



ControlConsulting
Avaliação e Gestão de Ativos

2018

Laudo de Avaliação

Rua Soares Cabral, 54 Apto – C-01
Laranjeiras – 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.

Novembro de 2018

Rua Rodovalho Junior, 775 - Penha
CEP 03605-000 - São Paulo/SP
Phone/Fax: +55(11) 2082-2233
www.controlconsulting.com.br
www.controlgroup.com.br

Uma empresa

ControlGroup



Universidade do Estado do Rio de Janeiro - UERJ

Avaliação do Valor de Mercado e Locação do Imóvel localizado na Rua Soares Cabral, 54 - Apto C-01 – Laranjeiras - Rio de Janeiro.

São Paulo, 14 de novembro de 2018.

São Paulo, 14 de novembro de 2018.

À

Universidade do Estado do Rio de Janeiro - UERJ

REF.: RELATÓRIO TÉCNICO E FOTOGRÁFICO E ELABORAÇÃO DE LAUDOS TÉCNICOS DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DO JUSTO VALOR DE MERCADO E DE LOCAÇÃO.

Prezados Senhores,

Com os nossos cordiais cumprimentos, a empresa **MFC Avaliação e Gestão de Ativos Ltda. - EPP (ControlConsulting)**, através deste relatório, apresenta o laudo de determinação do justo valor de mercado 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\$ 1.583.250,72 (Um milhão, quinhentos e oitenta e três mil, duzentos e cinquenta reais e setenta e dois centavos).

🕒 **Valor de Aluguel mensal:**

R\$ 4.536,20 (Quatro mil, quinhentos e trinta e seis reais e vinte centavos)

Atenciosamente,



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

Luis Henrique P. Lemos
Responsável Técnico
CREA 2604989522
Engenheiro Civil
ControlConsulting
Avaliação e Gestão de Ativos

Sarah Celi dos Santos
Responsável Técnica
CREA 5062644189
Engenheira
ControlConsulting
Avaliação e Gestão de Ativos

SINOPSE

BEM AVALIADO: Localizado na Rua Soares Cabral, 54 – Apto C-01 – Laranjeiras - Rio de Janeiro. O imóvel possui área de 148,00 m² de área construída, sendo o mesmo um apartamento.

DATA DA VISTORIA: 29/10/2018.

PROPRIETÁRIO: Universidade do Estado do Rio de Janeiro – UERJ

METODOLOGIA UTILIZADA: Método Comparativo Direto de Mercado

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

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

1. OBJETIVO

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

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

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

A data base do relatório é outubro/novembro-18

2. INTERESSADO

Universidade do Estado do Rio de Janeiro

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

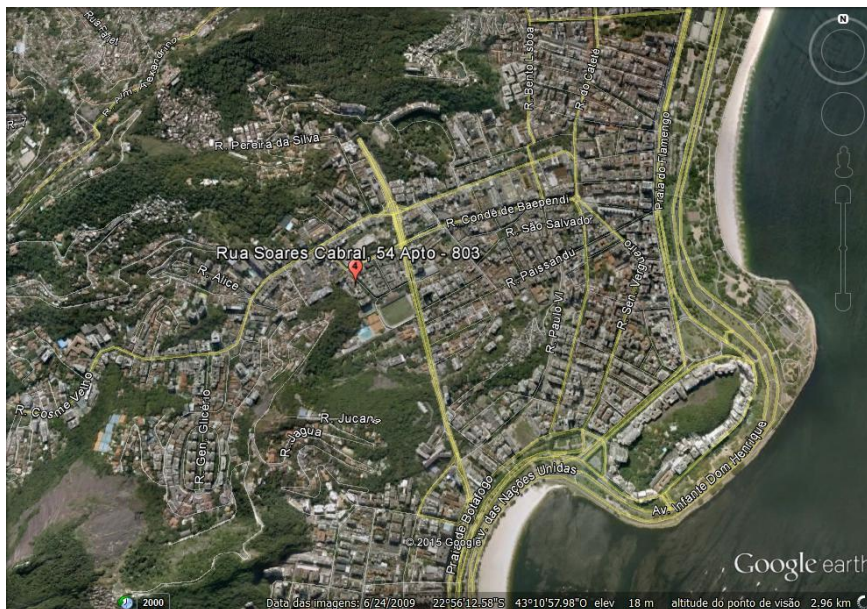
Rio de Janeiro / RJ

CEP: 20550-013

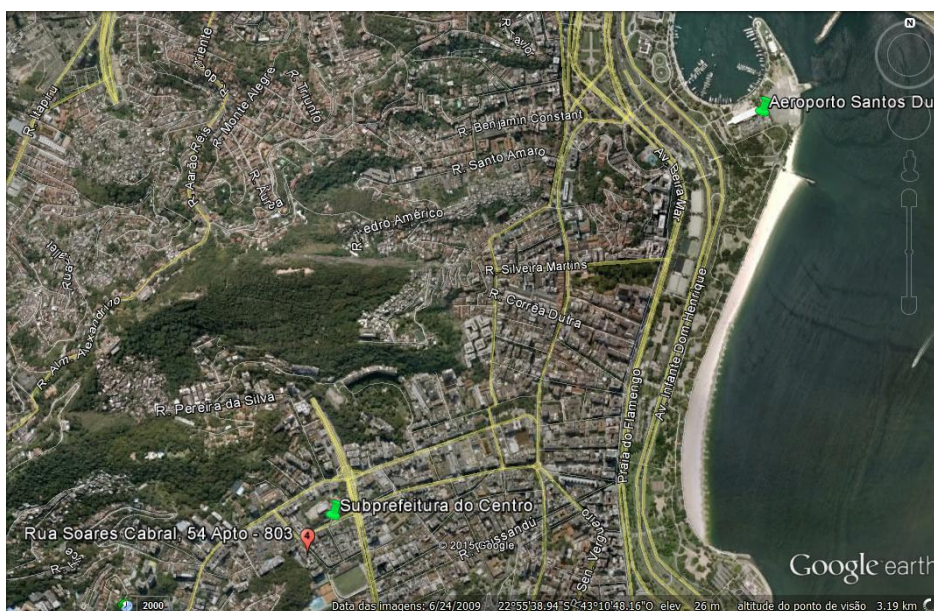
3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado na Rua Soares Cabral, 54 – Apartamento C-01 - Laranjeiras – Rio de Janeiro.



O local está aproximadamente a 150 m da Subprefeitura do Centro e a 2,5 km do Aeroporto Santos Dumont.



3.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

É um bairro da Zona Sul da cidade do Rio de Janeiro, sendo um dos bairros mais antigos da cidade, com ocupação iniciada no século XVII, com a construção de chácaras no vale ao redor do Rio Carioca, que desce do Corcovado, no Alto da Boa Vista. Por isso, o bairro também foi anteriormente chamado de Vale do Carioca.

Estão situados em Laranjeiras o Palácio Guanabara, sede do governo do Estado do RJ, o Palácio Laranjeiras, residência oficial do Governador do Estado do RJ, o Parque Guinle, o Fluminense Football Club e a sede do Batalhão de Operações Especiais da Polícia Militar do Estado do Rio de Janeiro, o BOPE.

Bairro tipicamente residencial, de classe média alta e classe alta, relativamente extenso e diverso no ponto de vista geográfico, tem a Rua das Laranjeiras como a sua principal via, a qual começa no Largo do Machado e termina nas imediações do Túnel Rebouças, já com outro nome: Rua Cosme Velho.

No século XIX, foram surgindo, na região, chácaras rústicas e luxuosas ocupadas por fidalgos, homens ricos e movidas a trabalho escravo. A presença da Princesa Isabel no palacete da Rua Guanabara, atual Rua Pinheiro Machado, contribuiu para o seu crescimento haja visto que o principal caminho de acesso ao palacete imperial, atual Palácio Guanabara, era a Rua Paissandu, que foi ornamentada pela princesa com palmeiras-imperiais existentes até os dias de hoje.

