	x	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)	Inclinado Acima de 10%				
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:	706,27			
Uso Predominante da Região: () Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) Misto			Tipo Construção: (X) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio				Idade Aparente (em anos):		12		
Conservação (assinalar "X")						Observações					
	a	- Novo		e	- Reparos simples						
x	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes						
	c	- Regular		g	- Reparos importantes						
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):			Telefone de Contato:								
AMOSTRA 12											
Endereço:	Rua Via Láctea										
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	66										
Valor solicitado (R\$):	460.000,00		Valor/m² (R\$):	6.969,70		Tipo de Negócio:	x	Oferta		Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros	x	201 - 500 metros	Acima de 500 metros				
Topografia do terreno:	x	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)	Inclinado Acima de 10%				
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:	1359,79			
Uso Predominante da Região: () Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) Misto			Tipo Construção: (X) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio				Idade Aparente (em anos):		25		
Conservação (assinalar "X")						Observações					
	a	- Novo	x	e	- Reparos simples						
	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes						
	c	- Regular		g	- Reparos importantes						
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):			Telefone de Contato:								

AMOSTRA 13											
Endereço:		Rua Dona Amélia									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		70									
Valor solicitado (R\$):		420.000,00		Valor/m² (R\$):		6.000,00		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:		1236,14	
Uso Predominante da Região: () Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) Misto		Tipo Construção: (X) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio						Idade Aparente (em anos):		25	
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples					
b		- Entre novo e regular		f		- Entre reparos simples e importantes					
c		- Regular		g		- Reparos importantes					
x d		- Entre regular e reparos simples		h		- Entre reparos importantes e s/ valor					
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		Miguez Imobiliária Afonso Pena						Telefone de Contato: (21) 2587-4000			
AMOSTRA 14											
Endereço:		Rua Goiânia									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		70									
Valor solicitado (R\$):		420.000,00		Valor/m² (R\$):		6.000,00		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:		1607,04	
Uso Predominante da Região: () Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) 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):		Miguez Imobiliária Afonso Pena						Telefone de Contato: (21) 2587-4000			
AMOSTRA 15											
Endereço:		Rua Barão de Itaipu									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		67									
Valor solicitado (R\$):		430.000,00		Valor/m² (R\$):		6.417,91		Tipo de Negócio:		x Oferta Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		x 0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		x 201 - 500 metros		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		1730,58	
Uso Predominante da Região: () Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) Misto		Tipo Construção: (X) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio						Idade Aparente (em anos):		28	
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):		APSA Vendas						Telefone de Contato: (21) 2303-1857			

ANEXO 5

MEMORIAL DE CÁLCULO - VALOR DE MERCADO

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES																		
DADOS DO AVALIANDO																		
Área do Imóvel (m²)	68,00	F topografia	1,00	F transposição	988,90	F área	1,00	F esquina	1,00	Idade (anos)	25	Estado de Conservação	b	Fator K	0,7045			
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\$ 410.000,00	69,00	0,90	R\$ 5.347,83	0,250	1,47%	1,00	1,01	1,00	1.236,14	1,00	60	30	360	50	c	0,6090	0,2
2	R\$ 450.000,00	70,00	0,90	R\$ 5.785,71	0,250	2,94%	1,01	1,03	1,00	1.359,79	1,00	60	25	420	41	d	0,6490	0,2
3	R\$ 489.999,00	72,00	0,90	R\$ 6.124,99	0,250	5,88%	1,01	1,06	1,00	1.483,33	1,00	60	27	396	45	d	0,6190	0,2
4	R\$ 500.000,00	72,00	0,90	R\$ 6.250,00	0,250	5,88%	1,01	1,06	1,00	1.359,79	1,00	60	25	420	41	d	0,6490	0,2
5	R\$ 520.000,00	70,00	0,90	R\$ 6.685,71	0,250	2,94%	1,01	1,03	1,00	988,90	1,00	60	20	480	33	d	0,7175	0,2
6	R\$ 450.000,00	70,00	0,90	R\$ 5.785,71	0,250	2,94%	1,01	1,03	1,00	1.359,79	1,00	60	30	360	50	e	0,5120	0,2
7	R\$ 525.000,00	68,00	0,90	R\$ 6.948,53	0,250	0,00%	1,00	1,00	1,00	1.483,33	1,00	60	25	420	41	e	0,5785	0,2
8	R\$ 590.000,00	75,00	0,90	R\$ 7.080,00	0,250	10,29%	1,02	1,10	1,00	1.236,14	1,00	60	20	480	33	d	0,7175	0,2
9	R\$ 470.000,00	67,00	0,90	R\$ 6.313,43	0,250	1,47%	1,00	0,99	1,00	1.483,33	1,10	60	27	396	45	e	0,5515	0,2
10	R\$ 470.000,00	70,00	0,90	R\$ 6.042,86	0,250	2,94%	1,01	1,03	1,00	1.483,33	1,00	60	30	360	50	e	0,5120	0,2
11	R\$ 295.000,00	75,00	0,90	R\$ 3.540,00	0,250	10,29%	1,02	1,10	1,00	706,27	1,00	60	12	576	20	b	0,8770	1,2
12	R\$ 460.000,00	66,00	0,90	R\$ 6.272,73	0,250	2,94%	0,99	0,97	1,00	1.359,79	1,00	60	25	420	41	e	0,5785	2,2
13	R\$ 420.000,00	70,00	0,90	R\$ 5.400,00	0,250	2,94%	1,01	1,03	1,00	1.236,14	1,00	60	25	420	41	d	0,6490	3,2
14	R\$ 420.000,00	70,00	0,90	R\$ 5.400,00	0,250	2,94%	1,01	1,03	1,00	1.607,04	1,00	60	30	360	50	e	0,5120	4,2
15	R\$ 430.000,00	67,00	0,90	R\$ 5.776,12	0,250	1,47%	1,00	0,99	1,00	1.730,58	1,00	60	28	384	46	e	0,5440	5,2

