

2015

Laudo de Avaliação

Rua Figueiredo de Magalhães, 946 Apto - 901-
Copacabana – 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.**

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 Figueiredo de Magalhães, 946 Apto 901 - Copacabana - 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\$ 586.015,59 (quinhentos e oitenta e seis mil e quinze reais e cinquenta e nove centavos).

 **Valor de Aluguel mensal:**

R\$ 2.322,99 (dois mil trezentos e vinte dois reais e noventa e nove centavos).

Atenciosamente,



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

SINOPSE

BEM AVALIADO: Localizado na Rua Figueiredo de Magalhães, 946 – Apto 901 - Copacabana - Rio de Janeiro. O imóvel possui área de 46m².

DATA DA VISTORIA: 04/06/2015.

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 junho-15

2. INTERESSADO

Universidade do Estado do Rio de Janeiro

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

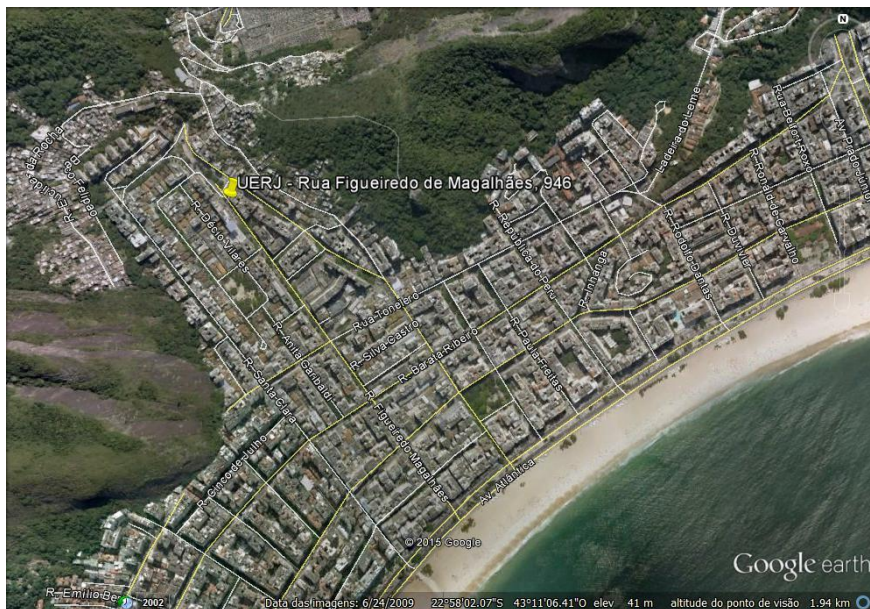
Rio de Janeiro / RJ

CEP: 20550-013

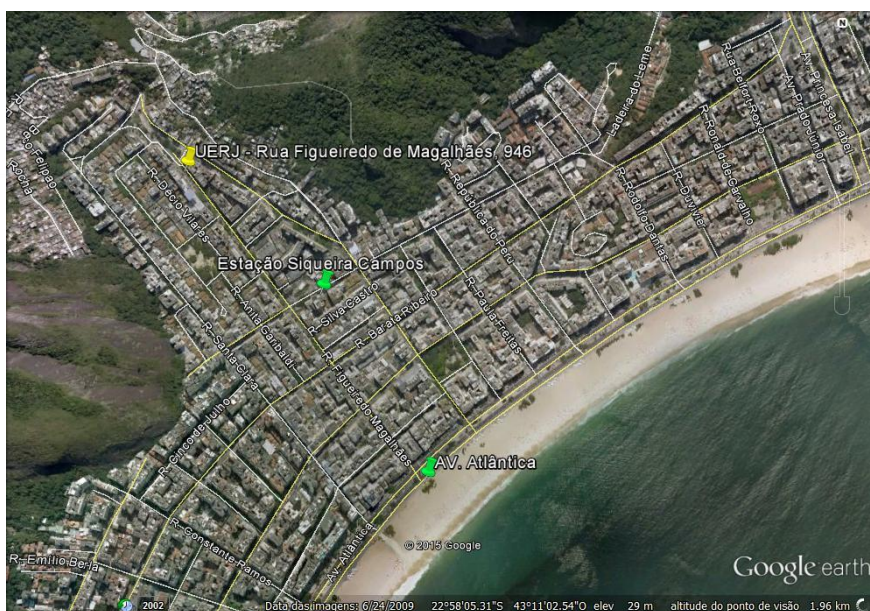
3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado na Rua Figueiredo de Magalhães, 946 - Apto 901 - Copacabana – Rio de Janeiro.



O local está a aproximadamente a 1 km da Av. Atlântica e a 0,5 km Estação Siqueira Campos.



3.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Copacabana é um bairro nobre situado na Zona Sul da cidade do Rio de Janeiro, no Brasil. É considerado um dos bairros mais famosos e prestigiados do Brasil e um dos mais conhecidos do mundo. Tem o apelido de Princesinha do Mar e Coração da Zona Sul. Faz divisa com os também bairros nobres da Lagoa, Ipanema, Botafogo e Leme. Em termos populacionais, é o bairro mais populoso da Zona Sul da capital carioca, com mais de 140 000 habitantes em 2010², dos quais cerca de 1/3 (cerca de 43 000 habitantes⁵ em 2010) é composta por idosos, com idade igual ou superior a sessenta anos de idade. De fato, Copacabana é por vezes apontado como "o bairro com população mais idosa" do país.

Copacabana atrai um grande contingente de turistas para seus mais de oitenta hotéis, que ficam especialmente cheios durante as épocas do ano-novo e do carnaval. No fim de ano, a tradicional queima de fogos na Praia de Copacabana atrai uma multidão de pessoas. A orla ainda é lugar de variados eventos, como shows nacionais e internacionais, durante o resto do ano.

A Praia de Copacabana é uma das mais famosas do mundo e ganhou o apelido de "princesinha do mar". Quanto ao Calçadão de Copacabana, foi construído em 1906, com pedras pretas (de basalto) e brancas (de calcita), trazidas de Portugal, o que lhes deu o apelido de "pedras portuguesas". A denominação se mantém até hoje, por mais que as pedras agora sejam extraídas no Brasil. O padrão de ondas foi criado no século XIX nas calçadas da Praça do Rossio, em Lisboa, como homenagem ao encontro das águas doces do Rio Tejo com o Oceano Atlântico. Inicialmente, nos 4,15km do Calçadão, as ondas eram perpendiculares ao comprimento da calçada. Somente com a reforma da década de 70 é que ganharam o sentido atual, paralelo à calçada.

No século XVII, comerciantes bolivianos e peruanos de prata trouxeram uma réplica da imagem de Nossa Senhora de Copacabana para a praia do Rio de Janeiro que na época se chamava Sacopenapã. Construíram uma capela em homenagem à santa e logo a capela passou a designar a praia e o bairro. Demolida em 1914, deu lugar ao Forte de Copacabana. Há várias hipóteses sobre o significado do nome: uma diz que vem da língua quíchua, falada no Império Inca e significaria "lugar luminoso", "praia azul" ou "mirante do azul"; já outra diz que vem da língua aimará falada na Bolívia significando "vista do lago" (*kota kahuana*).

Somente com a inauguração de um túnel no Morro de Vila Rica, o Túnel Velho, em 1892, é que Copacabana começou a se integrar com o resto da cidade. Com a ampliação das linhas de bonde, o bairro foi ganhando ruas e casas, e a Avenida Atlântica foi criada beirando a orla, em 1906. O Hotel Copacabana Palace, um dos símbolos do bairro e do país, foi inaugurado em 1923.

A Copacabana Palace foi o primeiro grande edifício de Copacabana. O hotel de luxo funcionava também como cassino, até 1946, quando o jogo foi proibido no país. Inspirado nos hotéis Negresco, em Nice, e Carlton, em Cannes, a estrutura imponente é cheia de mármore de Carrara e cristais da Boêmia. O Palace ganhou fama mundial quando serviu de tema para o filme “Flying Down to Rio”, de 1933, com Fred Astaire e Ginger Rogers. Embora ambientado no hotel, o filme foi inteiramente rodado nos Estados Unidos. Considerado patrimônio histórico, o Copacabana Palace já hospedou estrelas como Madonna, Michael Jackson, Elton John, Marilyn Monroe, Walt Disney e até a Princesa Diana.