Na parte mais baixa do vale do Rio Carioca, havia grandes números de laranjeiras, o que originou o atual nome do bairro.

Laranjeiras ainda guarda o charme dos bairros marcados pelo passado e foi o endereço de nobres, escritores, compositores e pessoas ilustres, como Villa-Lobos, Cecília Meirelles, Portinari, Oscar Niemeyer e Roberto Marinho.

3.3 ZONEAMENTO

- I. Macrozona de Ocupação = Urbana Controlada
- II. Hipsômetria (m) = 200,01 - 500
- III. Área Protegida = Área de Proteção do Ambiente Cultural
- IV. Regiões Administrativas = Botafogo (04) – 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 = Rodovia Coletora / Ciclovía
- VIII. Limites Administrativos = 2.1 área de planejamento 2
- IX. Áreas Sujeitas á Intervenção (macrozona de ocupação) = macrozona controlada
- X. Áreas Sujeitas á Intervenção (proteção ambiental) = Cobertura vegetal / Áreas sujeitas a proteção ambiental
- XI. Vetores de Crescimento (ocupação territorial) = Macrozona Controlada
- XII. Meio Ambiente = Conservação de Energia – Programa mutirão reflorestamento
- XIII. Meio Ambiente = 14 – Delimitação de zona costeira
- XIV. Saneamento Ambiental = Programa de melhorias e revitalização
- XV. Habitação = Programas novas alternativas
- XVI. Transportes = Linhas de metrô existentes

3.4 DOCUMENTAÇÃO

Matrícula: 173.003

Cartório de Registro de Imóveis: 9º Ofício do Registro de Imóveis – Estado do Rio de Janeiro
– Cidade do Rio de Janeiro

IPTU: 0.264.212-2

Croqui: Sim

3.5 CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

O imóvel localizado na Rua Soares Cabral, 54 – C - 01, na freguesia da Glória, e correspondente a fração ideal 1/33 do respectivo terreno, que mede em sua totalidade 17,80m de largura por 28,60m de extensão, confrontando a direita com o nº 56, á esquerda com o nº 48 e nos fundos com o nº46.

3.6 CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

O imóvel possui uma área edificada de 148,00 m², 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.

3.7 OCUPAÇÃO

No momento da vistoria o imóvel encontrava-se ocupado.

3.8 VISTORIA DO AVALIANDO

A vistoria foi realizada na data de 29/10/2018.

Contexto Imobiliário:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

6.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

6.1.1 VALOR DE MERCADO

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

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 (a)	2
(a) No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					8 Total de Pontos

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

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

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

6.1.2 VALOR DE ALUGUEL

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

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

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

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

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

6.2 GRAU DE PRECISÃO

6.2.1 VALOR DE MERCADO

PRECISÃO		
média	R\$ 10.697,64	
intervalo de confiança	0,80	
"n-1"	10,00	
n	11,00	
t student	1,3722	
desvio padrão	1285,89	
raiz de "n"	3,32	
resultado	R\$ 532,02	
max	R\$ 11.229,66	
min	R\$ 10.165,62	
% em torno da média	9,946	<30%
Enquadrado no Grau III		

6.2.2 VALOR DE ALUGUEL

PRECISÃO		
média	R\$ 30,65	
intervalo de confiança	0,80	
"n-1"	11,00	
n	12,00	
t student	1,3634	
desvio padrão	4,87	
raiz de "n"	3,46	
resultado	R\$ 1,92	
max	R\$ 32,57	
min	R\$ 28,73	
% em torno da média	12,502	<30%
Enquadrado no Grau III		

7. VALORES

7.1 VALOR DE MERCADO

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL			
Valor unitário médio homogeneizado (m ²)		R\$	10.697,64
Área total do imóvel (m ²)			148,00
Intervalo de arbítrio do avaliador			
	(m ²)	(Total)	
máximo (+15%)	R\$ 12.302,29	R\$	1.820.738,33
mínimo (-15%)	R\$ 9.092,99	R\$	1.345.763,11
Valor Final	R\$	1.583.250,72	
Valor máximo	R\$ 1.820.738,33		
Valor mínimo	R\$ 1.345.763,11		

7.2 VALOR DE ALUGUEL

VALOR DE ALUGUEL DO IMÓVEL			
Valor unitário médio homogeneizado (m ²)		R\$	30,65
Área total do imóvel (m ²)			148,00
Intervalo de arbítrio do avaliador			
	(m ²)	(Total)	
máximo (+15%)	R\$ 35,25	R\$	5.216,63
mínimo (-15%)	R\$ 26,05	R\$	3.855,77
Valor Final	R\$ 4.536,20		
Valor máximo	R\$ 5.216,63		
Valor mínimo	R\$ 3.855,77		

8. ENCERRAMENTO

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

Acompanham 10 (dez) anexos.

São Paulo, 14 de novembro de 2018.

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

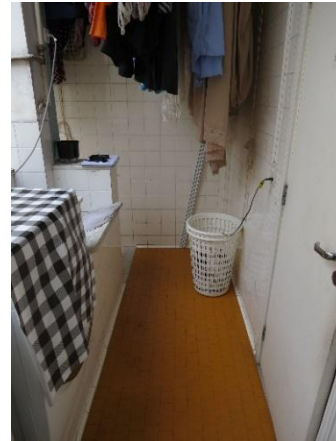
Luis Henrique P. Lemos
Responsável Técnico
CREA 2604989522
Engenheiro Civil
ControlConsulting
Avaliação e Gestão de Ativos

Sarah Celi dos Santos
Responsável Técnica
CREA 5062644189
Engenheira
ControlConsulting
Avaliação e Gestão de Ativos

ANEXO 1
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Vista interna



Vista interna



Vista interna



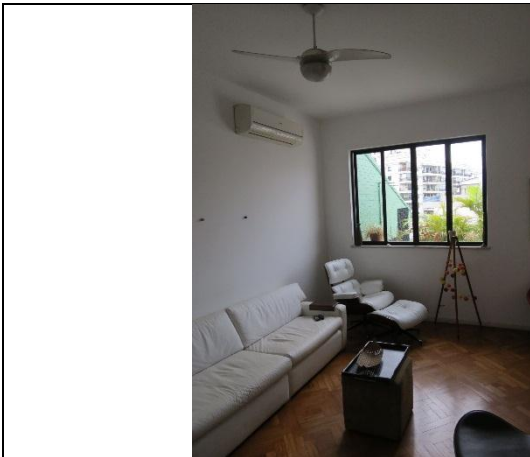
Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



