



**ControlConsulting**  
Avaliação e Gestão de Ativos

# 2019

## Laudo de Avaliação

**Estacionamento – Av. Henrique Valadares, nº 112 - Centro – Rio de Janeiro - RJ.**

**Cliente: 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.**

**Abril / 2019**

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



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

Avaliação do Valor de Mercado e Locação do Imóvel localizado na Rua Henrique Valadares, nº 112 – Centro – Rio de Janeiro – RJ.

**São Paulo, 04 de abril de 2019.**

São Paulo, 04 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 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\$ 3.228.966,33 (três milhões duzentos e vinte e oito mil novecentos e sessenta e seis reais e trinta e três centavos).

❑ **Valor de Aluguel mensal:**

R\$ 9.158,82 (nove mil cento e cinquenta e oito reais e oitenta e dois 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 Henrique Valadares, nº 112 – Centro – Rio de Janeiro - RJ. O imóvel possui área total de 660,60m<sup>2</sup> e área total edificada de 48,80m<sup>2</sup>.

**DATA DA VISTORIA:** 29/03/2019.

**PROPRIETÁRIO:** Fundação Universidade do Estado do Rio de Janeiro – UERJ.

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

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

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

## 1. OBJETIVO

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

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

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

A data base do relatório é abril -19.

## 2. INTERESSADO

Universidade do Estado do Rio de Janeiro

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

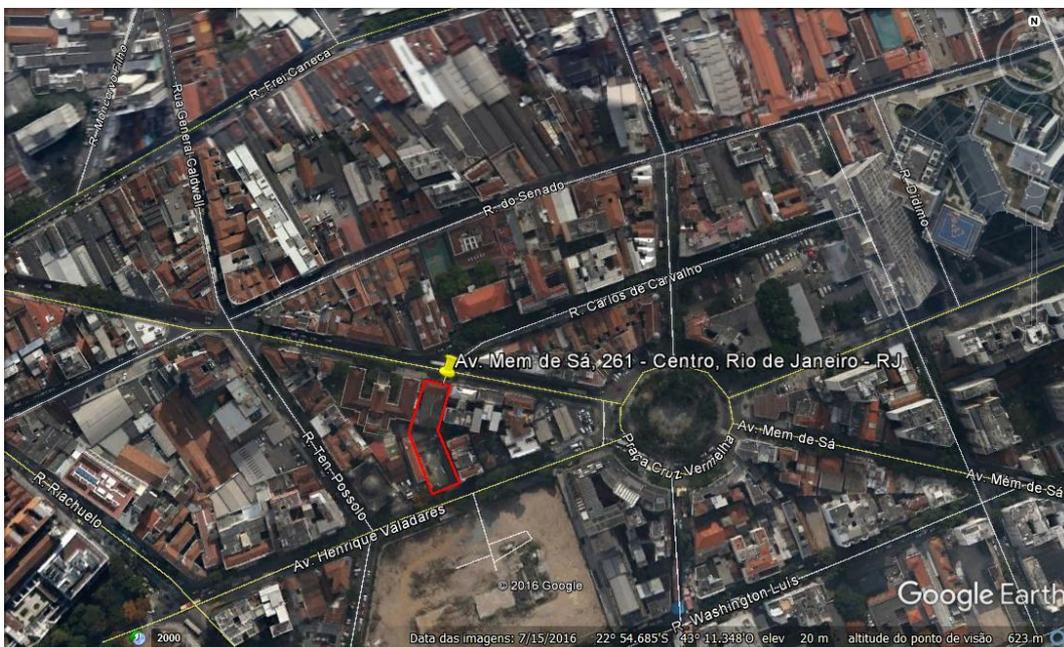
Rio de Janeiro / RJ

CEP: 20550-013

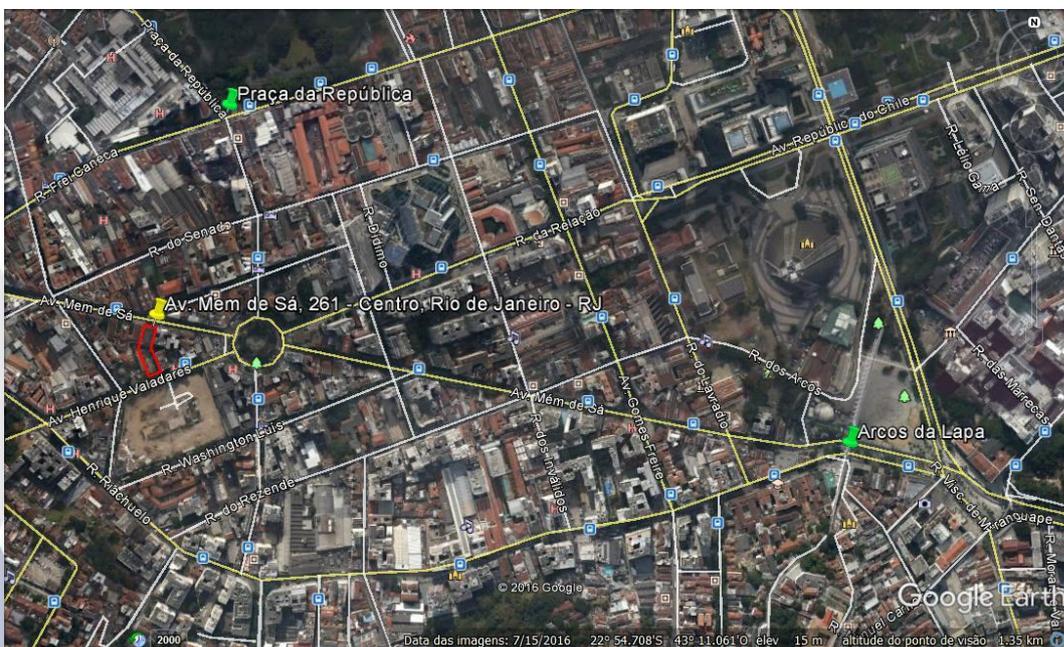
### 3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

#### 3.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado na Rua Henrique Valadares, nº 112 – Centro – Rio de Janeiro – RJ.



O local está aproximadamente a 470,00m da Praça da República e a 1,0 km dos Arcos da Lapa.



### 3.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O Centro do Rio de Janeiro é um bairro de classe média da Zona Central do município do Rio de Janeiro, no Brasil. Apesar de possuir edifícios residenciais, o bairro é eminentemente comercial e turístico. Abriga a maior concentração de edifícios financeiros e de escritórios da cidade. Possui desde prédios históricos até modernos arranha-céus. Seus limites incluem os sub-bairros de Bairro de Fátima, Castelo, Cinelândia, Largo da Carioca, Livramento, Praça XV e Uruguaiana; além das ilhas de Cobras, Fiscal, Villegaignon e o aeroporto Santos Dumont. Seu índice de qualidade de vida, no ano 2000, era de 0,894: o 32º melhor entre 126 bairros da cidade, sendo considerado alto.

Desde 1763, quando a cidade de São Sebastião do Rio de Janeiro foi elevada à condição de sede administrativa da colônia do Brasil, até 1960, quando a cidade perdeu a condição de distrito federal para Brasília, o Centro foi o palco de algumas das mais importantes decisões e eventos da história do país. Restos arquitetônicos desse passado persistem até hoje, tendo se convertido em importantes atrações turísticas.

A história documentada do bairro começou em 1567, quando os 120 portugueses que haviam fundado a cidade de São Sebastião do Rio de Janeiro dois anos antes, no Morro Cara de Cão, se transferiram para o Morro do Castelo, que oferecia melhores condições de expansão para a cidade.<sup>3</sup> A partir desse morro, a cidade se expandiu nos séculos seguintes, passando a ocupar toda a área atualmente chamada de Centro.

