ControlConsulting
Avaliação e Gestão de Ativos

2015

Laudo de Avaliação

Avenida São Sebastião, 266 - Bairro Urca

Universidade do Estado do Rio de Janeiro - UERJ

Projeto: 069-001-2015

Laudo de Avaliação Para Determinação Do Justo Valor de Mercado Visando a Venda e a Locação Em Conformidade Com a Norma Técnica NBR 14653 e Suas Partes.

16 de março de 2015

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

Uma empresa
ControlGroup

ControlConsulting
Avaliação e Gestão de Ativos

Universidade do Estado do Rio de Janeiro - UERJ

Avaliação do Valor de Mercado e Locação do Imóvel localizado na Avenida São Sebastião, 266 - Bairro Urca - Rio de Janeiro.

São Paulo, 16 de março de 2015.

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

Uma empresa
ControlGroup

São Paulo, 16 de março de 2015.

À

Universidade do Estado do Rio de Janeiro - UERJ

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

Prezados Senhores,

Com os nossos cordiais cumprimentos, a empresa **MFC Avaliação e Gestão de Ativos Ltda. - EPP (*ControlConsulting*)**, através deste relatório, apresenta o laudo de determinação do justo valor de mercado visando a locação dos imóveis indicados pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro.

Observados os métodos de análise e de avaliação empregados, com as considerações feitas aos bens em estudo quanto às suas características, estado de conservação e manutenção, conclui-se que o valor da avaliação do imóvel acima citado, foi calculado em:

- **Valor de Mercado:**
  R$ 1.738.893,52 (um milhão setecentos e trinta e oito mil oitocentos e noventa e três reais e cinquenta e dois centavos)

- **Valor de Aluguel mensal:**
  R$ 11.830,38 (onze mil e oitocentos e trinta reais e trinta e oito centavos)

Atenciosamente,

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

SINOPSE

BEM AVALIADO: localizado na Avenida São Sebastião, 266 - Bairro Urca - Rio de Janeiro. O imóvel possui área de terreno de 144,99m² e de 288,000m² de área construída.

DATA DA VISTORIA: 05/03/2015.

PROPRIETÁRIO: Universidade do Estados do Rio de Janeiro.

METODOLOGIA UTILIZADA: Método Comparativo Direto de Mercado

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

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

1. OBJETIVO

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

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

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

A data base do relatório é abril-15

2. INTERESSADO

Universidade do Estado do Rio de Janeiro

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

Rio de Janeiro / RJ

CEP: 20550-013

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado na Avenida São Sebastião, 266 - Bairro Urca – Rio de Janeiro.

O local está a aproximadamente a 620 metros Avenida Portugal e a 1,34 quilômetros da Praça General Tibúrcio.

3.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Urca é um tradicional bairro nobre da Zona Sul da cidade do Rio de Janeiro. Tendo como pontos turísticos o Morro do Pão de Açúcar e o Morro da Urca, o bairro também sedia outras instituições importantes como: a Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), a Escola de Comando e Estado-Maior do Exército (ECEME), a Escola de Guerra Naval (EGN), a Escola Superior de Guerra (ESG), o Instituto Militar de Engenharia (IME), o Centro Brasileiro de Pesquisas Físicas, o Instituto Benjamin Constant, a Universidade Federal do Estado do Rio de Janeiro (UNIRIO), o Forte São João, o Museu de Ciências da Terra, a Companhia de Pesquisa de Recursos Minerais (CPRM) e o antigo Cassino da Urca, que após a proibição dos jogos de azar no Brasil, foi sede da TV Tupi do Rio de Janeiro. Atualmente, o prédio abriga o renomado *Istituto Europeo di* Design.

A história do povoamento europeu das terras do que hoje é conhecido como bairro da Urca remonta ao início da própria cidade de São Sebastião do Rio de Janeiro. Até o século XVI, toda a região ao redor da Baía de Guanabara era habitada por povosindígenas de língua tupi. Em 1555, colonos franceses sob o comando de Nicolas Durand de Villegagnon estabeleceram-se na Baía de Guanabara, levando Portugal a enviar uma expedição para expulsá-los em 1560.

Subsistindo franceses na Guanabara, uma nova expedição foi enviada, sob o comando do capitão-mor Estácio de Sá. Estabeleceu um núcleo fortificado à entrada da barra em 1º de março de 1565, dando por fundada a cidade de São Sebastião do Rio de Janeiro (em homenagem a Sebastião de Portugal). O local do desembarque e da fundação foi a pequena faixa de terra na "várzea" entre os morros Cara de Cão e Pão de Açúcar, atual Praia de Fora, nos terrenos da Fortaleza de São João. Vale notar que, na época, o conjunto dos morros Cara de Cão, do Pão de Açúcar e da Urca era isolado do continente, formando uma ilha chamada Ilha da Trindade.

Os portugueses decidiram se estabelecer nessa ilha justamente pela proteção que esta oferecia contra o ataque dos índios tupinambás (também chamados tamoios) que dominavam a baía. Após o desembarque, foi erguida uma ermida de taipa e sapê para entronizar a imagem de São Sebastião. O fundador, Estácio de Sá, morto em 1567, foi enterrado nessa mesma capela, e aí ficou até 1583, quando seu corpo foi trasladado para o Morro do Castelo, onde a cidade já se achava estabelecida. Localizavam-se as primeiras casas e igrejas da cidade na área onde hoje funcionam a Fortaleza de São

João e a Escola de Educação Física do Exército. Com a mudança da cidade para o Morro do Castelo, a Vila ou Cidade Velha, como passou a ser chamada, passou a ser usada somente na defesa da Baía de Guanabara.

Nos anos de 1659-1660, o trecho de mar entre a Ilha da Trindade e o continente foi aterrado por ordem do governador da Capitania do Rio de Janeiro, Salvador Correia de Sá e Benevides, formando a atual Praia Vermelha6 . Os primeiros prédios que ocuparam a Praia Vermelha tinham por objetivo, dados sua localização, a defesa militar. Assim, logo no início do século XVIII, foi construído um forte.

Até o final do século XIX, o bairro da Urca, no formato pelo qual o conhecemos hoje, simplesmente não existia, porque as águas da Baía de Guanabara batiam diretamente nas rochas que circundam os morros da Urca e do Pão de Açúcar, inviabilizando qualquer edificação nessa área. Para se ter acesso à Praia de Fora e à Fortaleza de São João, por exemplo, era necessário ir diretamente por mar. Em 1852, foi inaugurado o Hospício Pedro II, no prédio atualmente ocupado pelo campus da Praia Vermelha da Universidade Federal do Rio de Janeiro. Em 1854, foi inaugurado o Imperial Instituto dos Meninos Cegos, atual Instituto Benjamim Constant.

A partir de 1856, instalam-se, sucessivamente, na Praia Vermelha, o Batalhão de Engenheiros e a Escola Militar e de Aplicação. Entre 1870 e 1880, o comerciante português Domingos Fernandes Pinto sonhou em transformar o local num novo bairro, ou melhor, numa nova cidade, com os prédios obedecendo "a um novo estilo, elegante e artístico". Em 2 de março de 1895, ele assinou contrato com o município para a construção de um cais, ligando a Praia da Saudade, em frente ao Instituto Benjamim Constant, à Escola de Aprendizes de Artilheiros, na Fortaleza de São João. Mas esta obra foi embargada pelo Exército, com a alegação de que a obra prejudicaria a defesa do forte (como se viu mais tarde, o bairro em aterro criou um acesso mais direto àquela área militar).

Em 1908, realizou-se, no bairro, a Exposição Nacional Comemorativa do 1º Centenário da Abertura dos Portos do Brasil, para a qual foram construídos vários edifícios. A maioria desses edifícios foi derrubada após o término da exposição. Uma exceção foi o prédio do Pavilhão dos Estados, que é atualmente ocupado pelo Museu de Ciências da Terra. Em 1912, foi inaugurado o Bondinho do Pão de Açúcar. Em 1919, foi assinado um novo contrato com a prefeitura, mas Domingos Fernandes Pinto não pôde cumpri-lo. Em 1921,

o engenheiro Oscar de Almeida Gama constitui a Sociedade Anônima Empresa da Urca, para construção de um cais ligando a Praia da Saudade (na entrada do bairro) à Fortaleza de São João, nos termos do contrato de 1919.