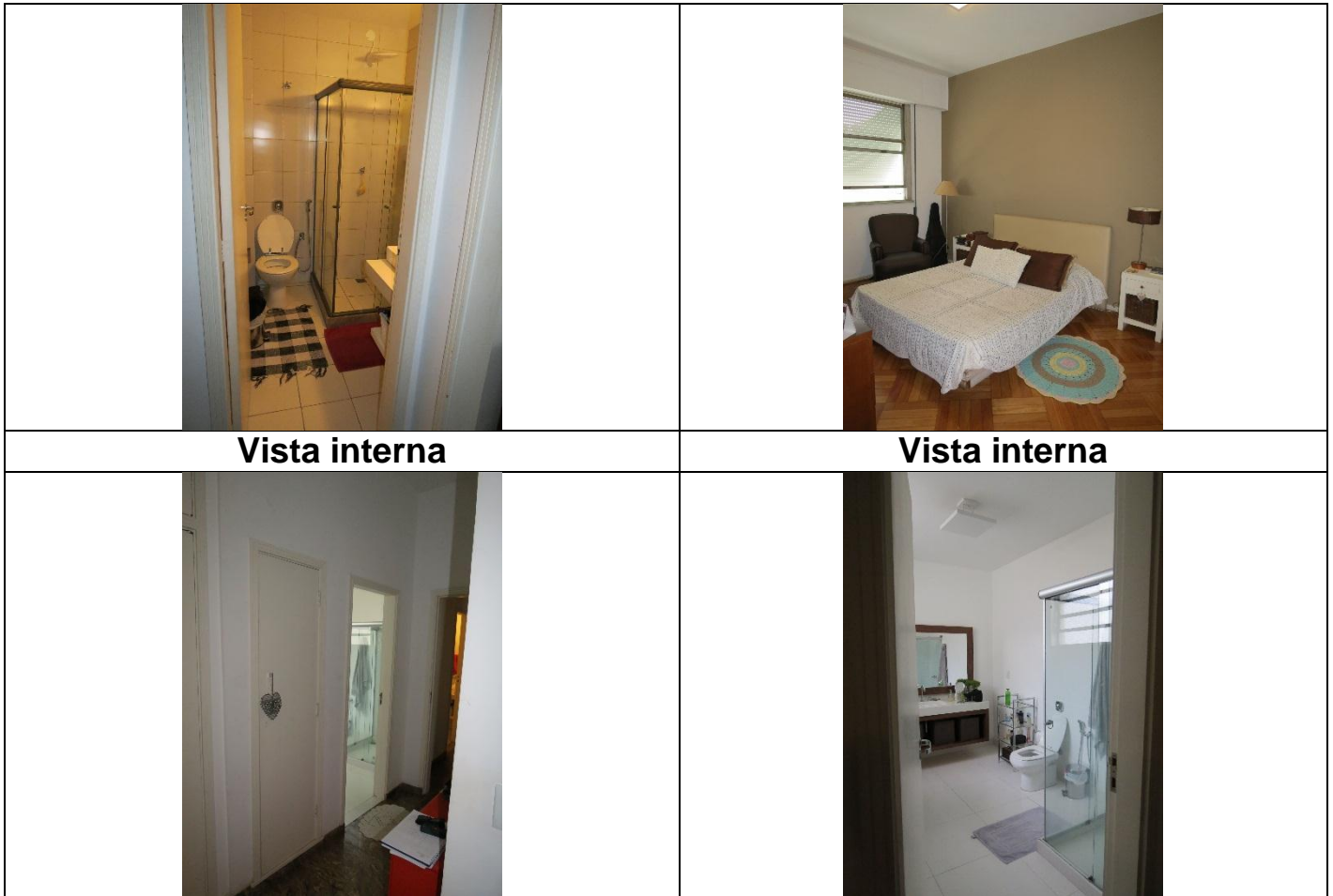
Vista interna



Vista interna



Vista interna



ANEXO 2 DOCUMENTOS DO IMÓVEL

IPTU 2012 - 2ª Via: Cota Única

Página 1 de 1



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

NUMERO
0.264.212-2

UNIVERSIDADE E R JANEIRO RUA SOARES CABRAL 00054 APT 0 01 BA: 04 BARRIO LARANJEIRAS UF: RJ 22240 070											
0.264.212-2		08195-3		D01		017		C		RESIDENCIAL	PARTICULAR
APARTAMENTO				RESIDENCIAL				FRENTE			
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES											
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE 2012											
TERRITÓRIUM											
0		0		1.000.000		36.006,13					
PREMIA											
1960		1,50		1,00		1,00		1.000.000		1.762,89	
130.461,00		0,0120		1.366,00		295,00				1.270,00	
287,00		1.657,00		10		310702842122					
0.264.212-2		COTA ÚNICA		COTA ÚNICA		COTA ÚNICA		0.264.212-2			
GUIA 00		IPTU 2012		DESCONTO		VENCIMENTO		VENCIDO			
VENCIMENTO		VENCIMENTO		VALOR DO DESCONTO (R\$)		VENCIDO					
PARA RECEBER ESTE VOUCHER DE PAGAMENTO DEVE SE DIRIGIR AO COLETORES											
OU EM PAGAMENTO À COLETORES DA PTE. URBANA											



2011 / 062468

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
CERTIDÃO

87449 / RN

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

173.303

FOLHA

31



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL
REGISTRO DE IMÓVEIS - 8º OFÍCIO
Rio, 05 de Abril de 1990.

IMÓVEL: RUA SOARES CABRAL nº 54 apartamento C-01, com a fração de 1/33 do terreno, com direito a uma vaga na garagem. FREGUESIA DA GLÓRIA. INScrição NO FRE nº0.264.212-2CL nº 8194-3 . CARACTERÍSTICOS E CONFRONTAÇÕES: O terreno mede 17,80m de largura por 28,60m de extensão, com frontando de um lado com o nº 48, do outro lado como nº 56 e nos fundos com o nº 46. PROPRIETÁRIO: CHUNO GOICHEM, brasileiro, desquitado, comerciante, residente nesta cidade, adquirido parte por compra a IZAK ZIMETBAUM e sua mulher e outros conforme escritura de 4-10-56 do 16º Ofício, livro 872 fls. 87, registrada em 21-01-57 às fls. 29 do livro 3-A2 nº 24.523, e parte por compra a ELVINA FERNANDES BRAGA, conforme escritura de 14-05-56 do 16º Ofício, livro 950, fls. 78, registrada em 12-09-56 às fls. 52 do livro 3-AV sob o nº 25.637, onde consta averbado que o apartamento teve habite-se em 19-05-59. INDICAÇÃO REAL: Livro 6-X nº 23.905 fls. 236. Rio de Janeiro 05 de Abril de 1990.

O OFICIAL:

R-01 LOCAÇÃO: Pelos Instrumentos Particulares de 05-12-80 e de 01-05-89 prenotados em 05-03-90, sob o nº 457.275/276, às fls. 237, do Livro 1-CG, o Espólio de CHUNO GOICHEM, representado por sua curadora a UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, nos termos da Lei 816 de 20-12-84, deu em locação o imóvel desta matrícula a MARIA ANÁLIA DE MELO RIBETRO, brasileira, solteira, advogada, identidade OAB nº 16.313, CPF 111.637.397-15, residente nesta cidade, pelo prazo de 12 meses, iniciando-se o contrato em 01-05-89, e a terminar em 30-04-90, com aluguel mensal de R\$168,00. CLÁUSULA CONDI-
CIONAL: A presente locação é registrada, tão somente para fins do artigo 25 parágrafo 1º da Lei 6.649/79, ou seja, para que o locatário possa pleitear o direito da preferência, conforme requerimento de 27 de Março de 1990, assinado pela Locatária. Rio de Janeiro, 5 de Abril de 1990.

O OFICIAL:

00173003

Segue no verso

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:		RUA GENERAL GLICERIO									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		150,00									
Valor solicitado (R\$):		1.280.000,00		Valor/m² (R\$):		8.533,33		Tipo de Negócio:		Oferta <input type="checkbox"/> x <input checked="" type="checkbox"/> Vendido <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: 3.695,78	
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):		20			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/superdestaque/venda+apartamento+3-quartos+laranjeiras+zona-sul+rio-de-			
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):		MALAFAIA CONSULTORIA IMOBILIARIA				Telefone de Contato:		(21) 99856-7837 (21) 4102-5001			
AMOSTRA 02											
Endereço:		RUA GENERAL GLICERIO									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		120,00									
Valor solicitado (R\$):		1.280.000,00		Valor/m² (R\$):		10.666,67		Tipo de Negócio:		Oferta <input type="checkbox"/> x <input checked="" type="checkbox"/> Vendido <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: 3.695,78	
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):		20			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/superdestaque/venda+apartamento+3-quartos+laranjeiras+zona-sul+rio-de-			
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):		PRIVILEGIO IMOVEIS				Telefone de Contato:		(21) 3988-3412 (21) 99621-2001			
AMOSTRA 03											
Endereço:		RUA PINHEIRO MACHADO									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		170,00									
Valor solicitado (R\$):		2.950.000,00		Valor/m² (R\$):		17.352,94		Tipo de Negócio:		Oferta <input type="checkbox"/> x <input checked="" type="checkbox"/> Vendido <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: 3.111,67	
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):		15			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/superdestaque/venda+apartamento+4-quartos+laranjeiras+zona-sul+rio-de-			
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):		PRIVILEGIO IMOVEIS				Telefone de Contato:		(21) 3988-3412 (21) 99621-2001			



