



**ControlConsulting**  
Avaliação e Gestão de Ativos

# 2018

## Laudo de Avaliação

Rua Carolina Machado, 484-Loja A  
Bairro Madureira.

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.

novembro de 2018

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 Carolina Machado, 484-Loja A - Bairro Madureira - Rio de  
Janeiro.

**São Paulo, 20 de novembro de 2018.**

São Paulo, 20 de novembro 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 e locação dos imóveis indicados pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro.

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

☐ **Valor de Mercado:**

R\$ 1.038.308,04 (Um milhão, trinta e oito mil, trezentos e oito reais e quatro centavos).

☐ **Valor de Aluguel mensal:**

R\$ 9.447,90 (Nove mil, quatrocentos e quarenta e sete reais e noventa 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 Carolina Machado, 484-Loja A - Bairro Madureira - Rio de Janeiro. O imóvel possui área de 154,00m<sup>2</sup>.

**DATA DA VISTORIA:** 30/10/2018.

**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 novembro-18

## 2. INTERESSADO

Universidade do Estado do Rio de Janeiro

Endereço: Rua São Francisco Xavier N°. 524 - 2° Andar – Bloco F

Rio de Janeiro / RJ

CEP: 20550-013



### 3.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Madureira é um bairro do da Zona Norte do município do Rio de Janeiro. A população é basicamente de classe média , incluindo algumas comunidades carentes (favelas). Mas os destaques ficam por conta de uma imensa amplitude de linhas de ônibus e sua variedade de estabelecimentos comerciais, sendo o segundo pólo comercial e econômico da cidade e o maior do subúrbio. O bairro é famoso por ser sede das escolas de samba Império Serrano e Portela . O bairro faz divisa com Oswaldo Cruz, Turiaçu, Vaz Lobo, Cavalcanti, Engenheiro Leal, Cascadura e Campinho , e tem cerca de 50 mil habitantes de acordo com IBGE 2010.

É um bairro fundamental para a economia do Município, pois sendo um bairro central, representa passagem para inúmeros bairros da zona Norte, Oeste e da própria Baixada Fluminense. Isso se confirma na quantidade de linhas de ônibus, que só fica atrás do número encontrado no Centro da Cidade do Rio de Janeiro, com a vantagem de não ser base de ponto final.

A força do comércio também é algo importante, sendo o segundo polo do Município. Madureira é um centro comercial que possui vários estabelecimentos, dentre os quais destaca-se um cuja história se confunde com a do próprio bairro: o Mercado de Madureira, no início uma grande quitanda de hortifrutigranjeiros. As origens do assim chamado "Mercadão" remontam à República Velha, quando em 1914 foi inaugurado o Mercado de Madureira, ponto de venda de produtos agrícolas que mudou de sede em 1916 e passou por uma ampliação em 1929. No ano de 1959, o Presidente Juscelino Kubitschek inaugurou o novo Mercado de Madureira, no local onde se encontra até hoje (Avenida Ministro Edgard Romero).

### 3.3 ZONEAMENTO

- I. Macrozona de Ocupação= Urbana Incentivada
- II. Hipsômetria (m) = 5,01 – 50
- III. Área Protegida = Área de Proteção de Ambiente Cultural (APARU)
- IV. Regiões Administrativas = Madureira (15) – área de planejamento 3
- V. Região de Planejamento = 3.3 Urbana Incentivada
- VI. Uso e Cobertura do Solo = Área Urbana / Favelas (2008) / Campo Antrópico.
- VII. Rede Estruturado Viário = Rodovia Arterial Principal / Ferrovia / Centro Bairros
- VIII. Limites Administrativos = 3.3 Área de Planejamento 3
- IX. Áreas Sujeitas á Intervenção (macrozona de ocupação) = macrozona Incentivada
- X. Áreas Sujeitas á Intervenção (proteção ambiental) = Favelas e Loteamentos irregulares declarados áreas de especial interesse social (AEIS)
- XI. Vetores de Crescimento (ocupação territorial) = Adensamento populacional e das construções na macrozona incentivada / maior intensidade de adensamento nas vias principais da Zona Norte e Jacarepaguá, na macrozona incentivada.
- XII. Meio Ambiente (propostas e programas) = 1-Cobertura vegetal / 01-Programa mutirão reflorestamento
- XIII. Meio Ambiente =
- XIV. Saneamento Ambiental =
- XV. Habitação = Propap III (favelas)
- XVI. Transportes = Corredor expresso de ônibus (BRT) / Intervenções viárias linhas de trem existentes (estações).

### **3.4 DOCUMENTAÇÃO**

Matrícula: 742 – 4º Serviço Registral de Imóveis

Planta/Croqui: Sim

IPTU: 0153.270-4

### **3.5 CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO**

Prédio nº 232 , à Rua Carolina Machado, e , respectivo terreno, medindo 6,80m de frente e fundos e 32,80m de comprimento. Prédio nº 234, à Rua Carolina Machado e, respectivo terreno, medindo 6,75m de largura na frente e 32,40m de comprimento; Prédio nº 236, à Rua Carolina Machado, e respectivo terreno medindo 6,85m de largura na frente e 32,40m de comprimento.

### **3.6 CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO**

O imóvel possui uma área edificada de 154,00m<sup>2</sup>, sendo este uma loja comercial.

A estrutura da edificação é feita de concreto, a cobertura possui estrutura de laje e o fechamento lateral é de blocos.

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

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

### **3.7 OCUPAÇÃO**

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

### 3.8 VISTORIA DO AVALIANDO

A vistoria foi realizada na data de 30/10/2018.

Contexto Imobiliário:

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

### 4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A liquidez do imóvel é considerada 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):

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

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

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

I<sub>p</sub>: 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:

<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>

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:

## 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 e a quantidade de elementos válidos ficaram enquadrados no Grau II de fundamentação. Como esses itens são os 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
					<b>Total de Pontos</b>

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

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

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

## 6.2 GRAU DE PRECISÃO

### 6.2.1 VALOR DE MERCADO

PRECISÃO		
média	R\$ 6.742,26	
intervalo de confiança	0,80	
"n-1"	6,00	
n	7,00	
t student	1,4398	
desvio padrão	1287,13	
raiz de "n"	2,65	
resultado	R\$ 700,45	
max	R\$ 7.442,71	
min	R\$ 6.041,81	
% em torno da média	<b>20,778</b>	<30%
<b>Enquadrado no Grau III</b>		

### 6.2.2 VALOR DE ALUGUEL

PRECISÃO		
média	R\$ 61,35	
intervalo de confiança	0,80	
"n-1"	4,00	
n	5,00	
t student	1,5332	
desvio padrão	11,97	
raiz de "n"	2,24	
resultado	R\$ 8,21	
max	R\$ 69,56	
min	R\$ 53,14	
% em torno da média	<b>26,756</b>	<30%
<b>Enquadrado no Grau III</b>		

## 7. VALORES

### 7.1 VALOR DE MERCADO

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL		
Valor unitário médio homogeneizado (m <sup>2</sup> )	R\$	6.742,26
Área total do imóvel (m <sup>2</sup> )		154,00
Intervalo de arbítrio do avaliador		
	(m <sup>2</sup> )	(Total)
máximo (+15%)	R\$ 7.753,60	R\$ 1.194.054,25
mínimo (-15%)	R\$ 5.730,92	R\$ 882.561,83
<b>Valor Final</b>	<b>R\$</b>	<b>1.038.308,04</b>
<b>Valor máximo</b>	<b>R\$ 1.194.054,25</b>	
<b>Valor mínimo</b>	<b>R\$ 882.561,83</b>	

### 7.2 VALOR DE ALUGUEL

VALOR DE ALUGUEL DO IMÓVEL		
Valor unitário médio homogeneizado (m <sup>2</sup> )	R\$	61,35
Área total do imóvel (m <sup>2</sup> )		154,00
Intervalo de arbítrio do avaliador		
	(m <sup>2</sup> )	(Total)
máximo (+15%)	R\$ 70,55	R\$ 10.865,09
mínimo (-15%)	R\$ 52,15	R\$ 8.030,72
<b>Valor Final</b>	<b>R\$ 9.447,90</b>	
<b>Valor máximo</b>	<b>R\$ 10.865,09</b>	
<b>Valor mínimo</b>	<b>R\$ 8.030,72</b>	

## 8. ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação possui 18 (dezoito) folhas impressas sendo esta última, datada e assinada.

