ControlConsulting
Avaliação e Gestão de Ativos

2018

Laudo de Avaliação

Universidade do Estado do Rio de Janeiro - UERJ

Projeto: 069-012-2017

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.

02 de agosto 2018

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

Uma empresa
ControlGroup

Universidade do Estado do Rio de Janeiro - UERJ

Avaliação de Locação do Imóvel localizado na
Rodovia Presidente Dutra, Km 298, s/n - Pólo Industrial
Resende – Rio de Janeiro

São Paulo, 02 de agosto de 2018.

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

Uma empresa
ControlGroup

São Paulo, 02 de agosto de 2018.

À
Universidade do Estado do Rio de Janeiro - UERJ

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

Prezados Senhores,

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

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

- **Valor de Aluguel mensal:**

R$ 7.574,00 (Sete mil quinhentos e setenta e quatro reais).

Atenciosamente,

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

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

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

SINOPSE

BEM AVALIADO: localizado na Rodovia Presidente Dutra, Km 298, s/n - Pólo Industrial

Resende – Rio de Janeiro. O imóvel avaliado possui área de 219,28m² Atualmente utilizado como lanchonete.

DATA DA VISTORIA: 24/07/2018**.**

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 julho-18

2. INTERESSADO

Universidade do Estado do Rio de Janeiro

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

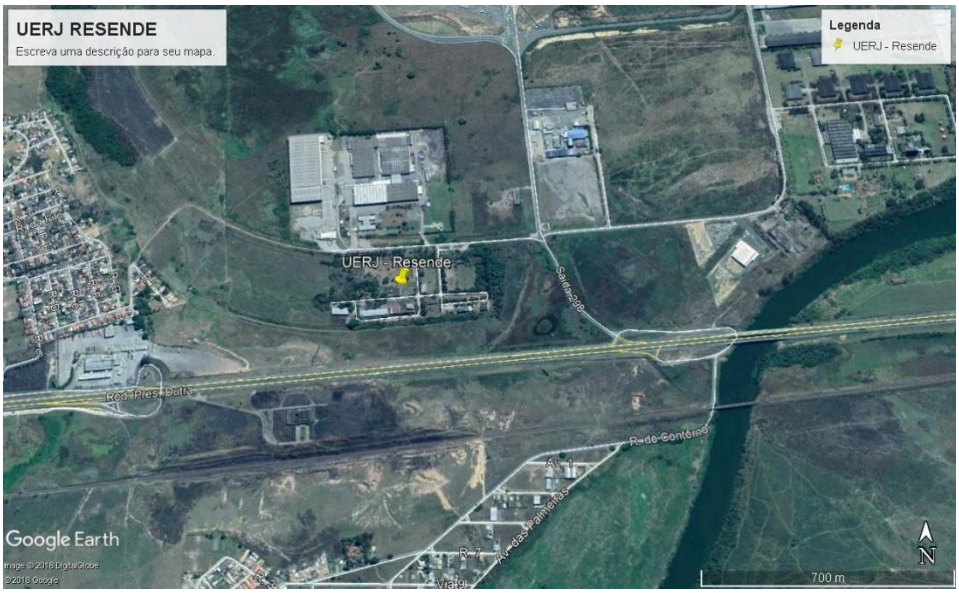
Rio de Janeiro / RJ

CEP: 20550-013

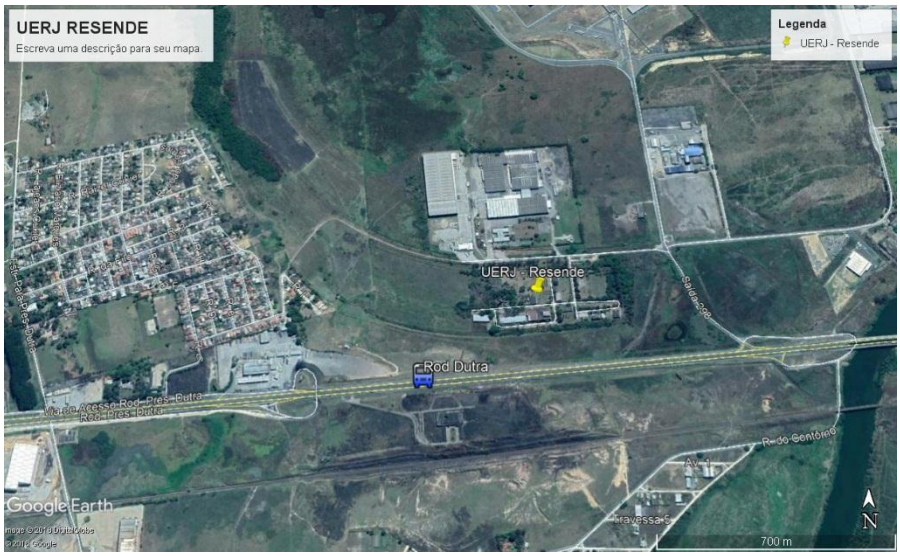
3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado na Rodovia Presidente Dutra, Km 298, s/n - Pólo Industrial Resende – Rio de Janeiro.