AMOSTRA 04										
Endereço:		RUA RIBEIRO DE ALMEIDA								
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ
Área do imóvel (m²):		123,00								
Valor solicitado (R\$):		850.000,00		Valor/m² (R\$):		6.910,57		Tipo de Negócio:		Oferta <input type="checkbox"/> x <input checked="" type="checkbox"/> Vendido <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:		3.331,96		
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):		30		
Conservação (assinalar "X")						Observações				
	a	- Novo	x	e	- Reparos simples					
	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes					
	c	- Regular		g	- Reparos importantes					
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor					
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		LEILA				Telefone de Contato: (21) 99615-9196				
AMOSTRA 05										
Endereço:		RUA DAS LARANJEIRAS								
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ
Área do imóvel (m²):		120,00								
Valor solicitado (R\$):		1.190.000,00		Valor/m² (R\$):		9.916,67		Tipo de Negócio:		Oferta <input type="checkbox"/> x <input checked="" type="checkbox"/> Vendido <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:		3.464,18		
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa				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):		MARCO				Telefone de Contato: (21) 98638-8066				
AMOSTRA 06										
Endereço:		RUA RIBEIRO DE ALMEIDA								
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ
Área do imóvel (m²):		120,00								
Valor solicitado (R\$):		1.300.000,00		Valor/m² (R\$):		10.833,33		Tipo de Negócio:		Oferta <input type="checkbox"/> x <input checked="" type="checkbox"/> Vendido <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:		3.331,96		
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa				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):		ARMANDO GODOY				Telefone de Contato: (21) 99983-4486				



AMOSTRA 07										
Endereço:		RUA DAS LARANJEIRAS								
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ
Área do imóvel (m²):		120,00								
Valor solicitado (R\$):		749.999,00		Valor/m² (R\$):		6.249,99		Tipo de Negócio:		Oferta <input type="checkbox"/> x <input checked="" type="checkbox"/> Vendido <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:		3.464,18
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa						Idade Aparente (em anos):		30
Conservação (assinalar "X")						Observações				
a - Novo		x		e - Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+3-quartos+laranjeiras+zona-sul+rio-de-janeiro				
b - Entre novo e regular				f - Entre reparos simples e importantes						
c - Regular				g - Reparos importantes						
d - Entre regular e reparos simples				h - Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		NOVA ALIANÇA FLAMENGO				Telefone de Contato: (21) 2303-1534				
AMOSTRA 08										
Endereço:		RUA GAGO COUTINHO								
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ
Área do imóvel (m²):		126,00								
Valor solicitado (R\$):		1.350.000,00		Valor/m² (R\$):		10.714,29		Tipo de Negócio:		Oferta <input type="checkbox"/> x <input checked="" type="checkbox"/> Vendido <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:		3.618,34
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa						Idade Aparente (em anos):		20
Conservação (assinalar "X")						Observações				
a - Novo				e - Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+2-quartos+laranjeiras+zona-sul+rio-de-janeiro				
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 ENJOY IMOVEIS FLAMENGO				Telefone de Contato: (21) 2112-0300				
AMOSTRA 09										
Endereço:		RUA PEREIRA DA SILVA								
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ
Área do imóvel (m²):		128,00								
Valor solicitado (R\$):		1.250.000,00		Valor/m² (R\$):		9.765,62		Tipo de Negócio:		Oferta <input type="checkbox"/> x <input checked="" type="checkbox"/> Vendido <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:		3.111,67
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa						Idade Aparente (em anos):		20
Conservação (assinalar "X")						Observações				
a - Novo		x		e - Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+3-quartos+laranjeiras+zona-sul+rio-de-janeiro				
b - Entre novo e regular				f - Entre reparos simples e importantes						
c - Regular				g - Reparos importantes						
d - Entre regular e reparos simples				h - Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		BRASIL BROKERS ENJOY IMOVEIS FLAMENGO				Telefone de Contato: (21) 2112-0300				



AMOSTRA 10										
Endereço:		RUA GAGO COUTINHO								
Cidade:		RIO DE JANEIRO					Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		119,00								
Valor solicitado (R\$):		1.250.000,00		Valor/m² (R\$):		10.504,20		Tipo de Negócio:		
								Oferta <input type="checkbox"/> x <input checked="" type="checkbox"/> Vendido <input type="checkbox"/>		
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x <input checked="" type="checkbox"/> Acima de 500 metros <input type="checkbox"/>		
Topografia do terreno:		x <input checked="" type="checkbox"/> 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:		x <input checked="" type="checkbox"/> Meio de quadra		<input type="checkbox"/> Esquina		Formato do terreno (x) Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Fator Transposição:		
								3.618,34		
Uso Predominante da Região: (x) Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Misto		Tipo Construção: (x) Apartamento <input type="checkbox"/> Sala <input type="checkbox"/> Armazém <input type="checkbox"/> Prédio <input type="checkbox"/> Casa					Idade Aparente (em anos):		25	
Conservação (assinalar "X")					Observações					
a <input type="checkbox"/>		- Novo		e <input type="checkbox"/>		- Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda/apartamento+3-quartos+laranjeiras+zona-sul+rio-de-janeiro		
b <input type="checkbox"/>		- Entre novo e regular		f <input type="checkbox"/>		- Entre reparos simples e importantes				
c <input type="checkbox"/>		- Regular		g <input type="checkbox"/>		- Reparos importantes				
x <input checked="" type="checkbox"/>		- Entre regular e reparos simples		h <input type="checkbox"/>		- Entre reparos importantes e s/ valor				
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		JULIO BOGORICIN IMOVEIS FLAMENGO					Telefone de Contato: (21) 2187-4300 (21) 97653-7205			
AMOSTRA 11										
Endereço:		RUA PRESIDENTE CARLOS SAMPAIO								
Cidade:		RIO DE JANEIRO					Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		128,00								
Valor solicitado (R\$):		1.500.000,00		Valor/m² (R\$):		11.718,75		Tipo de Negócio:		
								Oferta <input type="checkbox"/> x <input checked="" type="checkbox"/> Vendido <input type="checkbox"/>		
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x <input checked="" type="checkbox"/> Acima de 500 metros <input type="checkbox"/>		
Topografia do terreno:		x <input checked="" type="checkbox"/> 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:		x <input checked="" type="checkbox"/> Meio de quadra		<input type="checkbox"/> Esquina		Formato do terreno (x) Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Fator Transposição:		
								3.111,67		
Uso Predominante da Região: (x) Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Misto		Tipo Construção: (x) Apartamento <input type="checkbox"/> Sala <input type="checkbox"/> Armazém <input type="checkbox"/> Prédio <input type="checkbox"/> Casa					Idade Aparente (em anos):		15	
Conservação (assinalar "X")					Observações					
a <input type="checkbox"/>		- Novo		e <input type="checkbox"/>		- Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda/apartamento+3-quartos+laranjeiras+zona-sul+rio-de-janeiro		
b <input type="checkbox"/>		- Entre novo e regular		f <input type="checkbox"/>		- Entre reparos simples e importantes				
x <input checked="" type="checkbox"/>		- Regular		g <input type="checkbox"/>		- Reparos importantes				
d <input type="checkbox"/>		- Entre regular e reparos simples		h <input type="checkbox"/>		- Entre reparos importantes e s/ valor				
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		IMEC CONSULTORIA IMOBILIARIA					Telefone de Contato: (21) 97917-4124 (21) 99700-4043			
AMOSTRA 12										
Endereço:		RUA DAS LARANJEIRAS								
Cidade:		RIO DE JANEIRO					Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		123,00								
Valor solicitado (R\$):		1.300.000,00		Valor/m² (R\$):		10.569,11		Tipo de Negócio:		
								Oferta <input type="checkbox"/> x <input checked="" type="checkbox"/> Vendido <input type="checkbox"/>		
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x <input checked="" type="checkbox"/> Acima de 500 metros <input type="checkbox"/>		
Topografia do terreno:		x <input checked="" type="checkbox"/> 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:		x <input checked="" type="checkbox"/> Meio de quadra		<input type="checkbox"/> Esquina		Formato do terreno (x) Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Fator Transposição:		
								3.464,18		
Uso Predominante da Região: (x) Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Misto		Tipo Construção: (x) Apartamento <input type="checkbox"/> Sala <input type="checkbox"/> Armazém <input type="checkbox"/> Prédio <input type="checkbox"/> Casa					Idade Aparente (em anos):		25	
Conservação (assinalar "X")					Observações					
a <input type="checkbox"/>		- Novo		e <input type="checkbox"/>		- Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda/apartamento+3-quartos+laranjeiras+zona-sul+rio-de-janeiro		
b <input type="checkbox"/>		- Entre novo e regular		f <input type="checkbox"/>		- Entre reparos simples e importantes				
c <input type="checkbox"/>		- Regular		g <input type="checkbox"/>		- Reparos importantes				
x <input checked="" type="checkbox"/>		- Entre regular e reparos simples		h <input type="checkbox"/>		- Entre reparos importantes e s/ valor				
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		SERGIO CASTRO - CASA DAS LARANJEIRAS					Telefone de Contato: (21) 2303-1531			