Em 1780, o Rio de Janeiro estava dividido em quatro freguesias urbanas: São Sebastião (criada em 1569, 4 anos após a fundação da cidade), a sede no Morro do Castelo; Freguesia da Candelária (criada em 1621 segundo algumas fontes, em 1624 segundo outras); Freguesia de São José e Freguesia de Santa Rita (ambas criadas em 1721), além das freguesias rurais. Posteriormente, por desmembramentos, foram criadas as freguesias de Santana, Sacramento, Santo Antônio (1854) e Espírito Santo (1865)

### 3.3 ZONEAMENTO

- I. Macrozona de Ocupação= Urbana Controlada
- II. Hipsômetria (m) = 0-3
- III. Área Protegida = Área de Proteção Integral
- IV. Regiões Administrativas = Centro (02) – Área de Planejamento 1
- V. Região de Planejamento = 1.1 macrozona de ocupação urbana controlada
- VI. Uso e Cobertura do Solo = Área Urbana
- VII. Rede Estruturado Viário = Aeroportos / Metro via / Centros e Bairros / Estação de Bonde / Rodovia arterial principal/logradouros.
- VIII. Limites Administrativos = 1.1 Área de Planejamento 1
- IX. Áreas Sujeitas a Intervenção (macrozona de ocupação) = macrozona controlada
- X. Áreas Sujeitas à Intervenção (proteção ambiental) = macrozona controlada: favelas e loteamentos irregulares declarados área especial de interesse social (AEIS)
- XI. Vetores de Crescimento (ocupação territorial) = Centralidades
- XII. Meio Ambiente (propostas e programas) = Conservação de Energia – programa de efficientização energéticas dos edifícios públicos. Escolas e demais equipamentos públicos municipais.
- XIII. Saneamento Ambiental =
- XIV. Habitação =
- XV. Transportes = Extensões e novas linhas 1 e 2 do metrô – construção da estação cidade nova.

### **3.4 DOCUMENTAÇÃO**

Matrícula: 62.132

Cartório: 2º Ofício do Registro de Imóveis.

Planta/Croqui: Sim

IPTU: 2.048.196-6

### **3.5 CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO**

“(…) seu respectivo terreno, que mede: 18,00m de frentes e fundos, pela direita 32,70m mais 32,70 e pela esquerda 37,908m mais 37,908m, em linhas quebradas de dois segmentos; confrontando pelo lado direito com o prédio nº 253, da Avenida Mem de Sá, pertencente a Moreno Castro e com o prédio nº 110, da Avenida Henrique Valadares, pertencente a Francisco Vasques, à esquerda com o Dispensário São Vicente de Paulo e nos fundos com a Avenida Henrique Valadares (…)”.

### **3.6 CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO**

O imóvel em questão possui dois pavimentos, com área total edificada de 46,80m<sup>2</sup>, sendo este um estacionamento comercial

A estrutura da edificação é feita de concreto, a cobertura possui estrutura de laje e o fechamento lateral é de blocos. Já a cobertura do estacionamento é de estrutura metálica e telha metálica.

Na área interna, o revestimento das paredes é de massa lisa com pintura, revestimento do piso é de cerâmica, janela do térreo contém apenas proteção de grade, enquanto a janela do piso superior é de vidro, as portas no térreo são de PVC e com proteção de grade e, no piso superior são de madeira.

Em um modo geral a construção encontra-se em bom estado de conservação, necessitando de reparos simples, visando sua manutenção.

### **3.7 OCUPAÇÃO**

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

### 3.8 VISTORIA DO AVALIANDO

A vistoria foi realizada na data de 29/03/2019.

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

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

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

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

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

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

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

**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.

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

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

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

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

## 6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

## 6.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

### 6.1.1 VALOR DE MERCADO

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

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

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

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

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

## 6.1.2 VALOR DE ALUGUEL

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

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

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

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

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

## 6.2 GRAU DE PRECISÃO

### 6.2.1 VALOR DE MERCADO

PRECISÃO		
média	R\$ 4.887,93	
intervalo de confiança	0,80	
"n-1"	11,00	
n	12,00	
t student	1,3634	
desvio padrão	1046,70	
raiz de "n"	3,46	
resultado	R\$ 411,96	
max	R\$ 5.299,89	
min	R\$ 4.475,97	
% em torno da média	<b>16,856</b>	<30%
<b>Enquadrado no Grau III</b>		

### 6.2.2 VALOR DE ALUGUEL

PRECISÃO		
média	R\$ 13,86	
intervalo de confiança	0,80	
"n-1"	11,00	
n	12,00	
t student	1,3634	
desvio padrão	3,10	
raiz de "n"	3,46	
resultado	R\$ 1,22	
max	R\$ 15,08	
min	R\$ 12,64	
% em torno da média	<b>17,597</b>	<30%
<b>Enquadrado no Grau III</b>		

## 7. VALORES

### 7.1.1 VALOR DE MERCADO

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL		
Valor unitário médio homogeneizado (m <sup>2</sup> )	R\$ 4.887,93	
Área total do imóvel (m <sup>2</sup> )	660,60	
Intervalo de arbítrio do avaliador		
	(m <sup>2</sup> )	(Total)
máximo (+15%)	R\$ 5.621,12	R\$ 3.713.311,27
mínimo (-15%)	R\$ 4.154,74	R\$ 2.744.621,38
<b>Valor Final</b>	<b>R\$ 3.228.966,33</b>	
<b>Valor máximo</b>	<b>R\$ 3.713.311,27</b>	
<b>Valor mínimo</b>	<b>R\$ 2.744.621,38</b>	

### 7.1.2 VALOR DE ALUGUEL

VALOR DE ALUGUEL DO IMÓVEL		
Valor unitário médio homogeneizado (m <sup>2</sup> )	R\$ 13,86	
Área total do imóvel (m <sup>2</sup> )	660,60	
Intervalo de arbítrio do avaliador		
	(m <sup>2</sup> )	(Total)
máximo (+15%)	R\$ 15,94	R\$ 10.532,64
mínimo (-15%)	R\$ 11,78	R\$ 7.784,99
<b>Valor Final</b>	<b>R\$ 9.158,82</b>	
<b>Valor máximo</b>	<b>R\$ 10.532,64</b>	
<b>Valor mínimo</b>	<b>R\$ 7.784,99</b>	

## 8. ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação possui 41 (quarenta e um) folhas impressas sendo esta última, datada e assinada.

Acompanham 10 (dez) anexos.

São Paulo, 04 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 estacionamento