Com o nome oficial de Museu Histórico do Exército (MHEx), o Forte de Copacabana é um belíssimo cartão postal da cidade, no final da praia de mesmo nome. A construção de uma fortificação começou quando a capital do país foi transferida de Salvador para o Rio de Janeiro, em 1763. Mas o forte só recebeu artilharia em 1823, na época da Guerra de Independência do Brasil, para defender a capital de um ataque da Armada Portuguesa. A fortificação definitiva só veio quando o Marechal Hermes da Fonseca se tornou Ministro da Guerra. Muito presente na história do país, o lugar foi palco do levante dos “Dezoito do Forte” em 1922. Em 1964, a guarnição do forte não aderiu ao movimento militar e teve de ser tomada por uma força de terra. Nos anos seguintes, durante o regime militar, serviu como presídio político. A partir de 1987, com a extinção das Baterias de Artilharia de Costa, as instalações do Forte viraram um Espaço Cultural, com exposições permanentes, o museu, uma biblioteca e o Café do Forte, filial da tradicional Confeitaria Colombo. Alguns soldados que trabalham no museu ainda usam o uniforme histórico da época da inauguração, em 1914. A entrada custa apenas R\$6,00.

Atraindo turistas do mundo todo, especialmente no carnaval e no ano novo, o bairro de Copacabana não se resume só à praia: repleto de restaurantes, bares, cafés, lojas, teatros, feiras de artes, é diversão para dias de sol, dias nublados e noites animadas.

3.3 ZONEAMENTO

- I. Macrozona de Ocupação= Urbana Controlada
- II. Hipsômetria (m) = 5,01 – 50
- III. Área Protegida = Área de uso sustentável (ARIE) – (APA)
- IV. Regiões Administrativas = Copacabana (05) – área de planejamento 2
- V. Região de Planejamento = 2.1 Macrozona de ocupação urbana controlada
- VI. Uso e Cobertura do Solo = Área Urbana
- VII. Rede Estruturado Viário = Ferrovia / Metro via / Centros e Bairros / Ciclovias.
- VIII. Limites Administrativos = 2.1 Área de Planejamento 2
- IX. Áreas Sujeitas à Intervenção (macrozona de ocupação) =
- X. Áreas Sujeitas à Intervenção (proteção ambiental) = área sujeita à proteção ambiental
- XI. Vetores de Crescimento (ocupação territorial) = Centralidades / Metro em operação linha 1
- XII. Meio Ambiente (propostas e programas) = 2. Patrimônio natural – programa de proteção, recuperação e melhorias da infraestrutura dos PNM
- XIII. Saneamento Ambiental = 1/9
- XIV. Habitação =
- XV. Transportes = Vias Arteriais existentes / 5. Controle de tráfego.

3.4 DOCUMENTAÇÃO

Matrícula: 47.230

Cartório de Registro de Imóveis: Serviço Registral 5º Ofício de Imóveis – Capital - RJ

IPTU: 0.398.868-0

Croqui: Sim

3.5 CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

O imóvel localizado na Rua Figueiredo de Magalhães 946 – Apto 901, medindo o terreno 11m de frente pela Rua Siqueira Campos, 11m de fundos pela Rua Figueiredo de Magalhães, 30,10m de extensão a direita e 26,40m a esquerda, confrontando a direita com o nº 950 da rua Figueiredo de Magalhães, a esquerda com o nº 934 da mesma rua e nos fundos com o nº 265 da Rua Siqueira Campos.

3.6 CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

O imóvel possui uma área edificada de 46m², sendo este um apartamento.

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

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

Na área interna, o revestimento das paredes é de massa desempenada com pintura, enquanto que o revestimento do piso é de assoalho de madeira, as janelas e as portas são de madeira e o forro é de gesso.

Em um modo geral a construção encontra-se em estado de conservação regular, necessitando apenas de reparos simples visando sua ocupação já que o imóvel encontra-se desocupado.

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:	alto		Padrão Econômico:	alto	

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

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

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

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

5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

5.1 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE MERCADO

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

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

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

5.2 CÁLCULOS

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

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

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

Fator Área: Os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, observando-se que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a área do terreno, sendo os de maior área com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel. Para tanto, também foi utilizada a fórmula constante da publicação de ABUNAHMAN (2008):

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

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

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

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

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

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

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

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

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\$ 12.739,46	
intervalo de confiança	0,80	
"n-1"	14,00	
n	15,00	
t student	1,3450	
desvio padrão	2020,16	
raiz de "n"	3,87	
resultado	R\$ 701,56	
max	R\$ 13.441,02	
min	R\$ 12.037,91	
% em torno da média	11,014	<30%
Enquadrado no Grau III		

6.2.2 VALOR DE ALUGUEL

PRECISÃO		
média	R\$ 50,50	
intervalo de confiança	0,80	
"n-1"	11,00	
n	12,00	
t student	1,3634	
desvio padrão	7,02	
raiz de "n"	3,46	
resultado	R\$ 2,76	
max	R\$ 53,26	
min	R\$ 47,74	
% em torno da média	10,943	<30%
Enquadrado no Grau III		

7. VALORES

7.1 VALOR DE MERCADO

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL		
Valor unitário médio homogeneizado (m²)	R\$ 12.739,46	
Área total do imóvel (m²)	46,00	
Intervalo de arbítrio do avaliador		
	(m²)	(Total)
máximo (+15%)	R\$ 14.650,38	R\$ 673.917,59
mínimo (-15%)	R\$ 10.828,54	R\$ 498.113,00
Valor Final	R\$ 586.015,29	
Valor máximo	R\$ 673.917,59	
Valor mínimo	R\$ 498.113,00	

7.2 VALOR DE ALUGUEL

VALOR DE ALUGUEL DO IMÓVEL		
Valor unitário médio homogeneizado (m²)		R\$ 50,50
Área total do imóvel (m²)		46,00
Intervalo de arbítrio do avaliador		
	(m²)	(Total)
máximo (+15%)	R\$ 58,07	R\$ 2.671,44
mínimo (-15%)	R\$ 42,92	R\$ 1.974,54
Valor Final	R\$ 2.322,99	
Valor máximo	R\$ 2.671,44	
Valor mínimo	R\$ 1.974,54	

8. ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação possui 18 (dezoito) 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 geral do imóvel



