



**ControlConsulting**  
Avaliação e Gestão de Ativos

# 2018

## Laudo de Avaliação

Rua Carolina Machado, 476 – Loja  
Bairro Madureira – Rio de Janeiro

Universidade do Estado do Rio  
de Janeiro - UERJ

Projeto: 069-001-2015

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

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](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, 476-térreo - 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\$ 391.998,08 (Trezentos e noventa e um mil, novecentos e noventa e oito reais e oito centavos)

☐ **Valor de Aluguel mensal:**

R\$ 3.066,98 (Três mil, sessenta e seis reais e noventa e oito 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, 476-térreo - Bairro Madureira - Rio de Janeiro. O imóvel possui área de 34,63m<sup>2</sup>.

**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 Nº. 524 - 2º Andar – Bloco F

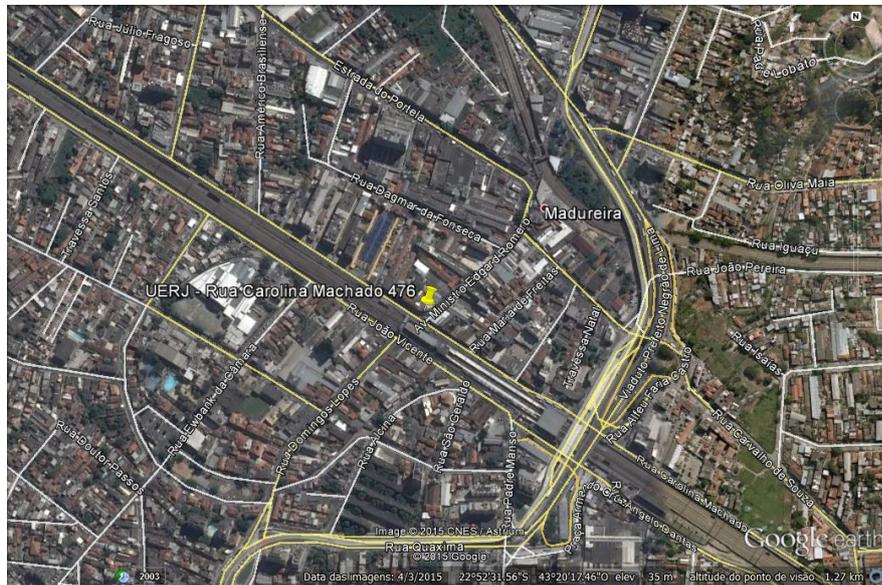
Rio de Janeiro / RJ

CEP: 20550-013

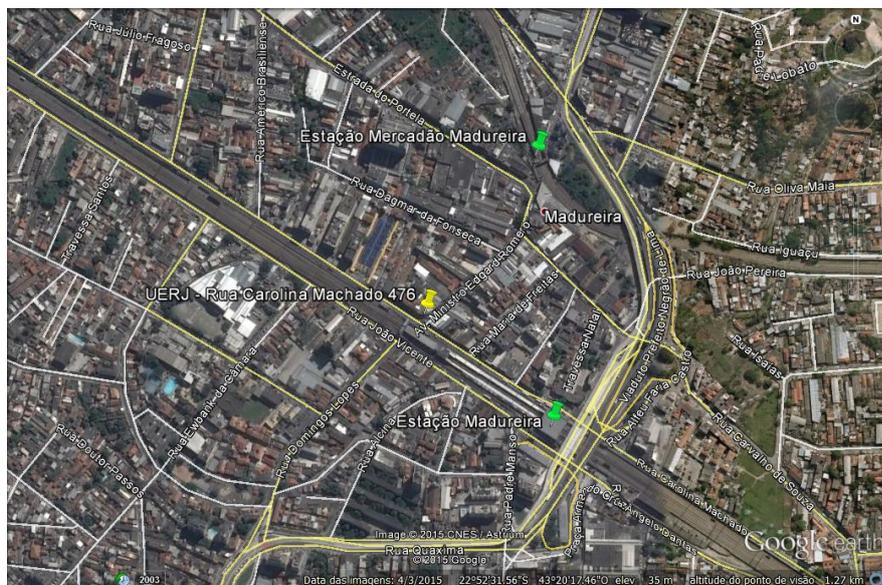
### 3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

#### 3.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado na Rua Carolina Machado, 476 – Loja - 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 Mercadão 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 Mercadão 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: LAP – 50.314

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

IPTU: 0.453.413-7

Croqui/Planta: Sim

### **3.5 CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO**

O terreno do imóvel avaliado possui uma área de 34,63m<sup>2</sup>, na Rua Carolina Machado, 476, com uma área construída de 98,49m<sup>2</sup>.

### **3.6 CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO**

O imóvel possui uma área edificada de 98,49m<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 azulejo, enquanto que o revestimento do piso é de cerâmica, as janelas e as portas são de madeira e o forro é de madeira.

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

### **3.7 OCUPAÇÃO**

No momento da vistoria o imóvel encontrava-se ocupado por um comércio de alimentos.

### 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:	alto		Padrão Econômico:	médio	

### 4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A liquidez do imóvel é considerada normal conforme caracterização da região, infraestrutura e comportamento do mercado na região. Foi possível observar que há um número relativo de imóveis disponíveis na região com média oferta e média procura.

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

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

Devido a infraestrutura urbana da região, como iluminação, transporte, serviços, entre outros, podemos concluir que o mercado imobiliário da região está aquecido, principalmente devido ao grande fluxo de transeuntes. Levando em consideração a relação CustoXBenefício a disponibilidade de imóveis para negociação pode ser dificultada.

