



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
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 34,63m².

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

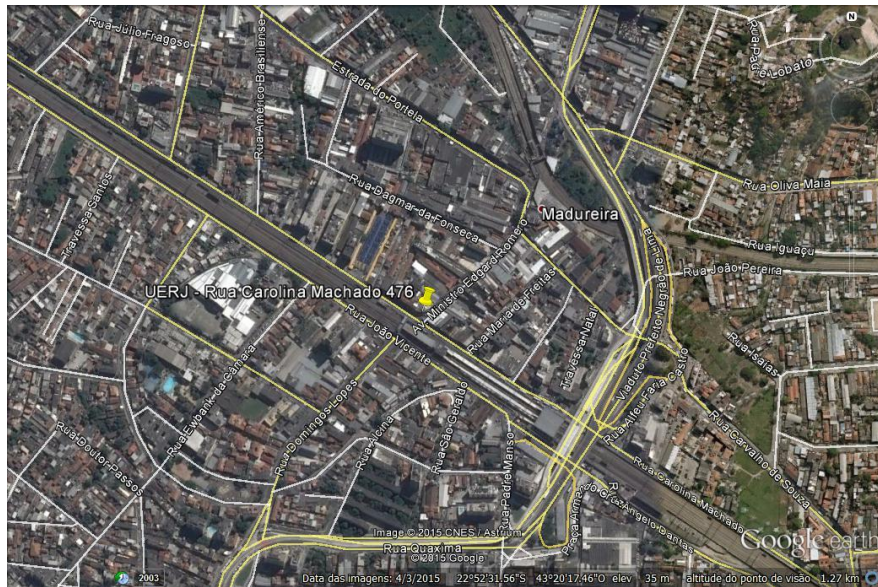
Rio de Janeiro / RJ

CEP: 20550-013

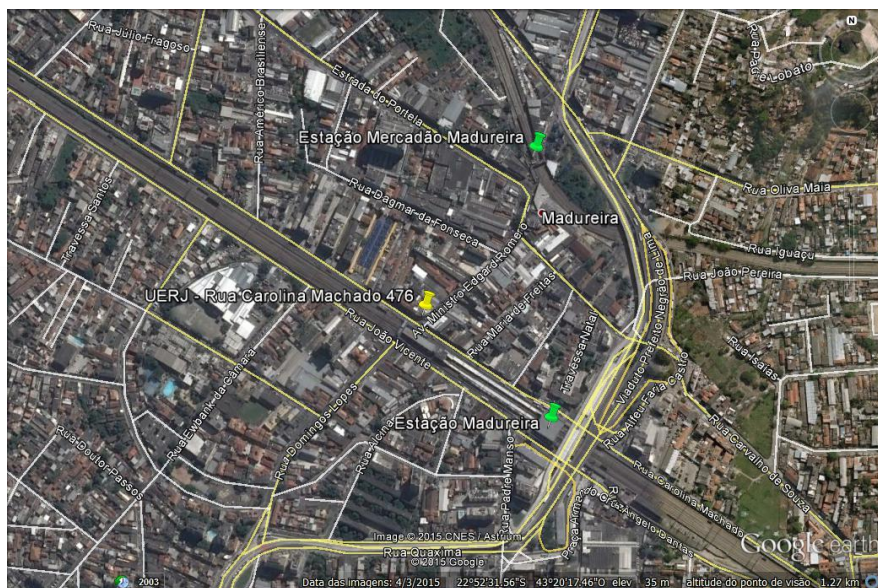
3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

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 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: 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 34,63m², na Rua Carolina Machado, 476, com uma área construída de 98,49m².