Entre as cláusulas do contrato para a construção do bairro da Urca, estava construir uma escola para 200 alunos, que veio a ser a atual Escola Minas Gerais. A Avenida Portugal foi oficialmente inaugurada pelo presidente Epitácio Pessoa e, na mesma época, a antiga praia da Saudade recebia a denominação de Avenida Pasteur. Logo depois, a prefeitura concedeu terrenos de aterro ao longo da costa para sociedades esportivas, surgindo, entre outras, o Fluminense Yachting Club, atual Iate Clube do Rio de Janeiro. O plano geral de arruamento e loteamento da Urca foi aprovado em 1922.

Com a área pronta para ser habitada e o prédio do Hotel Balneário necessitando de maior proteção contra a água do mar, aumentou-se a faixa de areia, com os diques de proteção, ficando a praia com a forma que mantém até hoje. Portanto, o efetivo início do Bairro da Urca é de fins de 1922 e início de 1923, quando vai começar a receber os primeiros prédios. Em 1938, a cidade e seus habitantes têm a Praia Vermelha para uso civil, com a abertura da Praça General Tibúrcio.

O bairro faz divisa com Botafogo, Leme e Copacabana. É no bairro que o Oceano Atlântico encontra-se com a Baía da Guanabara, ou seja, o bairro possui tanto praias com água da baía (impróprias ao banho) e praias com água do oceano (próprias ao banho).

A Urca abrigou parte da aristocracia do início do século XX, e posteriormente um dos mais badalados cassinos da cidade - O Cassino da Urca. Devido à proximidade com o cassino, grandes nomes do show-biz residiram no bairro, como foi o caso de Dalva de Oliveira eCarmen Miranda, a brasileira que conquistou Hollywood.

A Urca é composta por pequenos prédios, casas de militares devido a sua proximidade com a Fortaleza São João e o Círculo Militar, e casarões históricos; a Urca continuou abrigando ilustres moradores em suas belas residências. O jornalista e fundador das organizações Globo Roberto Marinho e a dama da sociedade carioca Lourdes Catão agitaram o bairro durante os anos que ali moraram. Outros nomes de destaque passaram a residir na Urca sendo também responsáveis pelo agito social no bairro, como é o caso do cantor Roberto Carlos, do crítico de música Ricardo Cravo Albin, do empresário da mineração Nazir João Cosac, do banqueiro Guilherme Arinos Lima Verde

de Barroso Franco, do compositor Herivelto Martins, do publicitário Luiz Cortabitart, do empresário Sidney Breyer,o produtor artístico Jairo Pires, entre outros.

3.3 ZONEAMENTO

I. Macrozona de Ocupação= Urbana Controlada
II. Hipsômetria (m) = 200,01 – 500
III. Área Protegida = Área de proteção integral – monumento natural
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 / Floresta / Florestamento rochoso.
VII. Rede Estruturado Viário = Limite de município do Rio de Janeiro
VIII. Limites Administrativos = 2.1 Área de Planejamento 4
IX. Áreas Sujeitas á Intervenção (macrozona de ocupação) =
X. Áreas Sujeitas á Intervenção (proteção ambiental) = área sujeita á proteção ambiental
XI. Vetores de Crescimento (ocupação territorial) =
XII. Meio Ambiente (propostas e programas) = 1. Cobertura Vegetal: programa de reflorestamento de restingas –Projeto Flora do Litoral / 3.Conservação de Energia: programa de eficientização energéticas dos edifícios públicos, escolas e demais equipamentos públicos municipais.
XIII. Saneamento Ambiental = (AP-2)
XIV. Habitação =
XV. Transportes = vias arteriais existentes

3.4 DOCUMENTAÇÃO

Matrícula: 22.849

Cartório de Registro de Imóveis: 3º Oficio de Registro de Imóveis

IPTU: 0.130.614-1

3.5 CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

Prédio 266 da Avenida São Sebastião, na Freguesia da Lagoa, e domínio útil do terreno respectivo que é foreiro à União Federal e mede em sua totalidade: de frente 10,15m do lado direito 16,25m, formando com a frente um ângulo interno de 82º25' do lado esquerdo 14,75m, formando com a frente um ângulo interno de 97º35', e nos fundos 9,83m formando com o lado direito um ângulo interno de 89º e com o lado esquerdo um ângulo interno de 91º, confrontando pela direita com o prédio 270 de Vicente Maggiolaro, pela esquerda, com o prédio 258, e pelos fundos com propriedade de Eduardo Parisot.

3.6 CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

O imóvel possui uma área edificada de 288m², sendo este uma casa com 2 pavimentos.

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 e pedras, enquanto que o revestimento do piso é de cimento, as janelas e as portas são de ferro e madeira.

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

Em um modo geral a construção encontra-se regular.

4.1 OCUPAÇÃO

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

4.2 VISTORIA DO AVALIANDO

A vistoria foi realizada na data de 06/03/2015.

Contexto Imobiliário:

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

5. 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.

6. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

6.1 VALOR 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 Evolutivo. De forma indireta, o valor do imóvel é determinado pela reprodução do valor atual de seus componentes básicos, ou seja, terreno e benfeitoria, conforme explicação abaixo. Apenas a componente benfeitoria é avaliada pela reprodução dos custos, já que o processo avaliatório para o terreno, necessariamente tem que ser o processo comparativo direto, através de pesquisa de preços no mercado local.

VI = (VT+CB) . FC

Onde:

VI é o valor do imóvel

VT é o valor do terreno

CB é o custo de reedição da benfeitoria

FC é o fator de comercialização

Para se calcular o custo de reedição da benfeitoria, utilizamos os seguintes valores:

C=CUB * (1+A)*(1+F)*(1+L), onde:

CUB – valores divulgados pelo SINDUSCON-RJ com data base de Abril/2015;

A=10%

F=0%

L=8,0%

(A, F e L) = BDI – por se tratar de construções simples, consideramos as taxas de administração e o lucro como despesas indiretas.

6.1.1 BENFEITORIAS

Para avaliação das benfeitorias, representadas pelas edificações e outras, utilizou-se a reposição dos custos, levando-se em conta seus preços de reposição atuais, depreciações por idade, por estado de conservação e por obsolescência.

A aplicação, neste caso, de metodologia direta por processo comparativo de dados de mercado para o imóvel como um todo, apresentaria muita distorção na medida que existem muitas diferenças entre os elementos comparativos, em especial quanto a relação entre área do terreno e área construída, cuja homogeneização seria dificultosa e empírica, podendo levar a imprecisões indesejáveis para o caso.

Calculamos o valor total do imóvel (área construída), levando em consideração seu padrão construtivo e o fator de adequação obtido junto ao IBAPE, com a finalidade de minimizar as distorções das construções. Esse índice foi atribuído no avaliando e nos elementos comparativos.

6.2 VALOR DE ALUGUEL

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.

6.3 CÁLCULOS

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

Para esta avaliação realizamos a homogeneização através de tratamento por fatores os quais foram estudados e baseados em pesquisas divulgadas por entidades competentes. De

acordo com as análises realizadas durante a vistoria, coleta dos dados amostrais e elaboração dos cálculos, podemos afirmar que os fatores utilizados neste relatório são os mais coerentes e que equalizam de uma forma menos tendenciosa os valores obtidos. Sendo assim, os itens observados e calculados foram:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

7.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

7.1.1 VALOR DE MERCADO

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

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 (a)	3
(a) No caso de utilização de menos de cinco dados demercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					10 Total de Pontos

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

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

Tabela 6 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de bem recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

Tabela 10 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Tabela 11 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	Itens 1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

7.1.2 VALOR DE ALUGUEL

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

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 (a)	3
(a) No caso de utilização de menos de cinco dados demercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					10 Total de Pontos

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

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

7.2 GRAU DE PRECISÃO

7.2.1 VALOR DE MERCADO

PRECISÃO		
média	R$ 10.291,78	
intervalo de confiança	0,80	
"n-1"	11,00	
n	12,00	
t student	1,3634	
desvio padrão	2002,03	
raiz de "n"	3,46	
resultado	R$ 787,96	
max	R$ 11.079,74	
min	R$ 9.503,82	
% em torno da média	**15,312**	<30%
Enquadrado no Grau III		

7.2.2 VALOR DE ALUGUEL

PRECISÃO		
média	R$ 41,08	
intervalo de confiança	0,80	
"n-1"	11,00	
n	12,00	
t student	1,3634	
desvio padrão	8,17	
raiz de "n"	3,46	
resultado	R$ 3,21	
max	R$ 44,29	
min	R$ 37,86	
% em torno da média	**15,647**	<30%
Enquadrado no Grau III		