Acompanham 9 (nove) anexos.

São Paulo, 20 de novembro 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 da fachada do imóvel**



**Vista entrada**



**Vista número de identificação**



**Vista interna**



**Vista interna**



**Vista interna**



## ANEXO 2 DOCUMENTOS DO IMÓVEL

**4º SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS**  
**ESTADO DO RIO DE JANEIRO COMARCA DA CAPITAL**

OFICIAL: JOSÉ ROBERTO FRANCO DA SILVEIRA  
SUBSTITUTAS: JOANA CAROLINA BARRETO FRANCO DA SILVEIRA  
KATIA REGINA DINIZ

LAP-50316  
EF-6979/80/81/  
82-231/v

CERTIFICA respondendo pedido formulado que, revendo os livros deste Registro, no período de 17/08/1917, data da sua instalação, até 16/01/1931, quando a freguesia de Irajá passou a pertencer a outro Cartório, e de 09/06/1937, até 13/12/1937, relativamente à Circunscrição de Madureira, do LQ 3-AA, sob nº 742, às fls. 333, consta em nome de JOSÉ BORRA UBAID, maior, a transcrição dos imóveis a seguir descritos: Prédio nº 232, à Rua Carolina Machado, e respectivo terreno, medindo 6,80m de frente e fundos e 32,80m de comprimento. Prédio nº 234, à Rua Carolina Machado, e respectivo terreno, medindo 6,73m de largura na frente e 32,40m de comprimento; Prédio nº 236, à Rua Carolina Machado, e respectivo terreno medindo 6,85m de largura na frente e 32,40m de comprimento. Adquiridos, por partilha, ao ESPOLIO DE MARIA BORRA, pelo formal passado em 14/06/1929, pelo escrivão Orlando A. Mary, contendo sentença de 26/02/1929, registrado em 05/07/1929. Consta averbado em 19/03/1941, à margem da citada transcrição, o requerimento de 18/03/1941, assinado por José Borra Ubaid, no qual o mesmo declarou que, os prédios nºs 232, 234 e 236, da Rua Carolina Machado, os dois primeiros de sua propriedade, e o último de Sultana Borra Ubaid, em virtude de revisão de numeração, passaram a ter os nºs 476, 478 e 480, da mesma rua, tendo sido os mesmos posteriormente demolidos, conforme fez prova com documentos de revisão passado em 18/03/1941, e Certidão expedida pelo Deptº de Obras da Prefeitura do Distrito Federal, em 23/12/1940; constando, ainda, averbada em 19/03/1941, a construção dos prédios mistos residenciais, à Rua Carolina Machado, nos terrenos onde existiam os prédios nºs. 232, 234 e 236, e em outro terreno que lhes foi anexado, que receberam, dentre outros, o nº 484-B (parte comercial), see data de "habite-se"; e, ainda, os nºs 478, aptºs 1, 2, 3 e 4 (parte residencial); 478-A e 478-B (parte comercial); 480, aptºs 1, 2, 3 e 4 (parte residencial); 484-A (parte comercial); e, mais um prédio misto residencial e comercial de 3 pavimentos, sito à mesma rua, que recebeu os nºs 476 para a loja e 476-A para os pavimentos superiores, sendo os 2º e 3º pavimentos, aptºs 201 e 301, respectivamente; o terreno onde os prédios acima aludidos foram edificados, em virtude de novo alinhamento da Rua Carolina Machado, sofreu um recuo médio de 2,81m de frente e fundos em toda a sua extensão, ou seja, em toda a sua testada de 37,40m, ficando em virtude do mesmo recuo, com a largura na frente de 37,10m, conforme foi declarado no requerimento assinado em 19/03/1941, por José Borra Ubaid, por si e como Procurador de sua irmã Sultana Borra Ubaid, declarando o mesmo que só o prédio nº 480-A da Rua Carolina Machado, pertence à sua irmã, tendo apresentado como comprovantes, Certidões expedidas pelo Deptº de Obras da Prefeitura do então Distrito Federal, em 26 de julho e 04 de dezembro de 1940, e procuração passada pelo Tabelião Interino Joaquim Pereira da Costa, da Comarca de Guaratinguetá, Estado de São Paulo. Imóvel constituído do prédio nº 478 aptºs 1, 2, 3 e 4, (parte residencial) que, neste Registro, não está hipotecado ou gravado com qualquer outro ônus reconhecido em lei. Não pesando sobre o mesmo e ou sobre os atuais proprietários ou detentores de direito, nenhum tipo de indisponibilidade. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 06/12/2013. D Oficial. ✓

EMOLUMENTOS  
ISENTO.

DIGITADOR

Katia Regina Diniz  
Responsável pelo Expediente



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Coordenadoria do Imposto Predial e Territorial Urbano

INSCRIÇÃO  
**0.153.270-4**

NOME DO PROPRIETÁRIO <b>JOSE GORRA URAID</b>						
ENDEREÇO DA PROPRIEDADE <b>RUA CAROLINA MACHADO 00484</b>						
COMPLEMENTO <b>484A 484B RA: 15 BAIRRO: MADUREIRA UF: RJ</b>						CEP <b>21351-021</b>
INSCRIÇÃO <b>0.153.270-4</b>	LOGRADOURO <b>01864-2</b>	TIPO DO <b>004</b>	BAIRRO <b>003</b>	Nº <b>8</b>	TRIBUTO <b>NAO RESIDENC.</b>	CLASSIFICAÇÃO <b>PARTICULAR</b>
SITUAÇÃO *****	TIPOLOGIA <b>CASA</b>		UTILIZAÇÃO <b>RESTAURANTE</b>		POSICÃO <b>FRENTE</b>	
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES <b>ATE 08/12/2011 CONSTAVAM DEBITOS INSCRITOS EM DIVIDA ATIVA RELATIVO(S) AO(S) EXERCICIO(S): 2008; 2008; 2007; 2006; 2005 E OUTROS. ENDERECOS DA PROCURADORIA NA CONTRACAPA.</b>						
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE 2012						Nº DA GUA <b>00</b>
TERRITORIAL						
ÁREA DO TERRENO <b>0</b>	TESTADA REAL <b>0</b>	TESTADA RETICA <b>*</b>	FRACÇÃO <b>1,0000000</b>		VLR (R\$) <b>19.774,98</b>	
PREDIAL						
ÁREA BORDADA <b>154</b>	EDIC <b>1638</b>	F.FINDE <b>0,80</b>	F.POSIÇÃO <b>1,00</b>	F.TIPOLOGIA <b>1,00</b>	FRACÇÃO <b>1,0000000</b>	VLR (R\$) <b>2.372,95</b>
VALOR VENAL (R\$) <b>292.347,00</b>	ALIQUOTA <b>0,0280</b>	IPTU CALCULADO (R\$) <b>8.186,00</b>		DESCONTO (R\$) <b>*</b>		IPTU A PAGAR (R\$) <b>8.186,00</b>
TCL (R\$) <b>239,00</b>	TOTAL DO EXERCÍCIO EM REAIS <b>8.425,00</b>	Nº COTAS <b>10</b>		CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO <b>3107016327042</b>		

 PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO	INSCRIÇÃO <b>0.153.270-4</b>	 PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO	IPTU 2012 COTA ÚNICA GUA 00	INSCRIÇÃO <b>0.153.270-4</b>
	GUIA 00 IPTU 2012		COTA ÚNICA	VALOR A PAGAR EM R\$ <b>VENCIDO</b>
DESCONTO:	<b>VENCIDO</b>			
VENCIMENTO:	<b>VENCIDO</b>			
VALOR COM DESCONTO (R\$):	<b>VENCIDO</b>			
NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO AUTENTICAÇÃO MECÂNICA				
PAGAR EM QUALQUER AGÊNCIA BANCÁRIA AUTORIZADA EM TERRITÓRIO NACIONAL.  AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO DA PARTE SUPERIOR				

### ANEXO 3

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



## ANEXO 4 DADOS AMOSTRAIS – VALOR DE MERCADO

INFORMAÇÕES SOBRE AS AMOSTRAS											
<b>AMOSTRA 01</b>											
Endereço:		Rua Soares Caldeira									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		24,00									
Valor solicitado (R\$):		79.000,00		Valor/m² (R\$):		3.291,67		Tipo de Negócio:		x Oferta    Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular ( ) Irregular		Fator Transposição:		1.224,79	
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial (x) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Apartamento (x) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio (x) Casa				Idade Aparente (em anos):				40	
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples					
b		- Entre novo e regular		x		f		- Entre reparos simples e importantes		<a href="https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venta-comercial-sala-mad-entra-zona-norte-rio-de-janeiro-0-24m2-0-18970700?pagina=detalhe=38...&amp;horiz=0">https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venta-comercial-sala-mad-entra-zona-norte-rio-de-janeiro-0-24m2-0-18970700?pagina=detalhe=38...&amp;horiz=0</a>	
c		- Regular		g		- Reparos importantes					
d		- Entre regular e reparos simples		h		- Entre reparos importantes e s/ valor					
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		Leandra Carvalho				Telefone de Contato:		(21) 99712-9543 ou (21) 97985-4157			
<b>AMOSTRA 02</b>											
Endereço:		Rua Carolina Machado									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		32,00									
Valor solicitado (R\$):		170.000,00		Valor/m² (R\$):		5.312,50		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:		2.042,30	
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial (x) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Apartamento ( ) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio (x) Casa				Idade Aparente (em anos):				40	
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		x		e		- Reparos simples			
b		- Entre novo e regular				f		- Entre reparos simples e importantes		<a href="https://www.wamei.com.br/imovel/por-to-comercial-4-carolina-machado-rio-de-janeiro-com-">https://www.wamei.com.br/imovel/por-to-comercial-4-carolina-machado-rio-de-janeiro-com-</a>	
c		- Regular		g		- Reparos importantes					
d		- Entre regular e reparos simples		h		- Entre reparos importantes e s/ valor					
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		NUTRINDO SONHOS				Telefone de Contato:		(021) 96430-8088 ou (021) 96430-8088			
<b>AMOSTRA 03</b>											
Endereço:		AVENIDA MONSENHOR FÉLIX									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		240,00									
Valor solicitado (R\$):		850.000,00		Valor/m² (R\$):		3.541,67		Tipo de Negócio:		x Oferta    Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular ( ) Irregular		Fator Transposição:		1.594,13	
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial (x) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Apartamento ( ) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio (x) Casa				Idade Aparente (em anos):				30	
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples					
b		- Entre novo e regular		x		f		- Entre reparos simples e importantes		<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-iraja-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-240m">https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-iraja-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-240m</a>	
c		- Regular		g		- Reparos importantes					
d		- Entre regular e reparos simples		h		- Entre reparos importantes e s/ valor					
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		PATRIMONIO RIO				Telefone de Contato:		(021) 3301-9150 ou (021) 97918-7175			

AMOSTRA 04												
Endereço:		Rua M. Edgard Romero										
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ		
Área do imóvel (m²):		28,00										
Valor solicitado (R\$):		295.000,00		Valor/m² (R\$):		10.535,71		Tipo de Negócio:		x	Oferta	Vendido
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros		
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%		
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular ( ) Irregular		Fator Transposição:		2.214,06		
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial (x) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Apartamento ( ) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio (x) Casa				Idade Aparente (em anos):		35				
Conservação (assinalar "X")						Observações						
a		- Novo		e		- Reparos simples		<a href="https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+loja-salvador-madureira+zona-norte+rio-de-janeiro+428m2/ID-11162754/?pageid=28_#zlist-0">https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+loja-salvador-madureira+zona-norte+rio-de-janeiro+428m2/ID-11162754/?pageid=28_#zlist-0</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):		Geraldo Paes				Telefone de Contato: (21) 2303-1786						
AMOSTRA 05												
Endereço:		AV MINISTRO EDGARD ROMERO - MADUREIRA										
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ		
Área do imóvel (m²):		450,00										
Valor solicitado (R\$):		1.600.000,00		Valor/m² (R\$):		3.555,56		Tipo de Negócio:		x	Oferta	Vendido
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		X		Acima de 500 metros		
Topografia do terreno:		X Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%		
Localização do terreno em relação a rua:		X Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular ( ) Irregular		Fator Transposição:		3.018,86		
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial (x) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Apartamento (x) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio ( ) Casa				Idade Aparente (em anos):		45				
Conservação (assinalar "X")						Observações						
a		- Novo		X e		- Reparos simples		<a href="https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+loja-salvador-madureira+zona-norte+rio-de-janeiro+450m2/ID-1029684/?pageid=1">https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+loja-salvador-madureira+zona-norte+rio-de-janeiro+450m2/ID-1029684/?pageid=1</a>				
b		- Entre novo e regular		f		- Entre reparos simples e importantes						
c		- Regular		g		- Reparos importantes						
d		- Entre regular e reparos simples		h		- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		Jaylson Imóveis				Telefone de Contato: (21) 3459-5757						
AMOSTRA 06												
Endereço:		Rua Antonio de Abreu										
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ		
Área do imóvel (m²):		40,00										
Valor solicitado (R\$):		98.000,00		Valor/m² (R\$):		2.450,00		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:		948,92		
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial (x) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Apartamento (x) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio ( ) Casa				Idade Aparente (em anos):		40				
Conservação (assinalar "X")						Observações						
a		- Novo		x e		- Reparos simples		<a href="https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+conjunto-comercial-sala+madureira+zona-norte+rio-de-janeiro+40m2/ID-1878600/?pageid=58_#zlist-0">https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+conjunto-comercial-sala+madureira+zona-norte+rio-de-janeiro+40m2/ID-1878600/?pageid=58_#zlist-0</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):		Sérgio Oliveira				Telefone de Contato: (21) 99821-2504						