O local está localizado na Rodovia Presidente Dutra, Resende.



3.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Resende era habitada originalmente por índios Puris, que a chamavam Timburibá.

O desenvolvimento do lugar foi rápido, devido a fatores como estar a meio caminho entre Rio de Janeiro e São Paulo, além da proximidade com a capitania de Minas Gerais. Rapidamente, já possuía fábricas de anil, açúcar e plantações variadas. Em 1770, trouxeram-se as primeiras mudas de café, que teve seu plantio incentivado no local.

No dia 29 de setembro de 1801, foi instalada a vila de Resende, por ato do 13º vice-Rei e segundo conde de Resende, general José Luís de Castro. O município cresceu em torno da cultura do café. O ciclo do café teve ali o seu início e viria a se tornar a base da economia do município. Fontes históricas afirmam que, em 1810, toda a área de Resende se encontrava coberta por cafezais, sendo, nos anos seguintes, o maior centro produtor do Vale do Paraíba e polo irradiador de onde as plantações se expandiram para São Paulo e Minas Gerais e, depois, para o Paraná e o Espírito Santo. É bom lembrar, entretanto, que o território de Resende, no passado, era muito mais extenso, ocupando todo o Vale do Paraíba Fluminense.

Em 1848, o município elevou seu status de vila a cidade. Por volta de 1850, houve a crise do café, o que fez com que, com o tempo, as fazendas diversificassem a sua produção.

Em 1943, instalou-se, no município, a Academia Militar das Agulhas Negras, a instituição militar que forma oficiais para o Exército Brasileiro.

Desde o início do século XX, grandes indústrias têm se instalado em Resende. A partir da década de 1990, têm se instalado, no município e proximidades, grandes montadoras de automóveis. Todos esses fatores tornaram o município um dos mais importantes do estado do Rio de Janeiro.

3.3 DOCUMENTAÇÃO

Matrícula: Não disponibilizado

IPTU: Não disponibilizado

3.4 CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

O terreno está localizado na Rodovia Presidente Dutra, Km 298, s/n - Pólo Industrial Resende – Rio de Janeiro. Onde está localizado a Faculdade de Tecnologia da UERJ.

3.5 CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

O imóvel possui uma área edificada de 219,28 m², sendo utilizado como cantina da Universidade.

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

Na área interna, o revestimento das paredes é de massa desempenada com pintura e, enquanto que o revestimento do piso é cerâmico, as janelas são de ferro, as portas de madeira, e o forro é de laje. Imóvel composto por 8 cômodos, conforme croqui no Anexo 6, deste laudo.

Em um modo geral a construção encontra-se necessitando de alguns reparos simples.

3.6 OCUPAÇÃO

No momento da vistoria o imóvel encontrava-se ocupado, com um comércio alimentício “Lanchonete”.

3.7 VISTORIA DO AVALIANDO

A vistoria foi realizada na data de 24/07/2018.

Contexto Imobiliário:

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

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

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

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

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

5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

5.1 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE MERCADO

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

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

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

5.2 CÁLCULOS

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

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

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

Fator Área: Os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, observando-se que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a área do

terreno, sendo os de maior área com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel. Para tanto, também foi utilizada a fórmula constante da publicação de ABUNAHMAN (2008):

$\left(\frac{Áreacomparativo}{ÁreaAvaliando}\right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow$ 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]

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

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

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

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

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

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

Parâmetros	Fatores
Plana	1
Inclinada	0,9
Abaixo/acima do nível da rua - acima de 1 metro	0,8

