



ControlConsulting
Avaliação e Gestão de Ativos

2018

Laudo de Avaliação

Rua da Lapa, 293 – Apto. 508 – Glória -
Rio de Janeiro.

Universidade do Estado do Rio
de Janeiro - UERJ

Projeto: 069-001-2015

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

Dezembro de 2018

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

Uma empresa

ControlGroup



Universidade do Estado do Rio de Janeiro - UERJ

Avaliação do Valor de Mercado e Locação do Imóvel localizado na
Rua da Lapa, 293 – Apto. 508 – Glória - Rio de Janeiro.

São Paulo, 21 de dezembro de 2018.

São Paulo, 21 de dezembro de 2018.

À

Universidade do Estado do Rio de Janeiro - UERJ

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

Prezados Senhores,

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

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

 Valor de Mercado:

R\$ 363.591,98 (Trezentos e sessenta e três mil, quinhentos e noventa e um reais e noventa e oito centavos).

 Valor de Aluguel mensal:

R\$ 1.254,76 (Um mil, duzentos e cinquenta e quatro reais e setenta e seis centavos).

Atenciosamente,

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

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

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

SINOPSE

BEM AVALIADO: Localizado na Rua da Lapa, 293 – Apto. 508 – Glória - Rio de Janeiro. O imóvel possui área de 38,00m².

DATA DA VISTORIA: 17/12/2018.

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 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 dezembro -18

2. INTERESSADO

Universidade do Estado do Rio de Janeiro

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

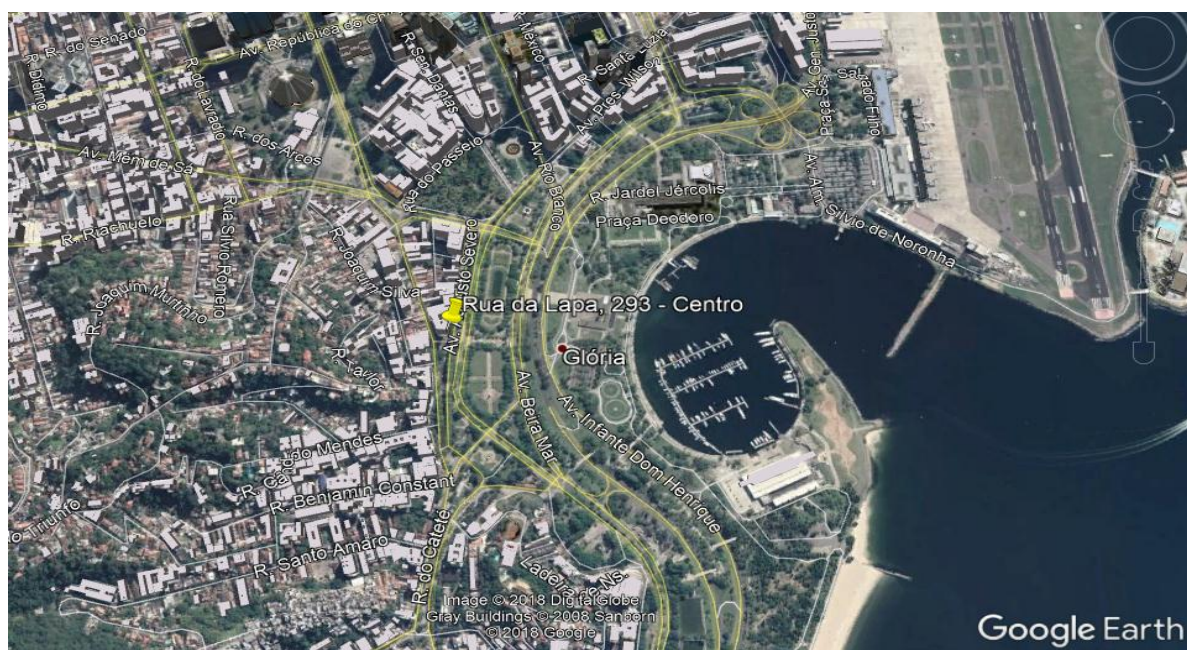
Rio de Janeiro / RJ

CEP: 20550-013

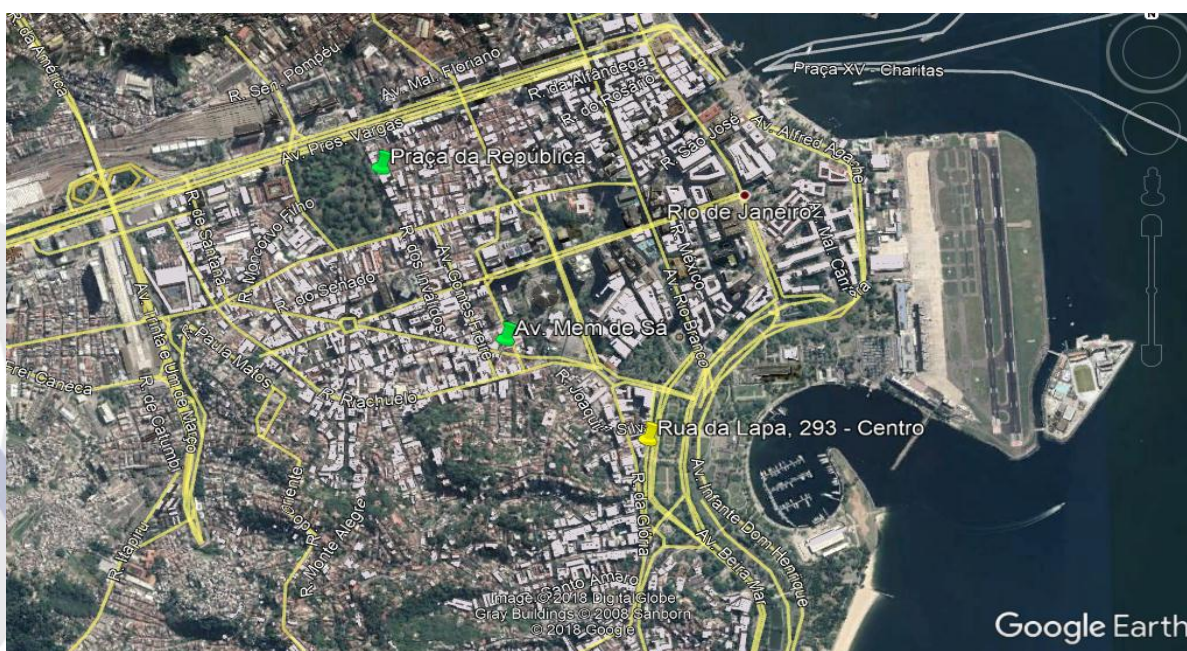
3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado na Rua da Lapa, 293 – Apto. 508 – Glória - Rio de Janeiro.



O local está aproximadamente a 700 metros da Av. Mem de Sá e a 1,8 quilômetros da Praça da República.



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.³ 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 à 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 eficiência energética 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: 244.855

Cartório de Registro de Imóveis: 9º Ofício do Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro.

IPTU: 0.661.286-5

Croqui/Planta: Sim

3.5 CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

O terreno tem 3 frentes, medindo: 35,93m pela Rua da Lapa, 48,57m à direita, confrontando com o prédio nº 99 desta rua e com o nº 88 da Avenida Augusto Severo, 24,66m à esquerda, pelo alinhamento do Largo Paula Cândido, e na linha dos fundos 52,91m em dois segmentos de 49,93m pelo alinhamento da Avenida Augusto Severo mais 2,98m no canto chanfrado da esquina desta Avenida com o largo Paula Cândido.