AMOSTRA 07											
Endereço:		Rua Soares Caldeira									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		21,00									
Valor solicitado (R\$):		110.000,00		Valor/m² (R\$):		5.238,10		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:		1.224,79	
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial (x) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto			Tipo Construção: ( ) Apartamento (x) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio (x) Casa				Idade Aparente (em anos):			35	
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		x		e		- Reparos simples		<a href="https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venta+conjunto-comercial-sala+madureira+zona-norte+rio-de-janeiro+vi-21m2/3-1544-009/?page=oferta-1">https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venta+conjunto-comercial-sala+madureira+zona-norte+rio-de-janeiro+vi-21m2/3-1544-009/?page=oferta-1</a>	
b		- Entre novo e regular				f		- Entre reparos simples e importantes			
c		- Regular				g		- Reparos importantes			
d		- Entre regular e reparos simples				h		- Entre reparos importantes e s/ valor			
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):			IMODATA				Telefone de Contato: (21) 3816-7800 ou (21) 3816-7849				
AMOSTRA 08											
Endereço:		Rua Soares Caldeira									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		25,00									
Valor solicitado (R\$):		115.000,00		Valor/m² (R\$):		4.600,00		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:		1.224,79	
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial (x) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto			Tipo Construção: ( ) Apartamento (x) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio (x) Casa				Idade Aparente (em anos):			40	
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		x		e		- Reparos simples		<a href="https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venta+conjunto-comercial-sala+madureira+zona-norte+rio-de-janeiro+vi-21m2/3-1811-609/?page=oferta-2">https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venta+conjunto-comercial-sala+madureira+zona-norte+rio-de-janeiro+vi-21m2/3-1811-609/?page=oferta-2</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):			STYLLUS MEIER				Telefone de Contato: (21) 3816-7800 ou (21) 3816-7849				
AMOSTRA 09											
Endereço:		Travessa Almerinda Freitas									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		30,00									
Valor solicitado (R\$):		108.000,00		Valor/m² (R\$):		3.600,00		Tipo de Negócio:		x Oferta Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		Plano		x Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular ( ) Irregular		Fator Transposição:		2.175,94	
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial (x) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto			Tipo Construção: ( ) Apartamento (x) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio ( ) Casa				Idade Aparente (em anos):			45	
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo				e		- Reparos simples		<a href="https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venta+conjunto-comercial-sala+madureira+zona-norte+rio-de-janeiro+vi-30m2/3-1404-673/2?page=oferta-3&amp;_zfbclid=IwY1bSJlbnQ">https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venta+conjunto-comercial-sala+madureira+zona-norte+rio-de-janeiro+vi-30m2/3-1404-673/2?page=oferta-3&amp;_zfbclid=IwY1bSJlbnQ</a>	
b		- Entre novo e regular		x		f		- Entre reparos simples e importantes			
c		- Regular				g		- Reparos importantes			
d		- Entre regular e reparos simples				h		- Entre reparos importantes e s/ valor			
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):			RH Imóveis				Telefone de Contato: (21) 2453-6372 ou (21) 99124-4011				

AMOSTRA 10											
Endereço:		Rua Antonio de Abreu									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		30,00									
Valor solicitado (R\$):		89.000,00		Valor/m² (R\$):		2.966,67		Tipo de Negócio:		x Oferta Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular ( ) Irregular		Fator Transposição:		948,92	
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial (x) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Apartamento (x) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio ( ) Casa				Idade Aparente (em anos):		38			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		x		e		- Reparos simples		<a href="https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venta+conjunto-comercial-sala+madureira+zona-norte+rio-de-janeiro+4+30m2/0_1874600070a9nadedeta-58_#chist-0">https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venta+conjunto-comercial-sala+madureira+zona-norte+rio-de-janeiro+4+30m2/0_1874600070a9nadedeta-58_#chist-0</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):		Sérgio Oliveira				Telefone de Contato:		(21) 99921-2504			
AMOSTRA 11											
Endereço:		Rua Antonio de Abreu									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		27,00									
Valor solicitado (R\$):		138.000,00		Valor/m² (R\$):		5.111,11		Tipo de Negócio:		x Oferta Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular ( ) Irregular		Fator Transposição:		948,92	
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial (x) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Apartamento (x) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio ( ) Casa				Idade Aparente (em anos):		5			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo				e		- Reparos simples		<a href="https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venta+conjunto-comercial-sala+madureira+zona-norte+rio-de-janeiro+4+30m2/0_1874600070a9nadedeta-58_#chist-0">https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venta+conjunto-comercial-sala+madureira+zona-norte+rio-de-janeiro+4+30m2/0_1874600070a9nadedeta-58_#chist-0</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):		Barbosa & Rodrigues				Telefone de Contato:		(21) 3369-7781 ou (21) 3547-7785			
AMOSTRA 12											
Endereço:		Rua Leopoldino de Oliveira									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		135,00									
Valor solicitado (R\$):		600.000,00		Valor/m² (R\$):		4.444,44		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:		Meio de quadra		x Esquina		Formato do terreno (x) Regular ( ) Irregular		Fator Transposição:		948,92	
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial (x) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Apartamento (x) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio ( ) Casa				Idade Aparente (em anos):		5			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo				e		- Reparos simples		<a href="https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venta+loja-sala+madureira+zona-norte+rio-de-janeiro+4+80m2/0_1861336970a9nadedeta-58_#chist-0">https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venta+loja-sala+madureira+zona-norte+rio-de-janeiro+4+80m2/0_1861336970a9nadedeta-58_#chist-0</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):		Maia Imóveis				Telefone de Contato:		(21) 2135-1588			

## ANEXO 5 MEMORIAL DE CÁLCULO - VALOR DE MERCADO

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES																		
DADOS DO AVALIANDO																		
Área do Imóvel (m²)	154,00	F topografia	1,00	F transposição	3.108,71	F área	1,00	F esquina	1,00	Idade (anos)	45	Estado de Conservação	f	Fator K	0,2295			
ELEMENTOS COMPARATIVOS				Fca				Ftop		Ft	Fe	BENEFITORIAS						
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 (mese)	Idade (%)	Estado de Conservação	Fator K	R
1	R\$ 79.000,00	24,00	0,90	R\$ 2.962,50	0,125	84,42%	<b>0,79</b>	0,16	1,00	1.224,79	1,00	60	40	240	66	f	0,3020	0,2
2	R\$ 170.000,00	32,00	0,90	R\$ 4.781,25	0,125	79,22%	<b>0,82</b>	0,21	1,00	2.042,30	1,00	60	40	240	66	e	0,3700	0,2
3	R\$ 850.000,00	240,00	0,90	R\$ 3.187,50	0,125	55,84%	<b>1,06</b>	1,56	1,00	1.594,13	1,00	60	30	360	50	f	0,4180	0,2
4	R\$ 295.000,00	28,00	0,90	R\$ 9.482,14	0,125	81,82%	<b>0,81</b>	0,18	1,00	2.214,06	1,00	60	35	300	58	c	0,5280	0,2
5	R\$ 1.600.000,00	450,00	0,90	R\$ 3.200,00	0,125	192,21%	<b>1,14</b>	2,92	1,00	3.018,86	1,00	60	45	180	75	e	0,2815	0,2
6	R\$ 98.000,00	40,00	0,90	R\$ 2.205,00	0,125	74,03%	<b>0,84</b>	0,26	1,00	948,92	1,00	60	40	240	66	e	0,3700	0,2
7	R\$ 110.000,00	21,00	0,90	R\$ 4.714,29	0,125	86,36%	<b>0,78</b>	0,14	1,00	1.224,79	1,00	60	35	300	58	e	0,4440	0,2
8	R\$ 115.000,00	25,00	0,90	R\$ 4.140,00	0,125	83,77%	<b>0,80</b>	0,16	1,00	1.224,79	1,00	60	40	240	66	e	0,3700	0,2
9	R\$ 108.000,00	30,00	0,90	R\$ 3.240,00	0,125	80,52%	<b>0,82</b>	0,19	0,90	2.175,94	1,00	60	45	180	75	f	0,2295	0,2
10	R\$ 89.000,00	30,00	0,90	R\$ 2.670,00	0,125	80,52%	<b>0,82</b>	0,19	1,00	948,92	1,00	60	38	264	63	e	0,3985	0,2
11	R\$ 138.000,00	27,00	0,90	R\$ 4.600,00	0,125	82,47%	<b>0,80</b>	0,18	1,00	948,92	1,00	60	5	660	8	b	0,9540	0,2
12	R\$ 600.000,00	135,00	1,00	R\$ 4.444,44	0,250	12,34%	<b>0,97</b>	0,88	1,00	948,92	1,10	60	5	660	8	b	0,9540	0,2

