



**ControlConsulting**

Avaliação e Gestão de Ativos

# 2019

## Laudo de Avaliação

**Quiosque de lanches 1**  
Rua São Francisco Xavier, nº 524 -  
Maracanã - Rio de Janeiro - RJ.

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

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

Uma empresa  
  
ControlGroup

Abril/2019



**ControlConsulting**  
Avaliação e Gestão de Ativos

---



## **Universidade do Estado do Rio de Janeiro - UERJ**

Avaliação do Valor de Locação do Imóvel localizado na Rua São Francisco Xavier, nº 524 (Quiosque de lanches 1) – Maracanã – Rio de Janeiro – RJ.

**São Paulo, 23 de abril de 2019.**

São Paulo, 23 de abril de 2019.

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 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 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 Aluguel mensal:**

R\$ 2.321,90 (Dois mil, trezentos e vinte um reais e noventa centavos).

Atenciosamente,

---

**Marcelo F. Carmos**

*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**

---

**Adriano C. de Matos**

*Responsável Técnico*

CREA 5063503510

*Engenheiro Civil*

**ControlConsulting**

**Avaliação e Gestão de Ativos**

## SINOPSE

**BEM AVALIADO:** Localizado na Rua São Francisco Xavier, nº 524 (Quiosque de lanches 1) – Maracanã – Rio de Janeiro – RJ. O imóvel possui área de 53,91m².

**DATA DA VISTORIA:** 27/03/2019.

**PROPRIETÁRIO:** Universidade do Estado do Rio de Janeiro.

**METODOLOGIA UTILIZADA:** Método Comparativo Direto de Mercado.

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

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

## 1. OBJETIVO

Este trabalho tem por objetivo apresentar um relatório técnico e fotográfico com a finalidade de determinar o justo valor de 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 -19.

## 2. INTERESSADO

Universidade do Estado do Rio de Janeiro

Endereço: Rua São Francisco Xavier N°. 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 Localizado na Rua São Francisco Xavier, nº 524 (Quiosque de lanches 1) – Maracanã – Rio de Janeiro – RJ.



O local está aproximadamente a 300 metros da Estação de metrô Maracanã e a 550 metros do Estádio do Maracanã.



### 3.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Maracanã é um bairro da Zona Norte do município do Rio de Janeiro. Faz limite com a Praça da Bandeira, São Francisco Xavier, Tijuca e Vila Isabel na Zona Norte e Bairro Imperial de São Cristóvão e Mangueira na Zona Central. Apesar de ser vizinho à Mangueira, esta não se localiza dentro dos limites do bairro, e ainda é separa por uma linha de trem; é um dos bairros cariocas que atualmente não possuem favelas. Cortado pela Avenida Maracanã, uma das principais vias de acesso à Tijuca, tem também como ruas principais a São Francisco Xavier, General Canabarro e a Avenida Professor Manoel de Abreu. É um bairro de ruas tipicamente residenciais, embora tenham muito trânsito e contenham diversos colégios e empresas, como a sede da Petrobras Distribuidora na Rua General Canabarro.

O bairro do Maracanã faz parte da região administrativa de Vila Isabel, que abrange os bairros de Vila Isabel, Andaraí e Grajaú. Ocupa uma área territorial de aproximadamente 1,67 km<sup>2</sup>, com uma total construída de 100%, não apresentando área verde. Portanto, é totalmente urbanizado, com ruas asfaltadas, rios canalizados e rede de esgoto implantada em toda a região.

Quanto ao uso do solo, pode-se dizer que é basicamente residencial, com grande número de imóveis e particularmente de edifícios. A população do bairro caiu de 27.319 habitantes em 2000, para 25.256 habitantes em 2010.

No bairro encontram-se duas grandes universidades: a Universidade Veiga de Almeida e a Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ). E também, vários colégios tradicionais como: o Centro Federal de Educação Tecnológica Celso Suckow da Fonseca (CEFET-RJ), o Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio de Janeiro (IFRJ), a Escola Técnica Estadual Ferreira Viana vinculada à FAETEC, o Colégio Militar do Rio de Janeiro (CMRJ), um campus do Colégio Pedro II, o Colégio Nossa Senhora da Ressurreição e o Colégio Primeiro de Maio.

O Complexo Esportivo do Maracanã; é um grande quarteirão do bairro composto pelo Estádio Mário Filho (conhecido como Estádio do Maracanã), Ginásio Gilberto Cardoso (conhecido como Maracanãzinho), Estádio de Atletismo Célio de Barros e Parque Aquático Júlio Delamare; sendo circundados por uma ciclovia e pelas ruas Prof. Euríco Rabelo e Prof. Manoel de Abreu e pelas avenidas Maracanã e Radial Oeste.