Vista da entrada



Vista interna



Vista interna



Vista interna

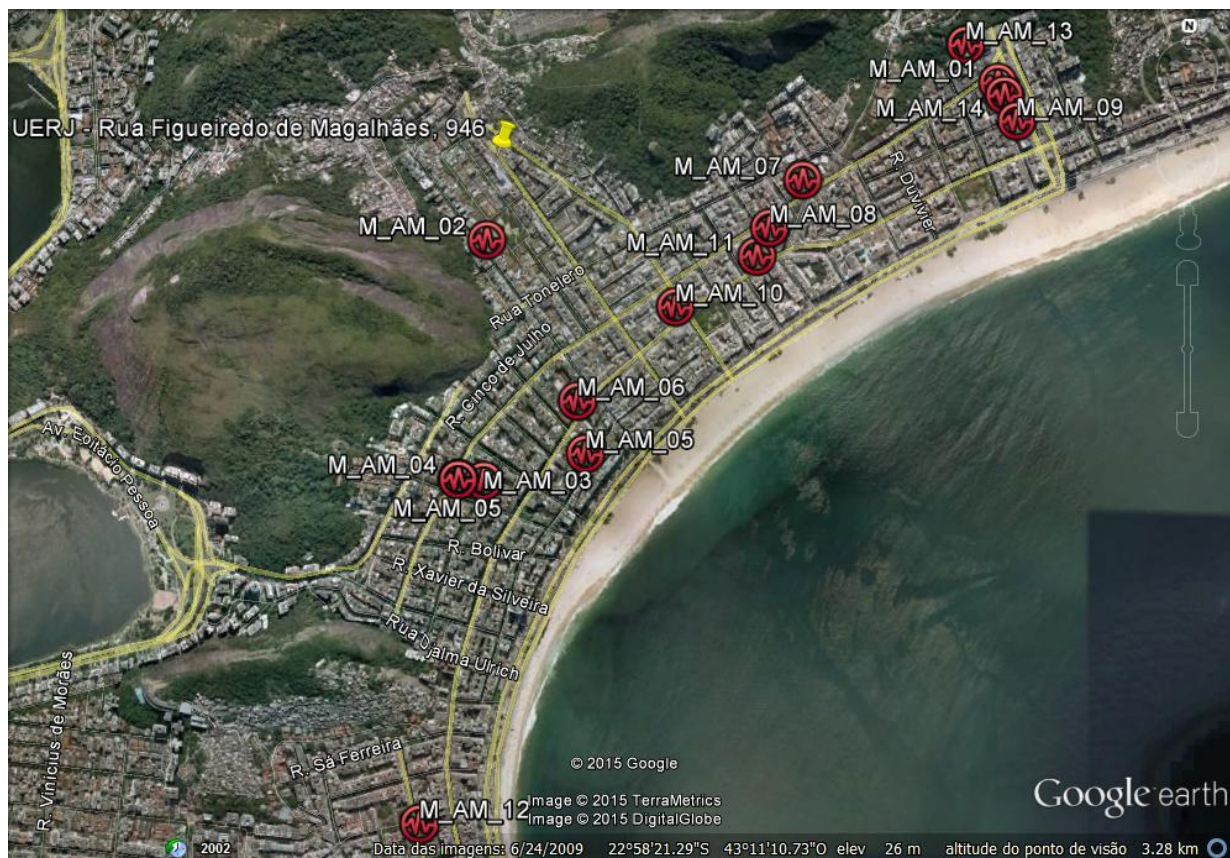


Vista interna

ANEXO 2 DOCUMENTOS DO IMÓVEL

ANEXO 3

MAPA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL E AMOSTRAS – VALOR DE MERCADO



ANEXO 4

DADOS AMOSTRAIS – VALOR DE MERCADO

INFORMAÇÕES SOBRE AS AMOSTRAS															
AMOSTRA 01															
Endereço:		Av. Prado Junior - Copacabana													
Cidade:		Rio de Janeiro							Estado:		RJ				
Área do imóvel (m²):		35													
Valor solicitado (R\$):		R\$ 530.000,00		Valor/m² (R\$):		15.142,86		Tipo de Negócio:		<input checked="" type="checkbox"/> x	Oferta	<input type="checkbox"/>	Vendido		
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		<input checked="" type="checkbox"/> x		101 - 200 metros		201 - 500 metros		Acima de 500 metros					
Topografia do terreno:		<input checked="" type="checkbox"/> x Plano		<input type="checkbox"/>		Inclinado (5%)		<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:		2396,27			
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							
<input type="checkbox"/>		a	- Novo	<input type="checkbox"/>		e	- Reparos simples	http://www.ideal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-35m2-avda-R\$530000-4-52747956/							
<input type="checkbox"/>		b	- Entre novo e regular	<input type="checkbox"/>		f	- Entre reparos simples e importantes								
<input type="checkbox"/>		c	- Regular	<input type="checkbox"/>		g	- Reparos importantes								
<input checked="" type="checkbox"/> x		d	- Entre regular e reparos simples	<input type="checkbox"/>		h	- Entre reparos importantes e s/ valor								
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		Zart Rio Imóveis										Telefone de Contato:		(021) 3287-8075 -- (021) 98305-3838	
AMOSTRA 02															
Endereço:		Rua Santa Clara - Copacabana													
Cidade:		Rio de Janeiro							Estado:		RJ				
Área do imóvel (m²):		40													
Valor solicitado (R\$):		R\$ 545.000,00		Valor/m² (R\$):		13.625,00		Tipo de Negócio:		<input checked="" type="checkbox"/> x	Oferta	<input type="checkbox"/>	Vendido		
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		<input type="checkbox"/>		101 - 200 metros		<input checked="" type="checkbox"/> x		201 - 500 metros		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		<input checked="" type="checkbox"/> x Plano		<input type="checkbox"/>		Inclinado (5%)		<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:		2396,27			
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							
<input type="checkbox"/>		a	- Novo	<input type="checkbox"/>		e	- Reparos simples	http://www.ideal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-40m2-avda-R\$545000-4-52847947/							
<input type="checkbox"/>		b	- Entre novo e regular	<input type="checkbox"/>		f	- Entre reparos simples e importantes								
<input type="checkbox"/>		c	- Regular	<input type="checkbox"/>		g	- Reparos importantes								
<input checked="" type="checkbox"/> x		d	- Entre regular e reparos simples	<input type="checkbox"/>		h	- Entre reparos importantes e s/ valor								
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		Solution Consultoria										Telefone de Contato:		(021) 2143-5378 -- (021) 3185-4984	
AMOSTRA 03															
Endereço:		Rua Lopooldo Miguez - Copacabana													
Cidade:		Rio de Janeiro							Estado:		RJ				
Área do imóvel (m²):		45													
Valor solicitado (R\$):		R\$ 740.000,00		Valor/m² (R\$):		16.444,44		Tipo de Negócio:		<input checked="" type="checkbox"/> x	Oferta	<input type="checkbox"/>	Vendido		
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		<input checked="" type="checkbox"/> x		101 - 200 metros		201 - 500 metros		Acima de 500 metros					
Topografia do terreno:		<input checked="" type="checkbox"/> x Plano		<input type="checkbox"/>		Inclinado (5%)		<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:		2396,27			
Uso Predominante da Região: () Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) Misto				Tipo Construção: () Casa () Sala () Armazém (x) Apartamento				Idade Aparente (em anos):		35					
Conservação (assinalar "X")								Observações							
<input type="checkbox"/>		a	- Novo	<input type="checkbox"/>		e	- Reparos simples	http://www.ideal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-45m2-avda-R\$740000-4-52846354/							
<input type="checkbox"/>		b	- Entre novo e regular	<input type="checkbox"/>		f	- Entre reparos simples e importantes								
<input checked="" type="checkbox"/> x		c	- Regular	<input type="checkbox"/>		g	- Reparos importantes								
<input type="checkbox"/>		d	- Entre regular e reparos simples	<input type="checkbox"/>		h	- Entre reparos importantes e s/ valor								
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		Cesar										Telefone de Contato:		(021) 3375-1481 -- (021) 99231-3734	

AMOSTRA 04											
Endereço:		Rua Barão de Ipanema - Copacabana									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		40									
Valor solicitado (R\$):		R\$ 600.000,00		Valor/m² (R\$):		15.000,00		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:		2529,37	
Uso Predominante da Região: () Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) Misto				Tipo Construção: () Casa () Sala () Armazém (x) Apartamento				Idade Aparente (em anos):		35	
Conservação (assinalar "X")								Observações			
a		- Novo		e		- Reparos simples		http://www.zimovel.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-40m2-avenda-R\$600000-04-02414830/			
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):				Imodata				Telefone de Contato: (021) 3816-7840 -- (021) 3816-7800			
AMOSTRA 05											
Endereço:		Rua Barão de Ipanema - Copacabana									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		39									
Valor solicitado (R\$):		R\$ 600.000,00		Valor/m² (R\$):		15.384,62		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:		2529,37	
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		http://www.zimovel.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-39m2-avenda-R\$600000-04-02414830/			
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):				Sérgio Bolonha				Telefone de Contato: (021) 3593-0270 -- (021) 97656-9193			
AMOSTRA 06											
Endereço:		Av. Nsa Sra. De Copacabana - Copacabana									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		40									
Valor solicitado (R\$):		R\$ 595.000,00		Valor/m² (R\$):		14.875,00		Tipo de Negócio:		x Oferta Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		x 101 - 200 metros		201 - 500 metros		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		2130,03	
Uso Predominante da Região: () Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) Misto				Tipo Construção: () Casa () Sala () Armazém (x) Apartamento				Idade Aparente (em anos):		35	
Conservação (assinalar "X")								Observações			
a		- Novo		e		- Reparos simples		http://www.zimovel.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-40m2-avenda-R\$595000-04-02414830/			
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):				Roberto Fragoso				Telefone de Contato: (021) 4141-1116			