3.6 CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

O imóvel possui uma área edificada de 38,00m², sendo este um apartamento.

A estrutura da edificação é feita de concreto e o fechamento lateral é de blocos.

Na área externa, o revestimento das paredes é de massa desempenada com pintura, 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, enquanto que o revestimento do piso é de madeira, as janelas são de ferro com vidro, as portas são de madeira e o forro é de laje com gesso.

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

3.7 OCUPAÇÃO

No momento da vistoria o imóvel encontrava-se desocupado.

3.8 VISTORIA DO AVALIANDO

A vistoria foi realizada na data de 17/12/2018.

Contexto Imobiliário:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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:

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

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

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

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

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

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

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, consequentemente 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\$ 9.568,21	
intervalo de confiança	0,80	
"n-1"	11,00	
n	12,00	
t student	1,3634	
desvio padrão	1415,53	
raiz de "n"	3,46	
resultado	R\$ 557,12	
max	R\$ 10.125,33	
min	R\$ 9.011,09	
% em torno da média	11,645	<30%
Enquadrado no Grau III		

6.2.2 VALOR DE ALUGUEL

PRECISÃO		
média	R\$ 33,02	
intervalo de confiança	0,80	
"n-1"	11,00	
n	12,00	
t student	1,3634	
desvio padrão	5,35	
raiz de "n"	3,46	
resultado	R\$ 2,10	
max	R\$ 35,12	
min	R\$ 30,92	
% em torno da média	12,743	<30%
Enquadrado no Grau III		

7. VALORES

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

7.1 VALOR DE MERCADO

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL		
Valor unitário médio homogeneizado (m²)	R\$	9.568,21
Área total do imóvel (m²)		38,00
Intervalo de arbítrio do avaliador		
	(m²)	(Total)
máximo (+15%)	R\$ 11.003,44	R\$ 418.130,78
mínimo (-15%)	R\$ 8.132,98	R\$ 309.053,18
Valor Final	R\$ 363.591,98	
Valor máximo	R\$ 418.130,78	
Valor mínimo	R\$ 309.053,18	

7.2 VALOR DE ALUGUEL

VALOR DE ALUGUEL DO IMÓVEL		
Valor unitário médio homogeneizado (m²)	R\$	33,02
Área total do imóvel (m²)		38,00
Intervalo de arbítrio do avaliador		
	(m²)	(Total)
máximo (+15%)	R\$ 37,97	R\$ 1.442,97
mínimo (-15%)	R\$ 28,07	R\$ 1.066,55
Valor Final	R\$ 1.254,76	
Valor máximo	R\$ 1.442,97	
Valor mínimo	R\$ 1.066,55	

8. ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação possui 17 (dezesete) folhas impressas sendo esta última, datada e assinada.

Acompanham 9 (nove) anexos.

São Paulo, 21 de dezembro 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 da entrada



Vista da entrada



Vista da entrada



Vista da entrada



Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna

ANEXO 2 DOCUMENTOS DO IMÓVEL

NOME DO PROPRIETÁRIO FUNDACAO E R J UERJ							
ENDEREÇO DA PROPRIEDADE RUA DA LAPA 00293							
COMPLEMENTO APT 508 RA: 02 BAIRRO: CENTRO UF: RJ							CEP 20021-180
INSCRIÇÃO 0.661.286-5	LOGRADOURO 06133-3	TRECHO 001	BAIRRO 005	RF C	TRIBUTOS RESIDENCIAL	CONDIÇÃO *****	PATRIMÔNIO PARTICULAR
SITUAÇÃO *****		TIPOLOGIA APARTAMENTO			UTILIZAÇÃO RESIDENCIAL		POSICÃO FRENTE
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES REDUÇÃO DE 40% NO VALOR VENAL E NA TCL 80. PARAGRAFO DO ART. 64 DA LEI 631/84 E ART. 60. DA LEI 2687/98 ATE 05/12/2015 CONSTAVAM DEBITOS INSCRITOS EM DIVIDA ATIVA RELATIVO(S) AO(S) EXERCICIO(S): 2001; 2002; 2003; 2004; 2005 E OUTROS. ENDEREÇOS DA PROCURADORIA NA CONTRACAPA.							
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE 2016							Nº DA GUIA 00
TERRITORIAL							
ÁREA DO TERRENO 0	TESTADA REAL 0,0		TESTADA FICTICIA *		FRAÇÃO 1,00000000	Vlt (R\$) 82.846,54	
PREDIAL							
ÁREA EDIFICADA 38	IDADE 1957		F.IDADE 0,50	F.POSICÃO 1,00	F.TIPOLOGIA 0,50	FRAÇÃO 1,00000000	Vlt (R\$) 1.433,48
VALOR VENAL (R\$) 14.708,00	ALÍQUOTA 0,0120		IPTU CALCULADO (R\$) 177,00		DESCONTO (R\$) 390,00		IPTU A PAGAR (R\$) 0,00
TCL (R\$) 183,00	TOTAL DO EXERCÍCIO EM REAIS 183,00		Nº COTAS 10		CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO 3107066128653		

 PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO	INSCRIÇÃO 0.661.286-5	 PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO	IPTU 2016 COTA ÚNICA GUIA 00	INSCRIÇÃO 0.661.286-5
GUIA 00 IPTU 2016		COTA ÚNICA		
DESCONTO:		VENCIDO		
VENCIMENTO:		VENCIDO		
VALOR C/ DESCONTO (R\$):		VENCIDO		
NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO AUTENTICAÇÃO MECÂNICA				
PAGÁVEL EM QUALQUER AGÊNCIA BANCÁRIA AUTORIZADA EM TERRITÓRIO NACIONAL AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO DA PARTE SUPERIOR				



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

244.855

OFÍCIO

01

**9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

17 de agosto de 1999

IMÓVEL

Apartamento 508 do edifício nº 306, antigo 292, e antes 92 da Avenida Augusto Severo, suplementar pela Rua da Lapa 293, na FREGUESIA DA GLÓRIA, com a correspondente fração ideal de 0,0029 do domínio útil do terreno que pe Foreiro ao Domínio da União, tendo o terreno 3 frentes, medindo: 35,93m pela Rua da Lapa, 48,57m à direita, confrontando com o prédio nº 99 desta rua e com o nº 88 da Avenida Augusto Severo, 24,66m à esquerda, pelo alinhamento do -- Largo Paula Cândido, e na linha dos fundos 52,91m em dois segmentos de 49,93m pelo alinhamento da Avenida Augusto Severo mais -- 2,98m no canto chanfrado da esquina desta Avenida com o largo Paula Cândido. Inscrição no FRE nº 0.661.286-5 e CL nº 06.133-3. PROPRIETÁRIA: SOCIEDADE IMOBILIÁRIA E COMÉRCIO RIO DE JANEIRO LTDA., com sede nesta cidade, adquirido por compra a Vera Bravo, conforme escritura de 09.09.1942 do 5º Ofício, registrada em 01.10.1942 com o nº 4088, às fls 187 do LQ 3-T. INDICAÇÃO: LQ 3-T, número 20.315, fls 80v.- Rio de Janeiro, 17 de agosto de 1999.-----
O OFICIAL

Av.01

PROMESSA DE COMPRA E VENDA: Consta registrada em 17.05.1961, com o nº 6738, fls 151, do LQ 4-T, a promessa de venda em favor da CIA. BRASILEIRA DE EMPREENDIMENTOS ECONÔMICOS, conforme escritura de - 30.04.1951, do 15º Ofício, LQ 3841, fls 41v.- Rio de Janeiro, 17 de agosto de 1999.-----
O OFICIAL