8. VALORES

8.1 VALOR DE MERCADO

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL				
Valor unitário médio homogeneizado (m²)			**R$**	**10.291,78**
Área total do imóvel (m²)				144,99
Intervalo de arbítrio do avaliador				
	(m²)		(Total)	
máximo (+15%)	R$	11.835,55	R$	1.716.035,68
mínimo (-15%)	R$	8.748,01	R$	1.268.374,20
Valor do Terreno	**R$ 1.492.204,94**			
Valor das Benfeitorias	**R$ 246.688,59**			
Valor Total	**R$ 1.738.893,52**			
Valor máximo (+15%)	**R$ 3.454.929,20**			
Valor mínimo (-15%)	**R$ 3.007.267,72**			

8.2 VALOR DE ALUGUEL

VALOR DE ALUGUEL DO IMÓVEL				
Valor unitário médio homogeneizado (m²)			**R$**	**41,08**
Área total do imóvel (m²)				288,00
Intervalo de arbítrio do avaliador				
	(m²)		(Total)	
máximo (+15%)	R$	47,24	R$	13.604,94
mínimo (-15%)	R$	34,92	R$	10.055,83
Valor Final	**R$ 11.830,38**			
Valor máximo	**R$ 13.604,94**			
Valor mínimo	**R$ 10.055,83**			

9. ENCERRAMENTO

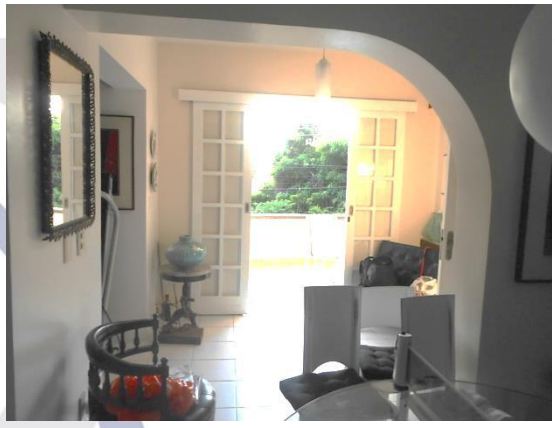
O presente laudo de avaliação possui 22 (vinte e dois) folhas impressas sendo esta última, datada e assinada.

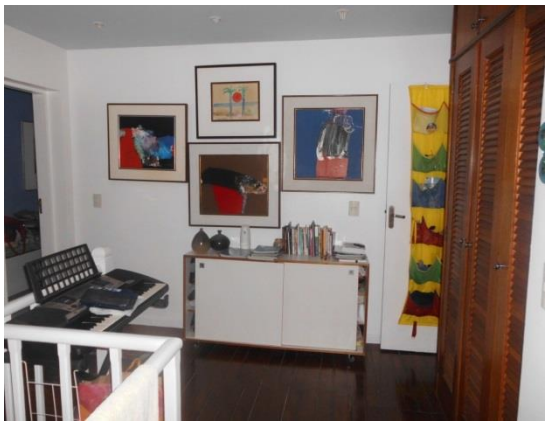
Acompanham 9 (nove) anexos.

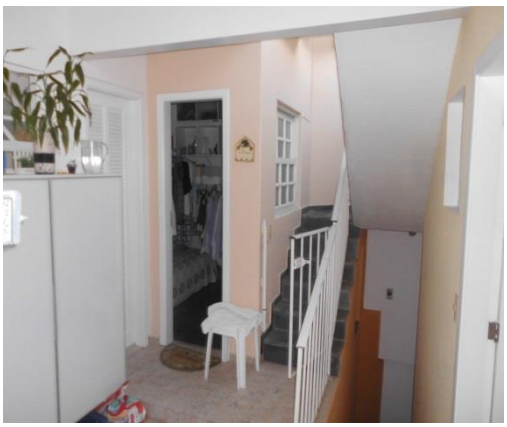
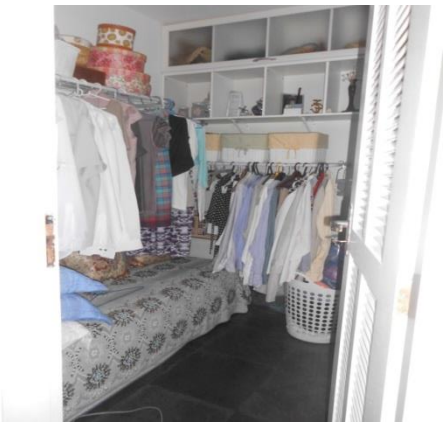
São Paulo, 16 de março de 2015.

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

ANEXO 1
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Vista geral do imóvel	**Vista da entrada (casa)**
Vista de interna	**Vista de interna**
	
Vista Interna (sala)	**Vista de interna**

Vista interna (cozinha)	**Vista interna (cozinha)**
Vista interna	**Vista interna**
	
Vista interna	**Vista interna**

	
Vista interna	**Vista interna**
Vista externa	**Vista externa**

ANEXO 2
DOCUMENTOS DO IMÓVEL

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

ANEXO 4
DADOS AMOSTRAIS – VALOR DE MERCADO

ControlConsulting

INFORMAÇÕES SOBRE AS AMOSTRAS

AMOSTRA 01

Endereço:	Rua Ramon Franco - Bairro da Urca									
Cidade:	Rio de Janeiro							**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	260				**Área Construída (m²):**		200			
Valor solicitado (R$):	2.800.000,00		**Valor/m² (R$):**		10.769,23	**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:**	2736,03	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto		**Tipo Construção:** (x)Casa ( )Sala ( )Armazém ( )Prédio					**Idade Aparente (em anos):**			20

Conservação (assinalar "X")						**Observações**
	a	- Novo	x	e	- Reparos simples	
	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes	
	c	- Regular		g	- Reparos importantes	
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor	

Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário): Rezende Negocios **Telefone de Contato:** (21) 3064-2862

AMOSTRA 02

Endereço:	Avenida Portugal - Bairro Urca									
Cidade:	Rio de Janeiro							**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	350				**Área Construída (m²):**		290			
Valor solicitado (R$):	5.000.000,00		**Valor/m² (R$):**		14.285,71	**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:**	3218,92	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto		**Tipo Construção:** (x)Casa ( )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): CLÉO **Telefone de Contato:** (21) 2295-1871

AMOSTRA 03

Endereço:	Rua Odílio Bacelar - Bairro Urca									
Cidade:	Rio de Janeiro							**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	691				**Área Construída (m²):**		290			
Valor solicitado (R$):	13.500.000,00		**Valor/m² (R$):**		19.536,90	**Tipo de Negócio:**	x	Oferta		Vendido
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros	x	Acima de 500 metros		
Topografia do terreno:	x	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%		
Localização do terreno em relação a rua:		Meio de quadra	x	Esquina	**Formato do terreno** (x) Regular	( ) Irregular		**Fator Transposição:**	2736,03	
Uso Predominante da Região: ( )Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural (x)Misto		**Tipo Construção:** (x)Casa ( )Sala ( )Armazém ( )Prédio					**Idade Aparente (em anos):**			15

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): RF FRADE **Telefone de Contato:** (21) 3736-7080

AMOSTRA 04											
Endereço:	Rua Otávio Correia - Bairro Urca										
Cidade:	Rio de Janeiro								Estado:	RJ	
Área do imóvel (m²):	300				Área Construída (m²):		250				
Valor solicitado (R$):	3.500.000,00		Valor/m² (R$):		11.666,67		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:		2736,03	
Uso Predominante da Região: ( )Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural (x)Misto		Tipo Construção: (x)Casa ( )Sala ( )Armazém ( )Prédio						Idade Aparente (em anos):			20
Conservação (assinalar "X")							Observações				
	a	- Novo		e	- Reparos simples						
	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes						
	c	- Regular		g	- Reparos importantes						
x	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):	Rio Privilege				Telefone de Contato:		(21) 2553-8569				

