



ControlConsulting
Avaliação e Gestão de Ativos

2018

Laudo de Avaliação

Rua Carolina Machado, 470-472.

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.

16 de novembro 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 Carolina Machado, 470/472 - Bairro Madureira
Rio de Janeiro.

São Paulo, 16 de novembro de 2018.

São Paulo, 16 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 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\$ 1.230.139,80 (Um milhão, duzentos e trinta mil, cento e trinta e nove reais e oitenta centavos).

 **Valor de Aluguel mensal:**

R\$ 7.016,40 (Sete mil, dezesseis reais e quarenta centavos).

Atenciosamente,

Marcelo F. Carmo
Responsável Técnico
CREA 260502865-8
Diretor/Engenheiro
ControlConsulting

Avaliação e Gestão de Ativos

SINOPSE

BEM AVALIADO: Localizado na Rua Carolina Machado, 470/472 - Bairro Madureira - Rio de Janeiro. O imóvel possui área de 180,00m².

DATA DA VISTORIA: 29/10/2018.

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

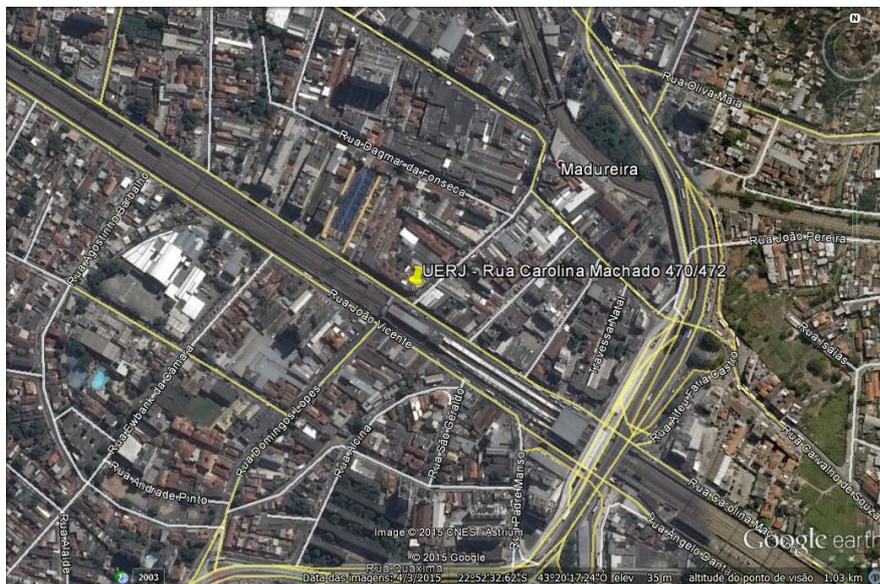
Rio de Janeiro / RJ

CEP: 20550-013

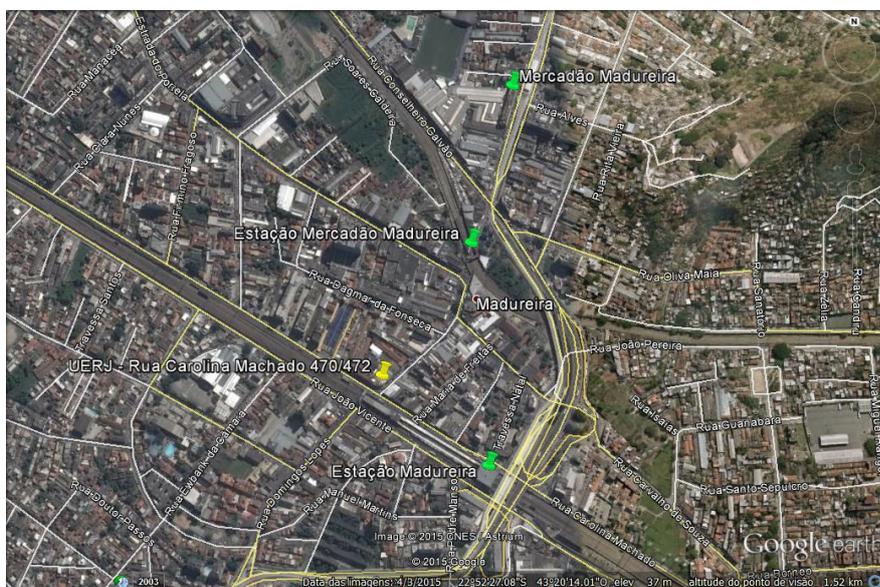
3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado na Rua Carolina Machado, 470/472 - Bairro Madureira – Rio de Janeiro.



O local está aproximadamente a 300 metros das Estações de Trem Mercadão Madureira e Madureira, e a 650 metros do Mercadão de Madureira.



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: 203.063

Cartório de Registro de Imóveis: Serviço Registral 4º Ofício de Registro de Imóveis

IPTU: 0.306.555-4

Croqui/Planta: Sim

3.5 CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

Prédio número 228 sítio a Rua carolina Machado e respectivo terreno na frente:7,20m e de comprimento 28,80m, fazendo esquina com a Rua Domingos Lopes,prédio número 225, sítio a Rua Domingos Lopes (Já demolido), e respectivo terreno medindo de largura na frente 5,30m de comprimento 8,20m. Prédio número 230, sítio a Rua Carolina Machado, e respectivo terreno medindo de largura na frente 4,45m de comprimento 32,40m. O proprietário declarou que os prédios número 228 e 230 da Rua Carolina Machado em virtude da revisão da numeração efetuada, passaram a ter os números 470 e 472, da mesma rua.

3.6 CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

O imóvel possui uma área edificada de 180,00m², 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 lisa com pintura e azulejo, enquanto que o revestimento do piso é cerâmico, as janelas e as portas são de madeira e o forro é de laje.

Em um modo geral a construção encontra-se em estado de conservação ruim, necessitando de reparos importantes visando sua manutenção. A estrutura da edificação é feita de concreto, a cobertura possui estrutura de laje pré-fabricada e o fechamento lateral é de blocos.

3.7 OCUPAÇÃO

No momento da vistoria o imóvel encontrava-se ocupado por uma loja de vestuário.

3.8 VISTORIA DO AVALIANDO

A vistoria foi realizada na data de 29/10/2018.

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):

$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}}\right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow$ 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

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

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

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

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

6.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

6.1.1 VALOR DE MERCADO

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

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

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

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

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

6.1.2 VALOR DE ALUGUEL

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

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

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

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

Devido as características dos elementos comparativos, o intervalo de ajustes para o conjunto de fatores ficou enquadrado no Grau II de fundamentação. Como esse item é um dos principais determinantes para alcançarmos o grau de fundamentação III, 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\$ 6.834,11	
intervalo de confiança	0,80	
"n-1"	7,00	
n	8,00	
t student	1,4149	
desvio padrão	1426,05	
raiz de "n"	2,83	
resultado	R\$ 713,37	
max	R\$ 7.547,48	
min	R\$ 6.120,74	
% em torno da média	20,877	<30%
Enquadrado no Grau III		

6.2.2 VALOR DE ALUGUEL

PRECISÃO		
média	R\$ 38,98	
intervalo de confiança	0,80	
"n-1"	10,00	
n	11,00	
t student	1,3722	
desvio padrão	7,01	
raiz de "n"	3,32	
resultado	R\$ 2,90	
max	R\$ 41,88	
min	R\$ 36,08	
% em torno da média	14,875	<30%
Enquadrado no Grau III		

7. VALORES

7.1 VALOR DE MERCADO

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL		
Valor unitário médio homogeneizado (m ²)	R\$	6.834,11
Área total do imóvel (m ²)		180,00
Intervalo de arbítrio do avaliador		
	(m ²)	(Total)
máximo (+15%)	R\$ 7.859,23	R\$ 1.414.660,77
mínimo (-15%)	R\$ 5.808,99	R\$ 1.045.618,83
Valor Final	R\$	1.230.139,80
Valor máximo	R\$ 1.414.660,77	
Valor mínimo	R\$ 1.045.618,83	

7.2 VALOR DE ALUGUEL

VALOR DE ALUGUEL DO IMÓVEL		
Valor unitário médio homogeneizado (m ²)	R\$	38,98
Área total do imóvel (m ²)		180,00
Intervalo de arbítrio do avaliador		
	(m ²)	(Total)
máximo (+15%)	R\$ 44,83	R\$ 8.068,86
mínimo (-15%)	R\$ 33,13	R\$ 5.963,94
Valor Final	R\$ 7.016,40	
Valor máximo	R\$ 8.068,86	
Valor mínimo	R\$ 5.963,94	

8. ENCERRAMENTO

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

Acompanham 9 (nove) anexos.

São Paulo, 16 de novembro de 2018.