Av.02

CESSÃO: Consta averbada em 02.05.1957 com o nº 39, às fls 116, do LQ 4-AB, a cessão dos direitos a compra do imóvel em favor de LUIZ DELGADO GARDEL, americano naturalizado, solteiro, maior, residente nesta cidade, conforme escritura de 03.01.1957 do 1º Ofício, LQ 773, fls 59.- Rio de Janeiro, 17 de agosto de 1999.-----
O OFICIAL

- SEQUE NO VERSO -



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
244.855	01
	VERSÃO

R.03 ADJUDICAÇÃO DO DIREITO E AÇÃO: Pela carta de adjudicação datada de - 14.01.1999, contendo sentença de 05.02.1998, da 12ª Vara de Órfãos e Sucessões, prenotada em 10.05.1999, com o nº 737.972, às fls 212v,- do LQ 1-DX, extraída dos autos de inventário de LUIS DELGADO GARDEL, falecido em 08.03.1989, sem testamento e no estado civil de solteiro em que foi inventariante JOÃO DAMASCENO AMADO REIS, o direito e ação a compra do imóvel foi adjudicado a UNIVERSIDADE DO ESTADO RIO DE JANEIRO, pelo valor de Cr\$503.000,00 em 29/05.1991. O imposto de transmissão foi isento, conforme guia nº 6608 em 23.07.1999. Rio de Janeiro, 17 de agosto de 1999.

O OFICIAL



REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
Av. Nilo Peçanha, 12 / 6º Andar - RJ
CERTIDÃO

Certifico e dou fe que a presente cópia é

reprodução verdadeira da matrícula e que, por

concordância com o termo do nº 737.972, de 14.01.1999,

transcrevo a seguinte matrícula:

Matrícula nº 737.972, de 14.01.1999.

1º Oficial Substituto: DR. CESAR REZENDE VIEIRA FERREIRA - Matr. 001998 - RJ

2º Oficial Substituto: AVELINO DA SILVA MENDES - CTPS 5470007 - RJ

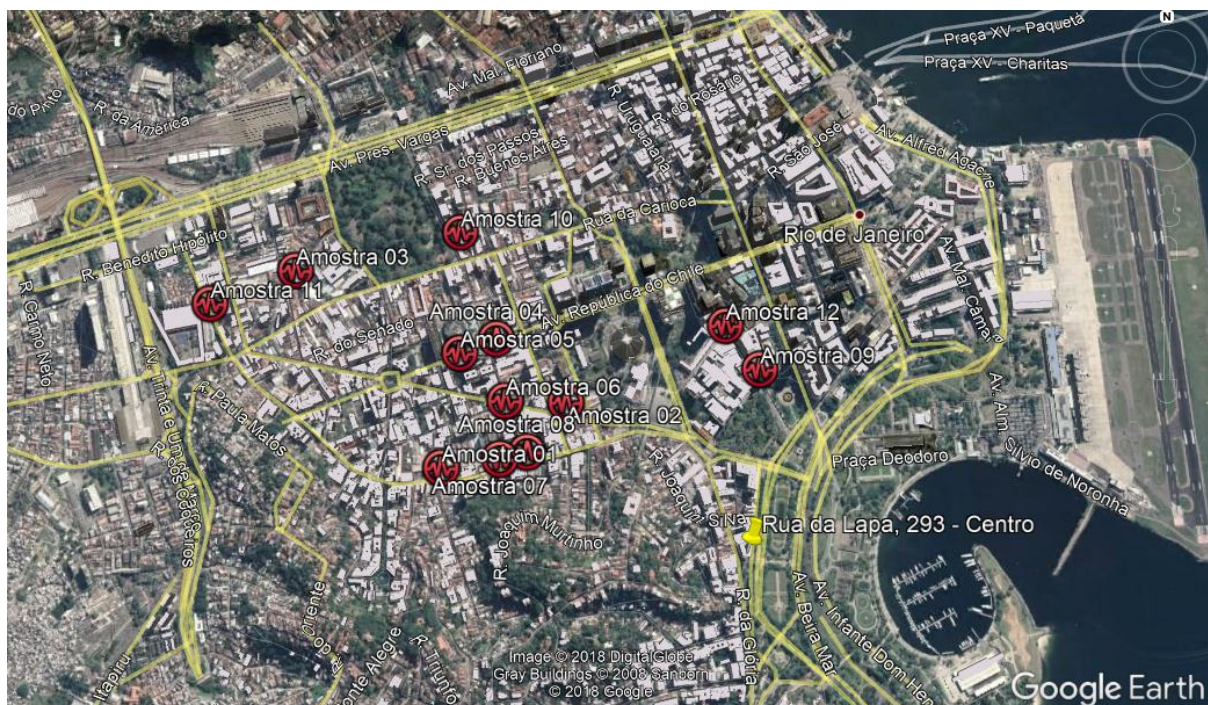
3º Oficial Substituto: VICENTE REZENDE VIEIRA FERREIRA - Matr. 002000 - RJ

4º Oficial Substituto: CLORINDA MARIA ROCHA DE CARVALHO - Matr. 002174 - RJ

5º Oficial Substituto: JOAQUIM SOARES - CTPS 00015/110 - RJ

ANEXO 3

MAPA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL E AMOSTRAS – VALOR DE MERCADO



ANEXO 4

DADOS AMOSTRAIS – VALOR DE MERCADO

INFORMAÇÕES SOBRE AS AMOSTRAS												
AMOSTRA 01												
Endereço:		RUA RIACHUELO										
Cidade:		RIO DE JANEIRO							Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		25,00										
Valor solicitado (R\$):		219.000,00		Valor/m² (R\$):		8.760,00		Tipo de Negócio:		Oferta	x	Vendido
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros		
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%		
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		2.681,24		
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto				Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):		30		
Conservação (assinalar "X")								Observações				
		a	- Novo			e	- Reparos simples	zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+1-quarto+centro+centro+rio-de-janeiro				
		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):				IMOVEIS WS				Telefone de Contato:				(21) 4141-4193(21) 97603-5826
AMOSTRA 02												
Endereço:		AVENIDA MEM DE SA										
Cidade:		RIO DE JANEIRO							Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		28,00										
Valor solicitado (R\$):		239.000,00		Valor/m² (R\$):		8.535,71		Tipo de Negócio:		Oferta	x	Vendido
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros		
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%		
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		2.523,53		
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto				Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):		20		
Conservação (assinalar "X")								Observações				
		a	- Novo			e	- Reparos simples	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+1-quarto+centro+centro+rio-de-janeiro+rj+28m2				
		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):				LIGUE IMOVEIS				Telefone de Contato:				(21) 3217-2414
AMOSTRA 03												
Endereço:		RUA MONCORVO FILHO										
Cidade:		RIO DE JANEIRO							Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		20,00										
Valor solicitado (R\$):		170.000,00		Valor/m² (R\$):		8.500,00		Tipo de Negócio:		Oferta	x	Vendido
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros		
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%		
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		2.306,65		
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto				Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):		20		
Conservação (assinalar "X")								Observações				
		a	- Novo			e	- Reparos simples	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+1-quarto+centro+centro+rio-de-janeiro+rj+20m2				
		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):				NOVO LAR IMOVEIS				Telefone de Contato:				(21) 2557-7330