Vista geral do estacionamento



Vista geral do estacionamento



Vista geral do estacionamento



Vista geral do estacionamento



Vista geral da recepção



Banheiro Térreo



Recepção



Escada de acesso ao piso superior



Banheiro superior



Vista da área superior



Vista da área superior



Banheiro superior



Vista geral do estacionamento

## ANEXO 2 MAPA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL E AMOSTRAS – VALOR DE MERCADO



## ANEXO 3 DADOS AMOSTRAIS – VALOR DE MERCADO

INFORMAÇÕES SOBRE AS AMOSTRAS											
<b>AMOSTRA 01</b>											
Endereço:		RUA SENADOR POMPEU, 21									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		17,00									
Valor solicitado (R\$):		39.990,00		Valor/m² (R\$):		2.352,35		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:		1620,45	
Uso Predominante da Região: ( )Residencial ( x )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto		Tipo Construção: ( )Casa ( )Sala ( X )Armazém ( )Prédio				Idade Aparente (em anos):		45			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples		<a href="https://www.vareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-centro-zona-central-rio-de-janeiro-17m2-venda-R\$39990-00-1086154377-4c-pmcmvc">https://www.vareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-centro-zona-central-rio-de-janeiro-17m2-venda-R\$39990-00-1086154377-4c-pmcmvc</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):		PAULUS VINICIUS DA ROCHA FONSECA				Telefone de Contato:		(21) 98898-0470			
<b>AMOSTRA 02</b>											
Endereço:		RUA BARÃO DE SÃO FELIX, 24									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		7000,00									
Valor solicitado (R\$):		13.500.000,00		Valor/m² (R\$):		1.928,57		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:		1734,39	
Uso Predominante da Região: ( )Residencial ( x )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto		Tipo Construção: ( )Casa ( )Sala ( X )Armazém ( )Prédio				Idade Aparente (em anos):		35			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples		<a href="https://www.vareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-centro-zona-central-rio-de-janeiro-7000m2-venda-R\$13500000-00-10371434387-4c-pmcmvc">https://www.vareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-centro-zona-central-rio-de-janeiro-7000m2-venda-R\$13500000-00-10371434387-4c-pmcmvc</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):		SERGIO CASTRO IMÓVEIS				Telefone de Contato:		(21) 2272-4400			
<b>AMOSTRA 03</b>											
Endereço:		RUA GENERAL CALDWEL, 165									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		340,00									
Valor solicitado (R\$):		1.300.000,00		Valor/m² (R\$):		3.823,53		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:		2141,65	
Uso Predominante da Região: ( )Residencial ( x )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto		Tipo Construção: ( )Casa ( x )Sala ( )Armazém ( )Prédio				Idade Aparente (em anos):		35			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples		<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-galpao-deposito-armazem-centro-rio-de-janeiro-340m2-196116137-799999999-5">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-galpao-deposito-armazem-centro-rio-de-janeiro-340m2-196116137-799999999-5</a>			
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):		SERGIO CASTRO IMOVEIS				Telefone de Contato:		(21) 2303-1558			



AMOSTRA 04											
Endereço:		AVENIDA MEM DE SÁ, 264									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		321,00									
Valor solicitado (R\$):		1.600.000,00		Valor/m² (R\$):		4.984,42		Tipo de Negócio:		x Oferta Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		x 101 - 200 metros		201 - 500 metros		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular ( ) Irregular		Fator Transposição:		1620,45	
Uso Predominante da Região: ( )Residencial ( x )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto		Tipo Construção: ( )Casa ( )Sala (X)Armazém ( )Prédio				Idade Aparente (em anos):		29			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples		<a href="https://www.zapimoveis.com.br/detalhes/verificar-deposito-armazenamento-centro-rio-de-janeiro/1911e23d-20064348/?pageid=5">https://www.zapimoveis.com.br/detalhes/verificar-deposito-armazenamento-centro-rio-de-janeiro/1911e23d-20064348/?pageid=5</a>			
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):		LUIS GUSMÃO				Telefone de Contato:		(21) 2245-6438 ou (21) 2245-6438			
AMOSTRA 05											
Endereço:		RUA DO SENADO, 12									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		900,00									
Valor solicitado (R\$):		6.500.000,00		Valor/m² (R\$):		7.222,22		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:		1797,86	
Uso Predominante da Região: ( )Residencial ( x )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto		Tipo Construção: ( )Casa ( )Sala (X)Armazém ( )Prédio				Idade Aparente (em anos):		12			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples		<a href="https://www.zapimoveis.com.br/detalhes/verificar-deposito-armazenamento-centro-rio-de-janeiro/1900e23d-20064348/?pageid=5">https://www.zapimoveis.com.br/detalhes/verificar-deposito-armazenamento-centro-rio-de-janeiro/1900e23d-20064348/?pageid=5</a>			
x b		- Entre novo e regular		f		- Entre reparos simples e importantes					
c		- Regular		g		- Reparos importantes					
d		- Entre regular e reparos simples		h		- Entre reparos importantes e s/ valor					
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		STAMBOWSKY ASSESSORIA IMOBILIARIA EIRELLI				Telefone de Contato:		(21) 99315-0038			
AMOSTRA 06											
Endereço:		RUA DO SENADO, 216									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		768,00									
Valor solicitado (R\$):		4.500.000,00		Valor/m² (R\$):		5.859,38		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:		1797,86	
Uso Predominante da Região: ( )Residencial ( x )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto		Tipo Construção: ( )Casa ( )Sala ( )Armazém ( )Prédio (x) Estacionamento/Galpão				Idade Aparente (em anos):		20			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples		<a href="https://www.zapimoveis.com.br/detalhes/verificar-deposito-armazenamento-centro-rio-de-janeiro/1786e23d-20064348/?pageid=5">https://www.zapimoveis.com.br/detalhes/verificar-deposito-armazenamento-centro-rio-de-janeiro/1786e23d-20064348/?pageid=5</a>			
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):		STAMBOWSKY ASSESSORIA IMOBILIARIA EIRELLI				Telefone de Contato:		(21) 99315-0038			



AMOSTRA 07											
Endereço:		RUA CAMERINO 83									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		1300,00									
Valor solicitado (R\$):		3.800.000,00		Valor/m² (R\$):		2.923,08		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:		1797,86	
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial ( x ) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Casa ( ) Sala ( X ) Armazém ( ) Prédio				Idade Aparente (em anos):				30	
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples		<a href="https://www.wazeat.com.br/imovel/galao-deposito-armazem-centro-zona-central-rio-de-janeiro-1300m2-valor-3800000-46102647/">https://www.wazeat.com.br/imovel/galao-deposito-armazem-centro-zona-central-rio-de-janeiro-1300m2-valor-3800000-46102647/</a> - wazeat.com.br			
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):		SEMIL IMOVEIS COMERCIAIS E INDUSTRIAIS				Telefone de Contato:		(21) 2507-4006 ou (21) 2232-0815			
AMOSTRA 08											
Endereço:		RUA SENADOR POMPEU, 53									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		1000,00									
Valor solicitado (R\$):		3.200.000,00		Valor/m² (R\$):		3.200,00		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:		1620,45	
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial ( x ) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Casa ( ) Sala ( X ) Armazém ( ) Prédio				Idade Aparente (em anos):				35	
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples		<a href="https://www.wazeat.com.br/imovel/galao-deposito-armazem-centro-zona-central-rio-de-janeiro-1000m2-valor-3200000-46102647/">https://www.wazeat.com.br/imovel/galao-deposito-armazem-centro-zona-central-rio-de-janeiro-1000m2-valor-3200000-46102647/</a> - wazeat.com.br			
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):		ALEX COUTINHO DA ROSA				Telefone de Contato:		(21) 96417-9902 ou (21) 4107-5545			
AMOSTRA 09											
Endereço:		RUA RIACHUELO, 87									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		2000,00									
Valor solicitado (R\$):		6.000.000,00		Valor/m² (R\$):		3.000,00		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:		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:		2446,38	
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial ( x ) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Casa ( ) Sala ( X ) Armazém ( ) Prédio				Idade Aparente (em anos):				35	
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples		<a href="https://www.wazeat.com.br/imovel/galao-deposito-armazem-centro-zona-central-rio-de-janeiro-2000m2-valor-6000000-46102647/">https://www.wazeat.com.br/imovel/galao-deposito-armazem-centro-zona-central-rio-de-janeiro-2000m2-valor-6000000-46102647/</a> - wazeat.com.br			
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):		SERGIO CASTRO IMÓVEIS - MATRIZ/VENDAS				Telefone de Contato:		(21) 2272-4400			