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

ANEXO 1
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Vista geral do imóvel



Vista da entrada



Vista da entrada



Vista interna - loja



Vista interna - loja



Vista interna - loja



Vista Interna – acesso ao mezanino



Vista Interna - estoque



Vista Interna - estoque



Vista interna (sanitário)



Vista Interna - refeitório



Vista Interna - refeitório

ANEXO 2 DOCUMENTOS DO IMÓVEL



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

INSCRIÇÃO
0.306.555-4

NOME DO PROPRIETÁRIO JOSE GORRA UBAID							
ENDEREÇO DA PROPRIEDADE RUA CAROLINA MACHADO 00470							
COMPLEMENTO E472 RA: 15 BAIRRO: MADUREIRA UF: RJ							CEP 21351-021
INSCRIÇÃO 0.306.555-4	LOGRADOURO 01664-2	TRECHO 004	BAIRRO 083	RF B	TRIBUTO NAO RESIDENC.	CONDIÇÃO *****	PATRIMÔNIO PARTICULAR
SITUAÇÃO *****		TIPOLOGIA LOJA		UTILIZAÇÃO RESTAURANTE		POSIÇÃO TERREO	
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES							
ATE 08/12/2011 CONSTAVAM DEBITOS INSCRITOS EM DIVIDA ATIVA RELATIVO(S) AO(S) EXERCICIO(S): 2009; 2008; 2007; 2006; 2005 E OUTROS.							
ENDERECOS DA PROCURADORIA NA CONTRACAPA.							
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE 2012							Nº DA GUIA 00
TERRITORIAL							
ÁREA DO TERRENO 0	TESTADA REAL 0	TESTADA FICTICIA *	FRAÇÃO 1,0000000		V _o (R\$) 19.774,98		
PREDIAL							
ÁREA EDIFICADA 180	IDADE 1938	F. IDADE 0,80	F. POSIÇÃO 1,00	F. TIPOLOGIA 1,00	FRAÇÃO 1,0000000	V _o /V _c (R\$) 2.372,95	
VALOR VENAL (R\$) 341.705,00	ALÍQUOTA 0,0280	IPTU CALCULADO (R\$) 9.568,00		DESCONTO (R\$) *		IPTU A PAGAR (R\$) 9.568,00	
TCL (R\$) 239,00	TOTAL DO EXERCÍCIO EM REAIS 9.807,00	Nº COTAS 10		CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO 3107030655542			

 PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO	INSCRIÇÃO 0.306.555-4	 PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO	IPTU 2012 COTA ÚNICA GUIA 00	INSCRIÇÃO 0.306.555-4
GUIA 00 IPTU 2012	COTA ÚNICA	VALOR A PAGAR EM R\$ VENCIDO		
DESCONTO: VENCIDO VENCIMENTO: VENCIDO VALOR C/ DESCONTO (R\$): VENCIDO	PAGÁVEL EM QUALQUER AGÊNCIA BANCÁRIA AUTORIZADA EM TERRITÓRIO NACIONAL			
NÃO RECEBER ESTA COTA APOS O VENCIMENTO AUTENTICAÇÃO MECÂNICA				
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO DA PARTE SUPERIOR				



Nº 15/39.531



SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

OFICIAL: Dr. ARNALDO COLOCCI NETTO
RUA DA ALFÂNDEGA, 91 - 4º ANDAR - 20070-001 - CENTRO
MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - RJ - BRASIL

MATRICULA	FICHA	INDICADOR REAL
Nº: 203063	Nº: 01	L: 4AR FLS.: 235 Nº: 131460

IMÓVEL: AVENIDA MINISTRO EDGARD ROMERO, LOJAS 5, 5-A, 7, 7-A, , 9, 9-A, 11, 11-A, e PRÉDIO nº 228 sito a RUA CAROLINA MACHADO, PRÉDIO nº 225 sito a RUA DOMINGOS LOPES, PRÉDIO nº 230 pela RUA CAROLINA MACHADO. Metragens descritas e caracterizada, conforme Certidão do 4º Ofício de Imóveis, hoje arquivada, servindo de base para abertura da presente matrícula, assim descreve: Prédio nº 228 sito a Rua Carolina Machado, e respectivo terreno na frente: 7,20m e de comprimento 28,80m, fazendo esquina com a Rua Domingos Lopes, prédio nº 225, sito a Rua Domingos Lopes (já demolido), e respectivo terreno medindo de largura na frente 5,30m de comprimento 8,20m. Prédio nº 230, sito a Rua Carolina Machado, e respectivo terreno medindo de largura na frente 4,45m e de comprimento 32,40m; consta averbado a margem da Certidão do 4º Ofício, em 18/11/43, o requerimento, pelo qual, o proprietário declarou que os prédios nº 228 e 230 da Rua Carolina Machado em virtude da revisão de numeração efetuada, passaram a ter os n's 470 e 472, da mesma Rua; que o barracão nº 225, da Rua Domingos Lopes foi demolido e que no terreno deste e em parte dos prédios acima referidos da Rua Carolina Machado, foi construído um prédio de 4 lojas e 4 sobrados, aos quais foram dados os n's 219, 219-A, 219-B, 221, 223, 223-A, 225, e 225-A, atualmente em virtude de revisão de numeração n's 5, 5-A, 7, 7-A, 9, 9-A, 11, e 11-A, com frente para a Estrada Marechal Rangel, antigo trecho da Rua Domingos Lopes, constando ainda averbado em 28/08/78, que a Avenida Ministro Edgard Romero, foi antiga Avenida Marechal Rangel e anteriormente Estrada Marechal Rangel. **PROPRIETÁRIO:** JOSE GORRA UBAID, brasileiro, solteiro, maior, CPF nº 001.323.817-53, residente nesta cidade. **TÍTULO AQUISITIVO:** Lº 3AA, fls. 333 sob nº 742 (4º RGI). **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Havido por partilha nos autos de inventário do espólio de Maria Gorra conforme Formal de Partilha dado e passado em 14/06/1929, contendo sentença de 26/07/1925, registrado em 05/07/1929. cam. Rio de Janeiro, RJ, 30 de janeiro de 2007. O OFICIAL

AV-1-203063- CONSIGNAÇÃO: A presente matrícula foi aberta face a unificação das matrículas nºs 32649 e 133215, hoje encerradas. cam. Rio de Janeiro, RJ, 30 de janeiro de 2007. O OFICIAL

AV-2-203063- LOCAÇÃO DAS LOJAS 7 e 7-A: O proprietário já qualificado; locou a Bahig Sued, sírio, solteiro, residente nesta cidade, pelo prazo de 9 anos, a começar de 30/04/42 para terminar em 30/04/51. O aluguel mensal é de (750\$000); até 30/06/44, e dessa data em diante, até terminação do prazo será o aluguel mensal de (1.000\$000), disse ainda o outorgante que no caso de venda dos imóveis, se obriga a consignar a existência deste contrato na respectiva escritura afim de obrigar o adquirente a respeitá-lo. As demais cláusulas e condições são as constantes no título, registro feito em 20/05/1980 no Lº 2BM, fls., 22 sob nº 32649/R-1, conforme escritura de 23/04/1942 lavrada em notas da 14ª Circunscrição desta cidade (Lº 22, fls. 35v). cam. Rio de Janeiro, RJ, 30 de janeiro de 2007. O OFICIAL

AV-3-203063- PRORROGAÇÃO DE PRAZO DE LOCAÇÃO DAS LOJAS 7 e 7-A: As partes contratantes no R-1 já qualificados; prorrogaram a locação objeto do ato AV-2, por mais 05 anos e 8 meses, que reger-se-á a partir de 01/01/50, para terminar em 31/12/56. O aluguel mensal será de (CRS 5.000,00); as demais cláusulas e condições são as constantes do R-1, registro feito em 20/05/1980 no Lº 2BM, fls., 22 sob nº 32649/R-2, conforme escritura de 31/10/1949 lavrada em notas do 21º Ofício desta cidade (Lº 186, fls. 43). cam. Rio de Janeiro, RJ, 30 de janeiro de 2007. O OFICIAL

CONTINUA NO VERSO



Nº 15/39.531

AV-4-203063- CESSÃO DE LOCAÇÃO DAS LOJAS 7 e 7-A; Bahig Sued qualificado no AV-2; cedeu e transferiu a Rage Cury sirio, casado, comerciante, residente nesta cidade; todos os direitos decorrentes do contrato de locação objeto do ato AV-2; permanecendo todas as demais cláusulas do contrato originário, registro feito em 20/05/1980 no Lº 2BM, fls., 22 sob nº 32649/R-3, conforme escritura de 03/11/49, lavrada em notas do 21º Ofício desta cidade (Lº 186, fls. 46v). cam. Rio de Janeiro, RJ, 30 de janeiro de 2007. O OFICIAL