AMOSTRA 04												
Endereço:		RUA DOS INVALIDOS										
Cidade:		RIO DE JANEIRO							Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		25,00										
Valor solicitado (R\$):		209.000,00		Valorim² (R\$):		8.360,00		Tipo de Negócio:		Oferta	x	Vendido
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros		
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%		
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		2.306,65		
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto				Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):		20		
Conservação (assinalar "X")								Observações				
		a - Novo				e - Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda/apartamento+1-quarto+centro+centro+rio-de-janeiro+rj+25m2				
		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):				WAL IMOVEIS				Telefone de Contato:				(32) 3211-3057(32) 98802-0268
AMOSTRA 05												
Endereço:		RUA DOS INVALIDOS										
Cidade:		RIO DE JANEIRO							Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		24,00										
Valor solicitado (R\$):		249.990,00		Valorim² (R\$):		10.416,25		Tipo de Negócio:		Oferta	x	Vendido
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros		
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%		
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		2.306,65		
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto				Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):		15		
Conservação (assinalar "X")								Observações				
		a - Novo				e - Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda/apartamento+1-quarto+centro+centro+rio-de-janeiro+rj+24m2				
		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):				NOVA ALIANÇA FLAMENGO				Telefone de Contato:				(21) 2303-1534
AMOSTRA 06												
Endereço:		AVENIDA MEM DE SA										
Cidade:		RIO DE JANEIRO							Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		28,00										
Valor solicitado (R\$):		200.000,00		Valorim² (R\$):		7.142,86		Tipo de Negócio:		Oferta	x	Vendido
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros		
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%		
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		2.523,53		
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto				Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):		25		
Conservação (assinalar "X")								Observações				
		a - Novo				e - Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda/apartamento+1-quarto+centro+centro+rio-de-janeiro+rj+28m2				
		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):				BRASIL BROKERS				Telefone de Contato:				(21) 2303-1468

AMOSTRA 07												
Endereço:		RUA RIACHUELO										
Cidade:		RIO DE JANEIRO							Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		18,00										
Valor solicitado (R\$):		170.000,00		Valorim² (R\$):		9.444,44		Tipo de Negócio:		☒ Oferta	☒ x	Vendido
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros		
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%		
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		2.681,24		
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa							Idade Aparente (em anos):		25	
Conservação (assinalar "X")										Observações		
	a	- Novo		e	- Reparos simples							
	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):		COMPLETA ASSESSORIA IMOBILIARIA							Telefone de Contato:		(21) 3217-6333	
AMOSTRA 08												
Endereço:		RUA RIACHUELO										
Cidade:		RIO DE JANEIRO							Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		40,00										
Valor solicitado (R\$):		210.000,00		Valorim² (R\$):		5.250,00		Tipo de Negócio:		☒ X	☒ Oferta	Vendido
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros		
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%		
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		2.681,24		
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa							Idade Aparente (em anos):		35	
Conservação (assinalar "X")										Observações		
	a	- Novo	X	e	- Reparos simples							
	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):		ADAK IMÓVEIS							Telefone de Contato:		(21) 2303-1522	
AMOSTRA 09												
Endereço:		RUA ALVARO ALVIM										
Cidade:		RIO DE JANEIRO							Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		25,00										
Valor solicitado (R\$):		280.000,00		Valorim² (R\$):		11.200,00		Tipo de Negócio:		☒ Oferta	☒ x	Vendido
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros		
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%		
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		3.116,54		
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa							Idade Aparente (em anos):		30	
Conservação (assinalar "X")										Observações		
	a	- Novo		e	- Reparos simples							
	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes							
	c	- Regular		g	- Reparos importantes							
x	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor							
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		SERGIO CASTRO IMOVEIS							Telefone de Contato:		(21) 2303-1558	

AMOSTRA 10											
Endereço:		PRAÇA DA REPÚBLICA									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		22,00									
Valor solicitado (R\$):		190.000,00		Valor/m² (R\$):		8.636,36		Tipo de Negócio:		Oferta x Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		2.681,24	
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa						Idade Aparente (em anos):		30	
Conservação (assinalar "X")						Observações					
		a - Novo		e - Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda/apartamento+1-quarto+centro+centro+rio-de-janeiro+rj+22m2					
		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):		REAL UP IMOVEIS						Telefone de Contato:		(21) 2303-1985	
AMOSTRA 11											
Endereço:		RUA MARQUES DE POMBAL									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		21,00									
Valor solicitado (R\$):		200.000,00		Valor/m² (R\$):		9.523,81		Tipo de Negócio:		Oferta x Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		2.562,95	
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa						Idade Aparente (em anos):		20	
Conservação (assinalar "X")						Observações					
		a - Novo		e - Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda/apartamento+1-quarto+centro+centro+rio-de-janeiro+rj+21m2					
		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):		REAL UP IMOVEIS						Telefone de Contato:		(21) 2303-1985	
AMOSTRA 12											
Endereço:		RUA SENADOR DANTAS									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		27,00									
Valor solicitado (R\$):		234.999,00		Valor/m² (R\$):		8.703,67		Tipo de Negócio:		Oferta x Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		3.116,54	
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa						Idade Aparente (em anos):		25	
Conservação (assinalar "X")						Observações					
		a - Novo		e - Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda/apartamento+1-quarto+centro+centro+rio-de-janeiro+rj+27m2					
		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):		NOVA ALIANÇA FLAMENGO						Telefone de Contato:		(21) 2303-1534	

ANEXO 5

MEMORIAL DE CÁLCULO - VALOR DE MERCADO

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES																						
DADOS DO AVALIANDO																						
Área do Imóvel (m²)	38,00	F topografia	1,00	F transposição	3.153,31	F área	1,00	F esquina	1,10	Idade (anos)	25	Estado de Conservação	e	Fator K	0,5785							
ELEMENTOS COMPARATIVOS						Fca							Ftop		Ft	Fe		BENFEITORIAS				
Amostras	Valor de Mercado	Área (m²)	Oferta	Valor Unitário Imóvel (m²)	Expoente	% Expoente	Fator Área - Fca	Tamanho de Área	Topografia	Transposição	Esquina	Vida útil (anos)	Idade (Anos)	Vida Remanescente (meses)	Idade (%)	Estado de Conservação	Fator K	R				
1	R\$ 219.000,00	25,00	1,00	R\$ 8.760,00	0,125	34,21%	0,95	0,66	1,00	2.681,24	1,00	60	30	360	50	c	0,6090	0,2				
2	R\$ 239.000,00	28,00	1,00	R\$ 8.535,71	0,250	26,32%	0,93	0,74	1,00	2.523,53	1,00	60	20	480	33	c	0,7610	0,2				
3	R\$ 170.000,00	20,00	1,00	R\$ 8.500,00	0,125	47,37%	0,92	0,53	1,00	2.306,65	1,00	60	20	480	33	c	0,7610	0,2				
4	R\$ 209.000,00	25,00	1,00	R\$ 8.360,00	0,125	34,21%	0,95	0,66	1,00	2.306,65	1,00	60	20	480	33	c	0,7610	0,2				
5	R\$ 249.990,00	24,00	1,00	R\$ 10.416,25	0,125	36,84%	0,94	0,63	1,00	2.306,65	1,00	60	15	540	25	c	0,8225	0,2				
6	R\$ 200.000,00	28,00	1,00	R\$ 7.142,86	0,250	26,32%	0,93	0,74	1,00	2.523,53	1,00	60	25	420	41	c	0,6885	0,2				
7	R\$ 170.000,00	18,00	1,00	R\$ 9.444,44	0,125	52,63%	0,91	0,47	1,00	2.681,24	1,00	60	25	420	41	c	0,6885	0,2				
8	R\$ 210.000,00	40,00	0,90	R\$ 4.725,00	0,250	5,26%	1,01	1,05	1,00	2.681,24	1,00	60	35	300	58	e	0,4440	0,2				
9	R\$ 280.000,00	25,00	1,00	R\$ 11.200,00	0,125	34,21%	0,95	0,66	1,00	3.116,54	1,00	60	30	360	50	d	0,5740	0,2				
10	R\$ 190.000,00	22,00	1,00	R\$ 8.636,36	0,125	42,11%	0,93	0,58	1,00	2.681,24	1,00	60	30	360	50	c	0,6090	0,2				
11	R\$ 200.000,00	21,00	1,00	R\$ 9.523,81	0,125	44,74%	0,93	0,55	1,00	2.562,95	1,00	60	20	480	33	c	0,7610	0,2				
12	R\$ 234.999,00	27,00	1,00	R\$ 8.703,67	0,250	28,95%	0,92	0,71	1,00	3.116,54	1,00	60	25	420	41	c	0,6885	0,2				