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\$ 5.347,83	1,00	0,80	1,00	1,00	1,16	0,96	R\$ 5.136,38
2	R\$ 5.785,71	1,01	0,73	1,00	1,00	1,09	0,82	R\$ 4.744,48
3	R\$ 6.124,99	1,01	0,67	1,00	1,00	1,14	0,82	R\$ 5.017,55
4	R\$ 6.250,00	1,01	0,73	1,00	1,00	1,09	0,83	R\$ 5.169,71
5	R\$ 6.685,71	1,01	1,00	1,00	1,00	0,98	0,99	R\$ 6.613,21
6	R\$ 5.785,71	1,01	0,73	1,00	1,00	1,38	1,11	R\$ 6.425,00
7	R\$ 6.948,53	1,00	0,67	1,00	1,00	1,22	0,88	R\$ 6.145,84
8	R\$ 7.080,00	1,02	0,80	1,00	1,00	1,10	0,93	R\$ 6.565,23
9	R\$ 6.313,43	1,00	0,67	1,00	0,91	1,28	0,85	R\$ 5.363,23
10	R\$ 6.042,86	1,01	0,67	1,00	1,00	1,38	1,05	R\$ 6.344,55
11	R\$ 3.540,00	1,02	1,40	1,00	1,00	0,80	1,23	R\$ 4.348,10
12	R\$ 6.272,73	0,99	0,73	1,00	1,00	1,22	0,94	R\$ 5.881,40
13	R\$ 5.400,00	1,01	0,80	1,00	1,00	1,09	0,89	R\$ 4.821,01
14	R\$ 5.400,00	1,01	0,62	1,00	1,00	1,38	1,00	R\$ 5.392,47
15	R\$ 5.776,12	1,00	0,57	1,00	1,00	1,30	0,86	R\$ 4.983,44