RESUMO FINAL DA HOMOGENEIZAÇÃO								
Am.	Valor Unitário Imóvel (m²)	Fator área Fca	Fator topografia Ftop	Fator esquina Fe	Fator Conservação das Benefitorias	Fator Transposição	Total dos Fatores	Valor unitário Vu (m²)
1	R\$ 2.962,50	0,79	1,00	1,00	0,76	2,54	2,09	R\$ 6.193,85
2	R\$ 4.781,25	0,82	1,00	1,00	0,62	1,52	0,96	R\$ 4.609,67
3	R\$ 3.187,50	1,06	1,00	1,00	0,55	1,95	1,56	R\$ 4.960,29
4	R\$ 9.482,14	0,81	1,00	1,00	0,43	1,40	0,65	R\$ 6.133,20
5	R\$ 3.200,00	1,14	1,00	1,00	0,82	1,03	0,99	R\$ 3.163,11
6	R\$ 2.205,00	0,84	1,00	1,00	0,62	3,28	2,74	R\$ 6.044,44
7	R\$ 4.714,29	0,78	1,00	1,00	0,52	2,54	1,83	R\$ 8.648,77
8	R\$ 4.140,00	0,80	1,00	1,00	0,62	2,54	1,96	R\$ 8.094,29
9	R\$ 3.240,00	0,82	1,11	1,00	1,00	1,43	1,35	R\$ 4.389,76
10	R\$ 2.670,00	0,82	1,00	1,00	0,58	3,28	2,67	R\$ 7.121,00
11	R\$ 4.600,00	0,80	1,00	1,00	0,24	3,28	2,32	R\$ 10.676,75
12	R\$ 4.444,44	0,97	1,00	0,91	0,24	3,28	2,39	R\$ 10.637,00

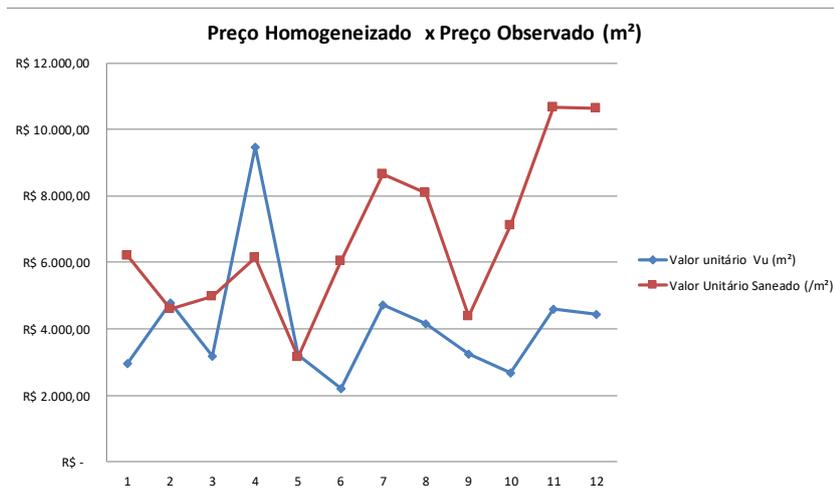
TRATAMENTO ESTATÍSTICO		
Saneamento das Amostras		Valor Unitário Saneado(m²)
Nº Elementos	12	R\$ 6.193,85
Somatório	R\$ 80.672,13	-
Média aritmética	R\$ 6.722,68	R\$ 4.960,29
Limite superior (+30 %)	R\$ 8.739,48	R\$ 6.133,20
Limite inferior (-30 %)	R\$ 4.705,87	-
		R\$ 6.044,44
		R\$ 8.648,77
		R\$ 8.094,29
		-
		R\$ 7.121,00
		-
		-



MÉDIAS SANEADAS			
N° Elementos Saneados:	7		
Média	R\$	6.742,26	média saneada
lim sup.	R\$	8.764,94	lim superior
lim inf.	R\$	4.719,58	lim inferior
DesvPad		1.287,13	desvio padrão

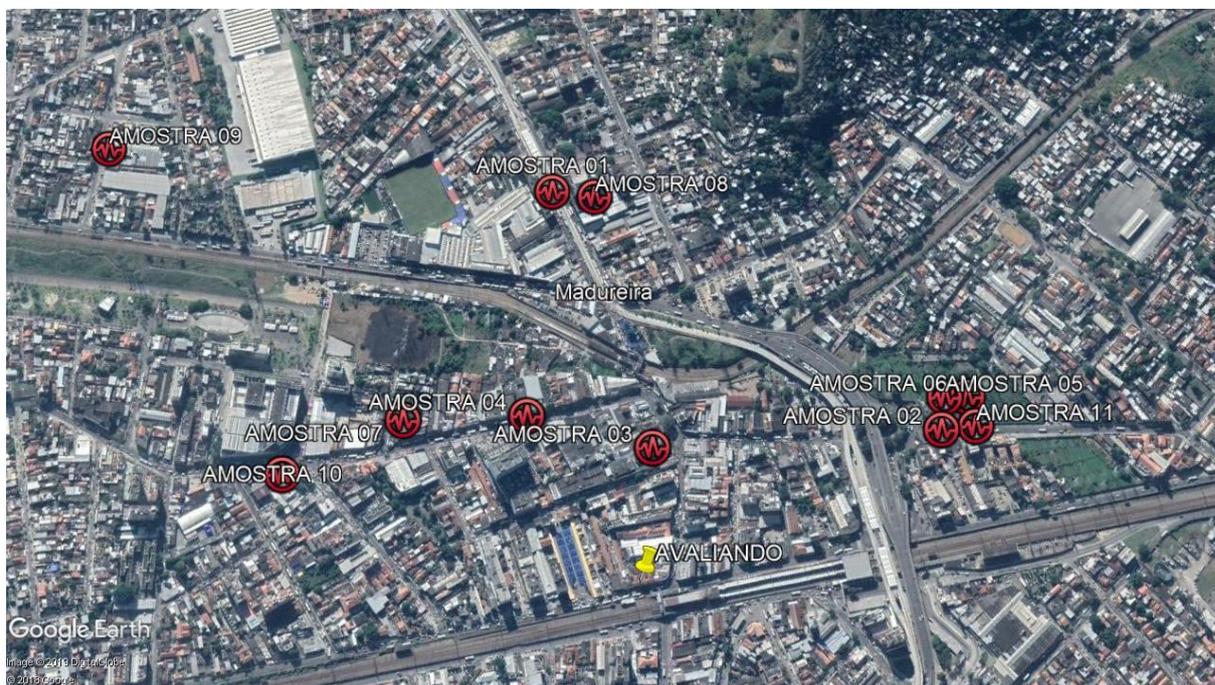
COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
Desvio Padrão		1894,39	1287,13
Média	R\$	4.135,59	R\$ 6.742,26
Coefficiente de Variação		45,81%	19,09%

VALOR DE MERCADO		
Área (m <sup>2</sup> )	Valor/m <sup>2</sup>	Valor do Imóvel (R\$)
154,00	R\$ 6.742,26	R\$ 1.038.308,04