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

6.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

6.1.1 VALOR DE MERCADO

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

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

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

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

6.1.2 VALOR DE ALUGUEL

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

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

6.2 GRAU DE PRECISÃO - VALOR DE ALUGUEL

PRECISÃO		
média	R$ 34,54	
intervalo de confiança	0,80	
"n-1"	11,00	
n	12,00	
t student	1,3634	
desvio padrão	4,79	
raiz de "n"	3,46	
resultado	R$ 1,88	
max	R$ 36,42	
min	R$ 32,66	
% em torno da média	10,906	<30%
Enquadrado no Grau III		

7. VALOR DE ALUGUEL

VALOR DE ALUGUEL DO IMÓVEL		
Valor unitário médio homogeneizado (m²)		R$ 34,54
Área total do imóvel (m²)		219,28
Intervalo de arbítrio do avaliador		
	(m²)	(Total)
máximo (+15%)	R$ 39,72	R$ 8.710,02
mínimo (-15%)	R$ 29,36	R$ 6.437,84
Valor Final	R$ 7.573,93	
Valor máximo	R$ 8.710,02	
Valor mínimo	R$ 6.437,84	

8. ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação possui 16 (dezesseis) folhas impressas sendo esta última, datada e assinada.

Acompanham 6 (seis) anexos.

São Paulo, 02 de agosto de 2018.

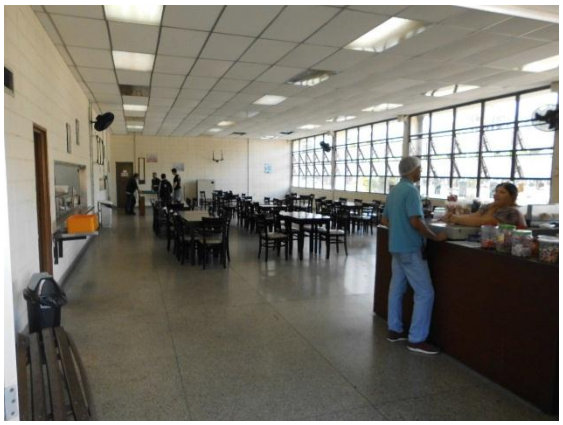
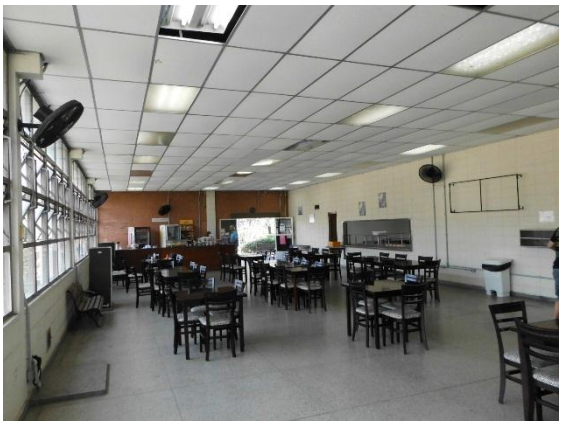
Marcelo F. Carmo
Responsável Técnico
CREA 260502865-8
Diretor/Engenheiro
ControlConsulting
Avaliação e Gestão de Ativos

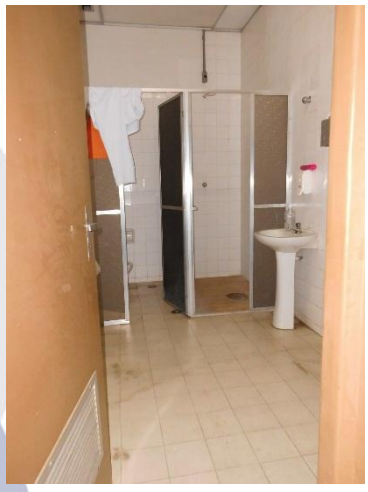
Luis Henrique P. Lemos
Responsável Técnico
CREA 2604989522
Engenheiro Civil
ControlConsulting
Avaliação e Gestão de Ativos

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

ANEXO 1
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Vista Externa	**Vista Externa**
Vista Externa	**Vista Externa**
Vista Externa	**Vista Externa**

	
Vista Interna	**Vista Interna**
Vista Interna	**Vista Interna**
Vista Interna	**Vista Interna**