RESUMO FINAL DA HOMOGENEIZAÇÃO								
Am.	Valor Unitário Imóvel (m²)	Fator área Fca	Fator topografia Ftop	Fator esquina Fe	Fator Conservação das Benfeitorias	Fator Transposição	Total dos Fatores	Valor unitário Vu (m²)
1	R\$ 8.760,00	0,95	1,00	1,10	0,95	1,18	1,17	R\$ 10.292,91
2	R\$ 8.535,71	0,93	1,00	1,10	0,76	1,25	1,04	R\$ 8.845,08
3	R\$ 8.500,00	0,92	1,00	1,10	0,76	1,37	1,15	R\$ 9.776,17
4	R\$ 8.360,00	0,95	1,00	1,10	0,76	1,37	1,18	R\$ 9.833,39
5	R\$ 10.416,25	0,94	1,00	1,10	0,70	1,37	1,11	R\$ 11.609,66
6	R\$ 7.142,86	0,93	1,00	1,10	0,84	1,25	1,12	R\$ 7.973,51
7	R\$ 9.444,44	0,91	1,00	1,10	0,84	1,18	1,03	R\$ 9.700,61
8	R\$ 4.725,00	1,01	1,00	1,10	1,30	1,18	1,59	R\$ 7.521,72
9	R\$ 11.200,00	0,95	1,00	1,10	1,01	1,01	1,07	R\$ 11.968,83
10	R\$ 8.636,36	0,93	1,00	1,10	0,95	1,18	1,16	R\$ 10.017,71
11	R\$ 9.523,81	0,93	1,00	1,10	0,76	1,23	1,02	R\$ 9.705,49
12	R\$ 8.703,67	0,92	1,00	1,10	0,84	1,01	0,87	R\$ 7.573,42

TRATAMENTO ESTATÍSTICO		
Saneamento das Amostras		Valor Unitário Saneado(m²)
Nº Elementos	12	R\$ 10.292,91
Somatório	R\$ 114.818,50	R\$ 8.845,08
Média aritmética	R\$ 9.568,21	R\$ 9.776,17
Limite superior (+30 %)	R\$ 12.438,67	R\$ 9.833,39
Limite inferior (-30 %)	R\$ 6.697,75	R\$ 11.609,66
		R\$ 7.973,51
		R\$ 9.700,61
		R\$ 7.521,72
		R\$ 11.968,83
		R\$ 10.017,71
		R\$ 9.705,49
		R\$ 7.573,42

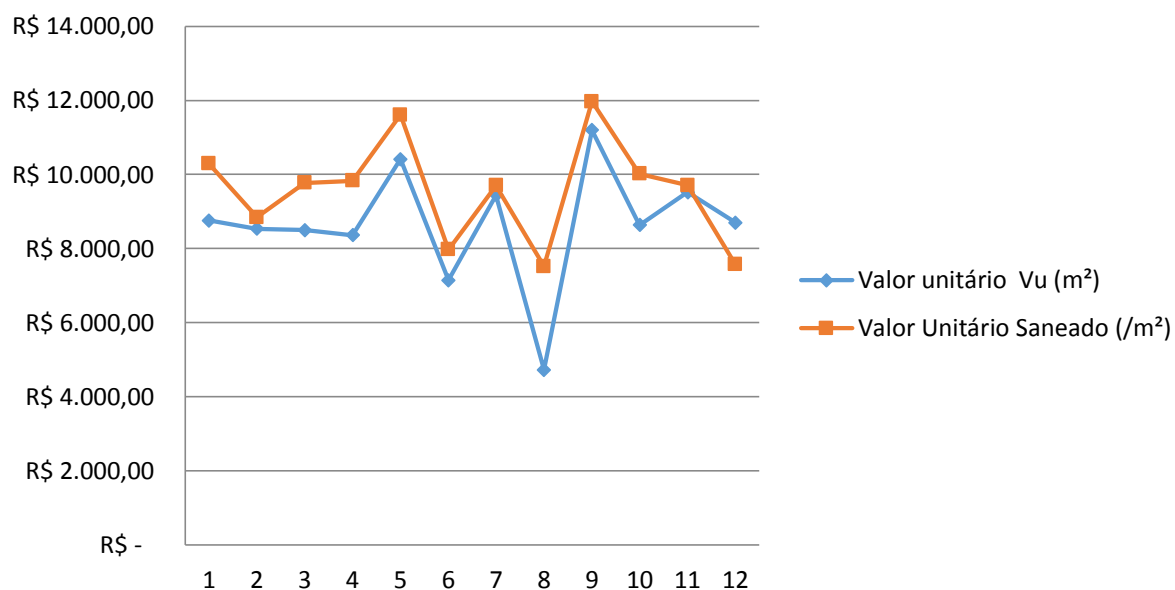
MÉDIAS SANEADAS			
Nº Elementos Saneados:	12		
Média	R\$	9.568,21	média saneada
lim sup.	R\$	12.438,67	lim superior
lim inf.	R\$	6.697,75	lim inferior
DesvPad		1.415,53	desvio padrão

COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
Desvio Padrão		1618,84	1415,53
Média	R\$	8.662,34	R\$ 9.568,21
Coefficiente de Variação		18,69%	14,79%

VALOR DE MERCADO		
Área (m²)	Valor/m²	Valor do Imóvel (R\$)
38,00	R\$ 9.568,21	R\$ 363.591,98