3.6 CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

O imóvel possui uma área edificada de 98,49m², 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)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

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

² 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
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 demercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					9 Total de Pontos

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

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

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

6.2 GRAU DE PRECISÃO

6.2.1 VALOR DE MERCADO

PRECISÃO		
média	R\$ 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	10,532	<30%
Enquadrado no Grau III		

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	15,605	<30%
Enquadrado no Grau III		

7. VALORES

7.1 VALOR DE MERCADO

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL		
Valor unitário médio homogeneizado (m ²)	R\$	3.980,08
Área total do imóvel (m ²)		98,49
Intervalo de arbítrio do avaliador		
	(m ²)	(Total)
máximo (+15%)	R\$ 4.577,09	R\$ 450.797,79
mínimo (-15%)	R\$ 3.383,07	R\$ 333.198,37
Valor Final	R\$	391.998,08
Valor máximo	R\$ 450.797,79	
Valor mínimo	R\$ 333.198,37	

7.2 VALOR DE ALUGUEL

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

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	
LÍDER DO IMÓVEL		NOME	
RUA CAROLINA MACHADO DODRÁ		PARTICULAR	
MUNICÍPIO		MUNICÍPIO	
B475A RA-15 SAIRÃO MADUREIRA UF: RJ		21.251-021	
RECEITA	RECEITA	RECEITA	RECEITA
0.453.413-7	01564-2	004	003
NATUREZA		NATUREZA	
SALA		ESCRITÓRIO	
SALA		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			
TERRETIORIAL			VALOR
0	D	*	10.774,98
PREDIAL			VALOR
215	1935	0,85 1,00 0,50	2.372,95
155.581,00	0,0200	4.664,00	3.492,00
TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL
239,00	3.734,00	10	3107045344377

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO		IPTU 2012	
0.453.413-7		COTA ÚNICA	
QUA 00		IPTU 2012	
DESPONÍVEL		VENCIDO	
VENCIMENTO		VENCIDO	
VALOR DA COTA ÚNICA		VENCIDO	
NÃO NECESSA ESTIMAR O VALOR DO IMÓVEL			
AVALIAÇÃO RECORRENTE			

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO		IPTU 2012	
COTA ÚNICA		0.453.413-7	
COTA ÚNICA		VENCIDO	
PARA O IMPRIMIR ACESSAR O LINK: http://www.rj.gov.br/smf/iptu2/vipu2/unico.asp			
AVALIAÇÃO RECORRENTE			

<http://www.rj.gov.br/smf/iptu2/vipu2/unico.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											
AMOSTRA 01											
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		https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-madureira-copa-norte-rio-de-janeiro-110m2-avalia-2570000-4-95307178	
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	
AMOSTRA 02											
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		https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-4-quartos-vaz-lobo-zona-norte-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\$):		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		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:		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		https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-iraja-zona-norte-rio-de-janeiro-240m2-venda-RS700000-1038				
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):		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		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/loja-sala-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-v-450m2/D-1029584/?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):		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		https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-3-quartos-piedade-zona-norte-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):		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 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 () 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 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:		1.928,84	
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-4-990m2ID-16938674/?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 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:		1.404,33	
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/sala-vaz-lobo-zona-norte-rio-de-janeiro-60m2-veja-65163000-4-9338064			
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		https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-pilares-zona-norte-rio-de-janeiro-189m2-venda-RS					
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		https://www.vivareal.com.br/imovel/foja-1-quartos-quintro-localize-zona-norte-rio-de-janeiro-com-estacionamento-70m2-venda-R\$315000-148925618					
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		https://www.vivareal.com.br/imovel/foja-engenho-de-dentro-zona-norte-rio-de-janeiro-226m2-venda-RS90					
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