## 5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

### 5.1 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE MERCADO

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

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

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

### 5.2 CÁLCULOS

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

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

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

*Fator Área:* Os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, observando-se que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a área do terreno, sendo os de maior área com unitários menores, limitando-se a sua influência à

parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel. Para tanto, também foi utilizada a fórmula constante da publicação de ABUNAHMAN (2008):

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

$$F_{tr} = \left[ \frac{I_a}{I_p} \right]$$

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

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

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

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

<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>

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

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

## 6.2 GRAU DE PRECISÃO

### 6.2.1 VALOR DE MERCADO

PRECISÃO		
média	R\$ 3.980,08	
intervalo de confiança	0,80	
"n-1"	11,00	
n	12,00	
t student	1,3634	
desvio padrão	532,55	
raiz de "n"	3,46	
resultado	R\$ 209,60	
max	R\$ 4.189,68	
min	R\$ 3.770,48	
% em torno da média	<b>10,532</b>	<30%
<b>Enquadrado no Grau III</b>		

### 6.2.2 VALOR DE ALUGUEL

PRECISÃO		
média	R\$ 31,14	
intervalo de confiança	0,80	
"n-1"	11,00	
n	12,00	
t student	1,3634	
desvio padrão	6,17	
raiz de "n"	3,46	
resultado	R\$ 2,43	
max	R\$ 33,57	
min	R\$ 28,71	
% em torno da média	<b>15,605</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\$	3.980,08
Área total do imóvel (m <sup>2</sup> )		98,49
Intervalo de arbítrio do avaliador		
	(m <sup>2</sup> )	(Total)
máximo (+15%)	R\$ 4.577,09	R\$ 450.797,79
mínimo (-15%)	R\$ 3.383,07	R\$ 333.198,37
<b>Valor Final</b>	<b>R\$</b>	<b>391.998,08</b>
<b>Valor máximo</b>	<b>R\$ 450.797,79</b>	
<b>Valor mínimo</b>	<b>R\$ 333.198,37</b>	

### 7.2 VALOR DE ALUGUEL

VALOR DE ALUGUEL DO IMÓVEL		
Valor unitário médio homogeneizado (m <sup>2</sup> )	R\$	31,14
Área total do imóvel (m <sup>2</sup> )		98,49
Intervalo de arbítrio do avaliador		
	(m <sup>2</sup> )	(Total)
máximo (+15%)	R\$ 35,81	R\$ 3.527,03
mínimo (-15%)	R\$ 26,47	R\$ 2.606,93
<b>Valor Final</b>	<b>R\$ 3.066,98</b>	
<b>Valor máximo</b>	<b>R\$ 3.527,03</b>	
<b>Valor mínimo</b>	<b>R\$ 2.606,93</b>	

## 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 geral do imóvel

## ANEXO 2 DOCUMENTOS DO IMÓVEL

IPTU 2012 - 2ª Via: Cota Única

Página 1 de 1



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

0453.413-7

LÍDER DO IMÓVEL		NOME	
JOSE GORRA UBAID		21.251-021	
ENDEREÇO DO IMÓVEL		CATEGORIA	
RUA CAROLINA MACHADO DODRÁ		PARTICULAR	
MUNICÍPIO		USO	
B475A RA-15 SAIRÃO MADUREIRA UF: RJ		21.251-021	
RECEITA	CONTABILIDADE	USO	USO
0.453.413-7	01564-2	004	003
NATUREZA		USO	
SALA		ESCRITÓRIO	
FRONTE		FRONTE	
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES			
ATE 05/12/2011 CONSTAVAM DEBITOS INSCRITOS EM DIVIDA ATIVA RELATIVO(S) AD(S) EXERCICIO(S) 2009; 2005; 2007; 2006; 2005 E OUTROS.			
ENDERECOS DA PROCURADORIA NA CONTRACAÇA			
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE 2012			
MUNICÍPIO			00
TERRETERIA			
TERRETERIA	TERRETERIA	TERRETERIA	TERRETERIA
0	0	1,0000000	10.774,98
PREDIAL			
TERRETERIA	TERRETERIA	TERRETERIA	TERRETERIA
216	1936	0,85 1,00 0,50	1,0000000
155.581,00	0,0200	4.884,00	1.172,00
TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL
239,00	3.734,00	10	3107045344377

 PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA		IPTU 2012 COTA ÚNICA
QUA 00 IPTU 2012		COTA ÚNICA
DESPONÍVEL		<b>VENCIDO</b>
VENCIMENTO		<b>VENCIDO</b>
VALOR EM DÍVIDA (R\$)		<b>VENCIDO</b>
NÃO NECESSA ESTIMAR O VALOR DO IMÓVEL AVALIAÇÃO MECÂNICA		

 PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA		IPTU 2012 COTA ÚNICA
QUA 00 IPTU 2012		COTA ÚNICA
DESPONÍVEL		<b>VENCIDO</b>
VENCIMENTO		<b>VENCIDO</b>
VALOR EM DÍVIDA (R\$)		<b>VENCIDO</b>
NÃO NECESSA ESTIMAR O VALOR DO IMÓVEL AVALIAÇÃO MECÂNICA		