### 3.3 ZONEAMENTO

O imóvel encontra-se em uma ZRM - Zona Residencial Multifamiliar.

Para esse zoneamento, destacam-se os seguintes parâmetros urbanísticos:

- ✓ Macrozona de Ocupação= Macrozona Incentivada
- ✓ Área de Planejamento = AP 2.2 – Tijuca
- ✓ Região Administrativa = IX. Vila Isabel – Maracanã
- ✓ Índice de aproveitamento do terreno IAT = 4,0

### 3.4 DOCUMENTAÇÃO

Matrícula: Imóvel não possui.

Croqui/Planta: Sim.

### 3.5 CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

O imóvel possui uma área edificada de 53,91m<sup>2</sup>, sendo este um quiosque de lanches.

A estrutura da edificação é toda de madeira, a cobertura possui estrutura de madeira e telhado.

Na área interna, o revestimento das paredes são de madeiras envernizadas e piso de madeira, as janelas e as portas são de madeira.

Em um modo geral o imóvel encontra-se em estado de conservação bom.

### 3.6 OCUPAÇÃO

No momento da vistoria o imóvel encontrava-se ocupado por um quiosque de lanches.



### 3.7 VISTORIA DO AVALIANDO

A vistoria foi realizada na data de 27/03/2019.

Contexto Imobiliário:

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

### 4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A liquidez do imóvel é considerada normal conforme caracterização da região, infraestrutura e comportamento do mercado na região. Foi possível observar que há um número relativo de imóveis disponíveis na região com média oferta e média procura.

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

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

Devido a infraestrutura urbana da região, como iluminação, transporte, serviços, entre outros, podemos concluir que o mercado imobiliário da região está aquecido, principalmente devido ao grande fluxo de transeuntes. Levando em consideração a relação Custo x benefício a disponibilidade de imóveis para negociação pode ser dificultada.

## 5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

### 5.1 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE MERCADO

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

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

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

### 5.2 CÁLCULOS

Após realizada a pesquisa de valores imobiliários, obtivemos uma amostra composta por valores de locação 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 Oferta:* Tende a igualar os tipos de negociações levando em consideração se o imóvel está à venda, se está disponível para venda 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, ocorrida no fechamento.

*Fator Área:* Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do “Curso Básico

de Engenharia Legal e de Avaliações”, de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini.

*Fator Topografia:* Indica e equaliza os imóveis que apresentem acidentes topográficos, levando em consideração o nível da rua.

*Fator Transposição:* Transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local.

*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.

## 6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

### 6.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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
					<b>Total de Pontos</b>

**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

PRECISÃO		
média	R\$ 43,07	
intervalo de confiança	0,80	
"n-1"	4,00	
n	5,00	
t student	1,5332	
desvio padrão	6,47	
raiz de "n"	2,24	
resultado	R\$ 4,44	
max	R\$ 47,51	
min	R\$ 38,63	
% em torno da média	<b>20,603</b>	<30%
<b>Enquadrado no Grau III</b>		



## 7. VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL

VALOR DE ALUGUEL DO IMÓVEL		
Valor unitário médio homogeneizado (m <sup>2</sup> )	R\$	43,07
Área total do imóvel (m <sup>2</sup> )		53,91
Intervalo de arbítrio do avaliador		
	(m <sup>2</sup> )	(Total)
máximo (+15%)	R\$ 49,53	R\$ 2.670,19
mínimo (-15%)	R\$ 36,61	R\$ 1.973,62
Valor Final	R\$ 2.321,90	
Valor máximo	R\$ 2.670,19	
Valor mínimo	R\$ 1.973,62	

## 8. ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação possui 14 (quatorze) folhas impressas sendo esta última, datada e assinada.

Acompanham 6 (seis) anexos.

São Paulo, 23 de abril de 2019.