AV-5-203063- PRORROGAÇÃO DE PRAZO DA LOCAÇÃO DAS LOJAS 7 e 7-A: José Gorra Ubaid, já qualificado; prorrogou o prazo da locação objeto do ato AV-2, em que figura como locatário Rage Cury, sirio, casado, comerciante, residente nesta cidade, por mais 5 anos a começar em 01/01/57 e a terminar em 31/12/61, passando o aluguel mensal a ser de CRS 7,50. registro feito em 20/05/1980 no Lº 2BM, fls., 22 sob nº 32649/R-4, conforme escritura de 19/04/56, lavrada em notas do 14º Ofício desta cidade (Lº 719, fls. 20v). cam. Rio de Janeiro, RJ, 30 de Janeiro de 2007. O OFICIAL

AV-6-203063- CESSÃO DA LOCAÇÃO DAS LOJAS 7 e 7-A; Rage Cury, sirio, casado comerciante, residente à Rua Vital nº 220; cedeu e transferiu a firma Rage Cury & Filho Ltda, estabelecida a Avenida Ministro Edgard Romero nº 7; todos os direitos decorrentes da escritura de locação objeto do ato AV-2, pelo prazo esse que fica prorrogado por mais 05 anos contados a partir de 31/12/62 e a terminar em 31/12/66, cujo aluguel mensal durante o prazo da prorrogação será de CRS 25,00. registro feito em 20/05/1980 no Lº 2BM, fls., 22 sob nº 32649/R-5, conforme escritura de 30/06/60, lavrada em notas do 19º Ofício desta cidade (Lº 328, fls. 11v), passada por Certidão em 05/07/60. cam. Rio de Janeiro, RJ, 30 de Janeiro de 2007. O OFICIAL

AV-7-203063- PRORROGAÇÃO DE PRAZO DA LOCAÇÃO DAS LOJAS 7 e 7-A.: José Gorra Ubaid e a firma Rage Cury & Filho Ltda, prorrogaram o prazo da locação objeto do ato AV-2, para 44 meses a contar de 01/01/67 e a terminar em 01/09/70 e que o aluguel mensal do prédio de conformidade com o prévio acordo, feito por proposta do outorgado, a partir de 01/09/65 passará a ser de CRS 400,00 mensais nos primeiros 24 meses e CRS 600,0 mensais nos 36 meses finais, registro feito em 20/05/1980 no Lº 2BM, fls., 22 sob nº 32649/R-6, conforme escritura de 02/09/65, lavrada em notas do 19º Ofício desta cidade (Lº 574, fls. 07). cam. Rio de Janeiro, RJ, 30 de janeiro de 2007. O OFICIAL

AV-8-203063- ALTERAÇÃO DE CONTRATO SOCIAL: Da Certidão passada em 24/03/80, pela Secretaria Geral da Junta do Serviço Público Estadual hoje arquivada; consta que: em 04/11/65 a alteração contratual da firma Rage Cury & Filho Ltda para Casa Jair Tecidos e Roupas Ltda; alteração que teve o nº 39.282, e contrato social nº 49.804 a razão social alterou para Casa Jair Calçados Ltda, sob o nº 2250 de 30/04/74, averbação feita no Lº 2BM sob nº 326949/AV-7 em 20/05/1980. cam. Rio de Janeiro, RJ, 30 de janeiro de 2007. O OFICIAL

AV-9- 203063- PRORROGAÇÃO DE PRAZO DA LOCAÇÃO DAS LOJAS 7 e 7-A. José Gorra Ubaid e a firma Casa Jair Calçados Ltda, prorrogaram o prazo de locação, por mais 46 meses a partir de 01/09/70 e a terminar em 31/07/74, com aluguel mensal de CRS 1.000,00, registro feito em 20/05/1980 no Lº 2BM, fls., 22 sob nº 32649/R-8, conforme escritura de 03/07/69, lavrada em notas do 19º Ofício desta cidade (Lº 750, fls. 56). cam. Rio de Janeiro, RJ, 30 de janeiro de 2007. O OFICIAL

AV-10-203063- CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE LOCAÇÃO DAS LOJAS 7 e 7-A; a Casa Jair Calçados Ltda; cedeu e transferiu a R. Miranda Roupas S/A, CGC nº 33.197.104-001, com a interveniência do proprietário José Gorra Ubaid, locação do imóvel objeto da presente por mais 45 meses e 20 dias a contar de 31/07/74 e a terminar 21/05/78, sendo que o valor do aluguel na data presente transação era de CRS 1.500,00, e que em 21/05/74 até o final em 21/05/78 o aluguel mensal será de CRS 6.000,00. As demais cláusulas e condições são as constantes do título que deu origem ao presente registro, registro feito em 20/05/1980 no Lº 2BM, fls., 22 sob nº 32649/R-9, conforme escritura de 21/05/73, lavrada em notas do 19º Ofício desta cidade (Lº 962, fls. 57). cam. Rio de Janeiro, RJ, 30 de janeiro de 2007. O OFICIAL

CONTINUA NA FOLHA 2



Nº 15/39.531

OITAVO

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

OFICIAL: Dr. ARNALDO COLOCCI NETTO
RUA DA ALFÂNDEGA, 91 - 4º ANDAR - 20070-001 - CENTRO
MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - RJ - BRASIL

MATRICULA	FICHA	INDICADOR REAL
Nº: 203063	Nº: 02	Lº: 4AR FLS.: 235 Nº: 131460

AV-11-203063- PRORROGAÇÃO DE PRAZO DA LOCAÇÃO DAS LOJAS 7 e 7-A. José Gorra Ubaid e a firma R. Miranda Roupas S/A, prorrogaram o prazo da locação, objeto do ato AV-2 para mais 03 anos a contar de 22/05/78 e a terminar em 21/05/81 mediante ao aluguel mensal de CRS 10.000,00, mantendo-se a obrigação da locatária quanto ao pagamento de impostos taxas e demais tributos ou tarifas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado, inclusive taxa de lixo, registro feito em 20/05/1980 no Lº 2BM, fls., 22 sob nº 32649/R-10, conforme escritura de 14/05/76, lavrada em notas do 1º Ofício desta cidade (Lº 1070, fls. 93v). cam. Rio de Janeiro, RJ, 30 de janeiro de 2007. O OFICIAL *[assinatura]*

AV-12-203063- PRORROGAÇÃO DE PRAZO DA LOCAÇÃO DAS LOJAS 7 e 7-A. José Gorra Ubaid e a firma R. Miranda Roupas S/A, prorrogaram o prazo da locação, objeto do ato AV-2 por mais 03 anos a contar de 01/08/78 e a terminar em 31/07/84 mediante ao aluguel mensal de CRS 20.000,00, mantendo-se a obrigação da locatária quanto ao pagamento de impostos taxas e demais tributos ou tarifas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado, inclusive taxa de lixo, registro feito em 20/05/1980 no Lº 2BM, fls., 22 sob nº 32649/R-11, conforme escritura de 21/07/78, lavrada em notas do 1º Ofício desta cidade (Lº 1293, fls. 55). cam. Rio de Janeiro, RJ, 30 de janeiro de 2007. O OFICIAL *[assinatura]*

AV-13-203063-RENOVAÇÃO DE CONTRATO DA LOCAÇÃO DAS LOJAS 7 e 7-A: Por Mandado dado e passado em 04/03/81, pelo Juízo de Direito da 33ª Vara Cível desta cidade, assinado pelo M.M. Juiz Dr. Gamaliel Quinto de Souza; consta que em cumprimento ao presente extraída dos autos da ação renovatória proposta por Miranda Roupas S/A; contra o espólio de José Gorra Ubaid, foi autorizado a renovação do contrato de locação do imóvel objeto da presente, pelo prazo de 06 anos correspondendo ao período de 01/08/84 a 31/07/90, registro feito em 03/04/1986, no Lº 2BM, fls. 22 sob nº 32649/R-12. cam. Rio de Janeiro, RJ, 30 de janeiro de 2007. O OFICIAL *[assinatura]*

AV-14-203063- RENOVAÇÃO DE CONTRATO DA LOCAÇÃO DAS LOJAS 7 e 7-A: Por Mandado dado e passado em 17/10/89, pelo Juízo de Direito da 5ª Vara Cível Comarca da Capital, assinado pelo M.M. Juiz de Direito Dr. Ely Barbosa; consta que em cumprimento e em virtude da ação renovatória proposta por R. Miranda Roupas S/A; contra o espólio de José Gorra Ubaid, foi autorizado a renovação do contrato de locação, objeto do ato AV-1, pelo prazo de 06 anos, a começar em 01/08/89 e a terminar em 01/08/95, conforme registro feito no Lº 2BM, fls. 22 sob nº 32649/R-13 em 03/04/1986. cam. Rio de Janeiro, RJ, 30 de janeiro de 2007. O OFICIAL *[assinatura]*