<http://www2.rio.rj.gov.br/sm/iptu2/viptu.2vunica.asp>

08/08/2012



## 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/

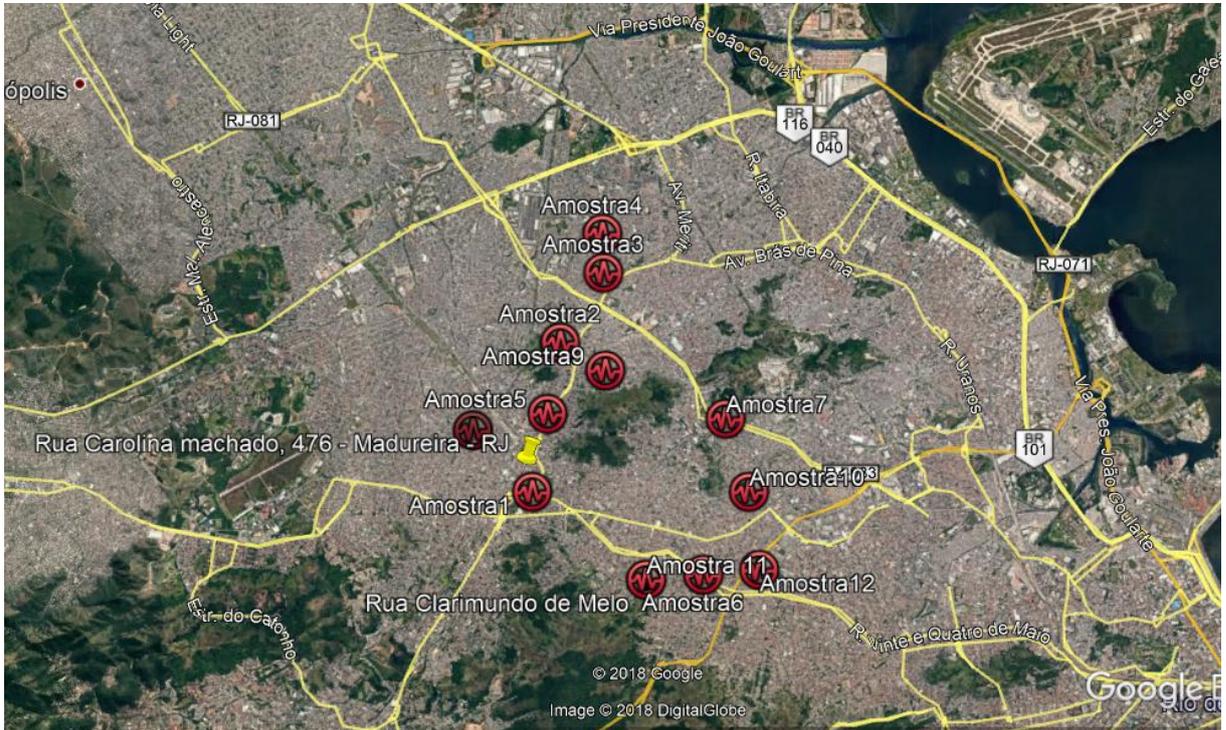
B2-231/v

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 do 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, As 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 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 Gorra Ubaid, por si e como Procurador do 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 de direito, nenhum tipo de indisponibilidade. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 06/12/2013. O Oficial.



### 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 PADRE MANSO, 101 - MADUREIRA									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		110,00									
Valor solicitado (R\$):		700.000,00		Valor/m² (R\$):		6.363,64		Tipo de Negócio:		x Oferta <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> Irregular		Fator Transposição:		3.404,12	
Uso Predominante da Região: <input type="checkbox"/> Residencial (x) Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Misto		Tipo Construção: <input type="checkbox"/> Apartamento (x) Sala <input type="checkbox"/> Armazém <input type="checkbox"/> Prédio <input type="checkbox"/> Casa						Idade Aparente (em anos):		35	
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		X		e		- Reparos simples		<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-madureira-copa-norte-rio-de-janeiro-110m2-avalia-2570000-4-95307178">https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-madureira-copa-norte-rio-de-janeiro-110m2-avalia-2570000-4-95307178</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):		Julio Bogorin						Telefone de Contato:		(021) 2187-3300 ou (021) 99162-4781	
<b>AMOSTRA 02</b>											
Endereço:		RUA MANUEL MACHADO									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		200,00									
Valor solicitado (R\$):		500.000,00		Valor/m² (R\$):		2.500,00		Tipo de Negócio:		x Oferta <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> Irregular		Fator Transposição:		1.594,13	
Uso Predominante da Região: <input type="checkbox"/> Residencial (x) Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Misto		Tipo Construção: <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Sala <input type="checkbox"/> Armazém <input type="checkbox"/> Prédio (x) Casa						Idade Aparente (em anos):		40	
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		x		e		- Reparos simples		<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-4-quartos-vaz-lobo-zona-norte-rio-de-janeiro-com-">https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-4-quartos-vaz-lobo-zona-norte-rio-de-janeiro-com-</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):		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\$):		650.000,00		Valor/m² (R\$):		2.708,33		Tipo de Negócio:		x Oferta <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> Irregular		Fator Transposição:		1.594,13	
Uso Predominante da Região: <input type="checkbox"/> Residencial (x) Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Misto		Tipo Construção: <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Sala <input type="checkbox"/> Armazém <input type="checkbox"/> Prédio (x) Casa						Idade Aparente (em anos):		30	
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo				e		- Reparos simples		<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>	
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:		IRAJÁ								
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ
Área do imóvel (m²):		240,00								
Valor solicitado (R\$):		700.000,00		Valor/m² (R\$):		2.916,67		Tipo de Negócio:		
								Oferta	x	Vendido
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		
								Acima de 500 metros		
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%		
Localização do terreno em relação a rua:		Meio de quadra		x Esquina		Formato do terreno (x) Regular ( ) Irregular		Fator Transposição:		
								1.299,77		
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial (x) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Apartamento ( ) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio (x) Casa				Idade Aparente (em anos):			15	
Conservação (assinalar "X")						Observações				
a		- Novo		e		- Reparos simples				
b		- Entre novo e regular		f		- Entre reparos simples e importantes				
x c		- Regular		g		- Reparos importantes				
d		- Entre regular e reparos simples		h		- Entre reparos importantes e s/ valor				
						https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-iraja-zona-norte-rio-de-janeiro-240m2-venda-RS700000-1038				
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		M&C IMOVEIS				Telefone de Contato: (021) 4105-9754 ou (021) 4141-9544				
AMOSTRA 05										
Endereço:		AV MINISTRO EDGARD ROMERO - MADUREIRA								
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ
Área do imóvel (m²):		450,00								
Valor solicitado (R\$):		1.300.000,00		Valor/m² (R\$):		2.888,89		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				
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				
						https://www.zapimoveis.com.br/oferta/loja-sala-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-v+450m2/D/1029584/?page=detalhe-1				
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		Jaylson Imóveis				Telefone de Contato: (21) 3459-5757				
AMOSTRA 06										
Endereço:		RUA CLARIMUNDO DE MELO								
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ
Área do imóvel (m²):		190,00								
Valor solicitado (R\$):		550.000,00		Valor/m² (R\$):		2.894,74		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:		
								1.619,22		
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		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				
						https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-3-quartos-piedade-zona-norte-rio-de-janeiro-com-				
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		R PISANI IMOVEIS				Telefone de Contato: (021) 3498-6019 ou (021) 96018-4584				