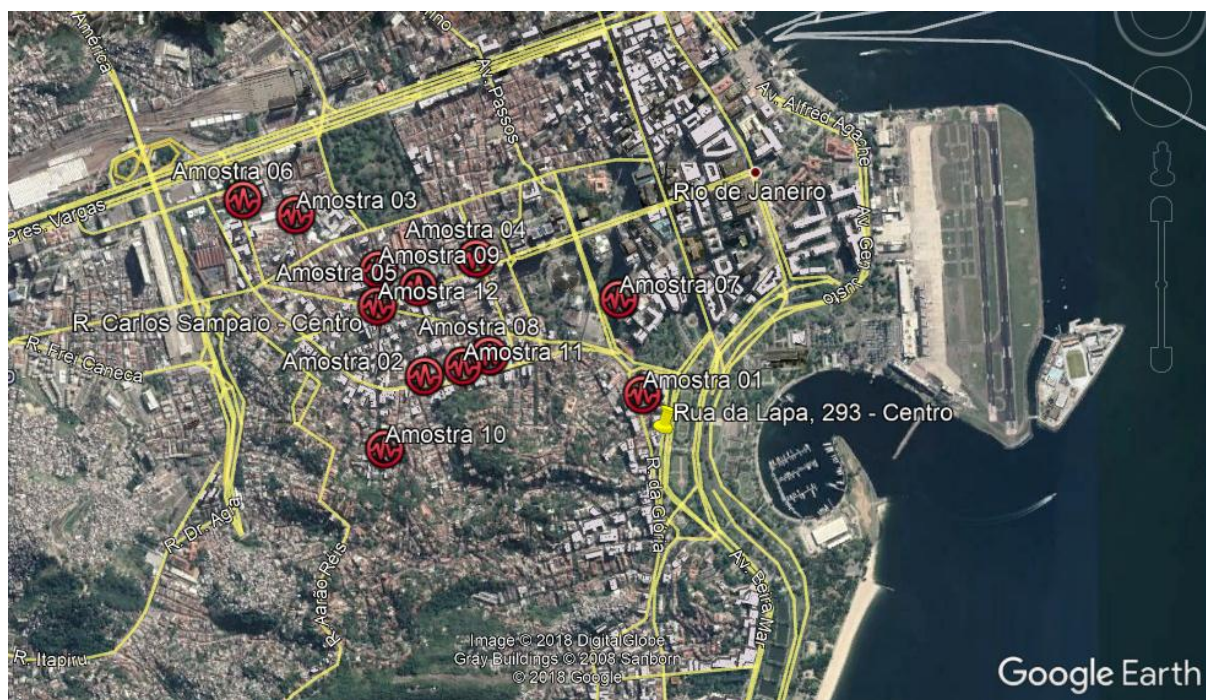
Valor unitário Vu (m²)	Valor Unitário Saneado (/m²)
R\$ 8.760,00	R\$ 10.292,91
R\$ 8.535,71	R\$ 8.845,08
R\$ 8.500,00	R\$ 9.776,17
R\$ 8.360,00	R\$ 9.833,39
R\$ 10.416,25	R\$ 11.609,66
R\$ 7.142,86	R\$ 7.973,51
R\$ 9.444,44	R\$ 9.700,61
R\$ 4.725,00	R\$ 7.521,72
R\$ 11.200,00	R\$ 11.968,83
R\$ 8.636,36	R\$ 10.017,71
R\$ 9.523,81	R\$ 9.705,49
R\$ 8.703,67	R\$ 7.573,42

Preço Homogeneizado x Preço Observado (m²)



ANEXO 6

MAPA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL E AMOSTRAS – VALOR DE ALUGUEL



ANEXO 7

DADOS AMOSTRAIS – VALOR DE ALUGUEL

INFORMAÇÕES SOBRE AS AMOSTRAS													
AMOSTRA 01													
Endereço:		RUA DA LAPA											
Cidade:		RIO DE JANEIRO							Estado:		RJ		
Área do imóvel (m²):		21,00											
Valor solicitado (R\$):		700,00		Valor/m² (R\$):		33,33		Tipo de Negócio:		x	Oferta	Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		x		201 - 500 metros		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)				Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular		() Irregular		Fator Transposição:		3.036,12	
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto				Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):		35			
Conservação (assinalar "X")								Observações					
		a	- Novo			e	- Reparos simples						
		b	- Entre novo e regular			f	- Entre reparos simples e importantes						
		c	- Regular			g	- Reparos importantes						
		x	d	- Entre regular e reparos simples			h	- Entre reparos importantes e s/ valor					
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		AME RIO Telefone de Contato: (21) 2252-0068(21) 97474-3993											
AMOSTRA 02													
Endereço:		RUA RIACHUELO											
Cidade:		RIO DE JANEIRO							Estado:		RJ		
Área do imóvel (m²):		25,00											
Valor solicitado (R\$):		1.100,00		Valor/m² (R\$):		44,00		Tipo de Negócio:		x	Oferta	Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		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:		2.681,24	
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto				Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):		15			
Conservação (assinalar "X")								Observações					
		a	- Novo	x		e	- Reparos simples						
		b	- Entre novo e regular			f	- Entre reparos simples e importantes						
		c	- Regular			g	- Reparos importantes						
		d	- Entre regular e reparos simples			h	- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		CIPA BEM ESTAR Telefone de Contato: (21) 2303-1993											
AMOSTRA 03													
Endereço:		RUA MONCORVO FILHO											
Cidade:		RIO DE JANEIRO							Estado:		RJ		
Área do imóvel (m²):		20,00											
Valor solicitado (R\$):		700,00		Valor/m² (R\$):		35,00		Tipo de Negócio:		x	Oferta	Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		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:		2.306,65	
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto				Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):		20			
Conservação (assinalar "X")								Observações					
		a	- Novo			e	- Reparos simples						
		b	- Entre novo e regular			f	- Entre reparos simples e importantes						
		x	c	- Regular			g	- Reparos importantes					
		d	- Entre regular e reparos simples			h	- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		NOVO LAR IMOVEIS Telefone de Contato: (21) 2557-7330											

AMOSTRA 04											
Endereço:		RUA DA RELAÇÃO									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		27,00									
Valor solicitado (R\$):		700,00		Valor/m² (R\$):		25,93		Tipo de Negócio:		x Oferta Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		2.562,95	
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa						Idade Aparente (em anos):		25	
Conservação (assinalar "X")						Observações					
		a - Novo		e - Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel+apartamento+1-quarto+centro+centro+rio-de-janeiro+rj+27					
		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):		IMAGEM IMOBILIARIA						Telefone de Contato: (21) 3974-9200			
AMOSTRA 05											
Endereço:		RUA UBALDINO DO AMARAL									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		28,00									
Valor solicitado (R\$):		1.350,00		Valor/m² (R\$):		48,21		Tipo de Negócio:		x Oferta Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		2.641,82	
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa						Idade Aparente (em anos):		10	
Conservação (assinalar "X")						Observações					
		a - Novo		e - Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel+apartamento+1-quarto+centro+centro+rio-de-janeiro+rj+28					
		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):		WMARTINS GESTAO IMOBILIARIA						Telefone de Contato: (21) 3410-7600			
AMOSTRA 06											
Endereço:		RUA DE SANTANA									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		25,00									
Valor solicitado (R\$):		650,00		Valor/m² (R\$):		26,00		Tipo de Negócio:		x Oferta Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		2.306,65	
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa						Idade Aparente (em anos):		30	
Conservação (assinalar "X")						Observações					
		a - Novo		e - Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel+apartamento+1-quarto+centro+centro+rio-de-janeiro+rj+25					
		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):		CIPA						Telefone de Contato: (21) 2303-1993			

AMOSTRA 07												
Endereço:	RUA EVARISTO DA VEIGA											
Cidade:	RIO DE JANEIRO							Estado:	RJ			
Área do imóvel (m²):	27,00											
Valor solicitado (R\$):	600,00		Valor/m² (R\$):	22,22		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:	x	Meio de quadra		Esquina	Formato do terreno (x) Regular () Irregular			Fator Transposição:	2.957,26			
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa					Idade Aparente (em anos):		35			
Conservação (assinalar "X")							Observações					
	a	- Novo		e	- Reparos simples							
	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes							
x	c	- Regular		g	- Reparos importantes							
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor							
https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+1-quarto+centro+centro+rio-de-janeiro+rj+27m2												
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):	ACIR					Telefone de Contato:	(21) 2303-1913					
AMOSTRA 08												
Endereço:	RUA RIACHUELO											
Cidade:	RIO DE JANEIRO							Estado:	RJ			
Área do imóvel (m²):	25,00											
Valor solicitado (R\$):	949,00		Valor/m² (R\$):	37,96		Tipo de Negócio:	x	Oferta		Vendido		
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros	x	Acima de 500 metros				
Topografia do terreno:	x	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)	Inclinado Acima de 10%					
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	Formato do terreno (x) Regular () Irregular			Fator Transposição:	2.681,24			
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa					Idade Aparente (em anos):		20			
Conservação (assinalar "X")							Observações					
	a	- Novo		e	- Reparos simples							
	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes							
x	c	- Regular		g	- Reparos importantes							
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor							
https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel+apartamento+1-quarto+centro+centro+rio-de-janeiro+rj+25												
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):	CARVALHO CONSULTORIA IMOBILIARIA					Telefone de Contato:	(21) 2256-0452					
AMOSTRA 09												
Endereço:	RUA CARLOS DE CARVALHO											
Cidade:	RIO DE JANEIRO							Estado:	RJ			
Área do imóvel (m²):	25,00											
Valor solicitado (R\$):	680,00		Valor/m² (R\$):	27,20		Tipo de Negócio:	x	Oferta		Vendido		
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros	x	Acima de 500 metros				
Topografia do terreno:	x	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)	Inclinado Acima de 10%					
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	Formato do terreno (x) Regular () Irregular			Fator Transposição:	2.562,95			
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa					Idade Aparente (em anos):		25			
Conservação (assinalar "X")							Observações					
	a	- Novo		e	- Reparos simples							
	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							
https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel+apartamento+1-quarto+centro+centro+rio-de-janeiro+rj+25												
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):	MARIA MESQUITA					Telefone de Contato:	(21) 2533-6540(21) 98838-5180					