AMOSTRA 07											
Endereço:		Rua Barata Ribeiro - Copacabana									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		50									
Valor solicitado (R\$):		R\$ 710.000,00		Valor/m² (R\$):		14.200,00		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:		Meio de quadra		x Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		2130,03	
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		e		- Reparos simples		http://www.vareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-com-garagem-50m2-valor-R\$710000-451899533			
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):		Sheila Chantre						Telefone de Contato:		(021) 3905-5033 -- (021) 7850-2862	
AMOSTRA 08											
Endereço:		Rua República do Perú, 420 Copacabana									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		38									
Valor solicitado (R\$):		R\$ 700.000,00		Valor/m² (R\$):		18.421,05		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:		2396,27	
Uso Predominante da Região:		() Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) Misto						Tipo Construção:		() Casa () Sala () Armazém (x) Apartamento	
								Idade Aparente (em anos):		35	
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		x e		- Reparos simples		http://www.vareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-38m2-valor-R\$700000-45089329			
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):		JCarlos Imóveis						Telefone de Contato:		(061) 9989-1358	
AMOSTRA 09											
Endereço:		Av. Prado Júnior - Copacabana									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		48									
Valor solicitado (R\$):		R\$ 550.000,00		Valor/m² (R\$):		11.458,33		Tipo de Negócio:		x Oferta Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		x 101 - 200 metros		201 - 500 metros		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		2396,27	
Uso Predominante da Região:		() Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) Misto						Tipo Construção:		() Casa () Sala () Armazém (x) Apartamento	
								Idade Aparente (em anos):		40	
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples		http://www.vareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-48m2-valor-R\$550000-451489329			
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):		Waldiney Almeida						Telefone de Contato:		(021) 96426-7560 -- (021) 97407-6376	

AMOSTRA 10											
Endereço:		Av. Nsa. Sra. de Copacabana - Copacabana									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		45									
Valor solicitado (R\$):		R\$ 630.000,00		Valor/m² (R\$):		14.000,00		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:		2130,03	
Uso Predominante da Região:		Tipo Construção: () Casa () Sala () Armazém (x) Apartamento						Idade Aparente (em anos):		35	
() Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) Misto											
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		x e		- Reparos simples		http://www.warreal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-45m2-venda-R\$630000-id-60676194/			
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):		Adak Imóveis						Telefone de Contato:		(021) 2549-5599 -- (021) 99116-0760	
AMOSTRA 11											
Endereço:		Av. Nsa. Sra. de Copacabana - Copacabana									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		35									
Valor solicitado (R\$):		R\$ 490.000,00		Valor/m² (R\$):		14.000,00		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:		2130,03	
Uso Predominante da Região:		Tipo Construção: () Casa () Sala () Armazém (x) Apartamento						Idade Aparente (em anos):		25	
() Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) Misto											
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples		http://www.warreal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-35m2-venda-R\$490000-id-60676294/			
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):		Valéria Lanna						Telefone de Contato:		(021) 99976-5653	
AMOSTRA 12											
Endereço:		Rua Júlio de Castilho, 33 - Copacabana									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		36									
Valor solicitado (R\$):		R\$ 485.000,00		Valor/m² (R\$):		13.472,22		Tipo de Negócio:		x Oferta Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		x 101 - 200 metros		201 - 500 metros		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		2575,1	
Uso Predominante da Região:		Tipo Construção: () Casa () Sala () Armazém (x) Apartamento						Idade Aparente (em anos):		36	
() Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) Misto											
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):		Cristal Imobiliária						Telefone de Contato:		(021) 3092-7502 -- (021) 98262-6240	

AMOSTRA 13											
Endereço:		Rua Felipe de Oliveira - Copacabana									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		38									
Valor solicitado (R\$):		R\$ 630.000,00		Valor/m² (R\$):		16.578,95		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:		2263,12	
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		http://www.kvareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-38m2-venda-R\$630000-4-607345123	
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):				BRL Imóveis				Telefone de Contato: (021) 4101-0661 -- (021) 97194-9124			
AMOSTRA 14											
Endereço:		Av. Prado Junior - Copacabana									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		35									
Valor solicitado (R\$):		R\$ 560.000,00		Valor/m² (R\$):		16.000,00		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:		2396,27	
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				e		- Reparos simples		http://www.kvareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-35m2-venda-R\$560000-4-607345296	
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):				Heidelberg Empreendimentos Imobiliários				Telefone de Contato: (021) 2295-4999 -- (021) 96650-3214			
AMOSTRA 15											
Endereço:		Rua Domingos Ferreira - Copacabana									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		43									
Valor solicitado (R\$):		R\$ 680.000,00		Valor/m² (R\$):		15.813,95		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:		2529,37	
Uso Predominante da Região: () Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) Misto				Tipo Construção: () Casa () Sala () Armazém (x) Apartamento				Idade Aparente (em anos):		40	
Conservação (assinalar "X")								Observações			
a		- Novo				e		- Reparos simples		http://www.kvareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-43m2-venda-R\$680000-4-601578604	
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):				Atlantica Real Estate				Telefone de Contato: (021) 3594-5772 -- (021) 99250-3408			

ANEXO 5

MEMORIAL DE CÁLCULO - VALOR DE MERCADO

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES																		
DADOS DO AVALIANDO																		
Área do Imóvel (m²)	46,00	F topografia	1,00	F transposição	2.396,27	F área	1,00	F esquina	1,00	Idade (anos)	35	Estado de Conservação	d	Fator K	0,4980			
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\$ 530.000,00	35,00	0,90	R\$ 13.628,57	0,250	23,91%	0,93	0,76	1,00	2.396,27	1,00	60	30	360	50	d	0,5740	0,2
2	R\$ 545.000,00	40,00	0,90	R\$ 12.262,50	0,250	13,04%	0,97	0,87	1,00	2.396,27	1,00	60	30	360	50	d	0,5740	0,2
3	R\$ 740.000,00	45,00	0,90	R\$ 14.800,00	0,250	2,17%	0,99	0,98	1,00	2.396,27	1,00	60	35	300	58	c	0,5280	0,2
4	R\$ 600.000,00	40,00	0,90	R\$ 13.500,00	0,250	13,04%	0,97	0,87	1,00	2.529,37	1,00	60	35	300	58	c	0,5280	0,2
5	R\$ 600.000,00	39,00	0,90	R\$ 13.846,15	0,250	15,22%	0,96	0,85	1,00	2.529,37	1,00	60	30	360	50	e	0,5120	0,2
6	R\$ 595.000,00	40,00	0,90	R\$ 13.387,50	0,250	13,04%	0,97	0,87	1,00	2.130,03	1,00	60	35	300	58	d	0,4980	0,2
7	R\$ 710.000,00	50,00	0,90	R\$ 12.780,00	0,250	8,70%	1,02	1,09	1,00	2.130,03	1,10	60	30	360	50	c	0,6090	0,2
8	R\$ 700.000,00	38,00	0,90	R\$ 16.578,95	0,250	17,39%	0,95	0,83	1,00	2.396,27	1,00	60	35	300	58	e	0,4440	0,2
9	R\$ 550.000,00	48,00	0,90	R\$ 10.312,50	0,250	4,35%	1,01	1,04	1,00	2.396,27	1,00	60	40	240	66	c	0,4410	0,2
10	R\$ 630.000,00	45,00	0,90	R\$ 12.600,00	0,250	2,17%	0,99	0,98	1,00	2.130,03	1,00	60	35	300	58	e	0,4440	0,2
11	R\$ 490.000,00	35,00	0,90	R\$ 12.600,00	0,250	23,91%	0,93	0,76	1,00	2.130,03	1,00	60	25	420	41	d	0,6490	1,2
12	R\$ 485.000,00	36,00	0,90	R\$ 12.125,00	0,250	21,74%	0,94	0,78	1,00	2.575,10	1,00	60	36	288	60	b	0,5100	2,2
13	R\$ 630.000,00	38,00	0,90	R\$ 14.921,05	0,250	17,39%	0,95	0,83	1,00	2.263,12	1,00	60	30	360	50	e	0,5120	3,2
14	R\$ 560.000,00	35,00	0,90	R\$ 14.400,00	0,250	23,91%	0,93	0,76	1,00	2.396,27	1,00	60	30	360	50	d	0,5740	4,2
15	R\$ 680.000,00	43,00	0,90	R\$ 14.232,56	0,250	6,52%	0,98	0,93	1,00	2.529,37	1,00	60	40	240	66	c	0,4410	5,2