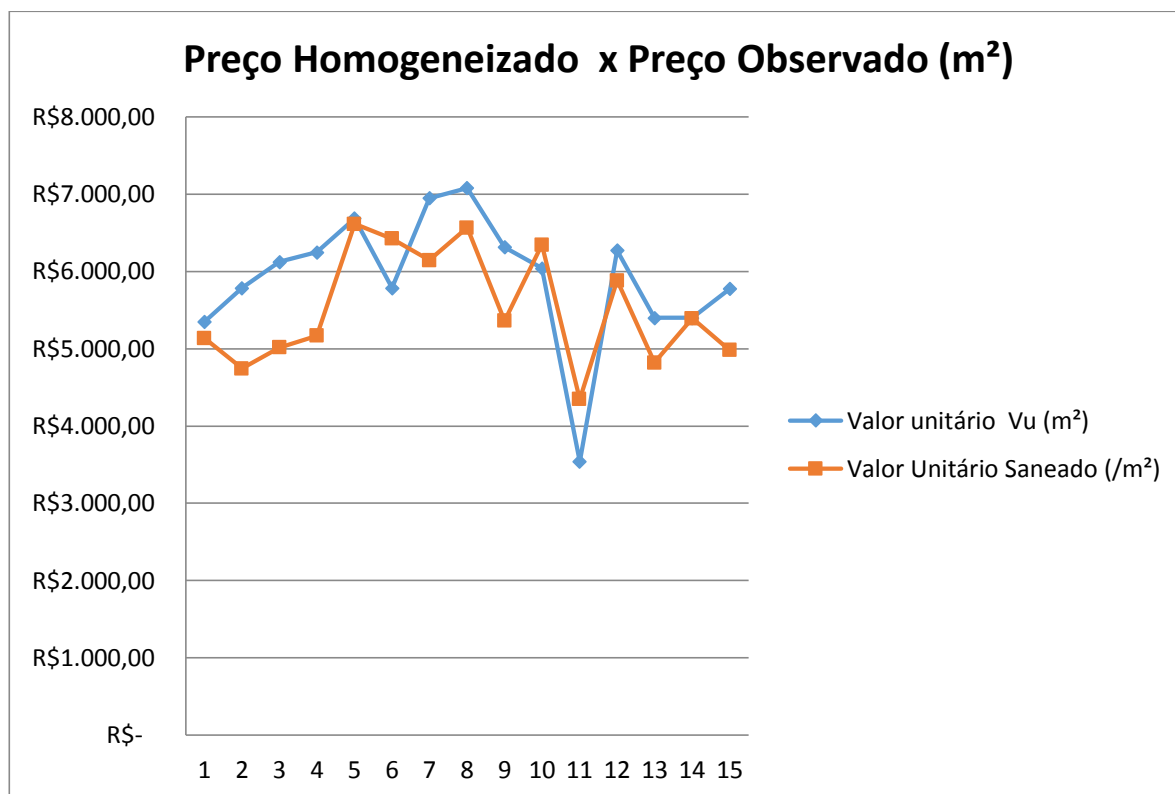
TRATAMENTO ESTATÍSTICO		
Saneamento das Amostras		Valor Unitário Saneado(m²)
Nº Elementos	15	R\$ 5.136,38
Somatório	R\$ 82.951,59	R\$ 4.744,48
Média aritmética	R\$ 5.530,11	R\$ 5.017,55
Limite superior (+30 %)	R\$ 7.189,14	R\$ 5.169,71
Limite inferior (-30 %)	R\$ 3.871,07	R\$ 6.613,21
		R\$ 6.425,00
		R\$ 6.145,84
		R\$ 6.565,23
		R\$ 5.363,23
		R\$ 6.344,55
		R\$ 4.348,10
		R\$ 5.881,40
		R\$ 4.821,01
		R\$ 5.392,47
		R\$ 4.983,44

MÉDIAS SANEADAS		
N° Elementos Saneados:	15	
Média	R\$ 5.530,11	média saneada
lim sup.	R\$ 7.189,14	lim superior
lim inf.	R\$ 3.871,07	lim inferior
DesvPad	737,84	desvio padrão

COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO		
Desvio Padrão	846,18	737,84
Média	R\$ 5.916,91	R\$ 5.530,11
Coefficiente de Variação	14,30%	13,34%