Vista Interna	**Vista Interna**
Vista Interna	**Vista Interna**
	
Vista Interna	**Vista Interna**

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

ANEXO 3
DADOS AMOSTRAIS – VALOR DE ALUGUEL

AMOSTRA 01												
Endereço:	Rua Sebastião José Rodrigues, 159											
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ		
Área do imóvel (m²):	118											
Valor solicitado (R$):	7.500,00		**Valor/m² (R$):**	63,56		**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:**	**1299,77**			
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto	**Tipo Construção:** ( )Apartamento (x)Sala ( )Armazém ( )Prédio ( ) Casa							**Idade Aparente (em anos):**	10			
Conservação (assinalar "X")								**Observações**				
	a	- Novo	x	e	- Reparos simples			https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-campos-eliseos-bairros-resende-118m2-aluguel-RS7500-id-92399897/				
	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):	Luis Hilário Rodrigues da Costa				**Telefone de Contato:**	(024) 99822-9658 ou (024) 99832-8994						

AMOSTRA 02												
Endereço:	Rua Nicolau Taranto											
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ		
Área do imóvel (m²):	200											
Valor solicitado (R$):	6.500,00		**Valor/m² (R$):**	32,50		**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:**	**1299,77**			
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto	**Tipo Construção:** ( )Apartamento ( )Sala ( )Armazém ( )Prédio (x) Casa							**Idade Aparente (em anos):**	35			
Conservação (assinalar "X")								**Observações**				
	a	- Novo	x	e	- Reparos simples			https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-campos-eliseos-bairros-resende-200m2-aluguel-RS6500-id-87743122/				
	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):	ROBERTA CRISTINA A A PIRES				**Telefone de Contato:**	(024) 3384-5629 ou (024) 99919-3394						

AMOSTRA 03												
Endereço:	Rua Luiz de Camões, 53											
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ		
Área do imóvel (m²):	60											
Valor solicitado (R$):	1.500,00		**Valor/m² (R$):**	25,00		**Tipo de Negócio:**		Oferta	x	Aluguel		
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		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:**	**1299,77**			
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto	**Tipo Construção:** ( )Apartamento ( )Sala (x)Armazém ( )Prédio ( ) Casa							**Idade Aparente (em anos):**	45			
Conservação (assinalar "X")								**Observações**				
	a	- Novo	x	e	- Reparos simples			https://www.vivareal.com.br/aluguel/rj/resende/galpao_comercial/#area-ate=235&onde=BR-Rio_de_Janeiro-NULL-Resende&tipos=galpao_comercial				
	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):	TT Dias Imobiliária				**Telefone de Contato:**	(024) 99292-6813						

AMOSTRA 04												
Endereço:	Paraíso - Resende											
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ		
Área do imóvel (m²):	1030											
Valor solicitado (R$):	7.000,00		**Valor/m² (R$):**	6,80	**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:**	1299,77				
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto	**Tipo Construção:** ( )Apartamento ( )Sala (x)Armazém ( )Prédio ( ) Casa						**Idade Aparente (em anos):**	55				
Conservação (assinalar "X")							**Observações**					
	a	- Novo	x	e	- Reparos simples		https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-paraiso-bairros-resende-1030m2-aluguel-RS7000-id-72849940/					
	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):	FASE 4 IMOVEIS LTDA				**Telefone de Contato:**	(024) 3355-3006 ou (024) 98839-9137						

AMOSTRA 05												
Endereço:	Avenida Marechal Castelo Branco, 355											
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ		
Área do imóvel (m²):	56											
Valor solicitado (R$):	1.550,00		**Valor/m² (R$):**	27,68	**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:**	1299,77				
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto	**Tipo Construção:** ( )Apartamento (x)Sala ( )Armazém ( )Prédio ( ) Casa						**Idade Aparente (em anos):**	35				
Conservação (assinalar "X")							**Observações**					
	a	- Novo	x	e	- Reparos simples		https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jardim-tropical-bairros-resende-com-garagem-56m2-aluguel-RS1050-id-94848555/					
	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):	Mauro Baptista De Oliveira				**Telefone de Contato:**	(024) 99831-3837 ou (021) 99775-7676						

AMOSTRA 06												
Endereço:	Dr. Joao Cabral Flecha											
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ		
Área do imóvel (m²):	18											
Valor solicitado (R$):	650,00		**Valor/m² (R$):**	36,11	**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:**	1299,77				
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto	**Tipo Construção:** ( )Apartamento (x)Sala ( )Armazém ( )Prédio ( ) Casa						**Idade Aparente (em anos):**	35				
Conservação (assinalar "X")							**Observações**					
	a	- Novo	x	e	- Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel+loja-salao+cabral+resende+rj+18m2/ID-17746679/?paginaoferta=1&__ct=rpsp:v1					
	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):	FASE 4 IMÓVEIS				**Telefone de Contato:**	(24) 3355-3006						