ANEXO 5 MEMORIAL DE CÁLCULO - VALOR DE MERCADO

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES																			
DADOS DO AVALIANDO																			
Área do Imóvel (m²)	148,00	F topografia	1,00	F transposição	3.276,75	F área	1,00	F esquina	1,00	Idade (anos)	18	Estado de Conservação	c	Fator K	0,7850				
ELEMENTOS COMPARATIVOS						Fca			Ftop		Ft		Fe		BENEFITORIAS				
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\$ 1.280.000,00	150,00	1,00	R\$ 8.533,33	0,250	1,35%	1,00	1,01	1,00	3.695,78	1,00	60	20	480	33	d	0,7175	0,2	
2	R\$ 1.280.000,00	120,00	1,00	R\$ 10.666,67	0,250	18,92%	0,95	0,81	1,00	3.695,78	1,00	60	20	480	33	d	0,7175	0,2	
3	R\$ 2.950.000,00	170,00	1,00	R\$ 17.352,94	0,250	14,86%	1,04	1,15	1,00	3.111,67	1,00	60	15	540	25	c	0,8225	0,2	
4	R\$ 850.000,00	123,00	1,00	R\$ 6.910,57	0,250	16,89%	0,95	0,83	1,00	3.331,96	1,00	60	30	360	50	e	0,5120	0,2	
5	R\$ 1.190.000,00	120,00	1,00	R\$ 9.916,67	0,250	18,92%	0,95	0,81	1,00	3.464,18	1,00	60	25	420	41	e	0,5785	0,2	
6	R\$ 1.300.000,00	120,00	1,00	R\$ 10.833,33	0,250	18,92%	0,95	0,81	1,00	3.331,96	1,00	60	20	480	33	d	0,7175	0,2	
7	R\$ 749.999,00	120,00	1,00	R\$ 6.249,99	0,250	18,92%	0,95	0,81	1,00	3.464,18	1,00	60	30	360	50	e	0,5120	0,2	
8	R\$ 1.350.000,00	126,00	1,00	R\$ 10.714,29	0,250	14,86%	0,96	0,85	1,00	3.618,34	1,00	60	20	480	33	d	0,7175	0,2	
9	R\$ 1.250.000,00	128,00	1,00	R\$ 9.765,63	0,250	13,51%	0,96	0,86	1,00	3.111,67	1,00	60	20	480	33	e	0,6390	0,2	
10	R\$ 1.250.000,00	119,00	1,00	R\$ 10.504,20	0,250	19,59%	0,95	0,80	1,00	3.618,34	1,00	60	25	420	41	d	0,6490	0,2	
11	R\$ 1.500.000,00	128,00	1,00	R\$ 11.718,75	0,250	13,51%	0,96	0,86	1,00	3.111,67	1,00	60	15	540	25	c	0,8225	0,2	
12	R\$ 1.300.000,00	123,00	1,00	R\$ 10.569,11	0,250	16,89%	0,95	0,83	1,00	3.464,18	1,00	60	25	420	41	d	0,6490	0,2	

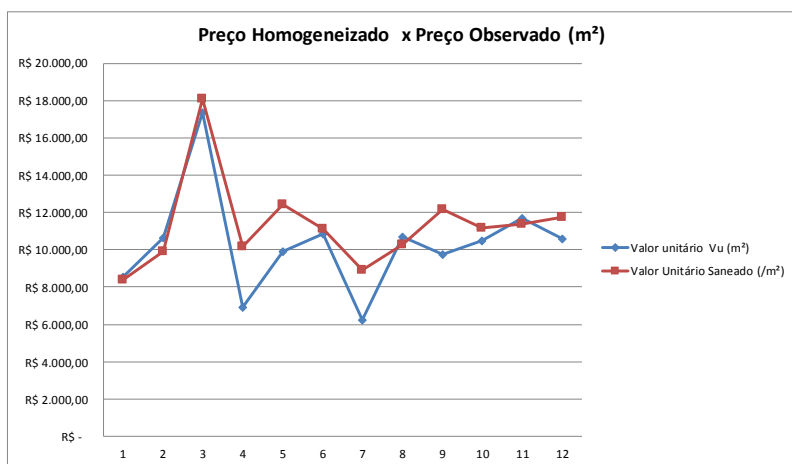
RESUMO FINAL DA HOMOGENEIZAÇÃO								
Am.	Valor Unitário Imóvel (m²)	Fator área Fca	Fator topografia Ftop	Fator esquina Fe	Fator Conservação das Benfeitorias	Fator Transposição	Total dos Fatores	Valor unitário Vu (m²)
1	R\$ 8.533,33	1,00	1,00	1,00	1,09	0,89	0,98	R\$ 8.397,29
2	R\$ 10.666,67	0,95	1,00	1,00	1,09	0,89	0,93	R\$ 9.915,91
3	R\$ 17.352,94	1,04	1,00	1,00	0,95	1,05	1,04	R\$ 18.094,14
4	R\$ 6.910,57	0,95	1,00	1,00	1,53	0,98	1,47	R\$ 10.168,42
5	R\$ 9.916,67	0,95	1,00	1,00	1,36	0,95	1,25	R\$ 12.413,42
6	R\$ 10.833,33	0,95	1,00	1,00	1,09	0,98	1,03	R\$ 11.119,63
7	R\$ 6.249,99	0,95	1,00	1,00	1,53	0,95	1,43	R\$ 8.925,10
8	R\$ 10.714,29	0,96	1,00	1,00	1,09	0,91	0,96	R\$ 10.288,26
9	R\$ 9.765,63	0,96	1,00	1,00	1,23	1,05	1,25	R\$ 12.166,89
10	R\$ 10.504,20	0,95	1,00	1,00	1,21	0,91	1,06	R\$ 11.156,36
11	R\$ 11.718,75	0,96	1,00	1,00	0,95	1,05	0,97	R\$ 11.388,45
12	R\$ 10.569,11	0,95	1,00	1,00	1,21	0,95	1,11	R\$ 11.734,29

TRATAMENTO ESTATÍSTICO		
Saneamento das Amostras		Valor Unitário Saneado (m²)
Nº Elementos	12	R\$ 8.397,29
Somatório	R\$ 135.768,15	R\$ 9.915,91
Média aritmética	R\$ 11.314,01	-
Limite superior (+30 %)	R\$ 14.708,22	R\$ 10.168,42
Limite inferior (-30 %)	R\$ 7.919,81	R\$ 12.413,42
		R\$ 11.119,63
		R\$ 8.925,10
		R\$ 10.288,26
		R\$ 12.166,89
		R\$ 11.156,36
		R\$ 11.388,45
		R\$ 11.734,29