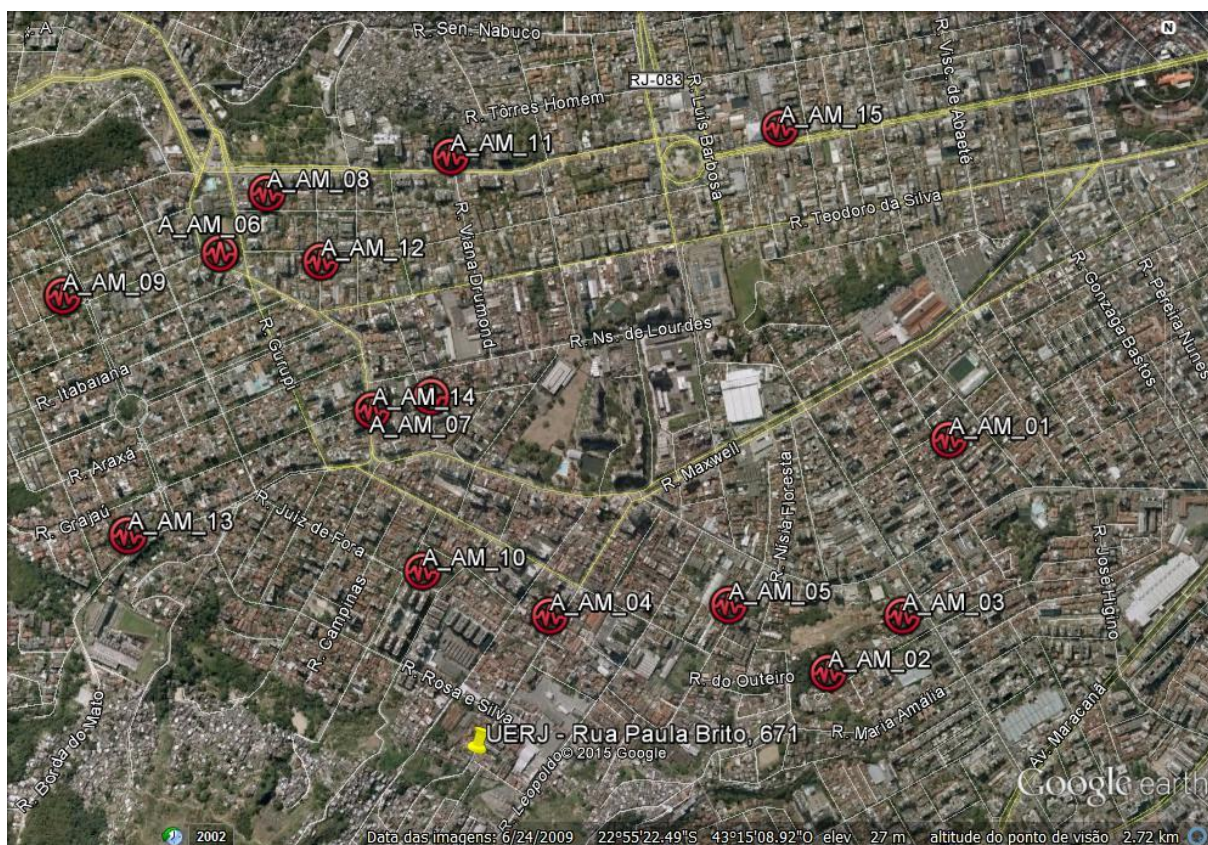
VALOR DE MERCADO		
Área (m²)	Valor/m²	Valor do Imóvel (R\$)
68,00	R\$ 5.530,11	R\$ 376.047,19

Valor unitário Vu (m²)	Valor Unitário Saneado (/m²)
R\$ 5.347,83	R\$ 5.136,38
R\$ 5.785,71	R\$ 4.744,48
R\$ 6.124,99	R\$ 5.017,55
R\$ 6.250,00	R\$ 5.169,71
R\$ 6.685,71	R\$ 6.613,21
R\$ 5.785,71	R\$ 6.425,00
R\$ 6.948,53	R\$ 6.145,84
R\$ 7.080,00	R\$ 6.565,23
R\$ 6.313,43	R\$ 5.363,23
R\$ 6.042,86	R\$ 6.344,55
R\$ 3.540,00	R\$ 4.348,10
R\$ 6.272,73	R\$ 5.881,40
R\$ 5.400,00	R\$ 4.821,01
R\$ 5.400,00	R\$ 5.392,47
R\$ 5.776,12	R\$ 4.983,44



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 Amaral										
Cidade:		Rio de Janeiro							Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		70										
Valor solicitado (R\$):		1.900,00		Valor/m² (R\$):		27,14		Tipo de Negócio:		Oferta	x	Aluguel
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		x		201 - 500 metros		Acima de 500 metros		
Topografia do terreno:		x		Plano				Inclinado (5%)				Inclinado Acima de 10%
Localização do terreno em relação a rua:		x		Meio de quadra				Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição: 1854,28
Uso Predominante da Região:				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):		Grupo Líder Telefone de Contato: (21) 2139-6000										
AMOSTRA 02												
Endereço:		Rua Carvalho Alvim										
Cidade:		Rio de Janeiro							Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		75										
Valor solicitado (R\$):		1.700,00		Valor/m² (R\$):		22,67		Tipo de Negócio:		Oferta	x	Aluguel
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		x		201 - 500 metros		Acima de 500 metros		
Topografia do terreno:		x		Plano				Inclinado (5%)				Inclinado Acima de 10%
Localização do terreno em relação a rua:		x		Meio de quadra				Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição: 1977,83
Uso Predominante da Região:				Tipo Construção: (X) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio				Idade Aparente (em anos):		25		
				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):		APSA Telefone de Contato: (21) 32220-3002										
AMOSTRA 03												
Endereço:		Rua Santa Maria Rosselo										
Cidade:		Rio de Janeiro							Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		69										
Valor solicitado (R\$):		1.800,00		Valor/m² (R\$):		26,09		Tipo de Negócio:		Oferta	x	Aluguel
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		x		201 - 500 metros		Acima de 500 metros		
Topografia do terreno:		x		Plano				Inclinado (5%)				Inclinado Acima de 10%
Localização do terreno em relação a rua:		x		Meio de quadra				Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição: 1359,79
Uso Predominante da Região:				Tipo Construção: (X) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio				Idade Aparente (em anos):		25		
				Conservação (assinalar "X")				Observações				
		a	- Novo				e	- Reparos simples		Fator Transp não encontrado, foi atribuí o da rua mais próx - Rua Uruguai.		
		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):		Grankasa Empreendimentos Imobiliários Telefone de Contato: (21) 2303-1755										