AMOSTRA 07												
Endereço:	Rua João Duiziti											
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ		
Área do imóvel (m²):	110											
Valor solicitado (R$):	950,00		**Valor/m² (R$):**		8,64	**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:**	1299,77			
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto	**Tipo Construção:** ( )Apartamento ( )Sala ( )Armazém ( )Prédio (x) Casa						**Idade Aparente (em anos):**	52				
Conservação (assinalar "X")							**Observações**					
	a	- Novo		e	- Reparos simples		https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-verde-bairros-resende-com-garagem-110m2-venda-RS280000-id-85844688/					
	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):	ROBERTA CRISTINA A A PIRES				**Telefone de Contato:**	(024) 3384-5629 ou (024) 99919-3394						

AMOSTRA 08												
Endereço:	Praça da Bandeira											
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ		
Área do imóvel (m²):	45											
Valor solicitado (R$):	590,00		**Valor/m² (R$):**		13,11	**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:**	1299,77			
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto	**Tipo Construção:** ( )Apartamento (x)Sala ( )Armazém ( )Prédio ( ) Casa						**Idade Aparente (em anos):**	49				
Conservação (assinalar "X")							**Observações**					
	a	- Novo		e	- Reparos simples		https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-campos-eliseos-bairros-resende-45m2-aluguel-RS590-id-86705793/					
	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):	ROBERTA CRISTINA A A PIRES				**Telefone de Contato:**	(024) 3384-5629 ou (024) 99919-3394						

AMOSTRA 09												
Endereço:	Doutor Costa Lobo											
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ		
Área do imóvel (m²):	110											
Valor solicitado (R$):	1.000,00		**Valor/m² (R$):**		9,09	**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:**	1299,77			
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto	**Tipo Construção:** ( )Apartamento ( )Sala ( )Armazém ( )Prédio (x) Casa						**Idade Aparente (em anos):**	55				
Conservação (assinalar "X")							**Observações**					
	a	- Novo	x	e	- Reparos simples		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-rio-montese-resende-rj-2931645789.html					
	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):	FASE 4 IMOVEIS				**Telefone de Contato:**	(24)98839-9137 / (24) 3355-3006						

AMOSTRA 10												
Endereço:	Próximo ao Resende Shopping											
Cidade:	Rio de Janeiro									**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	42											
Valor solicitado (R$):	900,00		**Valor/m² (R$):**	21,43			**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:**	1299,77			
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto	**Tipo Construção:** ( )Apartamento (x)Sala ( )Armazém ( )Prédio ( ) Casa							**Idade Aparente (em anos):**	45			
Conservação (assinalar "X")								**Observações**				
	a	- Novo	x	e	- Reparos simples			https://rj.olx.com.br/serra-angra-dos-reis-e-regiao/comercio-e-industria/sala-comercial-ao-lado-do-resende-shopping-473154699				
	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):	Jose Carlos Machado				**Telefone de Contato:**	(24) 9 9993 5440						

AMOSTRA 11												
Endereço:	Av. Albino de Almeida											
Cidade:	Rio de Janeiro									**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	23											
Valor solicitado (R$):	480,00		**Valor/m² (R$):**	20,87			**Tipo de Negócio:**		Oferta	x	Aluguel	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros	x	Acima de 500 metros				
Topografia do terreno:	x	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%				
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	**Formato do terreno** (x) Regular	( ) Irregular		**Fator Transposição:**	1299,77			
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto	**Tipo Construção:** ( )Apartamento (x)Sala ( )Armazém ( )Prédio ( ) Casa							**Idade Aparente (em anos):**	45			
Conservação (assinalar "X")								**Observações**				
	a	- Novo	x	e	- Reparos simples			https://rj.olx.com.br/serra-angra-dos-reis-e-regiao/comercio-e-industria/sala-comercial-para-locacao-ed-center-sul-490956512?last=1				
	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):	Gabriel				**Telefone de Contato:**	(24) 9 99957 7436						