RESUMO FINAL DA HOMOGENEIZAÇÃO								
Am.	Valor Unitário Imóvel (m²)	Fator área Fca	Fator transp. Ft	Fator topografia Ftóp	Fator esquina Fe	Fator Conservação das Benfeitorias	Total dos Fatores	Valor unitário Vu (m²)
1	R\$ 13.628,57	0,93	1,00	1,00	1,00	0,87	0,80	R\$ 10.924,04
2	R\$ 12.262,50	0,97	1,00	1,00	1,00	0,87	0,83	R\$ 10.217,83
3	R\$ 14.800,00	0,99	1,00	1,00	1,00	0,94	0,94	R\$ 13.877,99
4	R\$ 13.500,00	0,97	0,95	1,00	1,00	0,94	0,86	R\$ 11.559,01
5	R\$ 13.846,15	0,96	0,95	1,00	1,00	0,97	0,88	R\$ 12.179,14
6	R\$ 13.387,50	0,97	1,12	1,00	1,00	1,00	1,09	R\$ 14.601,16
7	R\$ 12.780,00	1,02	1,12	1,00	0,91	0,87	0,92	R\$ 11.792,67
8	R\$ 16.578,95	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	R\$ 15.805,69
9	R\$ 10.312,50	1,01	1,00	1,00	1,00	1,20	1,21	R\$ 12.485,31
10	R\$ 12.600,00	0,99	1,12	1,00	1,00	1,12	1,24	R\$ 15.638,31
11	R\$ 12.600,00	0,93	1,12	1,00	1,00	0,77	0,83	R\$ 10.411,21
12	R\$ 12.125,00	0,94	0,93	1,00	1,00	0,98	0,85	R\$ 10.276,96
13	R\$ 14.921,05	0,95	1,06	1,00	1,00	0,97	0,98	R\$ 14.695,00
14	R\$ 14.400,00	0,93	1,00	1,00	1,00	0,87	0,80	R\$ 11.542,38
15	R\$ 14.232,56	0,98	0,95	1,00	1,00	1,13	1,06	R\$ 15.085,24

TRATAMENTO ESTATÍSTICO		
Saneamento das Amostras		Valor Unitário Saneado(m²)
Nº Elementos	15	R\$ 10.924,04
Somatório	R\$ 191.091,94	R\$ 10.217,83
Média aritmética	R\$ 12.739,46	R\$ 13.877,99
Limite superior (+30 %)	R\$ 16.561,30	R\$ 11.559,01
Limite inferior (-30 %)	R\$ 8.917,62	R\$ 12.179,14
		R\$ 14.601,16
		R\$ 11.792,67
		R\$ 15.805,69
		R\$ 12.485,31
		R\$ 15.638,31
		R\$ 10.411,21
		R\$ 10.276,96
		R\$ 14.695,00
		R\$ 11.542,38
		R\$ 15.085,24

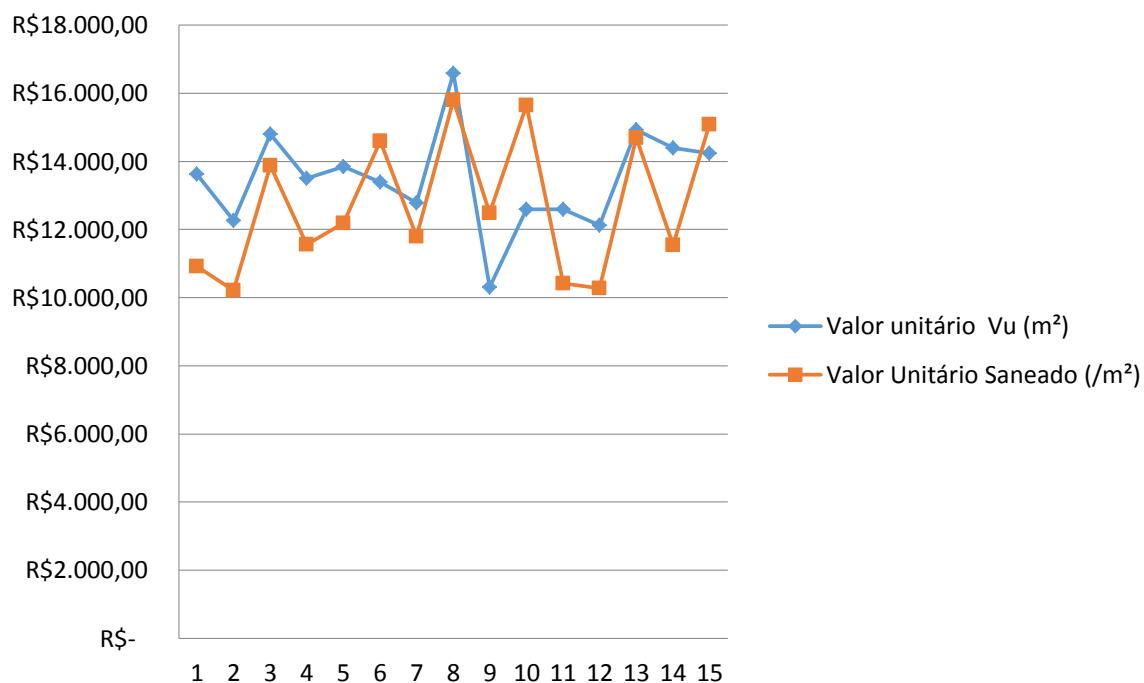
MÉDIAS SANEADAS		
Nº Elementos Saneados:	15	
Média	R\$ 12.739,46	média saneada
lim sup.	R\$ 16.561,30	lim superior
lim inf.	R\$ 8.917,62	lim inferior
DesvPad	2.020,16	desvio padrão

COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO		
Desvio Padrão	1473,27	2020,16
Média	R\$ 13.464,99	R\$ 12.739,46
Coefficiente de Variação	10,94%	15,86%

VALOR DE MERCADO		
Área (m²)	Valor/m²	Valor do Imóvel (R\$)
46,00	R\$ 12.739,46	R\$ 586.015,29