AMOSTRA 07										
Endereço:		AVENIDA JOÃO RIBEIRO								
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ
Área do imóvel (m²):		220,00								
Valor solicitado (R\$):		530.000,00		Valor/m² (R\$):		2.409,09		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:		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 ( ) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio (x) Casa				Idade Aparente (em anos):			35	
Conservação (assinalar "X")						Observações				
a		- Novo		e		- Reparos simples		https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-pilares-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-220m		
b		- Entre novo e regular		f		- Entre reparos simples e importantes				
c		- Regular		g		- Reparos importantes				
d		- Entre regular e reparos simples		h		- Entre reparos importantes e s/ valor				
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		SERGIO CASTRO IMOVEIS				Telefone de Contato: (021) 2272-4400				
AMOSTRA 08										
Endereço:		RUA JOÃO VICENTE								
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ
Área do imóvel (m²):		990,00								
Valor solicitado (R\$):		2.000.000,00		Valor/m² (R\$):		2.020,20		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:		X Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular ( ) Irregular		Fator Transposição:		1.928,84
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.zapimoveis.com.br/oferta/ventas-baja-galaxia-madriñeira-zona-norte-rio-de-janeiro-4-500m2/ID-16939674/?propriedade=28_#hist=0		
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):		Office				Telefone de Contato: (21) 2529-5900				
AMOSTRA 09										
Endereço:		RUA VAZ LOBO								
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ
Área do imóvel (m²):		60,00								
Valor solicitado (R\$):		163.000,00		Valor/m² (R\$):		2.716,67		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:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular ( ) Irregular		Fator Transposição:		1.404,33
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial (x) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Apartamento ( ) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio (x) Casa				Idade Aparente (em anos):			15	
Conservação (assinalar "X")						Observações				
a		- Novo		e		- Reparos simples		https://www.vivareal.com.br/imovel/baja-vaz-lobo-zona-norte-rio-de-janeiro-20m2-venha-65163000-4-5338064		
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):		Patrimônio Rio				Telefone de Contato: (021) 3301-9150 ou (021) 97918-7175				



AMOSTRA 10													
Endereço:		RUA GLAZIOU											
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ			
Área do imóvel (m²):		189,00											
Valor solicitado (R\$):		550.000,00		Valor/m² (R\$):		2.910,05		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:		1.598,08			
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial (x) Comercial ( ) 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.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-pilares-zona-norte-rio-de-janeiro-189m2-venda-RS">https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-pilares-zona-norte-rio-de-janeiro-189m2-venda-RS</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):		JULIO BOGORICIN				Telefone de Contato:		(021) 2187-4500 ou (021) 97681-7553					
AMOSTRA 11													
Endereço:		RUA CLARIMUNDO DE MELO											
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ			
Área do imóvel (m²):		70,00											
Valor solicitado (R\$):		315.000,00		Valor/m² (R\$):		4.500,00		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:		1.619,22			
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial (x) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Apartamento ( ) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio (x) Casa				Idade Aparente (em anos):		15					
Conservação (assinalar "X")						Observações							
a		- Novo		e		- Reparos simples		<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/foja-1-quartos-quintro-localize-zona-norte-rio-de-janeiro-com-estagem-70m2-venda-R\$315000-148925618">https://www.vivareal.com.br/imovel/foja-1-quartos-quintro-localize-zona-norte-rio-de-janeiro-com-estagem-70m2-venda-R\$315000-148925618</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):		Julio Bogoricin				Telefone de Contato:		(021) 2187-3300 ou (021) 99162-4781					
AMOSTRA 12													
Endereço:		ENGENHO DE DENTRO											
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ			
Área do imóvel (m²):		226,00											
Valor solicitado (R\$):		900.000,00		Valor/m² (R\$):		3.982,30		Tipo de Negócio:		Oferta x Vendido			
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular ( ) Irregular		Fator Transposição:		1.744,11			
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.vivareal.com.br/imovel/foja-engenho-de-dentro-zona-norte-rio-de-janeiro-226m2-venda-RS90">https://www.vivareal.com.br/imovel/foja-engenho-de-dentro-zona-norte-rio-de-janeiro-226m2-venda-RS90</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):		STYLLUS				Telefone de Contato:		(021) 3907-7777					