MÉDIAS SANEADAS			
Nº Elementos Saneados:	11		
Média	R\$	10.697,64	média saneada
lim sup.	R\$	13.906,93	lim superior
lim inf.	R\$	7.488,35	lim inferior
DesvPad		1.285,89	desvio padrão

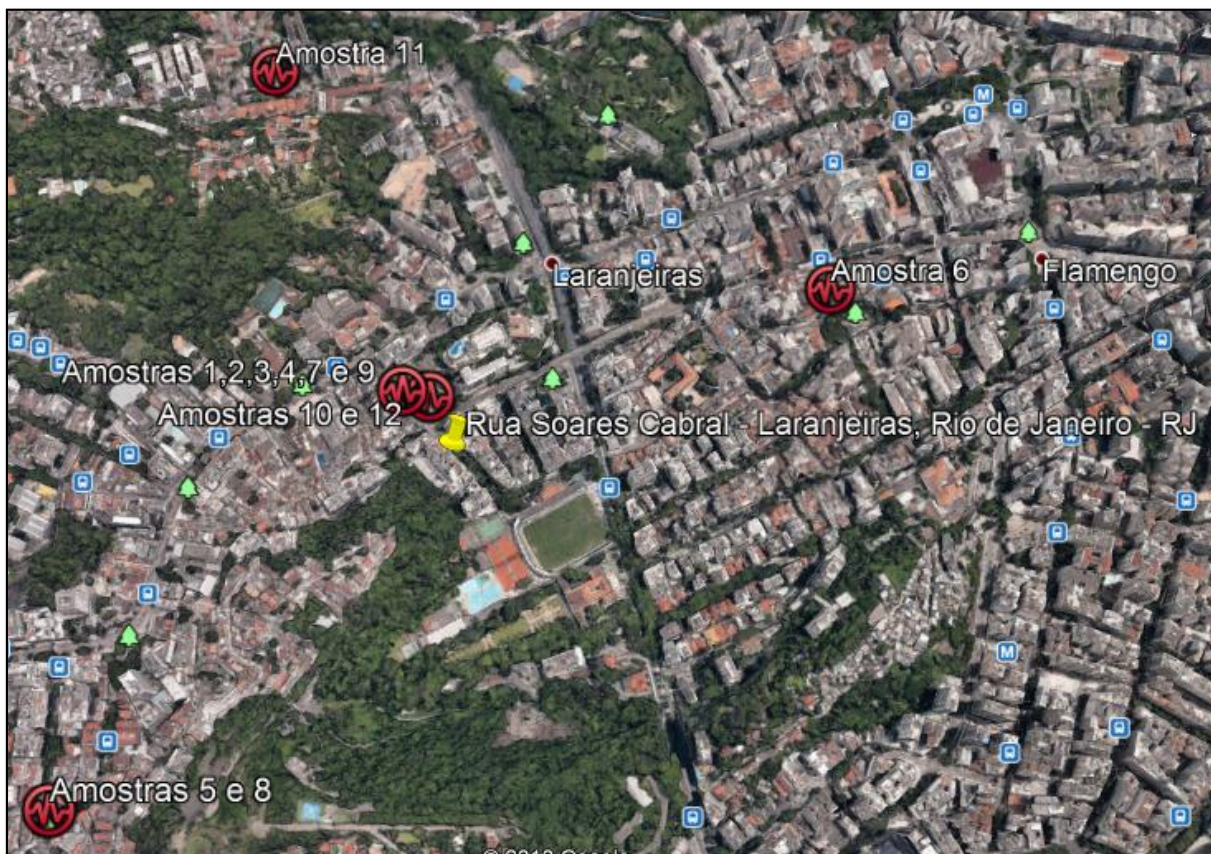
COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
Desvio Padrão		2761,82	1285,89
Média	R\$	10.311,29	R\$ 10.697,64
Coefficiente de Variação		26,78%	12,02%

VALOR DE MERCADO			
Área (m ²)	Valor/m ²	Valor do Imóvel (R\$)	
148,00	R\$ 10.697,64	R\$	1.583.250,72



Valor unitário Vu (m ²)	Valor Unitário Saneado (m ²)
R\$ 8.533,33	R\$ 8.397,29
R\$ 10.666,67	R\$ 9.915,91
R\$ 17.352,94	R\$ 18.094,14
R\$ 6.910,57	R\$ 10.168,42
R\$ 9.916,67	R\$ 12.413,42
R\$ 10.833,33	R\$ 11.119,63
R\$ 6.249,99	R\$ 8.925,10
R\$ 10.714,29	R\$ 10.288,26
R\$ 9.765,63	R\$ 12.166,89
R\$ 10.504,20	R\$ 11.156,36
R\$ 11.718,75	R\$ 11.388,45
R\$ 10.569,11	R\$ 11.734,29

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 DAS LARANJEIRAS									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		130,00									
Valor solicitado (R\$):		3.500,00		Valor/m² (R\$):		26,92		Tipo de Negócio:		<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		3.464,18	
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa						Idade Aparente (em anos):		35	
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel+apartamento+3-quartos+laranjeiras+zona-sul+rio-de-janeir			
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):		MARIA						Telefone de Contato: (21) 98189-0306			
AMOSTRA 02											
Endereço:		RUA DAS LARANJEIRAS									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		122,00									
Valor solicitado (R\$):		2.800,00		Valor/m² (R\$):		22,95		Tipo de Negócio:		<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		3.464,18	
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa						Idade Aparente (em anos):		35	
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		x e		- Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel+apartamento+3-quartos+laranjeiras+zona-sul+rio-de-janeir			
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):		ANTONIO						Telefone de Contato: (21) 3974-6200			
AMOSTRA 03											
Endereço:		RUA DAS LARANJEIRAS									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		140,00									
Valor solicitado (R\$):		3.500,00		Valor/m² (R\$):		25,00		Tipo de Negócio:		<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		3.464,18	
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa						Idade Aparente (em anos):		25	
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel+apartamento+3-quartos+laranjeiras+zona-sul+rio-de-janeir			
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):		CONAC ADM DE IMOVEIS						Telefone de Contato: (21) 2303-1766			



AMOSTRA 04											
Endereço:		RUA DAS LARANJEIRAS									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		140,00									
Valor solicitado (R\$):		3.950,00		Valor/m² (R\$):		28,21		Tipo de Negócio:		x Oferta Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		3.464,18	
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa						Idade Aparente (em anos):		30	
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel+apartamento+3-quartos+laranjeiras+zona-sul+rio-de-janeir			
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):		SERGIO MUNIZ						Telefone de Contato:		(21) 99921-6238	
AMOSTRA 05											
Endereço:		RUA GENERAL GLICERIO									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		132,00									
Valor solicitado (R\$):		5.500,00		Valor/m² (R\$):		41,67		Tipo de Negócio:		x Oferta Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		3.695,78	
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa						Idade Aparente (em anos):		20	
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel+apartamento+3-quartos+laranjeiras+zona-sul+rio-de-janeir			
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):		REAL UP IMOVEIS						Telefone de Contato:		(21) 2303-1985	
AMOSTRA 06											
Endereço:		RUA ESTEVES JUNIOR									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		175,00									
Valor solicitado (R\$):		3.500,00		Valor/m² (R\$):		20,00		Tipo de Negócio:		x Oferta Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		2.975,27	
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa						Idade Aparente (em anos):		30	
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+4-quartos+laranjeiras+zona-sul+rio-de-janeir			
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):		HD IMOVEIS FLAMENGO						Telefone de Contato:		(21) 3444-0000	