---

**Marcelo F. Carmos**  
*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*

---

**Adriano C. de Matos**  
*Responsável Técnico*  
CREA 5063503510  
*Engenheiro Civil*  
**ControlConsulting**  
*Avaliação e Gestão de Ativos*

## ANEXO 1 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



**Vista geral do quiosque**



**Vista geral do quiosque**



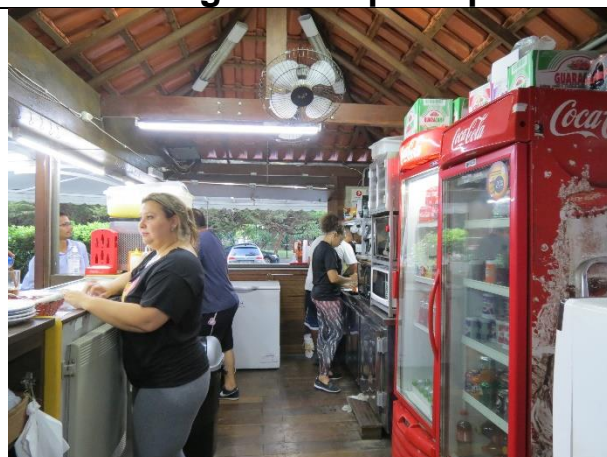
**Vista geral do quiosque**



**Vista geral do quiosque**

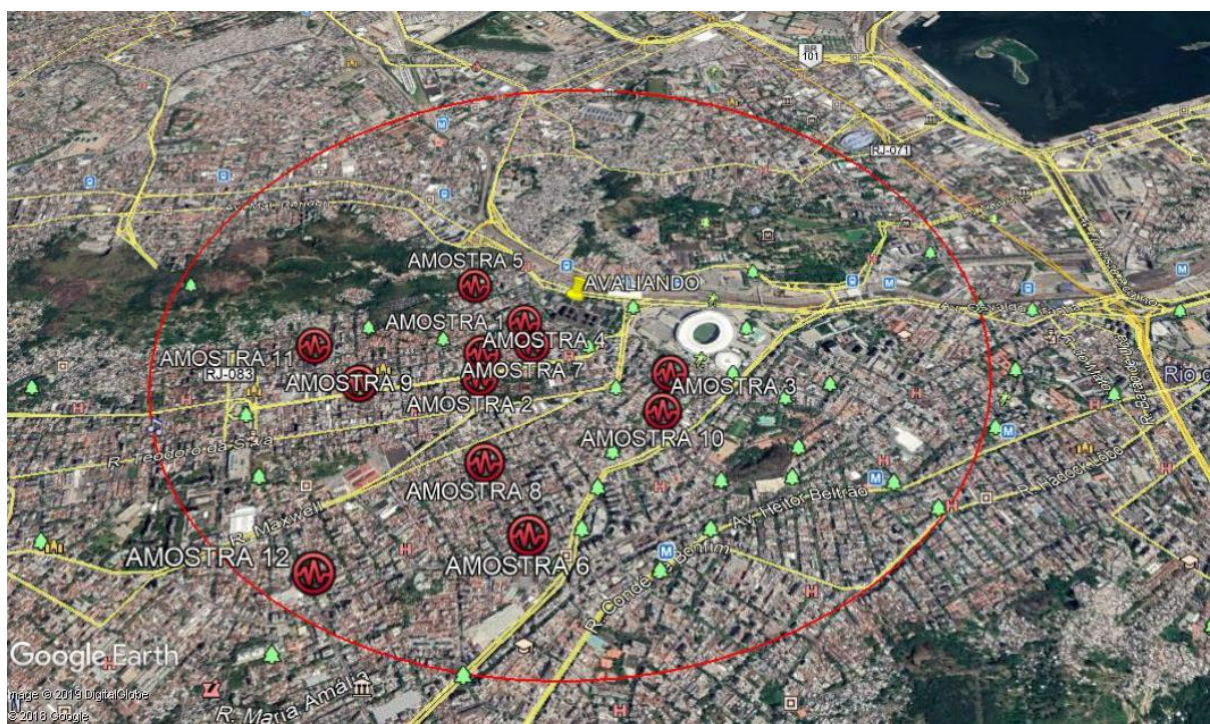


**Vista geral do quiosque**



**Vista interna do quiosque**

## ANEXO 2 MAPA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL E AMOSTRAS VALOR DE ALUGUEL





## ANEXO 3 DADOS AMOSTRAIS – VALOR DE ALUGUEL

INFORMAÇÕES SOBRE AS AMOSTRAS											
<b>AMOSTRA 01</b>											
Endereço:		RUA JORGE RUDGE, 60									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		75,00									
Valor solicitado (R\$):		2.500,00		Valor/m² (R\$):		33,33		Tipo de Negócio:		x Oferta    Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		x 201 - 500 metros		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular    ( ) Irregular		Fator Transposição:		2.177,76	
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial (X) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Apartamento ( ) Sala (x) Loja ( ) 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):		BERVEL EMPREENDIMENTOS LTDA				Telefone de Contato: (21) 2533-8869					
<b>AMOSTRA 02</b>											
Endereço:		RUA PEREIRA NUNES, 390									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		50,00									
Valor solicitado (R\$):		5.200,00		Valor/m² (R\$):		104,00		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:		2.534,50	
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial (X) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Apartamento (X) Sala ( ) Loja ( ) Prédio ( ) Casa				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):		NOVO MUNDO ADM LTDA				Telefone de Contato: (21) 2217-9716					
<b>AMOSTRA 03</b>											
Endereço:		RUA SÃO FRANCISCO XAVIER, 415									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		180,00									
Valor solicitado (R\$):		6.500,00		Valor/m² (R\$):		36,11		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:		3.245,85	
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial (X) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Apartamento ( ) Sala (x) Loja ( ) Prédio ( ) Casa				Idade Aparente (em anos):		35			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo				e		- Reparos simples			
b		- Entre novo e regular		x		f		- Entre reparos simples e importantes			
c		- Regular				g		- Reparos importantes			
d		- Entre regular e reparos simples				h		- Entre reparos importantes e s/ valor			
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		ZAP IMOVEIS				Telefone de Contato: (21) 2272-4422					



AMOSTRA 04													
Endereço:		BOULEVARD VINTE E OITO DE SETEMBRO, 144											