AMOSTRA 05											
Endereço:	Avenida Portugal - Bairro Urca										
Cidade:	Rio de Janeiro								Estado:	RJ	
Área do imóvel (m²):	320				Área Construída (m²):		185				
Valor solicitado (R$):	5.000.000,00		Valor/m² (R$):		15.625,00		Tipo de Negócio:	x	Oferta		Vendido
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros	x	Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:	x	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	Formato do terreno (x) Regular ( ) Irregular			Fator Transposição:		3218,92	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto		Tipo Construção: (x)Casa ( )Sala ( )Armazém ( )Prédio						Idade Aparente (em anos):			20
Conservação (assinalar "X")							Observações				
	a	- Novo	x	e	- Reparos simples						
	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes						
	c	- Regular		g	- Reparos importantes						
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):	Coldwell imobiliaria				Telefone de Contato:		(21) 3500-7965				

AMOSTRA 06											
Endereço:	Rua Otávio Correia - Bairro Urca										
Cidade:	Rio de Janeiro								Estado:	RJ	
Área do imóvel (m²):	300				Área Construída (m²):		280				
Valor solicitado (R$):	3.500.000,00		Valor/m² (R$):		11.666,67		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:		2736,03	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto		Tipo Construção: (x)Casa ( )Sala ( )Armazém ( )Prédio						Idade Aparente (em anos):			20
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):	Ana Maria				Telefone de Contato:		(21) 2540-0860				

AMOSTRA 07											
Endereço:	Rua Cândido Gaffree, 169 - Urca										
Cidade:	Rio de Janeiro								Estado:	RJ	
Área do imóvel (m²):	300						Área construída (m²):		243		
Valor solicitado (R$):	4.500.000,00		Valor/m² (R$):		15.000,00		Tipo de Negócio:	X	Oferta		Locação
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:		2736,03	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto		Tipo Construção: (x)Casa ( )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):	Monica Santos				Telefone de Contato:		(21) 99116-0760 / (21) 96486-8121				

AMOSTRA 08											
Endereço:	Av. Pasteur - Urca										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	300						**Área construída (m²):**		270		
Valor solicitado (R$):	4.600.000,00		**Valor/m² (R$):**		15.333,33		**Tipo de Negócio:**	x	Oferta		Locação
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:**	2575,1	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto		**Tipo Construção:** (x)Casa ( )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):	Vianna Consultoria					**Telefone de Contato:**	(21) 3738-2328 / (21) 98187-7072				

AMOSTRA 09											
Endereço:	Rua Osório de Almeida - Urca										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	290						**Área construída (m²):**		215		
Valor solicitado (R$):	2.500.000,00		**Valor/m² (R$):**		8.620,69		**Tipo de Negócio:**	X	Oferta		Locação
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:**	2736,03	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto		**Tipo Construção:** (x)Casa ( )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):	Corretores de Imóveis S.A.					**Telefone de Contato:**	(21) 2513-1278 / (21) 99617-7866				

AMOSTRA 10											
Endereço:	Rua Ramon Franco - Urca										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	380						**Área construída (m²):**		312		
Valor solicitado (R$):	4.600.000,00		**Valor/m² (R$):**		12.105,26		**Tipo de Negócio:**	X	Oferta		Locação
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:**	2736,03	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto		**Tipo Construção:** (x)Casa ( )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):	Movimento Imóveis					**Telefone de Contato:**	(21) 7700-6557 / (21) 7700-6557				

AMOSTRA 11											
Endereço:	Rua Almirante Gomes Pereira, 146 - Urca										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	410						**Área construída (m²):**		304		
Valor solicitado (R$):	6.000.000,00		**Valor/m² (R$):**		14.634,15		**Tipo de Negócio:**	X	Oferta		Locação
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:**	2736,03	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto		**Tipo Construção:** (x)Casa ( )Sala ( )Armazém ( )Prédio					**Idade Aparente (em anos):**				15
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):	Almir melo				**Telefone de Contato:**	(21) 96410-9481					

AMOSTRA 12											
Endereço:	Rua Osório de Almeida, 57 - Urca										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	250						**Área construída (m²):**		210		
Valor solicitado (R$):	2.500.000,00		**Valor/m² (R$):**		10.000,00		**Tipo de Negócio:**	X	Oferta		Locação
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:**	2736,03	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto		**Tipo Construção:** (x)Casa ( )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):	Maria Rivas				**Telefone de Contato:**	(21) 99641-7747					

AMOSTRA 13											
Endereço:	Rua Osório de Almeida - Urca										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	400						400				
Valor solicitado (R$):	6.800.000,00		**Valor/m² (R$):**		17.000,00		**Tipo de Negócio:**	x	Oferta		Vendido
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros	X		Acima de 500 metros		
Topografia do terreno:		Plano	x	Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)			Inclinado Acima de 10%		
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	**Formato do terreno** (x) Regular		( ) Irregular		**Fator Transposição:**	2736,03	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto		**Tipo Construção:** (x)Casa ( )Sala ( )Armazém ( )Prédio					**Idade Aparente (em anos):**				15
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):	Rio Privilege				**Telefone de Contato:**	(21) 25538569 / (01)992163118					

AMOSTRA 14											
Endereço:	Av. Portugal - Urca										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	330				**Área Construída (m²):**		318				
Valor solicitado (R$):	4.400.000,00		**Valor/m² (R$):**		13.333,33		**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:**	3218,92	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto		**Tipo Construção:** (x)Casa ( )Sala ( )Armazém ( )Prédio					**Idade Aparente (em anos):**				30
Conservação (assinalar "X")							**Observações**				
	a	- Novo		e	- Reparos simples						
	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes						
x	c	- Regular		g	- Reparos importantes						
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		Acesse Imóvel				**Telefone de Contato:**	(21) 3902-5292				

ANEXO 5
MEMORIAL DE CÁLCULO – VALOR DE MERCADO

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

DADOS DO AVALIANDO															
Área do Terreno (m²)	144,99	F topografia	0,90	F transposição	2.472,36	F área	1,00	F esquina	1,10	Idade (anos)	35	Estado de Conservação	b	Fator K	0,5400

ELEMENTOS COMPARATIVOS						Fca				Ftop	Ft	Fe
Amostras	Valor de Mercado	Área (m²)	Oferta	Valor Benfeitorias	Valor Unitário Imóvel (m²)	Expoente	% Expoente	Fator Área - Fca	Tamanho de Área	Topografia	Transposição	Esquina
1	R$ 2.800.000,00	260,00	0,90	192.779,67	R$ 8.950,85	0,125	79,32%	**1,08**	1,79	1,00	2.736,03	1,00
2	R$ 5.000.000,00	350,00	0,90	282.674,85	R$ 12.049,50	0,125	141,40%	**1,12**	2,41	1,00	3.218,92	1,00
3	R$ 13.500.000,00	691,00	0,90	322.293,35	R$ 17.116,80	0,125	376,58%	**1,22**	4,77	1,00	2.736,03	1,10
4	R$ 3.500.000,00	300,00	0,90	262.253,00	R$ 9.625,82	0,125	106,91%	**1,10**	2,07	1,00	2.736,03	1,00
5	R$ 5.000.000,00	320,00	0,90	178.321,19	R$ 13.505,25	0,125	120,70%	**1,10**	2,21	1,00	3.218,92	1,00
6	R$ 3.500.000,00	300,00	0,90	234.219,71	R$ 9.719,27	0,125	106,91%	**1,10**	2,07	1,00	2.736,03	1,00
7	R$ 4.500.000,00	300,00	0,90	200.766,26	R$ 12.830,78	0,125	106,91%	**1,10**	2,07	1,00	2.736,03	1,00
8	R$ 4.600.000,00	300,00	0,90	223.073,62	R$ 13.056,42	0,125	106,91%	**1,10**	2,07	1,00	2.575,10	1,00
9	R$ 2.500.000,00	290,00	0,90	177.632,70	R$ 7.146,09	0,125	100,01%	**1,09**	2,00	1,00	2.736,03	1,00
10	R$ 4.600.000,00	380,00	0,90	257.773,96	R$ 10.216,38	0,125	162,09%	**1,13**	2,62	1,00	2.736,03	1,00
11	R$ 6.000.000,00	410,00	0,90	353.508,91	R$ 12.308,51	0,125	182,78%	**1,14**	2,83	1,00	2.736,03	1,00
12	R$ 2.500.000,00	250,00	0,90	173.501,70	R$ 8.305,99	0,125	72,43%	**1,07**	1,72	1,00	2.736,03	1,00
13	R$ 6.800.000,00	400,00	0,90	465.143,30	R$ 14.137,14	0,125	175,88%	**1,14**	2,76	0,90	2.736,03	1,00