AMOSTRA 04												
Endereço:		Rua Paula Brito										
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ		
Área do imóvel (m²):		67										
Valor solicitado (R\$):		1.800,00		Valor/m² (R\$):		26,87		Tipo de Negócio:		Oferta	x	Aluguel
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:		988,9
Uso Predominante da Região: () Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) Misto				Tipo Construção: (X) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio				Idade Aparente (em anos):		15		
Conservação (assinalar "X")								Observações				
	a	- Novo			e	- Reparos simples						
x	b	- Entre novo e regular			f	- Entre reparos simples e importantes						
	c	- Regular			g	- Reparos importantes						
	d	- Entre regular e reparos simples			h	- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):				Copelli Imóveis				Telefone de Contato:				(21) 2203-0204
AMOSTRA 05												
Endereço:		Rua Ernesto de Souza										
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ		
Área do imóvel (m²):		75										
Valor solicitado (R\$):		1.800,00		Valor/m² (R\$):		24,00		Tipo de Negócio:		Oferta	x	Aluguel
Distância do Imóvel Avaliando:				0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		x		201 - 500 metros		Acima de 500 metros
Topografia do terreno:		x		Plano		Inclinado (5%)				Inclinado Acima de 10%		
Localização do terreno em relação a rua:		x		Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		941,78
Uso Predominante da Região: () Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) Misto				Tipo Construção: (X) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio				Idade Aparente (em anos):		22		
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):				Ferreira de Matos S/A				Telefone de Contato:				(21) 3878-2881
AMOSTRA 06												
Endereço:		Rua José do Patrocínio										
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ		
Área do imóvel (m²):		65										
Valor solicitado (R\$):		1.800,00		Valor/m² (R\$):		27,69		Tipo de Negócio:		Oferta	x	Aluguel
Distância do Imóvel Avaliando:				0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		x		201 - 500 metros		Acima de 500 metros
Topografia do terreno:		x		Plano		Inclinado (5%)				Inclinado Acima de 10%		
Localização do terreno em relação a rua:		x		Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		1369,27
Uso Predominante da Região: () Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) 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			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):				Luiz Fernando Krause de Araujo				Telefone de Contato:				(21) 2576-6940

AMOSTRA 07												
Endereço:		Rua José Vicente										
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ		
Área do imóvel (m²):		70										
Valor solicitado (R\$):		2.100,00		Valor/m² (R\$):		30,00		Tipo de Negócio:		Oferta	x	Aluguel
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		x		201 - 500 metros		Acima de 500 metros		
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)				Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%		
Localização do terreno em relação a rua:		Meio de quadra		x Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		1369,27		
Uso Predominante da Região:		() Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) Misto		Tipo Construção: (X) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio		Idade Aparente (em anos):		29				
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):		Marcos Paz Telefone de Contato: (21) 2577-5380										
AMOSTRA 08												
Endereço:		Rua Angelo Bittencourt										
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ		
Área do imóvel (m²):		76										
Valor solicitado (R\$):		1.900,00		Valor/m² (R\$):		25,00		Tipo de Negócio:		Oferta	x	Aluguel
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		x		201 - 500 metros		Acima de 500 metros		
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)				Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%		
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		1359,79		
Uso Predominante da Região:		() Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) 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		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):		MR Imóveis Barra da Tijuca Telefone de Contato: (21) 2434-1519										
AMOSTRA 09												
Endereço:		Rua Caruaru										
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ		
Área do imóvel (m²):		71										
Valor solicitado (R\$):		1.600,00		Valor/m² (R\$):		22,54		Tipo de Negócio:		Oferta	x	Aluguel
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		x		201 - 500 metros		Acima de 500 metros		
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)				Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%		
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		1931,3		
Uso Predominante da Região:		() Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) Misto		Tipo Construção: (X) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio		Idade Aparente (em anos):		32				
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):		Delnik Imobiliária Telefone de Contato: (21) 3813-3838										