Valor unitário Vu (m <sup>2</sup> )	Valor Unitário Saneado (/m <sup>2</sup> )
R\$ 2.962,50	R\$ 6.193,85
R\$ 4.781,25	R\$ 4.609,67
R\$ 3.187,50	R\$ 4.960,29
R\$ 9.482,14	R\$ 6.133,20
R\$ 3.200,00	R\$ 3.163,11
R\$ 2.205,00	R\$ 6.044,44
R\$ 4.714,29	R\$ 8.648,77
R\$ 4.140,00	R\$ 8.094,29
R\$ 3.240,00	R\$ 4.389,76
R\$ 2.670,00	R\$ 7.121,00
R\$ 4.600,00	R\$ 10.676,75
R\$ 4.444,44	R\$ 10.637,00

## ANEXO 6 MAPA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL E AMOSTRAS – VALOR DE ALUGUEL



## ANEXO 7 DADOS AMOSTRAIS – VALOR DE ALUGUEL

INFORMAÇÕES SOBRE AS AMOSTRAS											
<b>AMOSTRA 01</b>											
Endereço:		AVENIDA MINISTRO EDGARD ROMERO, 239, Madureira									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		24,00									
Valor solicitado (R\$):		3.600,00		Valor/m² (R\$):		150,00		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:		2.214,06	
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial ( ) Comercial (x) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Apartamento (x) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio ( ) Casa				Idade Aparente (em anos):		20			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples		<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial/madureira-2941396000.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial/madureira-2941396000.html</a>			
b		- Entre novo e regular		f		- Entre reparos simples e importantes					
c		- Regular		g		- Reparos importantes					
x d		- Entre regular e reparos simples		h		- Entre reparos importantes e s/ valor					
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		T E B ADMINISTRACAO E EMPREENDIMENTOS LTDA - ME				Telefone de Contato:		(21) 96993-9059 (21)3390-0619			
<b>AMOSTRA 02</b>											
Endereço:		Rua Carvalho de Souza, Madureira									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		62,00									
Valor solicitado (R\$):		2.900,00		Valor/m² (R\$):		46,77		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:		2.015,62	
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial ( ) Comercial (x) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Apartamento (x) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio ( ) Casa				Idade Aparente (em anos):		30			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples		<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/loja/comercial-de-fronte-com-banheiro-social-coopa-2011580994.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/loja/comercial-de-fronte-com-banheiro-social-coopa-2011580994.html</a>			
b		- Entre novo e regular		f		- Entre reparos simples e importantes					
c		- Regular		g		- Reparos importantes					
x d		- Entre regular e reparos simples		h		- Entre reparos importantes e s/ valor					
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		CENTRIMÓVEIS LTDA				Telefone de Contato:		(21) 3978-6021			
<b>AMOSTRA 03</b>											
Endereço:		Rua Dagmar Da Fonseca 16, Madureira									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		30,00									
Valor solicitado (R\$):		5.000,00		Valor/m² (R\$):		166,67		Tipo de Negócio:		x Oferta    Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		x 201 - 500 metros				Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular    ( ) Irregular		Fator Transposição:		2.341,01	
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial ( ) Comercial (x) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Apartamento (x) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio ( ) Casa				Idade Aparente (em anos):		30			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		x e		- Reparos simples		<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial/madureira-2938143733.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial/madureira-2938143733.html</a>			
b		- Entre novo e regular		f		- Entre reparos simples e importantes					
c		- Regular		g		- Reparos importantes					
d		- Entre regular e reparos simples		h		- Entre reparos importantes e s/ valor					
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		T E B ADMINISTRACAO E EMPREENDIMENTOS LTDA - ME				Telefone de Contato:		(21) 96993-9059 (21)3390-0619			



AMOSTRA 04											
Endereço:		Estrada Do Portela 73, Madureira									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		180,00									
Valor solicitado (R\$):		10.800,00		Valor/m² (R\$):		14,58		Tipo de Negócio:		x Oferta Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		x 201 - 500 metros		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular ( ) Irregular		Fator Transposição:		2.709,59	
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial ( ) Comercial (x) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Apartamento (x) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio ( ) Casa				Idade Aparente (em anos):		45			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples		<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial/madureira/2938143756.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial/madureira/2938143756.html</a>			
b		- Entre novo e regular		x f		- Entre reparos simples e importantes					
c		- Regular		g		- Reparos importantes					
d		- Entre regular e reparos simples		h		- Entre reparos importantes e s/ valor					
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		T E B ADMINISTRACAO E EMPREENDIMENTOS LTDA - ME				Telefone de Contato:		(21) 96993-9059 (21)3390-0619			
AMOSTRA 05											
Endereço:		Rua Carvalho de Souza, 174									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		300,00									
Valor solicitado (R\$):		11.000,00		Valor/m² (R\$):		19,79		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:		2.093,42	
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial (x) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Apartamento (x) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio ( ) Casa				Idade Aparente (em anos):		35			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		x e		- Reparos simples		<a href="https://www.zapimoveis.com.br/detalhes/geral/objeto-sala-300m2-na-rua-carvalho-de-souza-porte-rio-de-janeiro-obj-300m2-obj-6501026/?page=detalhes">https://www.zapimoveis.com.br/detalhes/geral/objeto-sala-300m2-na-rua-carvalho-de-souza-porte-rio-de-janeiro-obj-300m2-obj-6501026/?page=detalhes</a>			
b		- Entre novo e regular		f		- Entre reparos simples e importantes					
c		- Regular		g		- Reparos importantes					
d		- Entre regular e reparos simples		h		- Entre reparos importantes e s/ valor					
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		ZAP IMÓVEIS				Telefone de Contato:		(21) 3257-3699 ou (21) 97010-7130			
AMOSTRA 06											
Endereço:		Rua Carvalho de Souza, 166 Madureira									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		600,00									
Valor solicitado (R\$):		15.000,00		Valor/m² (R\$):		25,00		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:		2.093,42	
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial (x) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Apartamento (x) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio ( ) Casa				Idade Aparente (em anos):		30			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples		<a href="https://www.zapimoveis.com.br/detalhes/geral/objeto-sala-300m2-na-rua-carvalho-de-souza-porte-rio-de-janeiro-obj-300m2-obj-4630721/?page=detalhes">https://www.zapimoveis.com.br/detalhes/geral/objeto-sala-300m2-na-rua-carvalho-de-souza-porte-rio-de-janeiro-obj-300m2-obj-4630721/?page=detalhes</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):		ZAP IMÓVEIS				Telefone de Contato:		(21) 2227-7647 ou (21) 98183-8558			