VALOR DE BENFEITORIAS DO AVALIANDO E DOS DADOS AMOSTRAIS															MÉTODO EVOLUTIVO			
Benfeitorias - Dados Amostrais																		
Amostras	R-8-N-RJ-ABRIL-15	Fator de correção (IBAPE)	Valor a ser considerado/m²	Área	Foc	Valor Final Benfeitorias	Vida útil	Idade (Anos)	Vida Remanescente (meses)	Idade (%)	tado de Conservag	Fator K	R	Custo da Benfeitoria (D*C)	BDI	Valor Benfeitoria (O*P)	FC=VII(VB+VT)
1	R$ 1.283,44	1,056	R$ 1.355,31	200,00	0,7112	R$ 192.779,67	60	20	480	33	e	0,6390	0,2	R$ 256.688,00	1,08	R$ 277.223,04	1,08
2			R$ 1.355,31	290,00	0,7192	R$ 282.674,85	60	25	420	41	d	0,6490	0,2	R$ 372.197,60	1,08	R$ 401.973,41	1,09
3			R$ 1.355,31	290,00	0,82	R$ 322.293,35	60	15	540	25	d	0,7750	0,2	R$ 372.197,60	1,08	R$ 401.973,41	1,11
4			R$ 1.355,31	250,00	0,774	R$ 262.253,00	60	20	480	33	d	0,7175	0,2	R$ 320.860,00	1,08	R$ 346.528,80	1,09
5			R$ 1.355,31	185,00	0,7112	R$ 178.321,19	60	20	480	33	e	0,6390	0,2	R$ 237.436,40	1,08	R$ 256.431,31	1,10
6			R$ 1.355,31	280,00	0,6172	R$ 234.219,71	60	20	480	33	f	0,5215	0,2	R$ 359.363,20	1,08	R$ 388.112,26	1,07
7			R$ 1.355,31	243,00	0,6096	R$ 200.766,26	60	30	360	50	e	0,5120	0,2	R$ 311.875,92	1,08	R$ 336.825,99	1,08
8			R$ 1.355,31	270,00	0,6096	R$ 223.073,62	60	30	360	50	e	0,5120	0,2	R$ 346.528,80	1,08	R$ 374.251,10	1,08
9			R$ 1.355,31	215,00	0,6096	R$ 177.632,70	60	30	360	50	e	0,5120	0,2	R$ 275.939,60	1,08	R$ 298.014,77	1,06
10			R$ 1.355,31	312,00	0,6096	R$ 257.773,96	60	30	360	50	e	0,5120	0,2	R$ 400.433,28	1,08	R$ 432.467,94	1,07
11			R$ 1.355,31	304,00	0,8580	R$ 353.508,91	60	15	540	25	c	0,8225	0,2	R$ 390.165,76	1,08	R$ 421.379,02	1,10
12			R$ 1.355,31	210,00	0,6096	R$ 173.501,70	60	30	360	50	e	0,5120	0,2	R$ 269.522,40	1,08	R$ 291.084,19	1,07
13			R$ 1.355,31	400,00	0,8580	R$ 465.143,30	60	15	540	25	c	0,8225	0,2	R$ 513.376,00	1,08	R$ 554.446,08	1,10
14			R$ 1.355,31	318,00	0,6872	R$ 296.175,93	60	30	360	50	c	0,6090	0,2	R$ 408.133,92	2,08	R$ 848.918,55	1,08
Benfeitorias - Avaliando																		
Imóvel	R$ 1.283,44	1,056	R$ 1.355,31	288,00	0,632	R$ 246.688,59	60	35	300	58	b	0,5400	0,2	R$ 369.630,72	1,08	R$ 399.201,18	0,93

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	Fator de Comercialização	Total dos Fatores	Valor unitário Vu (m²)
1	R$ 8.950,85	1,08	0,90	0,90	1,10	0,85	1,08	0,91	**R$ 8.127,94**
2	R$ 12.049,50	1,12	0,77	0,90	1,10	0,83	1,09	0,81	**R$ 9.712,06**
3	R$ 17.116,80	1,22	0,90	0,90	1,00	0,70	1,11	0,82	**R$ 14.078,66**
4	R$ 9.625,82	1,10	0,90	0,90	1,10	0,75	1,09	0,84	**R$ 8.106,94**
5	R$ 13.505,25	1,10	0,77	0,90	1,10	0,85	1,10	0,81	**R$ 10.991,44**
6	R$ 9.719,27	1,10	0,90	0,90	1,10	1,04	1,07	1,10	**R$ 10.719,47**
7	R$ 12.830,78	1,10	0,90	0,90	1,10	1,05	1,08	1,13	**R$ 14.561,76**
8	R$ 13.056,42	1,10	0,96	0,90	1,10	1,05	1,08	1,19	**R$ 15.522,46**
9	R$ 7.146,09	1,09	0,90	0,90	1,10	1,05	1,06	1,11	**R$ 7.956,69**
10	R$ 10.216,38	1,13	0,90	0,90	1,10	1,05	1,07	1,16	**R$ 11.855,17**
11	R$ 12.308,51	1,14	0,90	0,90	1,10	0,66	1,10	0,80	**R$ 9.878,09**
12	R$ 8.305,99	1,07	0,90	0,90	1,10	1,05	1,07	1,09	**R$ 9.090,28**
13	R$ 14.137,14	1,14	0,90	1,00	1,10	0,66	1,10	0,90	**R$ 12.692,82**
14	R$ 11.102,50	1,11	0,77	0,90	1,10	0,89	1,08	0,84	**R$ 11.996,93**

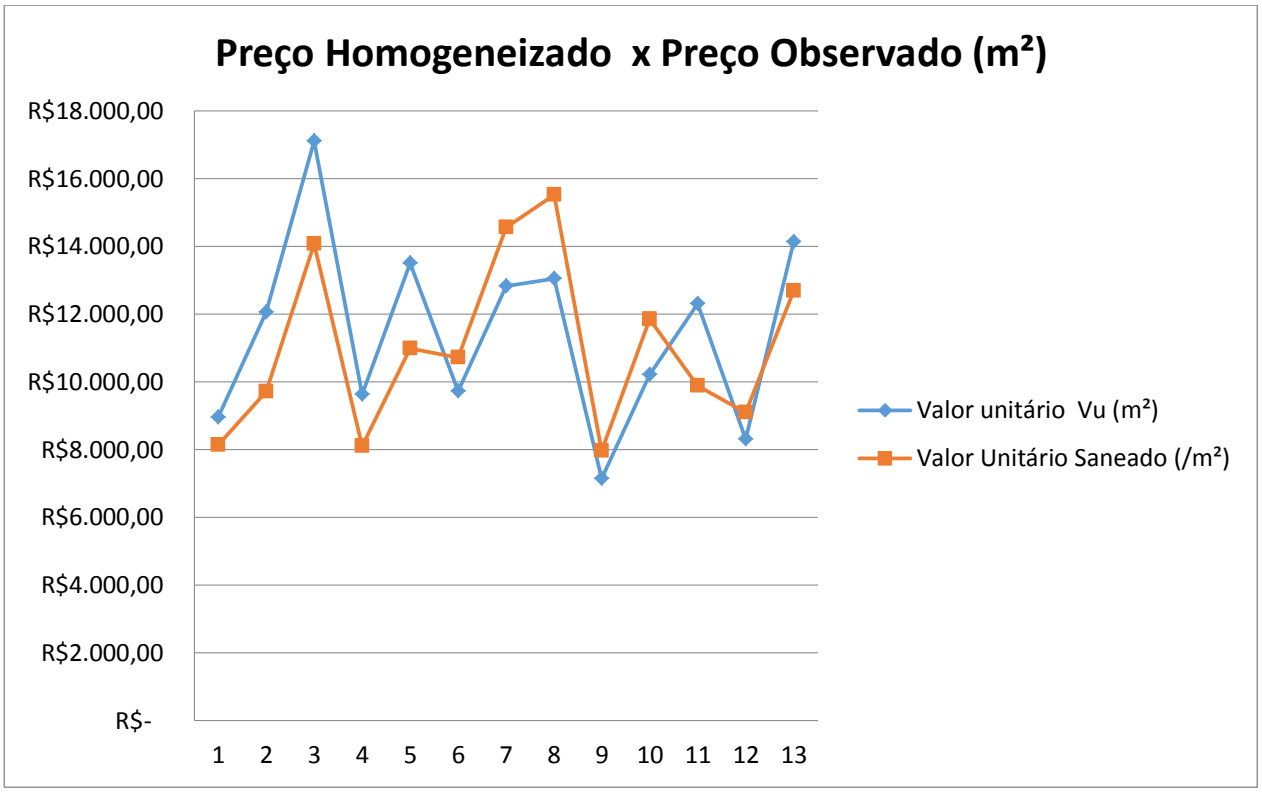
TRATAMENTO ESTATÍSTICO		
Saneamento das Amostras		Valor Unitário Saneado(m²)
N° Elementos	13	R$ 8.127,94
Somatório	R$ 143.293,78	R$ 9.712,06
Média aritmética	11022,59834	R$ 14.078,66
Limite superior (+30 %)	R$ 14.329,38	R$ 8.106,94
Limite inferior (-30 %)	R$ 7.715,82	R$ 10.991,44
		R$ 10.719,47
		-
		-
		R$ 7.956,69
		R$ 11.855,17
		R$ 9.878,09
		R$ 9.090,28
		R$ 12.692,82
		R$ 11.996,93