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ			
Área do imóvel (m²):		60,00											
Valor solicitado (R\$):		5.200,00		Valor/m² (R\$):		86,67		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:		3.480,32			
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial (X) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto			Tipo Construção: ( ) Apartamento ( ) Sala (X) Loja ( ) Prédio ( ) Casa				Idade Aparente (em anos):			35			
Conservação (assinalar "X")						Observações							
a		- Novo		e		- Reparos simples		<a href="https://www.zapimoveis.com.br/oferta/luquet+loja+esloja+vila+isabel+zona+norte+rio-de-janeiro+ve/60m2/D_53306277/?paginaoferta=10">https://www.zapimoveis.com.br/oferta/luquet+loja+esloja+vila+isabel+zona+norte+rio-de-janeiro+ve/60m2/D_53306277/?paginaoferta=10</a>					
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):			ADM 4 MARIAS LTDA				Telefone de Contato: (21) 2533-8869						
AMOSTRA 05													
Endereço:		RUA OITO DE DEZEMBRO, 456											
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ			
Área do imóvel (m²):		51,00											
Valor solicitado (R\$):		1.700,00		Valor/m² (R\$):		33,33		Tipo de Negócio:		x Oferta Vendido			
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		x 201 - 500 metros				Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular ( ) Irregular		Fator Transposição:		1.923,68			
Uso Predominante da Região: (x) Residencial ( ) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto			Tipo Construção: ( ) Apartamento ( ) Sala (X) Loja ( ) Prédio ( ) Casa				Idade Aparente (em anos):			23			
Conservação (assinalar "X")						Observações							
a		- Novo		e		- Reparos simples		<a href="https://www.imoveisweb.com.br/propriedades/0043-008-93-294128470.html">https://www.imoveisweb.com.br/propriedades/0043-008-93-294128470.html</a>					
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):			ADIPLANTEC				Telefone de Contato: (21) 99952-7440						
AMOSTRA 06													
Endereço:		RUA GONZAGA BASTOS, 25											
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ			
Área do imóvel (m²):		120,00											
Valor solicitado (R\$):		2.500,00		Valor/m² (R\$):		20,83		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:		2.289,28			
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial (X) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto			Tipo Construção: ( ) Apartamento ( ) Sala (X) Loja ( ) Prédio ( ) Casa				Idade Aparente (em anos):			30			
Conservação (assinalar "X")						Observações							
a		- Novo		x		e		- Reparos simples		<a href="https://www.imoveisweb.com.br/propriedades/104-gonzaga-bastos-rua-292750796.html">https://www.imoveisweb.com.br/propriedades/104-gonzaga-bastos-rua-292750796.html</a>			
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):			RT IMOBILIÁRIA CONSULTORIA DE NEGÓCIOS LTDA				Telefone de Contato: (21) 2533-6589 / (21) 97228-2636						