AMOSTRA 07											
Endereço:		Estrada do Portela									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		318,00									
Valor solicitado (R\$):		9.000,00		Valor/m² (R\$):		28,30		Tipo de Negócio:		x Oferta <input type="checkbox"/> Vendido <input type="checkbox"/>	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular ( ) Irregular		Fator Transposição:		2.093,42	
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial ( ) Comercial (x) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Apartamento (x) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio ( ) Casa						Idade Aparente (em anos):		35	
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples		<a href="https://www.zapimoveis.com.br/detalia/buguel-104-salao-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-118m2/ID:2095293/?page=detalia-3">https://www.zapimoveis.com.br/detalia/buguel-104-salao-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-118m2/ID:2095293/?page=detalia-3</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):		ZAP IMÓVEIS				Telefone de Contato: (21) 3899-6328 ou (21) 99767-5609					
AMOSTRA 08											
Endereço:		Av. Ministro Edgard Romero, 224 Madureira									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		150,00									
Valor solicitado (R\$):		12.000,00		Valor/m² (R\$):		80,00		Tipo de Negócio:		x Oferta <input type="checkbox"/> Vendido <input type="checkbox"/>	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular ( ) Irregular		Fator Transposição:		2.214,06	
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial (x) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Apartamento (x) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio ( ) Casa						Idade Aparente (em anos):		40	
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		x e		- Reparos simples		<a href="https://www.zapimoveis.com.br/detalia/buguel-104-salao-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-150m2/ID:1976388/?page=detalia-3">https://www.zapimoveis.com.br/detalia/buguel-104-salao-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-150m2/ID:1976388/?page=detalia-3</a>			
b		- Entre novo e regular		f		- Entre reparos simples e importantes					
c		- Regular		g		- Reparos importantes					
d		- Entre regular e reparos simples		h		- Entre reparos importantes e s/ valor					
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		ZAP IMÓVEIS				Telefone de Contato: (21) 96430-5733					
AMOSTRA 09											
Endereço:		Rua Domingos Fernandes, 187									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		90,00									
Valor solicitado (R\$):		1.500,00		Valor/m² (R\$):		22,73		Tipo de Negócio:		x Oferta <input type="checkbox"/> Vendido <input type="checkbox"/>	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular ( ) Irregular		Fator Transposição:		712,03	
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial ( ) Comercial (x) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Apartamento (x) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio ( ) Casa						Idade Aparente (em anos):		35	
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples		<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imoveis/buguel-turacu-zona-norte-rio-de-janeiro-90m2-aluguel-R\$1500-id-1237006479/">https://www.zapimoveis.com.br/imoveis/buguel-turacu-zona-norte-rio-de-janeiro-90m2-aluguel-R\$1500-id-1237006479/</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):		ZAP IMÓVEIS				Telefone de Contato: (021) 2196-5070 ou (021) 99714-2919					



AMOSTRA 10													
Endereço:		Estr. do Portela											
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ			
Área do imóvel (m²):		35,00											
Valor solicitado (R\$):		2.000,00		Valor/m² (R\$):		57,14		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:		1.118,57			
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial ( ) Comercial (x) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Apartamento (x) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio ( ) Casa						Idade Aparente (em anos):		30			
Conservação (assinalar "X")						Observações							
a		- Novo		e		- Reparos simples		<a href="https://www.zapimoveis.com.br/oferta/oi/queis-toga-sala-zona-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-36m2-situa-852000-oi-107816897">https://www.zapimoveis.com.br/oferta/oi/queis-toga-sala-zona-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-36m2-situa-852000-oi-107816897</a>					
b		- Entre novo e regular		x		f						- Entre reparos simples e importantes	
c		- Regular				g						- Reparos importantes	
d		- Entre regular e reparos simples				h						- Entre reparos importantes e s/ valor	
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		ZAP IMÓVEIS				Telefone de Contato: (021) 3265-0800 ou (021) 2453-1646							
AMOSTRA 11													
Endereço:		Rua Carvalho de Souza											
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ			
Área do imóvel (m²):		32,00											
Valor solicitado (R\$):		2.500,00		Valor/m² (R\$):		18,42		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:		1.303,22			
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial ( ) Comercial (x) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Apartamento (x) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio ( ) Casa						Idade Aparente (em anos):		25			
Conservação (assinalar "X")						Observações							
a		- Novo		x		e		- Reparos simples		<a href="https://www.zapimoveis.com.br/oferta/oi/queis-toga-sala-zona-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-32m2-situa-852000-oi-107816897">https://www.zapimoveis.com.br/oferta/oi/queis-toga-sala-zona-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-32m2-situa-852000-oi-107816897</a>			
b		- Entre novo e regular				f		- Entre reparos simples e importantes					
c		- Regular				g		- Reparos importantes					
d		- Entre regular e reparos simples				h		- Entre reparos importantes e s/ valor					
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		ZAP IMÓVEIS				Telefone de Contato: (21) 2450-2142							
AMOSTRA 12													
Endereço:		AV. MIN. EDGAR ROMERO, Nº 91											
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ			
Área do imóvel (m²):		60,00											
Valor solicitado (R\$):		6.000,00		Valor/m² (R\$):		100,00		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:		2.608,89			
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial (x) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Apartamento (x) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio ( ) Casa						Idade Aparente (em anos):		30			
Conservação (assinalar "X")						Observações							
a		- Novo				e		- Reparos simples		<a href="https://www.zapimoveis.com.br/oferta/oi/queis-toga-sala-zona-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-60m2-oi-14924107?pagina=detalhe-1">https://www.zapimoveis.com.br/oferta/oi/queis-toga-sala-zona-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-60m2-oi-14924107?pagina=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):		ZAP IMÓVEIS				Telefone de Contato: (21) 2217-9700							

## ANEXO 8 MEMORIAL DE CÁLCULO - VALOR DE ALUGUEL

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES																		
DADOS DO AVALIANDO																		
Área do Imóvel (m²)	154,00	F topografia	1,00	F transposição	3.108,71	F área	1,00	F esquina	1,00	Idade (anos)	45	Estado de Conservação	f	Fator K	0,2295			
ELEMENTOS COMPARATIVOS				Fca				Ftop		Ft		Fe		BENEFITÓRIAS				
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 (mês)	Idade (%)	Estado de Conservação	Fator K	R
1	R\$ 3.600,00	24,00	0,90	R\$ 135,00	0,125	84,42%	0,79	0,16	1,00	2.214,06	1,00	60	20	480	33	d	0,7175	0,2
2	R\$ 2.900,00	62,00	0,90	R\$ 42,10	0,125	59,74%	0,89	0,40	1,00	2.015,62	1,00	60	30	360	50	d	0,5740	0,2
3	R\$ 5.000,00	30,00	0,90	R\$ 150,00	0,125	80,52%	0,82	0,19	1,00	2.341,01	1,00	60	30	360	50	e	0,5120	0,2
4	R\$ 10.800,00	180,00	0,90	R\$ 54,00	0,250	16,88%	1,04	1,17	1,00	2.709,59	1,00	60	45	180	75	f	0,2295	0,2
5	R\$ 11.000,00	300,00	0,90	R\$ 33,00	0,125	94,81%	1,09	1,95	1,00	2.093,42	1,00	60	35	300	58	e	0,4440	0,2
6	R\$ 15.000,00	600,00	0,90	R\$ 22,50	0,125	289,61%	1,19	3,90	1,00	2.093,42	1,00	60	30	360	50	c	0,6090	0,2
7	R\$ 9.000,00	318,00	0,90	R\$ 25,47	0,125	106,49%	1,09	2,06	1,00	2.093,42	1,00	60	35	300	58	d	0,4980	0,2
8	R\$ 12.000,00	150,00	0,90	R\$ 72,00	0,250	2,60%	0,99	0,97	1,00	2.214,06	1,00	60	40	240	66	e	0,3700	0,2
9	R\$ 1.500,00	90,00	0,90	R\$ 15,00	0,125	41,56%	0,94	0,58	1,00	712,03	1,00	60	35	300	58	d	0,4980	0,2
10	R\$ 2.000,00	35,00	0,90	R\$ 51,43	0,125	77,27%	0,83	0,23	1,00	1.118,57	1,00	60	30	360	50	f	0,4180	0,2
11	R\$ 2.500,00	32,00	0,90	R\$ 70,31	0,125	79,22%	0,82	0,21	1,00	1.303,22	1,00	60	25	420	41	e	0,5785	1,2
12	R\$ 6.000,00	60,00	0,90	R\$ 90,00	0,125	61,04%	0,89	0,39	1,00	2.608,89	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\$ 135,00	0,79	1,00	1,00	0,32	1,40	0,52	R\$ 69,74
2	R\$ 42,10	0,89	1,00	1,00	0,40	1,54	0,83	R\$ 35,14
3	R\$ 150,00	0,82	1,00	1,00	0,45	1,33	0,59	R\$ 88,69
4	R\$ 54,00	1,04	1,00	1,00	1,00	1,15	1,19	R\$ 64,10
5	R\$ 33,00	1,09	1,00	1,00	0,52	1,48	1,09	R\$ 35,93
6	R\$ 22,50	1,19	1,00	1,00	0,38	1,48	1,05	R\$ 23,56
7	R\$ 25,47	1,09	1,00	1,00	0,46	1,48	1,04	R\$ 26,51
8	R\$ 72,00	0,99	1,00	1,00	0,62	1,40	1,02	R\$ 73,28
9	R\$ 15,00	0,94	1,00	1,00	0,46	4,37	3,76	R\$ 56,43
10	R\$ 51,43	0,83	1,00	1,00	0,55	2,78	2,16	R\$ 111,04
11	R\$ 70,31	0,82	1,00	1,00	0,40	2,39	1,60	R\$ 112,77
12	R\$ 90,00	0,89	1,00	1,00	0,40	1,19	0,48	R\$ 43,22