AMOSTRA 07											
Endereço:		RUA DAS LARANJEIRAS									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		150,00									
Valor solicitado (R\$):		3.500,00		Valor/m² (R\$):		23,33		Tipo de Negócio:		x Oferta	Vendido
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)	101 - 200 metros	201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		x Plano	Inclinado (5%)	Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%					
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra	Esquina	Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		3.464,18			
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):		30			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a	- Novo	x	e	- Reparos simples							
b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes							
c	- Regular		g	- Reparos importantes							
d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor							
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		COMPLETA ASSESSORIA IMOBILIARIA				Telefone de Contato:		(21) 3217-6333			
AMOSTRA 08											
Endereço:		RUA GENERAL GLICERIO									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		120,00									
Valor solicitado (R\$):		6.000,00		Valor/m² (R\$):		50,00		Tipo de Negócio:		x Oferta	Vendido
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)	101 - 200 metros	201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		x Plano	Inclinado (5%)	Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%					
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra	Esquina	Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		3.695,78			
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):		20			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a	- Novo		e	- Reparos simples							
b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes							
x c	- Regular		g	- Reparos importantes							
d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor							
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		LART CONSULTORIA IMOBILIARIA				Telefone de Contato:		(21) 2236-7498 (21) 99185-3122			
AMOSTRA 09											
Endereço:		RUA DAS LARANJEIRAS									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		128,00									
Valor solicitado (R\$):		2.600,00		Valor/m² (R\$):		20,31		Tipo de Negócio:		x Oferta	Vendido
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)	101 - 200 metros	201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		x Plano	Inclinado (5%)	Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%					
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra	Esquina	Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		3.464,18			
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):		35			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a	- Novo		e	- Reparos simples							
b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes							
c	- Regular		g	- Reparos importantes							
x d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor							
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		RIO ANTIGO IMOVEIS				Telefone de Contato:		(21) 2303-1551			



AMOSTRA 10											
Endereço:		RUA SOARES CABRAL									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		130,00									
Valor solicitado (R\$):		2.900,00		Valor/m² (R\$):		22,31		Tipo de Negócio:		x Oferta	Vendido
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		3.276,75	
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto			Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa					Idade Aparente (em anos):		30	
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples					
b		- Entre novo e regular		f		- Entre reparos simples e importantes					
c		- Regular		g		- Reparos importantes					
x d		- Entre regular e reparos simples		h		- Entre reparos importantes e s/ valor					
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):			BRPLUS IMOVEIS				Telefone de Contato:				(21) 2240-7289
AMOSTRA 11											
Endereço:		RUA PEREIRA DA SILVA									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		127,00									
Valor solicitado (R\$):		2.800,00		Valor/m² (R\$):		22,05		Tipo de Negócio:		x Oferta	Vendido
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		3.111,67	
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto			Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa					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):			DIRCEU LUIS DE ALMEIDA				Telefone de Contato:				(21) 2533-4779
AMOSTRA 12											
Endereço:		RUA SOARES CABRAL									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		133,00									
Valor solicitado (R\$):		2.700,00		Valor/m² (R\$):		20,30		Tipo de Negócio:		x Oferta	Vendido
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		3.276,75	
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto			Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa					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):			RIO ANTIGO IMOVEIS				Telefone de Contato:				(21) 2303-1551

ANEXO 8 MEMORIAL DE CÁLCULO - VALOR DE ALUGUEL

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES																			
DADOS DO AVALIANDO																			
Área do Imóvel (m²)	148,00	F topografia	1,00	F transposição	3,276,75	F área	1,00	F esquina	1,00	Idade (anos)	18	Estado de Conservação	c	Fator K	0,7850				
ELEMENTOS COMPARATIVOS						Fca			Ftop		Ft		Fe		BENEFÍCIOS				
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\$ 3.500,00	130,00	0,90	R\$ 24,23	0,250	12,16%	0,97	0,88	1,00	3,464,18	1,00	60	35	300	58	d	0,4980	0,2	
2	R\$ 2.800,00	122,00	0,90	R\$ 20,66	0,250	17,57%	0,95	0,82	1,00	3,464,18	1,00	60	35	300	58	e	0,4440	0,2	
3	R\$ 3.500,00	140,00	0,90	R\$ 22,50	0,250	5,41%	0,99	0,95	1,00	3,464,18	1,00	60	25	420	41	d	0,6490	0,2	
4	R\$ 3.950,00	140,00	0,90	R\$ 25,39	0,250	5,41%	0,99	0,95	1,00	3,464,18	1,00	60	30	360	50	d	0,5740	0,2	
5	R\$ 5.500,00	132,00	0,90	R\$ 37,50	0,250	10,81%	0,97	0,89	1,00	3,695,78	1,00	60	20	480	33	d	0,7175	0,2	
6	R\$ 3.500,00	175,00	0,90	R\$ 18,00	0,250	18,24%	1,04	1,18	1,00	2,975,27	1,00	60	30	360	50	d	0,5740	0,2	
7	R\$ 3.500,00	150,00	0,90	R\$ 21,00	0,250	1,35%	1,00	1,01	1,00	3,464,18	1,00	60	30	360	50	e	0,5120	0,2	
8	R\$ 6.000,00	120,00	0,90	R\$ 45,00	0,250	18,92%	0,95	0,81	1,00	3,695,78	1,00	60	20	480	33	c	0,7610	0,2	
9	R\$ 2.600,00	128,00	0,90	R\$ 18,28	0,250	13,51%	0,96	0,86	1,00	3,464,18	1,00	60	35	300	58	d	0,4980	0,2	
10	R\$ 2.900,00	130,00	0,90	R\$ 20,08	0,250	12,16%	0,97	0,88	1,00	3,276,75	1,00	60	30	360	50	d	0,5740	0,2	
11	R\$ 2.800,00	127,00	0,90	R\$ 19,84	0,250	14,19%	0,96	0,86	1,00	3,111,67	1,00	60	25	420	41	e	0,5785	1,2	
12	R\$ 2.700,00	133,00	0,90	R\$ 18,27	0,250	10,14%	0,97	0,90	1,00	3,276,75	1,00	60	25	420	41	e	0,5785	2,2	

RESUMO FINAL DA HOMOGENEIZAÇÃO								
Am.	Valor Unitário Imóvel (m²)	Fator área Fca	Fator topografia Ftop	Fator esquina Fe	Fator Conservação das Benefeitorias	Fator Transposição	Total dos Fatores	Valor unitário Vu (m²)
1	R\$ 24,23	0,97	1,00	1,00	1,58	0,95	1,49	R\$ 36,11
2	R\$ 20,66	0,95	1,00	1,00	1,77	0,95	1,67	R\$ 34,43
3	R\$ 22,50	0,99	1,00	1,00	1,21	0,95	1,14	R\$ 25,69
4	R\$ 25,39	0,99	1,00	1,00	1,37	0,95	1,30	R\$ 33,00
5	R\$ 37,50	0,97	1,00	1,00	1,09	0,89	0,95	R\$ 35,72
6	R\$ 18,00	1,04	1,00	1,00	1,37	1,10	1,51	R\$ 27,21
7	R\$ 21,00	1,00	1,00	1,00	1,53	0,95	1,48	R\$ 31,13
8	R\$ 45,00	0,95	1,00	1,00	1,03	0,89	0,87	R\$ 39,02
9	R\$ 18,28	0,96	1,00	1,00	1,58	0,95	1,49	R\$ 27,18
10	R\$ 20,08	0,97	1,00	1,00	1,37	1,00	1,34	R\$ 26,82
11	R\$ 19,84	0,96	1,00	1,00	1,36	1,05	1,37	R\$ 27,23
12	R\$ 18,27	0,97	1,00	1,00	1,36	1,00	1,33	R\$ 24,31