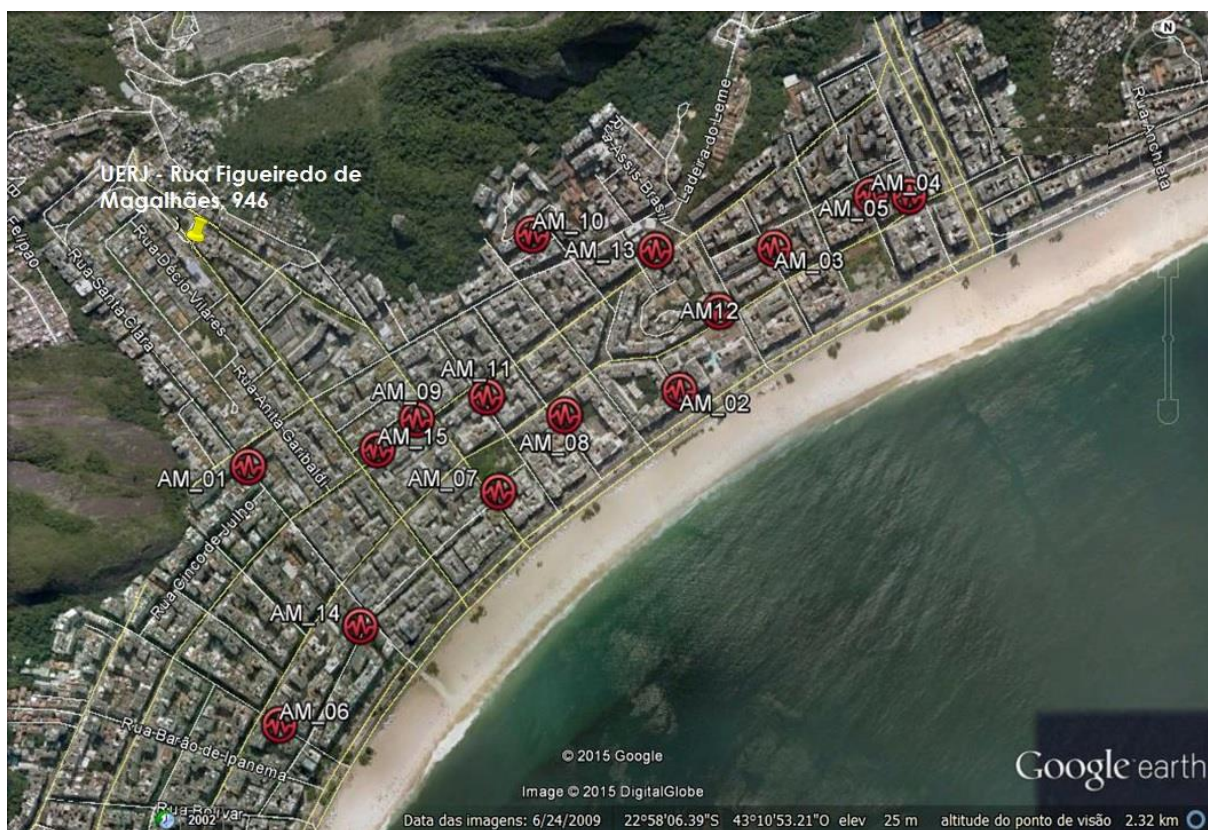
Valor unitário Vu (m²)	Valor Unitário Saneado (/m²)
R\$ 13.628,57	R\$ 10.924,04
R\$ 12.262,50	R\$ 10.217,83
R\$ 14.800,00	R\$ 13.877,99
R\$ 13.500,00	R\$ 11.559,01
R\$ 13.846,15	R\$ 12.179,14
R\$ 13.387,50	R\$ 14.601,16
R\$ 12.780,00	R\$ 11.792,67
R\$ 16.578,95	R\$ 15.805,69
R\$ 10.312,50	R\$ 12.485,31
R\$ 12.600,00	R\$ 15.638,31
R\$ 12.600,00	R\$ 10.411,21
R\$ 12.125,00	R\$ 10.276,96
R\$ 14.921,05	R\$ 14.695,00
R\$ 14.400,00	R\$ 11.542,38
R\$ 14.232,56	R\$ 15.085,24

Preço Homogeneizado x Preço Observado (m²)



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 Santa Clara - Copacabana									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		150									
Valor solicitado (R\$):		5.900,00		Valor/m² (R\$):		39,33		Tipo de Negócio:		Oferta <input checked="" type="checkbox"/> Aluguel <input type="checkbox"/>	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		<input checked="" type="checkbox"/>		201 - 500 metros		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		<input checked="" type="checkbox"/> Plano		<input type="checkbox"/> Inclinado (5%)		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Inclinado (5-10%)		Inclinação Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:		<input checked="" type="checkbox"/> Meio de quadra		<input type="checkbox"/> Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		2396,27	
Uso Predominante da Região:				Tipo Construção: (X) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio				Idade Aparente (em anos):		35	
() Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) Misto											
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					
<input checked="" type="checkbox"/>		d - Entre regular e reparos simples		h		- Entre reparos importantes e s/ valor					
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		Maria Diniz									
		Telefone de Contato:						(21) 99984-0901			
AMOSTRA 02											
Endereço:		Rua Fernando Mendes, 7 - Copacabana									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		100									
Valor solicitado (R\$):		7.000,00		Valor/m² (R\$):		70,00		Tipo de Negócio:		Oferta <input checked="" type="checkbox"/> Aluguel <input type="checkbox"/>	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		<input checked="" type="checkbox"/>		201 - 500 metros		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		<input checked="" type="checkbox"/> Plano		<input type="checkbox"/> Inclinado (5%)		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Inclinado (5-10%)		Inclinação Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:		<input checked="" type="checkbox"/> Meio de quadra		<input type="checkbox"/> Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		2795,7	
Uso Predominante da Região:				Tipo Construção: (X) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio				Idade Aparente (em anos):		30	
() Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) Misto											
Conservação (assinalar "X")						Observações					
		a - Novo		<input checked="" type="checkbox"/>		e - Reparos simples					
		b - Entre novo e regular		f		- Entre reparos simples e importantes					
		c - Regular		g		- Reparos importantes					
<input checked="" type="checkbox"/>		d - Entre regular e reparos simples		h		- Entre reparos importantes e s/ valor					
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		GR Fernandes Imóveis									
		Telefone de Contato:						(21) 2220-3645 / (21) 7819-4504			
AMOSTRA 03											
Endereço:		Rua Duvivier - Copacabana									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		30									
Valor solicitado (R\$):		3.200,00		Valor/m² (R\$):		106,67		Tipo de Negócio:		Oferta <input checked="" type="checkbox"/> Aluguel <input type="checkbox"/>	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		<input checked="" type="checkbox"/>		201 - 500 metros		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		<input checked="" type="checkbox"/> Plano		<input type="checkbox"/> Inclinado (5%)		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Inclinado (5-10%)		Inclinação Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:		<input checked="" type="checkbox"/> Meio de quadra		<input type="checkbox"/> Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		2795,7	
Uso Predominante da Região:				Tipo Construção: (X) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio				Idade Aparente (em anos):		25	
() Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) Misto											
Conservação (assinalar "X")						Observações					
		a - Novo				e - Reparos simples					
		b - Entre novo e regular		<input checked="" type="checkbox"/>		f - Entre reparos simples e importantes					
		c - Regular		g		- Reparos importantes					
<input checked="" type="checkbox"/>		d - Entre regular e reparos simples		h		- Entre reparos importantes e s/ valor					
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		Glauber Faria									
		Telefone de Contato:						(21) 3858-1006 / (21) 98214-0360			

AMOSTRA 04											
Endereço:		Rua Belfort Roxo - Copacabana									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		70									
Valor solicitado (R\$):		4.700,00		Valor/m² (R\$):		67,14		Tipo de Negócio:		Oferta <input checked="" type="checkbox"/> Aluguel <input type="checkbox"/>	
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:		2671,66	
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")											
a		- Novo		x		e		- Reparos simples		Observações	
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):		Só aluguel						Telefone de Contato:		(21) 9663-3707 / (21) 4141-0305	
AMOSTRA 05											
Endereço:		Av. Nsa Sra de Copacabana - Copacabana									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		160									
Valor solicitado (R\$):		6.950,00		Valor/m² (R\$):		43,44		Tipo de Negócio:		Oferta <input checked="" type="checkbox"/> Aluguel <input type="checkbox"/>	
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:		2130,03	
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")											
a		- Novo				e		- Reparos simples		Observações	
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):		Confiance						Telefone de Contato:		(21) 2255-9858	
AMOSTRA 06											
Endereço:		Rua Constante Ramos - Copacabana									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		140									
Valor solicitado (R\$):		5.500,00		Valor/m² (R\$):		39,29		Tipo de Negócio:		Oferta <input checked="" type="checkbox"/> Aluguel <input type="checkbox"/>	
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:		2795,7	
Uso Predominante da Região:		() Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) Misto						Tipo Construção: (X) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio		Idade Aparente (em anos): 35	
Conservação (assinalar "X")											
a		- Novo		x		e		- Reparos simples		Observações	
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):		Deivision Maynard						Telefone de Contato:		(21) 96544-8377	