AV-15-203063- CONSIGNAÇÃO "EX-OFFÍCIO" À MATRICULA: Com fulcro no artigo 213, parágrafo 1º da Lei 6015/73 fica consignado "ex-officio" que os atos AV-2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, foram transportados nesta data para a presente matrícula, tendo em vista que a matrícula nº 32649 onde os mesmos estavam lançados foi encerrada. cam. Rio de Janeiro, RJ, 30 de janeiro de 2007. O OFICIAL *[assinatura]*

CONTINUA NO VERSO

Página 3 de 6



Nº 15/39.531

AV-16-203063- LOCAÇÃO DAS LOJAS 9/9-A e 11/11-A: HERANÇA JACENTE de JOSÉ GORRA UBAID locaram a JAMYR VASCONCELLOS S/A, com sede nesta cidade, CGC nº 33.438.250/0001-67, pelo prazo de 60 meses, iniciando-se em 01/07/1998 e terminando em 30/06/2003, o aluguel mensal e convencional será de R\$5.110,00. A locatária em caso de venda do imóvel pela locadora, terá direito de preferência na compra em igualdade de condições e preço, observando-se as normas legais estatuídas para regular a hipótese. De conformidade com o que preceitua o artigo 1197 do Código Civil Brasileiro, ajustam ainda os contratantes que, se o imóvel não vier a ser adquirido pela locatária, obriga-se a locadora a dar ciência aos novos adquirentes da existência deste contrato, ficando esclarecido que em qualquer hipótese, os novos proprietários ou promitentes compradores estarão sempre obrigados a respeitar e cumprir fielmente todas as cláusulas e condições do presente instrumentos e contra o qual nada poderão opor. Compareceu como fiadora: WILSON KING S/A - Automóveis, com sede nesta cidade, CGC nº 33.106.824/0001-08. As demais cláusulas e condições são as constantes do título, conforme registro feito em 03/02/1999, sob nº 139215 (FM) R-2. cam. Rio de Janeiro, RJ, 30 de janeiro de 2007. O OFICIAL

AV-17-203063- CONSIGNAÇÃO "EX-OFFICIO" À MATRICULA: Com fulcro no artigo 213, parágrafo 1º da Lei 6015/73 fica consignado "ex-officio" que o ato AV-16, foi transportado nesta data para a presente matrícula, tendo em vista que a matrícula nº 139215 onde o mesmo estava lançado foi encerrada. cam. Rio de Janeiro, RJ, 30 de janeiro de 2007. O OFICIAL

R-18-203063 - **TITULO:** PENHORA DAS LOJAS 7 E 7-A. **FORMA DO TITULO:** Mandado de Penhora datado de 10/01/2006, expedido pela 12ª Vara de Fazenda Pública (Execução Fiscal nº 2004.120.028109-0) prenotado sob o nº 539553 em 05/09/2006, acompanhado do Auto de Penhora datado de 21/02/2006, hoje arquivados. **VALOR:** R\$36.457,34 (base de cálculo). **EXECUTADO:** JOSÉ GORRA UBAID. **EXEQUENTE:** MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO. **CONDIÇÕES DO REGISTRO:** Em face do não recolhimento dos emolumentos referentes ao presente registro, o cancelamento do mesmo fica condicionado ao recolhimento dos mencionados emolumentos, salvo se a vencida na ação for a Fazenda Pública (Art. 39 parágrafo único da Lei Federal 6830/80 e Decisão Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Proc. nº29682/97). (dst). Rio de Janeiro, RJ, 02 de setembro de 2010. O OFICIAL

R-19-203063 - **TITULO:** PENHORA DO PRÉDIO 225. **FORMA DO TITULO:** Mandado de Penhora datado de 03/01/2006, expedido pela 12ª Vara de Fazenda Pública (Execução Fiscal nº 2004.120.027967-7) prenotado sob o nº 533733 em 08/05/2006, acompanhado do Auto de Penhora datado de 07/03/2006, hoje arquivados. **VALOR:** R\$23.510,44 (base de cálculo). **EXECUTADO:** JOAQUIM ANDREA SANTOS MACHADO. **EXEQUENTE:** MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO. **CONDIÇÕES DO REGISTRO:** Em face do não recolhimento dos emolumentos referentes ao presente registro, o cancelamento do mesmo fica condicionado ao recolhimento dos mencionados emolumentos, salvo se a vencida na ação for a Fazenda Pública (Art. 39 parágrafo único da Lei Federal 6830/80 e Decisão Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Proc. nº29682/97). rdm. Rio de Janeiro, RJ, 29 de novembro de 2010. O OFICIAL

R-20-203063 - **TITULO:** PENHORA DO PRÉDIO 225. **FORMA DO TITULO:** Mandado de Penhora datado de 06/07/2007, expedido pela 12ª Vara de Fazenda Pública (Execução Fiscal nº 2006.120.010888-7) prenotado sob o nº 583281 em 14/10/2008, acompanhado do Auto de Penhora datado de 22/08/2007, hoje arquivados. **VALOR:** R\$32.986,40 (base de cálculo). **EXECUTADO:** JOAQUIM ANDREA SANTOS MACHADO. **EXEQUENTE:** MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO. **CONDIÇÕES DO REGISTRO:** Em face do não recolhimento dos emolumentos referentes ao presente registro, o cancelamento do mesmo fica condicionado ao recolhimento dos mencionados emolumentos, salvo se a vencida na ação for a Fazenda Pública (Art. 39 parágrafo único da Lei Federal 6830/80 e Decisão Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Proc. nº29682/97). rdm. Rio de Janeiro, RJ, 29 de novembro de 2010. O OFICIAL

CONTINUA NA FICHA 03



Nº 15/39.531

OITAVO

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

OFICIAL: Dr. ARNALDO COLOCCI NETTO
RUA DA ALFÂNDEGA, 91 - 4º ANDAR - 20070-001 - CENTRO
MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - RJ - BRASIL

MATRICULA	FICHA	INDICADOR REAL
Nº: 203063	Nº: 03	Lº: 4AR-FLS.: 235 - Nº: 131460

R-21-203063 - **TÍTULO:** PENHORA DO PRÉDIO 225. **FORMA DO TÍTULO:** Mandado de Penhora datado de 17/08/2009, expedido pela 12ª Vara de Fazenda Pública (Execução Fiscal nº 2008.001.399042-6) referente a cobrança do IPTU do exercício de 2006, prenotado sob o nº 604833 em 15/10/2009, acompanhado do Auto de Penhora datado de 02/09/2009, hoje arquivados. **VALOR:** R\$9.684,67 (base de cálculo). **EXECUTADO:** JOAQUIM ANDREA SANTOS MACHADO. **EXEQUENTE:** MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO. **CONDICÕES DO REGISTRO:** Em face do não recolhimento dos emolumentos referentes ao presente registro, o cancelamento do mesmo fica condicionado ao recolhimento dos mencionados emolumentos, salvo se a vencida na ação for a Fazenda Pública (Art. 39 parágrafo único da Lei Federal 6830/80 e Decisão Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Proc. nº29682/97). rdm. Rio de Janeiro, RJ, 29 de novembro de 2010. O OFICIAL:

R-22-203063 - **TÍTULO:** PENHORA REFERENTE A LOJA 9. **FORMA DO TÍTULO:** Mandado de Penhora datado de 04/05/2007, expedido pela 12ª Vara de Fazenda Pública, prenotado sob o nº 582114 em 26/09/2008, acompanhado do Auto de Penhora datado de 05/06/2007. (Execução Fiscal 2005.120.059710-0), hoje arquivados. **VALOR:** R\$135.972,43 (base de cálculo). **EXECUTADO:** JOSÉ GORRA UBAID. **EXEQUENTE:** MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO. **CONDICÕES DO REGISTRO:** Em face do não recolhimento dos emolumentos referentes ao presente registro, o cancelamento do mesmo fica condicionado ao recolhimento dos mencionados emolumentos, salvo se a vencida na ação for a Fazenda Pública (Art. 39 parágrafo único da Lei Federal 6830/80 e Decisão Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Proc. nº29682/97). cak. Rio de Janeiro, RJ, 06 de junho de 2011. O OFICIAL:

R-23-203063 - **TÍTULO:** PENHORA REFERENTE A LOJA 9. **FORMA DO TÍTULO:** Mandado de Penhora datado de 28/01/2010, expedido pela 12ª Vara de Fazenda Pública (Execução Fiscal 2008.001.205028-8, referente a cobrança IPTU dos exercícios de 2006, 2005 e 2004) prenotado sob nº 613808 em 30/03/2010, acompanhado do Auto de Penhora datado de 16/03/2010, hoje arquivados. **VALORES:** R\$42.055,66; R\$46.980,71 e R\$51.904,00; base de cálculo: R\$140.940,37. **EXECUTADO:** JOSE GORRA UBAID. **EXEQUENTE:** MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO. **CONDICÕES DO REGISTRO:** Em face do não recolhimento dos emolumentos referentes ao presente registro, o cancelamento do mesmo fica condicionado ao recolhimento dos mencionados emolumentos, salvo se a vencida na ação for a Fazenda Pública (Art. 39 parágrafo único da Lei Federal 6830/80 e Decisão Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Proc. nº29682/97). cak. Rio de Janeiro, RJ, 06 de junho de 2011. O OFICIAL:

R-24-203063 - **TÍTULO:** ADJUDICAÇÃO. **FORMA DO TÍTULO:** Carta de Adjudicação dada e passada em 26/08/1999, pelo Cartório da 4ª VOS da Comarca da Capital/RJ, extraído dos autos de inventário- Processo nº: 49.123, contendo sentença de 12/01/1999, prenotada sob o nº 740650 em 06/10/2015, acompanhada do Ofício Of.UERJ/DPAT nº 148/2015 de 02/10/2015, hoje arquivado. **VALOR:** Cr\$2.000.000.000,00 à época; base de cálculo: R\$6.719.659,87 (Atualização Monetária). **TRANSMISSÃO:** GUIAS Nºs 5.64.930222-9, 5.64.930226-1, 5.64.930225-3, 5.64.930224-5, 5.64.930223-7 imunidade prevista no inciso VI, "c" e §4º, do artigo 150 da Constituição da República, Continua no verso

Página 5 de 6



Nº 15/39.531

devidamente reconhecida nos autos do processo administrativo nº E-04/077040/2011.
TRANSMITENTE: Espólio de JOSE GORRA UBAID, CPF nº 001.323.817-53. **ADQUIRENTE:**
UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, LERJ, CNPJ sob o nº 33.540.014/0001-57. af.
Rio de Janeiro, RJ, 26 de outubro de 2015. O OFICIAL

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIFICO que, NADA CONSTA com referência ao Nº480 CASA 23; e que no livro II, fls.103 sob nº166910 em 10/07/1984 consta prenotado um Mandado 5ª Vara Regional de Madureira em nome de BOMBOI MERCADO DE CARNES LTDA.

CRR

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula que refere extraída nos termos do artigo 19,§ 1º da Lei 6.015/1973, nela constando os eventuais ônus que recaiam sobre o imóvel.

Oficial ARNALDO COLOCCI NETTO - Matr. 06/1441

Rio de Janeiro, 5 de novembro de 2015. Ass: *Arnaldo Colocci Netto*

() Carlos Eduardo Fernandes Cobocci
CPTS 81.876 S/103RJ

(x) *Arnaldo Colocci Netto*
CPTS 38.822 S/103RJ

() Dayse de S. Tomell
CPTS 14.870 S/103RJ

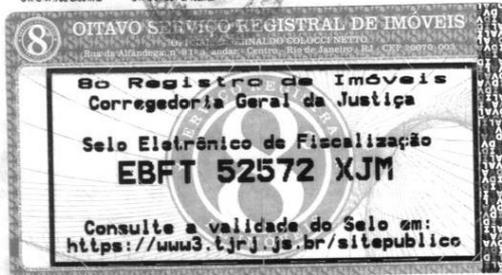
() Pedro Augusto F. Cobocci
CPTS 27.880 S/075RJ

() Ana Maria P. Barbosa
CPTS 95.777 S/058RJ

() Isabella Correa N. Peres
CPTS 66.410 S/119RJ

() Nilza de C. L. Marques
CPTS 47.733 S/031RJ

() Glaucovaldo F. S. Souza
CPTS 81.964 S/102RJ





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-50314

6F-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 GORRA 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 6,75m 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. Adquiridos, por partilha, ao ESPOLIO DE MARIA GORRA, pelo formal passado em 14/06/1929, pelo escrivão Orlando A. Mary, contendo sentença de 26/02/1925, 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 Gorra 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 Gorra 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), sem 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 edificadas, 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 Gorra Ubaid, por si e como Procurador de sua irmã Sultana Gorra 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 do direito, nenhum tipo de indisponibilidade. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 06/12/2013. O Oficial.

ANEXO 4 DADOS AMOSTRAIS – VALOR DE MERCADO

INFORMAÇÕES SOBRE AS AMOSTRAS											
AMOSTRA 01											
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 <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:		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 (assinilar "X")						Observações					
a		- Novo		x		e		- Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/ver?id=conjunto-comercial-438-machado-zona-norte-rio-de-janeiro-12452/ID:18079767/Opag/condominio-38_metro2	
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):		Leandra Carvalho				Telefone de Contato:		(21) 99712-9543 ou (21) 97985-4157			
AMOSTRA 02											
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 <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:		2.042,30	
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: () Apartamento () Sala () Armazém () Prédio (x) Casa						Idade Aparente (em anos):		40	
Conservação (assinilar "X")						Observações					
a		- Novo		x		e		- Reparos simples		https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-4-carolina-machado-rio-de-janeiro.com	
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):		NUTRINDO SONHOS				Telefone de Contato:		(021) 96430-8088 ou (021) 96430-8088			
AMOSTRA 03											
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 <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:		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 (assinilar "X")						Observações					
a		- Novo				e		- Reparos simples		https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-iraja-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-240m	
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):		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		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venta+loja-sala+madureira+zona-norte-rio-de-janeiro+4+28m2/D/10162764/?paginadef=2&_ft=chisv2			
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		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venta+loja-sala+madureira+zona-norte-rio-de-janeiro+4+450m2/D/1029584/?paginadef=1			
b		- Entre novo e regular		f		- Entre reparos simples e importantes					
c		- Regular		g		- Reparos importantes					
d		- Entre regular e reparos simples		h		- Entre reparos importantes e s/ valor					
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):			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		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venta+conjunto-comercial+sala+madureira+zona-norte-rio-de-janeiro+4+40m2/D/10766300/?paginadef=5&_ft=chisv2			
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 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 (assinlar "X")						Observações					
a		- Novo		x		e		- Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venta-conjuntos-comerciais-984m2na-rua-soares-caldeira-zona-porte-rio-de-janeiro-421m2/RL16442009/?page=detalhe-1	
b		- Entre novo e regular				f		- Entre reparos simples e importantes			
c		- Regular				g		- Reparos importantes			
d		- Entre regular e reparos simples				h		- Entre reparos importantes e s/ valor			
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		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 (assinlar "X")						Observações					
a		- Novo		x		e		- Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venta-conjuntos-comerciais-984m2na-rua-soares-caldeira-zona-porte-rio-de-janeiro-421m2/RL16114460/?page=detalhe-3	
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 (assinlar "X")						Observações					
a		- Novo				e		- Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venta-conjuntos-comerciais-984m2na-rua-soares-caldeira-zona-porte-rio-de-janeiro-421m2/RL13692749/?page=detalhe-38-zf=16114	
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		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/ver/objeto-comercial-e-garagem-na-rua-antonio-de-abreu-430m2-0-18/6600/?tagged=28_#chat=2	
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		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/ver/objeto-comercial-e-garagem-na-rua-antonio-de-abreu-430m2-0-18/6600/?tagged=28_#chat=2	
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		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/ver/objeto-comercial-e-garagem-na-rua-antonio-de-abreu-430m2-0-18/6600/?tagged=28_#chat=2	
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)	180,00	F topografia	1,00	F transposição	3.108,71	F área	1,00	F esquina	1,10	Idade (anos)	45	Estado de Conservação	f	Fator K	0,2295				
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\$ 79.000,00	24,00	0,90	R\$ 2.962,50	0,125	86,67%	0,78	0,13	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	82,22%	0,81	0,18	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	33,33%	1,04	1,33	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	84,44%	0,79	0,16	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	150,00%	1,12	2,50	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	77,78%	0,83	0,22	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	88,33%	0,76	0,12	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	86,11%	0,78	0,14	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	83,33%	0,80	0,17	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	83,33%	0,80	0,17	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	85,00%	0,79	0,15	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	25,00%	0,93	0,75	1,00	948,92	1,10	60	5	660	8	b	0,9540	0,2	