AMOSTRA 07													
Endereço:		BOULEVARD VINTE E OITO DE SETEMBRO, 86											
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ			
Área do imóvel (m²):		40,00											
Valor solicitado (R\$):		3.500,00		Valor/m² (R\$):		87,50		Tipo de Negócio:		x Oferta <input 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:		2.957,26			
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial (X) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Apartamento ( ) Sala (X) Loja ( ) Prédio ( ) Casa				Idade Aparente (em anos):		35					
Conservação (assinalar "X")						Observações							
a		- Novo		e		- Reparos simples		<a href="https://www.zapimoveis.com.br/oferta/avaliacao-da-rua-21723963/?page=detalhe-1">https://www.zapimoveis.com.br/oferta/avaliacao-da-rua-21723963/?page=detalhe-1</a>					
b		- Entre novo e regular		x		f						- Entre reparos simples e importantes	
c		- Regular				g						- Reparos importantes	
d		- Entre regular e reparos simples				h						- Entre reparos importantes e s/ valor	
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		ZAP IMOVEIS				Telefone de Contato:		(21) 99644-0266					
AMOSTRA 08													
Endereço:		RUA GONZAGA BASTOS, 189											
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ			
Área do imóvel (m²):		58,00											
Valor solicitado (R\$):		3.000,00		Valor/m² (R\$):		51,72		Tipo de Negócio:		x Oferta <input 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:		2.289,28			
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial (X) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Apartamento ( ) Sala (X) Loja ( ) Prédio ( ) Casa				Idade Aparente (em anos):		25					
Conservação (assinalar "X")						Observações							
a		- Novo		x		e		- Reparos simples		<a href="https://www.zapimoveis.com.br/oferta/avaliacao-da-rua-19641416/?page=detalhe-1">https://www.zapimoveis.com.br/oferta/avaliacao-da-rua-19641416/?page=detalhe-1</a>			
b		- Entre novo e regular				f		- Entre reparos simples e importantes					
c		- Regular				g		- Reparos importantes					
d		- Entre regular e reparos simples				h		- Entre reparos importantes e s/ valor					
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		ZAP IMOVEIS				Telefone de Contato:		(21) 2254-6904 ou (21) 2568-3764					
AMOSTRA 09													
Endereço:		RUA SOUZA FRANCO, 256											
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ			
Área do imóvel (m²):		90,00											
Valor solicitado (R\$):		3.500,00		Valor/m² (R\$):		38,89		Tipo de Negócio:		x Oferta <input 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:		2.289,28			
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial (X) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Apartamento ( ) Sala (X) Loja ( ) Prédio ( ) Casa				Idade Aparente (em anos):		25					
Conservação (assinalar "X")						Observações							
a		- Novo		x		e		- Reparos simples		<a href="https://www.zapimoveis.com.br/oferta/avaliacao-da-rua-13100459/?page=detalhe-12">https://www.zapimoveis.com.br/oferta/avaliacao-da-rua-13100459/?page=detalhe-12</a>			
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):		MARCOS GILBERTE BEZERRA				Telefone de Contato:		(21) 3570-2204 ou (21) 96410-1505					



AMOSTRA 10											
Endereço:		RUA VISCONDE DE ITAMARATI, 115									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		90,00									
Valor solicitado (R\$):		2.400,00		Valor/m² (R\$):		26,67		Tipo de Negócio:		x Oferta Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular ( ) Irregular		Fator Transposição:		2.369,32	
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial (X) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Apartamento ( ) Sala (X) Loja ( ) Prédio ( ) Casa				Idade Aparente (em anos):		30			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		x		e		- Reparos simples		<a href="https://www.zillow.com.br/imovel/comercial-margara-roza-corte-do-de-janeiro-20m2-avaliao-55-10000-4-2441285097-4-nmba">https://www.zillow.com.br/imovel/comercial-margara-roza-corte-do-de-janeiro-20m2-avaliao-55-10000-4-2441285097-4-nmba</a>	
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):		VIVAREAL				Telefone de Contato:		(21) 3577-8001 ou (21) 3577-8002			
AMOSTRA 11											
Endereço:		RUA SILVA PINTO, 111									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		51,00									
Valor solicitado (R\$):		1.300,00		Valor/m² (R\$):		25,49		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:		2.110,05	
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial (X) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Apartamento ( ) Sala (X) Loja ( ) Prédio ( ) Casa				Idade Aparente (em anos):		30			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		x		e		- Reparos simples		<a href="https://www.zillow.com.br/oferta/loja-silva-pinto-111-avaliao-51m2-1300-4411920-3-ngraoferta-3">https://www.zillow.com.br/oferta/loja-silva-pinto-111-avaliao-51m2-1300-4411920-3-ngraoferta-3</a>	
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):		ABRA ADM DE BENS BRASIL LTDA				Telefone de Contato:		(21) 2221-8562 ou (21) 99379-4092			
AMOSTRA 12											
Endereço:		RUA URUGUAI 156									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		148,00									
Valor solicitado (R\$):		3.800,00		Valor/m² (R\$):		25,68		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:		3.812,12	
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial (X) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Apartamento ( ) Sala (X) Loja ( ) Prédio ( ) Casa				Idade Aparente (em anos):		30			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo				e		- Reparos simples		<a href="https://www.vivareal.com.br/loja-sala-comercial/loja-na-uruguai-156-148m2-3800-4-118720045">https://www.vivareal.com.br/loja-sala-comercial/loja-na-uruguai-156-148m2-3800-4-118720045</a>	
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 LOCAL				Telefone de Contato:		(21) 2252-0322			