AMOSTRA 07											
Endereço:	Rua Siqueira Campos - Copacabana										
Cidade:	Rio de Janeiro						Estado:	RJ			
Área do imóvel (m²):	65										
Valor solicitado (R\$):	3.500,00		Valorim² (R\$):	53,85		Tipo de Negócio:	Oferta	x	Aluguel		
Distância do Imóvel Avaliando:	0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x				
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:	2795,7			
Uso Predominante da Região: () Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) Misto					Tipo Construção: (X) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio					Idade Aparente (em anos):	35
Conservação (assinalar "X")					Observações						
a	- Novo		e	- Reparos simples							
b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes							
c	- Regular		g	- Reparos importantes							
x	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor							
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):					David e David Consultoria Imobiliária					Telefone de Contato:	(21) 96903-2963
AMOSTRA 08											
Endereço:	Rua Paula Freitas, 32 - Copacabana										
Cidade:	Rio de Janeiro						Estado:	RJ			
Área do imóvel (m²):	82										
Valor solicitado (R\$):	4.800,00		Valorim² (R\$):	58,54		Tipo de Negócio:	Oferta	x	Aluguel		
Distância do Imóvel Avaliando:	0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x				
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:	2795,7			
Uso Predominante da Região: () Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) Misto					Tipo Construção: (X) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio					Idade Aparente (em anos):	35
Conservação (assinalar "X")					Observações						
a	- Novo	x	e	- Reparos simples							
b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes							
c	- Regular		g	- Reparos importantes							
d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor							
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):					Alugue no Rio					Telefone de Contato:	(21) 3507-1076 / (21) 98201-5040
AMOSTRA 09											
Endereço:	Rua Barata Ribeiro - Copacabana										
Cidade:	Rio de Janeiro						Estado:	RJ			
Área do imóvel (m²):	40										
Valor solicitado (R\$):	3.500,00		Valorim² (R\$):	87,50		Tipo de Negócio:	Oferta	x	Aluguel		
Distância do Imóvel Avaliando:	0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x				
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:	2130,03			
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):					Grupo Cavalho Imóveis					Telefone de Contato:	(21) 96497-2316 / (21) 96497-2316

AMOSTRA 10									
Endereço:	Rua Conrado Niemeyer - Copacabana								
Cidade:	Rio de Janeiro						Estado:	RJ	
Área do imóvel (m²):	145								
Valor solicitado (R\$):	4.900,00		Valor/m² (R\$):	33,79		Tipo de Negócio:	Oferta	x	Aluguel
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:	2671,66	
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	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):			Luiz Reis			Telefone de Contato: (21) 2253-5212 / (21) 98294-9572			
AMOSTRA 11									
Endereço:	Rua Hilário de Gouveia - Copacabana								
Cidade:	Rio de Janeiro						Estado:	RJ	
Área do imóvel (m²):	80								
Valor solicitado (R\$):	3.500,00		Valor/m² (R\$):	43,75		Tipo de Negócio:	Oferta	x	Aluguel
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:	2795,7	
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	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):			Mansion House Empreendimentos Imobiliários			Telefone de Contato: (21) 2239-4499 / (21) 7881-6383			
AMOSTRA 12									
Endereço:	Av. Nsa. Sra. De Copacabana - Copacabana								
Cidade:							Estado:		
Área do imóvel (m²):	121								
Valor solicitado (R\$):	5.150,00		Valor/m² (R\$):	42,56		Tipo de Negócio:	Oferta	x	Aluguel
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:	2130,03	
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	- Regular		g	- Reparos importantes					
d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor					
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):			Corretores Organicos			Telefone de Contato: (21) 3554-3000			

AMOSTRA 13									
Endereço:	Rua Barata Ribeiro - Copacabana								
Cidade:	Rio de Janeiro						Estado:	RJ	
Área do imóvel (m²):	70								
Valor solicitado (R\$):	3.500,00		Valor/m² (R\$):	50,00		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:	2130,03	
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):		Complam Imóveis			Telefone de Contato:		(21) 2543-6933 / (21) 98886-4994		
AMOSTRA 14									
Endereço:	Rua Domingues Ferreira - Copacabana								
Cidade:	Rio de Janeiro						Estado:	RJ	
Área do imóvel (m²):	190								
Valor solicitado (R\$):	5.200,00		Valor/m² (R\$):	27,37		Tipo de Negócio:	Oferta	x	Aluguel
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:	2529,37	
Uso Predominante da Região: () Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) Misto					Tipo Construção: (X) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio		Idade Aparente (em anos):		35
Conservação (assinalar "X")						Observações			
	a	- Novo	x	e	- Reparos simples				
	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes				
	c	- Regular		g	- Reparos importantes				
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor				
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		Corretores de Imóveis S.A.			Telefone de Contato:		(21) 2513-1278 / (21) 99617-7866		
AMOSTRA 15									
Endereço:	Rua Barata Ribeiro - Copacabana								
Cidade:	Rio de Janeiro						Estado:	RJ	
Área do imóvel (m²):	71								
Valor solicitado (R\$):	3.000,00		Valor/m² (R\$):	42,25		Tipo de Negócio:	Oferta	x	Aluguel
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:	2130,03	
Uso Predominante da Região: () Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) Misto					Tipo Construção: (X) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio		Idade Aparente (em anos):		35
Conservação (assinalar "X")						Observações			
	a	- Novo	x	e	- Reparos simples				
	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes				
	c	- Regular		g	- Reparos importantes				
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor				
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		Lucrum Imobiliária			Telefone de Contato:		(21) 2522-0090		