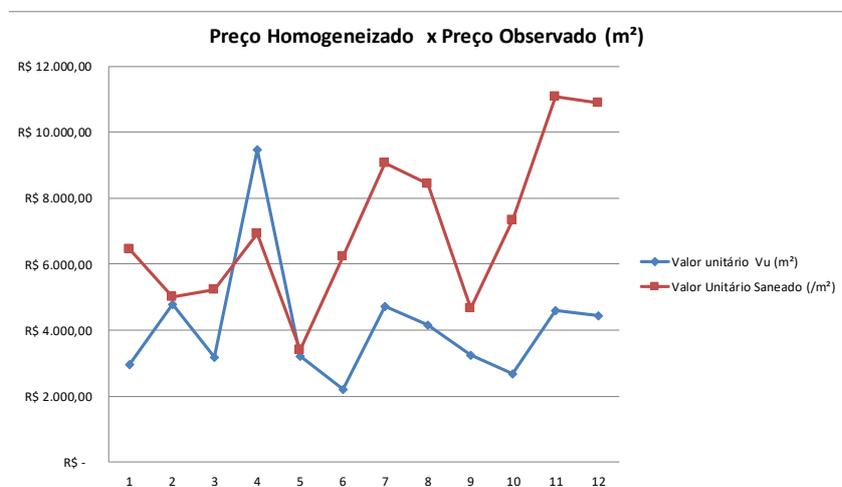
RESUMO FINAL DA HOMOGENEIZAÇÃO								
Am.	Valor Unitário Imóvel (m²)	Fator área Fca	Fator topografia Ftop	Fator esquina Fe	Fator Conservação das Benfeitorias	Fator Transposição	Total dos Fatores	Valor unitário Vu (m²)
1	R\$ 2.962,50	0,78	1,00	1,10	0,76	2,54	2,18	R\$ 6.444,75
2	R\$ 4.781,25	0,81	1,00	1,10	0,62	1,52	1,05	R\$ 5.011,92
3	R\$ 3.187,50	1,04	1,00	1,10	0,55	1,95	1,64	R\$ 5.213,97
4	R\$ 9.482,14	0,79	1,00	1,10	0,43	1,40	0,73	R\$ 6.933,45
5	R\$ 3.200,00	1,12	1,00	1,10	0,82	1,03	1,07	R\$ 3.412,45
6	R\$ 2.205,00	0,83	1,00	1,10	0,62	3,28	2,82	R\$ 6.228,97
7	R\$ 4.714,29	0,76	1,00	1,10	0,52	2,54	1,92	R\$ 9.049,23
8	R\$ 4.140,00	0,78	1,00	1,10	0,62	2,54	2,04	R\$ 8.444,59
9	R\$ 3.240,00	0,80	1,11	1,10	1,00	1,43	1,44	R\$ 4.662,76
10	R\$ 2.670,00	0,80	1,00	1,10	0,58	3,28	2,75	R\$ 7.345,97
11	R\$ 4.600,00	0,79	1,00	1,10	0,24	3,28	2,41	R\$ 11.065,29
12	R\$ 4.444,44	0,93	1,00	1,00	0,24	3,28	2,45	R\$ 10.876,54

TRATAMENTO ESTATÍSTICO		
Saneamento das Amostras		Valor Unitário Saneado(m²)
Nº Elementos	12	R\$ 6.444,75
Somatório	R\$ 84.689,89	R\$ 5.011,92
Média aritmética	R\$ 7.057,49	R\$ 5.213,97
Limite superior (+30 %)	R\$ 9.174,74	R\$ 6.933,45
Limite inferior (-30 %)	R\$ 4.940,24	-
		R\$ 6.228,97
		R\$ 9.049,23
		R\$ 8.444,59
		-
		R\$ 7.345,97
		-
		-

MÉDIAS SANEADAS			
N° Elementos Saneados:	8		
Média	R\$	6.834,11	média saneada
lim sup.	R\$	8.884,34	lim superior
lim inf.	R\$	4.783,88	lim inferior
DesvPad		1.426,05	desvio padrão

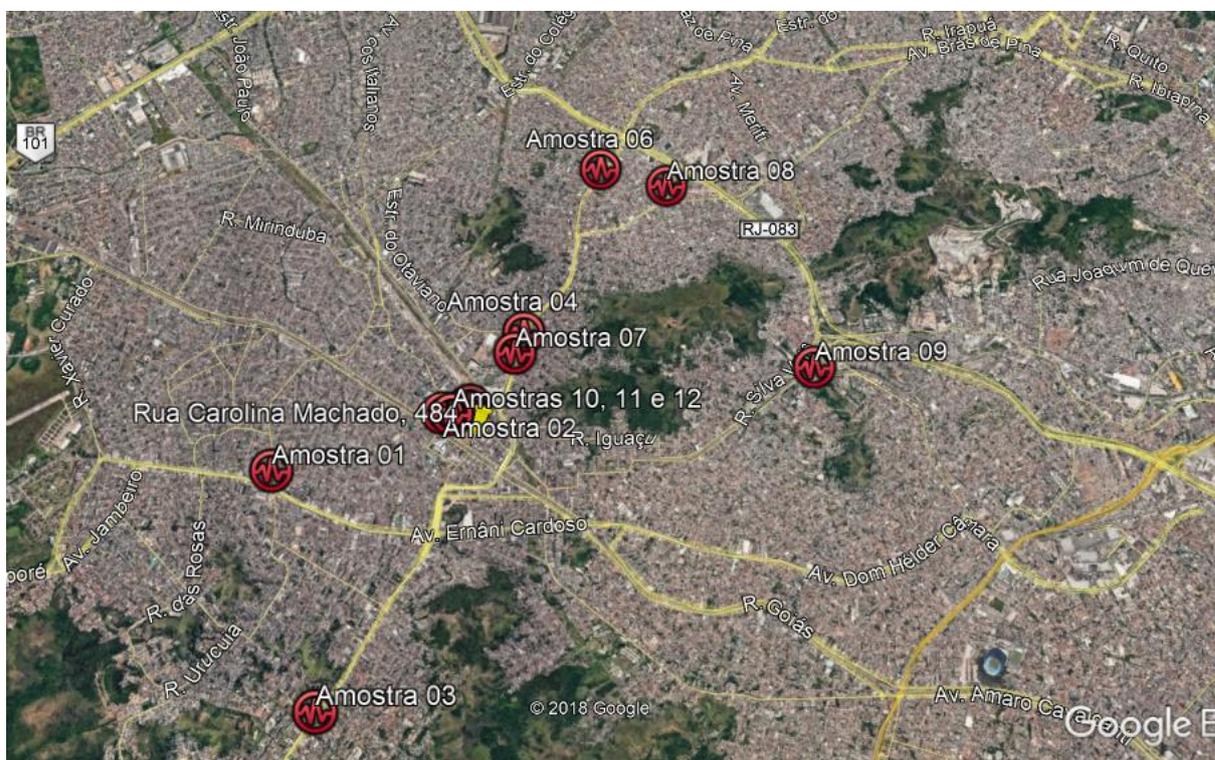
COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
Desvio Padrão		1894,39	1426,05
Média	R\$	4.135,59	R\$ 6.834,11
Coefficiente de Variação		45,81%	20,87%

VALOR DE MERCADO		
Área (m ²)	Valor/m ²	Valor do Imóvel (R\$)
180,00	R\$ 6.834,11	R\$ 1.230.139,80



Valor Unitário Vu (m ²)	Valor Unitário Saneado (m ²)
R\$ 2.962,50	R\$ 6.444,75
R\$ 4.781,25	R\$ 5.011,92
R\$ 3.187,50	R\$ 5.213,97
R\$ 9.482,14	R\$ 6.933,45
R\$ 3.200,00	R\$ 3.412,45
R\$ 2.205,00	R\$ 6.228,97
R\$ 4.714,29	R\$ 9.049,23
R\$ 4.140,00	R\$ 8.444,59
R\$ 3.240,00	R\$ 4.662,76
R\$ 2.670,00	R\$ 7.345,97
R\$ 4.600,00	R\$ 11.065,29
R\$ 4.444,44	R\$ 10.876,54

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:		ESTRADA INTENDENTE MAGALHÃES									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		240,00									
Valor solicitado (R\$):		10.500,00		Valor/m² (R\$):		43,75		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:		2.867,20	
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		https://www.vivareal.com.br/imovel/lbja-vila-valqueire-zona-norte-rio-de-janeiro-240m2-aluguel-RS120	
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):		GERALDO PAES IMOVEIS						Telefone de Contato: (021) 2489-4023 ou (021) 3350-6324			
AMOSTRA 02											
Endereço:		Rua Carolina Machado									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		30,00									
Valor solicitado (R\$):		700,00		Valor/m² (R\$):		23,33		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:		2.042,30	
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		https://www.zoimoveis.com.br/oferta/loqap-3-comercio-comercial-sala-machado-zona-norte-rio-de-janeiro-30m2-16888307-7240m2-2	
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):		Leonardo Ferreira						Telefone de Contato: (21) 96471-5103			
AMOSTRA 03											
Endereço:		RUA CANDIDO BENICIO									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		180,00									
Valor solicitado (R\$):		3.500,00		Valor/m² (R\$):		19,44		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:		1.449,22	
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		https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-3-quartos-praca-seca-zona-oeste-rio-de-janeiro-c	
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):		RENATO BEIRIZ						Telefone de Contato: (021) 99976-9554			