AMOSTRA 10											
Endereço:		Rua Juiz de Fora									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		77									
Valor solicitado (R\$):		2.300,00		Valor/m² (R\$):		29,87		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:		1483,33	
Uso Predominante da Região: () Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) Misto				Tipo Construção: (X) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio				Idade Aparente (em anos):		27	
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):		Renascença Adm. Filial Tijuca Telefone de Contato: (21) 2303-1826									
AMOSTRA 11											
Endereço:		Rua Visconde de Santa Isabel									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		65									
Valor solicitado (R\$):		1.800,00		Valor/m² (R\$):		27,69		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:		1369,27	
Uso Predominante da Região: () Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) Misto				Tipo Construção: (X) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio				Idade Aparente (em anos):		25	
Conservação (assinalar "X")								Observações			
a		- Novo		e		- Reparos simples					
b		- Entre novo e regular		f		- Entre reparos simples e importantes					
c		- Regular		g		- Reparos importantes					
x d		- Entre regular e reparos simples		h		- Entre reparos importantes e s/ valor					
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		Imagem Imobiliária Telefone de Contato: (21) 3974-9200									
AMOSTRA 12											
Endereço:		Rua Alexandre Calaza									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		67									
Valor solicitado (R\$):		1.000,00		Valor/m² (R\$):		14,93		Tipo de Negócio:		Oferta x Aluguel	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		x 101 - 200 metros		201 - 500 metros				Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		1359,79	
Uso Predominante da Região: () Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) Misto				Tipo Construção: (X) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio				Idade Aparente (em anos):		33	
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):		Espaço Administração Telefone de Contato: (21) 2197-1442									

AMOSTRA 13											
Endereço:		Rua Borda do Mato									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		63									
Valor solicitado (R\$):		1.500,00		Valor/m² (R\$):		23,81		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:		869,36	
Uso Predominante da Região: () Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) Misto				Tipo Construção: (X) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio				Idade Aparente (em anos):		20	
Conservação (assinalar "X")								Observações			
	a	- Novo		e	- Reparos simples						
	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes						
	c	- Regular		g	- Reparos importantes						
x	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		Quadra Zen Imóveis				Telefone de Contato:		(21) 2510-4002			
AMOSTRA 14											
Endereço:		Rua Barão do Bom Retiro									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		60									
Valor solicitado (R\$):		1.900,00		Valor/m² (R\$):		31,67		Tipo de Negócio:		Oferta x Aluguel	
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:		1325,89	
Uso Predominante da Região: () Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) Misto				Tipo Construção: (X) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio				Idade Aparente (em anos):		20	
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):		AJR Imobiliária				Telefone de Contato:		(21) 2542-3542			
AMOSTRA 15											
Endereço:		Boulevard 28 de Setembro									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		65									
Valor solicitado (R\$):		1.700,00		Valor/m² (R\$):		26,15		Tipo de Negócio:		Oferta x Aluguel	
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:		1483,33	
Uso Predominante da Região: () Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) Misto				Tipo Construção: (X) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio				Idade Aparente (em anos):		25	
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):		AS Imóveis				Telefone de Contato:		(21) 3879-0811			