## ANEXO 5 MEMORIAL DE CÁLCULO - VALOR DE MERCADO

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES																		
DADOS DO AVALIANDO																		
Área do Imóvel (m²)	98,49	F topografia	1,00	F transposição	2.828,57	F área	1,00	F esquina	1,00	Idade (anos)	38	Estado de Conservação	f	Fator K	0,3250			
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\$ 700.000,00	110,00	0,90	R\$ 5.727,27	0,250	11,69%	1,03	1,12	1,00	3.404,12	1,00	60	35	300	58	e	0,4440	0,2
2	R\$ 500.000,00	200,00	0,90	R\$ 2.250,00	0,125	103,07%	1,09	2,03	1,00	1.594,13	1,00	60	40	240	66	e	0,3700	0,2
3	R\$ 650.000,00	240,00	0,90	R\$ 2.437,50	0,125	143,68%	1,12	2,44	1,00	1.594,13	1,00	60	30	360	50	f	0,4180	0,2
4	R\$ 700.000,00	240,00	1,00	R\$ 2.916,67	0,125	143,68%	1,12	2,44	1,00	1.299,77	1,10	60	15	540	25	c	0,8225	0,2
5	R\$ 1.300.000,00	450,00	0,90	R\$ 2.600,00	0,125	356,90%	1,21	4,57	1,00	3.018,86	1,00	60	45	180	75	e	0,2815	0,2
6	R\$ 550.000,00	190,00	0,90	R\$ 2.605,26	0,125	92,91%	1,09	1,93	1,00	1.619,22	1,00	60	35	300	58	e	0,4440	0,2
7	R\$ 530.000,00	220,00	0,90	R\$ 2.168,18	0,125	123,37%	1,11	2,23	1,00	1.461,10	1,00	60	35	300	58	f	0,3620	0,2
8	R\$ 2.000.000,00	990,00	0,90	R\$ 1.818,18	0,125	905,18%	1,33	10,05	1,00	1.928,84	1,00	60	45	180	75	e	0,2815	0,2
9	R\$ 163.000,00	60,00	0,90	R\$ 2.445,00	0,125	39,08%	0,94	0,61	1,00	1.404,33	1,00	60	15	540	25	c	0,8225	0,2
10	R\$ 550.000,00	189,00	0,90	R\$ 2.619,05	0,125	91,90%	1,08	1,92	1,00	1.598,08	1,00	60	20	480	33	f	0,5215	0,2
11	R\$ 315.000,00	70,00	0,90	R\$ 4.050,00	0,250	28,93%	0,92	0,71	1,00	1.619,22	1,00	60	15	540	25	c	0,8225	0,2
12	R\$ 900.000,00	226,00	1,00	R\$ 3.982,30	0,125	129,46%	1,11	2,29	1,00	1.744,11	1,00	60	30	360	50	c	0,6090	0,2

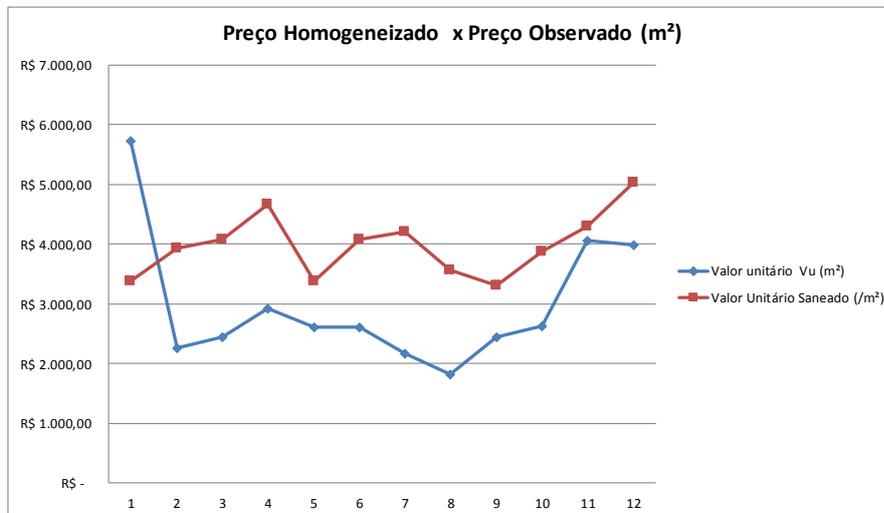
RESUMO FINAL DA HOMOGENEIZAÇÃO								
Am.	Valor Unitário Imóvel (m²)	Fator área Fca	Fator topografia Ftop	Fator esquina Fe	Fator Conservação das Benfeitorias	Fator Transposição	Total dos Fatores	Valor unitário Vu (m²)
1	R\$ 5.727,27	1,03	1,00	1,00	0,73	0,83	0,59	R\$ 3.384,38
2	R\$ 2.250,00	1,09	1,00	1,00	0,88	1,77	1,75	R\$ 3.926,99
3	R\$ 2.437,50	1,12	1,00	1,00	0,78	1,77	1,67	R\$ 4.069,77
4	R\$ 2.916,67	1,12	1,00	0,91	0,40	2,18	1,60	R\$ 4.661,43
5	R\$ 2.600,00	1,21	1,00	1,00	1,15	0,94	1,30	R\$ 3.381,66
6	R\$ 2.605,26	1,09	1,00	1,00	0,73	1,75	1,56	R\$ 4.075,82
7	R\$ 2.168,18	1,11	1,00	1,00	0,90	1,94	1,94	R\$ 4.204,94
8	R\$ 1.818,18	1,33	1,00	1,00	1,15	1,47	1,96	R\$ 3.555,22
9	R\$ 2.445,00	0,94	1,00	1,00	0,40	2,01	1,35	R\$ 3.298,90
10	R\$ 2.619,05	1,08	1,00	1,00	0,62	1,77	1,48	R\$ 3.871,13
11	R\$ 4.050,00	0,92	1,00	1,00	0,40	1,75	1,06	R\$ 4.293,75
12	R\$ 3.982,30	1,11	1,00	1,00	0,53	1,62	1,26	R\$ 5.037,01

TRATAMENTO ESTATÍSTICO		
Saneamento das Amostras		Valor Unitário Saneado(m²)
Nº Elementos	12	R\$ 3.384,38
Somatório	R\$ 47.761,01	R\$ 3.926,99
Média aritmética	R\$ 3.980,08	R\$ 4.069,77
Limite superior (+30 %)	R\$ 5.174,11	R\$ 4.661,43
Limite inferior (-30 %)	R\$ 2.786,06	R\$ 3.381,66
		R\$ 4.075,82
		R\$ 4.204,94
		R\$ 3.555,22
		R\$ 3.298,90
		R\$ 3.871,13
		R\$ 4.293,75
		R\$ 5.037,01

MÉDIAS SANEADAS			
N° Elementos Saneados:	12		
Média	R\$ 3.980,08	média saneada	
lim sup.	R\$ 5.174,10	lim superior	
lim inf.	R\$ 2.786,06	lim inferior	
DesvPad	532,55	desvio padrão	