AMOSTRA 10											
Endereço:		RUA WASHINGTON LUIS									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		1308,00									
Valor solicitado (R\$):		5.000.000,00		Valor/m² (R\$):		3.822,63		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:		2010,6	
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial ( x ) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Casa ( ) Sala ( x ) Armazém ( ) Prédio				Idade Aparente (em anos):		30			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples		<a href="https://www.vareal.com.br/imovel/gabao-deposito-armazem-central-rio-de-janeiro-1308m2-valor-5000000-us-10822637-4-ar-mcmvc">https://www.vareal.com.br/imovel/gabao-deposito-armazem-central-rio-de-janeiro-1308m2-valor-5000000-us-10822637-4-ar-mcmvc</a>			
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):		AQUI SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A				Telefone de Contato:		(21) 3609-6666 ou (21) 98314-0021			
AMOSTRA 11											
Endereço:		AVENIDA RIO BRANCO, 25									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		433,00									
Valor solicitado (R\$):		3.500.000,00		Valor/m² (R\$):		8.083,14		Tipo de Negócio:		x Oferta Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		x 201 - 500 metros		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		Meio de quadra		x Esquina		Formato do terreno (x) Regular ( ) Irregular		Fator Transposição:		5767,97	
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial ( x ) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Casa ( ) Sala ( x ) Armazém ( ) Prédio				Idade Aparente (em anos):		35			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		x e		- Reparos simples		<a href="https://www.vareal.com.br/imovel/gabao-deposito-armazem-central-rio-de-janeiro-433m2-valor-3500000-us-508314-4-ar-mcmvc">https://www.vareal.com.br/imovel/gabao-deposito-armazem-central-rio-de-janeiro-433m2-valor-3500000-us-508314-4-ar-mcmvc</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):		SERGIO CASTRO IMÓVEIS - MATRIZ/VENDAS				Telefone de Contato:		(21) 2272-4400			
AMOSTRA 12											
Endereço:		AVENIDA RIO BRANCO, 25									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		577,00									
Valor solicitado (R\$):		5.500.000,00		Valor/m² (R\$):		9.532,06		Tipo de Negócio:		x Oferta Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		x 201 - 500 metros		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		Meio de quadra		x Esquina		Formato do terreno (x) Regular ( ) Irregular		Fator Transposição:		5767,97	
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial ( x ) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Casa ( ) Sala ( x ) Armazém ( ) Prédio				Idade Aparente (em anos):		40			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples		<a href="https://www.vareal.com.br/imovel/gabao-deposito-armazem-central-rio-de-janeiro-577m2-valor-5500000-us-953206-4-ar-mcmvc">https://www.vareal.com.br/imovel/gabao-deposito-armazem-central-rio-de-janeiro-577m2-valor-5500000-us-953206-4-ar-mcmvc</a>			
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):		SERGIO CASTRO IMÓVEIS - MATRIZ/VENDAS				Telefone de Contato:		(21) 2272-4400			

## ANEXO 4 MEMORIAL DE CÁLCULO - VALOR DE MERCADO

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES																		
DADOS DO AVALIANDO																		
Área do imóvel (m²)	660,00	F topografia	1,00	F transposição	2,36974	F área	1,00	F esquina	1,00	Idade (anos)	30	Estado de Conservação	b	Fator K	0,6230			
ELEMENTOS COMPARATIVOS																		
Amostras	Valor de Mercado	Área (m²)		Valor Unitário Imóvel (m²)	Exponente	Fca		Ftop		Rt	Fe	BENEFETÓRIAS						
		Oferta	Área (m²)			% Exponente	Fator Área - Fca	Tamanho de Área	Topografia			Transposição	Esquina	Vida útil (anos)	Idade (Anos)	Vida Remanescente (meses)	Idade (%)	Estado de Conservação
1	R\$ 39.990,00	0,90	17,00	R\$ 2.352,35	0,125	97,43%	0,63	0,03	1,00	1,820,45	1,10	60	45	180	75	d	0,3155	0,2
2	R\$ 13.500,000,00	0,90	7000,00	R\$ 1.928,57	0,125	99,64%	1,34	10,60	1,00	1.734,39	1,00	60	35	300	58	d	0,4980	0,2
3	R\$ 1.300,000,00	0,90	340,00	R\$ 3.823,63	0,125	48,53%	0,92	0,51	1,00	2.141,65	1,00	60	35	300	58	c	0,5280	0,2
4	R\$ 1.600,000,00	0,90	321,00	R\$ 4.984,42	0,125	51,41%	0,91	0,49	1,00	1.620,45	1,00	60	29	372	48	c	0,6290	0,2
5	R\$ 6.500,000,00	0,90	900,00	R\$ 7.222,22	0,125	36,24%	1,04	1,36	1,00	1.797,86	1,10	60	12	576	20	b	0,8770	0,2
6	R\$ 4.500,000,00	0,90	768,00	R\$ 5.859,38	0,250	16,26%	1,04	1,16	1,00	1.797,86	1,00	60	20	480	33	d	0,7175	0,2
7	R\$ 3.800,000,00	0,90	1300,00	R\$ 2.923,08	0,125	96,79%	1,09	1,97	1,00	1.797,86	1,00	60	30	360	50	d	0,5740	0,2
8	R\$ 3.200,000,00	0,90	1000,00	R\$ 3.200,00	0,125	51,38%	1,05	1,51	1,00	1.820,45	1,00	60	35	300	58	c	0,5280	0,2
9	R\$ 6.000,000,00	0,90	2000,00	R\$ 3.000,00	0,125	202,76%	1,15	3,03	1,00	2.446,38	1,00	60	35	300	58	c	0,5280	0,2
10	R\$ 5.000,000,00	0,90	1305,00	R\$ 3.822,63	0,125	98,00%	1,09	1,98	1,00	2.010,60	1,00	60	30	360	50	c	0,6090	0,2
11	R\$ 3.500,000,00	0,90	433,00	R\$ 8.083,14	0,125	34,45%	0,95	0,66	1,00	5.767,97	1,10	60	35	300	58	e	0,4440	1,2
12	R\$ 5.500,000,00	0,90	577,00	R\$ 9.532,06	0,250	12,68%	0,97	0,87	1,00	5.767,97	1,10	60	40	240	66	c	0,4410	2,2



RESUMO FINAL DA HOMOGENEIZAÇÃO											
Amostra	Valor Unitário Imóvel (m²)	Fator Oferta	Fator área Fca	Fator transp. Ft	Fator topografia Frop	Fator esquina Fe	Fator Conservação das Benfeitorias	Total dos Fatores	Valor Unitário Vu (m²)	TRATAMENTO ESTATÍSTICO	
1	R\$ 2.352,35	0,90	0,63	1,46	1,00	0,91	1,97	1,88	R\$ 4.420,07	Nº Elementos	12
2	R\$ 1.928,57	0,90	1,34	1,37	1,00	1,00	1,25	1,86	R\$ 3.588,19	Somatório	R\$ 98.655,16
3	R\$ 3.823,53	0,90	0,92	1,11	1,00	1,00	1,18	1,11	R\$ 4.231,71	Média aritmética	R\$ 4.887,93
4	R\$ 4.984,42	0,90	0,91	1,46	1,00	1,00	0,99	1,27	R\$ 6.313,24	Limite superior (+30 %)	R\$ 6.354,31
5	R\$ 7.222,22	0,90	1,04	1,32	1,00	0,91	0,71	0,88	R\$ 6.333,67	Limite inferior (-30 %)	R\$ 3.421,55
6	R\$ 5.859,38	0,90	1,04	1,32	1,00	1,00	0,82	1,08	R\$ 6.299,57		R\$ 6.299,57
7	R\$ 2.923,08	0,90	1,09	1,32	1,00	1,00	1,02	1,33	R\$ 3.885,89		R\$ 3.885,89
8	R\$ 3.200,00	0,90	1,05	1,46	1,00	1,00	1,18	1,60	R\$ 5.105,64		R\$ 5.105,64
9	R\$ 3.000,00	0,90	1,15	0,97	1,00	1,00	1,18	1,20	R\$ 3.591,33		R\$ 3.591,33
10	R\$ 3.822,63	0,90	1,09	1,18	1,00	1,00	1,02	1,19	R\$ 4.551,80		R\$ 4.551,80
11	R\$ 8.083,14	0,90	0,95	0,41	1,00	0,91	1,40	0,57	R\$ 4.620,79		R\$ 4.620,79
12	R\$ 9.532,06	0,90	0,97	0,41	1,00	0,91	1,41	0,60	R\$ 5.713,26		R\$ 5.713,26