ANEXO 8

MEMORIAL DE CÁLCULO - VALOR DE ALUGUEL

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES																			
DADOS DO AVALIANDO																			
Área do Imóvel (m²)	68,00	F topografia	1,00	F transposição	988,90	F área	1,00	F esquina	1,00	Idade (anos)	25	Estado de Conservação	b	Fator K	0,7045				
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\$ 1.900,00	70,00	1,00	R\$ 27,14	0,250	2,94%	1,01	1,03	1,00	1.854,28	1,00	60	30	360	50	f	0,4180	0,2	
2	R\$ 1.700,00	75,00	1,00	R\$ 22,67	0,250	10,29%	1,02	1,10	1,00	1.977,83	1,00	60	25	420	41	f	0,4720	0,2	
3	R\$ 1.800,00	69,00	1,00	R\$ 26,09	0,250	1,47%	1,00	1,01	1,00	1.359,79	1,00	60	25	420	41	d	0,6490	0,2	
4	R\$ 1.800,00	67,00	1,00	R\$ 26,87	0,250	1,47%	1,00	0,99	1,00	988,90	1,00	60	15	540	25	b	0,8405	0,2	
5	R\$ 1.800,00	75,00	1,00	R\$ 24,00	0,250	10,29%	1,02	1,10	1,00	941,78	1,00	60	22	456	36	d	0,6940	0,2	
6	R\$ 1.800,00	65,00	1,00	R\$ 27,69	0,250	4,41%	0,99	0,96	1,00	1.369,27	1,00	60	30	360	50	d	0,5740	0,2	
7	R\$ 2.100,00	70,00	1,00	R\$ 30,00	0,250	2,94%	1,01	1,03	1,00	1.369,27	1,10	60	29	372	48	d	0,5930	0,2	
8	R\$ 1.900,00	76,00	1,00	R\$ 25,00	0,250	11,76%	1,03	1,12	1,00	1.359,79	1,00	60	30	360	50	c	0,6090	0,2	
9	R\$ 1.600,00	71,00	1,00	R\$ 22,54	0,250	4,41%	1,01	1,04	1,00	1.931,30	1,00	60	32	336	53	d	0,5465	0,2	
10	R\$ 2.300,00	77,00	1,00	R\$ 29,87	0,250	13,24%	1,03	1,13	1,00	1.483,33	1,00	60	27	396	45	d	0,6190	0,2	
11	R\$ 1.800,00	65,00	1,00	R\$ 27,69	0,250	4,41%	0,99	0,96	1,00	1.369,27	1,00	60	25	420	41	d	0,6490	1,2	
12	R\$ 1.000,00	67,00	1,00	R\$ 14,93	0,250	1,47%	1,00	0,99	1,00	1.359,79	1,00	60	33	324	55	e	0,4695	2,2	
13	R\$ 1.500,00	63,00	1,00	R\$ 23,81	0,250	7,35%	0,98	0,93	1,00	869,36	1,00	60	20	480	33	d	0,7175	3,2	
14	R\$ 1.900,00	60,00	1,00	R\$ 31,67	0,250	11,76%	0,97	0,88	1,00	1.325,89	1,00	60	20	480	33	e	0,6390	4,2	

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\$ 27,14	1,01	0,53	1,00	1,00	1,69	1,23	R\$ 33,28
2	R\$ 22,67	1,02	0,50	1,00	1,00	1,49	1,02	R\$ 23,06
3	R\$ 26,09	1,00	0,73	1,00	1,00	1,09	0,82	R\$ 21,30
4	R\$ 26,87	1,00	1,00	1,00	1,00	0,84	0,83	R\$ 22,42
5	R\$ 24,00	1,02	1,05	1,00	1,00	1,02	1,09	R\$ 26,16
6	R\$ 27,69	0,99	0,72	1,00	1,00	1,23	0,94	R\$ 25,98
7	R\$ 30,00	1,01	0,72	1,00	0,91	1,19	0,83	R\$ 24,80
8	R\$ 25,00	1,03	0,73	1,00	1,00	1,16	0,91	R\$ 22,81
9	R\$ 22,54	1,01	0,51	1,00	1,00	1,29	0,81	R\$ 18,30
10	R\$ 29,87	1,03	0,67	1,00	1,00	1,14	0,84	R\$ 24,98
11	R\$ 27,69	0,99	0,72	1,00	1,00	1,09	0,80	R\$ 22,06
12	R\$ 14,93	1,00	0,73	1,00	1,00	1,50	1,22	R\$ 18,27
13	R\$ 23,81	0,98	1,14	1,00	1,00	0,98	1,10	R\$ 26,20
14	R\$ 31,67	0,97	0,75	1,00	1,00	1,10	0,82	R\$ 25,89
15	R\$ 26,15	0,99	0,67	1,00	1,00	1,22	0,87	R\$ 22,84