AMOSTRA 10											
Endereço:	PRAÇA PRESIDENTE AGUIRRE CERDA										
Cidade:	RIO DE JANEIRO								Estado:	RJ	
Área do imóvel (m²):	25,00										
Valor solicitado (R\$):	850,00		Valor/m² (R\$):	34,00		Tipo de Negócio:	x	Oferta		Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros	x	Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:	x	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		2.838,97		
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):		30			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
	a	- Novo		e	- Reparos simples						
	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes						
x	c	- Regular		g	- Reparos importantes						
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):						CIPA Telefone de Contato: (21) 2303-1993					
AMOSTRA 11											
Endereço:	RUA RIACHUELO										
Cidade:	RIO DE JANEIRO								Estado:	RJ	
Área do imóvel (m²):	20,00										
Valor solicitado (R\$):	800,00		Valor/m² (R\$):	40,00		Tipo de Negócio:	x	Oferta		Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:	x	0 - 100 metros (na mesma rua)		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:		2.681,24		
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):		20			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
	a	- Novo		e	- Reparos simples						
	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes						
x	c	- Regular		g	- Reparos importantes						
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):						SERGIO CASTRO Telefone de Contato: (21) 2272-4422					
AMOSTRA 12											
Endereço:	RUA CARLOS SAMPAIO										
Cidade:	RIO DE JANEIRO								Estado:	RJ	
Área do imóvel (m²):	21,00										
Valor solicitado (R\$):	600,00		Valor/m² (R\$):	28,57		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:		2.562,95		
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):		30			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
	a	- Novo		e	- Reparos simples						
	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes						
	c	- Regular		g	- Reparos importantes						
x	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):						ESTEVE DE CARVALHO ADVOGADOS ASSOCIADOS Telefone de Contato: (21) 3852-0684 (21) 3852-6828					

ANEXO 8 - MEMORIAL DE CÁLCULO - VALOR DE ALUGUEL

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES																		
DADOS DO AVALIANDO																		
Área do Imóvel (m²)	38,00	F topografia	1,00	F transposição	3.153,31	F área	1,00	F esquina	1,10	Idade (anos)	25	Estado de Conservação	e	Fator K	0,5785			
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\$ 700,00	21,00	0,90	R\$ 30,00	0,125	44,74%	0,93	0,55	1,00	3.036,12	1,00	60	35	300	58	d	0,4980	0,2
2	R\$ 1.100,00	25,00	0,90	R\$ 39,60	0,125	34,21%	0,95	0,66	1,00	2.681,24	1,00	60	15	540	25	e	0,6910	0,2
3	R\$ 700,00	20,00	0,90	R\$ 31,50	0,125	47,37%	0,92	0,53	1,00	2.306,65	1,00	60	20	480	33	c	0,7610	0,2
4	R\$ 700,00	27,00	0,90	R\$ 23,33	0,250	28,95%	0,92	0,71	1,00	2.562,95	1,00	60	25	420	41	c	0,6885	0,2
5	R\$ 1.350,00	28,00	0,90	R\$ 43,39	0,250	26,32%	0,93	0,74	1,00	2.641,82	1,00	60	10	600	16	c	0,8840	0,2
6	R\$ 650,00	25,00	0,90	R\$ 23,40	0,125	34,21%	0,95	0,66	1,00	2.306,65	1,00	60	30	360	50	c	0,6090	0,2
7	R\$ 600,00	27,00	0,90	R\$ 20,00	0,250	28,95%	0,92	0,71	1,00	2.957,26	1,00	60	35	300	58	c	0,5280	0,2
8	R\$ 949,00	25,00	0,90	R\$ 34,16	0,125	34,21%	0,95	0,66	1,00	2.681,24	1,00	60	20	480	33	c	0,7610	0,2
9	R\$ 680,00	25,00	0,90	R\$ 24,48	0,125	34,21%	0,95	0,66	1,00	2.562,95	1,00	60	25	420	41	c	0,6885	0,2
10	R\$ 850,00	25,00	0,90	R\$ 30,60	0,125	34,21%	0,95	0,66	1,00	2.838,97	1,00	60	30	360	50	c	0,6090	0,2
11	R\$ 800,00	20,00	0,90	R\$ 36,00	0,125	47,37%	0,92	0,53	1,00	2.681,24	1,00	60	20	480	33	c	0,7610	1,2
12	R\$ 600,00	21,00	0,90	R\$ 25,71	0,125	44,74%	0,93	0,55	1,00	2.562,95	1,00	60	30	360	50	d	0,5740	2,2

RESUMO FINAL DA HOMOGENEIZAÇÃO								
Am.	Valor Unitário Imóvel (m²)	Fator área Fca	Fator topografia Ftop	Fator esquina Fe	Fator Conservação das Benfeitorias	Fator Transposição	Total dos Fatores	Valor unitário Vu (m²)
1	R\$ 30,00	0,93	1,00	1,10	1,16	1,04	1,23	R\$ 36,86
2	R\$ 39,60	0,95	1,00	1,10	0,84	1,18	1,06	R\$ 42,07
3	R\$ 31,50	0,92	1,00	1,10	0,76	1,37	1,15	R\$ 36,23
4	R\$ 23,33	0,92	1,00	1,10	0,84	1,23	1,09	R\$ 25,40
5	R\$ 43,39	0,93	1,00	1,10	0,65	1,19	0,87	R\$ 37,95
6	R\$ 23,40	0,95	1,00	1,10	0,95	1,37	1,37	R\$ 31,96
7	R\$ 20,00	0,92	1,00	1,10	1,10	1,07	1,18	R\$ 23,60
8	R\$ 34,16	0,95	1,00	1,10	0,76	1,18	0,99	R\$ 33,66
9	R\$ 24,48	0,95	1,00	1,10	0,84	1,23	1,12	R\$ 27,41
10	R\$ 30,60	0,95	1,00	1,10	0,95	1,11	1,11	R\$ 33,96
11	R\$ 36,00	0,92	1,00	1,10	0,76	1,18	0,96	R\$ 34,53
12	R\$ 25,71	0,93	1,00	1,10	1,01	1,23	1,27	R\$ 32,57