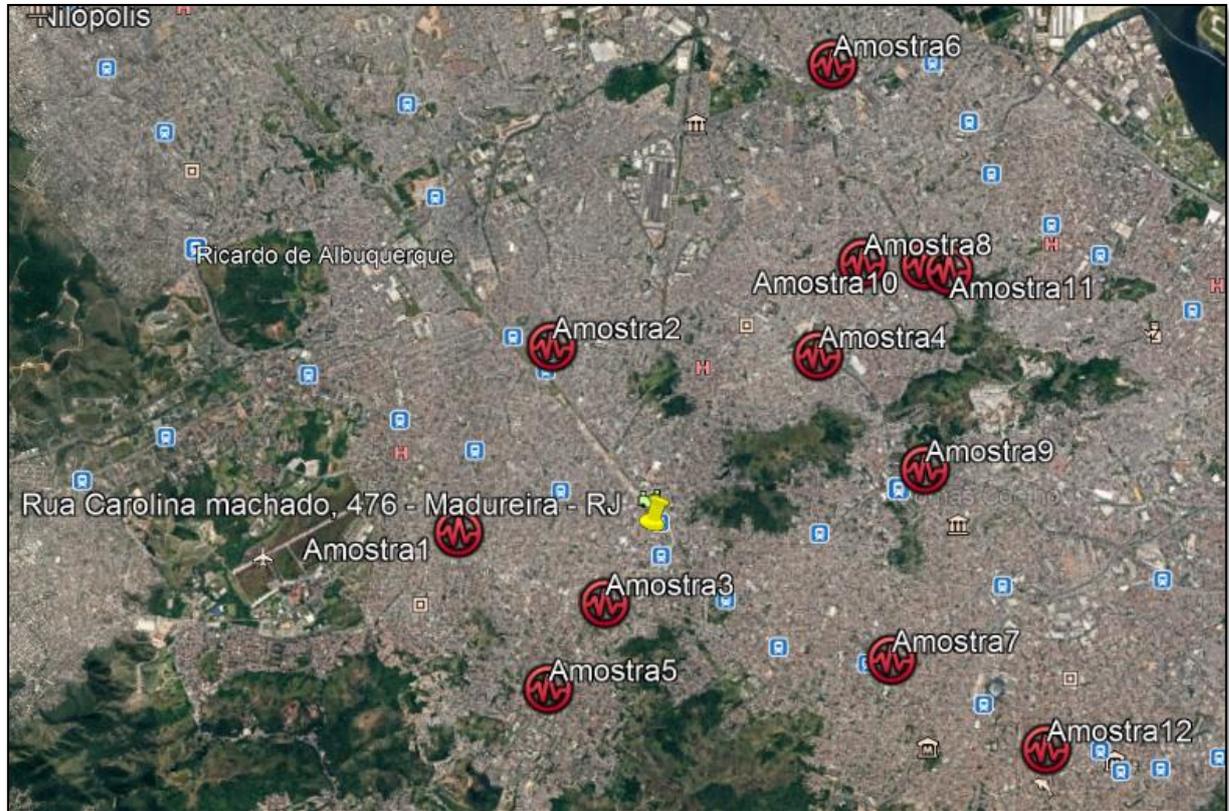
COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
Desvio Padrão	1096,97	532,55	
Média	R\$ 2.968,28	R\$	3.980,08
Coefficiente de Variação	36,96%	13,38%	

VALOR DE MERCADO			
Área (m <sup>2</sup> )	Valor/m <sup>2</sup>	Valor do Imóvel (R\$)	
98,49	R\$ 3.980,08	R\$	391.998,08



(m <sup>2</sup> )	Saneado (/m <sup>2</sup> )
R\$ 5.727,27	R\$ 3.384,38
R\$ 2.250,00	R\$ 3.926,99
R\$ 2.437,50	R\$ 4.069,77
R\$ 2.916,67	R\$ 4.661,43
R\$ 2.600,00	R\$ 3.381,66
R\$ 2.605,26	R\$ 4.075,82
R\$ 2.168,18	R\$ 4.204,94
R\$ 1.818,18	R\$ 3.555,22
R\$ 2.445,00	R\$ 3.298,90
R\$ 2.619,05	R\$ 3.871,13
R\$ 4.050,00	R\$ 4.293,75
R\$ 3.982,30	R\$ 5.037,01

## 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:		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    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:		2.867,20	
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.vivareal.com.br/imovel/lcja-vila-valqueire-zona-norte-rio-de-janeiro-240m2-aluguel-RS120">https://www.vivareal.com.br/imovel/lcja-vila-valqueire-zona-norte-rio-de-janeiro-240m2-aluguel-RS120</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):		GERALDO PAES IMOVEIS						Telefone de Contato:		(021) 2489-4023 ou (021) 3350-6324	
<b>AMOSTRA 02</b>											
Endereço:		RUA CONSELHEIRO GALVÃO,998									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		182,00									
Valor solicitado (R\$):		2.800,00		Valor/m² (R\$):		15,38		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:		3.404,12	
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial (x) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Apartamento (x) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio ( ) Casa						Idade Aparente (em anos):		50	
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo				e		- Reparos simples		<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-rocha-miranda-zona-norte-rio-de-janeiro-182m2-alug">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-rocha-miranda-zona-norte-rio-de-janeiro-182m2-alug</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&B						Telefone de Contato:		(021) 3390-0619 ou (021) 96993-9059	
<b>AMOSTRA 03</b>											
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    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:		1.449,22	
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		<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-3-quartos-praca-seca-zona-oeste-rio-de-janeiro-c">https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-3-quartos-praca-seca-zona-oeste-rio-de-janeiro-c</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):		RENATO BEIRIZ						Telefone de Contato:		(021) 99976-9554	



AMOSTRA 04											
Endereço:		VICENTE DE CARVALHO									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		240,00									
Valor solicitado (R\$):		3.500,00		Valor/m² (R\$):		14,58		Tipo de Negócio:		x Oferta Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		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: 1.736,22	
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/loja-vicente-de-carvalho-zona-norte-rio-de-janeiro-240m2-aluguel-	
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):		PATRINE IMOVEIS				Telefone de Contato:		(021) 3351-4346 ou (021) 7831-3913			
AMOSTRA 05											
Endereço:		PRAÇA SECA									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		192,00									
Valor solicitado (R\$):		3.800,00		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: 1.333,08	
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		https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-praca-seca-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem	
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):		MO IMOVEIS				Telefone de Contato:		(021) 3510-2524 ou (021) 3510-2524			
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 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: 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		https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-vila-da-penha-zona-norte-rio-de-janeiro-200m2-aluguel-RS8000-id-1039588695/?_vt=afsb	
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):		RAMIRO SA				Telefone de Contato:		(021) 3383-8000 ou (021) 3391-0590			