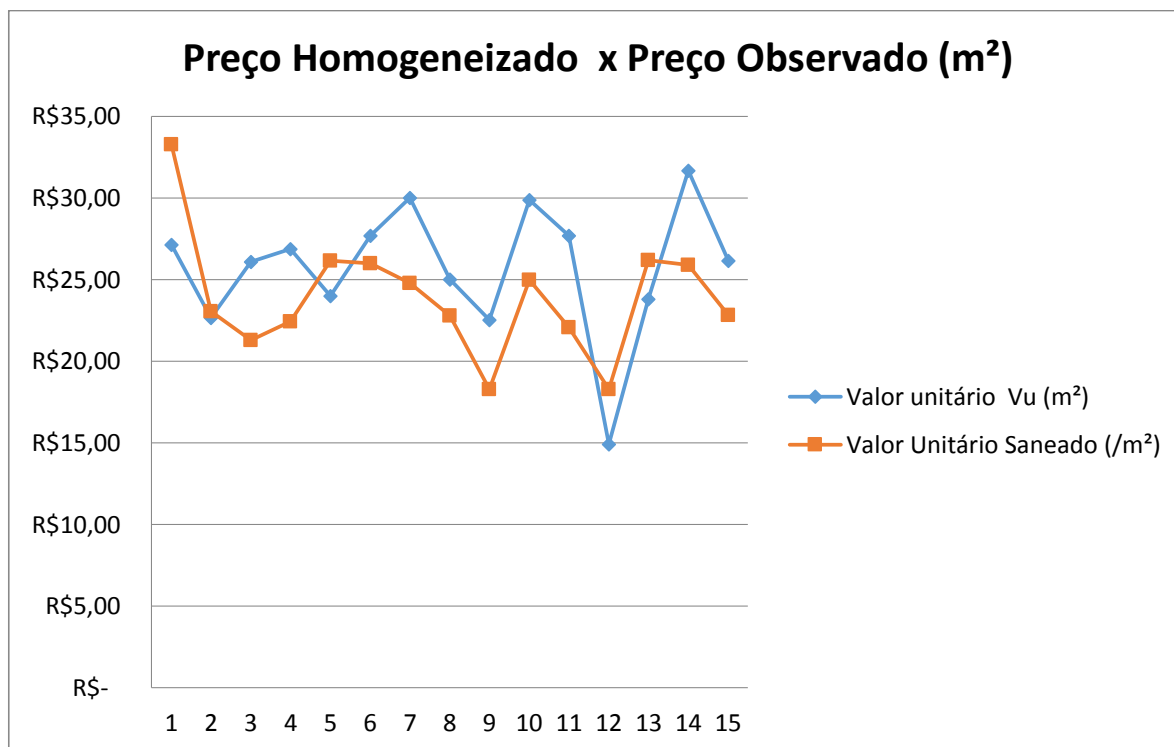
TRATAMENTO ESTATÍSTICO		
Saneamento das Amostras		Valor Unitário Saneado(m²)
Nº Elementos	15	-
Somatório	R\$ 358,34	R\$ 23,06
Média aritmética	R\$ 23,89	R\$ 21,30
Limite superior (+30 %)	R\$ 31,06	R\$ 22,42
Limite inferior (-30 %)	R\$ 16,72	R\$ 26,16
		R\$ 25,98
		R\$ 24,80
		R\$ 22,81
		R\$ 18,30
		R\$ 24,98
		R\$ 22,06
		R\$ 18,27
		R\$ 26,20
		R\$ 25,89
		R\$ 22,84

MÉDIAS SANEADAS		
Nº Elementos Saneados:	14	
Média	R\$ 23,22	média saneada
lim sup.	R\$ 30,18	lim superior
lim inf.	R\$ 16,25	lim inferior
DesvPad	2,67	desvio padrão

COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO		
Desvio Padrão	4,01	2,67
Média	R\$ 25,74	R\$ 23,22
Coefficiente de Variação	15,59%	11,50%

VALOR DE ALUGUEL		
Área (m²)	Valor/m²	Valor do Imóvel (R\$)
68,00	R\$ 23,22	R\$ 1.578,88

Valor unitário Vu (m²)	Valor Unitário Saneado (/m²)
R\$ 27,14	R\$ 33,28
R\$ 22,67	R\$ 23,06
R\$ 26,09	R\$ 21,30
R\$ 26,87	R\$ 22,42
R\$ 24,00	R\$ 26,16
R\$ 27,69	R\$ 25,98
R\$ 30,00	R\$ 24,80
R\$ 25,00	R\$ 22,81
R\$ 22,54	R\$ 18,30
R\$ 29,87	R\$ 24,98
R\$ 27,69	R\$ 22,06
R\$ 14,93	R\$ 18,27
R\$ 23,81	R\$ 26,20
R\$ 31,67	R\$ 25,89
R\$ 26,15	R\$ 22,84



ANEXO 9

CROQUI