AMOSTRA 04									
Endereço:		Av. Ministro Edgar Romero							
Cidade:		RIO DE JANEIRO					Estado:		RJ
Área do imóvel (m²):		28,00							
Valor solicitado (R\$):		2.000,00		Valor/m² (R\$):		71,43		Tipo de Negócio:	
								x Oferta	
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:	
								2.606,54	
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		e		- Reparos simples			
b		- Entre novo e regular		x		f - Entre reparos simples e importantes			
c		- Regular		g		- Reparos importantes			
d		- Entre regular e reparos simples		h		- Entre reparos importantes e s/ valor			
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		Geraldo Paes			Telefone de Contato: (021) 2489-4023 ou (021) 3350-6324				
AMOSTRA 05									
Endereço:		Estrada do Portela, 99 - Madureira							
Cidade:		RIO DE JANEIRO					Estado:		RJ
Área do imóvel (m²):		35,00							
Valor solicitado (R\$):		2.250,00		Valor/m² (R\$):		64,29		Tipo de Negócio:	
								x Oferta	
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:	
								2.100,06	
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			
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 & B Administração			Telefone de Contato: (021) 3390-0619 ou (021) 96993-9059				
AMOSTRA 06									
Endereço:		AVENIDA MERITI							
Cidade:		RIO DE JANEIRO					Estado:		RJ
Área do imóvel (m²):		200,00							
Valor solicitado (R\$):		7.300,00		Valor/m² (R\$):		36,50		Tipo de Negócio:	
								x Oferta	
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:	
								1.525,07	
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):		10	
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		- Entre regular e reparos simples		h		- Entre reparos importantes e s/ valor			
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		RAMIRO SA			Telefone de Contato: (021) 3383-8000 ou (021) 3391-0590				

AMOSTRA 07											
Endereço:		Avenida Ministro Edgard Romero, 81 - Madureira, Rio de Janeiro - RJ									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		27,00									
Valor solicitado (R\$):		1.285,00		Valor/m² (R\$):		47,59		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:		2.432,77	
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					
b		- Entre novo e regular		x		f		- Entre reparos simples e importantes		https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-27m2-aluguel-RS700-id-1038187158?_vt=afsb	
c		- Regular		g		- Reparos importantes					
d		- Entre regular e reparos simples		h		- Entre reparos importantes e s/ valor					
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		T & B Administração				Telefone de Contato:		(021) 3390-0619 ou (021) 96993-9059			
AMOSTRA 08											
Endereço:		AVENIDA OLIVEIRA BELO									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		233,00									
Valor solicitado (R\$):		5.000,00		Valor/m² (R\$):		21,46		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:		1.868,08	
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			
b		- Entre novo e regular		f		- Entre reparos simples e importantes				https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-vila-da-penha-zona-norte-rio-de-janeiro-233m2-aluguel-RS4000-id-1039797107?_vt=afsb	
c		- Regular		g		- Reparos importantes					
d		- Entre regular e reparos simples		h		- Entre reparos importantes e s/ valor					
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		SINAI				Telefone de Contato:		(021) 2018-2123			
AMOSTRA 09											
Endereço:		AVENIDA JOÃO RIBEIRO									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		220,00									
Valor solicitado (R\$):		5.000,00		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:		1.461,10	
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		e		- Reparos simples					
b		- Entre novo e regular		f		- Entre reparos simples e importantes				https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-pilares-zona-norte-rio-de-janeiro-220m2-aluguel-RS5000-id-79326586?_vt=afsb	
c		- Regular		g		- Reparos importantes					
x		- Entre regular e reparos simples		h		- Entre reparos importantes e s/ valor					
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		CRIABENS				Telefone de Contato:		(21) 3884-5881 ou (021) 96450-7909			



AMOSTRA 10													
Endereço:		Rua Carolina Machado											
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ			
Área do imóvel (m²):		24,00											
Valor solicitado (R\$):		1.100,00		Valor/m² (R\$):		45,83		Tipo de Negócio:		x Oferta Vendido			
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%					
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		2.042,30			
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		e		- Reparos simples		https://www.zoimoveis.com.br/oferta/ajugars-conjunto-comercial-sala-machado-rua-carolina-machado-rio-de-janeiro-424m2/P-20297827?paginaoferta=5&_st=hist-0					
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):		Roberto Telles				Telefone de Contato:		(21) 96731-7822					
AMOSTRA 11													
Endereço:		Rua Carolina Machado											
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ			
Área do imóvel (m²):		60,00											
Valor solicitado (R\$):		1.800,00		Valor/m² (R\$):		30,00		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:		2.042,30			
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		e		- Reparos simples		https://www.zoimoveis.com.br/oferta/ajugars-conjunto-comercial-sala-machado-rua-carolina-machado-rio-de-janeiro-424m2/P-15898417?paginaoferta=5&_st=hist-0					
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):		Leonardo Ferreira				Telefone de Contato:		(21) 96471-5103					
AMOSTRA 12													
Endereço:		Rua Carolina Machado											
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ			
Área do imóvel (m²):		600,00											
Valor solicitado (R\$):		18.000,00		Valor/m² (R\$):		30,00		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:		2.828,57			
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		https://www.zoimoveis.com.br/oferta/ajugars-lago-salacis-machado-rua-carolina-machado-rio-de-janeiro-424m2/P-1862657?paginaoferta=5&_st=hist-0					
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):		MABE				Telefone de Contato:		(21) 2450-2142					

ANEXO 8 MEMORIAL DE CÁLCULO - VALOR DE ALUGUEL

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES																																			
DADOS DO AVALIANDO																																			
Área do Imóvel (m²)	180,00	F topografia	1,00	F transposição	3.108,71	F área	1,00	F esquina	1,10	Idade (anos)	45	Estado de Conservação	f	Fator K	0,2295																				
ELEMENTOS COMPARATIVOS						Fca						Ftop						Ft						Fe						BENEFITARIAS					
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\$ 10.500,00	240,00	0,90	R\$ 39,38	0,125	33,33%	1,04	1,33	1,00	2.867,20	1,00	60	45	180	75	e	0,2815	0,2																	
2	R\$ 700,00	30,00	0,90	R\$ 21,00	0,125	83,33%	0,80	0,17	1,00	2.042,30	1,00	60	45	180	75	f	0,2295	0,2																	
3	R\$ 3.500,00	180,00	0,90	R\$ 17,50	0,250	0,00%	1,00	1,00	1,00	1.448,22	1,00	60	40	240	66	e	0,3700	0,2																	
4	R\$ 2.000,00	28,00	0,90	R\$ 64,29	0,125	84,44%	0,79	0,16	1,00	2.606,54	1,10	60	40	240	66	f	0,3020	0,2																	
5	R\$ 2.250,00	35,00	0,90	R\$ 57,86	0,125	80,56%	0,81	0,19	1,00	2.100,06	1,10	60	40	240	66	e	0,3700	0,2																	
6	R\$ 7.300,00	200,00	0,90	R\$ 32,85	0,250	11,11%	1,03	1,11	1,00	1.525,07	1,10	60	10	600	16	d	0,8340	0,2																	
7	R\$ 1.285,00	27,00	0,90	R\$ 42,83	0,125	85,00%	0,79	0,15	1,00	2.432,77	1,00	60	45	180	75	f	0,2295	0,2																	
8	R\$ 5.000,00	233,00	0,90	R\$ 19,31	0,250	29,44%	1,07	1,29	1,00	1.868,08	1,00	60	45	180	75	e	0,2815	0,2																	
9	R\$ 5.000,00	220,00	0,90	R\$ 20,45	0,250	22,22%	1,05	1,22	1,00	1.461,10	1,00	60	35	300	58	d	0,4980	0,2																	
10	R\$ 1.100,00	24,00	0,90	R\$ 41,25	0,125	86,67%	0,78	0,13	1,00	2.042,30	1,00	60	38	264	63	f	0,3250	0,2																	
11	R\$ 1.800,00	60,00	0,90	R\$ 27,00	0,125	66,67%	0,87	0,33	1,00	2.042,30	1,00	60	40	240	66	f	0,3020	1,2																	
12	R\$ 18.000,00	600,00	0,90	R\$ 27,00	0,125	233,33%	1,16	3,33	1,00	2.828,57	1,00	60	45	180	75	f	0,2295	2,2																	