AMOSTRA 07													
Endereço:		RUA MANUEL VITÓRINO											
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ			
Área do imóvel (m²):		189,00											
Valor solicitado (R\$):		2.500,00		Valor/m² (R\$):		13,23		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:		1.541,56			
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		<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-encantado-zona-norte-rio-de-janeiro-189m2-aluguel-RS2000-id-1039327593?_vt=afs:b">https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-encantado-zona-norte-rio-de-janeiro-189m2-aluguel-RS2000-id-1039327593?_vt=afs:b</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):		DE LIMA ADM				Telefone de Contato:		(021) 2508-8616 ou (021) 99491-5791					
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	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:		1.868,08			
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.vivareal.com.br/imovel/loja-vila-da-penha-zona-norte-rio-de-janeiro-233m2-aluguel-RS4000-id-1039797107?_vt=afs:b">https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-vila-da-penha-zona-norte-rio-de-janeiro-233m2-aluguel-RS4000-id-1039797107?_vt=afs:b</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):		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	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:		1.461,10			
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial (x) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Apartamento (x) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio ( ) Casa				Idade Aparente (em anos):		25					
Conservação (assinalar "X")						Observações							
a		- Novo		e		- Reparos simples		<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-pilares-zona-norte-rio-de-janeiro-220m2-aluguel-RS5000-id-79326586?_vt=afs:b">https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-pilares-zona-norte-rio-de-janeiro-220m2-aluguel-RS5000-id-79326586?_vt=afs:b</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):		CRIABENS				Telefone de Contato:		(21) 3884-5881 ou (021) 96450-7909					



AMOSTRA 10											
Endereço:		PRAÇA MARCO AURÉLIO									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		255,00									
Valor solicitado (R\$):		10.200,00		Valor/m² (R\$):		40,00		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:		Meio de quadra		x Esquina		Formato do terreno (x) Regular ( ) Irregular		Fator Transposição:		1.616,84	
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial (x) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Apartamento (x) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio ( ) Casa				Idade Aparente (em anos):		1			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples		<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-vila-da-penha-zona-norte-rio-de-janeiro-255m2-aluguel-RS10000-id-103889751/?_vt=afs:b">https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-vila-da-penha-zona-norte-rio-de-janeiro-255m2-aluguel-RS10000-id-103889751/?_vt=afs:b</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):		VILA RIO				Telefone de Contato:		(021) 3457-8400			
AMOSTRA 11											
Endereço:		RUA MATURACA									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		190,00									
Valor solicitado (R\$):		3.500,00		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 (x) Comercial ( ) 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.vivareal.com.br/imovel/loja-vila-da-penha-zona-norte-rio-de-janeiro-190m2-aluguel-RS3500-id-79786541/?_vt=afs:b">https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-vila-da-penha-zona-norte-rio-de-janeiro-190m2-aluguel-RS3500-id-79786541/?_vt=afs:b</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):		RAMIRO SA				Telefone de Contato:		(021) 3383-8000 ou (021) 3391-0590			
AMOSTRA 12											
Endereço:		RUA DIAS DA CRUZ									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		230,00									
Valor solicitado (R\$):		3.500,00		Valor/m² (R\$):		15,22		Tipo de Negócio:		x Oferta Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular ( ) Irregular		Fator Transposição:		2.528,02	
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.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-4-quartos-meier-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-230m2-aluguel-RS3500-id-81714980/?_vt=afs:b">https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-4-quartos-meier-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-230m2-aluguel-RS3500-id-81714980/?_vt=afs:b</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):		PERFECTA RIO				Telefone de Contato:		(021) 2490-1491 ou (021) 97040-8540			

## ANEXO 8 MEMORIAL DE CÁLCULO - VALOR DE ALUGUEL

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES																			
DADOS DO AVALIANDO																			
Área do Imóvel (m²)	98,49	F topografia	1,00	F transposição	2.828,57	F área	1,00	F esquina	1,00	Idade (anos)	38	Estado de Conservação	f	Fator K	0,3250				
ELEMENTOS COMPARATIVOS						Fca			Ftop		Ft		Fe		BENEFETÓRIAS				
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	143,68%	1,12	2,44	1,00	2.867,20	1,00	60	40	240	66	e	0,3700	0,2	
2	R\$ 2.800,00	182,00	0,90	R\$ 13,85	0,125	84,79%	1,08	1,85	1,00	3.404,12	1,00	60	50	120	83	f	0,1610	0,2	
3	R\$ 3.500,00	180,00	0,90	R\$ 17,50	0,125	82,76%	1,08	1,83	1,00	1.449,22	1,00	60	40	240	66	e	0,3700	0,2	
4	R\$ 3.500,00	240,00	0,90	R\$ 13,13	0,125	143,68%	1,12	2,44	1,00	1.736,22	1,00	60	45	180	75	e	0,2815	0,2	
5	R\$ 3.800,00	192,00	0,90	R\$ 17,81	0,125	94,94%	1,09	1,95	1,00	1.333,08	1,00	60	35	300	58	c	0,5280	0,2	
6	R\$ 7.300,00	200,00	0,90	R\$ 32,85	0,125	103,07%	1,09	2,03	1,00	1.525,07	1,10	60	10	600	16	c	0,8840	0,2	
7	R\$ 2.500,00	189,00	0,90	R\$ 11,90	0,125	91,90%	1,08	1,92	1,00	1.541,56	1,00	60	40	240	66	f	0,3020	0,2	
8	R\$ 5.000,00	233,00	0,90	R\$ 19,31	0,125	136,57%	1,11	2,37	1,00	1.868,08	1,00	60	40	240	66	e	0,3700	0,2	
9	R\$ 5.000,00	220,00	0,90	R\$ 20,45	0,125	123,37%	1,11	2,23	1,00	1.461,10	1,00	60	25	420	41	d	0,6490	0,2	
10	R\$ 10.200,00	255,00	0,90	R\$ 36,00	0,125	158,91%	1,13	2,59	1,00	1.616,84	1,10	60	2	696	3	b	0,9815	0,2	
11	R\$ 3.500,00	190,00	0,90	R\$ 16,58	0,125	92,91%	1,09	1,93	1,00	1.303,22	1,00	60	25	420	41	e	0,5785	1,2	
12	R\$ 3.500,00	230,00	0,90	R\$ 13,70	0,125	133,53%	1,11	2,34	1,00	2.528,02	1,00	60	45	180	75	f	0,2295	2,2	