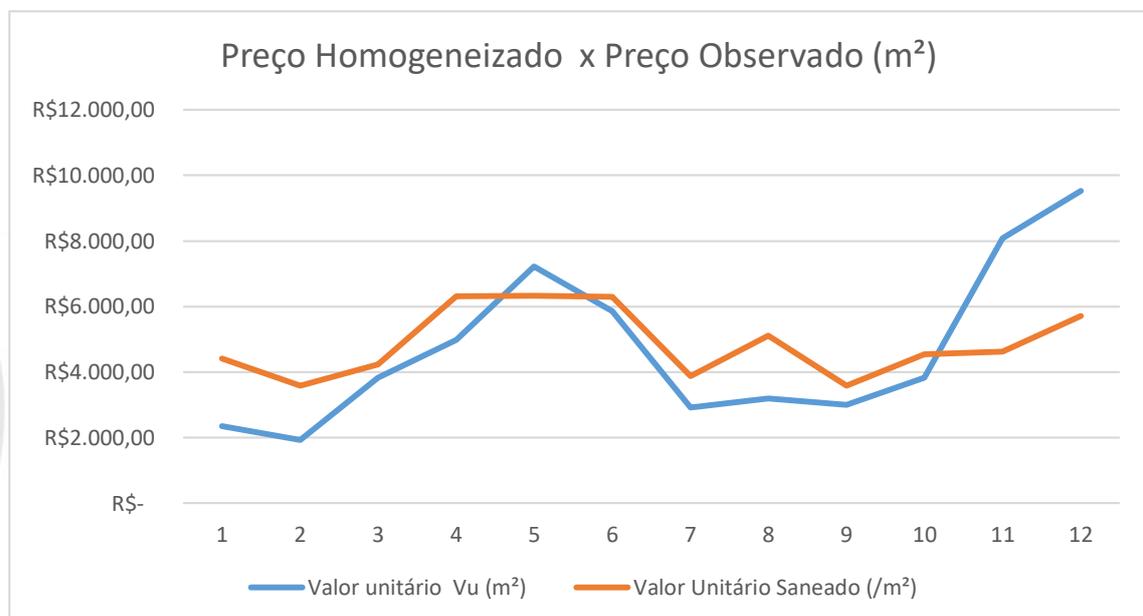


MÉDIAS SANEADAS			
N° Elementos Saneados:	12		
Média	R\$	4.887,93	média saneada
lim sup.	R\$	6.354,31	lim superior
lim inf.	R\$	3.421,55	lim inferior
DesvPad	1.046,70		desvio padrão

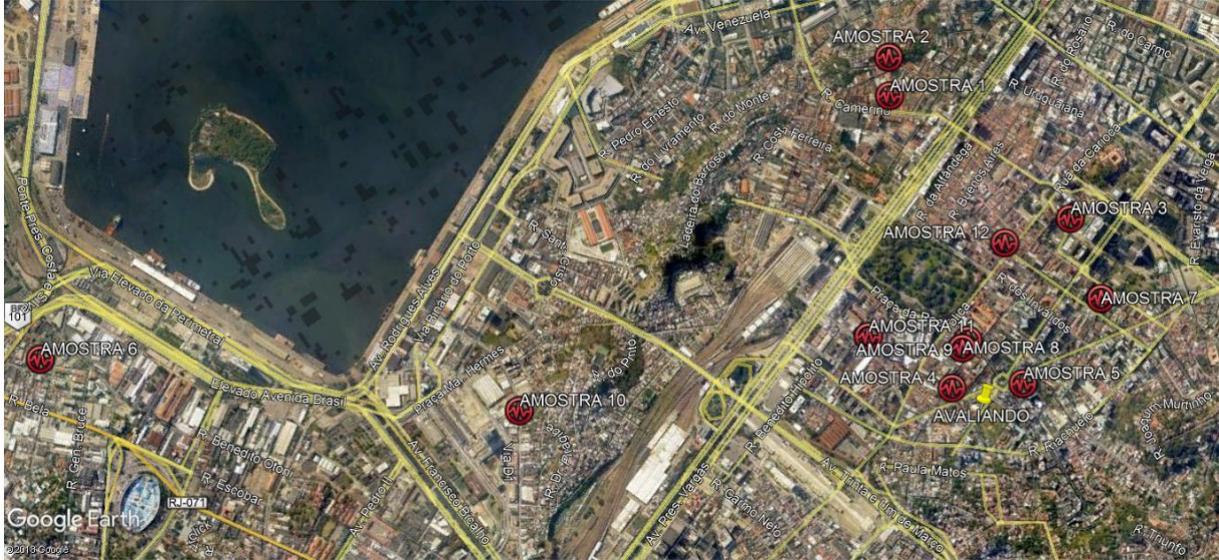
COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
Desvio Padrão	2442,05		1046,70
Média	R\$	4.727,62	R\$ 4.887,93
Coefficiente de Variação	51,65%		21,41%

VALOR DE MERCADO		
Área (m²)	Valor/m²	Valor do Imóvel (R\$)
660,60	R\$ 4.887,93	R\$ 3.228.966,33

Amostra	Valor unitário Vu (m²)	Valor Unitário Saneado (/m²)
1	R\$ 2.352,35	R\$ 4.420,07
2	R\$ 1.928,57	R\$ 3.588,19
3	R\$ 3.823,53	R\$ 4.231,71
4	R\$ 4.984,42	R\$ 6.313,24
5	R\$ 7.222,22	R\$ 6.333,67
6	R\$ 5.859,38	R\$ 6.299,57
7	R\$ 2.923,08	R\$ 3.885,89
8	R\$ 3.200,00	R\$ 5.105,64
9	R\$ 3.000,00	R\$ 3.591,33
10	R\$ 3.822,63	R\$ 4.551,80
11	R\$ 8.083,14	R\$ 4.620,79
12	R\$ 9.532,06	R\$ 5.713,26



## ANEXO 5 MAPA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL E AMOSTRAS – VALOR DE ALUGUEL



## ANEXO 6 DADOS AMOSTRAIS – VALOR DE ALUGUEL

INFORMAÇÕES SOBRE AS AMOSTRAS													
<b>AMOSTRA 01</b>													
Endereço:		RUA CAMERINO 83											
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ			
Área do imóvel (m²):		1300,00											
Valor solicitado (R\$):		16.000,00		Valor/m² (R\$):		12,31		Tipo de Negócio:		<input checked="" type="checkbox"/> x <input type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> 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:		1797,86			
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial ( x ) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Casa ( ) Sala ( X ) Armazém ( ) Prédio				Idade Aparente (em anos):		25					
Conservação (assinalar "X")						Observações							
a		- Novo		e		- Reparos simples		<a href="https://www.zillow.com.br/imovel/galao-deposito-armazem-centro-zona-central-rio-de-janeiro-1300m2-avaliado-RS9800000-51591348727_-id=mpmcmx">https://www.zillow.com.br/imovel/galao-deposito-armazem-centro-zona-central-rio-de-janeiro-1300m2-avaliado-RS9800000-51591348727_-id=mpmcmx</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):		SEMIL IMOVEIS COMERCIAIS E INDUSTRIAIS				Telefone de Contato:		(21) 2507-4006 ou (21) 2232-0815					
<b>AMOSTRA 02</b>													
Endereço:		RUA SENADOR POMPEU, 21											
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ			
Área do imóvel (m²):		17,00											
Valor solicitado (R\$):		165,00		Valor/m² (R\$):		9,71		Tipo de Negócio:		<input checked="" type="checkbox"/> x <input type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> 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:		1620,45			
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial ( x ) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Casa ( ) Sala ( X ) Armazém ( ) Prédio				Idade Aparente (em anos):		35					
Conservação (assinalar "X")						Observações							
a		- Novo		x e		- Reparos simples		<a href="https://www.zillow.com.br/imovel/galao-deposito-armazem-centro-zona-central-rio-de-janeiro-com-garagem-17m2-aluguel-RS165-55-91487277_-id=mpmcmx">https://www.zillow.com.br/imovel/galao-deposito-armazem-centro-zona-central-rio-de-janeiro-com-garagem-17m2-aluguel-RS165-55-91487277_-id=mpmcmx</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):		PAULUS VINICIUS DA ROCHA FONSECA				Telefone de Contato:		(21) 98898-0470					
<b>AMOSTRA 03</b>													
Endereço:		RUA DO SENADO, 12											
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ			
Área do imóvel (m²):		900,00											
Valor solicitado (R\$):		10.000,00		Valor/m² (R\$):		11,11		Tipo de Negócio:		<input checked="" type="checkbox"/> x <input type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> 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:		1947,11			
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial ( x ) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Casa ( ) Sala ( X ) Armazém ( ) Prédio				Idade Aparente (em anos):		30					
Conservação (assinalar "X")						Observações							
a		- Novo		e		- Reparos simples		<a href="https://www.zillow.com.br/imovel/condo-galao-deposito-armazem-centro-zona-central-rio-de-janeiro-900m2-3-224809977/?apq=anterior-3">https://www.zillow.com.br/imovel/condo-galao-deposito-armazem-centro-zona-central-rio-de-janeiro-900m2-3-224809977/?apq=anterior-3</a>					
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):		STAMBOWSKY ASSESSORIA IMOBILIARIA EIRELLI				Telefone de Contato:		(21) 99315-0038					