AMOSTRA 12												
Endereço:	Avenida Nova Resende											
Cidade:	Rio de Janeiro									**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	25											
Valor solicitado (R$):	1.500,00		**Valor/m² (R$):**	60,00			**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:**	1299,77			
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto	**Tipo Construção:** ( )Apartamento (x)Sala ( )Armazém ( )Prédio ( ) Casa							**Idade Aparente (em anos):**	15			
Conservação (assinalar "X")								**Observações**				
	a	- Novo	x	e	- Reparos simples			https://rj.olx.com.br/serra-angra-dos-reis-e-regiao/comercio-e-industria/loja-em-resende-centro-empresarial-25m-406627175				
	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):	Dezirê Imóveis				**Telefone de Contato:**	(24) 9 99939 3472						

ANEXO 4 - MEMORIAL DE CÁLCULO - VALOR DE ALUGUEL

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

DADOS DO AVALIANDO

Área do Imóvel (m²)	219,28	F topografia	1,00	F transposição	1.299,77	F área	1,00	F esquina	1,00	Idade (anos)	30	Estado de Conservação	e	Fator K	0,5120

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	118,00	1,00	R$ 63,56	0,125	46,19%	**0,93**	0,54	1,00	1.299,77	1,00	60	10	600	16	e	0,7430	0,2
2	R$ 6.500,00	200,00	1,00	R$ 32,50	0,250	8,79%	**0,98**	0,91	1,00	1.299,77	1,00	60	35	300	58	e	0,4440	0,2
3	R$ 1.500,00	60,00	1,00	R$ 25,00	0,125	72,64%	**0,85**	0,27	1,00	1.299,77	1,00	60	45	180	75	e	0,2815	0,2
4	R$ 7.000,00	1030,00	1,00	R$ 6,80	0,125	369,72%	**1,21**	4,70	1,00	1.299,77	1,00	60	55	60	91	e	0,1075	0,2
5	R$ 1.550,00	56,00	1,00	R$ 27,68	0,125	74,46%	**0,84**	0,26	1,00	1.299,77	1,00	60	35	300	58	e	0,4440	0,2
6	R$ 650,00	18,00	1,00	R$ 36,11	0,125	91,79%	**0,73**	0,08	1,00	1.299,77	1,10	60	35	300	58	e	0,4440	0,2
7	R$ 950,00	110,00	1,00	R$ 8,64	0,125	49,84%	**0,92**	0,50	1,00	1.299,77	1,00	60	52	96	86	f	0,1340	0,2
8	R$ 590,00	45,00	1,00	R$ 13,11	0,125	79,48%	**0,82**	0,21	1,00	1.299,77	1,10	60	49	132	81	f	0,1785	0,2
9	R$ 1.000,00	110,00	1,00	R$ 9,09	0,125	49,84%	**0,92**	0,50	1,00	1.299,77	1,00	60	55	60	91	e	0,1075	0,2
10	R$ 900,00	42,00	1,00	R$ 21,43	0,125	80,85%	**0,81**	0,19	1,00	1.299,77	1,00	60	45	180	75	e	0,2815	0,2
11	R$ 480,00	23,00	1,00	R$ 20,87	0,125	89,51%	**0,75**	0,10	1,00	1.299,77	1,00	60	45	180	75	e	0,2815	1,2
12	R$ 1.500,00	25,00	1,00	R$ 60,00	0,125	88,60%	**0,76**	0,11	1,00	1.299,77	1,00	60	15	540	25	e	0,6910	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$ 63,56	0,93	1,00	1,00	0,69	1,00	0,61	**R$ 39,06**
2	R$ 32,50	0,98	1,00	1,00	1,15	1,00	1,13	**R$ 36,74**
3	R$ 25,00	0,85	1,00	1,00	1,82	1,00	1,67	**R$ 41,73**
4	R$ 6,80	1,21	1,00	1,00	4,76	1,00	4,98	**R$ 33,82**
5	R$ 27,68	0,84	1,00	1,00	1,15	1,00	1,00	**R$ 27,58**
6	R$ 36,11	0,73	1,00	0,91	1,15	1,00	0,79	**R$ 28,67**
7	R$ 8,64	0,92	1,00	1,00	3,82	1,00	3,74	**R$ 32,29**
8	R$ 13,11	0,82	1,00	0,91	2,87	1,00	2,60	**R$ 34,06**
9	R$ 9,09	0,92	1,00	1,00	4,76	1,00	4,68	**R$ 42,55**
10	R$ 21,43	0,81	1,00	1,00	1,82	1,00	1,63	**R$ 34,98**
11	R$ 20,87	0,75	1,00	1,00	1,82	1,00	1,57	**R$ 32,83**
12	R$ 60,00	0,76	1,00	1,00	0,74	1,00	0,50	**R$ 30,19**