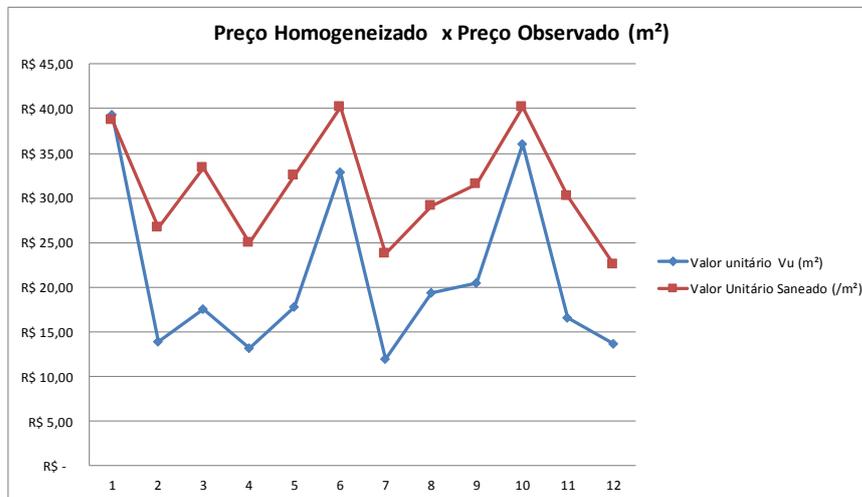
RESUMO FINAL DA HOMOGENEIZAÇÃO								
Am.	Valor Unitário Imóvel (m²)	Fator área Fca	Fator topografia Ftop	Fator esquina Fe	Fator Conservação das Benefetórias	Fator Transposição	Total dos Fatores	Valor unitário Vu (m²)
1	R\$ 39,38	1,12	1,00	1,00	0,88	0,99	0,98	R\$ 38,69
2	R\$ 13,85	1,08	1,00	1,00	2,02	0,83	1,93	R\$ 26,71
3	R\$ 17,50	1,08	1,00	1,00	0,88	1,95	1,91	R\$ 33,40
4	R\$ 13,13	1,12	1,00	1,00	1,15	1,63	1,90	R\$ 24,96
5	R\$ 17,81	1,09	1,00	1,00	0,62	2,12	1,82	R\$ 32,50
6	R\$ 32,85	1,09	1,00	0,91	0,37	1,85	1,22	R\$ 40,21
7	R\$ 11,90	1,08	1,00	1,00	1,08	1,83	2,00	R\$ 23,76
8	R\$ 19,31	1,11	1,00	1,00	0,88	1,51	1,51	R\$ 29,09
9	R\$ 20,45	1,11	1,00	1,00	0,50	1,94	1,54	R\$ 31,55
10	R\$ 36,00	1,13	1,00	0,91	0,33	1,75	1,12	R\$ 40,17
11	R\$ 16,58	1,09	1,00	1,00	0,56	2,17	1,82	R\$ 30,14
12	R\$ 13,70	1,11	1,00	1,00	1,42	1,12	1,65	R\$ 22,55

TRATAMENTO ESTATÍSTICO		
Saneamento das Amostras		Valor Unitário Saneado(m²)
Nº Elementos	12	R\$ 38,69
Somatório	R\$ 373,73	R\$ 26,71
Média aritmética	R\$ 31,14	R\$ 33,40
Limite superior (+30 %)	R\$ 40,49	R\$ 24,96
Limite inferior (-30 %)	R\$ 21,80	R\$ 32,50
		R\$ 40,21
		R\$ 23,76
		R\$ 29,09
		R\$ 31,55
		R\$ 40,17
		R\$ 30,14
		R\$ 22,55

MÉDIAS SANEADAS			
N° Elementos Saneados:	12		
Média	R\$	31,14	média saneada
lim sup.	R\$	40,48	lim superior
lim inf.	R\$	21,80	lim inferior
DesvPad	6,17		desvio padrão

COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
Desvio Padrão	9,52		6,17
Média	R\$	21,04	R\$ 31,14
Coefficiente de Variação	45,26%		19,82%

VALOR DE ALUGUEL			
Área (m <sup>2</sup> )	Valor/m <sup>2</sup>	Valor do Imóvel (R\$)	
98,49	R\$ 31,14	R\$	3.066,98



Valor unitário Vu (m <sup>2</sup> )	Valor Unitário Saneado (m <sup>2</sup> )
R\$ 39,38	R\$ 38,69
R\$ 13,85	R\$ 26,71
R\$ 17,50	R\$ 33,40
R\$ 13,13	R\$ 24,96
R\$ 17,81	R\$ 32,50
R\$ 32,85	R\$ 40,21
R\$ 11,90	R\$ 23,76
R\$ 19,31	R\$ 29,09
R\$ 20,45	R\$ 31,55
R\$ 36,00	R\$ 40,17
R\$ 16,58	R\$ 30,14
R\$ 13,70	R\$ 22,55

## ANEXO 9 CROQUI