AMOSTRA 07											
Endereço:		AVENIDA GOMES FREIRE, 592									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		360,00									
Valor solicitado (R\$):		8.000,00		Valor/m² (R\$):		22,22		Tipo de Negócio:		x Oferta 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:		2369,74	
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial ( x ) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Casa ( ) Sala ( X ) 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						<a href="https://www.vareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-centro-zona-central-rio-de-janeiro-360m2-aluguel-R\$8000-21860054817?_w=gmctmvg">https://www.vareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-centro-zona-central-rio-de-janeiro-360m2-aluguel-R\$8000-21860054817?_w=gmctmvg</a>	
		d - Entre regular e reparos simples		h - Entre reparos importantes e s/ valor							
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		COMPLETA ASSESSORIA IMOBILIÁRIA				Telefone de Contato:		(21) 2285-8141 ou (21) 97477-0439			
AMOSTRA 08											
Endereço:		RUA DO SENADO, 216									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		768,00									
Valor solicitado (R\$):		6.000,00		Valor/m² (R\$):		7,81		Tipo de Negócio:		x Oferta 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:		1797,86	
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial ( x ) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Casa ( ) Sala ( X ) Armazém ( ) Prédio				Idade Aparente (em anos):				35	
Conservação (assinalar "X")						Observações					
		a - Novo		e - Reparos simples							
		b - Entre novo e regular		f - Entre reparos simples e importantes							
		c - Regular		g - Reparos importantes							
x		d - Entre regular e reparos simples		h - Entre reparos importantes e s/ valor						<a href="https://www.zapimoveis.com.br/oferta/ver/venda-galpao-deposito-armazem-centro-zona-central-rio-de-janeiro-768m2-12098954?img=adeta-3">https://www.zapimoveis.com.br/oferta/ver/venda-galpao-deposito-armazem-centro-zona-central-rio-de-janeiro-768m2-12098954?img=adeta-3</a>	
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		STAMBOWSKY ASSESSORIA IMOBILIÁRIA EIRELLI				Telefone de Contato:		(21) 99315-0038			
AMOSTRA 09											
Endereço:		RUA DO SENADO, 204									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		982,00									
Valor solicitado (R\$):		12.000,00		Valor/m² (R\$):		12,22		Tipo de Negócio:		x Oferta 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:		1797,86	
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial ( x ) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Casa ( ) Sala ( X ) Armazém ( ) Prédio				Idade Aparente (em anos):				35	
Conservação (assinalar "X")						Observações					
		a - Novo		e - Reparos simples							
		b - Entre novo e regular		f - Entre reparos simples e importantes							
		c - Regular		g - Reparos importantes							
x		d - Entre regular e reparos simples		h - Entre reparos importantes e s/ valor						<a href="https://www.zapimoveis.com.br/oferta/ver/venda-galpao-deposito-armazem-centro-zona-central-rio-de-janeiro-982m2-12098954?img=adeta-3">https://www.zapimoveis.com.br/oferta/ver/venda-galpao-deposito-armazem-centro-zona-central-rio-de-janeiro-982m2-12098954?img=adeta-3</a>	
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		STAMBOWSKY ASSESSORIA IMOBILIÁRIA EIRELLI				Telefone de Contato:		(21) 99315-0038			



AMOSTRA 10											
Endereço:		RUA PEDRO ALVES, 96									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		1637,00									
Valor solicitado (R\$):		18.000,00		Valor/m² (R\$):		11,71		Tipo de Negócio:		x Oferta 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 ( ) Regular (X) Irregular		Fator Transposição:		1333	
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial ( x ) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( X ) Misto		Tipo Construção: ( ) Casa ( ) Sala ( x ) Armazém ( ) Prédio				Idade Aparente (em anos):		25			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples		<a href="https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel-galpaos-deposito-armazem-centro-centro-rio-de-janeiro-1637m2/29129815/?page=detalhe-2">https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel-galpaos-deposito-armazem-centro-centro-rio-de-janeiro-1637m2/29129815/?page=detalhe-2</a>			
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):		SAMUEL UDERMAN IMOVEIS COMERCIAIS				Telefone de Contato:		(21) 2532 - 5918			
AMOSTRA 11											
Endereço:		RUA GENERAL CALDWELL, 216									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		700,00									
Valor solicitado (R\$):		6.000,00		Valor/m² (R\$):		8,57		Tipo de Negócio:		x Oferta 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:		2141,65	
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial ( x ) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Casa ( ) Sala ( X ) Armazém ( ) Prédio				Idade Aparente (em anos):		35			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples		<a href="https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel-galpaos-deposito-armazem-centro-centro-rio-de-janeiro-700m2/12645062/?page=detalhe-1">https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel-galpaos-deposito-armazem-centro-centro-rio-de-janeiro-700m2/12645062/?page=detalhe-1</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):		FABIANA CUINAS DUNA				Telefone de Contato:		(21) 2507-0785 ou (21) 99446-3620			
AMOSTRA 12											
Endereço:		RUA VISCONDE DE RIO BRANCO, 47									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		5055,00									
Valor solicitado (R\$):		65.000,00		Valor/m² (R\$):		12,86		Tipo de Negócio:		x Oferta 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:		2446,38	
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial ( x ) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Casa ( ) Sala ( X ) Armazém ( ) Prédio				Idade Aparente (em anos):		35			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples		<a href="https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel-galpaos-deposito-armazem-centro-rio-de-janeiro-5055m2/23076482/?page=detalhe-2">https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel-galpaos-deposito-armazem-centro-rio-de-janeiro-5055m2/23076482/?page=detalhe-2</a>			
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):		MOLINARO CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA				Telefone de Contato:		(21) 2222-2822			