MÉDIAS SANEADAS		
Nº Elementos Saneados:	12	
Média	R$ 10.291,78	**média saneada**
lim sup.	13379,31179	**lim superior**
lim inf.	7204,244812	**lim inferior**
DesvPad	2.002,03	**desvio padrão**

COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO		
Desvio Padrão	2763,43	2002,03
Média	R$ 11.459,14	R$ 10.291,78
Coeficiente de Variação	**0,241155537**	**19,45%**

VALOR DE MERCADO					
Área (m²)	Valor/m²	Valor do Terreno (R$)	Valor Benfeitorias (R$)	Valor Final (R$)	Valor Final Considerando o Fator de Comercialização (R$)
144,99	R$ 10.291,78	R$ 1.492.204,94	R$ 246.688,59	R$ 1.738.893,52	R$ 1.624.069,59

Valor unitário Vu (m²)	Valor Unitário Saneado (/m²)
R$ 8.950,85	R$ 8.127,94
R$ 12.049,50	R$ 9.712,06
R$ 17.116,80	R$ 14.078,66
R$ 9.625,82	R$ 8.106,94
R$ 13.505,25	R$ 10.991,44
R$ 9.719,27	R$ 10.719,47
R$ 12.830,78	R$ 14.561,76
R$ 13.056,42	R$ 15.522,46
R$ 7.146,09	R$ 7.956,69
R$ 10.216,38	R$ 11.855,17
R$ 12.308,51	R$ 9.878,09
R$ 8.305,99	R$ 9.090,28
R$ 14.137,14	R$ 12.692,82
R$ 11.102,50	R$ 11.996,93


Preço Homogeneizado x Preço Observado (m²)
R$18.000,00
R$16.000,00
R$14.000,00
R$12.000,00
R$10.000,00
R$8.000,00
R$6.000,00
R$4.000,00
R$2.000,00
R$-
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13
Valor unitário Vu (m²)
Valor Unitário Saneado (/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 Urbano Santos - Bairro da Urca										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	250										
Valor solicitado (R$):	7.500,00	**Valor/m² (R$):**			30,00	**Tipo de Negócio:**		Oferta	x	Aluguel	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		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:**		2736,03	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto		**Tipo Construção:** ( )Apartamento ( )Sala (x)Casa ( )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):	Viva Real Imóveis					**Telefone de Contato:**	(21) 2215-5419 / (21) 97127-0201				

AMOSTRA 02

Endereço:	Rua Otavio Correia - Bairro Urca										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	200										
Valor solicitado (R$):	5.500,00	**Valor/m² (R$):**			27,50	**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:		Plano	x	Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	**Formato do terreno** (x) Regular ( ) Irregular			**Fator Transposição:**		2736,03	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto		**Tipo Construção:** ( )Apartamento ( )Sala (x)Casa ( )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):	Viva Real Imóveis					**Telefone de Contato:**	(21) 2215-5419 / (21) 97127-0201				

AMOSTRA 03

Endereço:	Av. São Sebastiao, 205 - Bairro Urca										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	350										
Valor solicitado (R$):	15.000,00	**Valor/m² (R$):**			42,86	**Tipo de Negócio:**		Oferta	x	Aluguel	
Distância do Imóvel Avaliando:	x	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:**		2472,36	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto		**Tipo Construção:** ( )Apartamento ( )Sala (x)Casa ( )Prédio					**Idade Aparente (em anos):**				15
Conservação (assinalar "X")							**Observações**				
	a	- Novo	x	e	- Reparos simples						
	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes						
	c	- Regular		g	- Reparos importantes						
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):	Viva Real Imóveis					**Telefone de Contato:**	(21) 2215-5419 / (21) 97127-0201				

AMOSTRA 04											
Endereço:	Rua Candido Gaffree, 176 - Bairro Urca										
Cidade:	Rio de Janeiro								Estado:	RJ	
Área do imóvel (m²):	450										
Valor solicitado (R$):	18.000,00		Valor/m² (R$):		40,00		Tipo de Negócio:		Oferta	x	Aluguel
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x	Acima de 500 metros		
Topografia do terreno:	x	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)			Inclinado Acima de 10%		
Localização do terreno em relação a rua:	X	Meio de quadra		Esquina	Formato do terreno (x) Regular ( ) Irregular				Fator Transposição:	2736,03	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto		Tipo Construção: ( )Apartamento ( )Sala (x)Casa ( )Prédio					Idade Aparente (em anos):				20
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):	Viva Real Imóveis					Telefone de Contato:	(21) 2215-5419 / (21) 97127-0201				

AMOSTRA 05											
Endereço:	Rua Ramon Franco										
Cidade:	Rio de Janeiro								Estado:	RJ	
Área do imóvel (m²):	300										
Valor solicitado (R$):	10.000,00		Valor/m² (R$):		33,33		Tipo de Negócio:		Oferta	x	Aluguel
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x	Acima de 500 metros		
Topografia do terreno:	x	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)			Inclinado Acima de 10%		
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	Formato do terreno (x) Regular ( ) Irregular				Fator Transposição:	3283,13	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto		Tipo Construção: ( )Apartamento ( )Sala (x)Casa ( )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):	Rezende Administradora					Telefone de Contato:	(021) 3064-2862				

AMOSTRA 06											
Endereço:	Avenida Portugal										
Cidade:	Rio de Janeiro								Estado:	RJ	
Área do imóvel (m²):	385										
Valor solicitado (R$):	23.000,00		Valor/m² (R$):		59,74		Tipo de Negócio:		Oferta	x	Aluguel
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x	Acima de 500 metros		
Topografia do terreno:	x	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)			Inclinado Acima de 10%		
Localização do terreno em relação a rua:		Meio de quadra	x	Esquina	Formato do terreno (x) Regular ( ) Irregular				Fator Transposição:	3218,92	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto		Tipo Construção: ( )Apartamento ( )Sala (x)Casa ( )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):	Coldwell Banker Quattro I Negocios Imobiliarios					Telefone de Contato:	(021) 3500-7965				

AMOSTRA 07											
Endereço:	Avenida Pasteur										
Cidade:	Rio de Janeiro								Estado:	RJ	
Área do imóvel (m²):	500										
Valor solicitado (R$):	19.000,00		Valor/m² (R$):		38,00		Tipo de Negócio:		Oferta	x	Aluguel
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros	x	201 - 500 metros		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:	x	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	Formato do terreno (x) Regular ( ) Irregular			Fator Transposição:		2575,1	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto		Tipo Construção: ( )Apartamento ( )Sala (x)Casa ( )Prédio					Idade Aparente (em anos):			25	
Conservação (assinalar "X")							Observações				
	a	- Novo		e	- Reparos simples						
	b	- Entre novo e regular	x	f	- Entre reparos simples e importantes						
	c	- Regular		g	- Reparos importantes						
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):	4 Forliving				Telefone de Contato:	(021) 3245-6900 - (021) 7711-3165					

AMOSTRA 08											
Endereço:	Rua Cândido Gaffree										
Cidade:	Rio de Janeiro								Estado:	RJ	
Área do imóvel (m²):	450										
Valor solicitado (R$):	18.000,00		Valor/m² (R$):		40,00		Tipo de Negócio:		Oferta	x	Aluguel
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros	x	201 - 500 metros		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:	x	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	Formato do terreno (x) Regular ( ) Irregular			Fator Transposição:		2736,03	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto		Tipo Construção: ( )Apartamento ( )Sala (x)Casa ( )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):	Ana e Tereza Consultoria				Telefone de Contato:	(021) 2547-0139					