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

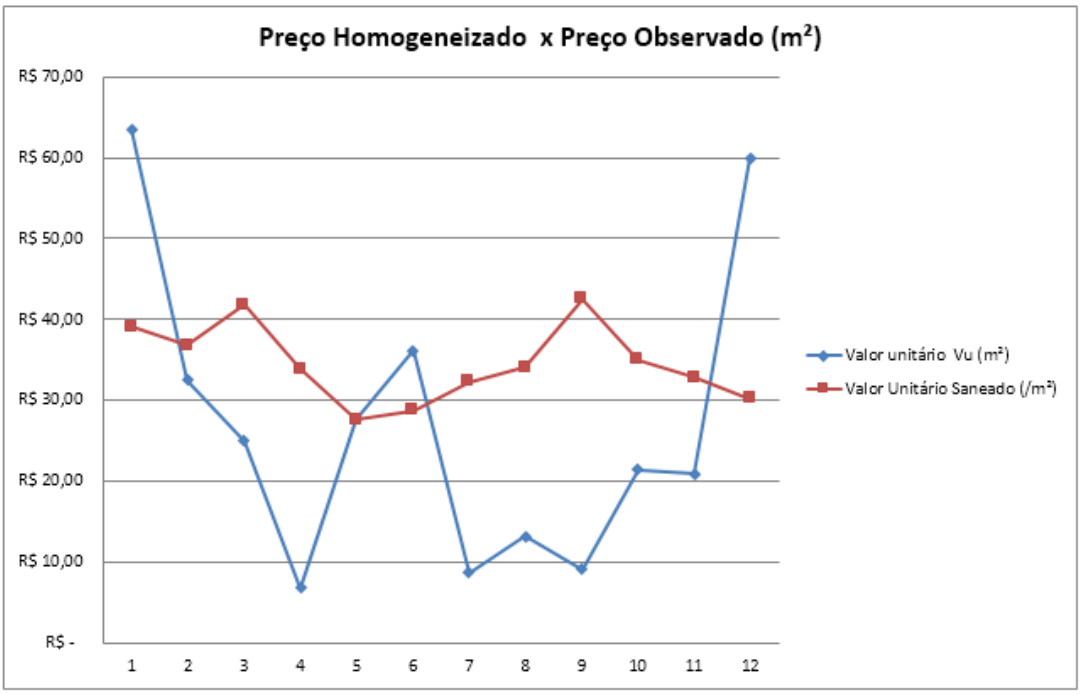
Saneamento das Amostras		Valor Unitário Saneado(m²)
N° Elementos	12	R$ 39,06
Somatório	R$ 414,49	R$ 36,74
Média aritmética	R$ 34,54	R$ 41,73
Limite superior (+30 %)	R$ 44,90	R$ 33,82
Limite inferior (-30 %)	R$ 24,18	R$ 27,58
		R$ 28,67
		R$ 32,29
		R$ 34,06
		R$ 42,55
		R$ 34,98
		R$ 32,83
		R$ 30,19

MÉDIAS SANEADAS			
Nº Elementos Saneados:	12		
Média	R$	34,54	média saneada
lim sup.	R$	44,90	lim superior
lim inf.	R$	24,18	lim inferior
DesvPad		4,79	desvio padrão