## ANEXO 7

### MEMORIAL DE CÁLCULO - VALOR DE ALUGUEL

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES																									
DADOS DO AVALIANDO																									
Área do Imóvel (m <sup>2</sup> )	660,60	F topografia	1,00	F transposição	2.369,74	F área	1,00	F esquina	1,00	Idade (anos)	30	Estado de Conservação	b	Fator K	0,6220										
Amostras	Valor de aluguel	ELEMENTOS COMPARATIVOS				Fca				Fip				Ft				Ffe				BENEFÍCIOS			
		Área (m <sup>2</sup> )	Oferta	Valor Unitário Imóvel (m <sup>2</sup> )	Exponente	% Exponente	Fator Área - Fca	Tamanho de Área	Topografia	Transposição	Esquina	Vida útil (anos)	Idade (Anos)	Vida Remanescente (meses)	Idade (%) Conservação	Fator K	R								
1	R\$ 16.000,00	1300,00	0,90	R\$ 11,08	0,125	96,79%	1,09	1,97	1,00	1,797,86	1,00	60	25	420	41	0,6890	0,2								
2	R\$ 165,00	17,00	0,90	R\$ 8,74	0,125	97,43%	0,63	0,03	1,00	1.620,45	1,00	60	35	300	58	0,4440	0,2								
3	R\$ 10.000,00	900,00	0,90	R\$ 10,00	0,125	36,24%	1,04	1,36	1,00	1.947,11	1,00	60	30	360	50	0,6990	0,2								
4	R\$ 2.000,00	321,00	0,90	R\$ 5,61	0,125	51,41%	0,91	0,49	1,00	1.620,45	1,00	60	31	346	51	0,4110	0,2								
5	R\$ 450,00	300,00	0,90	R\$ 13,50	0,125	54,59%	0,81	0,45	1,00	2.010,60	1,00	60	30	360	50	0,6990	0,2								
6	R\$ 10.500,00	720,00	0,90	R\$ 13,13	0,250	8,99%	1,02	1,09	1,00	1.345,48	1,00	60	10	600	16	0,9940	0,2								
7	R\$ 8.000,00	360,00	0,90	R\$ 20,00	0,125	45,50%	0,93	0,54	1,00	2.369,74	1,00	60	30	360	50	0,6990	0,2								
8	R\$ 6.000,00	788,00	0,90	R\$ 7,03	0,250	16,26%	1,04	1,16	1,00	1.797,86	1,00	60	35	300	58	0,4890	0,2								
9	R\$ 12.000,00	982,00	0,90	R\$ 11,00	0,125	46,65%	1,05	1,49	1,00	1.797,86	1,00	60	35	300	58	0,4890	0,2								
10	R\$ 18.000,00	1537,00	0,90	R\$ 10,54	0,125	132,67%	1,11	2,33	1,00	1.333,00	1,00	60	25	420	41	0,6885	0,2								
11	R\$ 6.000,00	700,00	0,90	R\$ 7,71	0,250	5,96%	1,01	1,06	1,00	2.141,65	1,00	60	35	300	58	0,4890	1,2								
12	R\$ 65.000,00	5055,00	0,90	R\$ 11,57	0,125	665,21%	1,29	7,65	1,00	2.446,38	1,00	60	35	300	58	0,5280	2,2								

RESUMO FINAL DA HOMOGENEIZAÇÃO												TRATAMENTO ESTATÍSTICO	
Amostras	Valor Unitário Imóvel (m²)	Fator Oferta	Fator área Fca	Fator transp. Ft	Fator topografia Ftop	Fator esquina Fe	Fator Conservação das Benefeitorias	Total dos Fatores	Valor Unitário Vu (m²)	Saneamento das Amostras		Valor Unitário Saneado(m²)	
1	R\$ 11,08	0,90	1,09	1,32	1,00	1,00	0,96	1,27	R\$ 14,03	Nº Elementos	12	R\$ 14,03	
2	R\$ 8,74	0,90	0,63	1,46	1,00	0,91	1,40	1,31	R\$ 11,42	Soma(tório	R\$ 166,37	R\$ 11,42	
3	R\$ 10,00	0,90	1,04	1,22	1,00	1,00	1,02	1,18	R\$ 11,79	Média aritmética	R\$ 13,86	R\$ 11,79	
4	R\$ 5,61	0,90	0,91	1,46	1,00	1,00	1,52	1,79	R\$ 10,05	Limite superior (+30 %)	R\$ 18,02	R\$ 10,05	
5	R\$ 13,50	0,90	0,91	1,18	1,00	1,00	1,02	1,01	R\$ 13,60	Limite inferior (-30 %)	R\$ 9,71	R\$ 13,60	
6	R\$ 13,13	0,90	1,02	1,76	1,00	1,00	0,69	1,37	R\$ 16,01			R\$ 16,01	
7	R\$ 20,00	0,90	0,83	1,00	1,00	1,00	1,02	0,85	R\$ 17,00			R\$ 17,00	
8	R\$ 7,03	0,90	1,04	1,32	1,00	1,00	1,25	1,51	R\$ 10,60			R\$ 10,60	
9	R\$ 11,00	0,90	1,05	1,32	1,00	1,00	1,25	1,52	R\$ 16,72			R\$ 16,72	
10	R\$ 10,54	0,90	1,11	1,78	1,00	1,00	0,90	1,69	R\$ 17,85			R\$ 17,85	
11	R\$ 7,71	0,90	1,01	1,11	1,00	1,00	1,25	1,27	R\$ 9,81			R\$ 9,81	
12	R\$ 11,57	0,90	1,29	0,97	1,00	1,00	1,18	1,34	R\$ 15,49			R\$ 15,49	

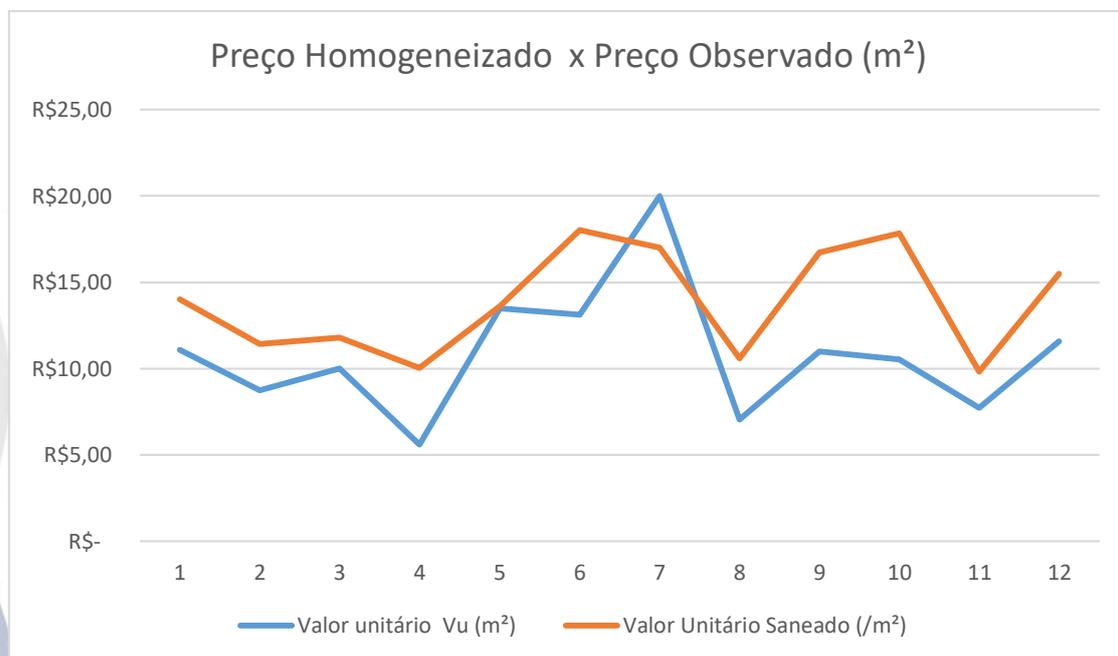


MÉDIAS SANEADAS			
N° Elementos Saneados:	12		
Média	R\$	13,86	média saneada
lim sup.	R\$	18,02	lim superior
lim inf.	R\$	9,71	lim inferior
DesvPad		3,10	desvio padrão

COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
Desvio Padrão		3,74	3,10
Média	R\$	10,83	R\$ 13,86
Coefficiente de Variação		34,53%	22,36%