## ANEXO 4 MEMORIAL DE CÁLCULO - VALOR DE ALUGUEL

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES																			
DADOS DO AVALIANDO																			
Área do Imóvel (m²)	53,91	F topografia	1,00	F transposição	3.245,85	F área	1,00	F esquina	1,00	Idade (anos)	30	Estado de Conservação	f	Fator K	0,4180				
ELEMENTOS COMPARATIVOS							Fca			Ftop		Ft	Fe	BENFEITORIAS					
Amostras	Valor de aluguel	Área (m²)	Oferta	Valor Unitário Imóvel (m²)	Expoente	% Expoente	Fator Área - Fca	Tamanho de Área	Topografia	Transposição	Esquina	Vida útil (anos)	Idade (Anos)	Vida Remanescente (meses)	Idade (%)	Estado de Conservação	Fator K	R	
1	R\$ 2.500,00	75,00	0,90	R\$ 30,00	0,125	39,12%	1,04	1,39	1,00	2.177,76	1,00	60	25	420	41	e	0,5785	0,2	
2	R\$ 5.200,00	50,00	0,90	R\$ 93,60	0,250	7,25%	0,98	0,93	1,00	2.534,50	1,00	60	25	420	41	f	0,4720	0,2	
3	R\$ 6.500,00	180,00	0,90	R\$ 32,50	0,125	233,89%	1,16	3,34	1,00	3.245,85	1,00	60	35	300	58	f	0,3620	0,2	
4	R\$ 5.200,00	60,00	0,90	R\$ 78,00	0,250	11,30%	1,03	1,11	1,00	3.480,32	1,00	60	35	300	58	f	0,3620	0,2	
5	R\$ 1.700,00	51,00	0,90	R\$ 30,00	0,250	5,40%	0,99	0,95	1,00	1.923,68	1,00	60	23	444	38	d	0,6780	0,2	
6	R\$ 2.500,00	120,00	0,90	R\$ 18,75	0,125	122,59%	1,11	2,23	1,00	2.289,28	1,00	60	30	360	50	f	0,4180	0,2	
7	R\$ 3.500,00	40,00	0,90	R\$ 78,75	0,250	25,80%	0,93	0,74	1,00	2.957,26	1,00	60	35	300	58	f	0,3620	0,2	
8	R\$ 3.000,00	58,00	0,90	R\$ 46,55	0,250	7,59%	1,02	1,08	1,00	2.289,28	1,00	60	25	420	41	e	0,5785	0,2	
9	R\$ 3.500,00	90,00	0,90	R\$ 35,00	0,125	66,94%	1,07	1,67	1,00	2.289,28	1,00	60	25	420	41	e	0,5785	0,2	
10	R\$ 2.400,00	90,00	0,90	R\$ 24,00	0,125	66,94%	1,07	1,67	1,00	2.369,32	1,00	60	30	360	50	f	0,4180	0,2	
11	R\$ 1.300,00	51,00	0,90	R\$ 22,94	0,250	5,40%	0,99	0,95	1,00	2.110,05	1,00	60	30	360	50	f	0,4180	1,2	
12	R\$ 3.800,00	148,00	0,90	R\$ 23,11	0,125	174,53%	1,13	2,75	1,00	3.812,12	1,00	60	30	360	50	f	0,4180	2,2	