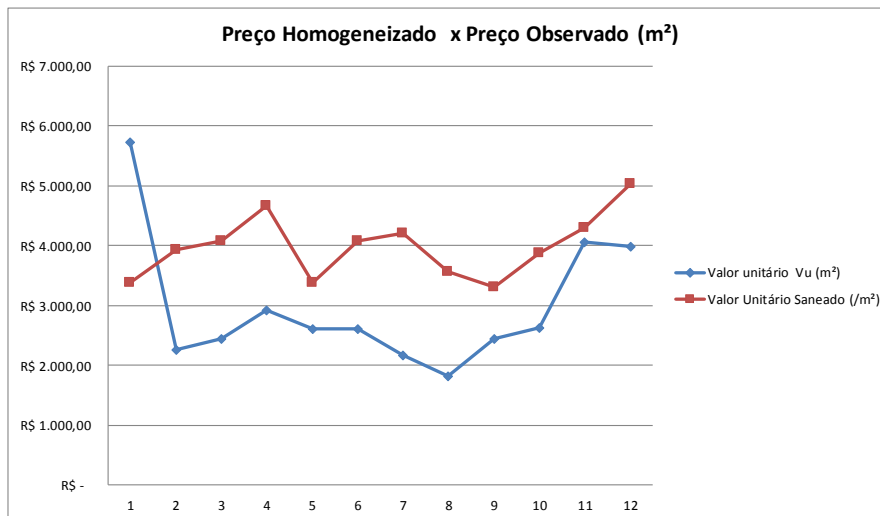
RESUMO FINAL DA HOMOGENEIZAÇÃO								
Am.	Valor Unitário Imóvel (m²)	Fator área Fca	Fator topografia Ftop	Fator esquina Fe	Fator Conservação das Benfeitorias	Fator Transposição	Total dos Fatores	Valor unitário Vu (m²)
1	R\$ 5.727,27	1,03	1,00	1,00	0,73	0,83	0,59	R\$ 3.384,38
2	R\$ 2.250,00	1,09	1,00	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)
N° 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	

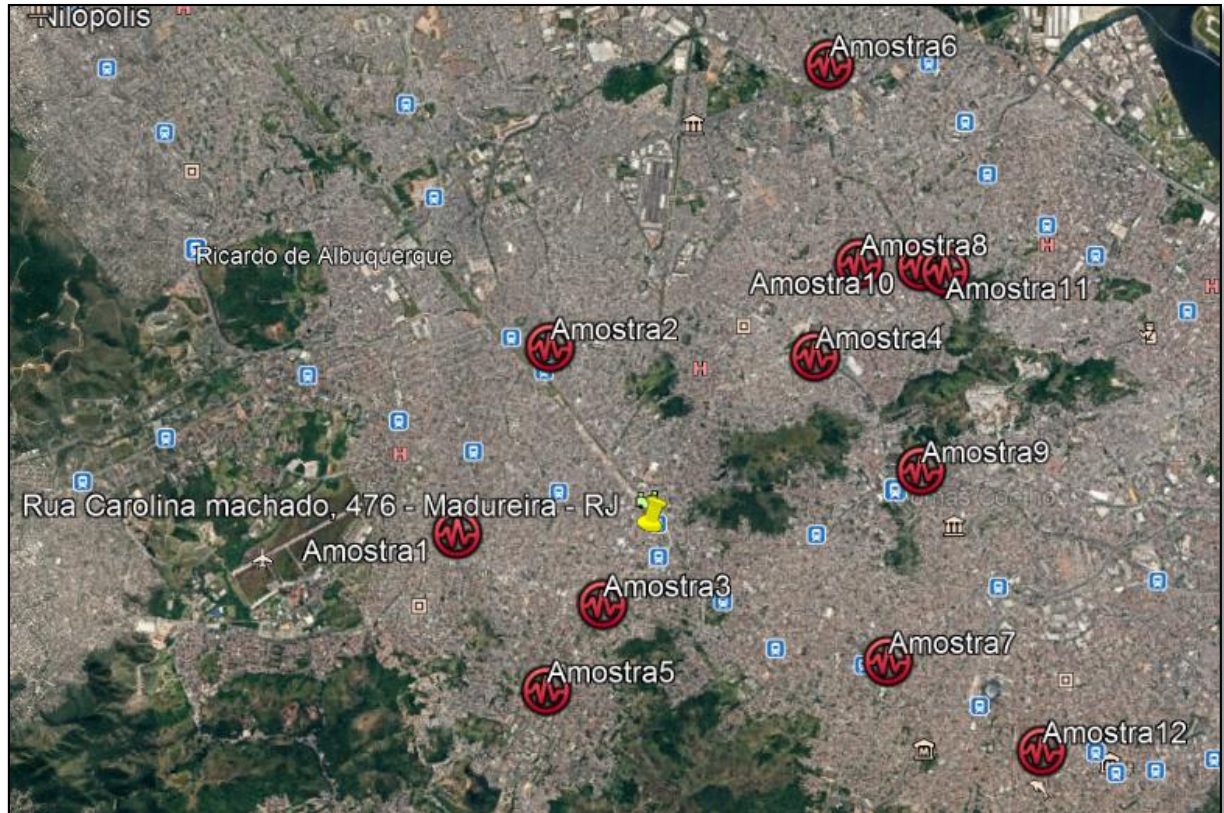
COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
Desvio Padrão	1096,97	532,55	
Média	R\$ 2.968,28	R\$	3.980,08
Coefficiente de Variação	36,96%	13,38%	