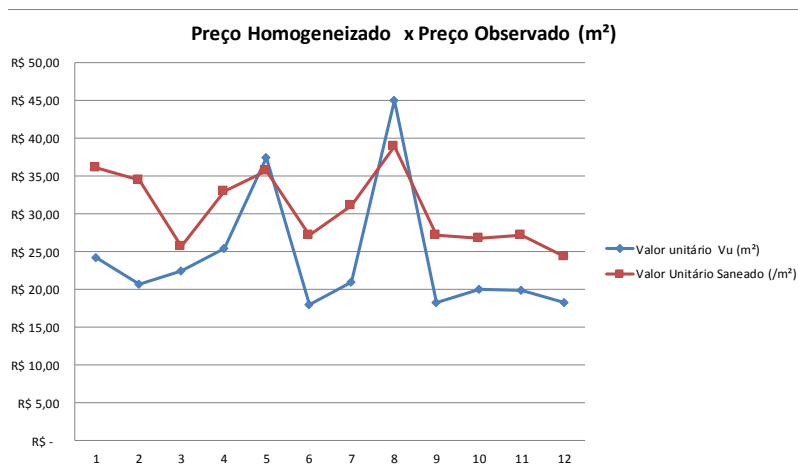
TRATAMENTO ESTATÍSTICO		
Saneamento das Amostras		Valor Unitário Saneado(m²)
Nº Elementos	12	R\$ 36,11
Somatório	R\$ 367,85	R\$ 34,43
Média aritmética	R\$ 30,65	R\$ 25,69
Limite superior (+30 %)	R\$ 39,85	R\$ 33,00
Limite inferior (-30 %)	R\$ 21,46	R\$ 35,72
		R\$ 27,21
		R\$ 31,13
		R\$ 39,02
		R\$ 27,18
		R\$ 26,82
		R\$ 27,23
		R\$ 24,31



MÉDIAS SANEADAS		
N° Elementos Saneados:	12	
Média	R\$ 30,65	média saneada
lim sup.	R\$ 39,85	lim superior
lim inf.	R\$ 21,46	lim inferior
DesvPad	4,87	desvio padrão

COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO		
Desvio Padrão	8,43	4,87
Média	R\$ 24,23	R\$ 30,65
Coefficiente de Variação	34,78%	15,88%

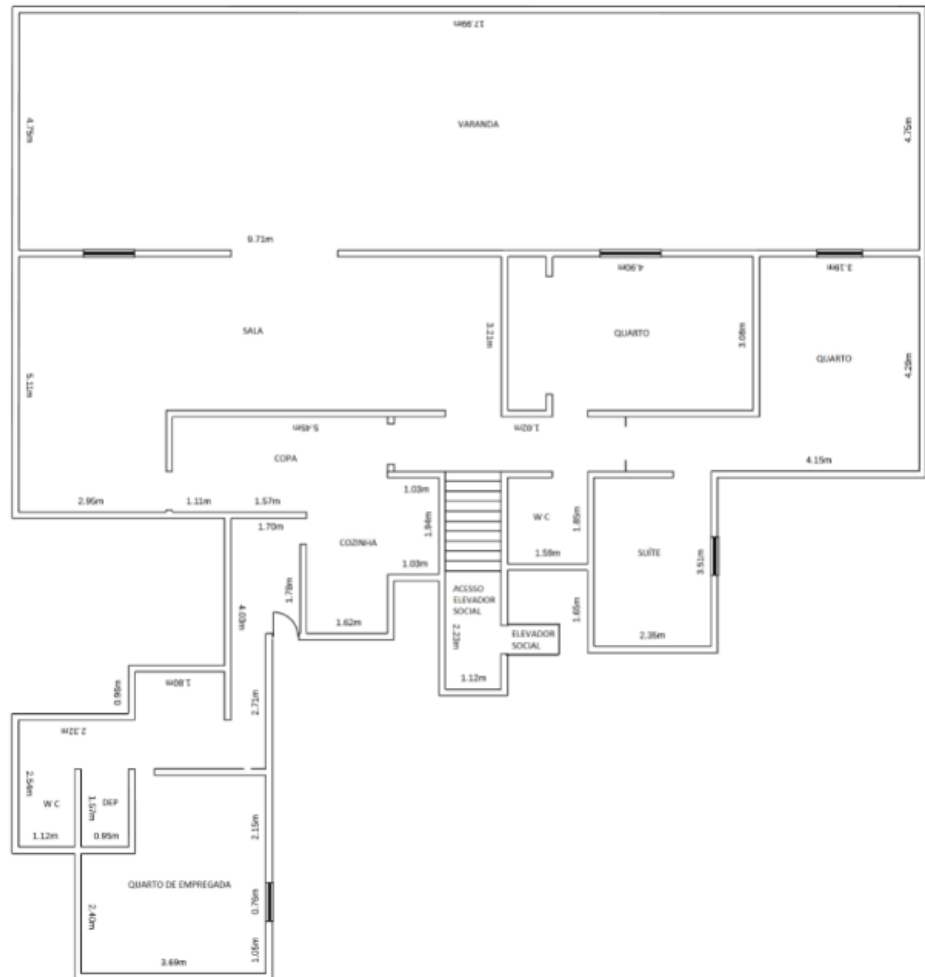
VALOR DE ALUGUEL		
Área (m ²)	Valor/m ²	Valor do Imóvel (R\$)
148,00	R\$ 30,65	R\$ 4.536,20



Valor unitário Vu (m ²)	Valor Unitário Saneado (/m ²)
R\$ 24,23	R\$ 36,11
R\$ 20,66	R\$ 34,43
R\$ 22,50	R\$ 25,69
R\$ 25,39	R\$ 33,00
R\$ 37,50	R\$ 35,72
R\$ 18,00	R\$ 27,21
R\$ 21,00	R\$ 31,13
R\$ 45,00	R\$ 39,02
R\$ 18,28	R\$ 27,18
R\$ 20,08	R\$ 26,82
R\$ 19,84	R\$ 27,23
R\$ 18,27	R\$ 24,31

ANEXO 9 CROQUI

RUA SOARES CABRAL, 54 - LARANJEIRAS - COBERTURA



ANEXO 10 ART

Resolução nº 1.025/2003 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-SP

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

ART de Obra ou Serviço
28027230172392830

1. Responsável Técnico

LUIS HENRIQUE PEREIRA LEMOS

Título Profissional: Engenheiro Civil

RNP: 2604989522

Registro: 5061750634-SP

Registro: 1748242-SP

Empresa Contratada: **MFC AVALIAÇÃO E GESTÃO DE ATIVOS LTDA - EPP**

2. Dados do Contrato

Contratante: **UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

CPF/CNPJ: 33.540.014/0001-57

Endereço: **Rua SÃO FRANCISCO XAVIER**

Nº: 624

Complemento:

Bairro: **MARACANÃ**

Cidade: **Rio de Janeiro**

UF: **RJ**

CEP: 20660-013

Contrato: **86/2014**

Celebrado em: **22/01/2016**

Vinculada à Art nº:

Valor: **R\$ 248.248,32**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua RODOVALHO JUNIOR**

Nº: 775

Complemento:

Bairro: **PENHA DE FRANÇA**

Cidade: **São Paulo**

UF: **SP**

CEP: 03605-000

Data de Início: **22/01/2015**

Previsão de Término: **20/01/2020**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Coordenação	Atividade	Quantidade	Unidade
1	Avaliação Edifício	188,00000	unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Contratação de empresa especializada em Serviço de AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS para Elaboração de Laudo Técnico para obtenção de preços com finalidade locativa e de alienação, conforme NBR 14.863-1 e suas partes.
Quantidade de imóveis avaliados: 188 locais.
Os trabalhos foram executados em 02 etapas:
1ª - Levantamento das informações em campo (30%).
2ª - Análise e elaboração dos laudos de avaliação dos imóveis urbanos seguindo as normas técnicas NBR 14863. 70% executado na sede da contratada.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

0-NÃO DESTINADA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local _____ de _____ de _____
data

LUIS HENRIQUE PEREIRA LEMOS - CPF: 268.151.478-94

UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - CPF/CNPJ:
33.540.014/0001-57

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.cofitea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
tel. 0800-17-18-11



Valor ART R\$ 178,34

Registrada em: 25/08/2017

Valor Pago R\$ 178,34

Nosso Número: 28027230172302830

Versão do sistema

Impresso em: 29/08/2017 10:27:51