RESUMO FINAL DA HOMOGENEIZAÇÃO								
Am.	Valor Unitário Imóvel (m²)	Fator área Fca	Fator topografia Ftop	Fator esquina Fe	Fator Conservação das Benfeitorias	Fator Transposição	Total dos Fatores	Valor unitário Vu (m²)
1	R\$ 30,00	1,04	1,00	1,00	0,72	1,49	1,26	R\$ 37,65
2	R\$ 93,60	0,98	1,00	1,00	0,89	1,28	1,15	R\$ 107,42
3	R\$ 32,50	1,16	1,00	1,00	1,15	1,00	1,32	R\$ 42,81
4	R\$ 78,00	1,03	1,00	1,00	1,15	0,93	1,11	R\$ 86,93
5	R\$ 30,00	0,99	1,00	1,00	0,62	1,69	1,29	R\$ 38,70
6	R\$ 18,75	1,11	1,00	1,00	1,00	1,42	1,52	R\$ 28,56
7	R\$ 78,75	0,93	1,00	1,00	1,15	1,10	1,18	R\$ 92,96
8	R\$ 46,55	1,02	1,00	1,00	0,72	1,42	1,16	R\$ 53,95
9	R\$ 35,00	1,07	1,00	1,00	0,72	1,42	1,21	R\$ 42,23
10	R\$ 24,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,37	1,44	R\$ 34,47
11	R\$ 22,94	0,99	1,00	1,00	1,00	1,54	1,52	R\$ 34,97
12	R\$ 23,11	1,13	1,00	1,00	1,00	0,85	0,99	R\$ 22,78

TRATAMENTO ESTATÍSTICO		
Saneamento das Amostras		Valor Unitário Saneado(m²)
Nº Elementos	12	R\$ 37,65
Somatório	R\$ 623,43	-
Média aritmética	R\$ 51,95	R\$ 42,81
Limite superior (+30 %)	R\$ 67,54	-
Limite inferior (-30 %)	R\$ 36,37	R\$ 38,70
		-
		-
		R\$ 53,95
		R\$ 42,23
		-
		-
		-

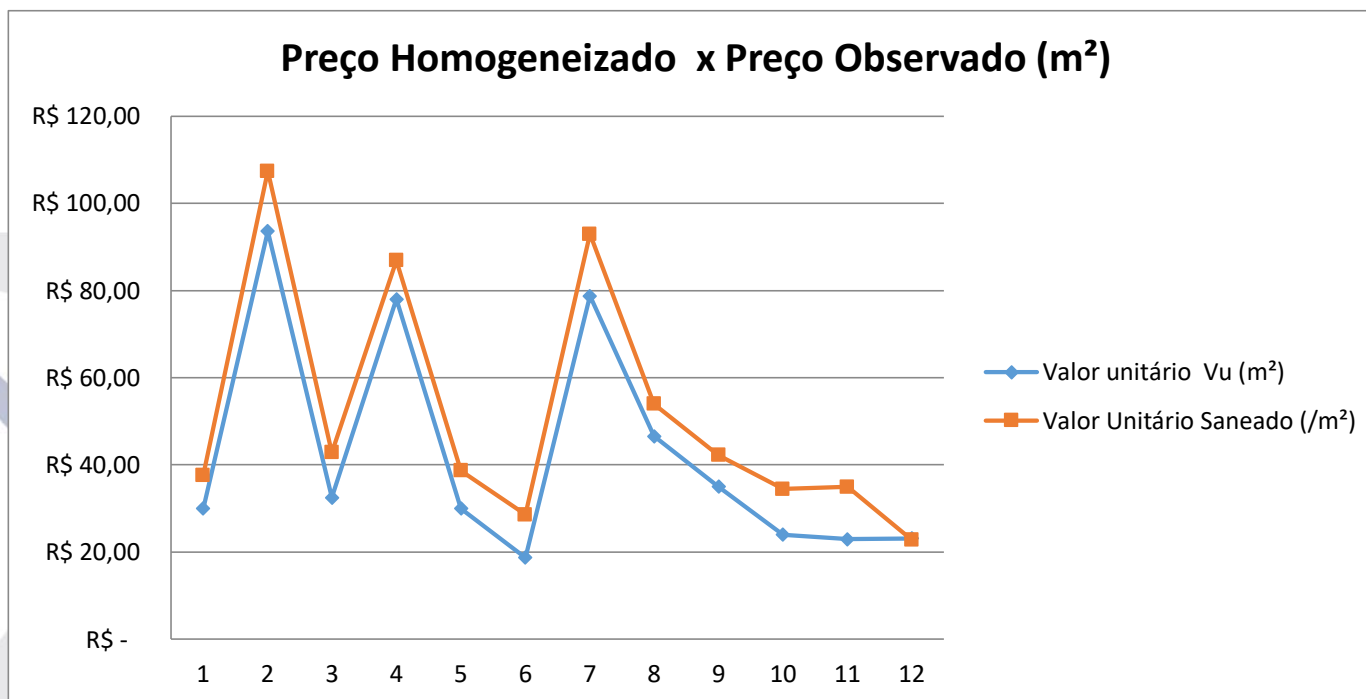


MÉDIAS SANEADAS			
Nº Elementos Saneados:	5		
Média	R\$	43,07	média saneada
lim sup.	R\$	55,99	lim superior
lim inf.	R\$	30,15	lim inferior
DesvPad		6,47	desvio padrão

COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
Desvio Padrão		25,82	6,47
Média	R\$	42,77	R\$ 43,07
Coefficiente de Variação		60,38%	15,02%

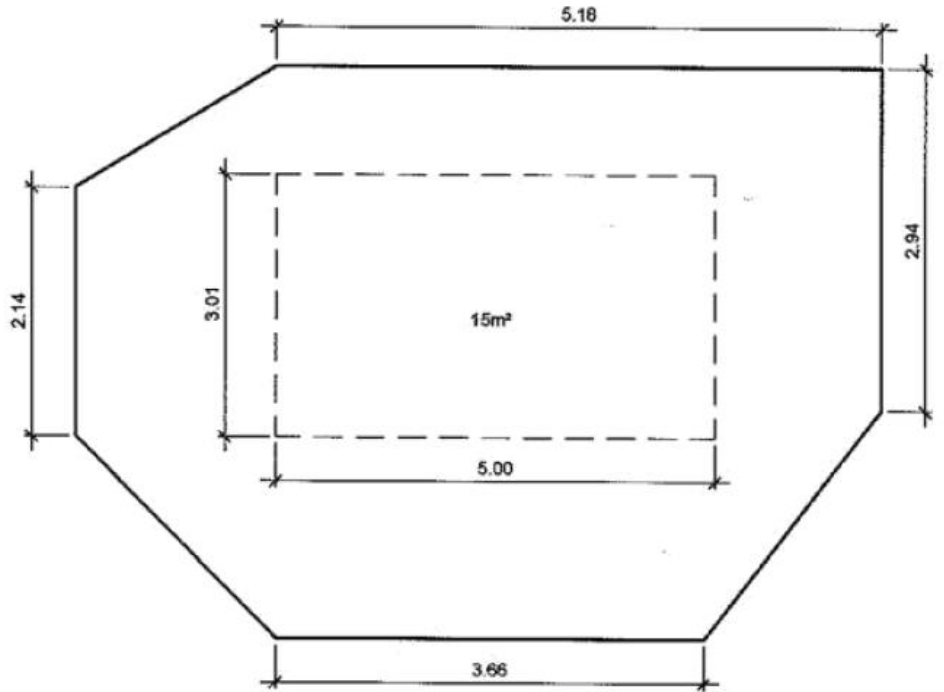
VALOR DE ALUGUEL		
Área (m <sup>2</sup> )	Valor/m <sup>2</sup>	Valor do Imóvel (R\$)
53,91	R\$ 43,07	R\$ 2.321,90

Valor unitário Vu (m <sup>2</sup> )	Valor Unitário Saneado (/m <sup>2</sup> )
R\$ 30,00	R\$ 37,65
R\$ 93,60	R\$ 107,42
R\$ 32,50	R\$ 42,81
R\$ 78,00	R\$ 86,93
R\$ 30,00	R\$ 38,70
R\$ 18,75	R\$ 28,56
R\$ 78,75	R\$ 92,96
R\$ 46,55	R\$ 53,95
R\$ 35,00	R\$ 42,23
R\$ 24,00	R\$ 34,47
R\$ 22,94	R\$ 34,97
R\$ 23,11	R\$ 22,78





## ANEXO 05 PLANTA



**Área total: 53,91m<sup>2</sup>**



## ANEXO 06 ART

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2



**Anotação de Responsabilidade Técnica - ART**  
**Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977**  
**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo**

**CREA-SP**

**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: **524**

Complemento:

Bairro: **MARACANÃ**

Cidade: **Rio de Janeiro**

UF: **RJ**

CEP: **20550-013**

Contrato: **65/2014**

Celebrado em: **22/01/2015**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **248.249,32**

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 Edificação	166,00000	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 IMOVEIS para Elaboração de Laudo Técnico para obtenção de preços com finalidade locatícia e de alienação, conforme NBR 14.653-1 e suas partes.

Quantidade de imóveis avaliados: 166 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 14653. 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

\_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_  
Local 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](http://www.creasp.org.br) ou [www.confea.org.br](http://www.confea.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](http://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: 28027230172392830

Versão do sistema

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