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



(m ²)	Saneado (/m ²)
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											
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 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		https://www.vivareal.com.br/imovel/lolja-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 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		https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-rocha-miranda-zona-norte-rio-de-janeiro-182m2-alug	
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	
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 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		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:		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		https://www.vivareal.com.br/immovel/loja-encantado-zona-norte-rio-de-janeiro-189m2-aluguel-RS2000-id-1039327593?_vt=afs:b			
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		https://www.vivareal.com.br/immovel/loja-vila-da-penha-zona-norte-rio-de-janeiro-233m2-aluguel-RS4000-id-103979107?_vt=afs:b	
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		https://www.vivareal.com.br/immovel/loja-pilares-zona-norte-rio-de-janeiro-220m2-aluguel-RS5000-id-79326586?_vt=afs:b			
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		https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-vila-da-penha-zona-norte-rio-de-janeiro-255m2-aluguel-RS10000-id-103889751/?_vt=afs:b			
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		https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-vila-da-penha-zona-norte-rio-de-janeiro-190m2-aluguel-RS3500-id-79786541/?_vt=afs:b			
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		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			
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	

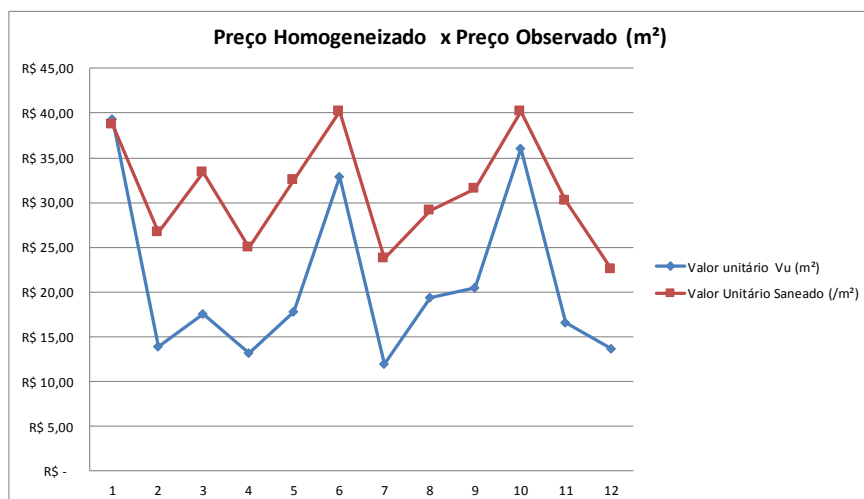
RESUMO FINAL DA HOMOGENEIZAÇÃO								
Am.	Valor Unitário Imóvel (m²)	Fator área Fca	Fator topografia Ftop	Fator esquina Fe	Fator Conservação das Benefetórias	Fator Transposição	Total dos Fatores	Valor unitário Vu (m²)
1	R\$ 39,38	1,12	1,00	1,00	0,88	0,99	0,98	R\$ 38,69
2	R\$ 13,85	1,08	1,00	1,00	2,02	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 ²)	Valor/m ²	Valor do Imóvel (R\$)	
98,49	R\$ 31,14	R\$	3.066,98



Valor unitário Vu (m ²)	Valor Unitário Saneado (m ²)
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