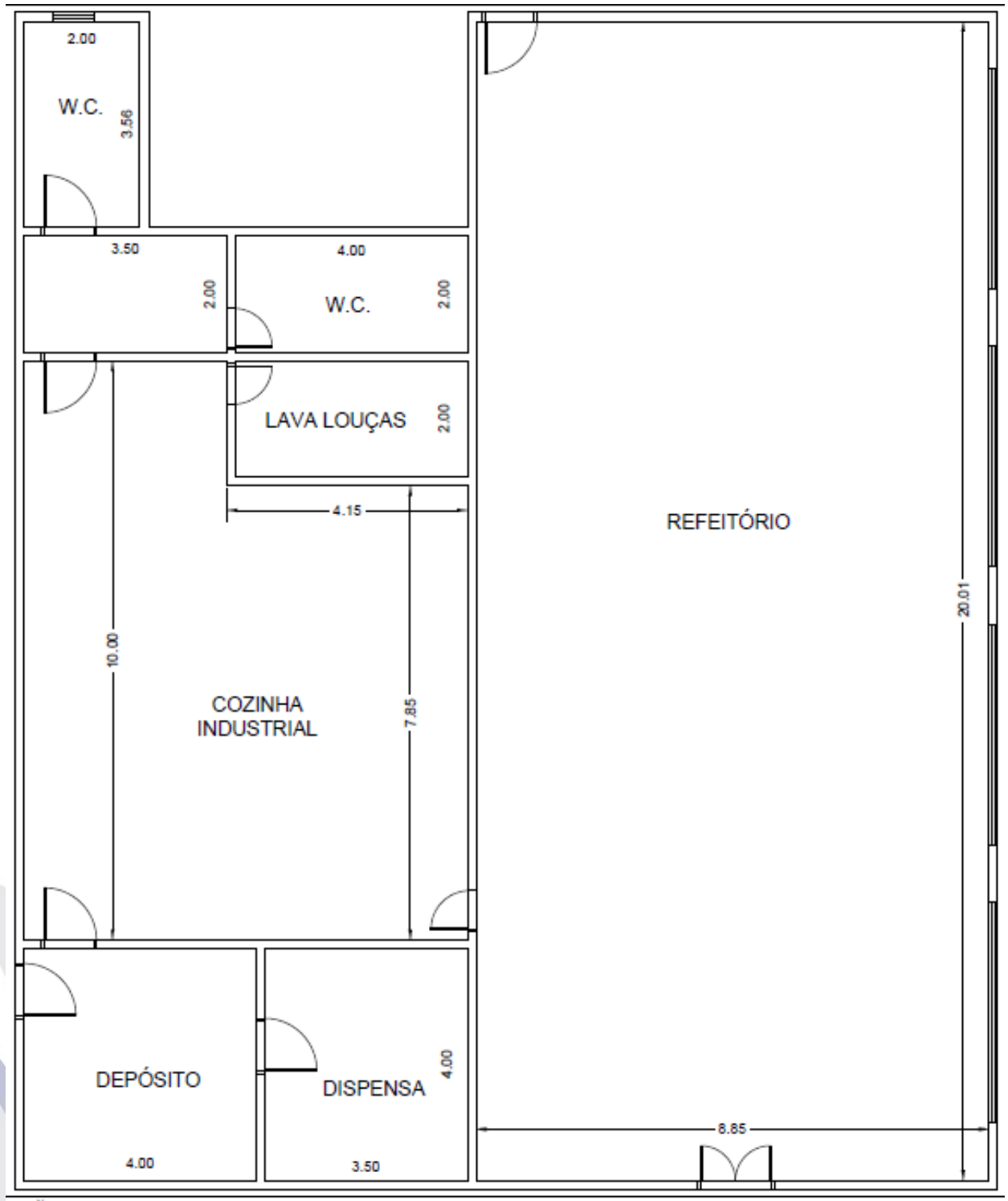
COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
Desvio Padrão		18,76		4,79
Média	R$	27,07	R$	34,54
Coeficiente de Variação		69,31%		13,85%

VALOR DE ALUGUEL			
Área (m²)	Valor/m²		Valor do Imóvel (R$)
219,28	R$	34,54	R$ 7.573,93

Valor unitário Vu (m²)		Valor Unitário Saneado (/m²)	
R$	63,56	R$	39,06
R$	32,50	R$	36,74
R$	25,00	R$	41,73
R$	6,80	R$	33,82
R$	27,68	R$	27,58
R$	36,11	R$	28,67
R$	8,64	R$	32,29
R$	13,11	R$	34,06
R$	9,09	R$	42,55
R$	21,43	R$	34,98
R$	20,87	R$	32,83
R$	60,00	R$	30,19


Preço Homogeneizado x Preço Observado (m²)
R$ 70,00
R$ 60,00
R$ 50,00
R$ 40,00
R$ 30,00
R$ 20,00
R$ 10,00
R$ -
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
Valor unitário Vu (m²)
Valor Unitário Saneado (/m²)

ANEXO 5
DOCUMENTOS DO IMÓVEL

Não disponibilizado

ANEXO 6
CROQUI