AMOSTRA 09											
Endereço:	Avenida São Sebastião										
Cidade:	Rio de Janeiro								Estado:	RJ	
Área do imóvel (m²):	110										
Valor solicitado (R$):	9.000,00		Valor/m² (R$):		81,82		Tipo de Negócio:		Oferta	x	Aluguel
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros	x	201 - 500 metros		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:	x	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	Formato do terreno (x) Regular ( ) Irregular			Fator Transposição:		2472,36	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto		Tipo Construção: ( )Apartamento ( )Sala (x)Casa ( )Prédio					Idade Aparente (em anos):			15	
Conservação (assinalar "X")							Observações				
	a	- Novo		e	- Reparos simples						
	b	- Entre novo e regular	x	f	- Entre reparos simples e importantes						
	c	- Regular		g	- Reparos importantes						
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):	Lucrum Imobiliaria				Telefone de Contato:	(021) 2522-0090					

AMOSTRA 10											
Endereço:	Rua Otavio Correia										
Cidade:	Rio de Janeiro								Estado:	RJ	
Área do imóvel (m²):	150										
Valor solicitado (R$):	5.000,00		Valor/m² (R$):		33,33	Tipo de Negócio:		Oferta	x	Aluguel	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros	x	201 - 500 metros		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:	x	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	Formato do terreno (x) Regular		( ) Irregular	Fator Transposição:		2736,03	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto		Tipo Construção: ( )Apartamento ( )Sala (x)Casa ( )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):	Tavares					Telefone de Contato:	(21) 3261-4250				

AMOSTRA 11											
Endereço:	Rua Joaquim Caetano										
Cidade:	Rio de Janeiro								Estado:	RJ	
Área do imóvel (m²):	220										
Valor solicitado (R$):	13.500,00		Valor/m² (R$):		61,36	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:		2736,03	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto		Tipo Construção: ( )Apartamento ( )Sala (x)Casa ( )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):	Pedro					Telefone de Contato:	(21) 2196-6009				

AMOSTRA 12											
Endereço:	Rua Otavio Correia										
Cidade:	Rio de Janeiro								Estado:	RJ	
Área do imóvel (m²):	120										
Valor solicitado (R$):	5.500,00		Valor/m² (R$):		45,83	Tipo de Negócio:		Oferta	x	Aluguel	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros	x	201 - 500 metros		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:	x	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	Formato do terreno (x) Regular		( ) Irregular	Fator Transposição:		2472,36	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto		Tipo Construção: ( )Apartamento ( )Sala (x)Casa ( )Prédio						Idade Aparente (em anos):			35
Conservação (assinalar "X")								Observações			
	a	- Novo		e	- Reparos simples						
	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes						
	c	- Regular	x	g	- Reparos importantes						
x	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):	Stars imobiliaria					Telefone de Contato:	(21) 2275-7523				

AMOSTRA 13											
Endereço:	Rua Urbano Santos										
Cidade:	Rio de Janeiro								Estado:	RJ	
Área do imóvel (m²):	240										
Valor solicitado (R$):	7.500,00		Valor/m² (R$):		31,25	Tipo de Negócio:		Oferta	x	Aluguel	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros	x	Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:	x	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	Formato do terreno (x) Regular		( ) Irregular	Fator Transposição:		2736,03	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto		Tipo Construção: ( )Apartamento ( )Sala (x)Casa ( )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):	Marco de Oliveira Imobiliaria					Telefone de Contato:	(11) (021) 2215-5419				

ANEXO 8
MEMORIAL DE CÁLCULO – VALOR DE ALUGUEL

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

DADOS DO AVALIANDO

Área do Imóvel (m²)	288,00	F topografia	0,90	F transposição	2.472,36	F área	1,00	F esquina	1,10	Idade (anos)	35	Estado de Conservação	b	Fator K	0,5400

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$ 7.500,00	250,00	1,00	R$ 30,00	0,250	13,19%	**0,97**	0,87	1,00	2.736,03	1,00	60	35	300	58	e	0,4440	0,2
2	R$ 5.500,00	200,00	1,00	R$ 27,50	0,125	30,56%	**0,96**	0,69	0,90	2.736,03	1,00	60	35	300	58	e	0,4440	0,2
3	R$ 15.000,00	350,00	1,00	R$ 42,86	0,250	21,53%	**1,05**	1,22	1,00	2.472,36	1,00	60	15	540	25	e	0,6910	0,2
4	R$ 18.000,00	450,00	1,00	R$ 40,00	0,125	56,25%	**1,06**	1,56	1,00	2.736,03	1,00	60	20	480	33	f	0,5215	0,2
5	R$ 10.000,00	300,00	1,00	R$ 33,33	0,250	4,17%	**1,01**	1,04	1,00	3.283,13	1,00	60	30	360	50	f	0,4180	0,2
6	R$ 23.000,00	385,00	1,00	R$ 59,74	0,125	33,68%	**1,04**	1,34	1,00	3.218,92	1,10	60	35	300	58	e	0,4440	0,2
7	R$ 19.000,00	500,00	1,00	R$ 38,00	0,125	73,61%	**1,07**	1,74	1,00	2.575,10	1,00	60	25	420	41	f	0,4720	0,2
8	R$ 18.000,00	450,00	1,00	R$ 40,00	0,125	56,25%	**1,06**	1,56	1,00	2.736,03	1,00	60	35	300	58	e	0,4440	0,2
9	R$ 9.000,00	110,00	1,00	R$ 81,82	0,125	61,81%	**0,89**	0,38	1,00	2.472,36	1,00	60	15	540	25	f	0,5630	0,2
10	R$ 5.000,00	150,00	1,00	R$ 33,33	0,125	47,92%	**0,92**	0,52	1,00	2.736,03	1,00	60	30	360	50	f	0,4180	0,2
11	R$ 13.500,00	220,00	1,00	R$ 61,36	0,250	23,61%	**0,93**	0,76	1,00	2.736,03	1,00	60	30	360	50	e	0,5120	1,2
12	R$ 5.500,00	120,00	1,00	R$ 45,83	0,125	58,33%	**0,90**	0,42	1,00	2.472,36	1,00	60	35	300	58	d	0,4980	2,2
13	R$ 7.500,00	240,00	1,00	R$ 31,25	0,250	16,67%	**0,96**	0,83	1,00	2.736,03	1,00	60	35	300	58	e	0,4440	3,2

VALOR DE BENFEITORIAS DO AVALIANDO E DOS DADOS AMOSTRAIS															MÉTODO EVOLUTIVO			
Benfeitorias - Dados Amostrais																		
Amostras	R-8-N-RJ-ABRIL-15	Fator de correção (IBAPE)	Valor a ser considerado/m²	Área	Foc	Valor Final Benfeitorias	Vida útil	Idade (Anos)	Vida Remanescente (meses)	Idade (%)	tado de Conservaç	Fator K	R	Custo da Benfeitoria (D*C)	BDI	Valor Benfeitoria (O*P)	FC=VI/(VB+VT)
1	R$ 1.283,44	1,056	R$ 1.355,31	200,00	0,7112	R$ 192.779,67	60	20	480	33	e	0,6390	0,2	R$ 256.688,00	1,08	R$ 277.223,04	1,08
2			R$ 1.355,31	290,00	0,7192	R$ 282.674,85	60	25	420	41	d	0,6490	0,2	R$ 372.197,60	1,08	R$ 401.973,41	1,09
3			R$ 1.355,31	290,00	0,82	R$ 322.293,35	60	15	540	25	d	0,7750	0,2	R$ 372.197,60	1,08	R$ 401.973,41	1,11
4			R$ 1.355,31	250,00	0,774	R$ 262.253,00	60	20	480	33	d	0,7175	0,2	R$ 320.860,00	1,08	R$ 346.528,80	1,09
5			R$ 1.355,31	185,00	0,7112	R$ 178.321,19	60	20	480	33	e	0,6390	0,2	R$ 237.436,40	1,08	R$ 256.431,31	1,10
6			R$ 1.355,31	280,00	0,6172	R$ 234.219,71	60	20	480	33	f	0,5215	0,2	R$ 359.363,20	1,08	R$ 388.112,26	1,07
7			R$ 1.355,31	243,00	0,6096	R$ 200.766,26	60	30	360	50	e	0,5120	0,2	R$ 311.875,92	1,08	R$ 336.825,99	1,08
8			R$ 1.355,31	270,00	0,6096	R$ 223.073,62	60	30	360	50	e	0,5120	0,2	R$ 346.528,80	1,08	R$ 374.251,10	1,08
9			R$ 1.355,31	215,00	0,6096	R$ 177.632,70	60	30	360	50	e	0,5120	0,2	R$ 275.939,60	1,08	R$ 298.014,77	1,06
10			R$ 1.355,31	312,00	0,6096	R$ 257.773,96	60	30	360	50	e	0,5120	0,2	R$ 400.433,28	1,08	R$ 432.467,94	1,07
11			R$ 1.355,31	304,00	0,8580	R$ 353.508,91	60	15	540	25	c	0,8225	0,2	R$ 390.165,76	1,08	R$ 421.379,02	1,10
12			R$ 1.355,31	210,00	0,6096	R$ 173.501,70	60	30	360	50	e	0,5120	0,2	R$ 269.522,40	1,08	R$ 291.084,19	1,07
13			R$ 1.355,31	400,00	0,8580	R$ 465.143,30	60	15	540	25	c	0,8225	0,2	R$ 513.376,00	1,08	R$ 554.446,08	1,10
14			R$ 1.355,31	318,00	0,6872	R$ 296.175,93	60	30	360	50	c	0,6090	0,2	R$ 408.133,92	2,08	R$ 848.918,55	1,08
Benfeitorias - Avaliando																		
Imóvel	R$ 1.283,44	1,056	R$ 1.355,31	288,00	0,632	R$ 246.688,59	60	35	300	58	b	0,5400	0,2	R$ 369.630,72	1,08	R$ 399.201,18	0,93