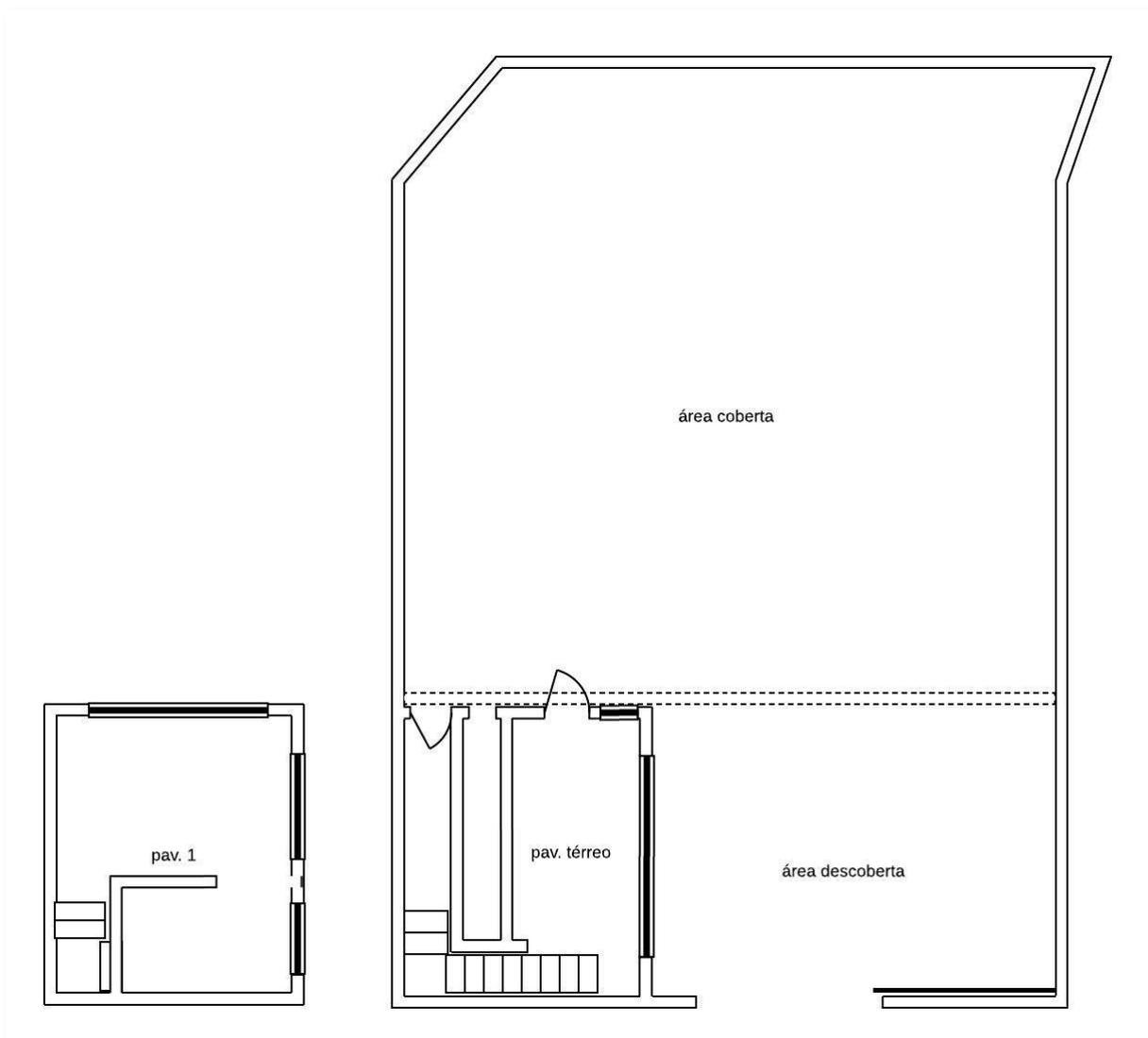
VALOR DE ALUGUEL		
Área (m <sup>2</sup> )	Valor/m <sup>2</sup>	Valor do Imóvel (R\$)
660,60	R\$ 13,86	R\$ 9.158,82

Amostras	Valor unitário Vu (m <sup>2</sup> )	Valor Unitário Saneado (/m <sup>2</sup> )
1	R\$ 11,08	R\$ 14,03
2	R\$ 8,74	R\$ 11,42
3	R\$ 10,00	R\$ 11,79
4	R\$ 5,61	R\$ 10,05
5	R\$ 13,50	R\$ 13,60
6	R\$ 13,13	R\$ 18,01
7	R\$ 20,00	R\$ 17,00
8	R\$ 7,03	R\$ 10,60
9	R\$ 11,00	R\$ 16,72
10	R\$ 10,54	R\$ 17,85
11	R\$ 7,71	R\$ 9,81
12	R\$ 11,57	R\$ 15,49





## ANEXO 8 CROQUI





## ANEXO 9 DOCUMENTOS DO IMÓVEL



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**SERVIÇO REGISTRAL NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

**2º** Ofício do Registro de Imóveis  
da cidade do Rio de Janeiro

*Regina Castilho Souza*  
Matr. 94/4829

**CERTIDÃO** Nº 14/003934 - REGINA

**Certifico**, que revendo os Livros e Fichas deste **OFÍCIO**, no período de cinco de março de mil oitocentos e noventa até a presente data, neles consta registrado em nome da **FUNDAÇÃO UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO-UERJ**, com sede nesta cidade, o **prédio** situado na **Avenida Mem de Sá, nº 261**, na freguesia de Santo Antônio, e seu respectivo terreno, que mede: 18,00m de frente e fundos, pela direita 32,70m mais 32,70m e pela esquerda 37,908m mais 37,908m, em linhas quebradas de dois segmentos; confrontando pelo lado direito com o prédio nº 253, da Avenida Mem de Sá, pertencente a Moreno Castro e com o prédio nº 110, da Avenida Henrique Valadares, pertencente a Francisco Vasques, à esquerda com o Dispensário São Vicente de Paulo e nos fundos com a Avenida Henrique Valadares; tendo sido adquirido da **IRMANDADE DO SANTÍSSIMO SACRAMENTO DA CANDELÁRIA**, em virtude de desapropriação, conforme Mandado de Transcrição Imobiliária, expedido em 19.09.1972, pelo Juízo de Direito da 3ª Vara de Fazenda Pública, desta cidade, registrado no **Livro 3-ES**, sob o nº de ordem **62.132, fl. 233**, em 03.10.1972. O dito imóvel encontra-se **construído**, conforme averbação nº 01 feita em 16.11.1944, à margem da transcrição nº 24.548 do Livro 3-U, fl. 423. A presente certidão foi expedida atendendo solicitação contida no **OF. UERJ/DPAT nº 46/2014**, expedido em 04/02/2014, pelo **DEPARTAMENTO DE PATRIMÔNIO – DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO FINANCEIRA – UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO – SECRETARIA DE ESTADO DE CIÊNCIA E TECNOLOGIA – GOVERNO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**. Com relação ao imóvel objeto da presente, não o encontrei gravado com hipotecas ou com outros ônus reais reconhecidos por Lei. Rio de Janeiro, buscas até 11 de fevereiro de 2014; data de expedição 12 de fevereiro de 2014. O OFICIAL,

*Paulo Hays*  
2º Ofício do Registro de Imóveis  
Cidade do Rio de Janeiro  
Av. Nilo Peçanha, nº 26, 5º Andar  
AUDIO NOGUEIRA ABAURRE  
3º Substituto  
Matr. 94/3783

*Jana Carolina de Figueiredo Aves*  
Matr. 94/11111

PEDIDO Nº ....: 14/003934

Emolumentos ..:	*****0,00
LEI 6870/12 ..:	*****0,00
LEI 3217/99 ..:	*****0,00
LEIS 664.111 ..:	*****0,00
FUNARJ EN ..:	*****0,00
TOTAL ..:	*****0,00



Endereço: Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Rio de Janeiro - RJ - CEP: 20020-100  
Telefone: (21) 2533-4180 - CNPJ/MF: 27.109.511/0001-00

## ANEXO 10 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**

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

Registro: **1748242-SP**

**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**

			Quantidade	Unidade
<b>Coordenação</b>				
	<b>1</b>	<b>Avaliação Edificação</b>	<b>166,00000</b>	<b>unidade</b>

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 Numero: 28027230172392830

Versão do sistema

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