ANEXO 8

MEMORIAL DE CÁLCULO - VALOR DE ALUGUEL

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES																		
DADOS DO AVALIANDO																		
Área do Imóvel (m²)	46,00	F topografia	1,00	F transposição	2.396,27	F área	1,00	F esquina	1,00	Idade (anos)	35	Estado de Conservação	d	Fator K	0,4980			
ELEMENTOS COMPARATIVOS						Fca		Ftop		Ft	Fe	BENFEITORIAS						
Amostras	Valor de aluguel	Área (m²)	Oferta	Valor Unitário Imóvel (m²)	Expoente	% Expoente	Fator Área - Fca	Tamanho de Área	Topografia	Transposição	Esquina	Vida útil (anos)	Idade (Anos)	Vida Remanescente (meses)	Idade (%)	Estado de Conservação	Fator K	R
1	R\$ 5.900,00	150,00	1,00	R\$ 39,33	0,125	226,09%	1,16	3,26	1,00	2.396,27	1,00	60	35	300	58	d	0,4980	0,2
2	R\$ 7.000,00	100,00	1,00	R\$ 70,00	0,125	117,39%	1,10	2,17	1,00	2.795,70	1,10	60	30	360	50	e	0,5120	0,2
3	R\$ 3.200,00	30,00	1,00	R\$ 106,67	0,125	34,78%	0,95	0,65	1,00	2.795,70	1,00	60	25	420	41	f	0,4720	0,2
4	R\$ 4.700,00	70,00	1,00	R\$ 67,14	0,125	52,17%	1,05	1,52	1,00	2.671,66	1,00	60	30	360	50	e	0,5120	0,2
5	R\$ 6.950,00	160,00	1,00	R\$ 43,44	0,125	247,83%	1,17	3,48	1,00	2.130,03	1,00	60	25	420	41	d	0,6490	0,2
6	R\$ 5.500,00	140,00	1,00	R\$ 39,29	0,125	204,35%	1,15	3,04	1,00	2.795,70	1,00	60	35	300	58	e	0,4440	0,2
7	R\$ 3.500,00	65,00	1,00	R\$ 53,85	0,125	41,30%	1,04	1,41	1,00	2.795,70	1,00	60	35	300	58	d	0,4980	0,2
8	R\$ 4.800,00	82,00	1,00	R\$ 58,54	0,125	78,26%	1,07	1,78	1,00	2.795,70	1,00	60	35	300	58	e	0,4440	0,2
9	R\$ 3.500,00	40,00	1,00	R\$ 87,50	0,250	13,04%	0,97	0,87	1,00	2.130,03	1,00	60	30	360	50	e	0,5120	0,2
10	R\$ 4.900,00	145,00	1,00	R\$ 33,79	0,125	215,22%	1,15	3,15	1,00	2.671,66	1,00	60	30	360	50	f	0,4180	0,2
11	R\$ 3.500,00	80,00	1,00	R\$ 43,75	0,125	73,91%	1,07	1,74	1,00	2.795,70	1,00	60	30	360	50	f	0,4180	1,2
12	R\$ 5.150,00	121,00	1,00	R\$ 42,56	0,125	163,04%	1,13	2,63	1,00	2.130,03	1,00	60	30	360	50	c	0,6090	2,2
13	R\$ 3.500,00	70,00	1,00	R\$ 50,00	0,125	52,17%	1,05	1,52	1,00	2.130,03	1,00	60	25	420	41	d	0,6490	3,2
14	R\$ 5.200,00	190,00	1,00	R\$ 27,37	0,125	313,04%	1,19	4,13	1,00	2.529,37	1,00	60	35	300	58	e	0,4440	4,2
15	R\$ 3.000,00	71,00	1,00	R\$ 42,25	0,125	54,35%	1,06	1,54	1,00	2.130,03	1,00	60	35	300	58	e	0,4440	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\$ 39,33	1,16	1,00	1,00	1,00	1,00	1,16	R\$ 45,60
2	R\$ 70,00	1,10	0,86	1,00	0,91	0,97	0,84	R\$ 58,86
3	R\$ 106,67	0,95	0,86	1,00	1,00	1,06	0,86	R\$ 91,75
4	R\$ 67,14	1,05	0,90	1,00	1,00	0,97	0,92	R\$ 62,00
5	R\$ 43,44	1,17	1,12	1,00	1,00	0,77	1,06	R\$ 46,08
6	R\$ 39,29	1,15	0,86	1,00	1,00	1,12	1,13	R\$ 44,31
7	R\$ 53,85	1,04	0,86	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 48,53
8	R\$ 58,54	1,07	0,86	1,00	1,00	1,12	1,05	R\$ 61,68
9	R\$ 87,50	0,97	1,12	1,00	1,00	0,97	1,06	R\$ 93,04
10	R\$ 33,79	1,15	0,90	1,00	1,00	1,19	1,24	R\$ 41,99
11	R\$ 43,75	1,07	0,86	1,00	1,00	1,19	1,12	R\$ 49,01
12	R\$ 42,56	1,13	1,12	1,00	1,00	0,82	1,07	R\$ 45,59
13	R\$ 50,00	1,05	1,12	1,00	1,00	0,77	0,95	R\$ 47,31
14	R\$ 27,37	1,19	0,95	1,00	1,00	1,12	1,26	R\$ 34,57
15	R\$ 42,25	1,06	1,12	1,00	1,00	1,12	1,30	R\$ 55,03

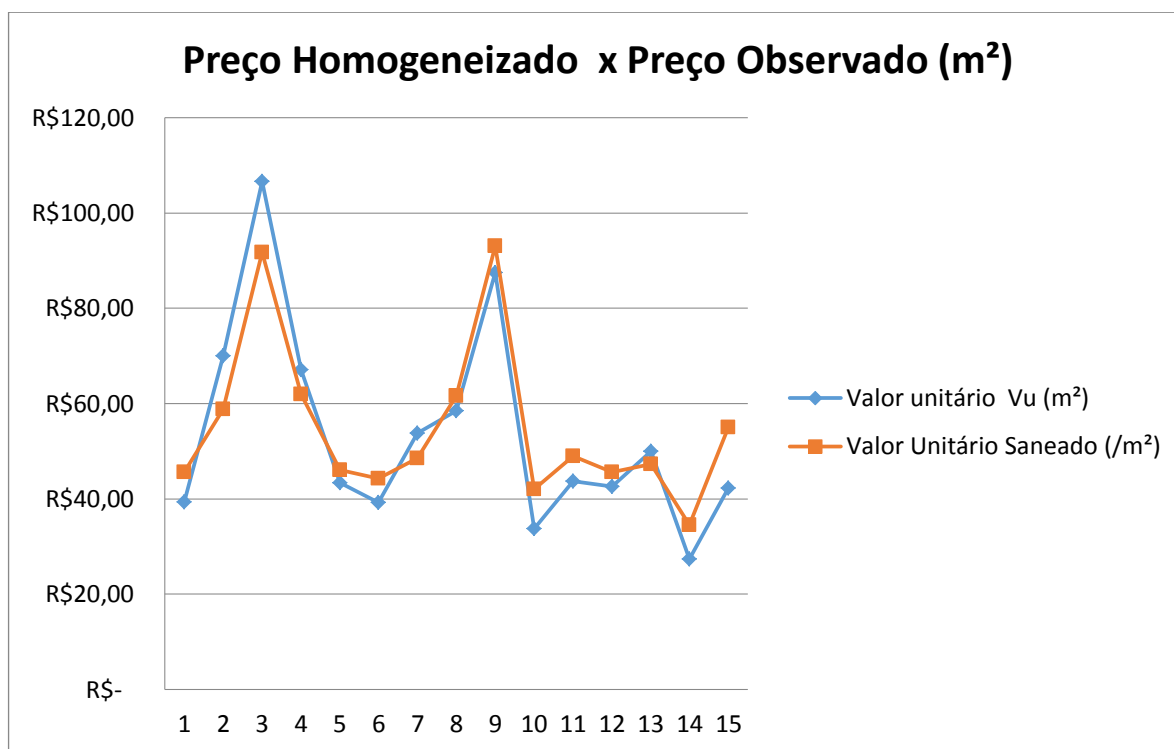
TRATAMENTO ESTATÍSTICO		
Saneamento das Amostras		Valor Unitário Saneado(m²)
Nº Elementos	15	R\$ 45,60
Somatório	R\$ 825,36	R\$ 58,86
Média aritmética	R\$ 55,02	-
Limite superior (+30 %)	R\$ 71,53	R\$ 62,00
Limite inferior (-30 %)	R\$ 38,52	R\$ 46,08
		R\$ 44,31
		R\$ 48,53
		R\$ 61,68
		-
		R\$ 41,99
		R\$ 49,01
		R\$ 45,59
		R\$ 47,31
		-
		R\$ 55,03

MÉDIAS SANEADAS		
Nº Elementos Saneados:	12	
Média	R\$ 50,50	média saneada
lim sup.	R\$ 65,65	lim superior
lim inf.	R\$ 35,35	lim inferior
DesvPad	7,02	desvio padrão

COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO		
Desvio Padrão	21,37	7,02
Média	R\$ 53,70	R\$ 50,50
Coefficiente de Variação	39,80%	13,90%

VALOR DE ALUGUEL		
Área (m²)	Valor/m²	Valor do Imóvel (R\$)
46,00	R\$ 50,50	R\$ 2.322,99

Valor unitário Vu (m²)	Valor Unitário Saneado (m²)
R\$ 39,33	R\$ 45,60
R\$ 70,00	R\$ 58,86
R\$ 106,67	R\$ 91,75
R\$ 67,14	R\$ 62,00
R\$ 43,44	R\$ 46,08
R\$ 39,29	R\$ 44,31
R\$ 53,85	R\$ 48,53
R\$ 58,54	R\$ 61,68
R\$ 87,50	R\$ 93,04
R\$ 33,79	R\$ 41,99
R\$ 43,75	R\$ 49,01
R\$ 42,56	R\$ 45,59
R\$ 50,00	R\$ 47,31
R\$ 27,37	R\$ 34,57
R\$ 42,25	R\$ 55,03



ANEXO 9

CROQUI