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$ 30,00	0,97	0,90	0,90	1,10	1,22	1,09	**R$ 32,55**
2	R$ 27,50	0,96	0,90	1,00	1,10	1,22	1,18	**R$ 32,32**
3	R$ 42,86	1,05	1,00	0,90	1,10	0,78	0,83	**R$ 35,63**
4	R$ 40,00	1,06	0,90	0,90	1,10	1,04	1,00	**R$ 39,86**
5	R$ 33,33	1,01	0,75	0,90	1,10	1,29	1,06	**R$ 35,17**
6	R$ 59,74	1,04	0,77	0,90	1,00	1,22	0,92	**R$ 55,04**
7	R$ 38,00	1,07	0,96	0,90	1,10	1,14	1,18	**R$ 44,67**
8	R$ 40,00	1,06	0,90	0,90	1,10	1,22	1,18	**R$ 47,09**
9	R$ 81,82	0,89	1,00	0,90	1,10	0,96	0,85	**R$ 69,20**
10	R$ 33,33	0,92	0,90	0,90	1,10	1,29	1,12	**R$ 37,24**
11	R$ 61,36	0,93	0,90	0,90	1,10	1,05	0,89	**R$ 54,81**
12	R$ 45,83	0,90	1,00	0,90	1,10	1,08	0,98	**R$ 44,95**
13	R$ 31,25	0,96	0,90	0,90	1,10	1,22	1,08	**R$ 33,60**

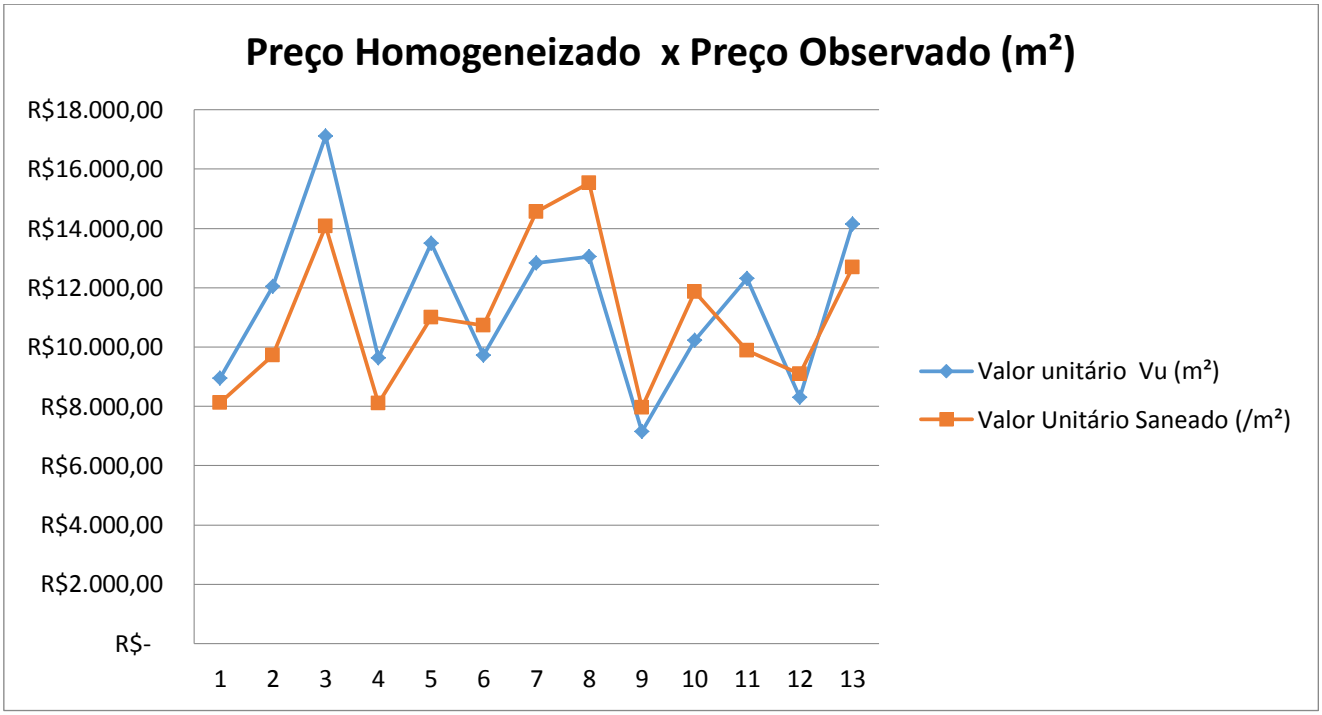
TRATAMENTO ESTATÍSTICO		
Saneamento das Amostras		Valor Unitário Saneado(m²)
N° Elementos	13	R$ 32,55
Somatório	R$ 562,13	R$ 32,32
Média aritmética	R$ 43,24	R$ 35,63
Limite superior (+30 %)	R$ 56,21	R$ 39,86
Limite inferior (-30 %)	R$ 30,27	R$ 35,17
		R$ 55,04
		R$ 44,67
		R$ 47,09
		-
		R$ 37,24
		R$ 54,81
		R$ 44,95
		R$ 33,60
		-
		-
		-

MÉDIAS SANEADAS			
N° Elementos Saneados:	12		
Média	R$	41,08	média saneada
lim sup.	R$	53,40	lim superior
lim inf.	R$	28,75	lim inferior
DesvPad		8,17	desvio padrão

COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
Desvio Padrão		15,56		8,17
Média	R$	43,46	R$	41,08
Coeficiente de Variação		35,81%		19,88%

VALOR DE ALUGUEL				
Área (m²)	Valor/m²		Valor do Imóvel (R$)	
288,00	R$	41,08	R$	11.830,38

Valor unitário Vu (m²)	Valor Unitário Saneado (/m²)
R$ 8.950,85	R$ 8.127,94
R$ 12.049,50	R$ 9.712,06
R$ 17.116,80	R$ 14.078,66
R$ 9.625,82	R$ 8.106,94
R$ 13.505,25	R$ 10.991,44
R$ 9.719,27	R$ 10.719,47
R$ 12.830,78	R$ 14.561,76
R$ 13.056,42	R$ 15.522,46
R$ 7.146,09	R$ 7.956,69
R$ 10.216,38	R$ 11.855,17
R$ 12.308,51	R$ 9.878,09
R$ 8.305,99	R$ 9.090,28
R$ 14.137,14	R$ 12.692,82


Preço Homogeneizado x Preço Observado (m²)
R$18.000,00
R$16.000,00
R$14.000,00
R$12.000,00
R$10.000,00
R$8.000,00
R$6.000,00
R$4.000,00
R$2.000,00
R$-
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13
Valor unitário Vu (m²)
Valor Unitário Saneado (/m²)

ANEXO 9

CROQUI