RESUMO FINAL DA HOMOGENEIZAÇÃO								
Am.	Valor Unitário Imóvel (m²)	Fator área Fca	Fator topografia Ftop	Fator esquina Fe	Fator Conservação das Benefetórias	Fator Transposição	Total dos Fatores	Valor unitário Vu (m²)
1	R\$ 39,38	1,04	1,00	1,10	0,82	1,08	1,04	R\$ 40,80
2	R\$ 21,00	0,80	1,00	1,10	1,00	1,52	1,42	R\$ 29,85
3	R\$ 17,50	1,00	1,00	1,10	0,62	2,15	1,87	R\$ 32,64
4	R\$ 64,29	0,79	1,00	1,00	0,76	1,19	0,75	R\$ 47,90
5	R\$ 57,86	0,81	1,00	1,00	0,62	1,48	0,92	R\$ 52,97
6	R\$ 32,85	1,03	1,00	1,00	0,28	2,04	1,34	R\$ 44,03
7	R\$ 42,83	0,79	1,00	1,10	1,00	1,28	1,17	R\$ 49,97
8	R\$ 19,31	1,07	1,00	1,10	0,82	1,66	1,65	R\$ 31,79
9	R\$ 20,45	1,05	1,00	1,10	0,46	2,13	1,74	R\$ 35,59
10	R\$ 41,25	0,78	1,00	1,10	0,71	1,52	1,11	R\$ 45,61
11	R\$ 27,00	0,87	1,00	1,10	0,76	1,52	1,25	R\$ 33,85
12	R\$ 27,00	1,16	1,00	1,10	1,00	1,10	1,38	R\$ 36,76

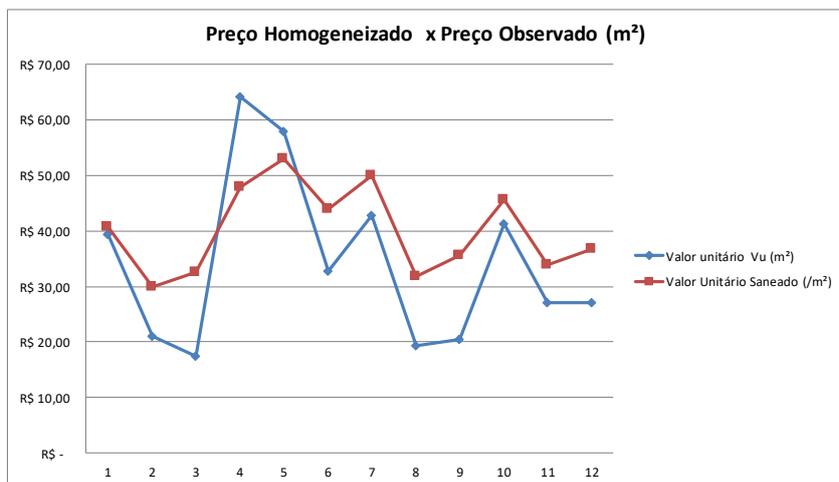
TRATAMENTO ESTATÍSTICO		
Saneamento das Amostras		Valor Unitário Saneado (m²)
Nº Elementos	12	R\$ 40,80
Somatório	R\$ 481,76	R\$ 29,85
Média aritmética	R\$ 40,15	R\$ 32,64
Limite superior (+30 %)	R\$ 52,19	R\$ 47,90
Limite inferior (-30 %)	R\$ 28,10	-
		R\$ 44,03
		R\$ 49,97
		R\$ 31,79
		R\$ 35,59
		R\$ 45,61
		R\$ 33,85
		R\$ 36,76



MÉDIAS SANEADAS			
Nº Elementos Saneados:	11		
Média	R\$	38,98	média saneada
lim sup.	R\$	50,67	lim superior
lim inf.	R\$	27,29	lim inferior
DesvPad		7,01	desvio padrão

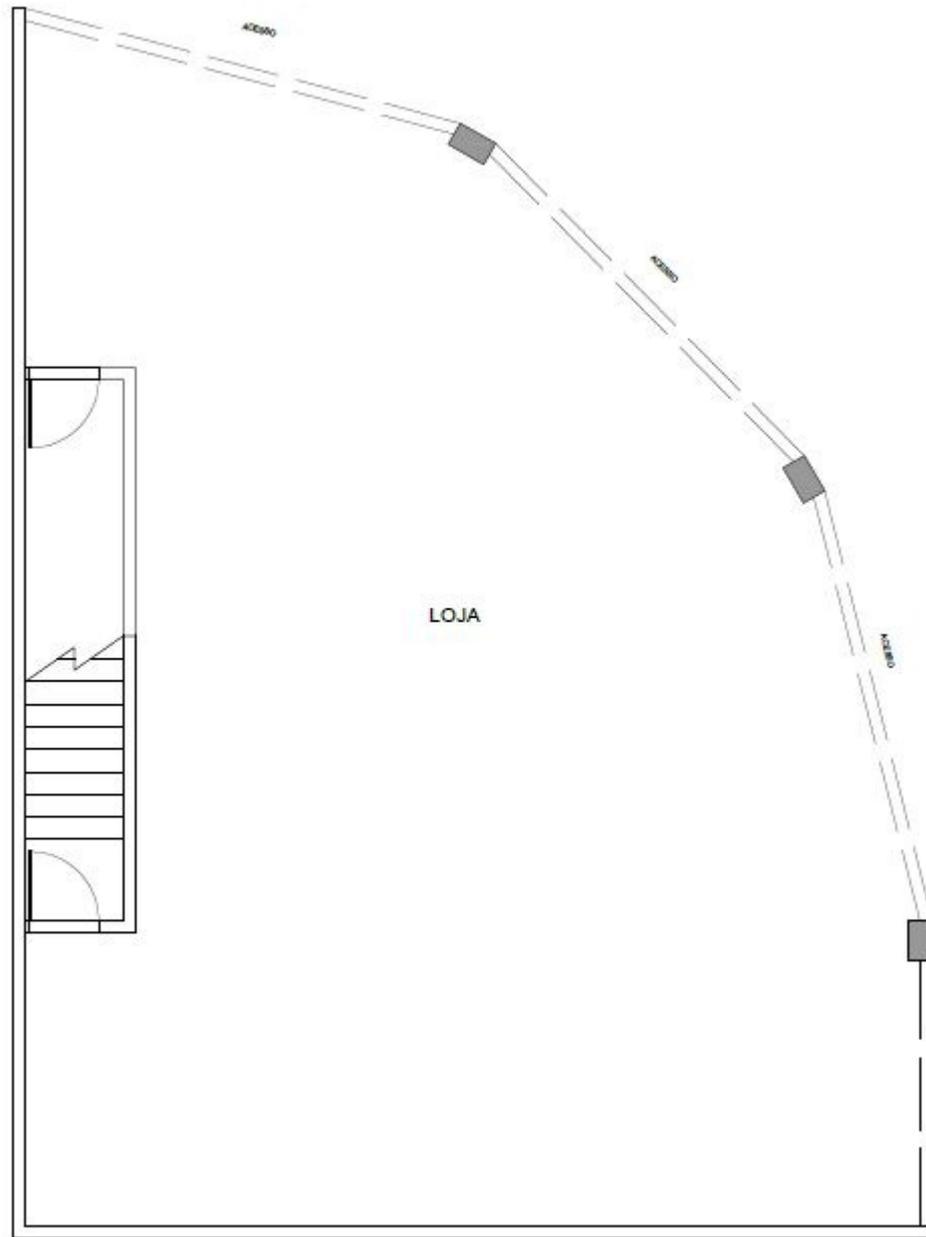
COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
Desvio Padrão		15,33	7,01
Média	R\$	34,23	R\$ 38,98
Coefficiente de Variação		44,79%	17,98%

VALOR DE ALUGUEL			
Área (m ²)	Valor/m ²	Valor do Imóvel (R\$)	
180,00	R\$ 38,98	R\$	7.016,40



Valor unitário Vu (m ²)	Valor Unitário Saneado (/m ²)
R\$ 39,38	R\$ 40,80
R\$ 21,00	R\$ 29,85
R\$ 17,50	R\$ 32,64
R\$ 64,29	R\$ 47,90
R\$ 57,86	R\$ 52,97
R\$ 32,85	R\$ 44,03
R\$ 42,83	R\$ 49,97
R\$ 19,31	R\$ 31,79
R\$ 20,45	R\$ 35,59
R\$ 41,25	R\$ 45,61
R\$ 27,00	R\$ 33,85
R\$ 27,00	R\$ 36,76

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
CREA-SP
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

ART de Obra ou Serviço
28027230172392830

1. Responsável Técnico

LUIS HENRIQUE PEREIRA LEMOS

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

RNP: **2604989522**

Registro: **5061750634-SP**

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

Registro: **1748242-SP**

2. Dados do Contrato

Contratante: **UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

CPF/CNPJ: **33.540.014/0001-57**

Endereço: **Rua SÃO FRANCISCO XAVIER**

Nº: **524**

Complemento:

Bairro: **MARACANÃ**

Cidade: **Rio de Janeiro**

UF: **RJ**

CEP: **20550-013**

Contrato: **65/2014**

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

Vinculada à Art nº:

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

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua RODOVALHO JUNIOR**

Nº: **775**

Complemento:

Bairro: **PENHA DE FRANÇA**

Cidade: **São Paulo**

UF: **SP**

CEP: **03605-000**

Data de Início: **22/01/2015**

Previsão de Término: **20/01/2020**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
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 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 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