TRATAMENTO ESTATÍSTICO		
Saneamento das Amostras		Valor Unitário Saneado(m²)
Nº Elementos	12	R\$ 36,86
Somatório	R\$ 396,20	R\$ 42,07
Média aritmética	R\$ 33,02	R\$ 36,23
Limite superior (+30 %)	R\$ 42,92	R\$ 25,40
Limite inferior (-30 %)	R\$ 23,11	R\$ 37,95
		R\$ 31,96
		R\$ 23,60
		R\$ 33,66
		R\$ 27,41
		R\$ 33,96
		R\$ 34,53
		R\$ 32,57

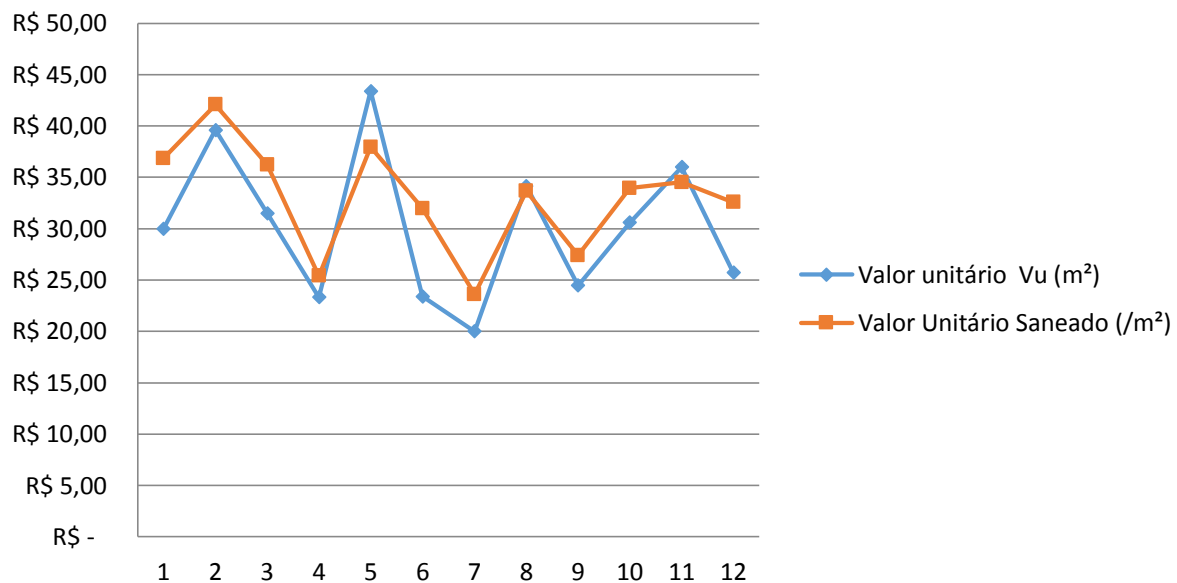
MÉDIAS SANEADAS		
Nº Elementos Saneados:	12	
Média	R\$ 33,02	média saneada
lim sup.	R\$ 42,93	lim superior
lim inf.	R\$ 23,11	lim inferior
DesvPad	5,35	desvio padrão

COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO		
Desvio Padrão	7,16	5,35
Média	R\$ 30,18	R\$ 33,02
Coefficiente de Variação	23,72%	16,19%

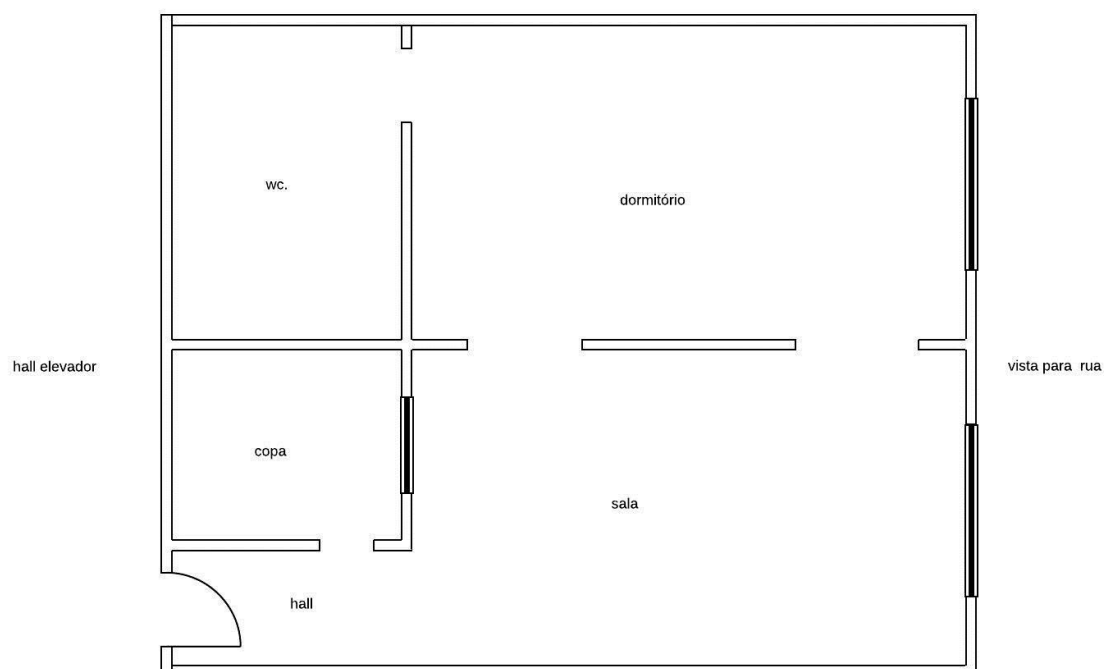
VALOR DE ALUGUEL		
Área (m²)	Valor/m²	Valor do Imóvel (R\$)
38,00	R\$ 33,02	R\$ 1.254,76

Valor unitário Vu (m²)	Valor Unitário Saneado (l/m²)
R\$ 30,00	R\$ 36,86
R\$ 39,60	R\$ 42,07
R\$ 31,50	R\$ 36,23
R\$ 23,33	R\$ 25,40
R\$ 43,39	R\$ 37,95
R\$ 23,40	R\$ 31,96
R\$ 20,00	R\$ 23,60
R\$ 34,16	R\$ 33,66
R\$ 24,48	R\$ 27,41
R\$ 30,60	R\$ 33,96
R\$ 36,00	R\$ 34,53
R\$ 25,71	R\$ 32,57

Preço Homogeneizado x Preço Observado (m²)



ANEXO 9 CROQUI



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

Registro: 1748242-SP

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

2. Dados do Contrato

Contratante: UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CPF/CNPJ: 33.540.014/0001-57

Endereço: Rua SÃO FRANCISCO XAVIER

Nº: 524

Complemento:

Bairro: MARACANÃ

Cidade: Rio de Janeiro

UF: RJ

CEP: 20550-013

Contrato: 65/2014

Celebrado em: 22/01/2015

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ 248.249,32

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Ação Institucional:

3. Dados da Obra/Serviço

Endereço: Rua RODOVALHO JUNIOR

Nº: 776

Complemento:

Bairro: PENHA DE FRANÇA

Cidade: São Paulo

UF: SP

CEP: 03806-000

Data de Início: 22/01/2016

Previsão de Término: 20/01/2020

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Coordenação				
1	Avaliação	Edificação	166,00000	unidade

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

5. Observações

Contratação de empresa especializada em Serviço de AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS para Elaboração de Laudo Técnico para obtenção de preços com finalidade locatícia e de alienação, conforme NBR 14.853-1 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 14853. 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 6.298, 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 ou 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
tel: 0800-17-18-11



Valor ART R\$ 178,34

Registrada em: 25/08/2017

Valor Pago R\$ 178,34

Nosso Número: 28027230172392830

Versão do sistema

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