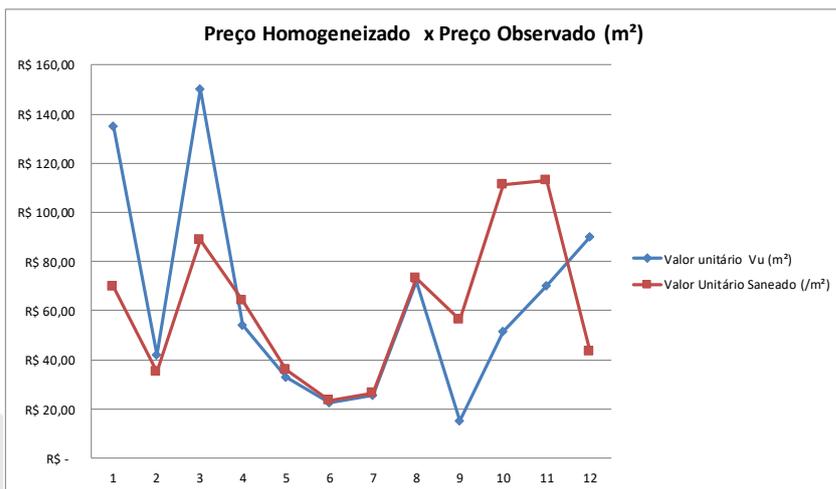
TRATAMENTO ESTATÍSTICO		
Saneamento das Amostras		Valor Unitário Saneado(m²)
Nº Elementos	12	R\$ 69,74
Somatório	R\$ 740,41	-
Média aritmética	R\$ 61,70	-
Limite superior (+30 %)	R\$ 80,21	R\$ 64,10
Limite inferior (-30 %)	R\$ 43,19	-
		-
		-
		R\$ 73,28
		R\$ 56,43
		-
		-
		R\$ 43,22



MÉDIAS SANEADAS			
N° Elementos Saneados:	5		
Média	R\$	61,35	média saneada
lim sup.	R\$	79,76	lim superior
lim inf.	R\$	42,95	lim inferior
DesvPad	11,97		desvio padrão

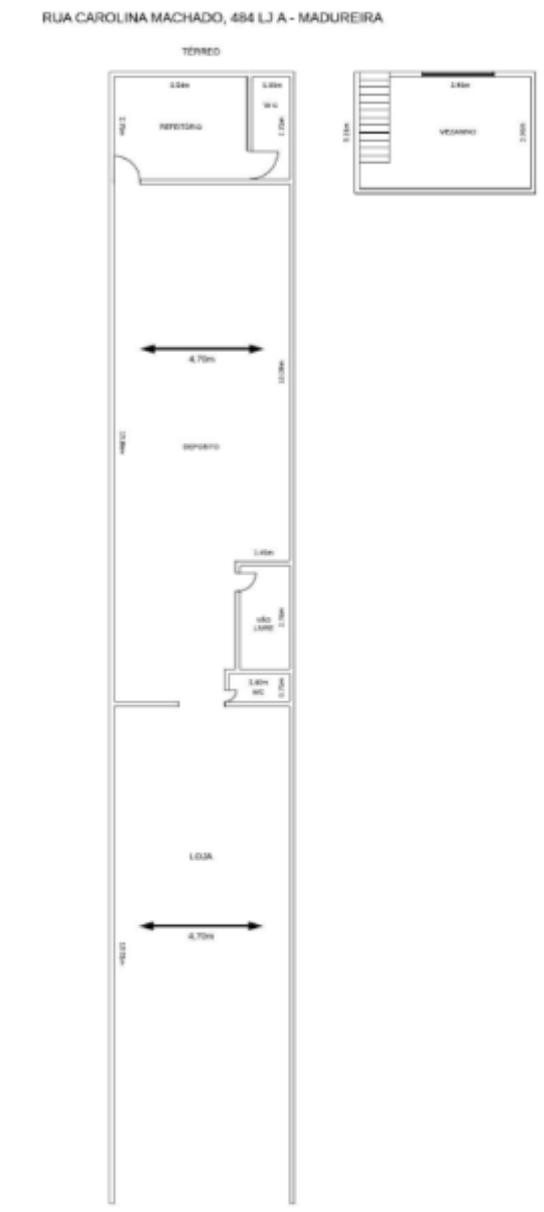
COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
Desvio Padrão	43,19		11,97
Média	R\$	63,40	R\$ 61,35
Coefficiente de Variação	68,12%		19,51%

VALOR DE ALUGUEL			
Área (m <sup>2</sup> )	Valor/m <sup>2</sup>	Valor do Imóvel (R\$)	
154,00	R\$ 61,35	R\$	9.447,90



Valor unitário Vu (m <sup>2</sup> )	Valor Unitário Saneado (/m <sup>2</sup> )
R\$ 135,00	R\$ 69,74
R\$ 42,10	R\$ 35,14
R\$ 150,00	R\$ 88,69
R\$ 54,00	R\$ 64,10
R\$ 33,00	R\$ 35,93
R\$ 22,50	R\$ 23,56
R\$ 25,47	R\$ 26,51
R\$ 72,00	R\$ 73,28
R\$ 15,00	R\$ 56,43
R\$ 51,43	R\$ 111,04
R\$ 70,31	R\$ 112,77
R\$ 90,00	R\$ 43,22

## 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

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: MARACANÁ

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
Coordenação			
	1		
	Avaliação	166,00000	unidade
	Edificação		

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

### 5. Observações

Contratação de empresa especializada em Serviço de AVALIAÇÃO DE IMOVEIS para Elaboração de Laudo Técnico para obtenção de preços com finalidade locatícia e de alienação, conforme NBR 14.653-1 e suas partes.

Quantidade de imóveis avaliados: 166 locais.

Os trabalhos foram executados em 02 etapas:

1ª - Levantamento das informações em campo (30%).

2ª - Análise e elaboração dos laudos de avaliação dos imóveis urbanos seguindo as normas técnicas NBR 14653. 70% executado na sede da contratada.

### 6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

\_\_\_\_ 7. Entidade de Classe

0-NÃO DESTINADA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

\_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_  
Local data

\_\_\_\_\_  
LUIS HENRIQUE PEREIRA LEMOS - CPF: 268.151.478-94

\_\_\_\_\_  
UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - CPF/CNPJ:  
33.540.014/0001-57

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.creasp.org.br](http://www.creasp.org.br) ou [www.confea.org.br](http://www.confea.org.br)

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

[www.creasp.org.br](http://www.creasp.org.br)  
tel: 0800-17-18-11



Valor ART R\$ 178,34

Registrada em: 25/08/2017

Valor Pago R\$ 178,34

Nosso Número: 28027230172392830

Versão do sistema

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